Tilstandsrapport

Enebolig
Sandnesveien 25, 8450 STOKMARKNES
HADSEL kommune
gnr. 76, bnr. 99

Markedsverdi

1 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 23.06.2026 **Rapportdato:** 29.06.2026 **Oppdragsnr.:** 15149-2067 **Eiendomsverdi ref nr:** XK1150

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

TakstTeam Vesterålen AS

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



Rapportansvarlig

Fredrik Sørensen

Uavhengig Takstingeniør

fredrik@ttv.as

909 93 112

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt oppført i kjente konstruksjoner og materialer (hensyntatt alder).
Bolig er blitt noen år, og fremstår generelt med preg av slitasje, utidsmessighet og stedvise skader.
Svikt som er påvist skyldes i hovedsak elde, slitasje og utidsmessighet samt avvik i utførelser.
Ut ifra alder på bolig er det rimelig å forvente at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring.
Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.
Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Tilstandsregistreringen har avdekket symptomer på svikt.

Det er registrert forhold med sterkere symptomer, svikt og skader, som anmerkes med tilstandsgrad 3.

Enebolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og plater av bitumen.
Nedløp og beslag i stål.
Veggene har tømmerkonstruksjon og bindingsverk. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre og takåser.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ulike årstall.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.
Boligen har terrasse i trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
I rom under terreng er gulvet av betong. Veggene av betong/mur og panel.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under tilbygg.
Bygningen har kjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Det er påvist aktivitet etter skadedyr.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom:

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med servantbeslag, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannsberederen er på ca. 200 liter.
Normal el-installasjon iht. monteringsår. Anlegget er utført hovedsakelig med jordede kontakter og sikringskap er med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligens fuktsikrings- og dreneringssystem er av ukjent alder og type.
Bygningen har betonggrunnmur.
Terrenget rundt boligen er skrånende.
Utvendige avløpsrør er av plast.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Det er foretatt vurderinger av boligens helse-, miljø- og sikkerhetsmessige forhold.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	122 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	122 m²
Totalpris	1 900 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 800 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

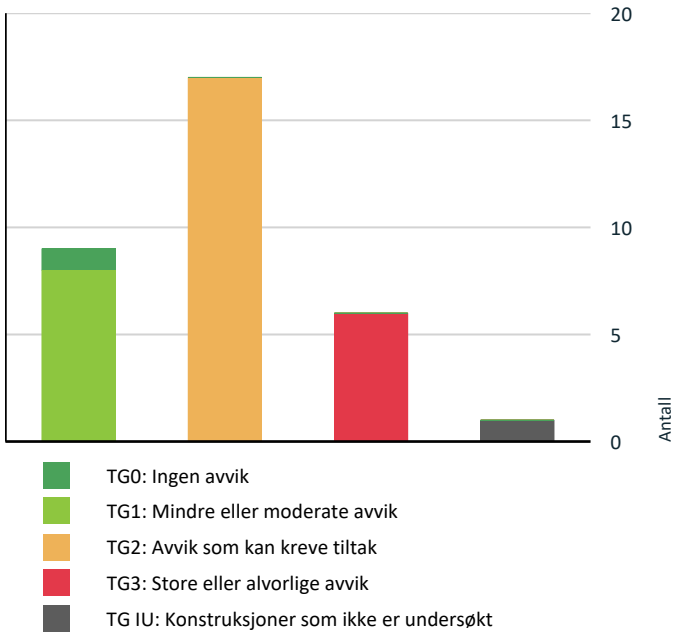
Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

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

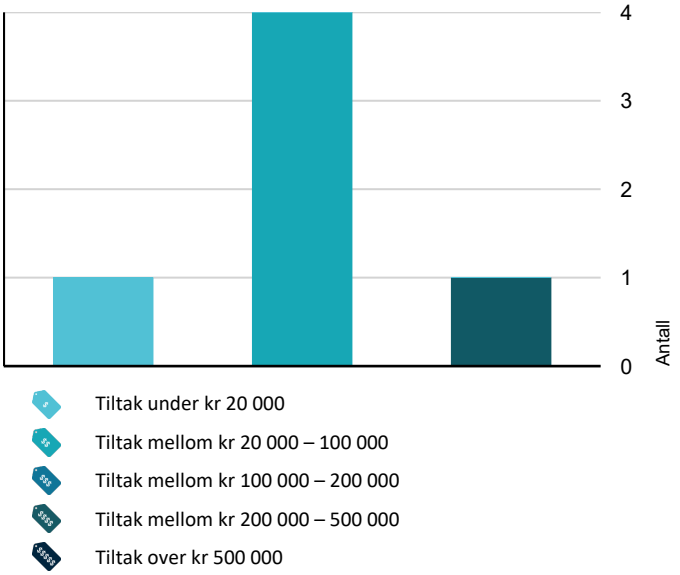
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier.
Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke bekreftet om denne inneholder opplysninger om forhold av betydning for takstdokumentet.
Ved erverv anbefales det generelt innhentet panteattest for eiendommen.

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

Det er ikke fremkommet opplysninger om heftelser el.l. som kan ha innvirkning på eiendommens verdi, dersom dette ikke er spesielt bemerket.
Bygninger forutsettes generelt godkjente.
Ved evt. ominnredning etter byggeår er det ikke undersøkt om det foreligger bruksendringstillatelse dersom dette ikke er nevnt spesielt.
Opplisting av utførte tiltak/ påkostninger er ikke utfyllende, men de vesentligste forhold er medtatt.
Rapporten er utelukkende basert på informasjon fra eier/ eiers representant mht. skjulte konstruksjoner og bygningsdeler med mindre det i takst ikke er særskilt vist til annen dokumentasjon.

Bygningen har ikke vært i bruk på en stund, noe som medfører reduserte muligheter for å oppdage negative følger som følge av bruk, herunder bl.a. fuktregistreringer. Dette bør hensyntas ved bruk av takstdokumentet og det anbefales generelt innhentet utfyllende informasjon og undersøkelser i slike tilfeller.

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

Kostnadsestimat, som er angitt ved TG3, gjelder kun det tiltaket som er beskrevet for det aktuelle avviket, og må ansees som omtrentlig da det ofte kreves nærmere undersøkelser for å bekrefte skadeomfang og derav behov for tiltak. Evt. øvrige kostnader som vil kunne påløpe på skjulte materialer og andre deler av konstruksjonen eller tilstøtende konstruksjoner er iht. retningslinjer ikke hensyntatt.

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

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

Oppsummering av avvik

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

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Stubbeloftskonstruksjon kjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1952

Kommentar
Iht eier.

Anvendelse
Boligformål.

Standard
Generell bygningsmessig standard betegnes som noe redusert, også hensyntatt alder og formål, dette bl.a. grunnet elde, slitasje, utidsmessighet og stedvise skader.

Vedlikehold
Bygningen fremstår med manglende vedlikehold, også hensyntatt alder.

Tilbygg / modernisering

2007	Tilbygg	Tilbygg med gang, bod, bad/vaskerom og soverom mot nordøst. Arbeid utført av bekjent som er faglært iht. eier.
2020	Modernisering	Skiftet vinduer i 2. etasje og montert takrenne mot sør. Det ble også samtidig gjort en del større vedlikehold som bl.a byttet noen kledningsbord og malt utvendig tak. Arbeid utført av av ufaglært iht. eier.
2022	Modernisering	Fornyet deler av overflater stedvis i begge etasjer, montert nye tak- og veggplater samt belistning. Arbeid utført av eier selv.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og plater av bitumen. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.

Det er påvist lekkasje fra yttertaktekking.

Konsekvens/tiltak
• Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Det bør gjennomføres en grundig undersøkelse og utbedring av lekkasjen i yttertaket av kvalifisert fagperson.
Konsekvensen av å ikke utbedre lekkasjen er økt risiko for fukt- og råteskader i takkonstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for taket.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Oversikt lekkasje fra yttertaktekking.



Detaljbilde lekkasje fra yttertaktekking.



Oversikt taktekking sett utenfra.



Eksempel eldre takplater med synlige avvik i skjøter.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag i stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Andre tiltak:

Utvendige nedløp og beslag bør følges opp jevnlig og helst kontrolleres årlig, da tidspunkt for utskiftning nærmer seg basert på forventet levetid for denne typen nedløp og beslag. Dersom tiltak ikke iverksettes innen riktig tid, kan det oppstå lekkasjer og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.

Konsekvens for manglende bortledning av vann fra bygning er økt risiko for fuktinntrengning i bygning.

Konsekvens av manglende snøfangere er økt risiko for personskade og bygningsmessig skade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Eksempel takflate med manglende snøfangere.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon og bindingsverk. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadet trekledning bør skiftes. Konsekvens av det påviste avvik er nedsatt levetid og økt risiko for skader på bakenforliggende konstruksjoner.

Musesperre bør etableres for å hindre inntrenging av skadedyr, da manglende musesperre øker risikoen for bygningsmessige skader.



Eksempel råteskade.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre og takåser.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Deler av takkonstruksjonen er gjenbygd. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Gjenbygde takkonstruksjoner anses som risikokonstruksjoner da de ikke lar seg inspisere, og eventuelle skader eller lekkasjer kan være vanskelig å oppdage. Det anbefales å etablere inspeksjonsluke eller annen egnet løsning for å muliggjøre fremtidig kontroll av konstruksjonen. Tegn eller indikasjoner på defekter bør holdes under oppsikt og jevnlig kontrolleres fra underliggende rom.

Takkonstruksjonen har en uavklart situasjon og bør undersøkes nærmere.



Bilde tatt fra åpning i tak og viser lukket uventilert takkonstruksjon over hovedbygg. Takkonstruksjonen har en uavklart situasjon.



Manglende lufting i vegg på kaldloft tilbygg.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ulike årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Enkelte vinduer bør justeres og vedlikeholdes for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje.

Beslag over vinduer bør monteres, og luftespalte mellom omramming/kledning og beslag bør etableres. Konsekvens av de påviste avvik er økt risiko for fuktskader samt økt vedlikeholdsbehov.



Eksempel manglende luftespalte mellom omramming og beslag.



Eksempel manglende luftespalte mellom beslag og bordkledning.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Beslag mangler. Det skal være beslag under dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utførelsen av innsettingsdetaljer medfører fare for fukt inn i konstruksjonen, fuktopptrekk i treverk og nedsatt levetid.
Fagmessig utførelse av beslag under dør bør etableres.



Eksempel manglende beslag.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har terrasse i trekonstruksjon.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist noen få skader og noe slitasje på overflatene. Listverk/fuge mangler på ett sted.
Utover dette fremstår overflatene som normale med hensyn til alder og materialtype.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utbedring av de påviste forhold kan vurderes ved behov.

Konsekvensen av avviket er i hovedsak nedsatt estetikk, men ytterligere slitasje kan på sikt føre til behov for mer omfattende utbedringer.



Eksempel skade. Oppsprukket laminatgulv.



Eksempel manglende liste/fuge. Ufagmessig utførelse.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvensen av store høydeforskjeller er redusert brukervennlighet, økt risiko for skjevheter og bevegelse i konstruksjonen, samt mulig påvirkning på innredning og overflater.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Eksempel overflate med stor høydeforskjell

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Det er påvist korrosjon på feieluke.

Konsekvens/tiltak

- Tettingen rundt pipa må undersøkes.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det er behov for tiltak med utbedring av de påviste avvik samt noe vedlikehold. Med bakgrunn i pipas alder kan det ikke utelukkes behov for rehabilitering eller pipefornying.

Konsekvens av det påviste avviket er nedsatt brannsikkerhet og økt risiko for bygningsmessige skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Eksempel rennemerke på pipe og korrrosjon på feieluke.



Bilder viser rennemerke/fuktskjolder på pipe noe som indikerer at tettingen rundt pipen kan være utett.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under tilbygg.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Krypkjeller er generelt en risikokonstruksjon. Denne krypkjeller har en uavklart situasjon, og er konstruksjon med skadepotensiale. Risikokonstruksjoner bør holdes under jevnlig tilsyn. Nærmere undersøkelser anbefales.



Krypkjeller har tilkomst via luke. Luke er ikke tilgjengelig grunnet at terrasse er bygget foran.

TG 2 Stubbeloftskonstruksjon kjeller

Beskrivelse

Bygningen har kjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist ufagmessig utførelse av stubbeloftskonstruksjonen. Vindsperresjiktet er montert uten klemlekter, og det er utette skjøter og avslutninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales at arbeidet utbedres og kontrolleres av fagperson for å sikre korrekt utførelse og redusere risiko for trekk, varmetap og fuktskader i konstruksjonen.



Eksempel ufagmessig utførelse av stubbeloftskonstruksjon.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er liten frihøyde i trappeløp

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Øking av frihøyde bør gjennomføres hvis mulig.

Konsekvens ved det påviste avvik er økt risiko for personskade og redusert brukervennlighet.



Eksempel trapp med liten frihøyde.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørblad har stedvis slitasje og fremstår med behov for noe vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

Det bør foretas tiltak på enkelte dører for å sikre tilfredsstillende funksjon og redusere slitasje.
Konsekvensen av avviket er hovedsakelig nedsatt funksjonalitet og økt slitasje på dørene.



Eksempel dør med behov for justering.



Eksempel slitasje/vedlikeholdsbehov.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er påvist aktivitet etter skadedyr.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det har tidligere kommet inn mus i boligen. I senere tid er det ettermontert musebånd/børstet iht. eier. Eier har ikke bodd selv i eiendommen de siste år, det foreligger derfor usikkerhet om tiltakene mot skadedyr og har fungert tilfredstillende. Det er behov for nærmere undersøkelser av skjulte konstruksjoner som ikke er besiktet ved befaring grunnet manglende tilkomstmulighet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overvåk forholdene nøye og vurder tiltak ved behov.

Inntrenging av skadedyr medfører økt risiko for omfattende skader på konstruksjoner og nedsatt inneklima i boligen.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Sokkellist mangler bunnfyllingsfuge.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Utbedring bør vurderes og tilstanden må overvåkes nøye. Når våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.



Eksempel sokkellist mangler bunnfyllingsfuge.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Manglende fall til sluk medfører risiko for at vann kan renne bort fra sluket eller ut i tilstøtende rom, noe som kan føre til fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utførelsen må holdes under oppsikt.

Vær forsiktig ved bruk, da manglende fall kan medføre ulemper og økt risiko for spredning av vann til tilstøtende rom ved en ukontrollert hendelse. For å oppnå bedre tilstandsgrad kreves omfattende tiltak.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å oppnå riktig fall, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved eventuell renovering bør det påses at badet bygges med riktig fall.



Eksempel overflate med manglende fall iht. dagens forskrift.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er fare for fukt i konstruksjoner.

Se avvik registrert under punkt "overflater vegger og himling". Utette skjøter som følge av mangelfull fuging indikerer at tettesjiktet på vegg kan være stedvis utett.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Risiko for fukt i konstruksjoner som følge av mangelfull fuging av våtromsplater vurderes som liten så lenge det er montert dusjkabinett i dusjsone. Dersom dusjkabinett fjernes bør tettesjikt på vegg utbedres.

Konsekvens ved ikke tilfredsstillende tetthet er økt risiko for bygningsmessig skade.



Oversikt sluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servantbeslag, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist drypplekkasje fra servantkran.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Servantkranen må utbedres eller byttes for å hindre videre lekkasje og unngå fuktskader på innredning og omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Eksempel lekkasje fra servantkran.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Det er unormal lyd fra avtrekksviften. Tiltak for utbedring anbefales.

Konsekvens/tiltak

• Avtrekksystemet må utbedres.

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre avtrekksviften, slik at unormal lyd fjernes og systemet fungerer tilfredsstillende.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert ventilasjonseffekt og økt risiko for fuktskader og dårlig innemiljø.



Avtrekksvifte med ulyd. Tegn slitasje eller annen defekt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom i vegg mot dusjsone.



Eksempel hulltaking med fuktmåling med normale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist skader på vannledninger som følge av slitasje/elde.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Tilstandsrapport

Det anbefales å overvåke vannrørene jevnlig. Utskifting av deler av røranlegget bør vurderes på bakgrunn av de påviste avvikene og høy alder.

Konsekvens av manglende utbedring er økt risiko for vannskader og påfølgende bygningsmessige skader ved en uforutsett hendelse.



Eksempel slitasje/elde. Røranlegg har korrosjonskader og irr.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er ikke krav til mekanisk ventilasjon, dette med grunnlag i alder.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsberederen er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Normal el-installasjon iht. monteringsår. Anlegget er utført hovedsakelig med jordede kontakter og sikringskap er med automatsikringer. Fornyet i 2007 med nytt sikringskap. Det har vært foretatt el-tilsyn av anlegget.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Rekvirenten har ikke bodd i huset i senere tid og har derfor begrenset kjennskap til det elektriske anleggets tilstand og funksjon utover det som fremkommer av boligens dokumentasjon. Tilstand og utførelsen av det elektriske anlegget fremstår som normal hensyntatt alder. Ved tvil om bruk, tilstand eller utførelse, kan det vurderes å innhente utvidet el-kontroll eller annen type kontroll utført av fagperson.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligens fuktsikrings- og dreneringssystem er av ukjent alder og type. Det foreligger ikke dokumentasjon på utskifting av dreneringssystemet, og det må derfor legges til grunn at systemet er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Etablering av utvendig fuktsikring av grunnmur/ringmur under terreng bør vurderes. Med bakgrunn i alder det bør gjøres nærmere undersøkelser av dreneringens funksjon, tilstand og utførelse.

Konstruksjoner som ligger under terreng er utsatt for fuktpåvirkning fra grunnen og fukt som kommer til via omkringliggende masser. Fuktpåvirkningen avhenger av flere forhold, blant annet dreneringens effekt, type tilfyllingsmasse og terrengets fallforhold inn mot konstruksjonen. Symptomer på forhøyet fuktnivå i konstruksjonen kan være løs maling, løs murpuss og synlige tegn på saltutslag og korrosjon på overflaten.

Mulige konsekvenser av fuktpåvirkning over tid er redusert levetid og økte kostnader som følge av økt behov for vedlikehold.



Det mangler fuktsikring av deler av ringmur som ligger under terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden nøye. Nærmere kontroll og undersøkelser av bakenforliggende årsak anbefales på generelt grunnlag. Sprekker, riss og overflateskader anbefales tettet for å redusere mulighet for økning av rissets størrelse og mulig utvikling av skaden.

Riss som dette er vanlig på eldre bygninger og kan ha flere naturlige årsaker som ikke krever umiddelbare tiltak. Det anbefales likevel å holde slike riss under oppsyn, da riss kan indikere forhold er i utvikling og som kan kreve tiltak.


Eksempel vertikalt riss i grunnmur.


Eksempel horisontalt riss i grunnmur.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er skrånende.

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrenget bør helle bort fra grunnmuren for å sikre at overflatevann ledes vekk fra bygningen og dermed reduserer risikoen for unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring, drenering og grunnmur. Det anbefales generelt at det i en avstand på minimum 3 meter fra grunnmuren etableres tilstrekkelig fall bort fra bygget om dette er mulig.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må foretas terrengjusteringer slik at terrenget heller bort fra grunnmuren, for å sikre at overflatevann ledes vekk fra bygningen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktbelastning på utvendig fuktsikring, drenering og grunnmur, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Eksempel terreng som faller inn mot bygningen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det foreligger informasjon fra eier om at boligens utvendig avløpsrør er skiftet i senere tid. Nøyaktig årstall er ikke kjent.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Tidspunkt for utskiftning av utvendige vannledninger nærmer seg.

Konsekvens ved brudd eller skader på vannledninger er økt risiko for bygningsmessige skader og påfølgende kostbare innvendige arbeider som følge av utbedringen og utskiftingen dette medfører.



Vanninntak i kjeller. Vannledningen er av plast.



Påkoblingspunkt utvendig avløpsrør. Bildet viser at avløpsrøret er skiftet i senere tid.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er foretatt vurderinger av boligens helse-, miljø- og sikkerhetsmessige forhold.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Eiendommen er beliggende i aktsomhetsområde for marin leire.

Konsekvens/tiltak
• Innhent nytt brannslukningsutstyr.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Tilstandsrapport

- Innhent nytt røykvarslerutstyr.

Det er ikke nødvendig å utføre umiddelbare tiltak vedrørende marin leire, men forholdet bør hensyntas ved fremtidige arbeider på eiendommen. Konsekvensen av å ikke ta hensyn til dette kan være økt risiko for setningsskader eller skred ved inngrep i grunnen.

Radonmålinger er ikke foretatt og heller ikke andre tiltak mot radon. Det bør gjennomføres radonmålinger. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i	Markedsverdi
122 m²/102 m²	Kr 1 900 000
Enebolig: 3 Soverom, Loftstue, Gang, 2 Bod, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, Uinnredet kjellerrom	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.
Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi	
Kr 3 800 000	
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.	
Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.	

Markedsverdi	**1 900 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 900 000**

Markedsvurdering
Eiendom på ca. 0,9 da. med påstående enebolig er beliggende på Sandnes.

Bolig er beliggende i skrånende terreng ved fylkesvei, i etablert boligområde med fri og meget god utsikt mot sjø og fjell.

Bolig gir generelt et noe redusert bygningsmessig helhetsinntrykk, hensyntatt alder, dette selv om bygningen er påkostet og vedlikeholdt i senere tid.

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

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

(NB! det fins ikke offentlig statistisk sammenligningsgrunnlag for dette området når det gjelder denne eiendommen, og det er av den grunn ikke oppført opplisting av sammenlignbare eiendommer som normalt gjøres i denne type rapporter.)

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Vann, avløp og eiendomsskatt iht. eier.	Kr.		19 220
Vedlikehold. Normal kostnad estimert av takstmannen.	Kr.		10 000
Forsikring. Iht. eier.	Kr.		8 580
Renovasjonsgebyr iht. eier.	Kr.		6 798
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**44 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 400 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 400 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		400 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**400 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 800 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

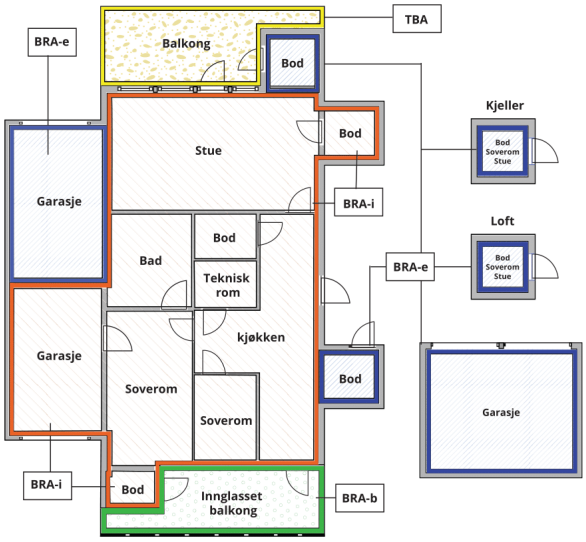
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	26			26	
1. Etasje	76			76	29
Kjeller		20		20	
SUM	**102**	**20**			**29**
SUM BRA	**122**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Soverom, soverom 2, loftstue		
1. Etasje	Gang, bod, bad/vaskerom, soverom, bod 2, kjøkken, stue		
Kjeller		Uinnredet kjellerrom	

Kommentar

Deler av areal av kjeller er ikke medregnet i de oppgitte areal grunnet lav høyde (ikke måleverdig iht. arealberegningsregler). Dette arealet er ca. 16 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt: "tilbygg/modernisering".

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.6.2026	Fredrik Sørensen	Takstingeniør
	Heidi Anita Knutsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL	76	99		0	980.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sandnesveien 25

Hjemmelshaver
Knutsen Heidi Anita

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med enebolig er beliggende i sørvestlig skrånende terreng på Sandnes, med fri og meget god utsikt mot sjø og fjell.
Gangavstand til bl.a. skole og barnehage.
Eiendommen grenser mot, og har adkomst fra, offentlig vei.

Ca. 8 km til Stokmarknes, by og kommunesenter i Hadsel, har bra utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss,
båt og fly.
Ca. 27 km til regionsenteret Sortland som har et bredt utvalg av service- og forretningstilbud samt gode kommunikasjoner med buss og båt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Opparbeidet tomt med plen, treterrasser, busker og trær. Innkjørsel/gårdsplass hovedsakelig med singel/grus men også noe brostein.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift ikke fremlagt, bør generelt kontrolleres ved evt. overdragelse.
Eiendommens areal iht. offentlige register, forutsettes korrekt.
Kfr. målebrev, situasjonskart og evt. kommunen for informasjon vedr. eiendommens grenser og areal.
Se gjeldende planer (reg.planer osv.) for informasjon vedr. området.
Eier opplyser at det ikke er registrert spesielle forhold, eller skjulte tekniske feil, ut over de som evt. er nevnt i takstdokument.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med enebolig.
Enebolig er i offentlige register registrert som "Enebolig".
Bygningsstatus i matrikkelen for enebolig er: "Tatt i bruk".

Det foreligger opplysninger i offentlige registre at det er oppført en garasje på eiendommen.
Denne er iht. eiers opplysninger revet og finnes dermed ikke lengre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.06.2026		Gjennomgått	6	Nei
Ordrebekreftelse	03.06.2026		Fremvist	1	Nei
Eier	23.06.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	02.06.2026		Gjennomgått	1	Nei
Norges Eiendommer	03.06.2026		Gjennomgått	15	Nei
Statens Kartverk	03.06.2026		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger			Eksisterer Ikke		Nei
Samlet informasjon ordre 6694003	03.06.2026		Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.06.2026	
2	29.06.2026	
3	29.06.2026	
4	30.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/XK1150

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Sandnesveien 25, 8450 STOKMARKNES

11 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sandnesveien 25	Sandnesveien 25	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Overtok boligen som en del av et arveoppgjør 2020

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

KLP Skadeforsikring AS-67

Informasjon om selger

Selger

Knutsen, Heidi Anita

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje på servant krane

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 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2020

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet vindu begge soverom 2. etasje Byttet 2 vindu og dør inn til kjelleren Byttet noen kledningsbord som vi fan råte på. Malt utvendig tak. Satt på takrenne på sørsiden av huset.

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen 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

Beskriv feilen og omfanget

Jordingsfeil, som ble utbedret etter EL kontroll i 2022

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Den nyeste delen av huset fra 2007 er gjort av fagpersoner og delvis i den gamle delen. Det elektriske anlegget er nå kontrollert og godkjent

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

EL Team

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Beskriv feilen eller endringen

Etter kontroll fra Hadsel Brann og redning fikk vi anmerkning på at ildstedet sto for nær vegg. Det er nå utbedret og godkjent

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har vært observert mus tidligere. Har ikke sett eller fått tilbakemelding fra leieboere de siste årene om noen skadedyr

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Har sett at det kan være noe råte på bordkledningen

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ 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?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

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

Vi har selv gjort opppussing. Lagt plater på tak og vegger innvendig 2022, samt lister.

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 41329224

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Heidi Anita Knutsen	**2026-06-11**

Identification

Heidi Anita Knutsen

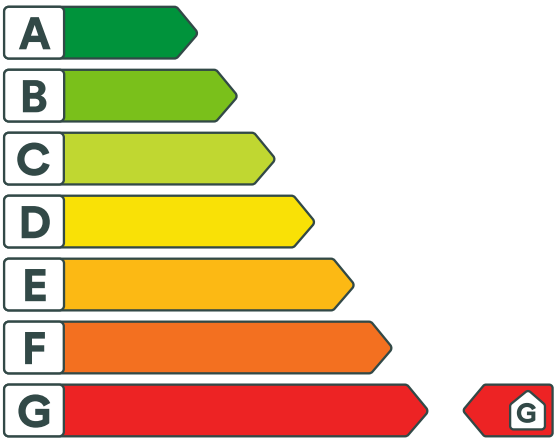
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Sandnesveien 25, 8450 STOKMARKNES**	
Dato for energimerking **28.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-317381**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **189897561**
Gårdsnummer **76**	Bruksnummer **99**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1952**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **167,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **100,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **420,71 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **545,01 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **54 501 kWh**

Sandnesveien 25, 8450 STOKMARKNES

Detaljering

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

Sandnesveien 25, 8450 STOKMARKNES

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: 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 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 14: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 26: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 27: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

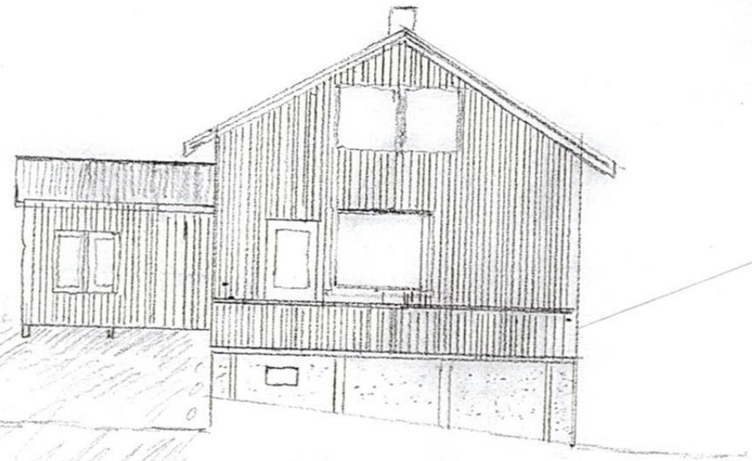
https://www.enova.no/energimerking

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



Bredde : 2,m

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
8/6-94			1:100

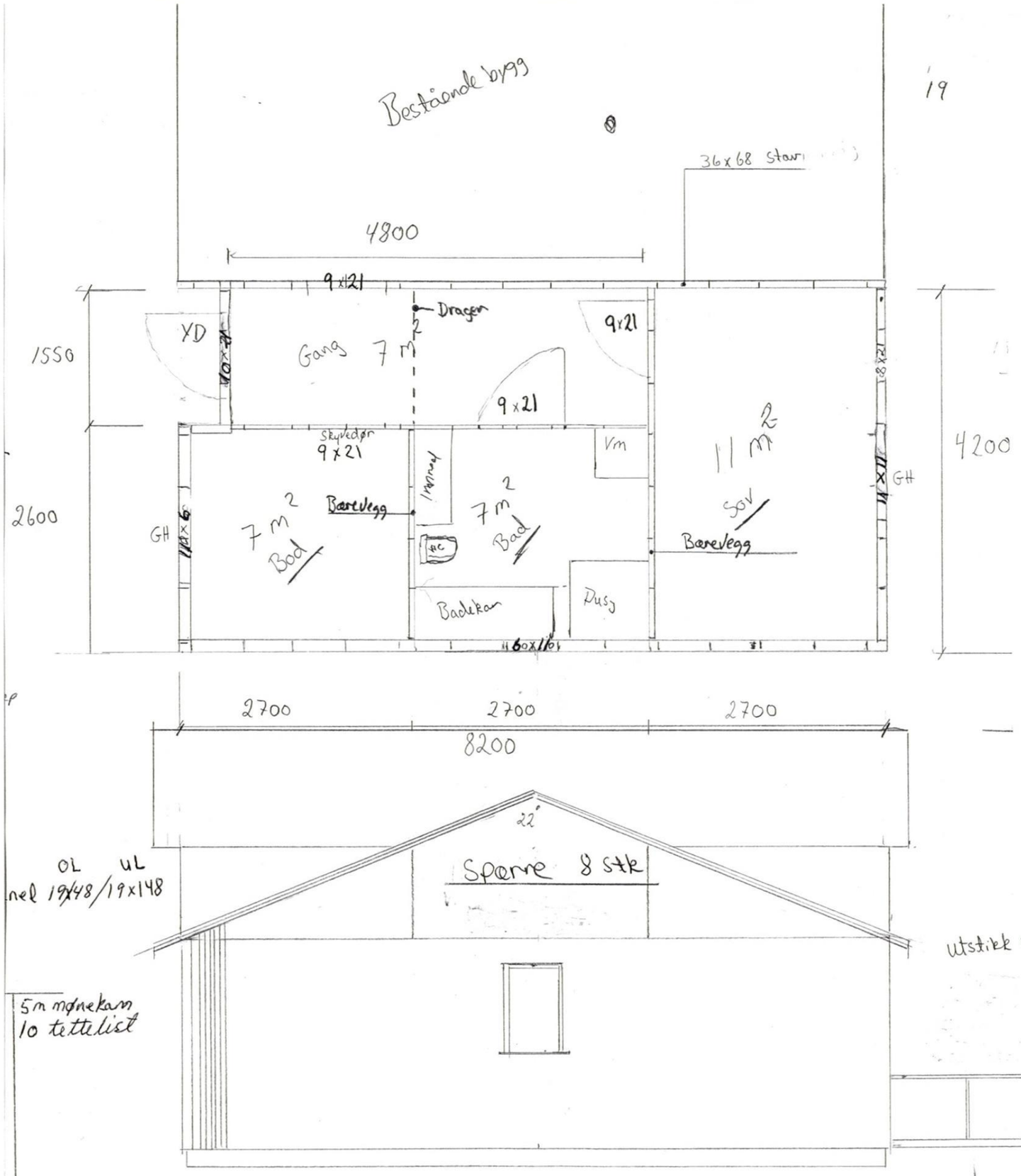
Erstatning for:	Erstattet av:

Henvisning:

Beregning:



Dato: 07.02.07	1:50
Fasade: Vest	
Per Kato Knutsen	



MÅL: 1:50

Plantegning Fasade Nord

Eiendomsinformasjon

Kommune:	1866 HADSEL
Matrikkelnummer:	1866-76/99/0/0
Adresse:	Sandnesveien 25, H0101
	8450 STOKMARKNES
Siste tilsyn:	09.03.2026

Informasjon om fyringsanlegg

Røykløp 304

Konstruksjon Tegl
Siste feiing 14.10.2020

Tilknyttede ildsteder

Installert	Modell	Type
31.12.2006	Dovre	Vedovn

Aktivitetsinformasjon

Aktivitet	Dato	Status	Avvik	Åpne avvik
Boligtilsyn	09.03.2026	Avsluttet uten feil	0	0

Neste aktivitet

Ingen kommende aktiviteter på denne bruksenheten.

Forbehold

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Tilsynet som er utført er et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som tilstandsrapport. Hadsel brann og redning kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Hadsel kommune
Et hav av muligheter

DETALJREGULERINGSPLAN LØ17 - trafikksikkerhetstiltak Sandnesåsen - Sandnes skole
PLANBESTEMMELSER

Vedtatt av kommunestyret i sak 78/2016 av 29/9-2016

Dato: 16.6.2011
Dato for siste revisjon: 24.1.2012
Dato for kommunestyrets vedtak:
Dato for godkjenning av mindre endring av reguleringsplan:

I

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

II

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-5 er planområdet regulert til følgende formål:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)
- Boligbebyggelse B1

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)
- Kjørevei V1-V2
- Fortau F1-F2-F3
- Annen veggrunn – grønnareal
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Leskur
- Kollektivholdeplass
- Parkeringsplass P1

3. LANDBRUKS-, NATUR-, OG FRILUFTSFORMÅL (PBL § 12-5, nr 5)
- Landbruksformål

4. HENSYNSONER (PBL § 11-8)
- Frisiktsoner
- Faresoner

5. ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER I REGULERINGSPLAN
- Midlertidig anleggsområde (RpBestemmelsesOmråde)

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 nr 2 gis følgende bestemmelser om bruk av arealer, bygninger og anlegg innenfor planområdet:

§ 1 - BEBYGGELSE OG ANLEGG:

1.1 Boligbebyggelse – B1
Garasjen tillates omarbeidet. Det er tillat å bygge opp en ny garasje innenfor byggegrenser vist på planen. Høyde topp golv maks. +26,2 moh. Byggegrense er 15 meter fra senterlinja fv.885. Eksisterende avkjørsel saneres. Ny avkjørsel som vist på planen.

1.2 Boligbebyggelse
Eksisterende bebyggelse som kommer nærmere regulert fortau enn 3 meter.

§ 2 - SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR:
Samferdselsanleggene skal opparbeides med den inndeling i kjøreveger, fortau og parkeringsplasser som vist på plankartet, med tilfredsstillende teknisk standard og i samsvar med opparbeidelsesavtale samt tekniske planer godkjent av ansvarlig myndighet.
Vegskjæringer og -fyllinger skal tilsåes eller behandles på annen tiltalende måte.
Avkjørsler fra adkomstveier til enkelte tomter er vist med pil. Maksimal bredde på avkjørsler til tomtene skal være 4m og utformes i henhold til vegnormalen 017.

2.1 Kjørevei – V1
Eksisterende fylkesvei Fv 885. Reguleringsbredden er som vist på planen. Busslommer skal anlegges som vist på planen med standard og utførelse i henhold til Statens vegvesens håndbok 017, Veg- og gateutforming. I tilknytning til bussholdeplassen er det tillatt å oppføre leskur.

2.2 Kjørevei – V2
Eksisterende kommunal vei Sjyvegen.

2.3 Fortau – F1, F2, F3
Fortau skal gi trygge forhold for fotgjengere og knytte boligområdet i Sandnesåsen til skolen og butikken på Sandnes. Den skal anlegges som vist på planen med standard og utførelse i henhold til Statens vegvesens håndbok 017, Veg- og gateutforming.
Fortau skal ikke opparbeides med større stigning enn 1:12 av hensyn til ferdsel med rullestoler og barnevogner. Bredde på fortau bør være 3 meter med en skulder på 0,25 meter.

2.4 Parkeringsplass - P1
Det skal opparbeides en felles parkeringsplass til barnehage og butikk. Minst 1 av parkeringsplassene skal reserveres for bevegelseshemmede. Denne skal plasseres nært hovedinngang og ha en størrelse på minst 4,5 x 5,0 meter.

Parkeringsplassen skal avgrenses fra barnehagens uteareal med gjerde.

2.5 Avkjørsler
Atkomst til tomt som er vist på plankart med retningspil.

2.6 Annen veggrunn
Regulert "Annen veggrunn" bør være min. 3 meter fra regulert fortau, med utkraging for bygg som komme innenfor denne avstand.

§ 3 – HENSYNSONER:

3.1 Frisiktsoner
Ved avkjørsler, kryss, krysningsstedet for fortau og ved busslommer skal det mellom frisiktlinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiplan.

3.2 Faresone – Rasfare
Faresoneområde for steinsprang er vist på plankartet. Skråninger over planlagt fortau må sikres for steinsprang.
Rassikringstiltak, støttemur- og sikring i fjelveggen må dimensjoneres.

§ 4 – BESTEMMELELSOMRÅDE:

4.1 Midlertidig anleggsområde
Området som er markert som «Midlertidig anleggsområde» kan benyttes for gjennomføring av sikringsarbeidet på øvre side av fylkesvegen. Før anlegget ferdigstilles skal berørt areal arronderes og settes i tilnærmet opprinnelig terreng så langt råd er.

Når prosjektet er ferdigstilt opphører det midlertidige anleggsområdet som reguleringsformål og går tilbake til det underliggende reguleringsformål. Administrasjonen delegeres myndighet til å foreta denne justeringen i planregistret.

§ 5 - FELLESBESTEMMELSER:

a) Rekkefølgebestemmelser
Opparbeidelse av trafikkområdene skal skje etter detaljerte byggeplaner som skal godkjennes av Hadsel kommune og Statens vegvesen. Byggeplaner skal utarbeides i henhold til håndbok 139.
Innenfor planområdet gis det i byggeplanen anledning til å gjøre mindre forskyvninger av fortau og kjøreveg.
I forbindelse med bygging av fortau langs fv.885 skal det utarbeides egen utbyggings-/gjennomføringsavtale mellom Hadsel kommune og Statens vegvesen.
Det må utføres bygningsbesiktigelse samt fastsettes krav til maksimale rystelser for anleggsarbeidene for å unngå skade på nabobebyggelse. Krav til rystelser fastsettes etter NS 8141 *"Vibrasjon og støt-målinger av svingehastighet og beregning av veiledende grenseverdier for å unngå skade på byggverk"*
Før igangsettingstillatelse kan gis må rassikringen av fareområde H310 være gjennomført. Det skal dokumenteres at rassikringen er prosjektert og utført i henhold til fagkyndig rådgivning og instruksjoner.

b) Kulturminner
Dersom det i forbindelse med tiltak i marken blir funnet automatisk fredede kulturminner som ikke er kjent, skal arbeid straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter, jfr. Lov om kulturminner av 9.juni 1978, nr.50, § 8. Melding skal snarest sendes til Nordland fylkeskommune, kultur- og miljøavdelingen og Sametinget slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.
Eksempel på automatisk fredede kulturminner er helleristninger, brent leire, keramikk, groper med trekull og/eller brent stein etc.

c) Andre fellesbestemmelser
Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder plan- og bygningsloven (samt tilhørende Teknisk forskrift) og kommunens vedtekter til denne.
Planutvalget har adgang til å gi dispensasjon fra planen og bestemmelsene når særlige grunner foreligger.

d) Anleggsarbeid
Terrenginngrep i forbindelse med anlegget skal skje så skånsomt som mulig.
Massehåndtering og reetablering av vegetasjon skal utføres slik at spredning av uønskede fremmede plantearter forhindres.
Det skal i anleggsperioden sikres trygg og god framkommelighet for gående, syklende og bilister.

Kopi

HADSEL KOMMUNE
Teknisk forvaltning

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1

Saksnr	Løpenr
2007/552	10876/2007

Tiltakshaver (navn og adresse)	Ansvarlig søker (navn og adresse)
Dorthea Randi Kristoffersen Sandnesveien 25 8450 Stokmarknes	Dorthea Randi Kristoffersen Sandnesveien 25 8450 Stokmarknes

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr./bnr./fnr./snr.
	76/99

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
	Ett-trinns søknadsbehandling	
	Rammetillatelse	
	Enkle tiltak	15.03.2007

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Tilbygg til eksisterende bolig

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Utv.saksnr
Charles Johannessen	14.12.2007	DT-326/07

Kontrollansvarlig
Per Knutsen

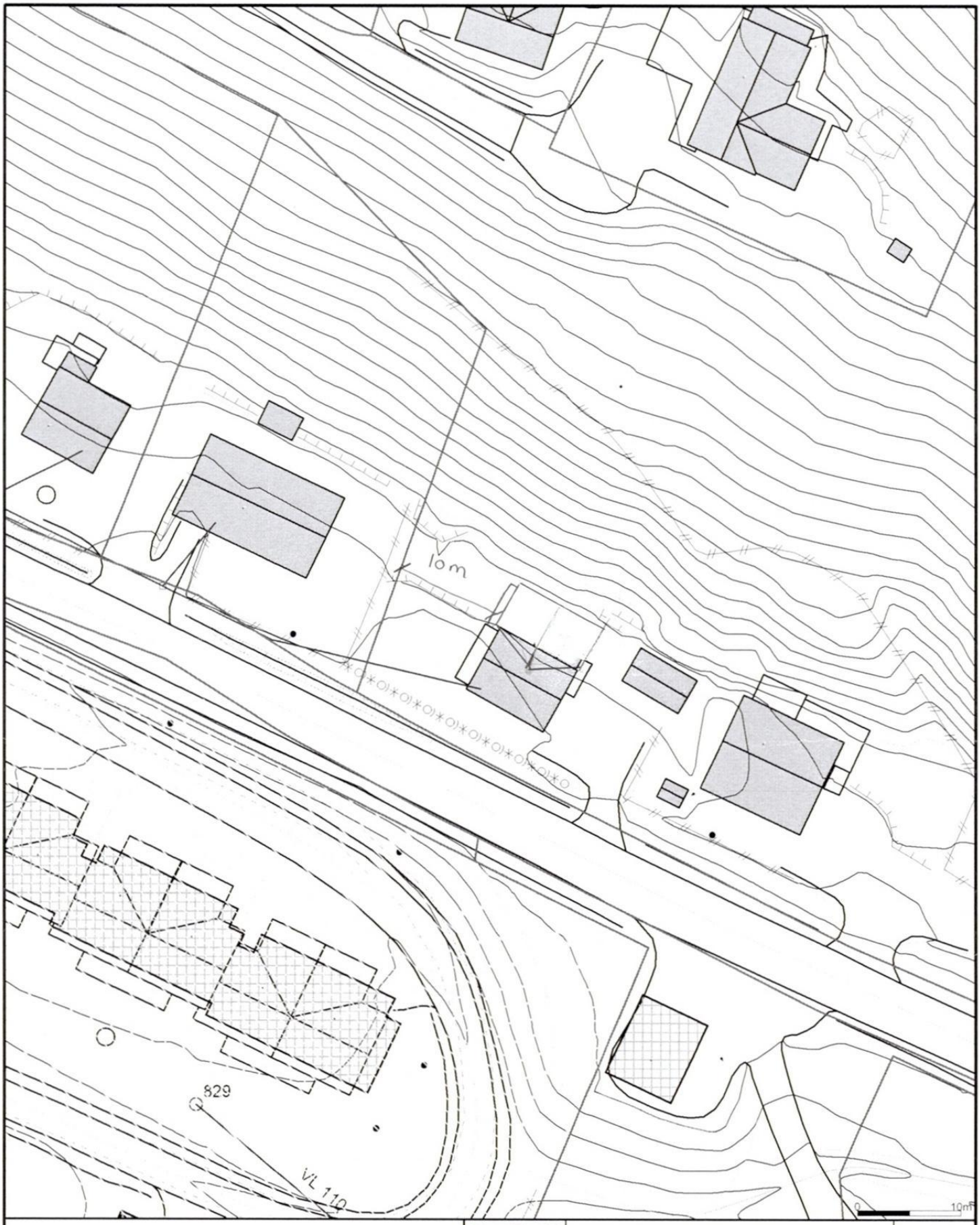
Merknader

Ferdigattest utstedt på grunnlag av innsendte kontrollerklæring(er).

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Stokmarknes	14.12.2007	HADSEL KOMMUNE Teknisk forvaltning Charles Johannessen

Intern kopi



Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.

HADSEL KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING

GBnr. 76/99

N

Dato: 2007.02.07
Sign: jarl

Situasjonsplan

Målestokk
1:500

Adresse: Rådhusgata5, 8450 Stokmarknes

Tlf: 76 16 40 00 Fax: 76 16 41 41

Utskriftsdato: 03.06.2026

Eiendomskart for eiendom 1866 - 76/99//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	980,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 33	**Nord**	7608359,3774999995	**Øst**	496057,7055	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7608364,085	496076,343	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,43	
2	7608338,23	496063,76	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,75	
3	7608352,53	496036,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,90	
4	7608383,365	496050,263	4 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	33,82	

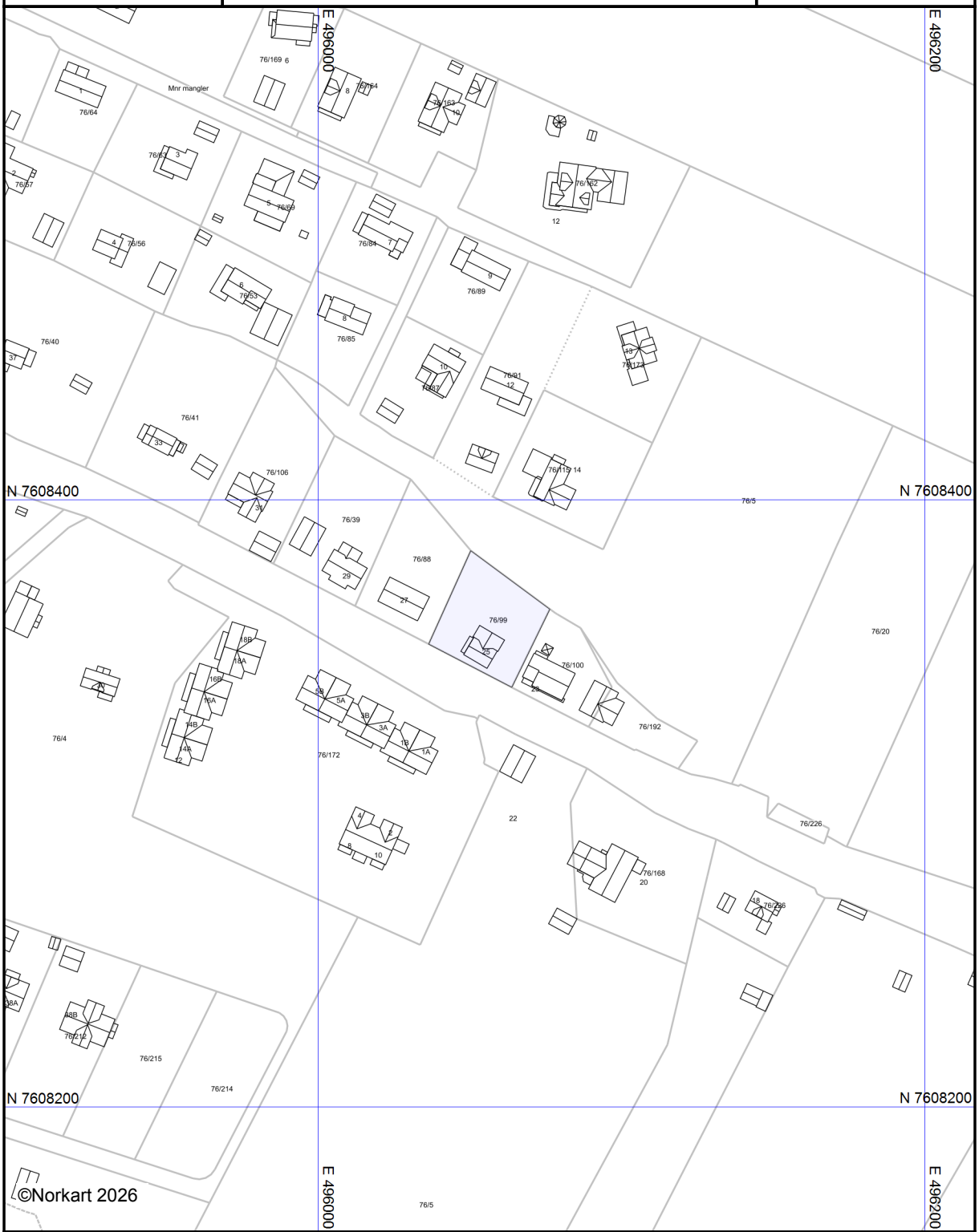
Hadsel kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 76/99
Adresse: Sandnesveien 25
Utskriftsdato: 03.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

Sikringsone - Andre sikringssoner

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Sikringsonegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Planens begrensning

Grense for arealformål

Farled - nåværende

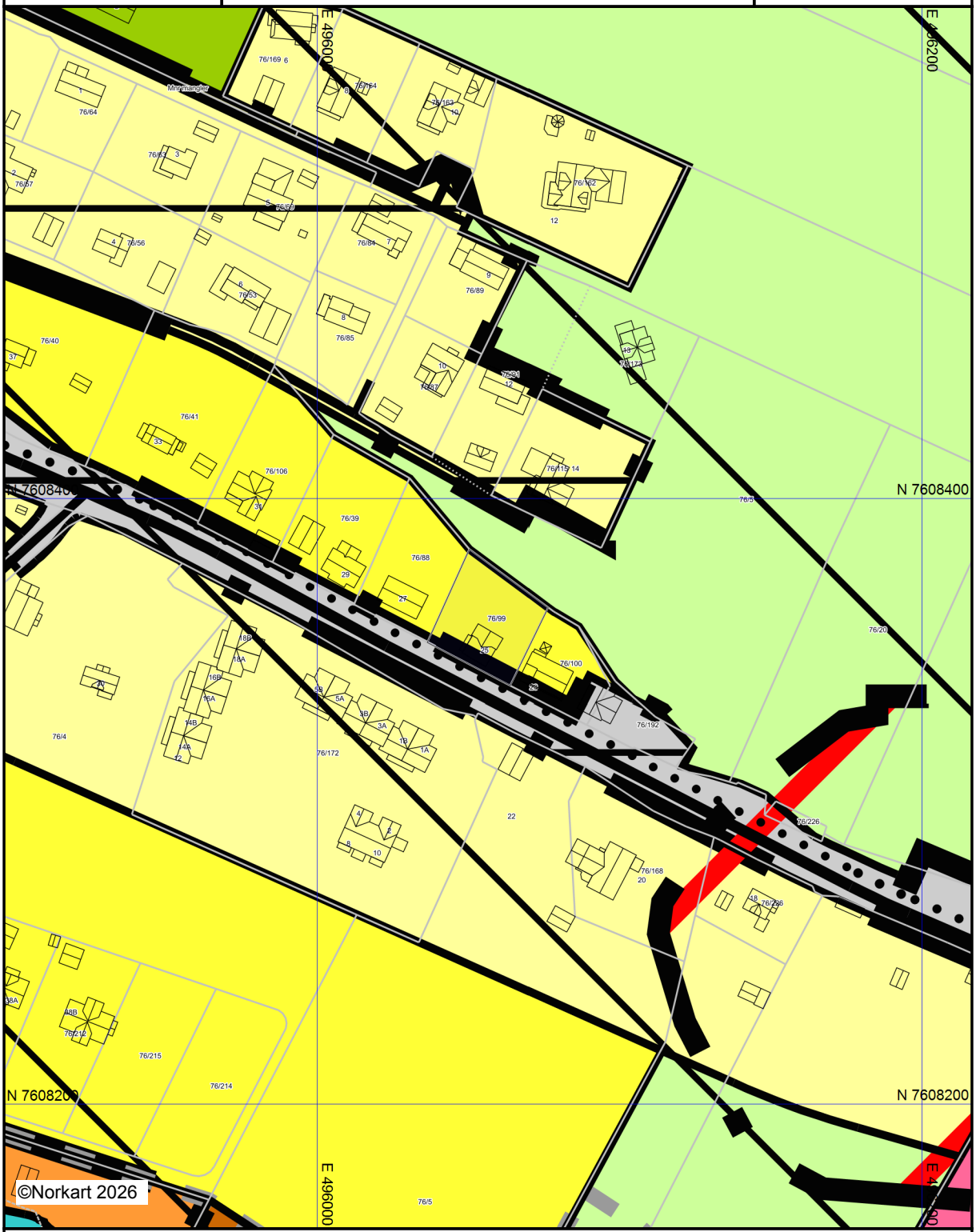
Hadsel kommune

Kommuneplan

Eiendom: 76/99
Adresse: Sandnesveien 25
Utskriftsdato: 03.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Tjenesteyting- fremtidig
- Idrettsanlegg - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - fremtidig

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

- Veg - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

- LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

- Småbåthavn - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

- Faresone - Ras- og skredfare
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Detaljeringgrense
- Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - nåværende

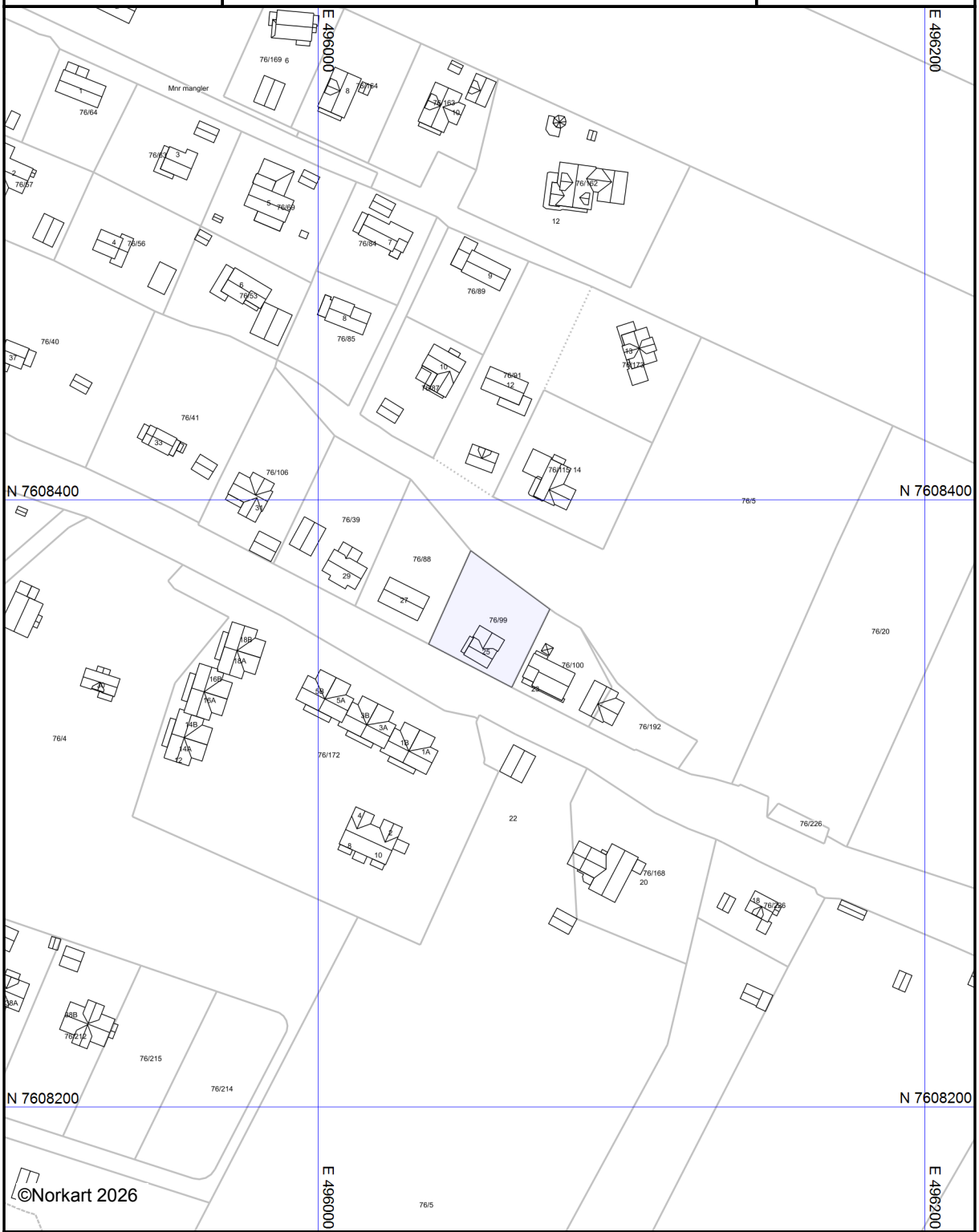
Hadsel kommune

KommuneplanForslag

Eiendom: 76/99
Adresse: Sandnesveien 25
Utskriftsdato: 03.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	VARDEN	Beregnet areal	980.1
Etablert dato	05.09.1974	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	16.09.2020 24.09.2020	20/02757		76/5, 76/88, 76/99
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	16.09.2020 24.09.2020	20/02757		76/99 (-34,1), 76/100 (34,2) 76/5
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	16.09.2020 24.09.2020	20/02757		76/5, 76/99
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	10.07.2019 23.04.2021	21/01488 2015-22 SVV		76/1, 76/2, 76/4 (-107,3), 76/5, 76/7, 76/15 (-813,4), 76/20, 76/23, 76/25, 76/34, 76/39, 76/40, 76/41, 76/42, 76/44, 76/45, 76/58, 76/60, 76/62, 76/65, 76/88, 76/99, 76/100, 76/106, 76/166, 76/168, 76/172 (-299,3), 76/192, 76/195, 76/220 (-30,6), 76/226, 110/1 (1250,6)
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	10.07.2019 23.04.2021	21/01488 2015-22 SVV		76/1, 76/2 (-27,9), 76/4, 76/5, 76/7, 76/15, 76/20, 76/23, 76/25, 76/34, 76/39, 76/40, 76/41, 76/42, 76/44, 76/45, 76/58, 76/60, 76/62, 76/65, 76/88, 76/99, 76/100, 76/106, 76/166, 76/168 (-85,9), 76/172, 76/192, 76/195, 76/220, 76/226 (4,5), 110/1 (109,3)
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	10.07.2019 23.04.2021	21/01488 2015-22 SVV		76/1 (-14,7), 76/2, 76/4, 76/5, 76/7 (-100,4), 76/15, 76/20, 76/23, 76/25, 76/34, 76/39, 76/40, 76/41, 76/42, 76/44, 76/45, 76/58 (-0,1), 76/60, 76/62 (-110,3), 76/65, 76/88, 76/99, 76/100, 76/106, 76/166 (-27,7), 76/168, 76/172, 76/192, 76/195, 76/220, 76/226, 110/1 (253,4) Mnrmangler
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	10.07.2019 26.04.2021	21/01488 2015-22 SVV		76/1, 76/2, 76/4, 76/5, 76/7, 76/15, 76/20, 76/23 (-57,2), 76/25, 76/34 (-20,3), 76/39, 76/40, 76/41, 76/42, 76/44 (-14,6), 76/45, 76/58, 76/60, 76/62, 76/65 (-125,6), 76/88, 76/99, 76/100, 76/106, 76/166, 76/168, 76/172, 76/192, 76/195, 76/220, 76/226, 110/1 (217,8)
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	10.07.2019 26.04.2021	21/01488 2015-22 SVV		76/1, 76/2, 76/4, 76/5 (-185,7), 76/7, 76/15, 76/20, 76/23, 76/25, 76/34, 76/39 (-78), 76/40 (-166,7), 76/41 (-161), 76/42, 76/44, 76/45 (-59,9), 76/58, 76/60, 76/62, 76/65, 76/88 (-55,3), 76/99 (-104,7), 76/100 (-89), 76/106 (-54,4), 76/166, 76/168, 76/172, 76/192 (151,8), 76/195, 76/220, 76/226, 110/1 (803) 76/14
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	10.07.2019 26.04.2021	21/01488 2015-22 SVV		76/1, 76/2, 76/4, 76/5 (-198,9), 76/7, 76/15, 76/20, 76/23, 76/25, 76/34, 76/39, 76/40, 76/41, 76/42, 76/44, 76/45, 76/58, 76/60, 76/62, 76/65, 76/88, 76/99, 76/100, 76/106, 76/166, 76/168, 76/172, 76/192, 76/195, 76/220, 76/226, 110/1 (199)
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	03.08.2016 18.08.2016	2016/988		76/5, 76/39, 76/88, 76/99, 76/106, 110/1

Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	21.08.2009 14.02.2010	2004-0080 M-****2010	76/5 (-317,1), 76/192 (317,1) 76/88, 76/99, 76/100, 110/1
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	12.04.2009 12.04.2009	2004-080 MID09-005	76/5 (-361,8), 76/192 (361,9) 76/4, 76/13, 76/20, 76/39, 76/41, 76/53, 76/85, 76/87, 76/88, 76/91, 76/99, 76/100, 76/115, 76/173, 110/1
Skylddeling Skylddeling	05.09.1974		76/5, 76/99

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7608359.38	496057.71		Ja	980.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KNUTSEN HEIDI ANITA F150164*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Sandnesåsen 9 8450 STOKMARKNES	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Sandnesveien 25

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8450 STOKMARKNES	Kirkesogn	10080104 Hadsel
Grunnkrets	104 Sandnes	Tettsted	7823 Sandnes
Valgkrets	4 STOKMARKNES		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	189897561		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	189897561	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	14.12.2007
3	189897588		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 189897561: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	126
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	126
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	79
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		01.02.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sandnesveien 25	H0101	76/99	126	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	19	0	19	0	0	0
H01	1	72	0	72	0	0	0
U01	0	35	0	35	0	0	0

2: Bygningsendring 189897561-1: Tilbygg, Tatt i bruk 14.12.2007

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	32
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	32
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	13.04.2007	19.02.2008	
Igangsettingstillatelse	13.04.2007	19.02.2008	
Tatt i bruk	14.12.2007	19.02.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Sandnesveien 25	-	76/99	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	32	0	32	0	0	0

3: Bygning 189897588: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja

Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		01.02.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	76/99	-	-	-	-	-

Sandnesveien 25

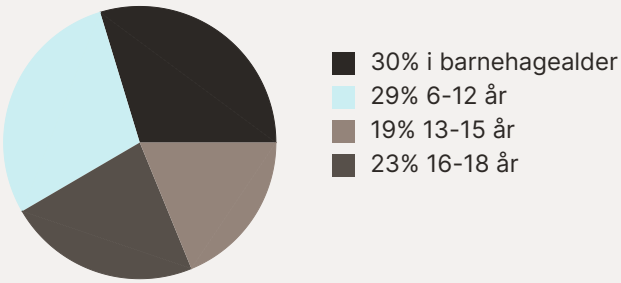
Offentlig transport

Sandnes kryss Åsendveien Linje 832	2 min 0.1 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	6 min
Svolvær lufthavn Helle	1 t 50 min

Skoler

Sandnes skole (1-7 kl.) 80 elever, 7 klasser	6 min 0.6 km
Stokmarknes skole (1-10 kl.) 455 elever, 30 klasser	10 min 10.2 km
Hadsel vgs. og teknisk fagskole 180 elever	10 min 9.9 km
Sortland videregående skole - Filial ...	16 min

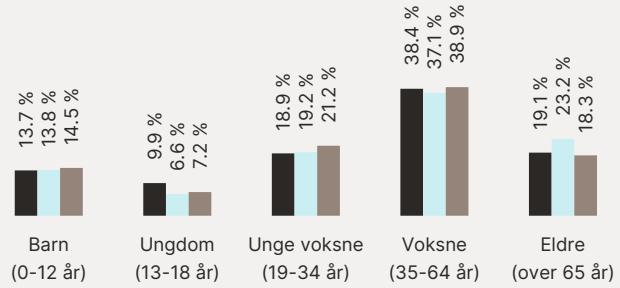
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Sandnes	445	204
Kommune: Hadsel	8 107	4 574
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Aspåsen barnehage (1-5 år) 33 barn	5 min 0.5 km

Dagligvare

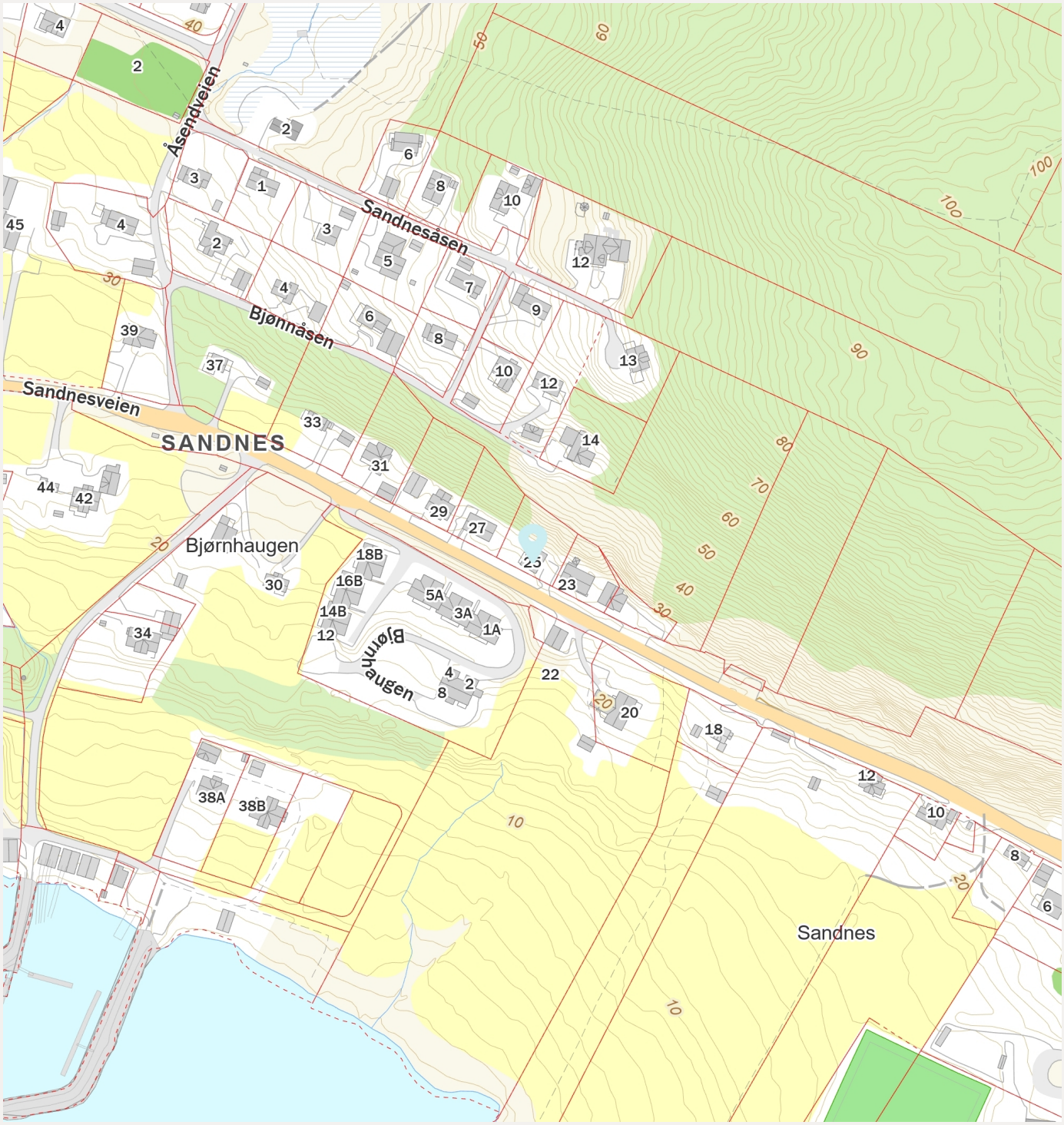
Rema 1000 Stokmarknes PostNord	10 min 9.8 km
Coop Prix Stokmarknes PostNord	10 min 10 km

Sport

Sandnesåsen aktivitetsanlegg Ballspill	6 min 0.4 km
Sandnes stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball	6 min 0.6 km
Feel24 Stokmarknes	10 min
Feel24 Stokmarknes Søndre	10 min

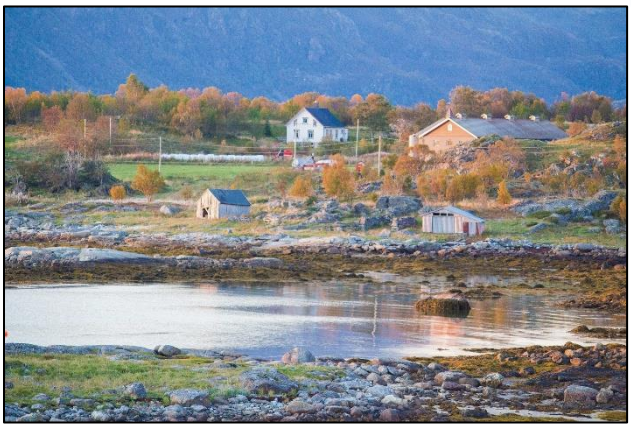
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





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

Hadsel kommune
Et hav av muligheter



Kommuneplanens arealdel 2025-2037

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av kommunestyret 23/10-2025 i sak 77/25
Vedtatt endring av kommunestyret 11/12-2025 i sak 103-25

Innhold

1 Fellesbestemmelser og retningslinjer 5
1.1 Rettsvirkning 5
1.2 Plankrav, jf. pbl. 11-9 nr. 1 5
1.3 Utbyggingsavtaler, jf. pbl. § 11-9 nr. 2 6
1.4 Gjennomføring av utbyggingstiltak, tekniske løsninger, jf. pbl § 11-9 nr. 3 7
1.5 Rekkefølgebestemmelser, jf. pbl § 11-9 nr. 4 7
1.6 Minste uteoppholdsareal, jf. pbl § 11-9 nr. 5 8
1.7 Forbudsgrenser langs sjø og vassdrag, jf. pbl. § 11-9 nr. 5 9
1.8 Byggegrenser mot vei, jf. pbl. 11-9 nr. 5 9
1.9 Kvikkleire, jf. pbl § 11-9 nr. 5 10
1.10 Universell utforming, jf. pbl § 11-9 nr. 5 10
1.11 Havnivåstigning, jf. pbl § 11-9 nr. 5 10
1.12 Flom og erosjon ved vassdrag, jf. pbl § 11-9 nr. 5 11
1.13 Ras og skred, jf. pbl § 11-9 nr. 5 11
1.14 Natur, miljø, klima og energi, jf. pbl. § 11-9 nr. 6 11
1.15 Forurenset grunn/sjøbunn, jf. pbl § 11-9 nr. 6 12
1.16 Støy og støv, jf. pbl § 11-9 nr. 6 12
1.17 Estetikk, jf. pbl. § 11-9 nr. 6 12
1.18 Kulturminner og kulturmiljøer, jf. pbl. § 11-9 nr. 7 13
1.19 Reindrift, konsultasjonsplikt etter sameloven § 4-2 13
1.20 Farvannsmerking på land, jf. pbl. § 11-9 nr. 5 13
1.21 Vannmiljø, jf. pbl. § 11-9 nr. 3 & 6 13
1.22 Masseuttak som ikke drives 14
1.23 Vann, avløp og overflatevannshåndtering, jf pbl. § 11-9 (1) nr. 3, 5, 6 og 8 14
2 Arealformål 15
2.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG, jf. pbl § 11-9, jf. § 11-7 nr. 1 15
2.1.1 Boligbebyggelse (SOSI 1110), konsentrert 15
2.1.2 Fritidsbebyggelse (SOSI 1120), konsentrert 17
2.1.3 Sentrumsformål (SOSI 1130) 17
2.1.4 Forretninger (SOSI 1150) 17

2.1.5 Offentlig eller privat tjenesteyting (SOSI 1160) 18
2.1.6 Fritids- og turistformål (SOSI 1170), konsentrert 19
2.1.7 Råstoffutvinning (SOSI 1200) 19
2.1.8 Næringsvirksomhet (SOSI 1300) , konsentrert 20
2.1.9 Idrettsanlegg (SOSI 1400) 21
2.1.10 Andre typer bebyggelse- og anlegg (SOSI 1500) 21
2.1.11 Grav- og urnelund (SOSI 1700) 23
2.1.12 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (SOSI 1800), konsentrert 24
2.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, jf. pbl. § 11-10, jf. § 11-7 nr. 2 25
2.2.1 Hovednett for sykkel (linjesymbol, SOSI 1130) 25
2.2.2 Havn (SOSI 2040) 25
2.2.3 Parkering (SOSI 2080) 25
2.2.4 Trasé for teknisk infrastruktur (SOSI 2101) 26
2.2.5 Veg (SOSI 2010) 27
2.3 GRØNNSTRUKTUR, jf. pbl § 11-10, jf. 11-7 nr. 3 27
2.3.1 Blå/grønnstruktur (SOSI 3002) 27
2.3.2 Naturområder (SOSI 3020) 28
2.4 LANDBRUKS, NATUR, FRILUFTSOMRÅDER og REINDRIFT, jf. pbl § 11-11, jf. § 11-7 nr. 5 30
2.4.1 LNF/LNFR-områder (SOSI 5100) 30
2.4.2 LNFR/LNF-areal for spredt bolig-fritids og næringsbebyggelse (SOSI 5200) 31
2.4.3 LNFR/LNF-areal, spredt boligbebyggelse (SOSI 5210) 32
2.4.4 LNFR/LNF-areal, spredt fritidsbebyggelse (SOSI 5220) 33
2.4.5 LNFR/LNF-areal, spredt næringsbebyggelse (SOSI 5230) 35
2.5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG jf. pbl § 11-11, jf. § 11-7 11-7 nr. 6 36
2.5.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (SOSI 6001) 36
2.5.2 Havneområde i sjø (SOSI 6220) 36
2.5.3 Småbåthavner (SOSI 6230) og flytebrygger 37
2.5.4 Drikkevann (SOSI 6500) 37
2.5.5 Angitt forbudsgrenser mot sjø og vassdrag (SOSI 1111 & 1113) 39
2.6 HENSYNSSONER, jf. pbl § 11-8 41
2.6.1 Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann (SOSI 110), jf. pbl. § 11-8 bokstav a 41

2.6.2 Sikringssoner, andre sikringssoner (SOSI 190), jf. pbl. § 11-8 bokstav a 42
2.6.3 Faresone, ras- og skredfare (SOSI 310) jf. pbl. § 11-8 bokstav a 43
2.6.4 Faresone, flom (SOSI 320) jf. pbl. § 11-8 bokstav a 43
2.6.5 Faresone, kraftanlegg (SOSI 370) jf. pbl. § 11-8 bokstav a 44
2.6.6 Faresone, sone for militær virksomhet (SOSI 380), jf. pbl. § 11-8 bokstav a 44
2.6.7 Angitt hensyn, landbruk (SOSI 510), jf. pbl. § 11-8 bokstav c 44
2.6.8 Angitt hensyn, reindrift (SOSI 520), jf. pbl. § 11-8 bokstav c 45
2.6.9 Angitt hensyn, friluftsliv (SOSI 530), jf. pbl. § 11-8 bokstav c 45
2.6.10 Angitt hensyn, naturmiljø (SOSI 560), jf. pbl. § 11-8 bokstav c 46
2.6.11 Angitt hensyn, bevaring kulturmiljø (SOSI 570), jf. pbl. § 11-8 bokstav c 48
2.6.12 Båndleggingssoner, båndlegging etter naturvernloven (SOSI 720), jf. pbl. § 11-8 bokstav d 49
2.6.13 Båndleggingssoner, båndlegging etter kulturminneloven (SOSI 730) jf. pbl. § 11-8 bokstav c 50
2.6.14 Båndleggingssoner, fremtidig regulering etter pbl. (SOSI 710) jf. pbl. § 11-8 bokstav d 50
2.6.15 Detaljeringssoner, reguleringsplan skal fortsatt gjelde (SOSI 910) jf. pbl. § 11-8 bokstav f 51
3 Kystsoneplan for Vesterålen, Hadsel sin del 54

1 Fellesbestemmelser og retningslinjer

1.1 Rettsvirkning

Bestemmelser:

1. *Bestemmelser og plankart herunder temakart i kommuneplanens arealdel er juridisk bindende etter plan- og bygningsloven (pbl) av 2008, jf. § 11-6.*
2. *Dersom det er motstrid mellom kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner skal ny plan gå foran eldre plan, jfr. pbl § 1-5, annet ledd.*

Retningslinjer:

a) *Kommuneplanens arealdel overstyrer, men opphever ikke formelt eldre reguleringsplaner der arealdelen overlapper disse. Arealdelen setter til side rettsvirkningene av eldre reguleringsplan så langt det er motstrid mellom planene. Hvor langt en ev. motstrid rekker, må bero på en rettslig og faktisk vurdering av planene.*

b) *Bestemmelsene i kommuneplanens arealdel skal gjelde fullt ut der eldre reguleringsplaner har manglende bestemmelser.*

1.2 Plankrav, jf. pbl. 11-9 nr. 1

Bestemmelser:

1. *Arbeid og tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 bokstav a, d, k, l og m, kan ikke finne sted før slike er avklart i gjennom reguleringsplan. Dette gjelder områder avsatt til fremtidig utbyggingsformål og eksisterende utbyggingsområder hvor det ikke er en gjeldende reguleringsplan.*
2. *Det gis unntak fra plankrav hvis følgende forhold er gjeldende:*
    a. *Fradeling av grunneiendom til uendret bruk inkludert innløsning av bebygd festetomt etter tomtefesteloven.*
    b. *Mindre tiltak på bebygd eiendom som kan forestås av tiltakshaver, jf. byggesaksforskriften av 2010 jf. § 3-1.*
    c. *Mindre tiltak på bebygd eiendom som ikke krever søknad og tillatelse, jf. byggesaksforskriften av 2010 jf. § 4-1.*
    d. *Private/ offentlig godkjente avløpsanlegg*
    e. *Rivning av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring.*
3. *Til enhver tid gjeldende jordlov skal gjelde inntil det foreligger reguleringsplan for områdene.*
4. *Ny reguleringsplan kreves også utarbeidet ved endring av nåværende tiltak/virksomhet som kan medføre:*
    a. *Økt trafikk som utløser krav til utbedring av teknisk infrastruktur i tråd med til enhver tid gjeldende veinormaler fra Statens vegvesen.*
    b. *Støy- og/eller støvutfordringer over støygrenser i til enhver tid gjeldende nasjonale retningslinjer.*
    c. *Økte klimagassutslipp og evt. belastning på biologisk mangfold.*
    d. *At evt. gjeldende reguleringsplan tilsidesettes i vesentlig grad. Dette vurderes av kommunen ut fra til enhver tid gjeldende plan- og bygningslovgivning.*

    Bokstav a-c må utredes av fagkyndige med anbefaling av avbøtende tiltak.
5. *Dokumenterte forhold som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og evt. avbøtende tiltak i forhold til dette, skal avklares på reguleringsplannivå.*
6. *Kommunen kan kreve en samlet reguleringsplan for flere eiendommer.*
7. *Dersom et tiltak skal etableres i et område som allerede er regulert skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert. Tiltakshaver er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering. Kommunen kan kreve at tiltakshaver utarbeider ny reguleringsplan for hele eller deler av område som fra før er regulert, jf. også retningslinjenes bokstav b.*

Retningslinjer:

a) *Reguleringsplankrav kan utløses av pbl. § 12-1 og/eller gjennom kommuneplanens arealdel.*

b) *Tiltak som kan medføre vesentlige virkninger for miljø og samfunn må ha en reguleringsplan. Hva som er vesentlig, vil bero på en konkret vurdering av kommunen utledet av Ot.prp. nr. 51 (1987-88) s. 53-54:*
   - *Tiltaket i seg selv utløser det*
   - *Og/eller om konsekvensene det kan gi vil fremkalle vesentlige endringer i det bestående miljø, eller utløse behov for andre tiltak mv. som samlet sett kan gi større virkninger.*
   - *Og hensynet til å gi offentligheten adgang til å gjøre sine synspunkter gjeldende. Evt. gjeldende reguleringsplan for tiltaket i vesentlig grad tilsidesettes hva angår hensikten med planen.*

   Visse tiltak vil alene i kraft av størrelsen utløse reguleringsplikt. I andre tilfeller kan tiltak som i seg selv ikke er så store, men som plasseres i sårbare områder utløse reguleringsplikt. Slike sårbare områder vil f.eks. være områder med særlig verdifullt kultur- og/eller naturlandskap, områder preget av bevaringsverdig bebyggelse.

1.3 Utbyggingsavtaler, jf. pbl. § 11-9 nr. 2

Bestemmelser:

1. *Det kan inngås utbyggingsavtale i tråd med kommunestyrets forutsigbarhetsvedtak, jf. pbl. § 17-2.*
2. *Utbyggingsavtale forutsettes inngått før igangsettelsestillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging/oppgradering av offentlige anlegg og /eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg/tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i arealplanen og som følger av bestemmelser til planen, for eksempel offentlige byggeområder (skole, barnehager og institusjoner), trafikkanlegg, offentlige friområder, lekeplasser og liknende. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, fjernvarme og lignende. Det kan også være ikke kommunale tiltak som i en arealplan er ment for allmennheten.*
3. *Behov for, og innhold i evt. utbyggingsavtale med kommunen skal avklares i oppstartsmøte for reguleringsplan eller forhåndskonferanse*
4. *Utbyggingsavtalen skal vedlegges søknad om igangsettelsestillatelse for utbyggingsprosjektet.*
5. *Det skal redegjøres for finansiering og framdrift. Behov for, og innhold i evt. utbyggingsavtale med kommunen skal avklares på oppstartsmøte for reguleringsplan eller forhåndskonferanse.*

Retningslinjer:

a) *Følgende tiltak kan omfattes av utbyggingsavtale:*

   I. *<u>Teknisk og grønn infrastruktur:</u>*
   Vei, vann og avløp, gang- og sykkelveier, friområder, lekearealer, grøntstruktur samt tilliggende tiltak for at infrastrukturen skal fungere.

   II. *<u>Andre tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak:</u>*
   - Spesielle infrastrukturtiltak som følger av den konkrete utbyggingen (for eksempel tyngre eksterne veianlegg og vann- og avløpsanlegg, belysning og skilting og turveier, eksempelvis også skiløyper o.l.).
   - Miljø- og kulturtiltak (støyskjerming, håndtering av forurenset grunn, kvalitetstiltak i fellesområder, byrom og parkanlegg, bruk av alternative energikilder med mer).
   - Organisatoriske tiltak (velforeninger, organisering i forhold til privat drift og vedlikehold av anlegg).
   - Utbyggingstakt

III. *Boligsosiale tiltak, jf. kommunedelplan, boligsosial plan for Hadsel*
- Utbyggingsavtale kan også inngås der det fra kommunens side er ønskelig å regulere til vanskeligstilte på boligmarkedet antallet boliger i et område eller største og minste boligstørrelse.
- Det kan inngås avtale som stiller krav til bygningers utforming, herunder utforming som går lenger enn det som kan vedtas i plan, (livsløpsstandard, krav til universell utforming, tilpasning til ulike brukergrupper, krav til kvalitet, herunder krav til energieffektivitet med mer).
- Det kan inngås avtale om at deler av private boligprosjekt etableres som utleie-leiligheter hvor kommunen har tilvisningsrett.
- Avsette areal til tomter uten bindinger i form av bygge-klausuler.
- Det samme gjelder der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett til en andel av boligene (Forkjøpsrett for andel av boligene til markedspris, kommunen eller andre).

1.4 Gjennomføring av utbyggingstiltak, tekniske løsninger, jf. pbl § 11-9 nr. 3

Bestemmelser:

1. *Tiltak skal ikke komme i konflikt med ulike risiko- og sårbarhetsforhold uten at avbøtende tiltak er godkjent av kommunen. Egen ROS-analyse skal på forhånd være avklart i reguleringsplan.*
2. *Håndtering av overvann skal framgå av egen VAO-som på forhånd skal være avklart i reguleringsplan.*
3. *Utbygging kan ikke skje før avkjøring fra riks-, fylkes- eller kommunevei er utbygd i henhold til godkjenning fra ansvarlig myndighet.*
4. *Ledninger i nye tiltak, som skal overtas og driftes av kommunen, skal dimensjoneres etter kommunale føringer.*
5. *Ved bygging av nye veier som har offentlig funksjon eller oppgradering av eksisterende veier som har offentlig funksjon gjelder veinormaler fra Statens vegvesen. Nye veier bør bygges med gatelys.*
6. *Alle tiltak skal vise godkjent adkomst og parkering i henhold til formål.*
7. *Ved oppføring av nye bygg skal det legges frem dokumentasjon for håndtering av avløp og fremføring av vann samt annen teknisk infrastruktur. Godkjent utslippstillatelse skal legges frem før igangsettingstillatelse kan gis.*
8. *Det skal for alle tiltak legges vekt på å finne gode løsninger for vannkvalitet, landbruk, skogbruk og friluftsliv.*

1.5 Rekkefølgebestemmelser, jf. pbl § 11-9 nr. 4

Bestemmelser:

1. *For områder avsatt til utbyggingsformål kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester er etablert – herunder lekeplasser, elektrisitetsforsyning og kommunikasjon. Områder avsatt til fremtidig boligbebyggelse kan ikke bygges ut før gang-/ sykkelveg er ført frem til eksisterende gang-/ sykkelveg.*
2. *For støyømfintlige områder som f.eks. boliger, skoler, lekeplasser osv. skal det foretas nødvendige støyberegninger, og eventuelt etableres støyskjermede tiltak før bygging finner sted.*
3. *Tiltak kan ikke iverksettes uten at undersøkelsesplikten etter til enhver tid gjeldende kulturminnelov er oppfylt.*
4. *Tiltak kan ikke iverksettes før byggesikker grunn- og andre evt. naturfarer er avklart av fagkyndige*
5. *Rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan må sikre at lekeplasser er opparbeidet før boligbygg tas i bruk.*

1.6 Minste uteoppholdsareal, jf. pbl § 11-9 nr. 5

Bestemmelser:

Minste uteoppholdareal (MUA):

1. *I områder uten egnet og sikret areal for lek og rekreasjon, skal det i nye reguleringsplaner for konsentrert bebyggelse, og før det tillates deling eller videre utbygging, avsettes og sikres nødvendig areal til dette formålet.*
2. *MUA skal være minst 10 m2 for boenheter under 50 kvm. i regulerte boligområder. For boenheter over 50 kvm skal arealet være minst 25 kvm.*
3. *For prosjekter med mer enn 10 boenheter skal felles uteoppholdsareal utgjøre minst 70 % av samlet ute oppholdsareal utregnet etter forrige punkt. Det bør søkes å oppnå varierte utearealer med både private, halvprivate, felles og offentlige arealer.*
4. *I forbindelse med søknad om oppføring av boliger skal det utarbeides illustrasjonsplan for utforming av lekeområder. Før det kan gis brukstillatelse for boliger skal ute arealet/ friområdet være opparbeidet i samsvar med illustrasjonsplan godkjent av kommunen.*

Retningslinjer:

Lekeplasser:

a) *Nye lekeplasser skal detaljreguleres gjennom egen plan eller som del av en annen.*
b) *Nye boligfelt for konsentrert bebyggelse skal ha tilgang til følgende lekeplasser:*

i. *<u>Møteplass for alle</u>*
- *Fellesareal for 5 boenheter eller flere.*
- *Primær målgruppe: Voksne, evt. med små barn.*
- *Minstekrav: Solrikt, lunt og avskjermet, trafikksikker adkomst, utstyrt med sandkasse, bord, sittemøbler/ benk som er universelt utformet. Samlet areal minimum 50kvm sammenhengende flate.*

ii. *<u>Nærlekeplass</u>*
- *Nærlekeplass kan også tjene som møteplass.*
- *Felles lekeplass for opptil 40 boenheter.*
- *Primær målgruppe: 2–6 år.*
- *Minstekrav: Minimum 200 kvm. sammenhengende flate. Trafikksikker adkomst, synskontakt fra alle boenheter: maksimalt 100 meter, sandkasse på minimum 10 kvm. med sand som det er mulig å "bake" med, minimum tre lekeapparater, asfalt for småsykler/ lekebiler, sitteplasser for voksne og barn, møbleringen av lekeplassen bør appellere til barnas kreativitet og ha en høy estetisk kvalitet, terrengforming med gressbakke/ akemulighet.*

iii. *<u>Områdelekeplass</u>*
- *Områdelekeplass kan også tjene som møteplass.*
- *Offentlig lekeplass for opptil 100 boenheter.*
- *Primær målgruppe primært 6 -13 år, men også tilbud til 1–6 år.*
- *Minstekrav: 1500 kvm. sammenhengende flate, trafikksikker adkomst , minst 50 % av plassen bør være flat (maksimal stigning 1:20) og ha fast dekke, ballbane med minstemål 20 x 28 m med gress, grus eller asfalt og med utstyr for ulike former ball-lek, to små sandkasser på ca. 10–15 m2 eller én stor på 40–50 m2 samt bord og benker for opphold, utnytte og forme terrenget og vegetasjonen slik at det innbyr til aking, klatring, sykling, løping og andre former for fysisk aktivitet året rundt, bord- og benker for opphold*

c) *Dersom et boligområde er delt opp gjennom kjørevei skal det være lekeplass/møteplass på begge sider av veien for å unngå veikrysning for de minste.*

1.7 Forbudsgrenser langs sjø og vassdrag, jf. pbl. § 11-9 nr. 5

Bestemmelser:

1. *Forbudsgrense mot hav er angitt som egen juridisk linje i plankart for kommuneplanens arealdel*
2. *Forbudsgrensen langs vassdrag er 100 meter fra vannkant dersom intet annet er angitt gjennom egen juridisk linje i plankart*
3. *Nedre tillatte kotehøyde for nye tiltak ved hav er kote +3,85 (NN2000). Dette gjelder ikke for naust, redskapshus for fiske, småbåthavner, flytebrygger, og sjørelaterte tiltak.*
4. *Dersom forbudsgrensen ligger høyere enn nedre kotehøyde vil forbudsgrensen gjelde. Dersom forbudsgrensen ligger lavere enn nedre kotehøyde vil nedre kotehøyde gjelde*
5. *Forbudsgrensen for ferskvann er 100 meter med unntak av hensynssoner-nedslagsfelt for drikkevann hvor byggegrensen kan være større, eller der byggegrensen er angitt med egen juridisk linje.*
6. *Dersom forbudsgrense mot sjø og vassdrag samt nedre tillate kotehøyde mangler i allerede vedtatte reguleringsplaner vil dette kapittelet gjelde.*

Retningslinjer:

a) *Forbudsgrense langs hav i plankartene viser hvor den funksjonelle strandsonen er i terrenget, og er beregnet etter veileder for funksjonell strandsone og byggegrense i 100-metersbeltet, utgitt av Nordland fylkeskommune og Statsforvalteren. Byggegrensen kan gå nærmere havet dersom store samfunnsinteresser tilsier slik løsning*

1.8 Byggegrenser mot vei, jf. pbl. 11-9 nr. 5

Bestemmelser:

1. *For byggegrense fra kommunal vei i regulerte områder som mangler en grense i plankartet gjelder følgende:*

Tidsrom	Byggegrense	Avstanden måles fra
28.07.1938-31.12.1963	7,5 meter	vegkant
01.01.1964-31.06.1996	12,5 meter	vegens midtlinje
01.07.1996-31.12.2009	15 meter	vegens midtlinje
01.01.2010-	15 meter	vegens midtlinje

2. *Byggegrense fra kommunal vei i uregulerte områder følger veiloven § 29, dvs. 15 meter målt fra veiens midtlinje.*
3. *En byggegrense gjelder der hvor den er inntegnet i et vedtatt plankart, ikke fra der hvor veien er anlagt i terrenget.*
4. *Byggegrenser gjelder ikke mot private veier og internveier. Trafikkforholdene må likevel vurderes i forbindelse med tiltak. Dette i forhold til trafikksikkerhet, sikt, miljø, terreng, snørydding, trafikkmengde/trafikktype o.l.*
5. *Et tiltak som er i strid med byggegrensen mot vei kan bare innvilges og igangsettes der hvor det foreligger en dispensasjon fra den aktuelle veimyndigheten.*
6. *Tiltak må plasseres slik at kjøretøy kan manøvreres på egen eiendom uten å måtte rygge ut på hovedvei. Bestemmelsen gjelder for kjøretøy generelt.*
7. *Byggegrensen gjelder for alle tiltak utendørs, også for tiltak som ikke omfattes av søknadsplikten etter plan- og bygningsloven.*

Retningslinjer:

a) *For Europavei- og riksvei gjelder byggegrense angitt i Vegloven, og etter angivelse fra Statens vegvesen som veimyndighet.*
b) *Byggegrense mot fylkesveg skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende Rammeplan for avkjørsler og byggegrenser langs fylkesveg i Nordland.*

1.9 Kvikkleire, jf. pbl § 11-9 nr. 5

Bestemmelser:

1. *I områder under marin grense der kvikkleirefaren ikke er utredet, må det ved utarbeidelse av reguleringsplaner og for søknadspliktige tiltak gjennomføres en geoteknisk utredning av evt. kvikkleireskredfare. Utredningen skal gjøres av fagkyndige og i henhold til anerkjent metodikk.*
2. *Dersom det i utredningen kan sannsynliggjøre forekomst av kvikkleire i planområdet, skal områdestabiliteten- og tilstrekkelig trygghet dokumenteres i samsvar med til enhver tid gjeldende teknisk forskrift (TEK). Eventuelle risikoreduserende tiltak skal beskrives og virkningen av dem dokumenteres. Utredningen skal gjøres av fagkyndige og i henhold til anerkjent metodikk.*

Retningslinjer:

a) *Jf. byggteknisk forskrift (TEK) jf. jf, kap. om Sikkerhet mot naturpåkjenninger*
b) *Jf. DSB veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging»*
c) *Jf. NVEs retningslinjer om «Flaum og skredfare i arealplanar».*
d) *Til grunn for vurdering av kvikkleire skal NVEs kartkatalog og veiledere benyttes. Også kommunens Naturfarekartlegging med anbefalinger skal benyttes. Kvikkleirefaren skal alltid vurderes av fagkyndige, og kommunen kan pålegge prøveboringer for å få frem tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag.*

1.10 Universell utforming, jf. pbl § 11-9 nr. 5

Bestemmelser:

1. *Ved oppføring av publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg mv. skal utformingen tilrettelegge for bruk av alle. Det vil si at prinsippene for universell utforming skal legges til grunn. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres internt i planområdet, og om relevant; i forhold til tilstøtende eiendommer.*

Retningslinjer:

a) *I tilfeller der kravene i teknisk forskrift ikke lar seg gjennomføre, skal neste beste løsning brukes. Jf. for øvrig til enhver tid gjeldende veileder fra kommunal- og moderniseringsdepartmentet.*

1.11 Havnivåstigning, jf. pbl § 11-9 nr. 5

Bestemmelser:

1. *Nye bygge- og anleggstiltak tillates ikke etablert lavere enn kote +3,85 m. (NN2000) uten at det etableres avbøtende tiltak mot fare og skade ved havnivåstigning og stormflo. I Raftsundet gjelder +4.0 m. (NN2000).*
2. *Alle tekniske installasjoner og infrastruktur under nivået for 200 års stormflo skal bygges slik at de tåler tidvis oversvømmelse med sjøvann.*
3. *Av hensyn til planlegging av avløp må en ta utgangspunkt i at det skal være tilstrekkelig fall fra sluk og ut til påkoblingspunkt. Det skal ikke anlegges sluk under kote +4 (NN2000).*
4. *Nye bygg med sluk under kote +4.0 (NN2000) skal sikres mot tilbakeslag. Dette kan gjøres ved tilbakeslagsventiler eller eget pumpeanlegg. Pumpeanlegg og/eller tilbakeslagsventil skal eies og driftes av tiltakshaver dersom intet annet er avtalt.*
5. *Jf. bestemmelser i nr. 1-5. Disse gjelder foran fastsatt byggegrense mot hav i plankart.*

Retningslinjer:

a) *Jf. DSBs temaveileder «Havnivåstigning og stormflo – samfunnssikkerhet i kommunal planlegging».*
b) *Jf. retningslinjer fra NVE om «Flaum og skredfare i arealplanar»*

1.12 Flom og erosjon ved vassdrag, jf. pbl § 11-9 nr. 5

Bestemmelser:

1. *Åpne strekninger for elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes.*
2. *For reguleringsplaner og tiltak som likevel berører areal nærmere enn 100 meter fra vassdrag, skal det dokumenteres hvordan tilfredsstillende, langsiktige flom- og erosjonshensyn er ivaretatt i planlegging og utforming. Unntatt er dyrka, eller dyrkbar mark og beiteareal.*
3. *Ved regulering og søknad om tiltak i tettbygde strøk skal det sikres tilstrekkelig areal for lokal overvannsdisponering og infiltrasjon i grunnen, samt håndtering av erosjon.*
4. *Overvann skal ikke ledes inn i avløpssystemet.*

1.13 Ras og skred, jf. pbl § 11-9 nr. 5

Bestemmelser:

1. *Før utbygging kan tillates (gjelder alle typer tiltak) i soner for ras og skred, skal det gjennomføres fagkyndige geologiske vurderinger. Slik vurdering kan resultere i:*
    a. *Krav om geologisk undersøkelser*
    b. *Bygge- og deleforbud*
    c. *Krav om spesifiserte avbøtende tiltak før andre tiltak kan godkjennes*
    d. *Området frigis uten krav om videre tiltak eller undersøkelser*

Retningslinjer:

a) *Jf. vedlagt temakart for ras- og skredfare som legges til grunn. Dette bør suppleres med evt. nye opplysninger fra NVEs kartkatalog samt egen rapport vedlagt arealdelen i ROS-analysen «HRP rapport 32/21 Naturfarekartlegging i Hadsel kommune»*
b) *Jf. retningslinjer fra NVE om «Flaum og skredfare i arealplanar»*

1.14 Natur, miljø, klima og energi, jf. pbl. § 11-9 nr. 6

Bestemmelser:

1. *Ved kommersiell hogst i barskog skal det utøves en særskilt aktsomhet ved at hogstområdet først sjekkes ut i forhold til hekkebiotoper for truene eller sårbare arter og eller annet biologisk mangfold. Ved funn skal disse vernes.*
2. *Klimagassutslipp skal minimeres. Som følge av nye reguleringsplaner eller vesentlige endringer i nåværende reguleringsplaner skal klimagassutslipp beregnes i samsvar med anerkjente metoder, og avbøtende tiltak beskrives og iverksettes. Beregninger av klimagassutslipp kreves ved:*
    a. *Vesentlige naturinngrep*
    b. *Nybygg større enn 1000 m2 BRA*
    c. *Valg mellom rivning eller bevaring av eksisterende bygg*

    Klimagassberegningene skal gjøres som en livssyklusanalyse (LCA) i h.h.t. NS3720:2018 eller nyere
3. *Energibruk skal minimeres. Miljøvennlige, alternative energikilder skal utredes i reguleringsplaner og ved søknad om tiltak.*
4. *Alle nye offentlige byggeprosjekter innenfor offentlig tjenesteyting skal ha passiv-hus standard eller tilsvarende*
5. *Kommunen kan tillate bruk av tak og fasader til solceller og solfangere for energiproduksjon, all den tid slike ikke kommer i konflikt med kulturminnekvaliteter.*
6. *I ethvert tiltak som krever bruk av bygg-masser i grunnen skal vurderes gjenbruk av overskuddsmasser.*

Retningslinjer

a) *Alle offentlige byggeprosjekter innenfor offentlig tjenesteyting skal utarbeide et klimaregnskap som viser prosjektets CO2-fotavtrykk, der livsløpsbetraktninger legges til grunn.*

b) *Gjenbruk av arealer som fra før er berørt av menneskelig aktivitet bør benyttes før en evt. tar i bruk uberørte naturareal. Bruk av uberørt natur må forsvares og begrunnes.*
c) *Drikkevannskilder, myr, våtmark og landbruks- og skogbruksarealer skal bevares. Så også viktige beiteareal for husdyr og rein. Små og store naturområder skal skånes så mye som mulig.*

1.15 Forurenset grunn/sjøbunn, jf. pbl § 11-9 nr. 6

Bestemmelser:

1. *Ved mistanke om forurensning i grunn skal det foretas miljøteknisk grunnundersøkelse før tiltak kan igangsettes.*
2. *Dersom den miljøtekniske grunnundersøkelsen påviser forurensede masser, skal tiltaksplan utarbeides og godkjennes av kommunen før tillatelse til tiltak kan gis.*
3. *Forurensende masser tillates ikke flyttet uten særskilt tillatelse til deponering eller dumping.*

1.16 Støy og støv, jf. pbl § 11-9 nr. 6

Bestemmelser:

1. *Mulig støyproblematikk ved etablering av tiltak skal utredes i reguleringsplan i henhold til gjeldende nasjonale retningslinjer, pr. 2024 retningslinje T-1442, og avbøtende tiltak skal angis slik at forholdet blir akseptabelt.*
2. *Mulig støvproblematikk ved etablering av tiltak skal utredes i reguleringsplan i henhold til gjeldende nasjonale retningslinjer, pr. 2024 retningslinje T-1520, og avbøtende tiltak skal angis slik at forholdet blir akseptabelt.*
3. *Personer utsettes for luft- og/eller støyforurensning fra anleggsarbeidet ved etablering av tiltak og følgelig får helsemessige utfordringer kan tilbys midlertidig alternativt oppholdssted ut fra helsemessige hensyn. De helsemessige utfordringene må dokumenteres fra lege. Tiltakshaver skal bære de økonomiske kostnadene ved slike tilfeller.*

1.17 Estetikk, jf. pbl. § 11-9 nr. 6

Bestemmelser:

1. *Kommunen skal stille krav til estetikk, utforming og materialkrav. Nye områder, bygninger og anlegg, samt endring av eksisterende skal utformes i samspill med omgivelsens karakter og form. Bebyggelse skal ha bygningsformer, volumer og materialvalg som er tilpasset omgivelsene og det aktuelle stedets karakter. Nye fasader skal respektere det eksisterende gaterom med hensyn til rytme, skala, vinduer og fargesetting. I plansaker og større byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider (samt fjernvirkning) både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til gaterom.*
2. *Hensynet til estetikk og sjenanse i forhold til naboer og gjenboere skal vurderes og vektlegges i alle tiltak. Dette omfatter også tiltak som er fritatt fra søknadsplikten.*
3. *I områder med viktige kulturlandskapskvaliteter og naturområder skal bygninger, konstruksjoner og anlegg være særdeles tilpasset landskapsutformingen og ha god landskapsestetikk. Tiltakene skal harmonere med omgivelsene og særpreget til terrenget. Dette gjelder også midlertidige og flyttbare tiltak, som campingvogner.*
4. *Eldre bebyggelse skal ivaretas i den grad lar seg gjøre fremfor nybygg. Dette med mindre det er særlige konflikter med bygg-/forbudslinje, pbl. § 29-4 og til enhver tid gjeldende byggesakforskrift.*

1.18 Kulturminner og kulturmiljøer, jf. pbl. § 11-9 nr. 7

Bestemmelser:

1. *Ingen utbyggingsområder er avklart i forhold til automatisk fredete kulturminner dersom dette ikke fremgår eksplisitt. For hvert område og i hver enkelt sak må tiltaket høres med Nordland fylkeskommunes faggruppe for kulturminner, samt Sametinget.*
2. *Dersom det under markarbeid skulle oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner, skal arbeidet stanses opp og Nordland fylkeskommune varsles umiddelbart jf. kulturminnelovens § 8, annet ledd. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeide i marken. Det samme gjelder for funn av kulturminner under vann.*
3. *I nye reguleringsplaner skal her i planbestemmelsene alltid angis aktsomhetsbestemmelser i forhold til evt. fremtidige og ukjente funn av mulige kulturminner i marken, jf. nr. 2.*
4. *Det skal tas spesielle hensyn til kulturminnene og kulturmiljøet, samt landskapet de er en del av. Alle tiltak skal gjennomføres på en måte som ivaretar det enkelte landskaps særpreg, med naturgitte og kulturskapte kvaliteter.*

Retningslinjer:

a) *Kulturminner- og kulturmiljø har en opplevelse- og formidlingsverdi. De knytter oss nærmere til historien og til våre forfedre og samfunnet slik det var. Således er kulturminner identitetsskapende, og må derfor hensyntas i arealforvaltningen. Videre kan kulturminner og kulturmiljø i seg selv gi en egen opplevelse av noe nytt og annerledes og vi kan lære av dem. Dette må også vektlegges.*

b) *Det er vedlagt eget båndleggings-sonekart for kulturminner (Temakart 4 – Båndleggingssoner) som viser båndlagte områder etter kulturminneloven*

c) *I hovedkartet, sonekart og stedskart er hensynssoner for kulturminner- og kulturmiljøer (H570) lagt inn.*

1.19 Reindrift, konsultasjonsplikt etter sameloven § 4-2

Bestemmelser:

1. *Ingen utbyggingsområder i reinbeitedistriktene kan bygges ut før aktuelle instanser er blitt kontaktet og gitt evt. tilbakemelding.*

1.20 Farvannsmerking på land, jf. pbl. § 11-9 nr. 5

Bestemmelser:

1. *Innenfor planområdet tillates oppføring, gjenoppføring, reparasjon, endring og rivning av navigasjonsinnretninger og farvannsskilt på land så fremt det foreligger tillatelse eller pålegg fra Kystverket jf. havne- og farvannsloven*

1.21 Vannmiljø, jf. pbl. § 11-9 nr. 3 & 6

Bestemmelser:

1. *Elver og bekker skal ikke lukkes. Eksisterende bekker og vassdrag skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig.*
   I planer som berører allerede lukkede eller sterkt påvirkede vassdrag, skal det vurderes om vassdraget kan gjenåpnes og restaureres.
2. *Ved nye bygge- og anleggstiltak skal påvirkning på vannmiljøet vurderes og evt. avbøtende tiltak angis.*
3. *Åpen overvannshåndtering (fordrøyningsbasseng o.l.) skal alltid vurderes, og skal nyttes i så stor grad som mulig.*
4. *Langs vassdrag skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftsinteresser ivaretas. Langs alle vassdrag med års-sikker vannføring, inklusive elver, bekker, vann og tjern, skal det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig*

vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flom-sikring og friluftslivet.

5. *Bebyggelse skal ikke hindre fri ferdsel langs vassdrag.*
6. *Inngrep og/ eller aktiviteter i sjø, vann og/ eller vassdrag som kan skade eller være til ulempe for naturmangfoldet er ikke tillatt. Forurensning og/ eller skadelig avrenning til sjø, vann og/ eller vassdrag skal begrenses til det minimale.*

1.22 Masseuttak som ikke drives

Bestemmelser:

1. *Masseuttak som ikke drives skal lukkes og isåes med lokale planter- og trearter. Ansvaret for dette arbeidet tillegges den/ de som har forårsaket uttaket.*

1.23 Vann, avløp og overflatevannshåndtering, jf pbl. § 11-9 (1) nr. 3, 5, 6 og 8

Bestemmelser:

1. *Vannveier og flomavrenning:*
   Vannveier og flomavrenning skal alltid kartlegges for å unngå skade på naboeiendommer. Som hovedregel skal åpne bekker, bekke-drag og vannveier ikke lukkes, men skal opprettholdes i sin naturlige form og sikres med kantvegetasjon. Der det er hensiktsmessig skal lukkede bekker åpnes og retableres i en sammenhengende grønnstruktur. Overvann skal hovedsakelig håndteres på egen eiendom. Ved påslipp til offentlig overvannsnett skal tiltakshaver dokumentere ledig kapasitet på overvannsnettet. Beregninger utføres iht. føringer i Kommunalteknisk norm.
2. *VAO-plan i reguleringsplaner:*
   a. *I reguleringsplaner skal det inngå rammeplan/overordnet plan for vann, avløp og overvann (VAO-plan) jf. krav i kommunalteknisk norm. Det skal avklares arealbehov for infrastruktur over og under bakken i reguleringsplan. Løsningene skal sikres i planbestemmelsen. Utomhusplan og detaljert plan for vann, avløp- og overvann (VAO-plan) skal beskrive de blågrønne løsningene i kombinasjon med ledningsbasert overvannshåndtering og skal godkjennes av kommunens VA-myndighet før rammetillatelse kan gis.*
   b. *Overvann:*
   I reguleringsplaner skal terreng – og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes.

2 Arealformål

Formålsområdene i dette hovedkapittelet er *uregulerte* arealer.

2.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG, jf. pbl § 11-9, jf. § 11-7 nr. 1

2.1.1 Boligbebyggelse (SOSI 1110), konsentrert

ID	Område/navn	Nåværende /fremtidig:	Nye tomter i plan-perioden:	BYA %:	Mønehøyde (m):	Krav/ merknader:
B1	*Sandnes boligområde 1*	*F*	*10*	*60*	*9*	*Krav: Reguleringsplan* *Merknad: Se KU kap.: 4.78*
B2	*Sandnes boligområde 2*	*N*	*0*	*60*	*9*	*Merknad: Utbygd*
B3	*Soleieveien boligområde*	*F*	*6*	*60*	*9*	*Krav: Reguleringsplan* *Merknad: Se KU kap.: 4.12*
B4	*Sandnes boligområde 3*	*N*	*0*	*60*	*9*	*Merknad: Utbygd*
B5	*Vika boligområde*	*N*	*2*	*60*	*9*	*Krav: Reguleringsplan*
B6	*Øver Holmsnes boligområde 1*	*N*	*0*	*60*	*9*	*Merknad: Utbygd*
B6	*Øver Holmsnes boligområde 2*	*F*	*15*	*60*	*9*	*Krav: Reguleringsplan* *Merknad: Se KU kap.: 4.158*
B7	*Sandnes boligområde 6*	*N*	*6*	*60*	*9*	
B8	*Melbu vest boligområde 1*	*N*	*1*	*60*	*9*	
B9	*Melbu vest boligområde 2*	*N*	*2*	*60*	*9*	
B9	*Melbu vest boligområde 2*	*F*	*8*	*60*	*9*	*Krav: Reguleringsplan* *Merknad: Se KU kap.: 4.152*
B10	*Gulstad boligområde 1*	*N*	*0*	*60*	*9*	*Merknad: Utbygd*
B12	*Hadselmyran boligområde*	*N/F*	*13*	*60*	*9*	*Krav: Reguleringsplan* *Merknad: Se KU kap.: 4.154*
B13	*Børøya vest boligområde*	*N*	*6*	*60*	*9*	*Krav: Reguleringsplan*
B14	*Lille Børøya boligområde 1*	*F*	*20*	*60*	*9*	*Krav: Reguleringsplan* *Merknad: Se KU kap.: 4.7 & 4.255*
B14	*Lille Børøya boligområde 2*	*N*	*0*	*60*	*9*	*Merknad: Utbygd*
B16	*Grønnåsen boligområde 2*	*N*	*0*	*60*	*9*	*Merknad: Utbygd*
B17	*Tømmervikåsen boligområde*	*N*	*1*	*60*	*9*	
B18	*Tømmervikbruket boligområde*	*F*	*10*	*60*	*9*	*Krav: Reguleringsplan.* *Merknad: Allerede utbygd som næringslokaler.*

B19	*Rishaugveien boligområde*	*N*	*2*	*60*	*9*	
B20	*Bergvik boligområde*	*N*	*5*	*60*	*9*	
B21	*Sommarfjøsbakken boligområde*	*F*	*11*	*60*	*9*	*Krav: Reguleringsplan* *Merknad: Se KU kap.: 4.1*
B21	*Sommarfjøsbakken boligområde*	*N*	*0*	*60*	*9*	*Merknad: Utbygd*
B22	*Fiskebøl boligområde*	*F*	*12*	*60*	*9*	*Krav: Reguleringsplan* *Merknad: Se KU kap.: 4.269*
B23	*Søndre boligområde*	*N*	*4*	*60*	*9*	
B25	*Hadselmyran boligområde 2*	*N*	*0*	*60*	*9*	*Merknad: Utbygd*
B26	*Hadselmyran boligområde 3*	*N*	*6*	*60*	*9*	
B30	*Gulstadøya boligområde*	*F*	*50*	*60*	*9*	*Krav: Reguleringsplan* *Merknad: Se KU kap.: 4.174*
B31	*Bergvikodden boligområde*	*N/F*	*20*	*60*	*9*	*Krav: Reguleringsplan* *Merknad: Se KU kap.: 4.243*

Bestemmelser:

1. *Nye tiltak skal ha en minimumsavstand fra offentlige vann- avløp- og spillvannsledninger i grunnen på 4 meter. Avstandskravet gjelder ikke stikkledninger. Tiltak over eller ved private ledninger i grunnen skal avklares med det private vannverket eller de som disponerer/bruker ledningene før tillatelse blir gitt.*
2. *Der hvor det ikke eksisterer et lokalt overvannssystem skal overvann føres til terreng, og infiltreres i grunnen.*
3. *Biloppstillingsplassene skal utformes slik at det skal være mulig å snu kjøretøyet på egen gårdsplass uten å måtte rygge ut på offentlig vei.*
4. *Nederste kotehøyde mot havet for fremtidige boligtiltak settes til + 3,85 meter i forhold til 0-nivået definert som NN2000. Denne bestemmelsen gjelder uavhengig av byggelinjer, arealformål og funksjonell strandsone.*
5. *Garasjer: Maksimalt bruksareal/bebygd areal er 100 m2. Tiltaket kan være tilbygg og frittstående. Takform kan være saltak, valmtak eller pulttak. Flatt tak kan tillates hvis boligen på tomta har slik form.*
6. *Mikrohus: Mikrohus er en selvstendig boenhet, og bestemmelsene for boligbebyggelse gjelder*

Retningslinjer:

a) *Det oppfordres til at enkelttomter opparbeider funksjonelle grønne utearealer for å stimulere til økt fysisk aktivitet, rekreasjon, lek, aktiviteter for å gi økt bolyst til alle aldersgrupper. Der det ikke eksisterer naturmark på stedet bør det legges til rette for etablering av ny vegetasjon. Dette skal ikke gå på bekostning av biologiske ressurser.*

b) *Uteområder skal opparbeides slik at de er godt tilgjengelig, og har en høy og samlet anvendelighet der hvor terrenget og topografien gjør dette mulig.*

c) *Ved søknad om ny bolig bør det på situasjonsplanen fremkomme hvor en eventuell fremtidig garasje skal plasseres.*

2.1.2 Fritidsbebyggelse (SOSI 1120), konsentrert

ID	Område/navn	Nåværende /fremtidig:	Nye tomter i planperioden:	BYA %:	Mønehøyde (m):	Krav/merknader:
FB3	*Søndre Raftsund fritidsboliger 1*	*F*	*20*	*40*	*7*	*Krav: Reguleringsplan* *Merknad: Se KU kap.: 4.60*
FB4	*Søndre Raftsund fritidsboliger 2*	*F*	*4*	*40*	*7*	*Krav: Reguleringsplan* *Merknad: Se KU kap.: 4.60*

Bestemmelser, jf. pbl. §§ 11-9 og 11-10

1. *Nye tiltak skal ha en minimumsavstand fra offentlige vann- avløp- og spillvannsledninger i grunnen på 4 meter. Avstandskravet gjelder ikke stikkledninger. Tiltak over eller ved private ledninger i grunnen skal avklares med det private vannverket eller de som disponerer/bruker ledningene før tillatelse blir gitt.*
2. *Landskap, vegetasjon, biologisk mangfold og terreng skal ivaretas. Dette inkluderer adkomst, kulturlandskap og utearealer.*
3. *Der hvor det ikke eksisterer et lokalt overvannssystem skal overvann føres til terreng, og infiltreres i grunnen.*
4. *Biloppstillingsplassene skal utformes slik at det skal være mulig å snu kjøretøyet på egen gårdsplass uten å måtte rygge ut på offentlig vei.*
5. *Nederste kotehøyde mot havet for fremtidige boligtiltak settes til + 3,85 meter i forhold til 0-nivået definert som NN2000. Denne bestemmelsen gjelder uavhengig av byggelinjer, arealformål og funksjonell strandsone.*
6. *Garasjer: Maksimalt bruksareal/bebygd areal er 50 m2. Tiltaket kan være tilbygg og frittstående. Takform kan være saltak, valmtak eller pulttak. Flatt tak kan tillates hvis boligen på tomta har slik form.*

2.1.3 Sentrumsformål (SOSI 1130)

ID	Område/navn	Nåværende/ fremtidig:	BYA %:	Antall bolig-enheter:	Krav/ merknader:
SF1	*Nordnesøya bolig- og næringsområde*	*F*	*80*	*100*	*Krav: Reguleringsplan* *Merknader: Boliger (20% boligsosial profil), næring som passer til boliger.* *Merknad: Se KU kap.: 4.274*

Bestemmelser, jf. pbl. §§ 11-9 og 11-10

1. *Garasjeanlegg kan tillates.*
2. *Det vises ellers til fellesbestemmelsene i kap. 1.*

2.1.4 Forretninger (SOSI 1150)

ID	Område/navn	Nåværende/ fremtidig:	BYA %:	Krav/ merknader:
FOR1	*Hadselmyran forretninger*	*F*	*60*	*Merknad: Se KU kap.: 4.8*

Bestemmelser, jf. pbl. §§ 11-9 og 11-10

1. *Formål avsatt til fremtidig forretninger skal realiseres gjennom reguleringplan. Garasjeanlegg kan tillates.*
2. *Det kreves reguleringsplan for nye tiltak i nåværende uregulerte formålsområder dersom tiltaket kan medføre vesentlige virkninger for miljø og samfunn.*
3. *Nye tiltak skal ha en minimumsavstand fra offentlige vann- avløp- og spillvannsledninger i grunnen på 4 meter. Avstandskravet gjelder ikke stikkledninger. Tiltak over eller ved private ledninger i grunnen skal avklares med det private vannverket eller de som disponerer/bruker ledningene før tillatelse blir gitt.*
4. *Landskap, vegetasjon, biologisk mangfold og terreng skal ivaretas. Dette inkluderer adkomst, kulturlandskap og utearealer.*
5. *Der hvor det ikke eksisterer et lokalt overvannssystem skal overvann føres til terreng, og infiltreres i grunnen.*

2.1.5 Offentlig eller privat tjenesteyting (SOSI 1160)

ID	Område/navn	Nåværende/ fremtidig:	BYA %:	Krav/ merknader:
T1	*Grønning kirke*	*N*	*80*	
T2	*Sandnes skole*	*N*	*80*	
T3	*Lille Børøya barnehage*	*N*	*80*	
T4	*Innlandet alderssenter*	*N*	*80*	
T5	*Innlandet skole*	*N*	*80*	
T6	*Strønstad skole*	*N*	*80*	*Krav: Området skal snarest vurderes i forhold til evt. skredfare. Arbeidet utføres av fagkyndige, og evt. avbøtende tiltak som foreslås iverksettes.*
T7	*Aspåsen barnehage*	*N*	*80*	
T8	*Møysalbua & sanitets-bygget*	*N*	*80*	
T9	*Innlandet kirke*	*N*	*80*	
T10	*Hanøy kapell*	*N*	*80*	
T11	*Sand kapell*	*N*	*80*	
T12	*Sandnes barnehage*	*F*	*80*	*Krav: Detaljregulering* *Merknad: Se KU kap.: 4.272*

Bestemmelser, jf. pbl. §§ 11-9 og 11-10

1. *Formål avsatt til fremtidig offentlig- eller privat tjenesteyting skal realiseres gjennom reguleringplan. Garasjeanlegg kan tillates.*
2. *Det kreves reguleringsplan for nye tiltak i nåværende uregulerte formålsområder dersom tiltaket kan medføre vesentlige virkninger for miljø og samfunn.*
3. *Nye tiltak skal ha en minimumsavstand fra offentlige vann- avløp- og spillvannsledninger i grunnen på 4 meter. Avstandskravet gjelder ikke stikkledninger. Tiltak over eller ved private ledninger i grunnen skal avklares med det private vannverket eller de som disponerer/bruker ledningene før tillatelse blir gitt.*
4. *Der hvor det ikke eksisterer et lokalt overvannssystem skal overvann føres til terreng, og infiltreres i grunnen.*
5. *Biloppstillingsplassene skal utformes slik at det skal være mulig å snu kjøretøyet på egen parkeringsplass uten å måtte rygge ut på offentlig vei.*
6. *Nederste kotehøyde mot havet for fremtidige boligtiltak settes til + 3,85 meter i forhold til 0-nivået definert som NN2000. Denne bestemmelsen gjelder uavhengig av byggelinjer, arealformål og funksjonell strandsone.*

2.1.6 Fritids- og turistformål (SOSI 1170), konsentrert

ID	Område/navn	Nåværende/ fremtidig:	BYA %:	Krav/ merknader:
FTU1	*Trolldalen camping*	*N*	*60*	*Krav: Skredfaglig vurdering ved utvidelse/ vesentlige endringer*
FTU2	*Raften camping*	*N*	*60*	
FTU3	*Kongsmark camping- og utleiehytter*	*N*	*60*	
FTU4	*Trollfjordhytta*	*F*	*20*	*Merknad: Se KU kap.: 4.71*
FTU5	*Morfjorden turistanlegg*	*F*	*60*	*Merknad: Se KU kap.: 4.147*
FTU7	*Hanskjellvika turistanlegg*	*F*	*60*	*Merknad: Se KU kap.: 4.266*

Bestemmelser, jf. pbl. §§ 11-9 og 11-10

1. *Formål avsatt til fremtidige fritids- og turistformål skal realiseres gjennom reguleringplan. Garasjeanlegg kan tillates.*
2. *Det kreves reguleringsplan for nye tiltak i nåværende uregulerte formålsområder dersom tiltaket kan medføre vesentlige virkninger for miljø og samfunn.*
3. *Nye tiltak skal ha en minimumsavstand fra offentlige vann- avløp- og spillvannsledninger i grunnen på 4 meter. Avstandskravet gjelder ikke stikkledninger. Tiltak over eller ved private ledninger i grunnen skal avklares med det private vannverket eller de som disponerer/bruker ledningene før tillatelse blir gitt.*
4. *Landskap, vegetasjon, biologisk mangfold og terreng skal ivaretas. Dette inkluderer adkomst, kulturlandskap og utearealer.*
5. *Der hvor det ikke eksisterer et lokalt overvannssystem skal overvann føres til terreng, og infiltreres i grunnen.*
6. *Biloppstillingsplassene skal utformes slik at det skal være mulig å snu kjøretøyet på egen parkeringsplass uten å måtte rygge ut på offentlig vei.*
7. *Nederste kotehøyde mot havet for fremtidige boligtiltak settes til + 3,85 meter i forhold til 0-nivået definert som NN2000. Denne bestemmelsen gjelder uavhengig av byggelinjer, arealformål og funksjonell strandsone.*
8. *For FTU4 Trollfjordhytta gjelder følgende:*
    a. *Hyttene kan påbygges/ombygges med flere sengeplasser, større ved/utstyrslager og utedo. Disse funksjonene tillates også oppført i nye bygg innenfor området.*
    b. *Det tillates oppført gapahuk.*
    c. *Liten vindmølle på inntil 2 meter diameter, tillates oppført.*
    d. *Brygge for bading, vannhenting, padling og andre vannaktiviteter tillates oppført.*
    e. *Samlet utnyttelsesgrad for området settes til 20% BYA.*

2.1.7 Råstoffutvinning (SOSI 1200)

ID	Område/navn	Nåværende/ fremtidig:	BYA %:	Krav/merknader:
RU2	*Gjerstad masseuttak*	*F*	*80*	*Merknad: Se KU kap.: 4.114*
RU4	*Grunnfør masseuttak*	*N*	*80*	
RU5	*Holdøy masseuttak*	*N*	*80*	
RU6	*Hennes masseuttak*	*N*	*80*	
RU8	*Fiskebøl masseuttak*	*F*	*80*	*Merknad: Se KU kap.: 4.90*

RU9	*Brattåsen masseuttak, utvidelse*	*F*	*80*	*Merknad: Se KU kap.: 4.265*

Bestemmelser, jf. pbl. §§ 11-9 og 11-10

1. *Formål avsatt til fremtidig råstoffutvinning skal realiseres gjennom reguleringplan med konsekvensutredning*
2. *Det kreves reguleringsplan for nye tiltak i nåværende uregulerte formålsområder dersom tiltaket kan medføre vesentlige virkninger for miljø og samfunn.*
3. *Det er krav om konsesjon m/ driftsplan for alle uttak på mer enn 10 000 kubikkmeter. Driftsplan utfyller reguleringsplan. I slike tilfeller tillates ikke drift før driftskonsesjon er gitt av ansvarlig myndighet.*
4. *Massetak skal til enhver tid sikres slik at det ikke oppstår fare for liv og helse.*
5. *Innenfor formålsområde kan det i driftsfasen føres opp konstruksjoner og bygninger i tilknytning til driften.*
6. *Igangsettelse, driftsfase og avslutning av massetak skal skje etter godkjent driftsplan hvor området gis en best mulig utnyttelse og landskapsmessig tilpasning.*
7. *Ved regulering til råstoffutvinning skal etterbruk være angitt.*

2.1.8 Næringsvirksomhet (SOSI 1300) , konsentrert

ID	Område/navn	Nåværende/ Fremtidig:	BYA %:	Krav/merknader:
NÆ1	*Børøya nord, nærings-område*	*F*	*80*	*Merknad: Se KU kap.: 4.3*
NÆ2	*Brurodden næringsområde*	*N*	*80*	
NÆ3	*Søndre Raftsund nærings-område*	*F*	*60*	*Merknad: Se KU kap.: 4.60*
NÆ4	*Børøya sør, nærings-område*	*N*	*80*	
NÆ5	*Lille Børøya nærings-område*	*N*	*80*	
NÆ6	*Sandnesodden nærings-område*	*F*	*80*	*Merknad: Tomt er på 130 kvm, som vurderes som for lite til KU.*
NÆ9	*Gulstadøya næringsområde*	*F*	*80*	*Merknad: Se KU kap.: 4.174*

Bestemmelser, jf. pbl. §§ 11-9 og 11-10

1. *Formål avsatt til fremtidig næringsvirksomhet skal realiseres gjennom reguleringplan. Garasjeanlegg kan tillates.*
2. *Det kreves reguleringsplan for nye tiltak i nåværende uregulerte formålsområder dersom tiltaket kan medføre vesentlige virkninger for miljø og samfunn.*
3. *Nye tiltak skal ha en minimumsavstand fra offentlige vann- avløp- og spillvannsledninger i grunnen på 4 meter. Avstandskravet gjelder ikke stikkledninger. Tiltak over eller ved private ledninger i grunnen skal avklares med det private vannverket eller de som disponerer/bruker ledningene før tillatelse blir gitt.*
4. *Landskap, vegetasjon, biologisk mangfold og terreng skal ivaretas. Dette inkluderer adkomst, kulturlandskap og utearealer.*
5. *Der hvor det ikke eksisterer et lokalt overvannssystem skal overvann føres til terreng, og infiltreres i grunnen.*
6. *Biloppstillingsplassene skal utformes slik at det skal være mulig å snu kjøretøyet på egen parkeringsplass uten å måtte rygge ut på offentlig vei.*

7. *Nederste kotehøyde mot havet for fremtidige boligtiltak settes til + 3,85 meter i forhold til 0-nivået definert som NN2000. Denne bestemmelsen gjelder uavhengig av byggelinjer, arealformål og funksjonell strandsone.*

2.1.9 Idrettsanlegg (SOSI 1400)

ID	Område/navn	Nåværende/ fremtidig:	BYA %:	Krav/merknader:
IDR1	*Sandnesåsen skileikanlegg*	*N*	*40*	
IDR2	*Sandnes idrettsanlegg*	*N*	*80*	
IDR3	*Grytting idrettsanlegg*	*N*	*80*	
IDR4	*Storbrekka skyteanlegg*	*N*	*40*	
IDR5	*Gledalen idrettsanlegg*	*N*	*60*	
IDR6	*Tømmervikåsen ballbinge*	*N*	*80*	
IDR7	*Trolldalen skyteanlegg*	*N*	*20*	*Merknad: Leirdueskyting*
IDR8	*Brekka idrettsanlegg*	*N*	*40*	

Bestemmelser, jf. pbl. §§ 11-9 og 11-10

1. *Formål avsatt til fremtidig idrettsanlegg skal realiseres gjennom reguleringplan. Garasjeanlegg kan tillates.*
2. *Det kreves reguleringsplan for nye tiltak i nåværende uregulerte formålsområder dersom tiltaket kan medføre vesentlige virkninger for miljø og samfunn.*
3. *Nye tiltak skal ha en minimumsavstand fra offentlige vann- avløp- og spillvannsledninger i grunnen på 4 meter. Avstandskravet gjelder ikke stikkledninger. Tiltak over eller ved private ledninger i grunnen skal avklares med det private vannverket eller de som disponerer/bruker ledningene før tillatelse blir gitt.*
4. *Landskap, vegetasjon, biologisk mangfold og terreng skal ivaretas. Dette inkluderer adkomst, kulturlandskap og uteareraler.*
5. *Der hvor det ikke eksisterer et lokalt overvannssystem skal overvann føres til terreng, og infiltreres i grunnen.*
6. *Nederste kotehøyde mot havet for fremtidige boligtiltak settes til + 3,85 meter i forhold til 0-nivået definert som NN2000. Denne bestemmelsen gjelder uavhengig av byggelinjer, arealformål og funksjonell strandsone.*

2.1.10 Andre typer bebyggelse- og anlegg (SOSI 1500)

ID	Område/navn	Nåværende/ fremtidig:	BYA %	Merknader:
ABA1	*Kobbogen naustområde*	*N*	*80*	
ABA2	*Søndre Raftsund naust-område 1*	*F*	*80*	*Merknad: Se KU kap.: 4.60*
ABA3	*Kvalsøy II naustområde*	*N*	*80*	
ABA4	*Fleines naustområde*	*N*	*80*	
ABA5	*Kalsnes naustområde*	*N*	*80*	
ABA6	*Holmsnes naustområde 1*	*N*	*80*	
ABA7	*Holmsnes naustområde 2*	*N*	*80*	
ABA8	*Lappvik naustområde*	*N*	*80*	
ABA9	*Breivik naustområde*	*N*	*80*	

ABA10	*Melbu naustområde*	*N*	*80*	
ABA11	*Klakk naustområde*	*N*	*80*	
ABA12	*Sand naustområde*	*N*	*80*	
ABA13	*Sommarhus naustområde 1*	*N*	*80*	
ABA14	*Sommarhus naustområde 2*	*N*	*80*	
ABA15	*Strønstad naustområde 1*	*N*	*80*	
ABA16	*Strønstad naustområde 2*	*N*	*80*	
ABA17	*Brubrekka naustområde*	*N*	*80*	
ABA18	*Raften naustområde*	*N*	*80*	
ABA19	*Tengelfjord naustområde 1*	*N*	*80*	
ABA20	*Tengelfjord naustområde 2*	*N*	*80*	
ABA21	*Tengelfjord naustområde 3*	*N*	*80*	
ABA22	*Åsneset naustområde 1*	*N*	*80*	
ABA23	*Åsneset naustområde 2*	*N*	*80*	
ABA24	*Kongselv naustområde*	*N*	*80*	
ABA25	*Storå naustområde*	*N*	*80*	
ABA26	*Ingelsfjord naustområde*	*N*	*80*	
ABA27	*Helgenes naustområde*	*N*	*80*	
ABA28	*Kartnes naustområde*	*N*	*80*	
ABA29	*Ongstadnesset naust-område*	*N*	*80*	
ABA30	*Ongstadstranda naust-område*	*N*	*80*	
ABA31	*Vassvik naustområde*	*N*	*80*	
ABA32	*Bergvik naustområde*	*N*	*80*	
ABA33	*Utbjørnesset naust-områder*	*N*	*80*	
ABA34	*Årnøya naustområde*	*N*	*80*	
ABA35	*Slåttnesbogen naust-område*	*N*	*80*	
ABA36	*Andvågen naustområde 1*	*N*	*80*	
ABA37	*Andvågen naustområde 2*	*N*	*80*	
ABA38	*Hadselmyran naustområde*	*N*	*80*	
ABA39	*Vikaveien naustområde*	*N*	*80*	
ABA40	*Yttersida naustområde*	*N*	*80*	
ABA41	*Børøya sør, naustområde*	*N*	*80*	
ABA42	*Myrlandsfjorden naust-område*	*N*	*80*	
ABA43	*Sandnes naustområde*	*F*	*80*	*Merknad: Se KU kap.: 4.78*
ABA44	*Kalsnes-Vikbotn naust-områder*	*N*	*80*	
ABA45	*Søndre Raftsund naust-område 2*	*F*	*80*	*Merknad: Se KU kap.: 4.60*
ABA46	*Morfjord naustområde*	*F*	*80*	*Merknad: Se KU kap.: 4.165*
ABA47	*Melbu vannbehandlings-anlegg*	*N*	*100*	*Krav: reguleringsplan ved evt. utvidelse*
ABA48	*Grønnåsen vann-behandlingsanlegg*	*N*	*100*	*Krav: reguleringsplan ved evt. utvidelse*
ABA49	*Grytting vann-behandlingsanlegg*	*N*	*100*	*Krav: reguleringsplan ved evt. utvidelse*
ABA50	*Sandnes samfunnshus*	*N*	*80*	
ABA51	*Breineset naustområde*	*F*	*80*	*Merknad: Se KU kap.: 4.115*
ABA52	*Kalsnes samfunnshus*	*N*	*80*	

ABA53	*Strønstad samfunnshus*	*N*	*80*	
ABA54	*Hennesstranda samfunnshus*	*N*	*80*	
ABA55	*Kvitnes samfunnshus*	*N*	*60*	
ABA56	*Storheia hovedsender*	*N*	*60*	
ABA57	*Juvika vannbehandlings-anlegg*	*N/F*	*100*	*Merknad: Nåværende rørgate. Mangler nytt renseanlegg som det legges opp til*

Bestemmelser, jf. pbl. §§ 11-9 og 11-10

1. *Det kreves reguleringsplan for nye tiltak i nåværende uregulerte formålsområder dersom tiltaket kan medføre vesentlige virkninger for miljø og samfunn.*
2. *Naust er uthus for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskeredskaper, og skal ikke være for varig opphold for mennesker. Naust og flytebrygger er unntatt fra forbuds-grense sjø, jf. kap. 1.7 nr. 3*
3. *Naustets utforming, uavhengig av formålsområder, skal være i samsvar med følgende:*
   a. *Saltak eller mansardtak. Pulttak kan tillates der estetisk og værforhold tilsier at det er mer hensiktsmessig.*
   b. *Maks 4 meter mønehøyde*
   c. *Hvis naustet skal brukes til lagring av båt skal dobbeltdør/port være på vegg vendt mot sjøside, og det kan i tillegg være dobbeltdør/port på motsatt side.*
   d. *Vindu tillates på naustets langsider.*
   e. *Enkel kjøkkeninnredning for foredling av fisk og sjømatprodukter er tillatt.*
   f. *Tiltaket skal ikke ha innlagt vann eller avløp, men utekran er akseptabelt. Tiltakshaver må selv sørge for at det er tinglyst rettighet til å føre vannledning over annen grunn til naustet.*
   g. *Maksimalt bebygd areal eller bruksareal på 50 m2.*
   h. *Nederste kotehøyde mot hav og ferskvann gjelder ikke for naust.*
   i. *Det tillates ikke kombinert bolig/fritidsbolig og naust. Heller ikke boareal, oppholdsrom eller innredning er tillatt.*
   j. *Plasseringen skal ikke være til hinder for allmennhetens frie ferdsel i strandsonen.*

2.1.11 Grav- og urnelund (SOSI 1700)

ID	Område/navn	Nåværende/ fremtidig:	BYA %:	Krav/merknader:
GU1	*Grønning gravlund*	*N*	*60*	
GU2	*Moen gravlund*	*N*	*60*	
GU3	*Holmsnes gravlund*	*N*	*60*	
GU4	*Stokmarknes gravlund*	*N*	*60*	
GU6	*Kvitnes gravlund*	*N*	*60*	
GU7	*Hennes gravlund*	*N*	*60*	
GU8	*Veøy gravlund*	*N*	*60*	
GU9	*Tajord gravlund*	*N*	*60*	
GU10	*Ulvøy gravlund*	*N*	*60*	
GU12	*Myrlandsøy gravlund*	*N*	*60*	
GU13	*Sand gravlund*	*N*	*60*	*Merknad: Deler av kirkegård er fra middelalderen og er automatisk fredet*

Bestemmelser, jf. pbl. §§ 11-9 og 11-10

1. *Det kreves reguleringsplan for nye tiltak i nåværende uregulerte formålsområder dersom tiltaket kan medføre vesentlige virkninger for miljø og samfunn.*

Retningslinjer:

a) *I gravplassforskriften § 2 fremgår det at kommunen skal sørge for at det er tilstrekkelig areal til gravplass og skal selv, i samråd med gravplassmyndigheten, regulere slikt areal etter pbl. kap. 12. Regulert areal til ny gravplass eller utvidelse av gravplass skal om mulig også omfatte en buffersone mellom gravplassareal og naboskap. Gravplass skal skjermes mot støy i samsvar med gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging.*
b) *Inndeling av området til enkelt-gravplasser trenger ikke fremgå i reguleringsplan, men må fremgå av egen situasjonsplan og i planbeskrivelsen slik at antall plasser kommer frem.*

2.1.12 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (SOSI 1800), konsentrert

ID	Område/navn	Nåværende/ fremtidig:	BYA %:	Krav/merknader:
KBA2	*Søndre bolig og næringsområde 2*	*N*	*80*	
KBA3	*Søndre bolig og næringsområde 1*	*N*	*80*	
KBA6	*Siløya reiselivsanlegg*	*F*	*60*	*Merknad: Se KU kap.: 4.6*
KBA7	*Kvitnes reiselivsanlegg*	*F*	*60*	*Merknad: Se KU kap.:4.5*
KBA8	*Lonkan reiselivsanlegg- og fergeplass*	*F*	*80*	*Merknad: Se KU kap.: 4.30*
KBA9	*Sykehusbukta bo- og næringsområde*	*N*	*60*	
KBA12	*Sneppan bolig- og næringsområde*	*F*	*60*	*Krav: Adkomst må være ferdig etablert før området tas i bruk.* *Merknad: Se KU kap.: 4.81*
KBA13	*Gulstadøya forretning/ kontor område*	*N*	*80*	*Merknad: Der Rema1000 ligger pr. 2024* *Merknad: Se KU kap.: 4.174*
EA1/ FB2	*Trollfjorden nettstasjon*	*N*	*80*	
EA2/ FB3	*Fiskfjord nettstasjon*	*N*	*80*	

Bestemmelser, jf. pbl. §§ 11-9 og 11-10

1. *Formål avsatt til fremtidig kombinert bebyggelse- og anleggsformål skal realiseres gjennom reguleringplan der formål må detaljeres ytterligere i henhold til kart- og planforskriften.*
2. *Det kreves reguleringsplan for nye tiltak i nåværende uregulerte formålsområder dersom tiltaket kan medføre vesentlige virkninger for miljø og samfunn.*
3. *Nye tiltak skal ha en minimumsavstand fra offentlige vann- avløp- og spillvannsledninger i grunnen på 4 meter. Avstandskravet gjelder ikke stikkledninger. Tiltak over eller ved private ledninger i grunnen skal avklares med det private vannverket eller de som disponerer/bruker ledningene før tillatelse blir gitt.*
4. *Landskap, vegetasjon, biologisk mangfold og terreng skal ivaretas. Dette inkluderer adkomst, kulturlandskap og utearealer.*
5. *Der hvor det ikke eksisterer et lokalt overvannssystem skal overvann føres til terreng, og infiltreres i grunnen.*

6. *Nederste kotehøyde mot havet for fremtidige boligtiltak settes til + 3,85 meter i forhold til 0-nivået definert som NN2000. Denne bestemmelsen gjelder uavhengig av byggelinjer, arealformål og funksjonell strandsone.*

2.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, jf. pbl. § 11-10, jf. § 11-7 nr. 2

2.2.1 Hovednett for sykkel (linjesymbol, SOSI 1130)

ID	Område/navn	Nåværende/ fremtidig:	Lengde:	Krav/ merknader:
GS1	*GS vei Sortland grense – Gjerstad*	*F*	*1,59 km*	*Krav: Reguleringsplan*
GS2	*GS vei Grytting – Skagen kryss*	*F*	*5,7 km*	*Krav: Reguleringsplan*
GS3	*GS vei Sævtjønnveien-Bergvik boligfelt*	*F*	*885 m*	*Merknad: Se KU kap.: 4.184*
GS4	*GS vei Børøya nord*	*F*	*1,1 km*	*Merknad: Skal erstatte SGS i reguleringsplan BØ24 ved at den skal gå sør for fylkesvei* *Merknad: Se KU kap.: 4.183*

2.2.2 Havn (SOSI 2040)

ID	Område/navn:	Nåværende/ fremtidig:	BYA %:	Krav/merknader:
H1	*Hennes havn*	*N*	*100*	*Merknad: Gjelder kun den uregulerte delen av havna*
H2	*Fiskebøl fergeleie*	*N*	*100*	
H3	*Kaljord fergeleie*	*N*	*100*	
H4	*Skoghaugen fergeleie*	*N*	*100*	*Merknad: Ved Helgenes/Bogstrand*
H5	*Hanøy fergeleie*	*N*	*100*	
H6	*Brottøy fergeleie*	*N*	*100*	

2.2.3 Parkering (SOSI 2080)

ID	Område/navn	Nåværende/ fremtidig:	BYA %:	Krav/merknader:
P2	*Lekang skileikparkering*	*N*	*100*	
P3	*Lillebrekka parkering*	*N*	*100*	
P4	*Lillebørøya parkering*	*N*	*100*	
P5	*Hanskjellvika parkering*	*F*	*100*	*Merknad: Se KU kap.: 4.266*

P6	*Kjeftsbrekka parkering*	*N*	*100*	

Bestemmelser:

1. *Ved utbygginger som kan gi vesentlige virkninger for miljø og samfunn kreves her reguleringsplan.*
2. *Det kreves reguleringsplan for nye tiltak i nåværende uregulerte formålsområder dersom tiltaket kan medføre vesentlige virkninger for miljø og samfunn.*
3. *Følgende parkeringkrav gjelder for nye byggeområder:*

Type bygg/tiltak:	Beregningsgrunnlag	Sykkel	Bil
Bolig	*Pr. boenhet*	*3*	*2*
Blokkbebyggelse	*Pr. boenhet*	*3*	*1*
Fritidsbebyggelse	*Pr. boenhet*	*-*	*2*
Forretning, handel	*Inntil 1000 m2 BRA*	*9*	*32*
Kontor	*Inntil 1000 m2 BRA*	*10*	*5*
Industri/ verksted	*Inntil 1000 m2 BRA*	*3*	*5*
Lager/ engros	*Inntil 1000 m2 BRA*	*3*	*3*
Restaurant, pub, kafé	*Inntil 1000 m2 BRA*	*5*	*3*
Hotell	*10 gjesterom*	*3*	*4*
Småbåthavn	*10 båtplasser*	*2*	*2*
Sykehjem, sykehus	*10 senger*	*2*	*3*
Barnehage	*10 barn*	*2*	*3*
Skoler (grunn- og videregående)	*10 årsverk*	*45*	*4*
Idrettsanlegg	*10 tribuneplasser*	*3*	*1*
Forsamlingslokaler (kino, kirke, grendehus m.m.)	*10 sitteplasser*	*3*	*3*

4. *Krav til parkering for tiltak er minimumskrav.*
5. *Ved beregning av antall plasser skal det alltid rundes av oppover til nærmeste hele plass.*
6. *Krav til sykkelparkering kommer i tillegg til krav om bilparkering. Parkering for andre motorkjøretøy regnes for å være dekket innenfor areal avsatt til bilparkering.*
7. *HC-parkering på bygg tilgjengelig for allmenheten: Av antall beregnede bilplasser skal min. 5 % være utformet og reservert for bevegelseshemmede avrundet oppover til nærmeste heltall. Disse parkeringsplassene skal være nær hovedinngang og evt. heis. For boliger slår kravet inn for bygninger med krav om heis.*
8. *Parkeringsplasser skal dimensjoneres iht. Statens vegvesen sine vegnormaler. Areal for varelevering og renovasjon kommer i tillegg.*
9. *Parkering for fritidsbebyggelse skal etableres med tilgang til/fra offentlig veg, eller ved tinglyst avtale om adkomst og parkering på privat eiendom.*
10. *Frikjøpsordning: Iht. plan- og bygningsloven § 28-7 kan kommunen samtykke i at det i stedet for parkeringsplasser på egen grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg. Frikjøpsordningen gjelder kun parkeringsplasser for bil. Ordningen gjelder ikke for el-bil og handicap-parkering. For hver manglende bilparkeringsplass skal det innbetales et beløp etter gjeldende satser vedtatt i kommunens gebyrregulativ.*
11. *Ladestasjon el-bil i nye reguleringsplaner: Alle parkeringsanlegg med 10 biloppstillingsplasser eller mer, skal utstyres med lademulighet for el-bil ved minst 10 % av plassene, minimum 2 plasser.*

2.2.4 Trasé for teknisk infrastruktur (SOSI 2101)

ID	Område/navn	Nåværende/ fremtidig:	BYA %:	Krav/merknader:
TIS3	*Trollfjord krafttunell 1*	*N*	*100*	

TIS4	*Trollfjord krafttunell 2*	*N*	*100*	
TIS5	*Fiskfjord krafttunell*	*N*	*100*	
TIS6	*Trollfjord krafttunell 3*	*N*	*100*	
TIS7	*Trollfjord krafttunell 4*	*N*	*100*	
Bestemmelser, jf. pbl. §§ 11-9 og 11-10				
1. *Det kreves reguleringsplan for nye tiltak i nåværende uregulerte formålsområder dersom tiltaket kan medføre vesentlige virkninger for miljø og samfunn.* 2. *Vannbehandlingsanlegg skal driftes slik at trusler mot drikkevannsforsyningen- og vannkvalitet minimeres til et godkjent nivå*				

2.2.5 Veg (SOSI 2010)

ID	Område/navn	Nåværende/ fremtidig:	Lengde:	Merknader:
f_V1	*Hanskjellvika vei*	*F*	*470 m.*	*Merknad: Se KU kap.: 4.266*
Bestemmelser, jf. pbl. §§ 11-9 og 11-10				
1. *Adkomstvei skal realiseres gjennom reguleringplan.*				

2.3 GRØNNSTRUKTUR, jf. pbl § 11-10, jf. 11-7 nr. 3

2.3.1 Blå/grønnstruktur (SOSI 3002)

ID	Område/navn	Nåværende/ fremtidig:	Krav/merknader:
BG1	*Osen miljøpark*	*F*	*Krav: Søknadspliktige tiltak må først ha en planavklaring gjennom egen reguleringsplan.*
BG3	*Thodeskogen grøntområde*	*N*	
BG4	*Sandnes grøntområde*	*N*	*Merknad: Friområdet kan benyttes til: lek, rekreasjons- og turområde for alle, grønn vegetasjonslunge, idrett- og fysisk aktivitet*
BG5	*Hersandvollen grøntområde*	*N*	*Merknad: Friområdet kan benyttes til: lek, rekreasjons- og turområde for alle, grønn vegetasjonslunge, idrett- og fysisk aktivitet herunder bading. Her tillates små- og enkle tiltak som fremmer nevnte. Søknadspliktige tiltak må først ha en planavklaring gjennom egen reguleringsplan.*
BG6	*Melbu vest grøntområde*	*F*	*Merknad: Friområdet kan benyttes til: lek, rekreasjons- og turområde for alle, grønn vegetasjonslunge*
BG7	*Fjøsåsen grøntområde*	*F*	*Merknad: Friområdet kan benyttes til: lek, rekreasjons- og turområde for alle,*

			grønn vegetasjonslunge, idrett- og fysisk aktivitet
BG8	*Børøya sør grøntområde*	*N*	*Merknad: Friområdet kan benyttes til: rekreasjons- og turområde for alle, grønn vegetasjonslunge*
BG9	*Børøya nord grøntområde*	*N*	*Merknad: Friområdet kan benyttes til: lek, rekreasjons- og turområde for alle, grønn vegetasjonslunge, vegetasjonsskjerm mot fylkesvei og industriområde*
BG10	*Børøya vest grøntområde*	*N*	*Merknad: Friområdet kan benyttes til: lek, rekreasjons- og turområde for alle, grønn vegetasjonslunge, vegetasjonsskjerm mot fylkesvei*
BG11	*Børøybrua grøntområde*	*N*	*Merknad: Friområdet kan benyttes til: rekreasjons- og turområde for alle, grønn vegetasjonslunge* *Merknad: Grunneier=Kommunen*
BG12	*Lillebørøya grøntområde*	*N*	*Merknad: Friområdet kan benyttes til: rekreasjons- og turområde for alle, grønn vegetasjonslunge*
BG13	*Gulstadøya frilufts- og kulturminneområde*	*F*	*Krav: Søknadspliktige tiltak må først ha en planavklaring gjennom reguleringsplan*
BG14	*Tjønnesskogen hundepark*	*F*	*Krav: Inngjerding. Ikke krav om reguleringsplan.* *Merknad: Område der det er lov å slippe hunden løs for lek og sosialisering*

2.3.2 Naturområder (SOSI 3020)

ID	Område/navn	Krav/merknader:
GN1	*Nikolinetjønna naturområde*	*Verneverdi som skal ivaretas: Biologisk mangfold* *Merknad: Ligger på Søndre, Stokmarknes. Et snart gjengrodd tjern med randsone av trær og vekster. Rikt biologisk mangfold.* *Merknad: Se KU kap.: 4.171*
GN2	*Varvikåsen naturområde*	*Verneverdi som skal ivaretas: Spesiell naturtype/ biologisk mangfold* *Merknad: Langøya vest: Utvalgt naturtype etter Statens definisjoner. ID: UN-BN00085088. Kystlynghei. Verdi=B (Viktig/ regional verdi)* *Merknad: Se KU kap.: 4.172*
GN3	*Langbakkan slåttemark*	*Verneverdi som skal ivaretas: Spesiell naturtype/ biologisk mangfold* *Merknad: Langøya øst: Utvalgt naturtype etter Statens definisjoner. ID: UN-UN00106490 & UN-BN00119602. Slåttemark. Verdi=B (Viktig/ regional verdi)* *Merknad: Se KU kap.: 4.173*
GN5	*Holdøya slåttemark, Nesodden*	*Verneverdi som skal ivaretas: Spesiell naturtype/ biologisk mangfold* *Merknad: Utvalgt naturtype etter Statens definisjoner. ID: UN-BN00122524. Slåttemark. Verdi=A (Svært viktig/ nasjonal verdi)*

		Merknad: Se KU kap.: 4.175
GN6	*Holdøya slåttemark, Øveråkeren*	*Verneverdi som skal ivaretas: Spesiell naturtype/ biologisk mangfold* *Merknad: Utvalgt naturtype etter Statens definisjoner. ID: UN-BN00122525. Slåttemark. Verdi=B (Viktig/ regional verdi)* *Merknad: Se KU kap.: 4.175*
GN7	*Holdøya slåttemark, Jørnåkeren*	*Verneverdi som skal ivaretas: Spesiell naturtype/ biologisk mangfold* *Merknad: Utvalgt naturtype etter Statens definisjoner. ID: UN-BN00122526. Slåttemark. Verdi=B (Viktig/ regional verdi)* *Merknad: Se KU kap.: 4.175*
GN8	*Grønnåsen naturområde*	*Verneverdi som skal ivaretas: Biologisk mangfold/ hekkelokalitet* *Merknad: Stokmarknes: Område for Hønsehauk. Få habitater i Hadsel, arten er pr. juli 2023 klassifisert som sårbar.* *Merknad: Se KU kap.: 4.135*
GN9	*Lillevannet naturområde*	*Verneverdi som skal ivaretas: Biologisk mangfold og allment friluftsliv* *Merknad: Stokmarknes, Søndre: Hekkeområde. Ørret. Populært utfartsområde for bading og skøyteaktiviteter. Vannet gror igjen, derfor kan det tillates avbøtende tiltak etter nærmere søknad. I middels stand.* *Merknad: Se KU kap.: 4.176*
GN10	*Lomstjønna naturområde*	*Verneverdi som skal ivaretas: Biologisk mangfold og allment friluftsliv* *Merknad: Øver Holmsnes: Hekkeområde og habitat for smålom samt noen truede fuglearter. Ål, ørret og røye i vatnet. Populært område for skøyteaktiviteter. I god stand.* *Merknad: Se KU kap.: 4.177*
GN11	*Tjønnbogen naturområde*	*Verneverdi som skal ivaretas: Biologisk mangfold og landskap* *Merknad: Mellom Fleines og Kvalsøy. Svært gode naturkvaliteter. I god stand.* *Merknad: Se KU kap.: 4.178*
GN13	*Utbjør naturområde*	*Verneverdi som skal ivaretas: Spesiell naturtype/ biologisk mangfold* *Merknad: Yttersiden av Hadseløya. Jf. Miljødirektoratets naturbase: Utvalgt naturtype etter Statens definisjoner. ID: BN00085098.* ***Svært viktig.*** *Lokaliteten får A-verdi på grunn av et artsinventar, av først og fremst beitemarks-sopp, som indikerer langvarig drift uten gjødsling. Vegetasjonen er kalkfattig, og kan derfor ikke brukes som indikator på dette alene, men også her er mengden beitemarksarter som finnskjegg og einer godt representert. Rødlistede arter som gyllen vokssopp (NT) og sauevokssopp (VU) styrker verdien. Disse er uvanlige for regionen. Arealene er i tillegg relativt store, topografien er variert.* *Merknad: Se KU kap.: 4.180*
GN14	*Raften naturområde*	*Verneverdi som skal ivaretas: Spesiell naturtype/ biologisk mangfold*

		Merknad: Jf. Miljødirektoratets naturbase: Utvalgt naturtype etter Statens definisjoner. ID: VKU-BN00085092. ***Stor verdi.*** *Lokaliteten får verdi A på grunn av godt utviklet, og spesielt utformet beitemarksvegetasjon som ikke er vanlig i regionen. Det er store arealer med den varmekjære, sterkt truete vegetasjonstypen dunhavreeng (G7b). Naturbeitemarkene utgjør en del av et helhetlig kulturlandskap. Artsmangfoldet av beitemarkssopp synes imidlertid å være noe lavt, uten spesielle funn, men feltarbeidet ble utført på et tidspunkt da det var kommet lite sopp i området, slik at dette bør undersøkes nærmere.* *Merknad: Se KU kap.: 4.181*
GN15	*Ulvøya naturområde*	*Verneverdi som skal ivaretas: Spesiell naturtype/ biologisk mangfold* *Merknad: Jf. Miljødirektoratets naturbase: Utvalgt naturtype etter Statens definisjoner. ID: VKU-UN-BN00122387.* ***Svært stor verdi.*** *Slåttemarka er i god hevd og har en fin jevn struktur. Den er ikke spesielt stor, men inngår i et større areal som slås. Artsmangfoldet er middels høyt, og en del arter som representerer ekstensiv, kontinuerlig drift. Slåttemarka vurderes å være regionalt verdifull, og gis verdi B siden den er i god hevd med sein slått og hesjing, og inngår som en del av gårdsdrifta.* *Merknad: Se KU kap.: 4.182*
Bestemmelser, jf. pbl. §§		
1. *Naturområder skal bevares mot alle former for inngrep. Dog kan følgende tillates:* a. *Restaurering av naturområde* b. *Skjøtsel av naturområder til fremme for formålet*		
Retningslinjer og merknader:		
a) *Naturområder må sees i et overordnet samfunnsmessig perspektiv der vi søker å ta vare på områder med spesielle naturkvaliteter ut fra hensynet til spesielle arter/artsmangfold som vi ellers kan miste lokalt. Å ta vare på betyr at vi også kan videreformidle kvalitetene til befolkningen herunder bl.a. alt fra den oppvoksende generasjon til besøkende. Områdene skal ivareta emnene bolyst, helse, livskvalitet, læring, naturmangfold, estetikk og landskap.* b) *Merknad: Det anbefales utarbeidelse av skjøtselsplaner og/eller egne reguleringsplaner. Disse kan gjerne inneholde flere naturområder.*		

2.4 LANDBRUKS, NATUR, FRILUFTSOMRÅDER og REINDRIFT, jf. pbl § 11-11, jf. § 11-7 nr. 5

2.4.1 LNF/LNFR-områder (SOSI 5100)

ID	Område LNF(R)
LNFR	Alle LNFR/LNF formålsområder
Bestemmelser, jf. pbl. §§ 11-9 og 11-11	
1. *Innenfor områdene merket LNFR tillates ikke spredt bolig-, nærings- eller fritidsbebyggelse samt fradeling, med unntak av tiltak tilknyttet stedbunden næring.* 2. *Reindriften- og samisk kultur og naturgrunnlag skal hensyntas, og konsultasjonsplikten med de samiske interessene skal følges opp også i mindre saker.* 3. *Landbruks- og/eller skoginteressene skal også hensyntas, og næringene skal rådføres også i mindre saker dersom tiltak kan få betydning for landbruket.*	

4. *Som hovedregel tillates ikke fradeling eller bebyggelse på myrareal. Unntaksvis kan gis tillatelse til større tiltak av lokal samfunnsmessig verdi der de relevante hensynene som taler for å tillate nedbygging av myr, må veie klart tyngre enn hensynene som taler for å la være.*

2.4.2 LNFR/LNF-areal for spredt bolig-fritids og næringsbebyggelse (SOSI 5200)

ID	Område/navn	Nåværende /fremtidig:	Nye tomter i planperioden:	BYA %:	Mønehøyde (m):	Krav Reguleringsplan:	Krav/merknader
LS2	*Moen bolig og nærings-område*	*N*	*8*	*20*	*7*	*Nei*	
LS3	*Vik handelssted*	*N*	*0*	*20*	*12*	*Nei*	
LS6	*Grønning bolig- og hytte-område*	*N/F*	*3*	*40*	*7*	*Ja*	*Merknad: Se KU kap.: 4.257*
LS10	*Slåttnes bolig, hytte- og næringsområde*	*N/F*	*3*	*40*	*12*	*Nei*	*Merknad: Se KU kap.: 4.113*
LS11	*Kjellervollen bolig- og hytteområde*	*F*	*1*	*40*	*7*	*Nei*	*Merknad: Se KU kap.: 4.34*
LS12	*Holmsnes hytte- og boligområde*	*N/F*	*3*	*20*	*7*	*Nei*	*Merknad: Se KU kap.: 4.80*

Bestemmelser, jf. pbl. §§ 11-9 og 11-11

1. *Innenfor områdene tillates spredt boligbebyggelse, spredt fritidsbebyggelse, spredt næringsbebyggelse eller kombinert spredt bebyggelse, med det antall som er oppført i tabell under kap. 2.4.2.*
2. *Alle tiltak må behandles i forhold til jordloven, før evt. tillatelse kan gis.*
3. *Som hovedregel tillates ikke fradeling eller bebyggelse på myrareal. Unntaksvis kan gis tillatelse til større tiltak av lokal samfunnsmessig verdi der de relevante hensynene som taler for å tillate nedbygging av myr, må veie klart tyngre enn hensynene som taler for å la være.*
4. *Der områdestabilitet ikke er vurdert og tilstrekkelige avbøtende tiltak er anbefalt skal det lages reguleringsplan*
5. *Det skal tilstrebes å bruke eksisterende avkjørsler så langt det er mulig.*
6. *For områder uten plankrav:*
    a. *I områder for spredt boligbebyggelse skal bebygd areal (BYA) ikke overstige 30 % av tomtens areal. Totalhøyde skal være maks 7 meter.*
    b. *For hyttetomter settes maks tillatt bebygd areal (BYA) til 200 m2. BYA inkluderer alle former for målbart areal, som hytte, uthus, anneks, garasje og altan/balkong m.m. Flytebrygge omfattes ikke av dette.*
    c. *Totalhøyde på hytte maks 7,0 meter. Øvre grense for den enkelte bygning er 120 m2 (BRA).*
    d. *Ervervsbebyggelse skal plasseres og utformes slik at det ikke vil være til vesentlig ulempe for omkringliggende bebyggelse og allmenne interesser med tanke på støy, støv, lukt og forurensning generelt. Behov for buffersone/ vegetasjonsbelte mot tilstøtende områder skal alltid vurderes. Utendørs lagring skal foregå på en ryddig måte og skal være skjermet mot innsyn fra omgivelsene ved behov. Total høyde kan være maks 12 meter. Maks BYA er 60%.*
    e. *Det kan ikke fradeles eller bygges på jordbruksareal, og heller ikke slik at dyrka mark blir innbygd.*
    f. *Atkomst til spredt bebyggelse skal ikke foregå over dyrka mark.*

g. *Bebyggelse skal ikke hindre fri ferdsel lang sjø og vassdrag.*
h. *Tidligere fradelte tomter regnes ikke med i oversikt over antall enheter, jf. tabell over LNFR-områder hvor spredt utbygging tillates. Forutsetningen for at fradelte tomter ikke skal regnes med er at det er gitt fradelingstillatelse for maks 3 år siden, jfr. frist for å rekvirere oppmåling.*
i. *Tilsvarende gjelder for gjenoppbygging av erstatningsbygg etter brann, ulykke eller naturskade, samt våningshus på landbrukseiendom som endrer status til bolighus.*
j. *Mindre kommunaltekniske anlegg for eksisterende bebyggelse kan tillates.*
k. *Det kan ikke fradeles eller bygges på områder som er i konflikt med reindriftens flytt- og trekkleier, jf. reindriftsloven § 22.*
l. *Garasjer: Maksimalt bruksareal/bebygd areal er 100 m2. Tiltaket kan være tilbygg og frittstående. Takform kan være saltak, valmtak eller pulttak. Flatt tak kan tillates hvis boligen på tomta har slik form.*

2.4.3 LNFR/LNF-areal, spredt boligbebyggelse (SOSI 5210)

ID	Område/navn	Nåværende /fremtidig:	Nye tomter i planperioden:	BYA %:	Mønehøyde (m):	Krav Reguleringsplan:	Krav/merknader:
LSB3	*Kjørstad boligområde*	*N*	*1*	*20*	*7*	*Nei*	
LSB4	*Varvik boligområde*	*N*	*0*	*20*	*7*	*Nei*	
LSB5	*Kalsnes boligområde*	*N*	*3*	*20*	*7*	*Nei*	
LSB6	*Vik boligområde*	*N*	*0*	*20*	*7*	*Nei*	
LSB7	*Lekang boligområde*	*N*	*2*	*20*	*7*	*Nei*	
LSB8	*Rønningen boligområde*	*N*	*0*	*20*	*7*	*Nei*	
LSB9	*Bukkberget boligområde*	*N*	*3*	*20*	*7*	*Nei*	
LSB10	*Strønstad boligområde*	*N*	*3*	*20*	*7*	*Nei*	
LSB20	*Kvitnes boligområder*	*N*	*6*	*20*	*7*	*Nei*	
LSB21	*Fiskfjord boligområde*	*N*	*3*	*20*	*7*	*Nei*	*Merknad: Se bestemmelsenes nr. 9*
LSB22	*Holmsnes sør, bolig-område*	*N*	*4*	*20*	*7*	*Nei*	
LSB23	*Fleines boligområde*	*F*	*2*	*20*	*7*	*Nei*	*Merknad: Se KU kap.: 4.68*
LSB24	*Holmsnes vest, bolig-område*	*N*	*3*	*20*	*7*	*Nei*	
LSB25	*Markmarka boligområde*	*N*	*6*	*20*	*7*	*Nei*	
LSB27	*Skagen/Gjerstad bolig-område*	*N*	*4*	*20*	*7*	*Nei*	
LSB28	*Hadselhamn boligområde*	*N*	*2*	*20*	*7*	*Nei*	
LSB29	*Haug-Hokland boligområde*	*N*	*4*	*20*	*7*	*Nei*	
LSB30	*Hov-Råvoll boligområde*	*N*	*2*	*20*	*7*	*Nei*	*Merknad: Lundnesset = 4 enheter*
LSB33	*Breivik boligområde*	*N*	*3*	*20*	*7*	*Nei*	
LSB34	*Dragnes-Teigan boligområde*	*N*	*3*	*20*	*7*	*Nei*	
LSB35	*Teigan-Utbjør boligområde*	*N*	*2*	*20*	*7*	*Nei*	
LSB36	*Kaljord-Hennesstranda boligområde*	*N*	*6*	*20*	*7*	*Nei*	
LSB37	*Hennesstranda-Innlandet skole*	*N*	*6*	*20*	*7*	*Nei*	

Bestemmelser, jf. pbl. §§ 11-9 og 11-11

1. *Innenfor områdene tillates spredt boligbebyggelse, med det antall som er oppført i tabell under kap. 2.4.3.*
2. *Der områdestabilitet ikke er vurdert og tilstrekkelige avbøtende tiltak er anbefalt skal det lages reguleringsplan*
3. *Alle tiltak må behandles i forhold til jordloven, før evt. tillatelse kan gis.*
4. *Det skal tilstrebes å bruke eksisterende avkjørsler så langt det er mulig.*
5. *For områder uten plankrav:*
    a. *I områder for spredt boligbebyggelse skal bebygd areal (BYA) ikke overstige 30 % av tomtens areal. Totalhøyde skal være maks 7 meter.*
    b. *Det kan ikke fradeles eller bygges på jordbruksareal, og heller ikke slik at dyrka mark blir innbygd.*
    c. *Atkomst til spredt boligbebyggelse skal ikke foregå over dyrka mark.*
    d. *Bebyggelse skal ikke hindre fri ferdsel lang sjø og vassdrag.*
    e. *Tidligere fradelte tomter regnes ikke med i oversikt over antall enheter, jf. tabell over LNFR-områder hvor spredt utbygging tillates. Forutsetningen for at fradelte tomter ikke skal regnes med er at det er gitt fradelingstillatelse for maks 3 år siden, jfr. frist for å rekvirere oppmåling.*
    f. *Tilsvarende gjelder for gjenoppbygging av erstatningsbygg etter brann, ulykke eller naturskade, samt våningshus på landbrukseiendom som endrer status til bolighus.*
    g. *Mindre kommunaltekniske anlegg for eksisterende bebyggelse kan tillates.*
    h. *Det kan ikke fradeles eller bygges på områder som er i konflikt med reindriftens flytt- og trekkleier, jf. reindriftsloven § 22.*
    i. *Garasjer: Maksimalt bruksareal/bebygd areal er 100 m2. Tiltaket kan være tilbygg og frittstående. Takform kan være saltak, valmtak eller pulttak. Flatt tak kan tillates hvis boligen på tomta har slik form.*
6. *Som hovedregel tillates ikke fradeling eller bebyggelse på myrareal. Unntaksvis kan gis tillatelse til større tiltak av lokal samfunnsmessig verdi der de relevante hensynene som taler for å tillate nedbygging av myr, må veie klart tyngre enn hensynene som taler for å la være.*

2.4.4 LNFR/LNF-areal, spredt fritidsbebyggelse (SOSI 5220)

ID	Område/navn	Nåværende /fremtidig:	Nye tomter i planperioden:	BYA %:	Mønehøyde (m):	Krav Reguleringsplan:	Krav/merknader:
LSF2	*Mosand/Mølnberget hytteområde 1*	*N*	*4*	*20*	*6*	*Nei*	
LSF4	*Kvalsøybogen hytteområde 2*	*N*	*3*	*20*	*6*	*Nei*	
LSF5	*Kvalsøybogen hytteområde 3*	*N*	*5*	*20*	*6*	*Nei*	
LSF6	*Kvalsøy hytteområde*	*N*	*3*	*20*	*6*	*Nei*	
LSF7	*Fleines hytteområde 1*	*N*	*2*	*20*	*6*	*Nei*	
LSF8	*Skaga hytteområde*	*F*	*2*	*20*	*6*	*Ja*	*Merknad: Se KU kap.: 4.15*
LSF9	*Holmsnes hytteområde 1*	*N*	*4*	*20*	*6*	*Nei*	
LSF10	*Ytre Fleines hytteområde*	*F*	*2*	*20*	*6*	*Ja*	*Merknad: Se KU kap.: 4.227*
LSF11	*Myrland hytteområde*	*N*	*3*	*20*	*6*	*Nei*	
LSF12	*Tengelfjord hytteområde 1*	*N*	*2*	*20*	*6*	*Nei*	

LSF13	*Tengelfjord hytteområde 2*	*N*	*1*	*20*	*6*	*Nei*	
LSF14	*Kjørstadvannet hytteområde*	*N/F*	*3*	*20*	*6*	*Nei*	*Merknad: Se KU kap.: 4.120*
LSF15	*Helgenes hytteområde*	*N*	*3*	*20*	*6*	*Nei*	
LSF16	*Myrlandsfjorden hytteområde*	*N*	*3*	*20*	*6*	*Nei*	
LSF17	*Storå hytteområde*	*N*	*3*	*20*	*6*	*Nei*	
LSF18	*Kvitnesklubben hytteområde*	*F*	*8*	*20*	*6*	*Ja*	*Krav: reguleringsplan m/ KU bl.a. for kulturminner Merknad: Se KU kap.: 4.5*
LSF22	*Ølabergan hytteområde*	*F*	*2*	*20*	*6*	*Ja*	*Merknad: Se KU kap.: 4.97*
LSF23	*Langvannet hytteområde*	*N*	*0*	*20*	*6*	*Nei*	
LSF24	*Ringen hytteområde*	*N*	*0*	*20*	*6*	*Nei*	
LSF25	*Raftsund bru hytteområde*	*F*	*5*	*20*	*6*	*Ja*	*Krav: Det tillates kun en enhet pr. tomt. Merknad: Se KU kap.:4.266*

Bestemmelser, jf. pbl. §§ 11-9 og 11-11

1. *Innenfor områdene tillates spredt fritidsbebyggelse med det antall som er oppført i tabell under kap. 2.4.4.*
2. *Alle tiltak må behandles i forhold til jordloven, før evt. tillatelse kan gis.*
3. *Der områdestabilitet ikke er vurdert og tilstrekkelige avbøtende tiltak er anbefalt skal det lages reguleringsplan*
4. *Det skal tilstrebes å bruke eksisterende avkjørsler så langt det er mulig.*
5. *For områder uten plankrav:*
    a. *For hyttetomter settes maks tillatt bebygd areal (BYA) til 200 m2. BYA inkluderer alle former for målbart areal, som hytte, uthus, anneks, garasje og altan/balkong m.m. Flytebrygge omfattes ikke av dette.*
    b. *Totalhøyde på hytte maks 6,0 meter.*
    c. *Det kan ikke fradeles eller bygges på jordbruksareal, og heller ikke slik at dyrka mark blir innbygd.*
    d. *Atkomst til spredt fritidsbebyggelse skal ikke foregå over dyrka mark.*
    e. *Bebyggelse skal ikke hindre fri ferdsel lang sjø og vassdrag.*
    f. *Tidligere fradelte tomter regnes ikke med i oversikt over antall enheter, jf. tabell over LNFR-områder hvor spredt utbygging tillates. Forutsetningen for at fradelte tomter ikke skal regnes med er at det er gitt fradelingstillatelse for maks 3 år siden, jfr. frist for å rekvirere oppmåling.*
    g. *Tilsvarende gjelder for gjenoppbygging av erstatningsbygg etter brann, ulykke eller naturskade, samt våningshus på landbrukseiendom som endrer status til bolighus.*
    h. *Mindre kommunaltekniske anlegg for eksisterende bebyggelse kan tillates.*
    i. *Det kan ikke fradeles eller bygges på områder som er i konflikt med reindriftens flytt- og trekkleier, jf. reindriftsloven § 22.*
6. *Som hovedregel tillates ikke fradeling eller bebyggelse på myrareal. Unntaksvis kan gis tillatelse til større tiltak av lokal samfunnsmessig verdi der de relevante hensynene som taler for å tillate nedbygging av myr, må veie klart tyngre enn hensynene som taler for å la være.*

2.4.5 LNFR/LNF-areal, spredt næringsbebyggelse (SOSI 5230)

ID	Område/navn	Nåværende/ fremtidig:	BYA %:	Mønehøyde (m):	Krav Reguleringsplan:	Merknader:
LSN2	*Grønningbrygga næringsområde*	*N*	*70*	*9*	*Nei*	
LSN6	*Bitterstad næringsområde*	*N*	*70*	*9*	*Nei*	
LSN8	*Lauksund reiselivsanlegg*	*F*	*20*	*7*	*Ja*	*Merknad: Se KU kap.: 4.271*

Bestemmelser, jf. pbl. §§ 11-9 og 11-11

1. *Innenfor områdene tillates spredt næringsbebyggelse.*
2. *Der områdestabilitet ikke er vurdert og tilstrekkelige avbøtende tiltak er anbefalt skal det lages reguleringsplan*
3. *Det skal tilstrebes å bruke eksisterende avkjørsler så langt det er mulig.*
4. *For områder uten plankrav:*
    a. *Ervervsbebyggelse skal plasseres og utformes slik at det ikke vil være til vesentlig ulempe for omkringliggende bebyggelse og allmenne interesser med tanke på støy, støv, lukt og forurensning generelt. Behov for buffersone/ vegetasjonsbelte mot tilstøtende områder skal alltid vurderes. Utendørs lagring skal foregå på en ryddig måte og skal være skjermet mot innsyn fra omgivelsene ved behov. Total høyde kan være maks 12 meter. Maks BYA er 60%.*
    b. *Det kan ikke fradeles eller bygges på jordbruksareal, og heller ikke slik at dyrka mark blir innbygd.*
    c. *Atkomst til spredt næringsbebyggelse skal ikke foregå over dyrka mark.*
    d. *Bebyggelse skal ikke hindre fri ferdsel lang sjø og vassdrag.*
    e. *Tidligere fradelte tomter regnes ikke med i oversikt over antall enheter, jf. tabell over LNFR-områder hvor spredt utbygging tillates. Forutsetningen for at fradelte tomter ikke skal regnes med er at det er gitt fradelingstillatelse for maks 3 år siden, jfr. frist for å rekvirere oppmåling.*
    f. *Tilsvarende gjelder for gjenoppbygging av erstatningsbygg etter brann, ulykke eller naturskade, samt våningshus på landbrukseiendom som endrer status til bolighus.*
    g. *Mindre kommunaltekniske anlegg for eksisterende bebyggelse kan tillates.*
    h. *Det kan ikke fradeles eller bygges på områder som er i konflikt med reindriftens flytt- og trekkleier, jf. reindriftsloven § 22.*
5. *Som hovedregel tillates ikke fradeling eller bebyggelse på myrareal. Unntaksvis kan gis tillatelse til større tiltak av lokal samfunnsmessig verdi der de relevante hensynene som taler for å tillate nedbygging av myr, må veie klart tyngre enn hensynene som taler for å la være.*

2.5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG jf. pbl § 11-11, jf. § 11-7 11-7 nr. 6

2.5.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (SOSI 6001)

ID	Område/navn	Nåværende/ fremtidig:	Merknader:
BSV	*Innsjøer i Hadsel*	*N*	

Bestemmelser, jf. pbl. §§ 11-9 og 11-11

1. *Biologisk mangfold, vannstand og vannkvalitet skal ivaretas i alle innsjøer. Det tillates ulike tiltak for å forbedre forannevnte hvis behov.*
2. *Det stilles krav om reguleringsplan for vesentlige tiltak bl.a. i forbindelse med evt. nye kraftverk og ny vannforsyning.*
3. *For tiltak vises her for øvrig til fellesbestemmelsene i kap. 1.*

2.5.2 Havneområde i sjø (SOSI 6220)

ID	Område/navn	Nåværende/ fremtidig:	Merknader:
HOS1	*Melbu havn*	*N*	

Bestemmelser, jf. pbl. §§ 11-9 og 11-11

1. *Det stilles krav om reguleringsplan for vesentlige tiltak.*
2. *I fiskerihavner skal fiskeriformål prioriteres.*
3. *I fiskerihavn er det tillatt med merder for levendelagring av fisk til slakting/prosessering. Fisken skal ikke fôres i anlegget annet enn vedlikeholdsforing. Merdene må ikke være til hinder for annen bruk i havnen eller ferdselen inn og ut av havnen.*
4. *Ved utbygginger som omfatter mudring og flytting av masser skal grunnforholdene dokumenteres. Er det påvist eller mistenkes forurenset grunn skal dette også undersøkes. Avklaringene skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse. Ved fare for forurensing kreves det utslippstillatelse jf. forurensingsloven.*
5. *I havneområder kan det oppføres kai, havnelager og andre bygninger og anlegg for betjening av skipstrafikken og andre transportmidler samt parkeringsplasser.*
6. *Mindre utbyggingstiltak krever ikke ytterligere plan dersom det ikke endrer eksisterende transportnett og det ikke er i strid med annet lovverk.*
7. *For tiltak vises her for øvrig til fellesbestemmelsene i kap. 1.*

2.5.3 Småbåthavner (SOSI 6230) og flytebrygger

ID	Område/navn	Nåværende/ fremtidig:	BYA %:	Merknader:
SH1	*Breineset småbåthavn*	*F*	*100*	*Merknad: Se KU kap.: 4.115*
SH2	*Lundnesset småbåthavn*	*N*	*100*	
SH3	*Kongselv småbåthavn*	*N*	*100*	
SH4	*Storå småbåthavn*	*N*	*100*	
SH5	*Grønning småbåthavn*	*F*	*100*	*Merknad: Utvidelse av eksisterende småbåthavn* *Merknad: Se KU kap.: 4.128*
SH6	*Hanskjellvika småbåthavn*	*F*	*100*	*Merknad: Se KU kap.: 4.266*

Bestemmelser, jf. pbl. §§ 11-9 og 11-11

1. *Formål avsatt til fremtidig småbåthavn skal realiseres gjennom reguleringplan.*
2. *Det kreves reguleringsplan for nye tiltak i nåværende uregulerte formålsområder dersom tiltaket kan medføre vesentlige virkninger for miljø og samfunn.*
3. *Flytebrygger er brygger med en eller flere brukere. Bryggenes utforming må ivareta sikkerhet, liv og helse. Det kreves reguleringsplan dersom en flytebrygge skal betjene 6 fartøy eller mer, der parkeringsareal og evt. andre fasiliteter på land må angis.*
4. *Landareal skal utformes med tanke på god tilgjengelighet for allmenn ferdsel og universell utforming. Det skal være mulig for allmenheten å ferdes forbi flytebrygger.*
5. *Inngjerding og lignende privatiserende tiltak tillates ikke*

Merknader:

a) *Flytebrygger er ikke i Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan- og planregister og medtas derfor ikke i plankart og bestemmelser*

2.5.4 Drikkevann (SOSI 6500)

ID	Område/navn	Nåværende/ fremtidig:	Merknader:
DV1	*Flatsetvannet*	*F*	*Merknad: Innsjø, fremtidig kommunalt vannuttak* *Merknad: Se KU kap.: 4.55*
DV2	*Sandsvatnet*	*N*	*Merknad: Dam/innsjø. Privat vannforsyningsanlegg, Sand vannverk BA.*
DV3	*Diskvannet*	*N*	*Merknad: Innsjø, kommunalt vannuttak*
DV4	*Urdvannet*	*N*	*Merknad: Innsjø, kommunalt vannuttak*
DV5	*Røyrdalen*	*N*	*Merknad: Innsjø, kommunalt vannuttak*
DV6	*Svartvatn*	*N*	*Merknad: Innsjø, kommunalt vannuttak*
DV9	*Markmarka*	*N*	*Merknad: Innsjøer i samme vannsystem. Uttak i Osvatnet, privat. Osvatnet, Dalvatnet og Nils-Persavatnet. Ingen driftsorganisasjon*
DV10	*Kalsnes*	*N*	*Merknad: Brønn, privat. Kalsnes vannverk.*
DV11	*Holmsnes*	*N*	*Merknad: Kum, privat. Holmsnes vannverk*
DV12	*Slåttnes*	*N*	*Merknad: Kum, kommunalt vannuttak*
DV14	*Fleines*	*N*	*Merknad: Kum, privat. Fleines vannverk.*
DV15	*Indre Breivik*	*N*	*Merknad: Kum, privat. Indre Breivik vannverk.*

DV16	*Dragnes*	*N*	*Merknad: Kum, privat. Dragnes vannverk. Ikke registrert.*
DV17	*Bømyr vannverk*	*N*	*Merknad: Kum, privat. Bømyr vannverk.*
DV18	*Fiskebøl vannbasseng*	*F*	*Merknad: Basseng, kommunalt, fremtidig.* *Vannkilde: Storvannet* *Merknad: Se KU kap.: 4.194*
DV19	*Storvannet*	*F*	*Merknad: Innsjø, vann ledes til DV18*
DV20	*Strønstad*	*N*	*Merknad: Kum, privat. Strønstad vannverk.*
DV21	*Dalsvannet*	*N*	*Merknad: Innsjø, privat vannuttak. Strønstad vannverk.*
DV22	*Juvikdalen*	*N*	*Merknad: Kum, privat. Juvikdalen vannverk.*
DV23	*Råvoll & Bitterstad*	*N*	*Merknad: Kum, privat. Råvoll og Bitterstad vannverk.*
DV24	*Ytre Breivik*	*N*	*Merknad: Kum, privat. Sameiet Ytre Breivik vannverk.*
DV25	*Storjorda, Hennes*	*N*	*Merknad: Kum, privat. Storjorda vannverk.*

Bestemmelser, jf. pbl. §§ 11-9 og 11-11

1. *Formål avsatt til fremtidig drikkevann skal realiseres gjennom reguleringplan der også inntak og kjørevei frem til anlegget angis.*
2. *Det kreves reguleringsplan for nye tiltak i nåværende uregulerte formålsområder dersom tiltaket kan medføre vesentlige virkninger for miljø og samfunn.*
3. *Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse ved drikkevannene og innenfor nedslagsfeltene og råvanns-kilden*
4. *Det tillates ikke bruk av båt for andre enn vannverkseier som skal utøve vannverksinteressen*
5. *Fiske tillates ikke for andre enn grunneiere. Gjødsling for opphjelp av fiske tillates ikke. Salg og utleiing av fiskekort tillates ikke.*
6. *Det er ikke tillat med ferdsel eller annen aktivitet, herunder bading, i eller på vann/islagt vann, med unntak av nødvendig aktivitet for drift av vannverk.*
7. *Det er forbudt å bringe inn nye, levende organismer/arter i drikkevannet.*
8. *Jakt i sikringssonene/ ved drikkevannskildene må ikke medføre risiko for forurensning av vannkilden. Slakting skal utføres i en avstand på minimum 50 meter fra vann og tilløp.*
9. *DV1 Flatsetvannet:*
    a. *Det forutsettes at et vannbehandlingsanlegg legges ved fylkesveien for å spare utmarka.*
    b. *Det forutsettes at det ikke oppføres demning i/ved Flatset-vatnet.*
10. *DV3 Diskvannet:*
    a. *Det tillates ikke anlegging av kjørevei på land til/fra nåværende hytte*
11. *DV4 Urdvannet:*
    a. *Det tillates bruk av båt til/ fra nåværende hytter*
    b. *Det tillates ikke anlegging av kjørevei på land til/fra nåværende hytter*

2.5.5 Angitt forbudsgrenser mot sjø og vassdrag (SOSI 1111 & 1113)

Linjer. KpJurLinje H4_1112 eller 1113 i sjø- og følgende uregulerte vassdrag:

ID	Område/navn	Kvaliteter som må sikres	Gradering etter DNs håndbøker	Merknader:
KpJurLinje H4 forbuds-grense mot sjø (SOSI 1111)	*Mot kystlinjen i Hadsel*	*Strand-sone*	-	*Verdier som skal ivaretas: Strandsone for allment friluftsliv, natur/biologisk mangfold, kulturmiljø og/eller landskap*
KpJurLinje H4 forbudsgrense mot vassdrag (SOSI 1113)	*Grytting-vassdrag-et*	*Laks, sjørøye, sjø-ørret og elvemusling*	*Viktig/ Høy kvalitet*	*Verdier som skal ivaretas: Biologisk mangfold i- og ved vassdrag, vannkvalitet og erosjonsfare* *Merknad: Regional verdi grunnet elvemusling. Kun tillat å fiske i Gryttingvannet. Jf. § 8 i Forskrift om fiske i vassdrag med anadrome laksefisk og om fiske utenfor elvemunninger og kraftverksutløp, samt om nedsenking av garn ved fiske i sjøen, Nordland*
	Haukenes vassdrag-et	*Sjø-ørret*	*Lokalt viktig/ Høy kvalitet*	*Verdier som skal ivaretas: Biologisk mangfold i- og ved vassdrag, vannkvalitet og erosjonsfare*
	Frø-vassdrag-et	*Sjø-ørret*	*Lokalt viktig/ Høy kvalitet*	*Verdier som skal ivaretas: Biologisk mangfold i- og ved vassdrag, vannkvalitet og erosjonsfare*
	Bitterstad vassdrag-et	*Sjø-ørret og sjø-røye*	*Lokalt viktig/ Høy kvalitet*	*Verdier som skal ivaretas: Biologisk mangfold i- og ved vassdrag, vannkvalitet og erosjonsfare*
	Vik-vassdrag-et	*Laks, sjø-røye, sjø-ørret og elvemusling*	*Viktig/ Høy kvalitet*	*Verdier som skal ivaretas: Biologisk mangfold i- og ved vassdrag, vannkvalitet og erosjonsfare* *Merknad: Regional verdi grunnet elvemusling. Kun tillat å fiske i Lillevannet. Jf. § 8 i Forskrift om fiske i vassdrag med anadrome laksefisk og om fiske utenfor elvemunninger og kraftverksutløp, samt om nedsenking av garn ved fiske i sjøen, Nordland*
	Bergvik vassdrag-et	*Sjø-ørret*	*Lokalt viktig/ Høy kvalitet*	*Verdier som skal ivaretas: Biologisk mangfold i- og ved vassdrag, vannkvalitet og erosjonsfare*
	Krok-vassdrag-et	*Laks og sjø-ørret*	*Lokalt viktig/*	*Verdier som skal ivaretas: Biologisk mangfold i- og ved vassdrag, vannkvalitet og erosjonsfare*

			Høy kvalitet	*Merknad: I Vatndal*
	Flatset-vassdrag-et	*Laks, sjø-røye, sjø-ørret og elvemusli ng*	*Viktig/ Høy kvalitet*	*Krav: Vannet må ha svært høy kvalitet. Det kreves rensing av spillvann og sanering av kloakk for å forhindre vannforurensing. Merknad: Regional verdi grunnet elvemusling. Fisketid, kun tillat å fiske i Store Flatset-vatn*
	Gulstad-vassdrag-et	*Sjø-ørret*	*Lokalt viktig/ Høy kvalitet*	
	Grunnfør-fjord vass-draget	*Laks, sjø-ørret og elvemusli ng*	*Viktig/ Høy kvalitet*	*Merknad: Regional verdi grunnet elvemusling.*
	Falkfjord-vassdrag-et	*Sjø-ørret og sjø-røye*	*Lokalt viktig/ Høy kvalitet*	*Krav: Jf. § 3 & 8 i Forskrift om fiske i vassdrag med anadrome laksefisk og om fiske utenfor elvemunninger og kraftverksutløp, samt om nedsenking av garn ved fiske i sjøen, Nordland*
	Kongselv-vassdrag-et	*Laks, sjø-ørret og elvemusli ng*	*Viktig/ Høy kvalitet*	*Merknad: Regional verdi grunnet elvemusling.*
	Fløvatn-vassdrag-et	*Laks, sjø-ørret og sjø-røye*	*Lokalt viktig/ Høy kvalitet*	*Merknad: I Ingelsfjorden.* *Krav: Jf. § 8 i Forskrift om fiske i vassdrag med anadrome laksefisk og om fiske utenfor elvemunninger og kraftverksutløp, samt om nedsenking av garn ved fiske i sjøen, Nordland*
	Kaljord-vassdrag-et	*Laks, sjø-ørret og sjø-røye*	*Lokalt viktig/ Høy kvalitet*	
	Ånnstad-vassdrag-et	*Elve-musling*	*Viktig/ Høy kvalitet*	*Merknad: Regional verdi grunnet elvemusling.*

Bestemmelser, jf. pbl. §§ 11-9 og 11-11:

1. *Det tillates ikke tiltak nærmere vassdrag enn angitt juridisk linje. Dog kan det dispenseres fra forbudet dersom det gjelder tiltak av overordnet samfunnsmessig betydning, og der vannkvaliteten- og vanngjennomstrømmingen, samt naturmangfoldet ikke forringes.*
2. *Vassdrag skal holdes åpne og bekkelukking tillates ikke.*
3. *Eksisterende kantvegetasjon skal beholdes.*

2.6 HENSYNSSONER, jf. pbl § 11-8

2.6.1 Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann (SOSI 110), jf. pbl. § 11-8 bokstav a

ID	Område/navn	Merknader:
H110_1	*Diskvannet nedslagsfelt*	*Innsjø, kommunalt vannuttak*
H110_2	*Holmsnes nedslagsfelt*	*Kum, bekk. Privat vannforsyningsanlegg, Holmsnes vannverk SA.*
H110_3	*Svartvatnet nedslagsfelt*	*Elv, kommunalt vannuttak*
H110_4	*Slåttnes nedslagsfelt*	*Bekker, kommunalt vannuttak*
H110_5	*Flatsetvannet nedslagsfelt*	*Innsjø, fremtidig kommunalt vannuttak*
H110_6	*Sandsvatnet nedslagsfelt*	*Dam. Privat vannforsyningsanlegg, Sand vannverk BA.*
H110_7	*Røyrdalen nedslagsfelt*	*Dam, kommunalt vannuttak*
H110_9	*Urvatnet nedslagsfelt*	*Innsjø, kommunalt vannuttak*
H110_10	*Markmarka nedslagsfelt*	*Innsjøer i samme vannsystem, privat vann-forsyningsanlegg fra Osvatnet.*
H110_11	*Fleines nedslagsfelt*	*Kum, privat vannforsyningsanlegg. Fleines vannverk.*
H110_12	*Indre Breivik nedslagsfelt*	*Kum, privat vannforsyningsanlegg. Indre Breivik vannverk.*
H110_13	*Dragnes nedslagsfelt*	*Kum, privat vannforsyningsanlegg. Dragnes vannverk.*
H110_14	*Bømyr nedslagsfelt*	*Kum, privat vannforsyningsanlegg, Bømyr vannverk BA.*
H110_16	*Fiskebøl nedslagsfelt*	*Innsjø, fremtidig kommunalt vannuttak.*
H110_17	*Juvikdalen nedslagsfelt*	*Kum, privat vannforsyningsanlegg. Juvikdalen vannverk.*
H110_18	*Råvoll & Bitterstad nedslagsfelt*	*Kum, privat vannforsyningsanlegg. Råvoll og Bitterstad vannverk.*
H110_20	*Storjorda, Hennes. Nedslagsfelt*	*Kum, privat vannforsyningsanlegg. Storjorda vannverk.*
H110_21	*Dalsvannet nedslagsfelt*	*Innsjø, privat vannforsyningsanlegg. Strønstad vannverk.*

Bestemmelser:

1. *Sikringssoner, nedslagsfelt drikkevann kommer som tillegg til bestemmelser og retningslinjer i underliggende formålssone, og vises i plankartet som H110(x) sikringssone, nedslagsfelt drikkevann.*
2. *Drikkevannskvaliteten i vannkildene er overordnet alle andre interesser.*
3. *Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse i sikringssonene, av enhver art, uten godkjenning fra vannverkseier. Vannverkseier kan dog gi dispensasjon fra forbudet, forutsatt at tiltaket ikke vurderes å være i vesentlig strid med drikkevannsforskriften.*
4. *Lagring/deponering av avfall, kjemikalier, olje og oljeholdige produkter av enhver art forbys i sikringssonene.*
5. *Sprøytemidler i fareklasse X, A og B tillates ikke nyttet i sikringssonene.*
6. *Veier tillates ikke opparbeidet i sikringssonene, unntatt veier for vannverket. Eksisterende og nye veier skal stenges med bom.*
7. *Leir-slaging, stevner og militærøvelser og lignende tillates ikke i sikringssonene. Det er heller ikke tillatt for enkeltpersoner å sette opp telt, bobil eller på annen måte slå leir.*
8. *Beiting, ridning og annen ferdsel av husdyr skal skje på en måte som ikke medfører fare for forurensning av vannkilden. Hund skal holdes i bånd. Avføring fra hund og hest skal samles opp og bringes ut av sikringssonene.*
9. *Det er forbudt å bringe inn nye, levende organismer/arter i sikringssonene.*

10. *Jakt i sikringssonene må ikke medføre risiko for forurensning av vannkilden. Slakting skal utføres i en avstand på minimum 50 meter fra vann og tilløp.*

Retningslinjer:

a) *Det må tas stilling til om det kreves konsesjon for tiltaket etter vannressursloven og fra godkjenningsmyndighetene (Mattilsynet) etter drikkevannsforskriften.*
b) *Det bør i utgangspunktet inngås klausuleringsavtaler mellom vannverkseier og grunneier(e) for å beskytte drikkevannskilden og/eller nedslagsfelt. Dersom dette ikke er mulig, har kommunen anledning til å foreta ekspropriasjon i medhold av oreigningsloven § 2 nr. 47*
c) *Det kan betales erstatning til grunneier for påregnelig økonomisk tap. Det betales ikke for kubikkmeter vann som tas ut.*
d) *Gjennom vannforskriften settes det konkrete mål for vannkvaliteten og det må utarbeides tiltak som skal forbedre eller ivareta vannkvaliteten. Det er øvrig lovverk og forskrifter som skal sørge for at målene for vannkvalitet oppnås mens vannforskriften krever at det foretas egne vurderinger på om tiltak kan føre til forverring av tilstanden. I slike tilfeller skal det gis en nærmere vurdering av tiltaket etter § 12 i forskriften.*

2.6.2 Sikringssoner, andre sikringssoner (SOSI 190), jf. pbl. § 11-8 bokstav a

ID	Område/navn
H190	*Stokmarknes lufthavn - restriksjonsplan, hindergrense*
H190	*Stokmarknes lufthavn - restriksjonsplan, instrumentgrense*
H190	*Stokmarknes lufthavn - restriksjonsplan m/ bestemmelser*

Bestemmelser, jf. pbl. §§ 11-8

1. *Sikringssoner kommer som tillegg til bestemmelser og retningslinjer i underliggende formålssone, og vises i plankartet som H190 sikringssone.*
2. *Til enhver tid gjeldende restriksjonsplan (ENSK-P-08), byggerestriksjonskart (BRA-kart ENSK-P-09) og tilhørende sikringssoner (jf. nr. 3 og 4) for Stokmarknes lufthavn, Skagen utarbeidet av Avinor gjelder fullt ut. Likeså gjeldende reguleringsplan for lufthavnen.*
3. *Alle nye reguleringsplaner innenfor restriksjonsområdene skal innarbeide høyderestriksjonene i form av hensynssoner eller det må angis i bestemmelsene maksimal tillatt byggehøyde (mønehøyde) på bygninger og anlegg som ikke overstiger høyderestriksjonene i restriksjonsplanen. Slike reguleringsplaner skal forelegges Avinor- og godkjennes før endelig vedtak kan gjøres.*
4. *Hensynssoner/ sikringssoner skal være inntegnet- og vises i plankart. I dette tilfellet dreier det seg om:*
    a. *Høyderestriksjonene/hinderflatene rundt rullebanen i henhold til restriksjonsplanen for lufthavnen, hjemlet i EASA-krav CS ADR-DSN.H (obstacle limitation surfaces) og CS ADR-DSN.J.475 (non-precision approach runways), gjeldende fra 08.12.2017.*
    b. *Byggerestriksjoner rundt flynavigasjonsanleggene i henhold til BRA-kartet for lufthavnen, hjemlet i § 6 i Forskrift om kommunikasjons-, navigasjons- og overvåkingstjeneste (BSL G 6-1), vedtatt 27.06.2011.*
5. *Bestemmelser for hensynssonene:*
    a. *Andre sikringssoner, høyderestriksjoner/byggerestriksjoner omkring Stokmarknes lufthavn (H190):*
    Innenfor hensynssone H190_1 gjelder de høyderestriksjoner som er angitt med koter (sorte streksymboler) på gjeldende restriksjonsplan for Stokmarknes lufthavn, Avinors tegning ENSK-P-08. For områder beliggende mellom de viste koter, skal høyderestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon. Innenfor restriksjonsområdet 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 ENSK-P-08 for lufthavnen. Dersom det skal benyttes byggekraner som bryter høyderestriksjonene i restriksjonsplanen, skal Avinor Stokmarknes lufthavn varsles på forhånd og godkjenne kranbruken.
Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg innenfor hensynssone H190_2, dvs. områder med byggerestriksjoner rundt flynavigasjonsanlegg ved Stokmarknes lufthavn vist med koter (røde streksymboler) på Avinors tegning ENSK-P-09, skal håndteres etter egen saksbehandlingsrutine. For områder beliggende mellom de viste koter, skal byggerestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon.

6. *Turbulensforhold ved Stokmarknes lufthavn, Skagen:*
   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. 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.
7. *Farlig eller villedende belysning ved Stokmarknes lufthavn:*
   Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen rundt lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken.
8. *Forebyggende tiltak mot «birdstrike» ved Stokmarknes lufthavn:*
   Det må i nye reguleringsplaner settes krav om at 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.
9. *Flystøysoner rundt Stokmarknes lufthavn:*
   Innenfor rød støysone (H210) bør det ikke oppføres støyfølsom bebyggelse. Innenfor gul støysone (H220) kan ny støyfølsom bebyggelse vurderes dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold i henhold til retningslinje T-1442/2021 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 støyreduserende tiltak skal være gjennomført før ferdigattest kan gis.

2.6.3 Faresone, ras- og skredfare (SOSI 310) jf. pbl. § 11-8 bokstav a

ID	Område/navn	Merknader:
H310	*Alle områder merket H310*	*Merknad: Se fellesbestemmelser*

2.6.4 Faresone, flom (SOSI 320) jf. pbl. § 11-8 bokstav a

ID	Område/navn	Merknader:
H320	*Alle områder merket H320*	*Merknad: Se fellesbestemmelser*

2.6.5 Faresone, kraftanlegg (SOSI 370) jf. pbl. § 11-8 bokstav a

ID	Område/navn	Merknader:
H370	*Alle områder merket H370*	*Merknad: Gjelder kraftlinjer og trafostasjoner*

Bestemmelser:

1. *De absolutte kravene til minsteavstand mellom kraftledninger og bygg, er satt av hensyn til drift og sikkerhet på ledningene, og er på **5 meter i horisontal avstand**.*
2. *Det er ikke tillatt med tiltak innenfor faresonene.*
3. *Bredde på faresoner:*
   a) *22 kV. Bredde på faresone 10 meter horisontalt fra nærmeste linje.*
   b) *66 kV. Bredde på faresone 20 meter horisontalt fra nærmeste linje.*
   c) *132 kV. Bredde på faresone 30 meter horisontalt fra nærmeste linje.*
   d) *Trafostasjoner har faresone på 30 meter*

Retningslinjer og merknader:

Merknader:

a) *Med bygg menes i nr. 1 boliger, skoler eller barnehager.*
b) *Merknader: Jf. NVEs veileder «Bebyggelse nært høyspenningsanlegg».*
   - *Grenseverdien for magnetfelt fra strømnettet er 200 µT. Befolkningen vil normalt ikke bli eksponert for slike verdier.*
   - *200 µT er en grenseverdi som sikrer befolkningen mot alle vitenskapelig dokumenterte negative helseeffekter forårsaket av lavfrekvente magnetfelt, uavhengig av eksponeringstid.*
   - *Nær en 22 kV ledning oppnås som regel et magnetfeltnivå under 0,4 µT 10 meter fra nærmeste line.*
   - *For en 66 kV ledning oppnås 0,4 µT 20 meter fra nærmeste line.*
   - *For en 132 kV ledning oppnås 0,4 µT 30 meter fra nærmeste line.*

2.6.6 Faresone, sone for militær virksomhet (SOSI 380), jf. pbl. § 11-8 bokstav a

Merknader:

a) *Det vises til vedlagte interkommunale kystsoneplan: Bestemmelser, retningslinjer og kart*

2.6.7 Angitt hensyn, landbruk (SOSI 510), jf. pbl. § 11-8 bokstav c

ID	Område/navn	Merknader:
H510	*Alle områder merket H510*	

Merknader:

a) *Bakgrunnen for egne hensynssoner for landbruket er at landbruksinteressene skal innlemmes i all arealplanlegging, jf. forventningsbrev 25/1-2022 fra Statsforvalteren i Nordland. Statsforvalteren forventer at kommunene synliggjør viktige jordbruksområder i arealplanene, etablerer langsiktige utbyggingsgrenser mot de viktigste landbruksarealene. Matjord er en knapp og ikke-fornybar ressurs. Nedbygging eller gjengroing er sammen med klimaendringer den største trusselen for matjorda både på lang og kort sikt. Det er derfor vesentlig for kommunen å beholde- og helst videreutvikle slike areal. Kommunen skal se arealforvaltningen av landbruksjord over flere generasjoner – et område som ikke brukes i dag kan bli brukt i fremtiden.*
b) *Hensynssoner landbruk viser arealer med vesentlige landbruksverdier:*
   - større og sammenhengende landbruksarealer som dyrkes og/eller tjener som innmarksbeiter
   - arealkvalitet av dyrket mark, basert på jordsmonn og produksjonsevne
   - terrengets hellingsgrad og egnethet for morderne driftsformer
   - arealets størrelse og arrondering
   - dyrkingsreserver i skogsmark
c) *Landbruksarealer merket med H510 skal sikres ved at arealene som hovedregel ikke omdisponeres til annet formål. Avstand fra dyrket mark til andre tiltak bør være minimum 50 meter i horisontalplan.*

2.6.8 Angitt hensyn, reindrift (SOSI 520), jf. pbl. § 11-8 bokstav c

ID	Område/navn	Merknader:
H520_1 & 2	*Alle områder merket H520_1 og H520_2*	

Merknader:

a) *Bakgrunnen for egne hensynssoner for reindrift er at reindriftsinteressene skal innlemmes i all arealplanlegging, jf. forventningsbrev 25/1-2022 fra Statsforvalteren i Nordland. Beiteressursene er det viktigste naturgrunnlaget for en bærekraftig reindrift og flyttleier har et spesielt vern etter reindriftsloven. Kommunen skal sikre at reindriftas arealressurser er ivaretatt i alle planprosesser.*

b) *Hensynssoner reindrift kommer som tillegg til bestemmelser og retningslinjer i underliggende formålssone, og vises i temakart for landbruk og reindrift. Hensynssonene for reindrift gjelder arealer med vesentlige reindriftsinteresser. I plankartet vises de slik:*
H520_1 Årstids-beiteområder
H520_2 Trekk- og flyttleier som er beskyttet av reindriftsloven

c) *Konsultasjonsplikten: Jf. endringene i sameloven som trådte i kraft 1. juli 2021. Den slår fast at representanter for samiske interesser har rett til å bli konsultert i beslutninger eller tiltak som vil kunne påvirke samiske interesser direkte. Konsultasjonsplikten omfatter også kommunene, jf. § 4–4 i lov om Sametinget og andre samiske rettsforhold (sameloven). Denne endringen forsterker samisk reindrifts medvirkning og muligheter til å påvirke tiltak og vedtak som kommunen har myndighet over. Kommunen må på et tidlig stadium kontakte reindriftsmyndighetene- og næringen dersom tiltak tenkes etablert innenfor hensynssonene.*

d) *Det vises for øvrig til Regjeringens veileder- Reindrift og plan- og bygningsloven*

2.6.9 Angitt hensyn, friluftsliv (SOSI 530), jf. pbl. § 11-8 bokstav c

ID	Område/navn	Merknader:
H530	*Alle områder merket H530*	

Retningslinjer og merknader:

a) *Hensynssoner friluftsliv kommer som tillegg til bestemmelser og retningslinjer i underliggende formålssone, og vises i plankartet som H530 hensyn, friluftsliv.*

b) *Merknader: Det vises til kommuneplanens samfunnsdel kap. 5.2 Bolyst, 5.3 Folkehelse og 5.7 Bolyst bokstav a, bolig og næringsområder bokstav c, fritidsbebyggelse bokstav c, natur bokstav b, og innlandsfisk bokstav b & c*

c) *Merknader: Det vises til interkommunal kystsoneplan for Vesterålen, planbestemmelsenes § 6 nr. 6.5 samt tilhørende plankart*

d) *Hensikten med hensynssonene for friluftsliv er å ivareta allemannsretten etter friluftsloven, bevare- og skape rom for tilrettelegging av viktige friluftslivsområder, og stimulere til økt friluftslivsaktivitet for alle og det skal vises særlige hensyn til dette.*

e) *Aktsomhetsplikten i naturmangfoldloven § 6 gjelder ved anlegging av nye stier og løyper, også når det ikke krever tillatelse.*

f) *Tiltak for allmennheten som nye stier, enkle bruer, gapahuker, brannsikre bålplasser, o.l. kan godkjennes etter søknad til kommunen. Følgende trenger ikke tillatelse:*
   - *I. Vedlikehold av eksisterende trasé, slik som trimming og hogging i og langs traséen for å holde den åpen, utbedring etter skade og slitasje, vedlikehold av klopper, broer og lignende*
   - *II. Forebyggende arbeid, som enkel drenering med grøfting, nedlegging av stikkrenner og lignende*
   - *III. Enkel forbedring; som å legge klopper, fjerne enkelte røtter, stein og trær*
   - *IV. Mindre omlegging eller forlengelse av eksisterende trasé (under 300 meter) så lenge dette ikke gir vesentlige negative virkninger på naturen eller andre interesser*
   - *V. Skilting og merking av ny trasé uten særlig ytterligere fysisk tilrettelegging*

g) Følgende tiltak vil normalt trenge reguleringsplan:

I. Anlegging av ny og omlegging av eksisterende trasé når dette skjer ved store inngrep som omfattende planering, betydelig masseforflytting og lignende

II. Traséer som reelt sett fremstår som en vei i størrelse, tiltak og virkning, for eksempel konkurranseløyper, treningsløyper og lysløyper

2.6.10 Angitt hensyn, naturmiljø (SOSI 560), jf. pbl. § 11-8 bokstav c

ID	Område/navn	Gradering etter DNs håndbøker	Merknader:
H560_2	*Haukenes naturområde*	*Lokalt viktig/ Høy kvalitet*	*Spesielt gode landskapskvaliteter, sjeldent i regional sammenheng. Verdifull lokalitet som raste- og hekkeområde for bl.a. ender og vadefugl. Stort artsmangfold og en rekke truede arter*
H560_3	*Hakaneset naturområde*	*Lokalt viktig/ Høy kvalitet*	*Spesielt gode landskapskvaliteter, sjeldent i regional sammenheng. Verdifull lokalitet som raste- og hekkeområde for bl.a. ender og vadefugl. Stort artsmangfold og en rekke truede arter*
H560_4	*Kalsnesøya & Skjervøyan naturområde*	*Lokalt viktig/ Høy kvalitet*	*Spesielt gode landskapskvaliteter, sjeldent i regional sammenheng. Saktevoksende og variert bunnvegetasjon. Gode hekkeområder og habitat for en rekke fuglearter, noen er truet. Båtutfartsområde. Gyte- og oppvekstområde for fisk.*
H560_5	*Harparen naturområde*	*Lokalt viktig/ Høy kvalitet*	*Spesielt gode landskapskvaliteter, sjeldent i regional sammenheng. Gode hekkeområder og habitat for en rekke fuglearter. Båtutfartsområde.*
H560_6	*Holmsnesøya naturområde*	*Lokalt viktig/ Høy kvalitet*	*Spesielt gode landskapskvaliteter, sjeldent i regional sammenheng. Gode hekkeområder og habitat for en rekke fuglearter, noen er truet. Båtutfarts-område.*
H560_7	*Risøya naturområde*	*Lokalt viktig/ Høy kvalitet*	*Spesielt gode landskapskvaliteter, sjeldent i regional sammenheng. Område av betydning som hekkeområde for gås og rype.*
H560_8	*Jæva naturområde*	*Lokalt viktig/ Høy kvalitet*	*Spesielt gode landskapskvaliteter. Verdifull lokalitet som raste- og hekkeområde for sjøfugl. Stort artsmangfold og en rekke truede arter.*
H560_9	*Sæterfjellet naturområde*	*Lokalt viktig/ Høy kvalitet*	*Spesielt gode landskapskvaliteter, sjeldent i regional sammenheng. Kvartærgeologiske kvaliteter. Stor verdi knyttet til områdets ornitologiske funksjon, truede arter. Fiskevann.*
H560_10	*Fiskebøldalen naturområde*	*Viktig/ Svært høy kvalitet*	*Vernet vassdrag. Mye brukt tur- og friluftsområde. Stor verdi knyttet til områdets ornitologiske funksjon,*

			truede arter. Rikt biologisk mangfold. Lett tilgjengelig med mulighet for fiske i vassdraget.
H560_11	*Slått- og Vedøya natur-område*	*Lokalt viktig/ Høy kvalitet*	*Spesielt gode landskapskvaliteter, sjeldent i regional sammenheng. Stor verdi knyttet til områdets ornitologiske funksjon, truede arter. Viktig hekkeområde for sjøfugl.*
H560_12	*Raftsundet vest naturområde*	*Svært viktig/ Svært høy kvalitet*	*Spesielt gode landskapskvaliteter av nasjonal betydning. Internasjonalt kjent naturområde, bl.a. som følge av hurtigrutas besøk her. Staten v/Direktoratet for natur-forvaltning har gjort gjeldende forkjøpsrett til deler av området ut fra hensyn til natur- og friluftsliv. Nasjonalt viktig landskapsområde i nord.*
H560_13	*Brakøya natur-område*	*Lokalt viktig/ Høy kvalitet*	*Spesielt gode landskapskvaliteter, sjeldent i regional sammenheng. Dog åpnes det for at tidligere virksomheter (landbruks- og handels-virksomhet) kan videreføres og utvikles i tråd med de naturgitte forhold.*
H560_15	*Ingelsfjord/ Fløvatnet naturområde*	*Lokalt viktig/ Høy kvalitet*	*Spesielt gode landskapskvaliteter, sjeldent i regional sammenheng. Attraktivt område for fiske og friluftslivsaktiviteter.*
H560_16	*Fiskebøldalen naturområde*	*Lokalt viktig/ Høy kvalitet*	*Spesielt gode landskapskvaliteter. Anadromt vassdrag*
H560_17	*Sandøya naturområde*	*Lokalt viktig/ Høy kvalitet*	*Ved Hadselbrua. Spesielt gode landskapskvaliteter, sjeldent i regional sammenheng. Verdier knyttet til områdets ornitologiske funksjon, truede arter. Viktig hekkeområde for sjøfugl. Båtutfartsområde.*
H560_18	*Fleines, Lyngøya, Sandholmen naturområde*	*Lokalt viktig/ Høy kvalitet*	*Spesielt gode landskapskvaliteter, sjeldent i regional sammenheng. Gode hekkeområder og habitat for en rekke fuglearter. Båtutfartsområde.*
H560_24	*Raftsundet øst naturområde*	*Viktig/ Høy kvalitet*	*Spesielt gode landskapskvaliteter: I nord av nasjonal betydning, i sør av regional betydning. Strandområdene er verdifulle bl.a. som landgangsområder i forbindelse med båtutfart og annet sjørettet friluftsliv. Omgivelsene er spesielt naturskjønne og representerer også en stor estetisk verdi for folk som bruker Raftsundet som ferdselsåre, bl.a. reisende med hurtigruta. Nasjonalt viktig landskapsområde i nord.*

Retningslinjer og merknader:

a) *Hensynssoner naturmiljø kommer som tillegg til bestemmelser og retningslinjer i underliggende formålssone, og vises i plankartet som H560 naturmiljø.*
b) *Hensikten med hensynssonene for naturmiljø er å ivareta viktige naturområder og det skal vises særskilte hensyn til disse i arealforvaltningen. Jf. naturmangfoldloven*
c) *Merknad: Det vises til kommuneplanens samfunnsdel, samfunnsmål nr. 4, kap. 5.7 generelt, bokstav a & b, natur & biologisk mangfold a-g, og innlandsfisk bokstav a & d.*
d) *Merknad: Det vises til interkommunal kystsoneplan for Vesterålen, planbestemmelsenes § 6 nr. 6.6 samt tilhørende plankart.*
e) *Innenfor områder vist som hensynssone naturmiljø skal tiltak utformes og lokaliseres slik at dyr og planters livsbetingelser i minst mulig grad blir skadelidende. I områder hvor viktige naturtyper er truet av andre arter eller aktivitet, kan det kreves utarbeidet skjøtselsplan for området.*
f) *Det legges til grunn at viktige områder for naturmangfold angis et av følgende for hvert område:*
   I. *«Svært viktige», «viktige» og «lokalt viktige» naturtyper i henhold til DN-håndbok 13 og 19*
   II. *«Høy kvalitet» og «svært høy» kvalitet i henhold til Miljødirektoratets instruks for naturtyper*
   III. *Utvalgte naturtyper*

2.6.11 Angitt hensyn, bevaring kulturmiljø (SOSI 570), jf. pbl. § 11-8 bokstav c

H570_1-15 er utvalgte kulturmiljøområder av historisk betydning for samfunnsutviklingen. Kulturmiljøområdene inneholder ikke bare konkrete funn/bygninger, men også de områder de er i, da det enkelte ganger har betydning for forståelse av de enkelte kulturminner f.eks. gravplasser fra vikingtiden som var plassert i en landskapsmessig kontekst. Vedlagt er et eget temakart som viser kulturmiljøområdene.

ID	Område/navn	Merknader:
H570_1	*Hadselåsen pilgrimsled*	*Hadseløya: Gammel kirkevei mellom Stokmarknes og kirkestedet Hadsel. Søkes nå inn som en del av pilegrimsleden St.Olavs-leden til Trondheim.*
H570_2	*Hadsel middelalderske kirkested*	*Hadseløya: Området omfatter kulturmiljøet og landskapselementene som utgjør Hadsel middelalderske kirkested, herunder middelalderkirkegård, listeført kirke, gårdshaug, bosetnings- og aktivitetsspor, veg-far og gravfelt fra jernalder. Det skal tas særlige hensyn til landskaps-verdiene ved planlegging, behandling av søknader og gjennomføring av tiltak innenfor sonen. Nye tiltak tillates ikke når de kan komme i konflikt med kulturmiljøet eller landskapsverdiene.*
H570_3	*Melbu listeførte kirke*	*Hadseløya: Langkirke i tre innviet i 1938*
H570_4	*Oksgjerdet kulturmiljøområde*	*Hadseløya, Melbu: Automatisk fredet gravfelt. ID: 57157: gravrøys, steinring, grav-haug og hustuft. Flere dateringer.*
H570_5	*Haukenes kulturmiljøområde*	*Langøya-øst: Automatisk fredet, ID: 37086: gravhaug, løsfunn og gårdshaug. Flere dateringer*
H570_6	*Kalvøya kulturmiljøområde*	*Strandlandet, Fiskebøl: Automatisk fredet, ID: 262576: Steinalder-tufter, bosettings- og aktivitetsområde. Hustuft og røys.*
H570_7	*Gulstadøya kulturmiljøområde*	*Hadseløya: Automatisk fredet, ID: 13984, 28581, 28610, 273195, 273199, Gravrøyser/felt fra jernalderen*

H570_8	*Gamle MS Finnmarken*	*Hadseløya: Hurtigruteskip satt på land i Stokmarknes. Overbygd, og tjener i dag som museum.*
H570_9a & H570_9b	*Siløya kulturmiljøområde*	*Merknad: To fredete gravrøyser på øya. ID: 229545 & 229540. Hensynssone rundt båndleggingssone. Diameter 25 meter.*
H570_10	*Hanøy handelssted*	*Raftsundet: Tidligere handelssted og gjestgiveri*
H570_11	*Lauksund handelssted*	*Raftsundet: Tidligere handelssted, post- og lokalbåt ekspedisjon, tankanlegg. Bare våningshuset står igjen.*
H570_12	*Melbu hovedgård*	*Hadseløya: Stedet har hatt aktiviteter helt tilbake til vikingtiden. Det har vært krongods, skipperleie, gjestgiveri, handelssted og gårdsdrift. Nå er hovedgården en del av Museum Nord sine samlinger.*
H570_13	*Svartsund handelssted*	*Raftsundet: Tidligere handelssted og gjestgiveri*
H570_14	*Kartnes kulturmiljøområde*	*Innlandet: Kulturminneområde med gravområder fra jernalderen.*
H570_15	*Råbogen kulturmiljøområde*	*Langøya: Inneholder et større kulturminneområde der deler også er synlig. Gravområde fra jernalderen. I tillegg spor etter båtopptrekks-plass som sannsynlig har eldre datering*
Bestemmelser:		
1. *Hensynssoner kulturmiljø kommer som tillegg til bestemmelser og retningslinjer i underliggende formålssone, og vises i plankartet som H570 hensyn, kulturmiljø.* 2. *Det kan tillates tiltak som fremmer kulturminnene og kulturmiljøet etter en dialog med Nordland fylkeskommune og Hadsel kommune. Det tillates ikke tiltak som reduserer kulturminnenes verdi.*		

2.6.12 Båndleggingssoner, båndlegging etter naturvernloven (SOSI 720), jf. pbl. § 11-8 bokstav d

ID	Område/navn	Merknader:
H720_1	*Ulvøyværet*	*Jf. til enhver tid gjeldende statlig Forskrift om kystverneplan Nordland, vedlegg 60, Ulvøyværet naturreservat. Jf. Lovdata.*
H720_2	*Grunnfør*	*Jf. til enhver tid gjeldende statlig Forskrift om fredning av Lågen naturreservat og Grunnfør fuglefredningsområde, Hadsel kommune, Nordland. Jf. Lovdata.*
H720_3	*Lågen i Grunnfør*	*Jf. til enhver tid gjeldende statlig Forskrift om fredning av Lågen naturreservat og Grunnfør fuglefredningsområde, Hadsel kommune, Nordland. Jf. Lovdata.*
H720_4	*Morfjorden, Sommarhus*	*Jf. til enhver tid gjeldende statlig Forskrift om Kystverneplan Nordland, vedlegg 61, Morfjorden naturreservat, Hadsel kommune, Nordland. Jf. Lovdata.*
H720_5	*Seløya*	*Jf. til enhver tid gjeldende statlig Forskrift om Kystverneplan Nordland, vedlegg 59, Seløya naturreservat, Hadsel kommune, Nordland. Jf. Lovdata*
H720_6	*Fiskebøl-vassdraget*	*Jf. St.prp. nr. 118 (1991-92). Verneplan IV for vassdrag. Objekt 179/1 Fiskebølvassdraget & til enhver tid gjeldende Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag. Jf. Lovdata.*

H720_7	*Området fra Lonkan til Møysalen og øvre Fiskfjorddalen & Møysalen nasjonalpark*	*Jf. Forskrift om vern av Møysalen landskapsvernområde, vedlegg 1, Lødingen, Hadsel og Sortland kommuner, Nordland. Jf. Lovdata.*

2.6.13 Båndleggingssoner, båndlegging etter kulturminneloven (SOSI 730) jf. pbl. § 11-8 bokstav c

Jf. kolonne 3 i tabell under: Lokalitets-id samsvarer med det som er registrert i Riksantikvarens internett-baser *Askeladden* og *kulturminnesøk*

ID	Område/navn	Lokalitet ID:	Merknader:
H730_6	*Hadsel middelalder-kirkegård*	*84458-4*	*Hadseløya, Stokmarknes: Innenfor middelalderkirkegården er gravlegging kun tillatt i gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging.*
H730_7	*Haug kirkested*	*220940*	*Hadseløya, Melbu: Nedlagt kirkegård fra tidlig middelalder. Sannsynlige rester etter en torvkirke.*
H730_8	*Sand middelalderske kirkegård*	*85369-2*	*Strandlandet: Sand middelalderske kirkegård, ligger innenfor dagens kirkegård og er ikke lenger er i bruk.*
H730_9	*Neptun sildoljefabrikk*	*241159*	*Hadseløya, Melbu: Fredet av Riksantikvaren*
H730	*Øvrige automatisk fredete kulturminner*	*Flere*	*Automatisk fredet. Avmerket på eget temakart der også H730_1–9 er med*
Bestemmelser:			
1. *Tillatelse til tiltak etter pbl. skal ikke stride mod fredningsvedtak i medhold av kulturminneloven.*			

2.6.14 Båndleggingssoner, fremtidig regulering etter pbl. (SOSI 710) jf. pbl. § 11-8 bokstav d

ID	Område/navn	Merknader:
H710_1	*Sykehusbukta nærings- og bo-område*	*Merknad: Utfylling i sjø i forbindelse med pågående reguleringssak.*
H710_2	*Årnøya næringsområde*	*Merknad: Grønn næringsvirksomhet*
H710_3	*Kartneset hytteområde*	*Merknad: I tilknytning til drift av reiselivstilbud ved Kvitnes gård*
H710_4	*Nordnes boligområde 1*	*Merknad: Gjelder arealer på land og i sjø, jf. kart*
H710_5	*Kalsnes småbåthavn*	
H710_6	*Kalsnes boligområde*	
H710_8	*Sandnes boligområde*	
H710_9	*Nordnes boligområde 2*	*Merknad: Gjelder arealer på land og i sjø, jf. kart*
H710_10	*Kråvannet vei*	*Krav: Reguleringsplan* *Merknad: 450 m lang trasé*
H710_11	*Nordnesøya*	*Merknad: Gjelder arealer på land og i sjø, jf. kart*
H710_12	*Leithaugen hytteområde*	*Krav: Ny reguleringsplan med konsekvensutredning for friluftsliv, naturmangfold og landbruk*
Bestemmelser:		
1. *Krav om reguleringsplan* 2. *Det kan ikke gis tillatelse til tiltak i båndleggingssonene som er i strid med det rettsgrunnlag området er båndlagt etter.* 3. *H710_2 Årnøya næringsområde:* a. *Det tillates ikke avkjørsel til/fra E10* b. *Pumpeledning fra Sløverfjordtunellen skal ivaretas.*		

c. *Geologiske vurderinger skal utføres av fagkyndige*
d. *Sprenging i området: Det stilles krav til at rystelser i forbindelse med bergsprenging er under grense for hva som er akseptert. Det kreves måling under anleggsarbeider.*

Merknader:

a) *Det vises til 4-års regelen i pbl. § 11-8 bokstav d, fjerde avsnitt som medfører at båndleggingssonen vil forsvinne etter 4 år etter arealplanens vedtaksdato, dersom den ikke formelt forlenges etter kommunal søknad til Statsforvalteren i Nordland.*

2.6.15 Detaljeringssoner, reguleringsplan skal fortsatt gjelde (SOSI 910) jf. pbl. § 11-8 bokstav f

1) Reguleringsplaner i tabell under er pr. mai 2025 og disse skal fortsatt gjelde og avsettes som hensynssone H910 i kommuneplanens arealdel. Dog kan enkelte reguleringsplaner senere oppheves ved behov, og etter prosessreglene for oppheving av reguleringsplan i pbl.
2) Jf. fellesbestemmelsenes kap. 1.2 Plankrav nr. 7. Ved nye tiltak må plangrunnlaget alltid kontrolleres om det er tilstrekkelig oppdatert.

Tabellen er gjeldende reguleringsplaner på arealplanens vedtakstidspunkt. Rosa farge=planen vedtatt etter eldre planlov, grønn=planen er vedtatt etter gjeldende planlov). Listen nedenfor er kun over planer med ledig kapasitet, og som ikke er fullført

ID:	Plannavn:	Vedtatt:	Alder (år):	Vedtatt etter pbl. av 2008:	Type plan:	Sted:
H910_AV2	*Grunnfør hytteområde*	*19850207*	*28*	*Nei*	*Detaljregulering*	*Strandlandet, Grunnførfjorden*
H910_AV7	*Ørntuva Hanøy*	*20050616*	*18*	*Nei*	*Detaljregulering*	*Raftsundet, Hanøy*
H910_AV8	*Sløvra hytteområde*	*20080626*	*15*	*Nei*	*Detaljregulering*	*Strandlandet, Sløverfjorden*
H910_AV9	*Fiskebøl Bømyra*	*20140206*	*9*	*Ja*	*Detaljregulering*	*Strandlandet, Bømyra*
H910_AV10	*Oljevern og miljøsenter på Fiskebøl*	*20191212*	*4*	*Ja*	*Områderegulering*	*Strandlandet, Fiskebøl*
H910_BØ1	*Børøya*	*19670403*	*56*	*Nei*	*Detaljregulering*	*Børøya sør*
H910_BØ2	*Børøya samlevei*	*19740325*	*49*	*Nei*	*Detaljregulering*	*Børøya øst*
H910_BØ4	*Rv19 over Børøya*	*19740905*	*49*	*Nei*	*Detaljregulering*	*Børøya*
H910_BØ5	*Tjeldveien*	*19760326*	*47*	*Nei*	*Detaljregulering*	*Børøya sør*
H910_BØ9	*Børøya Øst*	*19871112*	*36*	*Nei*	*Detaljregulering*	*Børøya sør*
H910_BØ10	*Børøya Vest*	*19880317*	*35*	*Nei*	*Detaljregulering*	*Børøya sør/vest*
H910_BØ12	*Eiendommen 64/225*	*19931104*	*30*	*Nei*	*Detaljregulering*	*Børøya*
H910_BØ13	*Friområdet mellom Ærfuglvn. og Måkeveien*	*19940630*	*29*	*Nei*	*Detaljregulering*	*Børøya sør/øst*
H910_BØ15	*Børøya nordøst*	*19961114*	*27*	*Nei*	*Detaljregulering*	*Børøya øst*
H910_BØ17	*Område vest for Svaneveien*	*20051215*	*18*	*Nei*	*Detaljregulering*	*Børøya sør*
H910_BØ19	*Børøya vest renseanlegg*	*20121020*	*11*	*Ja*	*Detaljregulering*	*Børøya vest*
H910_BØ20	*Rypeveien 7 Hegreveien*	*20070621*	*16*	*Nei*	*Detaljregulering*	*Børøya vest*
H910_BØ21	*Frodefelt II*	*20071004*	*16*	*Nei*	*Detaljregulering*	*Børøya sør*
H910_BØ22	*Del av Børøya vest*	*20110411*	*12*	*Ja*	*Detaljregulering*	*Børøya vest*
H910_BØ23	*Frodefelt I og II*	*20121101*	*11*	*Ja*	*Detaljregulering*	*Børøya sør*
H910_BØ24	*Børøya Industriområde*	*20130719*	*10*	*Ja*	*Områderegulering*	*Børøya nord*
H910_BØ25	*Båthavna Børøya*	*20140612*	*9*	*Ja*	*Detaljregulering*	*Børøya sør*
H910_BØ26	*Nordstjerna eiendom*	*20110829*	*12*	*Ja*	*Detaljregulering*	*Børøya sør/øst*
H910_BØ29	*Trafikkarealer Måkeveien/Hegreveien*	*20150618*	*8*	*Ja*	*Detaljregulering*	*Børøya sør/vest*
H910_BØ30	*Del av Børøya, Endring av arealformål*	*20130207*	*10*	*Ja*	*Detaljregulering*	*Børøya sør/øst*
H910_BØ31	*Børøya Nordøst*	*20070620*	*16*	*Nei*	*Detaljregulering*	*Børøya øst*
H910_BØ32	*Del av Børøya*	*20140904*	*9*	*Ja*	*Detaljregulering*	*Børøya*
H910_BØ34	*Solsiden boligfelt på Børøya sørøst*	*20180531*	*5*	*Ja*	*Områderegulering*	*Børøya øst*
H910_BØ35	*Gulle industripark*	*20171012*	*6*	*Ja*	*Detaljregulering*	*Børøya nord*
H910_BØ36	*Hadsel eiendom KF*	*20171012*	*6*	*Ja*	*Detaljregulering*	*Børøya sør/øst*
H910_BØ37	*Hadsel handelspark*	*20191212*	*4*	*Ja*	*Områderegulering*	*Børøya vest*
H910_BØ38	*Stokmarknes miljøhavn*	*20201001*	*3*	*Ja*	*Områderegulering*	*Børøya nord/øst*
H910_BØ39	*Børøya sør boligområde*	*20220505*	*1*	*Ja*	*Detaljregulering*	*Børøya sør*
H910_BØ41	*Del av BØ24, Nordlaks på Børøya*	*20220217*	*1*	*Ja*	*Detaljregulering*	*Børøya nord*
H910_BØ43	*Børøya industriområde, detaljregulering øst 64/419*	*20241024*	*0*	*Ja*	*Detaljregulering*	*Børøya nordøst*
H910_BØ44	*Børøya industriområde, detaljregulering vest 64/422*	*20241024*	*0*	*Ja*	*Detaljregulering*	*Børøya nord*
H910_HØ1	*Taen friluftsområde*	*20030925*	*20*	*Nei*	*Detaljregulering*	*Hadseløya, nordvest*
H910_HØ2	*Hadsel kirke, parkering*	*20060427*	*17*	*Nei*	*Detaljregulering*	*Hadseløya nord*
H910_HØ5	*Del av eiendommen, Hadsel, Vangen*	*20061116*	*17*	*Nei*	*Detaljregulering*	*Hadseløya nord/øst*
H910_HØ7	*Hyttefelt på del av Vangen*	*20130128*	*10*	*Ja*	*Detaljregulering*	*Hadseløya nord/øst*

H910_HØ8	Del av Ekren, Hadsel kommune	20120730	11	Ja	Detaljregulering	Hadseløya sør/øst
H910_HØ9	Brattåsen masseuttak	20181213	5	Ja	Detaljregulering	Hadseløya øst
H910_HØ11	Bergvika masseuttak	20160421	7	Ja	Detaljregulering	Hadseløya nord
H910_HØ15	Gang/ sykkelvei Søndre-Hadsel	20201001	3	Ja	Detaljregulering	Hadseløya øst
H910_HØ16	Gang/ sykkelvei Gulstad-Steilo	20201001	3	Ja	Detaljregulering	Hadseløya øst
H910_IL1	Fiskfjord industriområde	19821009	41	Nei	Detaljregulering	Innlandet, Fiskfjord
H910_IL4	LOFAST Raftsundet-Ingelsfjordneset	20040602	19	Nei	Detaljregulering	Raftsundet
H910_IL5	LOFAST Raftsundet-Ingelsfjordneset	20020228	21	Nei	Detaljregulering	Raftsundet
H910_IL6	Del av Tengelfjord gård bebyggelsesplan	20081030	15	Ja	Detaljregulering	Raftsundet, Tengelfjord
H910_IL7	Kongsmark camping	20100422	13	Ja	Detaljregulering	Raftsundet
H910_IL8	Hennes brygger, camping	20091119	14	Ja	Detaljregulering	Raftsundet
H910_IL9	Høgåsen hyttefelt	20091119	14	Ja	Detaljregulering	Raftsundet
H910_IL10	Del av Brottøya vest	20110829	12	Ja	Detaljregulering	Raftsundet
H910_IL11	Henneshøgda	20140313	9	Ja	Detaljregulering	Innlandet, Henneshøgda
H910_IL12	Fiskfjord friluftsområde	20160623	7	Ja	Områderegulering	Innlandet, Fiskfjord
H910_IL13	LOFAST Raftsundet-Ingelsfjordneset	20040908	19	Nei	Detaljregulering	Raftsundet
H910_IL15	Kvanntoelva bolig- og fritidsbebyggelseområde	20240620	0	Ja	Detaljregulering	Innlandet, Fiskfjord
H910_LØ2	Nausttomter, Sandnes	19820607	41	Nei	Detaljregulering	Langøya, Sandnes sør
H910_LØ3	Grytting boligområde	19820917	41	Nei	Detaljregulering	Langøya, øst
H910_LØ4	Grytting-Gjerstad G/S vei	19850813	38	Nei	Detaljregulering	Langøya øst
H910_LØ5	Kalsneskubben caravanoppstilling	19881215	35	Nei	Detaljregulering	Langøya sør/vest
H910_LØ6	Sandnes	19900906	33	Nei	Detaljregulering	Langøya, Sandnes nord
H910_LØ8	Reguleringsendring 76/11, 117, 148	19940224	29	Nei	Detaljregulering	Langøya, Sandnes nord
H910_LØ9	Grytting boligområde, reguleringsendring	19940922	29	Nei	Detaljregulering	Langøya, øst
H910_LØ12	Råmarka bebyggelsesplan, hytteområde	20051130	18	Nei	Detaljregulering	Langøya, sør
H910_LØ13	Fleines hytteområde	20030429	20	Nei	Detaljregulering	Langøya, vest
H910_LØ15	Gryttingdalen hytteområde, bebyggelsesplan	20070214	16	Nei	Detaljregulering	Langøya, øst
H910_LØ16	Hyttefelt, Kråvannet	20110829	12	Ja	Detaljregulering	Langøya, vest
H910_LØ17	Del av Sandnes, fortau langs Fv885	20120611	11	Ja	Detaljregulering	Langøya, Sandnes
H910_LØ18	Grønninghauan småbåthavn	20130708	10	Ja	Detaljregulering	Langøya, vest
H910_LØ19	Stokmarknes lufthavn	20150326	8	Ja	Detaljregulering	Langøya sør
H910_LØ20	Rydningen boligfelt	20120128	11	Ja	Detaljregulering	Langøya, Sandnes sør
H910_LØ21	Gryttingsdalen hytteområde GBnr. 83/10 bebyggelsesplan	20080905	15	Nei	Detaljregulering	Langøya, øst
H910_LØ22	Reguleringsendring, Sandnes industriområde	20130715	10	Ja	Detaljregulering	Langøya, Sandnes sør
H910_LØ23	Reguleringsendring, del av Sandnes	20140227	9	Ja	Detaljregulering	Langøya, Sandnes nord
H910_LØ24	Bebyggelsesplan for del av Sandnes	19991202	24	Nei	Detaljregulering	Langøya, Sandnes sør
H910_LØ26	Gjerstad masseuttak	20211216	2	Ja	Detaljregulering	Langøya, øst
H910_MB1	Melbu	19490513	74	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Melbu
H910_MB2	Melbu, felt 5, 6, 7	19680530	55	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Melbu
H910_MB4	Melbu Øst	19741203	49	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Melbu øst
H910_MB5	Oksgjerdet	19761025	47	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Melbu nord
H910_MB6	Kirkestue	19781002	45	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Melbu
H910_MB7	Solhaugen, Gulstad	19781113	45	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Melbu
H910_MB8	Glattkjøringsbanen	19790913	44	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Melbu
H910_MB9	GBnr 52/19, 20 og 400, reguleringsendring	19801122	43	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Melbu vest
H910_MB11	Melbu idretts- og friluftsområde	19810911	42	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Melbu
H910_MB14	Dagsenter, Seljeveien	19850507	38	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Melbu øst
H910_MB18	Del av Kirkegata på Melbu, Coldevinsgate	19880421	35	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Melbu vest
H910_MB21	Melbu, del 4	19900214	33	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Melbu
H910_MB22	G/S-vei, Melbu/Gulstad del 1	19920220	31	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Melbu
H910_MB23	Melbu-Gulstad, G/S-vei	19920220	31	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Melbu
H910_MB24	Gulstad boligområde	19930624	30	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Melbu
H910_MB26	Reguleringsendring MB5 Oksgjerdet	19920220	29	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Melbu
H910_MB27	Samfunnshuset, Brekkaveien. Reg. endring	19940414	27	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Melbu
H910_MB28	Boligtomter i Vika. GBnr. 51/13	19940701	27	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Melbu vest
H910_MB29	Del av Coldevingsgate/ Kirkegata	19940701	27	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Melbu vest
H910_MB30	Preikestolen boligområde og Haug gravplass	19940922	27	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Melbu vest
H910_MB32	Øvre Frydenlund boligområde	19990429	24	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Melbu nord
H910_MB33	Idrettshallen øst for Villaveien	19950620	28	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Melbu nord
H910_MB34N	Melbu sentrum, nord	19960215	27	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Melbu
H910_MB36	Reguleringsendring, Gulstad_(MB24)	19770626	46	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Melbu øst
H910_MB37	Reguleringsendring Gulstad-Strandbakken	19990902	24	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Melbu øst
H910_MB39	Coldevins gate - Vikaveien	20030508	20	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Melbu vest
H910_MB40	Haugnesset boligområde	20030508	20	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Melbu vest
H910_MB41	Reguleringsendring. Deler av Frydenlunds gt	20031218	20	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Melbu
H910_MB42	Melbu brygger	20050616	18	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Melbu sør
H910_MB44	Del, skoleområdet og Hoppensprett barnehage	20131014	10	Ja	Detaljregulering	Hadseløya, Melbu nord
H910_MB46	Småbåthavn, Gulstadøya	20060928	17	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Melbu sør
H910_MB47	Reguleringsendring, Melbu sentrum	20091210	14	Ja	Detaljregulering	Hadseløya, Melbu
H910_MB48	Reguleringsendring, Gulstad	20110603	12	Ja	Detaljregulering	Hadseløya, Melbu øst
H910_MB49	Fortau langs del av Haugveien	20140313	9	Ja	Detaljregulering	Hadseløya, Melbu vest
H910_MB50	Reguleringsendring for del av planen	19980618	25	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Melbu
H910_MB52	Del av Melbuplanen, Melbu havn	20021119	21	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Melbu
H910_MB54	Rødbakken boligområde på Haug	20110616	12	Ja	Detaljregulering	Hadseløya, Melbu vest
H910_MB55	Sjøgata Melbu, vesentlig reguleringsendring	20021219	21	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Melbu sør/vest
H910_MB56	Boligområde, Torodden	20151217	8	Ja	Detaljregulering	Hadseløya, Melbu sør/øst

H910_MB61	Haug gravlund, utvidelse	20241024	0	Ja	Detaljregulering	Hadseløya, Melbu vest
H910_MB62	Sjøgata 37, boliger	20241024	0	Ja	Detaljregulering	Hadseløya, Melbu sør/vest
H910_SM1	Stokmarknes	19590707	64	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Stokmarknes
H910_SM2	Tømmervik	19660915	57	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Stokmarknes
H910_SM3	John Bottolfsen - Hauanveien	19720913	51	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Stokmarknes
H910_SM4	Felt 2, Stokmarknes	19741203	49	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Stokmarknes
H910_SM6	Boligfelt 3, Stokmarknes	19760512	47	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Stokmarknes
H910_SM6A	Boligfelt 3, Stokmarknes	19891221	34	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Stokmarknes
H910_SM7	Søndre I boligområde	19760531	47	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Stokmarknes
H910_SM8	Søndre II boligområde	19800723	43	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Stokmarknes
H910_SM8A	Søndre II boligområde	20050413	18	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Stokmarknes
H910_SM9	Enerberg boligområde	19820415	41	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Stokmarknes
H910_SM11	Rv19, G/S vei Stokmarknes	19831201	40	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Stokmarknes
H910_SM12	Enerberg grendehus	19840525	39	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Stokmarknes
H910_SM13	Verkstedgata, Stokmarknes	19880421	35	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Stokmarknes
H910_SM14	Daginstitusjon, Søndre på Stokmarknes	19880609	35	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Stokmarknes
H910_SM15	Del av Storhaugen, Stokmarknes	19900621	33	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Stokmarknes
H910_SM17	Thodeskogen, Stokmarknes	19900214	33	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Stokmarknes
H910_SM18	Reguleringsendring Tømmervik. GBnr. 66/36 & 139	19820708	41	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Stokmarknes
H910_SM19	Reguleringsendring GBnr. 65/6, 85, 1021	19940609	29	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Stokmarknes
H910_SM20	Børøyveien til Lillebørøya	19660522	57	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Stokmarknes
H910_SM22	Hadsel kirke og kulturminnepark	19950223	28	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, nord/øst
H910_SM23	Sentrumsplan	19920326	31	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Stokmarknes
H910_SM26	Del av Tømmervik	19991125	24	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Stokmarknes
H910_SM28	Endring av Bottolfsen eiendom GBnr. 65/71	19961114	27	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Stokmarknes
H910_SM29	Del av Lyngveien	20050521	18	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Stokmarknes
H910_SM2A	Reguleringsendring SM2 Tømmervik	19790306	44	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Stokmarknes
H910_SM2B	Tømmervik, reguleringsendring SM2	19811215	42	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Stokmarknes
H910_SM2C	Reguleringsendring SM2 Tømmervik	19820708	41	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Stokmarknes
H910_SM2D	Tømmervik	19901025	33	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Stokmarknes
H910_SM30	Tømmervik, småbåthavn	20110314	12	Ja	Detaljregulering	Hadseløya, Stokmarknes
H910_SM31	Reguleringsplan for sykehusområdet	20090618	14	Ja	Detaljregulering	Hadseløya, Stokmarknes
H910_SM33	Rishaugen boligområde	20071004	16	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Stokmarknes
H910_SM34	Del av område overfor Åsveien	20080306	15	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Stokmarknes
H910_SM35	Reguleringsplan, del av Stokmarknes	20091210	14	Ja	Detaljregulering	Hadseløya, Stokmarknes
H910_SM36	Fortau v/ FV881. Kryss Markveien- Sævtjønnveien	20120927	11	Ja	Detaljregulering	Hadseløya, Stokmarknes
H910_SM37	Ny brannstasjon på Stokmarknes	20130719	10	Ja	Detaljregulering	Hadseløya, Stokmarknes
H910_SM39	Bjønnesset og Ytre Lappvik boligområder	20130719	10	Ja	Detaljregulering	Hadseløya, Stokmarknes
H910_SM40	SM26 Del av Tømmervik, Stokmarknes	20100712	13	Ja	Detaljregulering	Hadseløya, Stokmarknes
H910_SM41	Reguleringsendring for del av Tømmervik	20140206	9	Ja	Detaljregulering	Hadseløya, Stokmarknes
H910_SM42	Søndre gate 36	20140918	9	Ja	Detaljregulering	Hadseløya, Stokmarknes
H910_SM43	Sentrumsplan, Stokmarknes	20171012	6	Ja	Områderegulering	Hadseløya, Stokmarknes
H910_SM44	Del av Felt 1, Stokmarknes	20060921	17	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Stokmarknes
H910_SM45	Reguleringsendring GBnr. 65/1132	20101009	13	Ja	Detaljregulering	Hadseløya, Stokmarknes
H910_SM46	Hadselmyran næringsområde	20150217	8	Ja	Detaljregulering	Hadseløya, Stokmarknes
H910_SM47	Søndre II boligområde	19910829	32	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Stokmarknes
H910_SM54	G/S-vei langs Rv19 Stokmarknes	19831201	40	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Stokmarknes
H910_SM58	Hadsel flerbrukshall	20170209	6	Ja	Detaljregulering	Hadseløya, Stokmarknes
H910_SM62	Ranværingsgata 2-6	20180621	5	Ja	Detaljregulering	Hadseløya, Stokmarknes
H910_SM63	Sykehustomta	20180621	5	Ja	Detaljregulering	Hadseløya, Stokmarknes
H910_SM64	Bo i sentrum GBnr. 65/240 & 608	20191212	4	Ja	Detaljregulering	Hadseløya, Stokmarknes
H910_SM66	Hotel Richard With	20200507	3	Ja	Detaljregulering	Hadseløya, Stokmarknes
H910_SM68	Nordnes vest havneområde	20201112	3	Ja	Detaljregulering	Hadseløya, Stokmarknes
H910_SM69	Halla boligpark	20231116	0	Ja	Detaljregulering	Hadseløya, Stokmarknes
H910_SM71	Jonathanbrygga næring/boligområde	20231116	0	Ja	Detaljregulering	Hadseløya, Stokmarknes

3 Kystsoneplan for Vesterålen, Hadsel sin del

Vedtatt av kommunestyret 21/6-2023 i sak 41/23

1) Planens hensikt:
Kystsoneplanen angir hvordan sjøarealene skal brukes og vernes, og hvilke hensyn som skal ivaretas ved disponering av arealene.

2) Fellesbestemmelser for hele planområdet:
Planens rettsvirkning: *Kystsoneplanen fastsetter arealbruk i kystsonen jf. PBL § 1-2. Bruk og vern skal ses i sammenheng på begge sider av strandlinjen. Fra og med vedtaksdato vil plan oppheve rettsvirkningen av respektive kommuners planer for sjøarealene.*
Plankartet *med tilhørende bestemmelser er et juridisk bindende dokument, hjemlet i plan- og bygningsloven (PBL) § 1-2. Planen fastsetter fremtidig arealbruk og er bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak innenfor planområdet. jf. PBL § 11-6. Planen gjelder på vannflaten, i vannsøylen og på sjøbunnen.*
Bestemmelsene *knyttet til plankartet klargjør vilkårene for bruk og vern av arealene og er juridisk bindende jf. PBL §§ 11-9 til 11-11.*
Retningslinjene *er ikke juridisk bindende, men angir føringer for forvaltning og enkeltsaksbehandling etter kystsoneplanen.*

3) Generelle bestemmelser jf. pbl. § 11-9:

§	Bestemmelser (juridisk bindende)	Retningslinjer
3.1	**Plankrav:** *I områder med krav om reguleringsplan kan arbeid og tiltak som nevnt i PBL § 20-1, ikke finne sted før det foreligger godkjent reguleringsplan. PBL § 11-9, nr.1.*	Krav om område- eller detaljregulering er spesifisert i bestemmelsene tilknyttet det aktuelle arealformålet. Kommunen kan likevel kreve utarbeidet reguleringsplan for større bygge- og anleggstiltak selv om det i utgangspunktet ikke reises plankrav direkte av kommuneplanens bestemmelser jf. PBL § 12-1, 3. ledd.
3.2	**Hensyn til miljø, natur, landskap, estetikk og kulturmiljø (PBL § 11-9 nr. 6 og 7):** *Ved planlegging i utbyggingsområder og i den enkelte byggesak skal det tas hensyn til følgende forhold:* *a) Anlegg/tiltak som kan medføre støy og ligger under 1 km fra bebyggelse skal det ved byggetillatelse eller søknad om etableringstillatelse vedlegges støyutredelse og dokumenteres hvilke avbøtende tiltak som skal redusere støyulemper for bebyggelse og fritidsbebyggelse eller viktige friluftsområder.* *b) Det er ikke tillatt å ankre opp flytende konstruksjoner som husbåter og lektere lenger enn 2 måneder uten tillatelse fra kommunen. § 11-9 nr. 6.* *c) Ved tiltak nærmere kulturminner enn 100 meter skal saken legges frem for kulturmiljø-myndighetene.* *d) Ingen utbyggingsområder er avklart i forhold til automatisk fredete kulturminner, hverken over eller under vann. For hvert område og i hver enkelt sak må tiltaket forelegges kulturmiljø-myndighetene for høring.* *e) Dersom det under arbeid i sjø skulle komme frem skipsfunn, gjenstander eller andre spor fra eldre tid, må arbeidet stanses omgående og melding sendes kulturmiljømyndighetene.* *f) Ved regulering og iverksetting av nye tiltak skal energieffektivisering og miljøvennlig energiforsyning vektlegges.* *g) Det stilles krav til opprydding knyttet til avslutning av drift av akvakulturanlegg.*	Vann-nett.no, Naturbase.no og Norsk Rødliste for naturtype og arter skal legges til grunn for vurdering av viktige friluftsområder, naturtyper og arter. Listen er ikke uttømmende. For støy skal retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) og grenseverdiene gitt der følges. Ved planlegging i utbyggingsområder og i den enkelte byggesak skal det tas hensyn til følgende forhold: • Viktige marine naturtyper og leveområder for sårbare arter • Eksisterende marin flora, fauna og terreng i forhold til klimavern og egenverdi • Alle tiltak skal planlegges slik at utslipp til sjø ikke kan føre til helse- eller miljøskade • Viktige friluftsområder • Tiltak bør innpasses i landskapet på en slik måte at de ikke bryter med horisontlinjer (ås-profiler, bakkekanter) eller er i konflikt med øvrige markerte landskapstrekk. • De ville stammene av laks, sjøørret og -røye må sikres i arealforvaltningen.
3.3	**Forhold som skal avklares og belyses (PBL § 11-9 nr. 8)** *Nye reguleringsplaner eller tiltak etter pbl. § 20-1 a, b, d, g, j, k, m innenfor planområdet er bare tillatt dersom det kan dokumenteres tilfredsstillende risikotilstand. I område der fare for kvikkleire ikke er vurdert, må det ved utarbeidelse av reguleringsplan, eller ved enkeltsaksbehandling, gjennomføres en geoteknisk vurdering av kvikkleirefaren. Dersom det påvises kvikkleire, må områdestabiliteten vurderes og avbøtende tiltak konkretiseres.*	Forhold som er aktuelle å avklare er (listen er ikke uttømmende): Grunnforhold, kvikkleire, forurenset grunn, rasfare, farled, etc. For reguleringsplaner skal vurderingene være utført før planen sendes på høring.

4) Bestemmelser til arealformål

<table>
<tr><th>§</th><th>Bestemmelser (juridisk bindende)</th><th>Retningslinjer</th></tr>
<tr><td>4.1</td><td>Felles bestemmelser til alle arealformål:
Ved utbygginger som omfatter mudring, utfylling og flytting av masser skal grunnforholdene dokumenteres. Er det påvist eller mistenkes forurenset grunn skal dette også undersøkes. Avklaringene skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse jf. pbl. § 11-9 nr. 8.</td><td>Kommunen kan kreve utarbeidet reguleringsplan for bygge- og anleggstiltak selv om det i utgangspunktet ikke reises plankrav direkte av kommuneplanens bestemmelser jf. pbl. § 12-1, 3. ledd.

Tiltak som etter pbl. § 20-1 er søknadspliktige skal behandles etter pbl. og Havne- og farvannsloven i hvert enkelt tilfelle. Tiltaket må heller ikke være i strid med det generelle byggeforbudet i 100-meters-beltet langs sjøen, jf. pbl. § 1-8, kommuneplanens arealdel på land eller reguleringsplan.</td></tr>
<tr><td>4.2</td><td>Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (Hovedformålet) - V
Sjøarealer om er merket med påskrift V er allmenne sjøområder som kan nyttes til natur, ferdsel, fiske og friluftsliv.
a) Akvakultur er ikke tillatt.
b) Utfylling og deponering i sjø, flytebrygger og kaianlegg eller andre tiltak er ikke tillatt.
c) Det kan foretas fremtidige utbygginger (moloer, kaier, havner, utdypinger av farled, etc.) etter avklaring gjennom reguleringsplan
d) Utlegging av sjøledninger for vann, avløp, varmepumper, strøm- og telenett kan tillattes på havbunnen.</td><td>SOSI 6001
Temakart over fiskeriaktivitet og økologi skal benyttes som grunnlag for vurdering av arealdisponeringer i allmenne sjøområder. Hensynet til og nærhet til gyte- og oppvekstområder for fiskeyngel og fiskefelt skal tillegges vekt i konflikttilfeller.</td></tr>
<tr><td>4.3</td><td>Fiske – VFI
I fiskeområdene har fiske prioritet. § 11-11 nr. 3. Innenfor formål inngår avsatte områder for låssettingsplasser.</td><td>SOSI 6300
Fiske er ikke begrenset av eller til disse områdene, men er en markering av prioritert arealbruk: områder som ikke skal brukes til andre formål som fortrenger fiske. Fiske forvaltes av lov om forvaltning av viltlevende marine ressurser (havressursloven).</td></tr>
<tr><td>4.4</td><td>Akvakultur - VA
Områder prioritert for akvakultur jf. pbl. § 11-11, pkt. 7.
Følgende områder er forbeholdt oppdrett av alle arter jf. pbl. § 11-11, pkt. 7:
<table><tr><td>1866 - VA01</td><td>Korsnes</td></tr><tr><td>1866 - VA02</td><td>Finnkjerka</td></tr><tr><td>1866 - VA03</td><td>Bullatholmen</td></tr><tr><td>1866 - VA04</td><td>Grøttøy</td></tr><tr><td>1866 - VA05</td><td>Sørvika</td></tr><tr><td>1866 - VA06</td><td>Helgeneshamn</td></tr><tr><td>1866 - VA07</td><td>Brottøy</td></tr><tr><td>1866 - VA08</td><td>Hoholmen</td></tr><tr><td>1866 - VA09</td><td>Hadseløya</td></tr><tr><td>1866 - VA10</td><td>Steilo</td></tr><tr><td>1866 - VA11</td><td>Langneset</td></tr><tr><td>1866 - VA12</td><td>Bergvikodden</td></tr><tr><td>1866 - VA13</td><td>Dragnes</td></tr><tr><td>1866 - VA14</td><td>Sandnes Ø</td></tr><tr><td>1866 - VA15</td><td>Langholmen</td></tr><tr><td>1866 - VA16</td><td>Stretarneset</td></tr></table>
Følgende gjelder for alle lokaliteter for akvakultur jf. pbl. § 11-11, pkt. 3:
a) Hele anlegget, med fôrflåte og evt. boliger på sjø skal ligge innenfor områder hvor det tillates akvakultur
b) Fortøyninger må ikke hindre fri ferdsel for mindre fartøy mellom anlegget og land. Fortøyninger inn mot land skal minimum festes 2m under laveste lavvann. Fortøyninger i områder som er grunnere enn 25 m, skal minimum festes 2m under laveste lavvann.</td><td>SOSI: 6400
For å ta områdene i bruk til akvakultur kreves tillatelse etter akvakulturloven, forurensingsloven og dyrevelferdsloven.
Andre aktiviteter kan skje fritt i området så lenge de ikke kommer i konflikt med planformålet.
Dersom det søkes lokalitetsavklaring for andre arter enn laks, må konsekvenser for aktuell art utredes.
Plassering av flytende del av akvakulturanlegg innenfor formålsområdet må ikke komme i konflikt med navigasjonsveiledning fra navigasjonsinstallasjoner i farvannet
Forankringstau skal være nedsenket og festet på en slik måte at de ikke under noen omstendighet flyter opp til overflaten, eller kommer i konflikt med ferdselen i området. Fortøyninger inn mot land skal festes 2 meter under laveste lavvann</td></tr>
<tr><td>4.5</td><td>Kombinert formål rundt akvakultur – VKA</td><td>SOSI: 6800</td></tr>
</table>

	I områder for kombinerte formål er fortøyninger for akvakulturanlegg tillatt, øvrig anlegg er ikke tillatt. *a) I kombinert formål er det tillatt med utlegging av fortøyninger til havbruksnæring.* *b) Fortøyningene må ligge minimum 25 meter under gjennomsnittlig havnivå og ikke være til hinder for ferdsel og navigasjonsveiledningen i farvannet. I områder der fortøyning må ligge grunnere enn 25 meter, må fortøyning avklares i forbindelse med lokalitetsavklaring.* *c) Fortøyningene inn mot land må ligge minimum 2 meter under laveste lavvann.*	
4.6	**Friluftsområde VFR** *Friluftsområder i sjø og vassdrag er områder der friluftsliv er det sentrale og gis fortrinn i bruken av sjøen/vassdraget og eventuell tilhørende strandsone. I et friluftsområde vil rettsvirkningen etter planen innebære at tiltak som vil være til ulempe for formålet ikke er tillatt, for eksempel bøyer og lignende, ikke kan plasseres der.*	*SOSI: 6700*

5) Samferdsel og tekniske anlegg, jf. pbl. § 11-7 nr. 2

§	Bestemmelser (juridisk bindende)	Retningslinjer
5.1	**Farled** *Samferdselslinje for hovedled og biled til skipstrafikk. Som hovedregel for samferdselslinje, gjelder farledsareal 500 meter utstrekning i sjø hvor samferdselslinje utgjør midtpunkt.* *a) Samferdselslinje for farled omfatter viktige områder for båttrafikk, inkludert sjøareal i havner og fiskerihavner. Samferdselslinjen farled, omfatter normalt en bredde på 500 meter på hver side av farleden.* *b) I eller i nærhet av farled kan det ikke etableres anlegg eller installasjoner som er til hinder eller fare for vanlig sjøveis ferdsel uten godkjenning fra Kystverket eller lokalt havnevesen hvis ansvaret er delegert kommunen. Fortøyninger ol. Innenfor hvit sektor, skal det normalt ikke plasseres grunnere enn 25 meters dybde uten godkjenning fra Kystverket.* *c) Det skal ikke etableres anlegg, fortøyninger, kabler mv. som på noen måte kan vanskeliggjøre bruk av havneområder* *d) Ankringspunkt for oppdrettsanlegg hvor hele installasjonen er minimum 25 meter under laveste lavvann kan tillates etter godkjenning fra kystverket.* *e) Utlegging av sjøledninger for vann, avløp, strøm- og telenett mv. som ikke er til ulempe for formålet tillates.* f) *Det kan foretas tiltak som etablering av navigasjonsinstallasjoner og mindre utdypinger av farled uten avklaring gjennom reguleringsplan.*	*SOSI: 1161* Tiltak i eller i nærheten av farled må avklares i samråd med Kystverket, etter PBL § 21-5
5.2	**Hovedvei** *Utgjør vei over grunnen – bro.*	*SOSI: 1122*

6) Hensynsoner, jf. pbl. § 11-8

§	Bestemmelser (juridisk bindende)	Retningslinjer
6.1	**Sikringssoner og restriksjonsplan m/ bestemmelser - Stokmarknes lufthavn.** *Innenfor hensynssone H190 gjelder de høyderestriksjoner som er angitt med koter (sorte streksymboler) på restriksjonsplanen/ bygge-restriksjonskartet for Stokmarknes lufthavn, Avinors tegning ENSK-P-10 datert 14.01.2010. For områder beliggende mellom de viste koter, skal høyde-restriksjonen beregnes gjennom interpolasjon. Innenfor restriksjonsområdet 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 vil bli gjennomført av Avinor. Saksbehandlingsrutine nevnt senere gjelder for håndtering av utsjekk mot hinderflatene rundt rullebanen på Stokmarknes lufthavn.*	*SOSI: 190*

	a) Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssone H190 skal innarbeide høyderestriksjonene i form av egen hensynssone på reguleringsplanene, jf Plan og bygningsloven § 12-6 og 12-7. Alternativt må det i nye reguleringsplaner angis bestemmelser med maksimal tillatt mønehøyde på bygninger og anlegg som ikke overstiger høyderestriksjonene i restriksjonsplanen/byggerestriksjonskartet. *b) b) Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg innenfor hensynssone H190, dvs. områder med byggerestriksjoner rundt navigasjonsinstrumenter ved Stokmarknes lufthavn vist med røde streksymboler på Avinors tegning ENSK-P-10 datert 14.01.2010, skal håndteres etter saksbehandlingsrutine nevnt senere.*	
6.2	**Hensynssone for ras- og skredfare H310** Sone viser aktsomhetsområder for skred og ras.	*SOSI: 310* Sikkerhet mot skred og ras skal kartlegges og vurderes før reguleringsplan kan legges ut til høring og offentlig ettersyn. Sikringstiltak skal være gjennomført før det gis tillatelse til tiltak.
6.3	**Hensynssone høyspenning H370** Sonen viser høyspenningskabel i sjø.	*SOSI: 370* Det kan ikke tillates faste anlegg i sjø, som akvakulturanlegg.
6.4	**Hensynssone for militær aktivitet H380** Hensynssone militær virksomhet – skytefelt (§ 11-8, a) - (H380). Sonen viser forsvarets skyte- og øvingsfelt. *Det kan ikke tillates faste anlegg i sjø som akvakulturanlegg.*	*SOSI: 380*
6.5	**Hensyn friluftsliv H530** *I områder skal friluftsliv gis prioritet*.	*SOSI: 530* Det bør ikke tillates tiltak og inngrep som kan forringe områdets verdi som friluftsområde. I samråd med plan- og bygningsmyndigheten kan områdene tilrettelegges for allmennheten. Avløpsvann og andre konsentrerte forurensningstilførsler og utslipp av kjølevann fra land bør føres ut av området.
6.6	**Hensyn naturmiljø H560** *Innenfor hensynssonen har naturmiljø prioritet.*	*SOSI: 560* Innenfor sonene skal naturmiljø gis prioritet. Det må ikke tillates tiltak og inngrep som kan forringe områdets naturverdi. Dyrelivet i tilknytning til sjøbunnen og vannsøylen skal ikke utsettes for skade og ødeleggelse. Avløpsvann og andre konsentrerte forurensningstilførsler og utslipp av kjølevann fra land skal føres ut av området.
6.7	**Bevaring kulturmiljø – H570** *Innenfor hensynssonen har kulturmiljø prioritet.*	*SOSI: 570* Innenfor sonen skal hensynet til kulturminner og kulturmiljø gis prioritet. Det bør ikke tillates tiltak og inngrep som forringer områdets kulturmiljø.
6.8	**Hensyn til reindrift H520** Områder merket med H520 er flyttleier for reindriftsnæringen.	*SOSI: 520* I hht. reindriftsloven § 22 må ikke flyttleier stenges.
Båndleggingssoner, jf. pbl. § 11-8 bokstav d		
6.9	**Hensynssoner båndlagt i påvente av vedtak - H710** *Det kan ikke gis tillatelse til tiltak i områder som er i strid med det rettsgrunnlag området er båndlagt etter.*	SOSI: 710 Sonen viser områder som er båndlagt i påvente av vedtak etter: Naturmangfoldloven, Plan og bygningsloven, Annet rettsgrunnlag
6.10	**Hensynssoner for båndlegging etter lov om naturvern/naturmangfold - H720** Sonene viser områder som er vernet etter natur-mangfoldloven. Innenfor sonen er det verneforskriften som er styrende for all bruk.	SOSI: 720
Faresone, jf. pbl. § 11-8 bokstav a		
6.11	**Faresone, brann/eksplosjonsfare - H350_2-3** *Området på Børøya nord er avsatt med hensynssone rundt forventet plassering av et tankanlegg for flytende naturgass (LNG). Innenfor hensynssonene tillates havneaktivitet som er knyttet til landaktivitetens formål samt som gjennomgangsareal for øvrige fartøy.*	*SOSI: 350*

7) Bestemmelsesområder

§	Bestemmelser (juridisk bindende)	Retningslinjer
7.1	**Låssettingsplasser - Fiske** Område avsatt til låssetting	*#* *Innenfor området er det tillatt med låssetting av sei og pelagiske arter.*

Hadsel kommune
Adresse: Rådhusgata 5, 8450 Stokmarknes
Telefon: 76164000

Utskriftsdato: 03.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1866	**Gårdsnr.**	76	**Bruksnr.**	99	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sandnesveien 25, 8450 STOKMARKNES								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022009
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.10.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1866/dokumenter/1460/Planbestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 62 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende **Områdenavn** V
	Delareal 918 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig **Områdenavn** B2
	Delareal 980 m^2 **KPHensynsonenavn** H190_1 **KPSikring** Andre sikringssoner

	Delareal	62 m^2
	KPHensynsonenavn	H910_LØ17
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	LØ17	
Navn	Del av Sandnes. Fortau langs Fv885	
Plantype	Detaljregulering	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	03.05.2012	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1866/dokumenter/1046/6-2016.pdf	
Delarealer	**Delareal**	1 m^2
	Formål	Boligbebyggelse
	Delareal	61 m^2
	Formål	Annen veggrunn - grøntareal

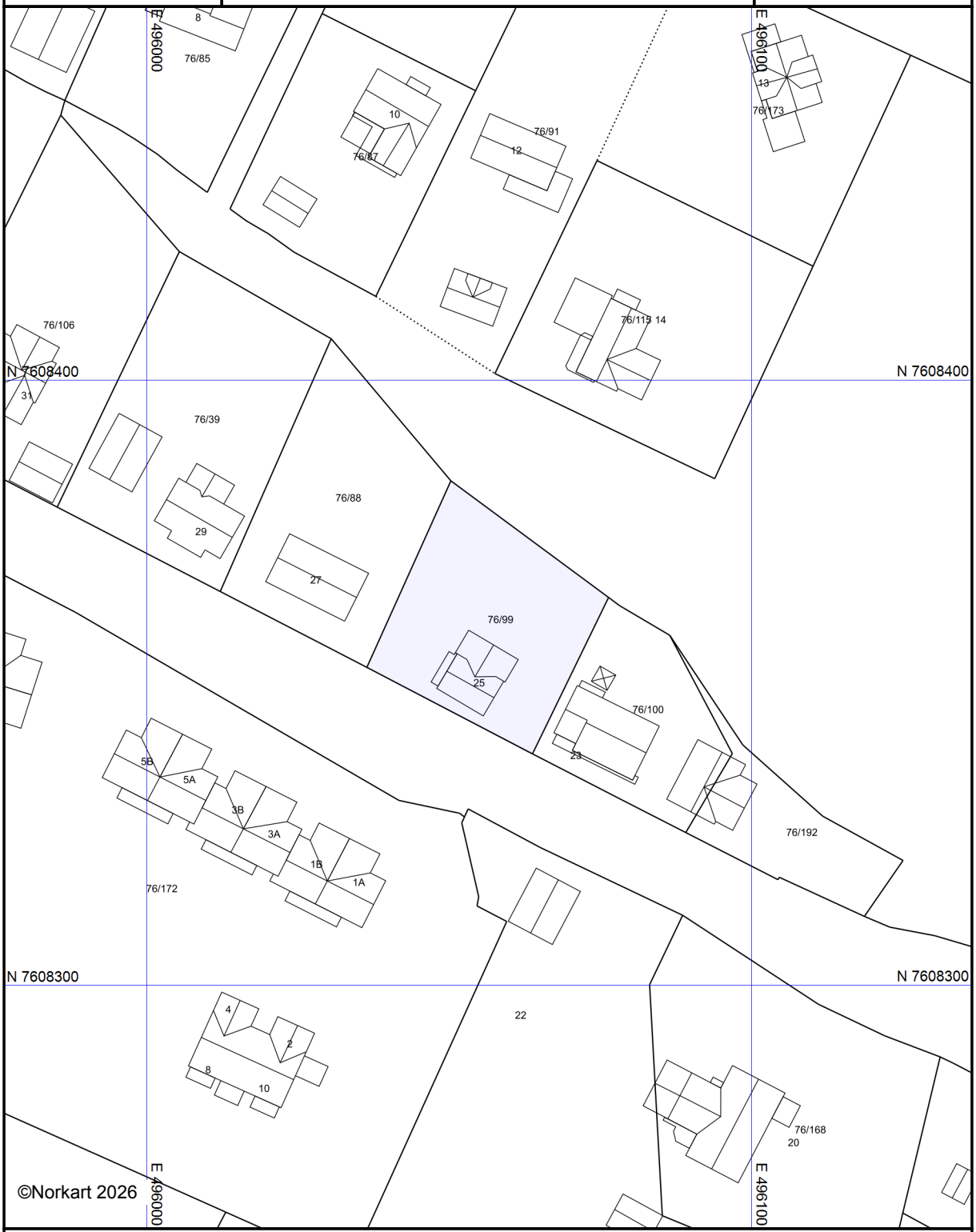
Hadsel kommune

ReguleringOverBakken

Eiendom: 76/99
Adresse: Sandnesveien 25
Utskriftsdato: 03.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

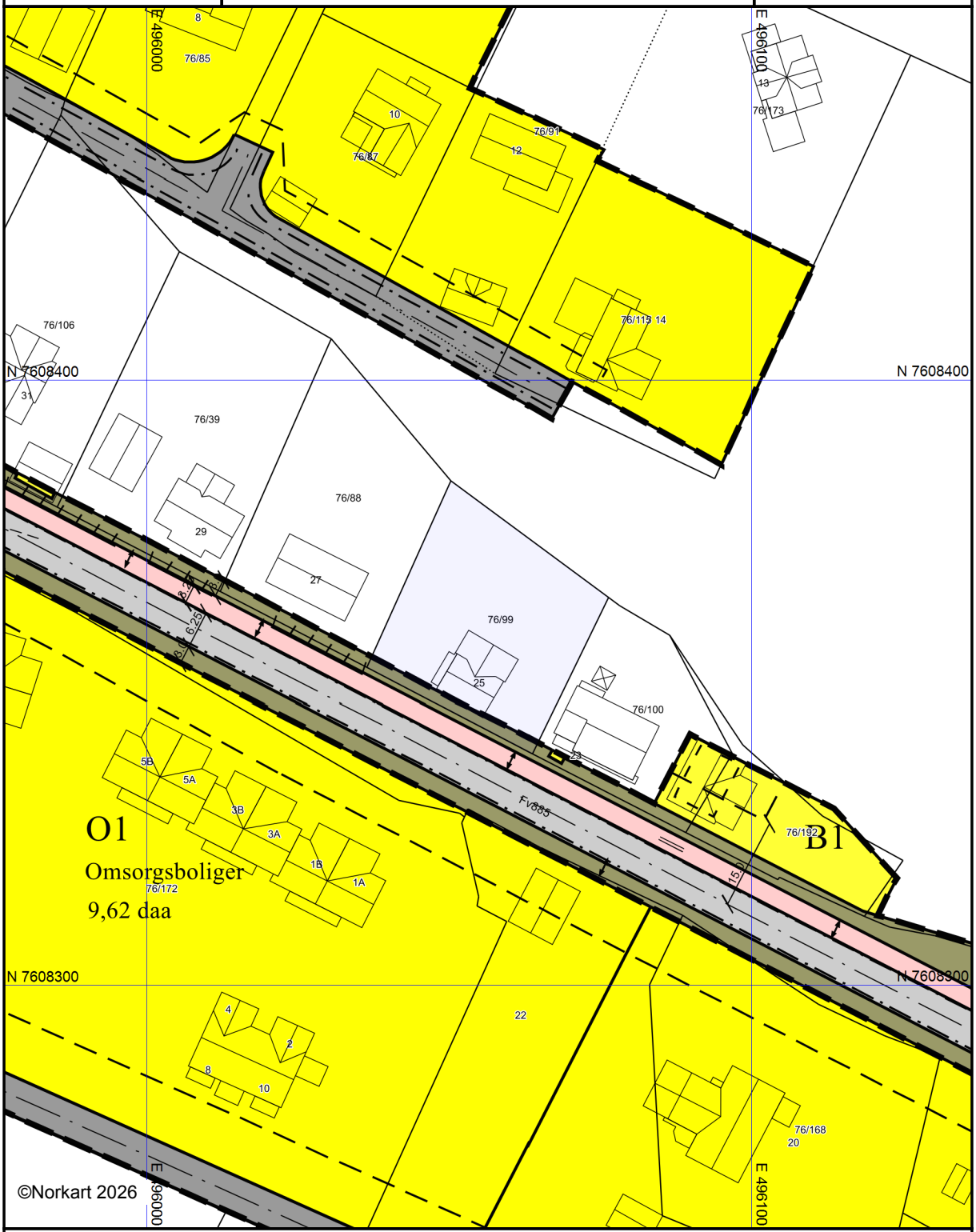
Hadsel kommune

Reguleringsplan

Eiendom: 76/99
Adresse: Sandnesveien 25
Utskriftsdato: 03.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

Kjøreveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

Friområder

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

Boligbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

Kjøreveg

Fortau

Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Byggegrense

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Regulert senterlinje

Frisiktslinje

Regulert kant kjørebane

Regulert støttemur

Målelinje/Avstandslinje

Stenging av avkjørsel

Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift plantilbehør

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 03.06.2026 15:40

Eiendom 1866-76/99 Varden

Bruksnavn	Varden				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	05.09.1974	Andel	
Kommunenr	1866	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	76	Beregnet areal	980,1	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	99	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Sandnesveien 25	8450 Stokmarknes	Sandnes	Stokmarknes	Hadsel

Forretninger (13)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
05.09.1974	Skylddeling	1866-76/99	Mottaker	0
		1866-76/5	Avgiver	0
12.04.2009	Kart- og delingsforretning	1866-76/100	Berørt	0
		1866-76/173	Berørt	0
		1866-110/1	Berørt	0
		1866-76/85	Berørt	0
		1866-76/192	Mottaker	361,9
		1866-76/4	Berørt	0
		1866-76/115	Berørt	0
		1866-76/39	Berørt	0
		1866-76/41	Berørt	0
		1866-76/87	Berørt	0
		1866-76/88	Berørt	0
		1866-76/91	Berørt	0
		1866-76/53	Berørt	0
		1866-76/99	Berørt	0
		1866-76/13	Berørt	0
		1866-76/5	Avgiver	-361,8
		1866-76/20	Berørt	0
21.08.2009	Kartforretning	1866-76/100	Berørt	0
		1866-110/1	Berørt	0
		1866-76/5	Avgiver	-317,1
		1866-76/192	Mottaker	317,1
		1866-76/88	Berørt	0
		1866-76/99	Berørt	0
03.08.2016	Annen forretningstype	1866-110/1	Berørt	0
		1866-76/39	Berørt	0
		1866-76/106	Berørt	0
		1866-76/88	Berørt	0
		1866-76/99	Berørt	0
		1866-76/5	Berørt	0
10.07.2019	Oppmålingsforretning/ arealoverføring	1866-76/168	Mottaker	0
		1866-76/15	Mottaker	0
		1866-76/23	Mottaker	0
		1866-76/41	Mottaker	0
		1866-76/5	Avgiver	-198,9
		1866-76/166	Mottaker	0
		1866-76/42	Mottaker	0
		1866-76/7	Mottaker	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		1866-110/1	Mottaker	803
		1866-76/40	Mottaker	0
		1866-76/99	Mottaker	0
		1866-110/1	Mottaker	217,8
		1866-76/58	Avgiver	-,1
		1866-76/100	Avgiver	-89
		1866-76/45	Avgiver	-59,9
		1866-76/39	Avgiver	-78
		1866-76/166	Avgiver	-27,7
		1866-110/1	Mottaker	253,4
		1866-76/14	Berørt	0
		1866-76/60	Mottaker	0
		1866-76/106	Avgiver	-54,4
		1866-76/20	Mottaker	0
		1866-76/39	Mottaker	0
		1866-76/15	Avgiver	-813,4
		1866-110/1	Mottaker	1250,6
		1866-76/65	Avgiver	-125,6
		1866-76/23	Avgiver	-57,2
		1866-76/7	Avgiver	-100,4
		1866-76/62	Avgiver	-110,3
		1866-76/168	Avgiver	-85,9
		1866-76/4	Mottaker	0
		1866-76/195	Mottaker	0
		1866-76/44	Mottaker	0
		1866-76/2	Mottaker	0
		1866-76/40	Avgiver	-166,7
		1866-76/88	Avgiver	-55,3
		1866-76/65	Mottaker	0
		1866-76/226	Mottaker	0
		1866-76/220	Avgiver	-30,6
		1866-0/0	Berørt	0
		1866-110/1	Mottaker	199
		1866-110/1	Mottaker	109,3
		1866-76/1	Mottaker	0
		1866-76/34	Mottaker	0
		1866-76/192	Mottaker	151,8
		1866-76/88	Mottaker	0
		1866-76/4	Avgiver	-107,3
		1866-76/2	Avgiver	-27,9
		1866-76/25	Mottaker	0
		1866-76/220	Mottaker	0
		1866-76/62	Mottaker	0
		1866-76/100	Mottaker	0
		1866-76/5	Mottaker	0
		1866-76/106	Mottaker	0
		1866-76/172	Avgiver	-299,3
		1866-76/44	Avgiver	-14,6
		1866-76/58	Mottaker	0
		1866-76/41	Avgiver	-161
		1866-76/99	Avgiver	-104,7
		1866-76/172	Mottaker	0
		1866-76/5	Avgiver	-185,7
		1866-76/45	Mottaker	0
		1866-76/192	Mottaker	0
		1866-76/34	Avgiver	-20,3
		1866-76/1	Avgiver	-14,7
		1866-76/226	Mottaker	4,5
16.09.2020	Annen forretningstype	1866-76/88	Berørt	0
		1866-76/99	Berørt	0
		1866-76/5	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
16.09.2020	Oppmålingsforretning/ grensejustering	1866-76/100	Mottaker	34,2
		1866-76/99	Avgiver	-34,1
		1866-76/5	Berørt	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Enebolig

Bygningsnr	189897561			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	126/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	126/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	79/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	126	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	72/0	0/0	72/0
L01	Loft	0	19/0	0/0	19/0
U01	Underetasje	0	35/0	0/0	35/0

Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

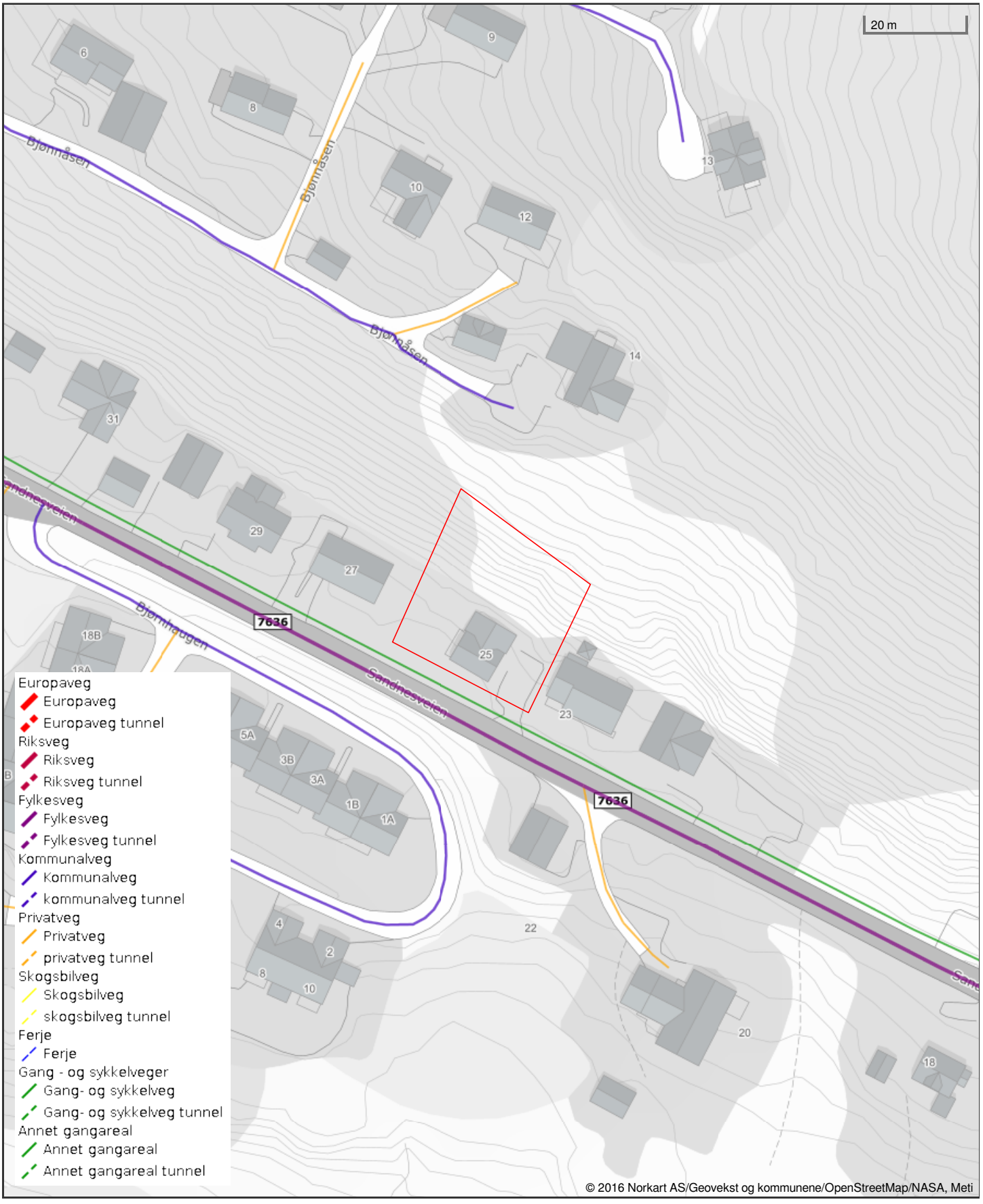
Bygningsnr	189897588			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Utskriftsdato: 03.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 1866 - 76/99//



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.