

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Møysalveien 2241, 8413 KVITNES
 HADSEL kommune
 gnr. 1, bnr. 130

Markedsverdi

900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 21.05.2026

Rapportdato: 29.05.2026

Oppdragsnr.: 15149-2009

Eiendomsverdi ref nr: ME8241

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS



TakstTeam
VESTERÅLEN

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Fritidsbolig 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 fritidsbolig 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 tilfredsstillers 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.

Fritidsbolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Nedløp og beslag i stål.

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

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu og beleg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe og vedovn.

I rom under terreng er gulvet av betong. Veggene er av betong/mur.

Det er krypkjeller under etasjeskiller av bjelkelag i deler av boligen.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje fra ukjent årstall.

Badet har beleg på gulv, våtromstapet på vegger og malte plater i tak.

Rommet er utstyrt med vegghengt dusj, forbrenningstolett og servant.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er frittstående kjøleskap, komfyr og vaskemaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannsberederen er på ca. 80 liter.

Eldre el-installasjon.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligens fuksikrings- og dreneringssystem er av ukjent alder og type.

Bygningen har betonggrunnmur og er fundamentert på steinfylling.

Terrenget rundt boligen er hovedsakelig tilnærmet flatt, med enkelte skrånende partier.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.

Utvendige vannledninger er av plast.

Boligen er tilkoblet privat brønn på naboeiendom.

Avløp er tilkoblet til naboeiendoms avløpssystem.

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	81 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	70 m ²
Totalpris	900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

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

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunalt arkiv.

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98, noe som medfører at bygning lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Dette betyr ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlig.

Iht. offentlige kart er deler av fritidsbolig på taksert eiendom 1866-1/130 plassert på naboeiendom 1866-1/64.

Avtale med tilfredsstillende betingelser for plassering på annen eiendom forutsettes.

Nærmere undersøkelser må foretas, innhent dokumentasjon. Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

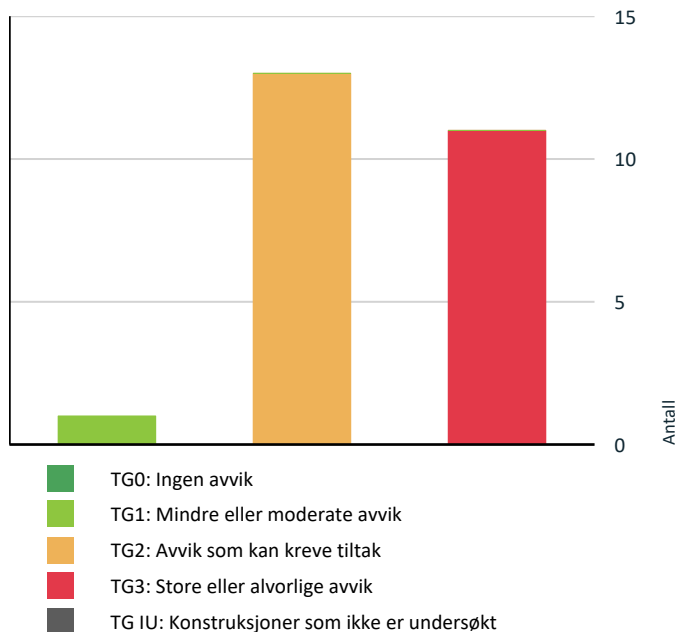
Utebod

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

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

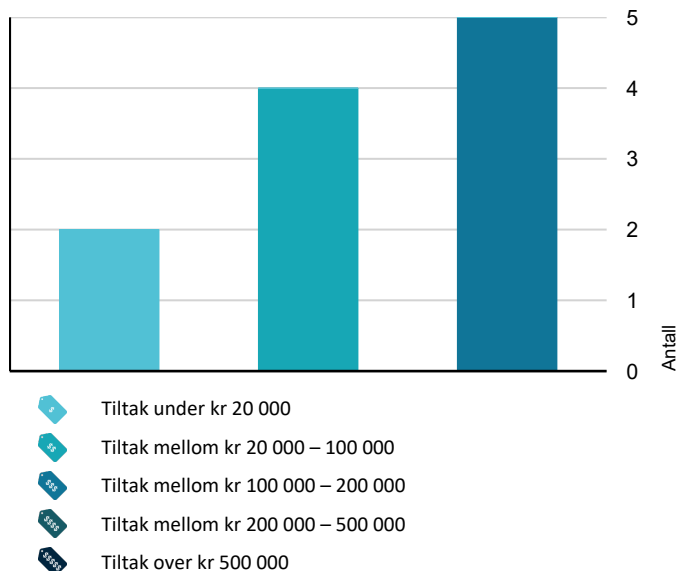
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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.

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.

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

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [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 avvik i rømningsveier.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar
Ca. byggeår iht. eier.

Anvendelse
Fritidsbolig.

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 generelt med vedlikehold- og påkostningsbehov. Overflater, innredninger og installasjoner er i vesentlig grad fra byggeår.

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Skiftet vindu i kjøkken. Utført av familievenn som er snekker.
2018	Modernisering	Skiftet vindu i stue. Utført av eier.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra vinduer i 2. etasje.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Deler av taktekingen har overflateskader som følge av korrosjon.

Det er påvist at vindskie har fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Vedlikehold av takteking, utskifting av vindskie og utbedring av stedvise korrosjonsskader bør gjennomføres for å hindre videre utvikling av forholdene.

Dersom tiltak ikke iverksettes, vil dette kunne medføre redusert levetid på taktekingen og økt risiko for lekkasjer og bygningsmessige skader.

Taktekingen bør følges opp jevnlig og helst kontrolleres årlig, da tidspunkt for utskiftning nærmer seg basert på forventet levetid for denne typen teking.

Dersom tiltak ikke iverksettes innen riktig tid, kan det oppstå lekkasjer og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.



Eksempel korrosjon på takteking.



Eksempel eldre takteking.

Tilstandsrapport



Eksempel vindsjie med betydelig vedlikeholdsbehov.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag i stål.

Vurdering av avvik:

- 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.

Flere beslag har overflateskader som følge av korrosjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Snøras fra tak kan forårsake personskaide.

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.

Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Nedbørsvann som ikke ledes tilstrekkelig bort fra grunnmur medfører økt risiko for bygningsmessige skader som følge av vann som blir stående eller renner mot bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat gjelder montering av snøfangere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Eksempel korrosjon på takrenner.



Eksempel mangelfull bortledning av vann ved grunnmur.



Eksempel takflate med manglende snøfanger.

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist omfattende skade i fasade.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting bak bordkledningen for å sikre at fuktighet kan luftes ut og tørkes naturlig opp. Uten tilstrekkelig lufting øker risikoen for råtesopp og muggvekst i konstruksjonen.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Eksempel trekledning med behov for utskiftning.



Eksempel råteskadet trekledning.



Eksempel trekledning med manglende lufting.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Kaldloftet er besiktiget fra takluke grunnet manglende tilkomst, lav takhøyde og manglende gulv på kaldloftet, jf. forskrift.

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.

Takkonstruksjon er oppført uten varmeisolasjon og dampspærre i etasjeskillet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lufting/ventilering av kaldloft/takkonstruksjon bør forbedres. Manglende ventilering kan føre til fukt- og kondensproblemer, med økt risiko for råteskader på konstruksjonen.

Innbygde takkonstruksjoner betraktes generelt som risikokonstruksjoner da disse ikke lar seg lett besiktige, og eventuelle skader og lekkasjer vil dermed være vanskelig å oppdage. Det bør etableres inspeksjonsluke eller annen egnet løsning for inspeksjon, slik at tilstanden kan følges opp over tid.

Grunnet redusert befarings/kontroll, iht. forskrift (med grunnlag i manglende adkomst/gulv) anbefales loftsrom/ takkonstruksjonen nærmere kontrollert.

Ved eventuell renovering eller endret bruk av boligen bør varmeisolasjon og dampspærre monteres. Forholdet bør overvåkes nøye, da manglende dampspærre og varmeisolasjon kan medføre økt risiko for fuktproblemer i takkonstruksjonen. Varm og fuktig inneluft kan trenge opp i kaldloftet og kondensere mot kalde flater, noe som kan føre til råte- og muggskader over tid.



Kaldloft har liten størrelse og ingen mulighet for tilkomst.



Eksempel innbygd takkonstruksjon uten mulighet for inspeksjon.

Tilstandsrapport



Eksempel uventilert kaldloft med manglende varmeisolasjon og dampsperre.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det mangler luftespalte mellom beslag og vinduskarm/vindusomramming

Det er påvist lekkasjer rundt flere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

De fleste av boligens vinduer må påregnes utskiftet og det bør påregnes tiltak med øvrige vinduer.

Vinduer med betydelige skader eller som er montert feil opprettholder ikke sin funksjon og dette kan medføre innvendige skader samt nedsatt levetid på konstruksjoner. Nye vinduer må monteres forskriftsmessig og med god fagmessig utførelse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Eksempel manglende luftespalte mellom omramming og beslag.



Eksempel sprekk i glassrute.



Eksempel eldre vindu med behov for utskiftning.



Eksempel vindu med lekkasje.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold bør påregnes innen rimelig tid.

Manglende vedlikehold av dører, beslag og omramming kan over tid medføre nedsatt levetid. Dersom ikke vedlikehold utføres kan det over tid resultere i fukt- og råteskader på dørene samt skade på bakenforliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Eksempel eldre dør.

INNENDIG

! TG 3 Overflater

Beskrivelse

Innendig er det gulv av furu og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må påregnes arbeider med fornying/oppussing av boligens overflater samt utbedring av stedvise skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Eksempel skade. Løst gulvbelegg.



Eksempel innvendig fuktskade ved vindu.



Eksempel innvendig fuktskade ved vindu.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
 - Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet treverk må skiftes.

Fukt- og råteskader i etasjeskiller må utbedres for å hindre videre bygningsmessige skader, redusert innelima og mulige helsemessige konsekvenser.

Utbedring av skjevheter anses ikke som rasjonelt, da dette er forventet ut fra byggets alder og golvtype.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Eksempel fuktskade i etasjeskiller.

Tilstandsrapport



Eksempel fuktskade i etasjeskiller.



Eksempel sopp på gulvbjelke. Tegn på høy fuktpåvirkning over tid.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Ildfast plate under vedovnen er for liten i forhold til gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det bør utføres nærmere undersøkelser mtp. brannsikkerhet og tiltak kan ikke utelukkes med bakgrunn i de påviste avvik og pipens alder.

Det anbefales å montere større ildfast plate under vedovn for å imøtekomme dagens krav til brannsikkerhet.

Konsekvensen av de påviste avvik er økt risiko for brannutvikling i brennbart materiale ved en ukontrollert hendelse.

Kostnadsestimat gjelder nærmere undersøkelser/kontroll av fagmann.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Eksempel sprukket/innbygd pipe.



Eksempel for liten ildfast plate under vedovn.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser av omfang bør gjennomføres og utbedring må påregnes.

Trekonstruksjoner i rom under terreng er generelt å anse som risikokonstruksjoner der kravet til utførelsen er særlig høy. De påviste avvik indikerer at det bør gjøres tiltak med konstruksjonen og utbedring av bakenforliggende årsak til fukt i det påviste området.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Eksempel fuktskade i etasjeskiller grunnet høy luftfuktighet i kjeller.



Eksempel synlig fukt/vann på vegger i kjeller.



Eksempel synlig fukt/vann på gulv i kjeller.

TG 2 Kryp kjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under etasjeskiller av bjelkelag i deler av boligen.

Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Det er ikke tilkomst til krypkjeller. Kryp kjeller må kontrolleres nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Kryp kjeller er generelt en risikokonstruksjon. Denne krypkjeller har en uavklart situasjon, og er konstruksjon med skadepotensiale.

Risikokonstruksjoner bør holdes under jevnlig tilsyn. Nærmere undersøkelser anbefales.



Eksempel del av bolig med krypkjeller uten tilkomst.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Øking av frihøyde bør gjennomføres hvis mulig.

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



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Boligens innvendige dører er i hovedsak av eldre årgang og bærer preg av elde, utidsmessighet og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørene fremstår med behov for vedlikehold, og tiltak bør påregnes innen rimelig tid for å opprettholde funksjon og estetikk.

Konsekvensen av avviket er hovedsakelig estetisk, men økt slitasje kan over tid føre til redusert funksjonalitet og nedsatt levetid på dørene.

Tilstandsrapport



Eksempel dør med behov for justering.



Eksempel slitasje.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad 1. etasje fra ukjent årstall. Badet har belegg på gulv, våtromstapet på vegger og malte plater i tak.
Rommet er utstyrt med vegghengt dusj, forbrenningstoalett og servant.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. 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.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke tilstrekkelig fall etter dagens krav.

Vegger i våtsoner har ikke et fungerende tettesjikt/membran og det er skader og løse skjøter på tapet.

Det er utette skjøter i tettesjikt på gulv.

Det er utette rørgjennomføring i gulv i våtsone.

Forventet levetid på innvendige vann- og avløpsrør oppnådd.

Forventet brukstid på sluk og tettesjikt er oppnådd.

Våtrommet mangler ventilasjon.

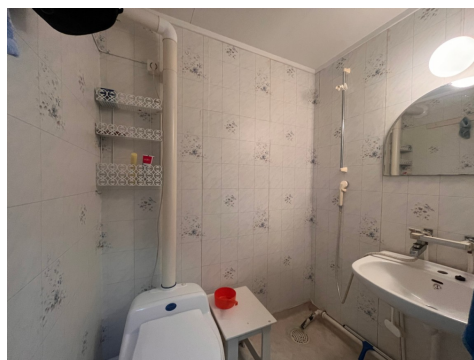
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Oversikt våtrom.



Eksempel utett rørgjennomføring.



Eksempel utett utførelse av belegg.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt fra gang i vegg mot våtsone under servant/overgang vegg/gulv.

Vurdering av avvik:

- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Nærmere undersøkelser av årsaken til de høye fuktverdiene må gjennomføres. Det kan ikke utelukkes at fukten stammer fra forhold avdekket under punkt: "rom under terreng eller krypkjeller". Forholdene bør undersøkes nærmere.

Konsekvensen av uoppdagede fuktskader med ukjent omfang er betydelig økt risiko for omfattende bygningsmessige skader, redusert levetid på konstruksjoner og forringet innneklima.

Kostnadsestimat gjelder nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøleskap, komfyr og vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.
 - Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.
- Kjøkkenet har stedvis slitasje på fronter, benkeplater og benkeskap.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at fuktindikatormålinger kan være beheftet med noe usikkerhet. Derfor anbefales det å gjennomføre grundigere undersøkelser for å bekrefte omfanget av fuktindikatorutslagene og identifisere kilden. Dette kan innebære bruk av mer avanserte fuktmålere, inspeksjon bak overflatematerialer etc.

Det bør påregnes vedlikehold, og kjøkkenfronter bør justeres for å sikre funksjonalitet og hindre ytterligere forringelse. Manglende tiltak kan føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for skader på innredningen.

Kjøkkenet fungerer med dagens bruk. Alder, tilstand og funksjonalitet tatt i betraktning er det påregnelig med utskiftning, utbedringer og generell oppgradering av kjøkkeninnredningen innen rimelig tid.



Oversikt kjøkken.



Eksempel slitasje.



Eksempel slitasje.



Eksempel fuktmåling på kjøkkengulv med fuktindikator som viser forhøyede verdier.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har en eldre ventilator hvor forventet brukstid er oversteget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget fungerer i dag, men på eldre anlegg kan skader plutselig oppstå. Kontroller anlegget jevnlig.

Det bør påregnes utskifting av kjøkkenventilator innen rimelig tid for å unngå risiko for funksjonssvikt og redusert avtrekkseffekt.



Eksempel eldre kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/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 utskifting av vannledninger nærmer seg.

Det anbefales å overvåke vannrørene jevnlig og vurdere utskifting, da høy alder gir økt risiko for lekkasjer og påfølgende bygningsmessige skader.



Eksempel eldre vannrør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å overvåke avløpsrørene jevnlig og vurdere utskifting, da høy alder gir økt risiko for skader og påfølgende bygningsmessige skader.



Eksempel eldre avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsberederen er på ca. 80 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er påvist at varmtvannsbereder har irr på rørkoblinger og skader på varmeisolasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å utbedre skader på varmtvannsbereder for å opprettholde normal bruksfunksjon.

Varmtvannsberederen fungerer i dag, men på eldre beredere kan skader plutselig oppstå. Det anbefales å kontrollere installasjonen jevnlig.

Det bør påregnes utskifting av varmtvannsbereder innen rimelig tid, da konsekvensen av det påviste forholdet er funksjonssvikt og økt risiko for bygningsmessige skader.

Tilstandsrapport



Eksempel eldre varmtvannsbereider med skader.

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

Eldre el-installasjon som betegnes som normal iht. installasjonsår. Anlegget er utført hovedsakelig med ujordede kontakter og skrusikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1950

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

Ukjent

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

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Nei

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

Ja Med bakgrunn i anleggets alder, tilstand og rekvirentens manglende kjennskap til i installasjonen, anbefales utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

Eldre utdatert el-installasjon. Eier har begrenset kjennskap til historikk, tilstand og utførelse av anlegget og det bør påregnes nærmere undersøkelser av anlegget for å ivareta el-sikkerheten i boligen.



Inntakssikring ved loftsluke.

Tilstandsrapport



Skrusikringer montert direkte på vegg.

TOMTEFORHOLD

! TG 3 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.

Eier opplyser at deler av dreneringen er utskiftet i forbindelse med reparasjon av grunnmur mot sørvest, øvrig utførelse av drenering er ukjent.

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.

Det registreres innvendige fuktansamlinger på kjellermur og gulv som hovedsakelig skyldes feil eller mangler med bygningens fuktsikring- og drenerende system.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Med bakgrunn i de påviste forhold bør det påregnes tiltak med utbedring eller utskiftning av boligens drenerende system.

Konsekvensen ved svikt i bygningens drenerende system er økt risiko for fuktskader, nedsatt levetid på konstruksjoner og forringelse av innneklimaet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Eksempel manglende fuktsikring.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur og er fundamentert på steinfylling i henhold til opplysninger fra eier.

Grunnmuren ble utvendig reparert rundt 1980 på grunn av større skader. Det ble gravd opp rundt bygget mot sørvest og vest, og grunnmuren ble forsterket med utvendig påstøp.

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:

Tiltak med utbedring og forsterkning av grunnmur kan ikke utelukkes.

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

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.



Eksempel horisontal sprekk.



Eksempel grunnmurskader.

Tilstandsrapport



Eksempel sprekk/riss.



Eksempel grunnmurskader.



Eksempel flatt terreng.



Eksempel skrånende terreng.

Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er hovedsakelig tilnærmet flatt, med enkelte skrånende partier.

Vurdering av avvik:

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

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

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det anbefales å overvåke området for eventuelle vannansamlinger som står eller renner mot bygningen. Dersom det oppstår vannansamling, bør terrenget justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra bygningen for å redusere risikoen for fuktskader på grunnmur/fundamenter, drenering og utvendig fuktsikring.

Konsekvens av det påviste forholdet er økt risiko for bygningsmessig skade og nedsatt levetid på konstruksjoner.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.

Utvendige vannledninger er av plast.

Boligen er tilkoblet privat brønn på naboeiendom.

Avløp er tilkoblet til naboeiendoms avløpssystem iht. opplysninger i skjøte.

Boligens utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Vannpumpe er delvis defekt iht. opplysninger fra eier.

Konsekvens/tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres
- Foreta kontroll av brønnvann.

Vannpumpe må skiftes eller repareres.

Tidspunkt for utskifting av utvendige rør nærmer seg.

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

Kostnadsestimat gjelder utskifting av varmepumpe.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Eksempel vanninntak med stoppekran.



Eksempel eldre betongsluk.



Eksempel delvis defekt vannpumpe.

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 byggeteknisk 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 avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Eiendommen er beliggende i aktsomhetsområde for marin leire.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Vinduer i soverom i 2. etasje imøtekommer ikke dagens krav ved bruk som rømningsvei. Etablering av forskriftsmessig rømningsvei bør vurderes for å sikre trygg evakuering ved brann eller annen nødsituasjon.

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.

Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

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.

Ved arbeid på eiendommen må det tas hensyn til at eiendommen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Ved endring eller utbygging kan det bli stilt krav om ytterligere undersøkelser og tiltak fra offentlige myndigheter.

Bygninger på eiendommen

Utebod



Anvendelse

Lagring.

Byggeår

1950

Kommentar

Ca. byggeår iht. eier.

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 generelt med vedlikehold- og påkostningsbehov.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

70 m²/70 m²

Fritidsbolig: 2 Gang, 3 Soverom, Stue, Kjøkken, Bad, Vindfang

Andre bygg: Utebod

Bruksareal andre bygg: 11 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 650 000

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

900 000

Konklusjon markedsverdi

900 000

Markedsvurdering

Særegen fritidseiendom med areal ca. 0,8 da. er beliggende i spredt bebyggd og landlig område i Fiskfjorden.

Bolig med nordøst-vendt hovedfasade, som generelt gir et redusert bygningsmessig helhetsinntrykk, også hensyntatt boligens alder, dette bl.a. grunnet generelt preg av elde og utidsmessighet og defekter/skader med stort vedlikehold- og påkostningsbehov.

Attraktiv beliggenhet i solåpent terreng med fri og god utsikt mot sjø og fjell.

Området er et godt utgangspunkt for friluftsliv, på vann og land samt turer i skog og fjell, både sommer og vinter.

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

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

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

Sammenlignbare salg

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt, iht eier.	Kr.	2 200
Forsikring, iht. eier.	Kr.	3 032
Vedlikehold. Normal kostnad estimert av takstmannen.	Kr.	12 000
Branntilsyn og feiing. Årlig avgift.	Kr.	925
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	18 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 400 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 100 000

Utebod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Utebod	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 150 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 650 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

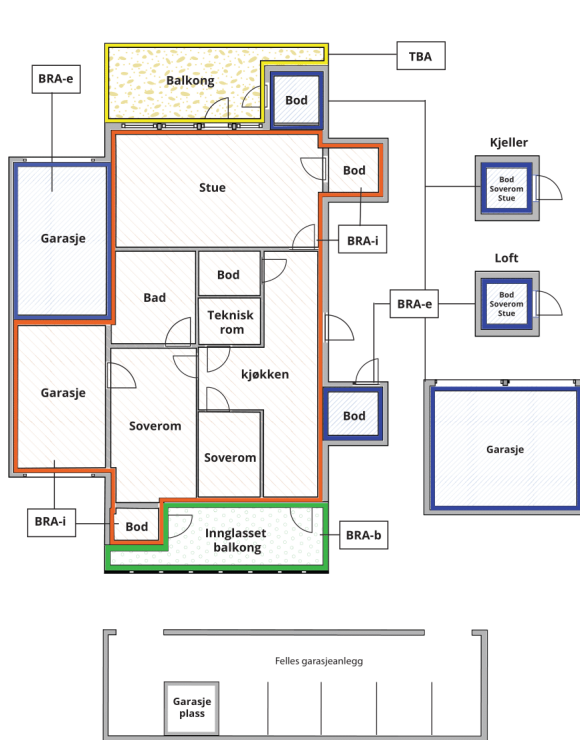
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	29			29	
1. Etasje	41			41	
SUM	70				
SUM BRA	70				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Stue, kjøkken, gang, bad, vindfang		

Kommentar

Areal av kjeller er ikke medregnet i de oppgitte areal grunnet lav høyde (ikke måleverdi iht. arealberegningsregler). Gulvflaten er ca. 14 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 må foretas, innhent dokumentasjon. Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunalt arkiv.

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98, noe som medfører at bygning lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Dette betyr ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlig.

Iht. offentlige kart er deler av fritidsbolig på taksert eiendom 1866-1/130 plassert på naboeiendom 1866-1/64.

Avtale med tilfredsstillende betingelser for plassering på annen eiendom forutsettes.

Nærmere undersøkelser må foretas, innhent dokumentasjon. Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Utebod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2026	Fredrik Sørensen	Takstingeniør
	Per Roald Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL	1	130		0	857.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Møysalveien 2241

Hjemmelshaver

Olsen Per Roald

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendom med påstående fritidsbolig er beliggende i lett hellende terreng i landlig område like ved Vallbeinneset i Fiskfjorden i Hadsel kommune.

Beliggenhet nord for fylkesvei 822 mellom vei og hav med sørvendt hovedfasade, med fri og meget god utsikt mot vann og fjell. Skjermet beliggenhet i område med spredt bebyggelse av fritidseiendommer og landbruksarealer. Adkomst via privat vei frem til eiendommen.

Området ansees som attraktivt, og er et godt utgangspunkt for friluftsliv, på vann og land samt turer i skog og fjell, både sommer og vinter.

Ca. 11 km. til Hennes, hvor det bl.a. er butikk og servicetilbud samt transportmulighet ved buss og hurtigrute.

Ca. 40 km til regionsenteret Sortland.

Ca. 67 km. til Stokmarknes, kommunesenter hvor det bl.a. fins. div. service- og forretningstilbud, skoletilbud samt kommunikasjon med fly.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra brønn lokalisert på naboeiendom.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet naboeiendoms avløpssystem iht. opplysninger i skjøte. Ukjent system.

Regulering

Eiendommen ligger i et uregulert område avsatt til LNFR-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid, reindrift).

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, busker og trær, stedvis naturtomt, med stedlig vegetasjon.

Tomten ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

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.

Det foreligger skjøte og skylddelingsforretning fra 1978 hvor det fremkommer opplysninger om at taksert eiendom 1866-1/130 har bruksrett til sjøvei, sjøgrunn og naust på eiendom 1866-1/64.

Det er i samme skjøte opplysninger om at taksert eiendom 1866-1/130 gis rett til tilkobling av vann og avløp fra 1866-1/46 samt rett til bruk av vei for tilkomst.

Det foreligger også opplysninger om at tidligere eier av taksert eiendom 1866-1/130 Roald Olsen er gitt rett til tomt for garasje ved hovedvei på eiendom 1866-1/64.

Uavklarte forhold vedr. eiendomsgrenser på taksert eiendom 1866-1/130:

Iht. offentlige kart er deler av fritidsbolig på taksert eiendom plassert på naboeiendom 1866-1/64.

Avtale med tilfredsstillende betingelser for plassering på annen eiendom forutsettes.

Det er uavklarte forhold rundt eiendommens grenser mot omkringliggende arealer. Arealbruk og eiendomsgrenser kan avvike fra offentlige kart. Kommunen bør kontaktes for å avklare forhold rundt eiendomsgrenser og om det foreligger avtaler med omkringliggende naboer. Kostnader knyttet til evt. ny oppmåling av tomt kan ikke utelukkes.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.04.2026		Gjennomgått	10	Nei
Ordrebekreftelse	21.04.2026		Fremvist	1	Nei
Eier	21.05.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	21.04.2026		Gjennomgått	4	Nei
Statens Kartverk	21.04.2026		Gjennomgått	5	Nei
Situasjonskart	21.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger			Eksisterer Ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som 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,

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ME8241>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Egenerklæring

Møysalveien 2241, 8413 KVITNES

10 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Møysalveien 2241

Postadresse

Møysalveien 2241

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ble overdratt fra min far

Har du selv bodd i boligen?☐ Ja ☒ Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Olsen, Per Roald

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.



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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2017

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet et vindu

Kjeller

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Fukt i kjeller

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

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Fukt på bjelkelag

8 Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid



8.1.2 Årstall

usikker

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐

Faglært

☒

Ufaglært

8.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Støpt på grunnmur og lagt drenering på to sider av huset

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☒

Ja

☐

Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Vann fra egen brønn

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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Liten sprekk i grunnmur.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Litt fukt på bad, fukt på gulvåser i kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 57105321

Egenerklæringsskjema

Name

Per Roald Olsen

Date

2026-07-10

Identification



Per Roald Olsen



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



Adresse

Møysalveien 2241, 8413 KVITNES

Dato for energimerking

20.07.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-322766

Bygningstype

Småhus

Bygningsnummer

189927606

Gårdsnummer

1

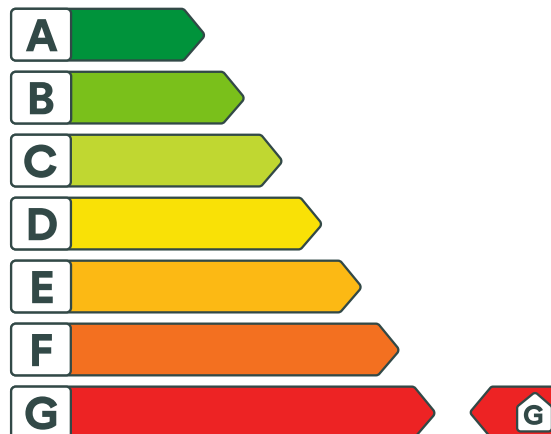
Bruksnummer

130

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

1950

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

81,0 m²

Oppvarmet bruksareal

70,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

587,86 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

772,80 kWh/m²

Totalt levert pr. år

54 096 kWh



Møysalveien 2241, 8413 KVITNES



Detaljering

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



Møysalveien 2241, 8413 KVITNES



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: 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 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 5: 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 utendørs

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 19: 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 20: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

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	SJØTUN	Beregnet areal	857.2
Etablert dato	31.08.1978	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skylld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ 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
Skylddeling Skylddeling	31.08.1978			1/64, 1/130
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	21.07.1978 29.09.2015	fra skylddeling eiendomsskatt		1/30, 1/64, 1/130

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerkna
Eiendomsteig	7606493.99	513297.43		Ja	857.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
OLSEN PER ROALD F311060*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Åkerhåjen 11 8614 MO I RANA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Møysalveien 2241

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8413 KVITNES	Kirkesogn	10080104 Hadsel
Grunnkrets	412 Kvitnes	Tettsted	
Valgkrets	4 STOKMARKNES		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	189927606		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
2	189927614		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 189927606: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	62
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	62
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	46
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		01.02.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Møysalveien 2241	H0101	1/130	62	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	0	20	20	0	0	0
H01	1	0	42	42	0	0	0

2: Bygning 189927614: 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		-	1/130	-	-	-	-	-

Ordre: **95852**



Eiendom: **1866-1/130/0**

Møysalveien 2241

8413 Kvitnes

[Ordre 95852](#)

Hadsel kommune, 16.07.2026 13:40:

Melding fra Hadsel kommune

Ingen dokumenter i våre arkiver knyttet til byggetiltak. Dette eksisterer heller ikke på avgiver GBnr 1/64 fra 1978. I matrikkelen er det registrert en fritidsbolig og et uthus. Vi har bilder av disse fra besiktigelse i 2011 og 2017.



Eiendomsinformasjon

Kommune:	1866 HADSEL
Matrikelnummer:	1866-1/130/0/0
Adresse:	Møysalveien 2241, H0101 8413 KVITNES
Siste tilsyn:	Aldri

Informasjon om fyringsanlegg

Feiertjenesten har ingen informasjon om fyringsanlegg på denne bruksenheten. Hvis du mistenker at dette er feil, kontakt brannvesenet. Det er forbudt å ha et aktivt fyringsanlegg uten å rapportere dette til myndighetene.

Vi viser til Forskrift om brannforebygging,

§ 6: Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg, første ledd: Eieren av et byggverk skal melde fra til kommunen når det er installert nytt ildsted eller gjort andre vesentlige endringer av fyringsanlegget. Dette gjelder også når det blir montert nytt fyringsanlegg. Husk at ny pipe i eksisterende bygg er et søknadspliktig tiltak (byggesak).



Aktivitetsinformasjon

Ingen opplysninger om tilsyn registrert

Neste aktivitet

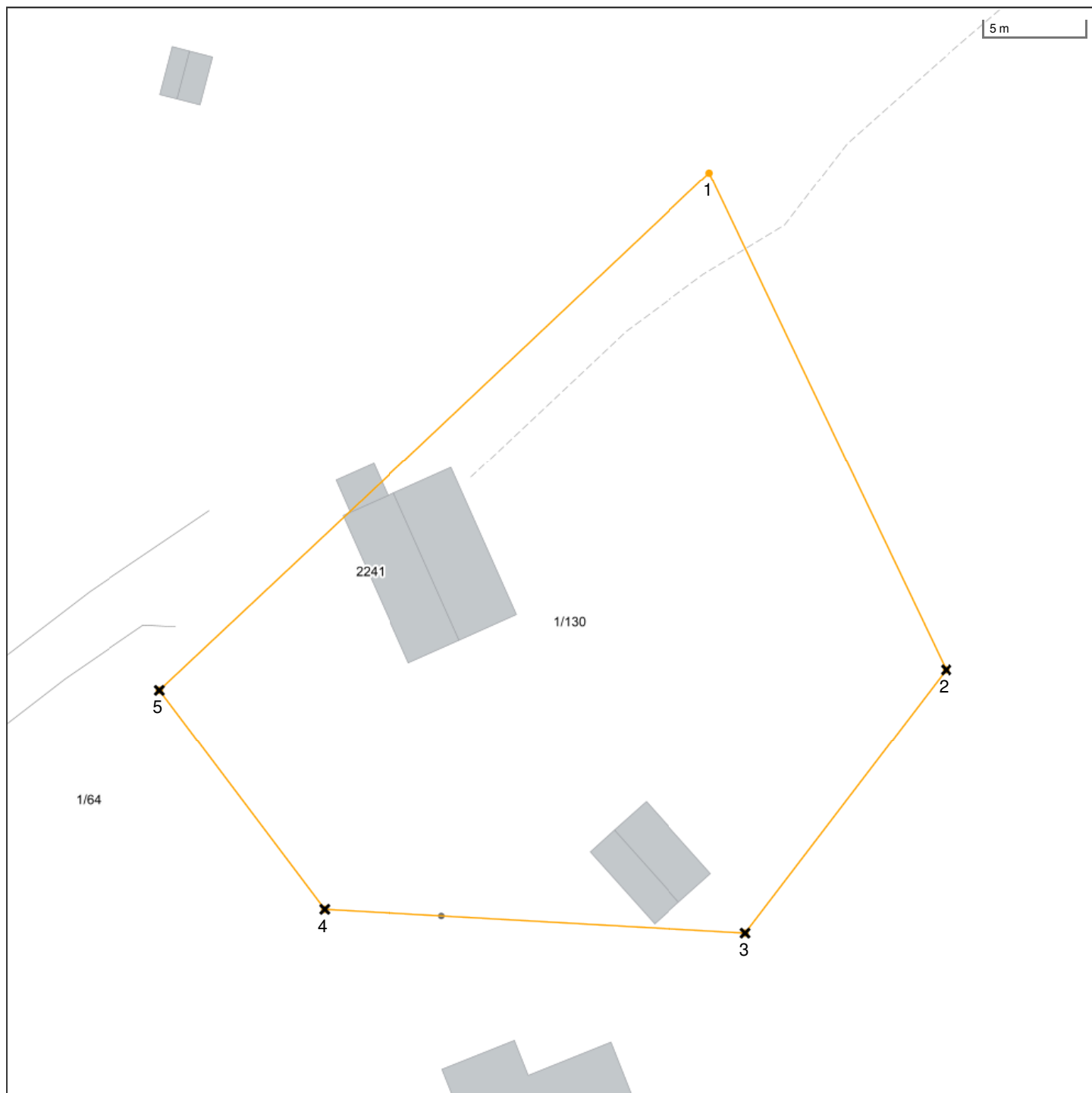
Ingen kommende aktiviteter på denne bruksenheten.

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.



Eiendomskart for eiendom 1866 - 1/130//



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 punktfast
 - - - - - Hjelpelinje vannkant

----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$
 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$
 ----- 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 - hjelpunkt / annet
 ⊙ Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		857,20 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 33	Nord	7606493,992502499	Øst	513297,43229	
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	7606512,959311	513305,11116	1000 cm	Jord (JO)	Kamjern (67)	37,70	
2	7606488,23335	513317,090197	1000 cm	Jordfast stein (JS)	Kors (53)	27,47	
3	7606475,025694	513307,107666	1000 cm	Jordfast stein (JS)	Kors (53)	16,56	
4	7606476,100736	513286,067563	1000 cm	Jordfast stein (JS)	Kors (53)	21,07	
5	7606487,004731	513277,774383	1000 cm	Jordfast stein (JS)	Kors (53)	13,70	

Eiendomsskatt og kommunale avgifter gbr 1/130

Startside > Gebyr > Eiendom 1/130/0/0 - Møysalveien 2241

Eiendom 1/130/0/0 - Møysalveien 2241

Informasjon fra KTF

Eierrepresentant
Olsen Per Roald
Åkerhåjen 11
8614 Mo I Rana

Regningsmottaker
Olsen Per Roald
Åkerhåjen 11
8614 Mo I Rana

Avtalens terminoppsett
4 terminer (3 - Mars)

Avtale
35346

Sum av årsbelep

2 609,00 kr

Vis belep med MVA ☒

Aktive gebyr

Neste terminkjøring

Eksporterte gebyr

Hendelser

Kilde	Kjøring	Gebyrtype	Vare	Bygg	Grunnlag	Gjelder fra - til	Termin fra - til	Belep (m/MVA)	Årsbelep (m/MVA)
KTF	September	Løpende	1410 - FEIEAVGIFT		1,00 stk	01.07.26 -	01.07.26 - 30.09.26	231,25 kr	925,00 kr
	September	Løpende	1513 - Eiendomsskatt - Fritid		421 236,00 Kr	01.07.26 - 31.12.26	01.07.26 - 30.09.26	421,00 kr	1 684,00 kr
Totalbelep								652,25 kr	2 609,00 kr



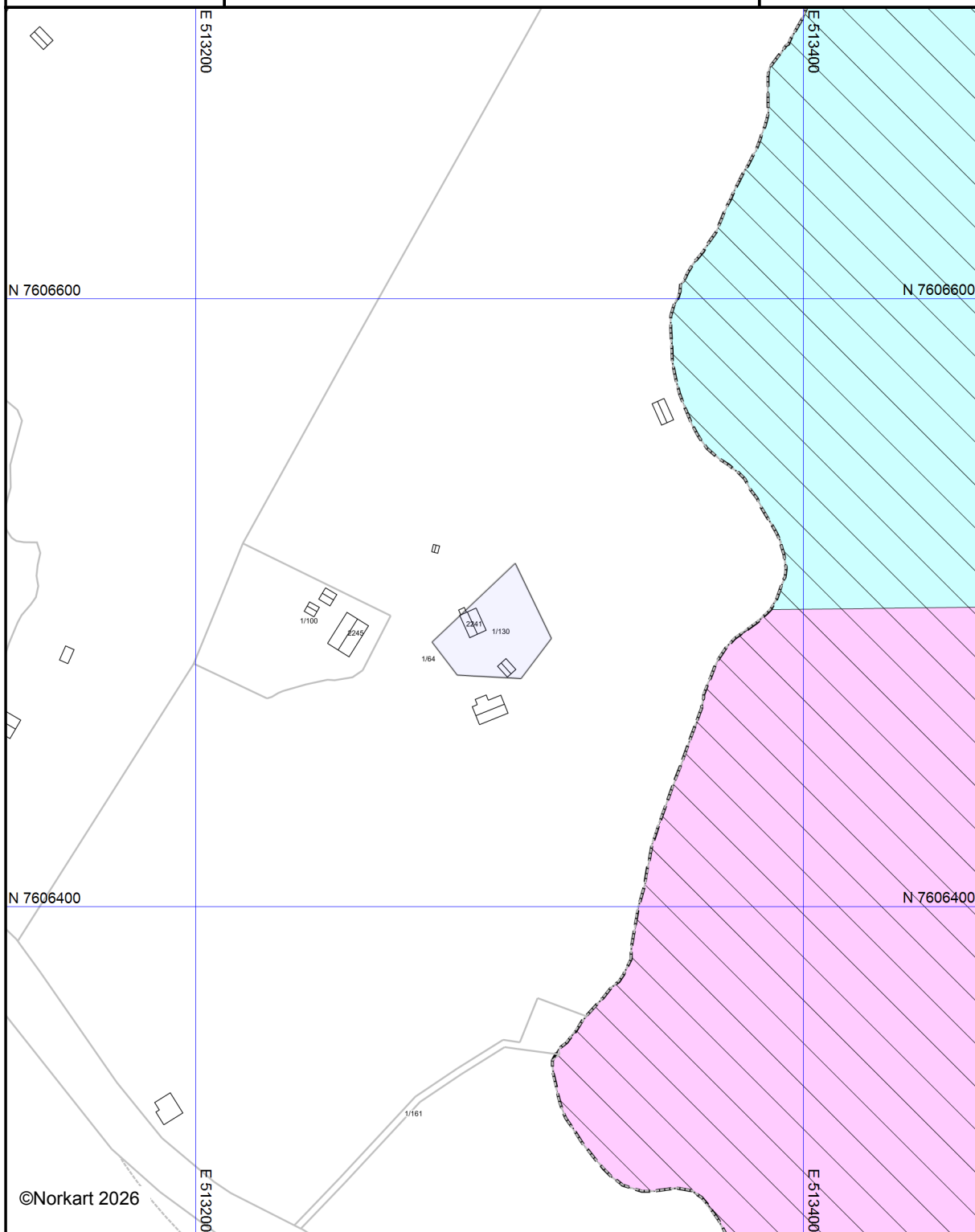
Hadsel kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 1/130
Adresse: Møysalveien 2241
Utskriftsdato: 15.07.2026
Målestokk: 1:2000



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
-  Akvakultur - nåværende

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



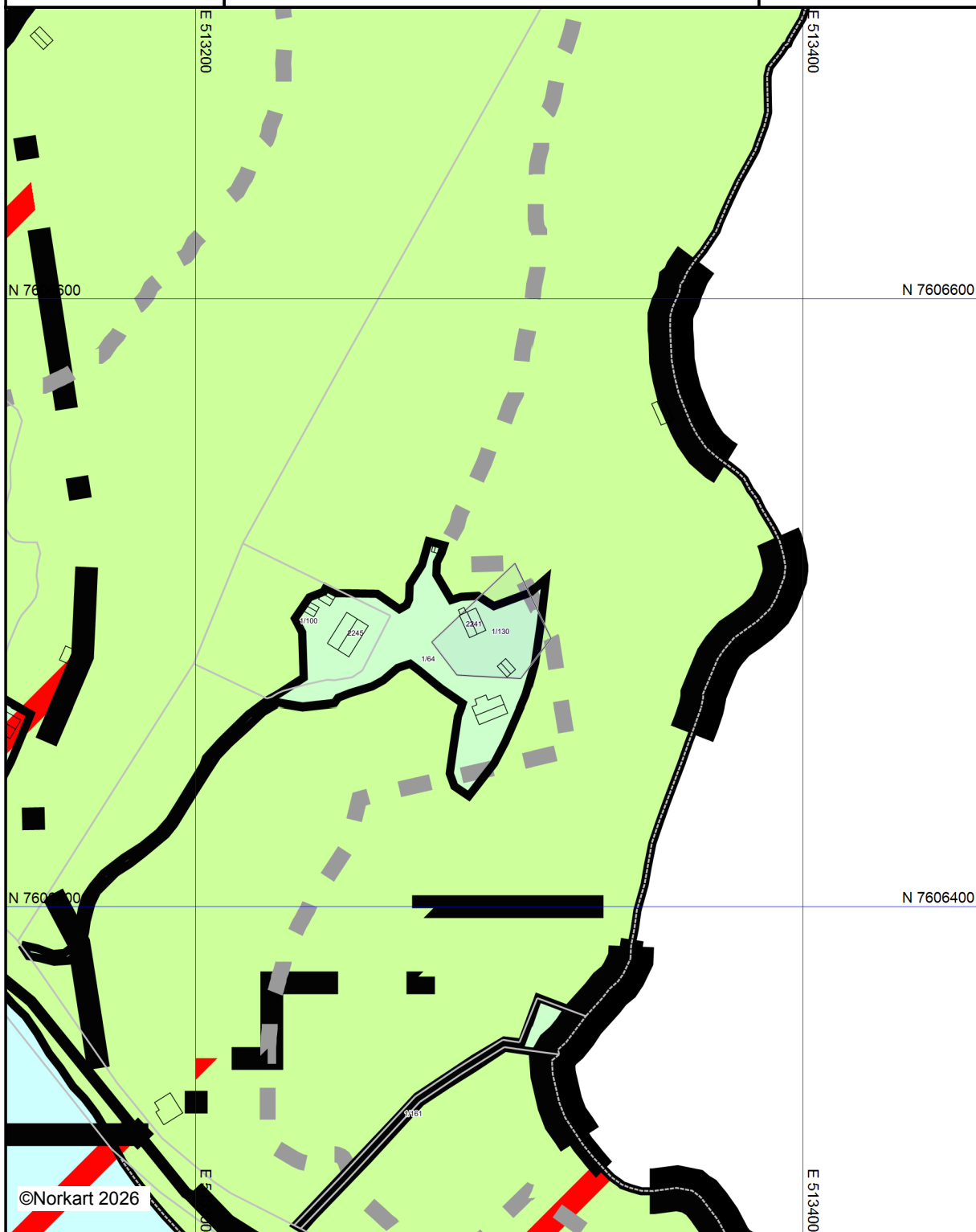
Hadsel kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1/130
Adresse: Møysalveien 2241
Utskriftsdato: 15.07.2026
Målestokk: 1:2000



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-Landbruk-,natur- og friluftsfri

-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Angitthensynsone - Hensyn reindrift

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende



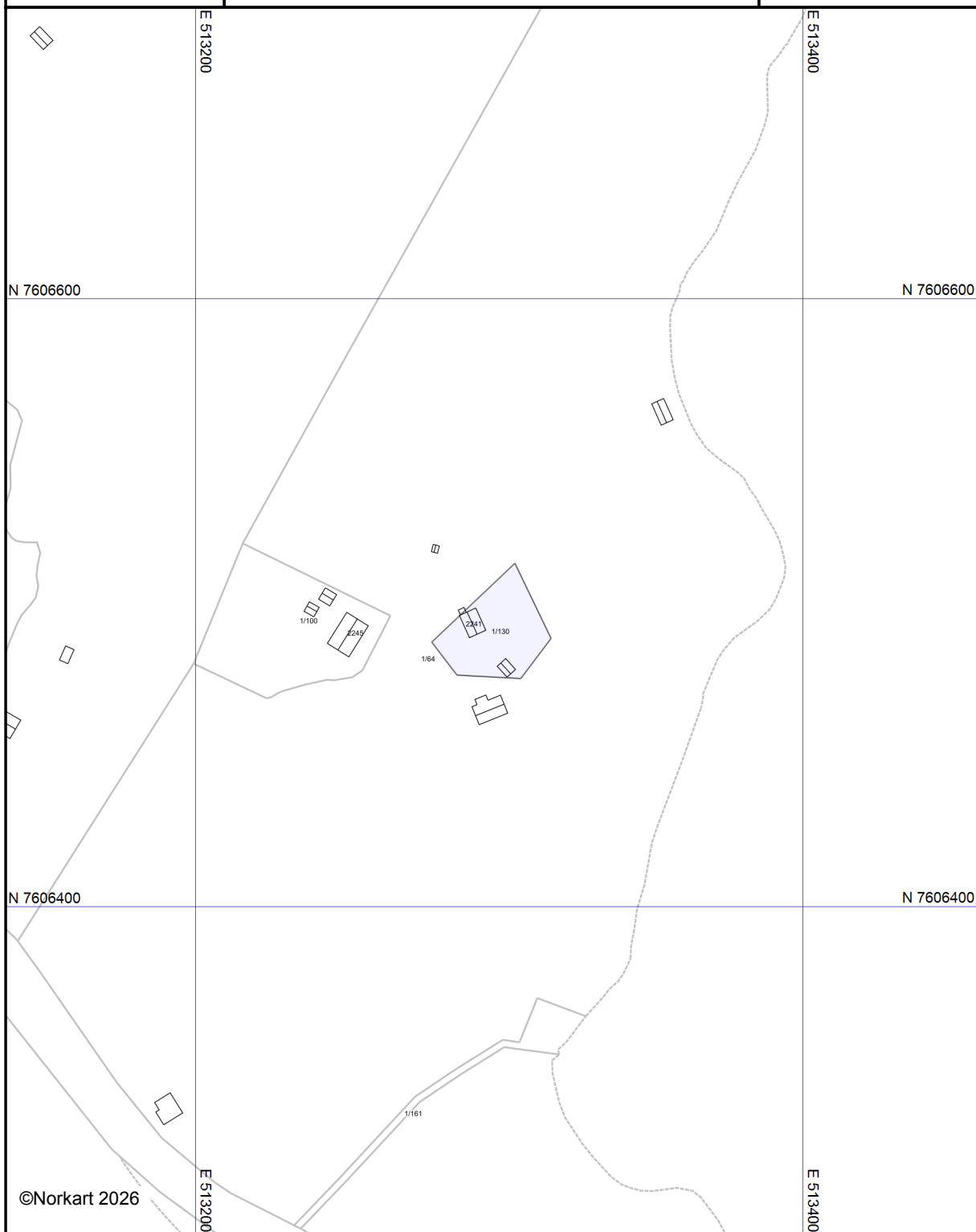
Hadsel kommune

KommuneplanForslag

Eiendom: 1/130
Adresse: Møysalveien 2241
Utskriftsdato: 15.07.2026
Målestokk: 1:2000



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

Møysalveien 2241

Avstand til sjø

82 m



Offentlig transport

✈ Svolvær lufthavn Helle	1 t 30 min 🚗
✈ Stokmarknes lufthavn Skagen	52 min 🚗
🚆 Fiskfjord Linje 821	17 min 🚶 1.5 km
🚆 Stornes nord Linje 821	17 min 🚶 1.6 km

Avstand til byer

Sortland	33 min 🚗
Harstad	1 t 52 min 🚗
Narvik	2 t 33 min 🚗

Vintersport

- Alpin
- Ånstadblåheia
 - Kjøretid: 35 min
 - Skitrekk i anlegget: 1

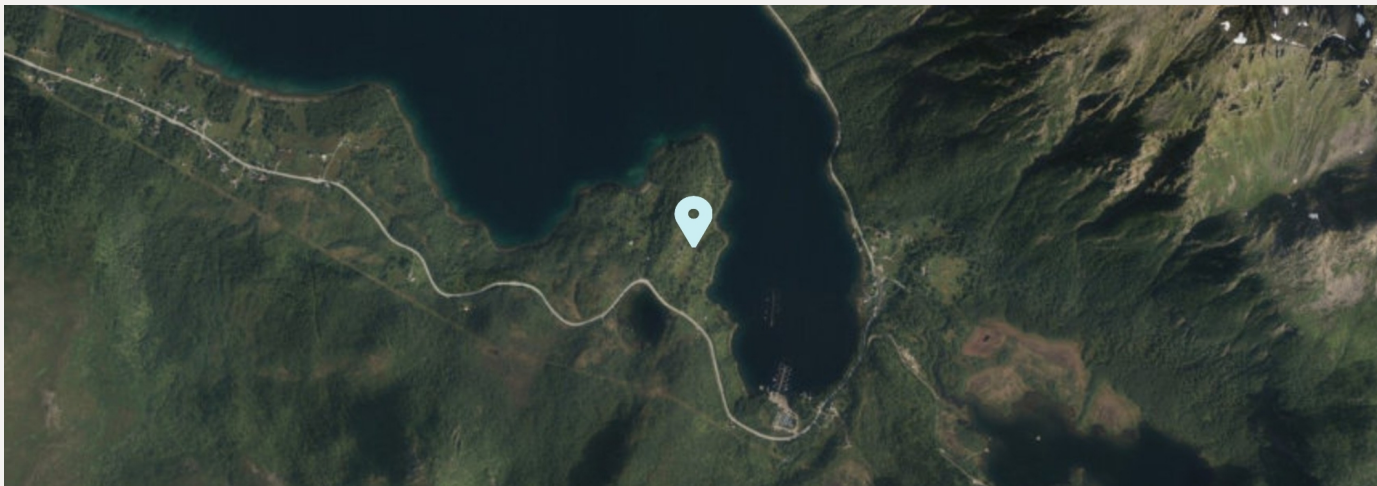


Sport

⚽ Innlandet skole	6 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill, fotball	6.3 km

Dagligvare

Snarkjøp Hennes Møysalbua	10 min 🚗
PostNord	10.5 km





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 tomtfesteloven. 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. *Teknisk og grønn infrastruktur:*
Vei, vann og avløp, gang- og sykkelveier, friområder, lekearealer, grøntstruktur samt tilliggende tiltak for at infrastrukturen skal fungere.
 - II. *Andre tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak:*
 - *Spesielle infrastruktureltiltak 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 uteoppholdsareal (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. Møteplass for alle
 - Fellesareal for 5 boenheter eller flere.
 - Primær målgruppe: Voksne, evt. med små barn.
 - Minstekrav: Solrikt, lunt og avskjermet, trafiksikker adkomst, utstyrt med sandkasse, bord, sittemøbler/ benk som er universelt utformet. Samlet areal minimum 50kvm sammenhengende flate.
 - ii. Nærlekeplass
 - Nærlekeplass kan også tjene som møteplass.
 - Felles lekeplass for opptil 40 boenheter.
 - Primær målgruppe: 2–6 år.
 - Minstekrav: Minimum 200 kvm. sammenhengende flate. Trafiksikker 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. Områdelekeplass
 - 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, trafiksikker 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 tillatte 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 trafiksikkerhet, 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 kvikkleirefare 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. Kvikkleirefare 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 moderniseringsdepartementet.

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 ivarettatt 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 overvannsdistribusjon 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 truede 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 byggKlimagassberegningene 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 kulturminne kvaliteter.
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 Forurensset 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 gårds plass 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/bebyggd areal er 100 m². Tiltaket kan være tilbygg og frittstående. Takform kan være saltak, valmtak eller pulttak. Flatt tak kan tillates hvis boligen på tomte 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 gårds plass 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 tomten 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 reguleringsplan. 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	Møysalbu & 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 reguleringsplan. 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 reguleringsplan. 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 reguleringsplan 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 reguleringsplan. 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 reguleringsplan. 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. *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 naustområde 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 vannbehandlingsanlegg	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 forbudsgrense 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 reiselivs- 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 reguleringsplan 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 Sævtjønneveien-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 reguleringsplan.				

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,

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

2.3.2 Naturområder (SOSI 3020)

ID	Område/navn	Krav/merknader:
GN1	<i>Nikolinetjønna naturområde</i>	<i>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</i>
GN2	<i>Varvikåsen naturområde</i>	<i>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</i>
GN3	<i>Langbakkan slåttemark</i>	<i>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</i>
GN5	<i>Holdøya slåttemark, Nesodden</i>	<i>Verneverdi som skal ivaretas: Spesiell naturtype/ biologisk mangfold Merknad: Utvalgt naturtype etter Statens definisjoner. ID: UN-BN00122524. Slåttemark. Verdi=A (Svært viktig/ nasjonal verdi)</i>

		<i>Merknad: Se KU kap.: 4.175</i>
GN6	<i>Holdøya slåttemark, Øveråkeren</i>	Verneverdi som skal ivaretas: Spesiell naturtype/ biologisk mangfold <i>Merknad: Utvalgt naturtype etter Statens definisjoner. ID: UN-BN00122525. Slåttemark. Verdi=B (Viktig/ regional verdi)</i> <i>Merknad: Se KU kap.: 4.175</i>
GN7	<i>Holdøya slåttemark, Jørnåkeren</i>	Verneverdi som skal ivaretas: Spesiell naturtype/ biologisk mangfold <i>Merknad: Utvalgt naturtype etter Statens definisjoner. ID: UN-BN00122526. Slåttemark. Verdi=B (Viktig/ regional verdi)</i> <i>Merknad: Se KU kap.: 4.175</i>
GN8	<i>Grønnåsen naturområde</i>	Verneverdi som skal ivaretas: Biologisk mangfold/ hekkelokalitet <i>Merknad: Stokmarknes: Område for Hønsenhauk. Få habitater i Hadsel, arten er pr. juli 2023 klassifisert som sårbar.</i> <i>Merknad: Se KU kap.: 4.135</i>
GN9	<i>Lillevannet naturområde</i>	Verneverdi som skal ivaretas: Biologisk mangfold og allment friluftsliv <i>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.</i> <i>Merknad: Se KU kap.: 4.176</i>
GN10	<i>Lomstjønna naturområde</i>	Verneverdi som skal ivaretas: Biologisk mangfold og allment friluftsliv <i>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.</i> <i>Merknad: Se KU kap.: 4.177</i>
GN11	<i>Tjønnebogen naturområde</i>	Verneverdi som skal ivaretas: Biologisk mangfold og landskap <i>Merknad: Mellom Fleines og Kvalsøy. Svært gode naturkvaliteter. I god stand.</i> <i>Merknad: Se KU kap.: 4.178</i>
GN13	<i>Utbjør naturområde</i>	Verneverdi som skal ivaretas: Spesiell naturtype/ biologisk mangfold <i>Merknad: Yttersiden av Hadseløya. Jf. Miljødirektoratets naturbase: Utvalgt naturtype etter Statens definisjoner. ID: BN00085098. Svært viktig. Lokaltiteten 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.</i> <i>Merknad: Se KU kap.: 4.180</i>
GN14	<i>Raften naturområde</i>	Verneverdi som skal ivaretas: Spesiell naturtype/ biologisk mangfold

		<i>Merknad: Jf. Miljødirektoratets naturbase: Utvalgt naturtype etter Statens definisjoner. ID: VKU-BN00085092. Stor verdi. Lokalteteten 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.</i> <i>Merknad: Se KU kap.: 4.181</i>
GN15	Ulvøya naturområde	<i>Verneverdi som skal ivaretas: Spesiell naturtype/ biologisk mangfold</i> <i>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.</i> <i>Merknad: Se KU kap.: 4.182</i>
Bestemmelser, jf. pbl. §§		
1. Naturområder skal bevares mot alle former for inngrep. Dog kan følgende tillates: - Restaurering av naturområde - 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/arts mangfold som vi ellers kan miste lokalt. Å ta vare på betyr at vi også kan viderefremme kvaliteten 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	
- Innenfor områdene merket LNFR tillates ikke spredt bolig-, nærings- eller fritidsbebyggelse samt fradeling, med unntak av tiltak tilknyttet stedbunden næring. - Reindriften- og samisk kultur og naturgrunnlag skal hensyntas, og konsultasjonsplikten med de samiske interessene skal følges opp også i mindre saker. - 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

- 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.
- Alle tiltak må behandles i forhold til jordloven, før evt. tillatelse kan gis.
- 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.
- Der områdestabilitet ikke er vurdert og tilstrekkelige avbøtende tiltak er anbefalt skal det lages reguleringsplan
- Det skal tilstrebes å bruke eksisterende avkjørsler så langt det er mulig.
- For områder uten plankrav:
 - I områder for spredt boligbebyggelse skal bebygd areal (BYA) ikke overstige 30 % av tomtens areal. Totalhøyde skal være maks 7 meter.
 - 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.
 - Totalhøyde på hytte maks 7,0 meter. Øvre grense for den enkelte bygning er 120 m² (BRA).
 - 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%.
 - Det kan ikke fradeles eller bygges på jordbruksareal, og heller ikke slik at dyrka mark blir innbygd.
 - 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 tomten 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 tomten 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/Mølnerget 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	Ringan 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 føres 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 forurensset 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	Lundneset 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 reguleringsplan. 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	Røyr dalen	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 reguleringsplan 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 utleieing 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 forbudsgrense mot sjø (SOSI 1111)	Mot kystlinjen i Hadsel	Strandsone	-	Verdier som skal ivaretas: Strandsone for allment friluftsliv, natur/biologisk mangfold, kulturmiljø og/eller landskap
KpJurLinje H4 forbudsgr ense mot vassdrag (SOSI 1113)	Gryttingvassdrag-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
	Frøvassdrag-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 sjørøye	Lokalt viktig/Høy kvalitet	Verdier som skal ivaretas: Biologisk mangfold i- og ved vassdrag, vannkvalitet og erosjonsfare
	Vikvassdrag-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 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
	Krokvassdrag-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, sjørøye, sjørørret og elvemusling	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	Sjørørret	Lokalt viktig/Høy kvalitet	
	Grunnfør-fjord vassdrag-et	Laks, sjørørret og elvemusling	Viktig/Høy kvalitet	Merknad: Regional verdi grunnet elvemusling.
	Falkfjord-vassdrag-et	Sjørørret og sjørøye	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, sjørørret og elvemusling	Viktig/Høy kvalitet	Merknad: Regional verdi grunnet elvemusling.
	Fløvatn-vassdrag-et	Laks, sjørørret og sjørøye	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, sjørørret og sjørøye	Lokalt viktig/Høy kvalitet	
	Ånnstad-vassdrag-et	Elvemusling	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	Røyrdaalen nedslagsfelt	Dam, kommunalt vannuttak
H110_9	Urvatnet nedslagsfelt	Innsjø, kommunalt vannuttak
H110_10	Markmarka nedslagsfelt	Innsjøer i samme vannsystem, privat vannforsyningsanlegg 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-slagning, 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 støysonen (H210) bør det ikke oppføres støyfølsom bebyggelse. Innenfor gul støysonen (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 støyreducerende 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:		
<u>Merknader:</u> a) Med bygg menes i nr. 1 boliger, skoler eller barnehager. b) Merknader: Jf. NVEs veileder «Bebyggelse nært høyspenningsanlegg». • Grenseverdien for magnetfelt fra strømmettet 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 moderne 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, planbestemmelsen § 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. Båttutfartsområde. Gyte- og oppvekstområde for fisk.
H560_5	Harpren naturområde	Lokalt viktig/ Høy kvalitet	Spesielt gode landskapskvaliteter, sjeldent i regional sammenheng. Gode hekkeområder og habitat for en rekke fuglearter. Båttutfartsområde.
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. Båttutfarts-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,

			<i>truede arter. Rikt biologisk mangfold. Lett tilgjengelig med mulighet for fiske i vassdraget.</i>
<i>H560_11</i>	<i>Slått- og Vedøya natur-område</i>	<i>Lokalt viktig/ Høy kvalitet</i>	<i>Spesielt gode landskapskvaliteter, sjeldent i regional sammenheng. Stor verdi knyttet til områdets ornitologiske funksjon, truede arter. Viktig hekkeområde for sjøfugl.</i>
<i>H560_12</i>	<i>Raftsundet vest naturområde</i>	<i>Svært viktig/ Svært høy kvalitet</i>	<i>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.</i>
<i>H560_13</i>	<i>Brakøya natur-område</i>	<i>Lokalt viktig/ Høy kvalitet</i>	<i>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.</i>
<i>H560_15</i>	<i>Ingelsfjord/ Fløvatnet naturområde</i>	<i>Lokalt viktig/ Høy kvalitet</i>	<i>Spesielt gode landskapskvaliteter, sjeldent i regional sammenheng. Attraktivt område for fiske og friluftslivsaktiviteter.</i>
<i>H560_16</i>	<i>Fiskebøldalen naturområde</i>	<i>Lokalt viktig/ Høy kvalitet</i>	<i>Spesielt gode landskapskvaliteter. Anadromt vassdrag</i>
<i>H560_17</i>	<i>Sandøya naturområde</i>	<i>Lokalt viktig/ Høy kvalitet</i>	<i>Ved Hadselbrua. Spesielt gode landskapskvaliteter, sjeldent i regional sammenheng. Verdier knyttet til områdets ornitologiske funksjon, truede arter. Viktig hekkeområde for sjøfugl. Båttutfartsområde.</i>
<i>H560_18</i>	<i>Fleines, Lyngøya, Sandholmen naturområde</i>	<i>Lokalt viktig/ Høy kvalitet</i>	<i>Spesielt gode landskapskvaliteter, sjeldent i regional sammenheng. Gode hekkeområder og habitat for en rekke fuglearter. Båttutfartsområde.</i>
<i>H560_24</i>	<i>Raftsundet øst naturområde</i>	<i>Viktig/ Høy kvalitet</i>	<i>Spesielt gode landskapskvaliteter: I nord av nasjonal betydning, i sør av regional betydning. Strandområdene er verdifulle bl.a. som landgangsområder i forbindelse med båttutfart 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.</i>

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, planbestemmelsen § 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 pilgrimsleden 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	Råbøgen kulturmiljøområde	Langøya: Inneholder et større kulturminneområde der deler også er synlig. Gravområde fra jernalderen. I tillegg spor etter båtopptreks-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 Fiskebøl-vassdraget & 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 middelalderkirkegård	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 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. fellesbestemmelsen 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, Grunnfjørden
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 miljøsepter på Fiskebøl	20191212	4	Ja	Områderegulering	Strandlandet, Fiskebøl
H910_B01	Børøya	19670403	56	Nei	Detaljregulering	Børøya sør
H910_B02	Børøya samlevei	19740325	49	Nei	Detaljregulering	Børøya øst
H910_B04	Rv19 over Børøya	19740905	49	Nei	Detaljregulering	Børøya
H910_B05	Tjeldveien	19760326	47	Nei	Detaljregulering	Børøya sør
H910_B09	Børøya Øst	19871112	36	Nei	Detaljregulering	Børøya sør
H910_B010	Børøya Vest	19880317	35	Nei	Detaljregulering	Børøya sør/vest
H910_B012	Eiendommen 64/225	19931104	30	Nei	Detaljregulering	Børøya
H910_B013	Frømrådet mellom Ærfuglvn. og Måkeveien	19940630	29	Nei	Detaljregulering	Børøya sør/øst
H910_B015	Børøya nordøst	19961114	27	Nei	Detaljregulering	Børøya øst
H910_B017	Område vest for Svaneveien	20051215	18	Nei	Detaljregulering	Børøya sør
H910_B019	Børøya vest renseanlegg	20121020	11	Ja	Detaljregulering	Børøya vest
H910_B020	Rypeveien 7 Hegreveien	20070621	16	Nei	Detaljregulering	Børøya vest
H910_B021	Frødefelt II	20071004	16	Nei	Detaljregulering	Børøya sør
H910_B022	Del av Børøya vest	20110411	12	Ja	Detaljregulering	Børøya vest
H910_B023	Frødefelt I og II	20121101	11	Ja	Detaljregulering	Børøya sør
H910_B024	Børøya Industriområde	20130719	10	Ja	Områderegulering	Børøya nord
H910_B025	Båthavna Børøya	20140612	9	Ja	Detaljregulering	Børøya sør
H910_B026	Nordstjerna eiendom	20110829	12	Ja	Detaljregulering	Børøya sør/øst
H910_B029	Trafikkarealer Måkeveien/Hegreveien	20150618	8	Ja	Detaljregulering	Børøya sør/vest
H910_B030	Del av Børøya, Endring av arealformål	20130207	10	Ja	Detaljregulering	Børøya sør/øst
H910_B031	Børøya Nordøst	20070620	16	Nei	Detaljregulering	Børøya øst
H910_B032	Del av Børøya	20140904	9	Ja	Detaljregulering	Børøya
H910_B034	Solsiden boligfelt på Børøya sørøst	20180531	5	Ja	Områderegulering	Børøya øst
H910_B035	Gulle industripark	20171012	6	Ja	Detaljregulering	Børøya nord
H910_B036	Hadsel eiendom KF	20171012	6	Ja	Detaljregulering	Børøya sør/øst
H910_B037	Hadsel handelspark	20191212	4	Ja	Områderegulering	Børøya vest
H910_B038	Stokmarknes miljøhavn	20201001	3	Ja	Områderegulering	Børøya nord/øst
H910_B039	Børøya sør boligområde	20220505	1	Ja	Detaljregulering	Børøya sør
H910_B041	Del av B024, Nordlaks på Børøya	20220217	1	Ja	Detaljregulering	Børøya nord
H910_B043	Børøya industriområde, detaljregulering øst 64/419	20241024	0	Ja	Detaljregulering	Børøya nordøst
H910_B044	Børøya industriområde, detaljregulering vest 64/422	20241024	0	Ja	Detaljregulering	Børøya nord
H910_H01	Taen friluftsområde	20030925	20	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, nordvest
H910_H02	Hadsel kirke, parkering	20060427	17	Nei	Detaljregulering	Hadseløya nord
H910_H05	Del av eiendommen, Hadsel, Vangen	20061116	17	Nei	Detaljregulering	Hadseløya nord/øst
H910_H07	Hyttfelt på del av Vangen	20130128	10	Ja	Detaljregulering	Hadseløya nord/øst

H910_H08	Del av Ekren, Hadsel kommune	20120730	11	Ja	Detaljregulering	Hadseløya sør/øst
H910_H09	Brattåsen masseuttak	20181213	5	Ja	Detaljregulering	Hadseløya øst
H910_H011	Bergvika masseuttak	20160421	7	Ja	Detaljregulering	Hadseløya nord
H910_H015	Gang/ sykkelvei Søndre-Hadsel	20201001	3	Ja	Detaljregulering	Hadseløya øst
H910_H016	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_L02	Nausttomter, Sandnes	19820607	41	Nei	Detaljregulering	Langøya, Sandnes sør
H910_L03	Grytting boligområde	19820917	41	Nei	Detaljregulering	Langøya, øst
H910_L04	Grytting-Gjerstad G/S vei	19850813	38	Nei	Detaljregulering	Langøya øst
H910_L05	Kalsnesklubben caravanoppstilling	19881215	35	Nei	Detaljregulering	Langøya sør/vest
H910_L06	Sandnes	19900906	33	Nei	Detaljregulering	Langøya, Sandnes nord
H910_L08	Reguleringsendring 76/11, 117, 148	19940224	29	Nei	Detaljregulering	Langøya, Sandnes nord
H910_L09	Grytting boligområde, reguleringsendring	19940922	29	Nei	Detaljregulering	Langøya, øst
H910_L012	Råmarka bebyggelsesplan, hytteområde	20051130	18	Nei	Detaljregulering	Langøya, sør
H910_L013	Fleines hytteområde	20030429	20	Nei	Detaljregulering	Langøya, vest
H910_L015	Gryttingdalen hytteområde, bebyggelsesplan	20070214	16	Nei	Detaljregulering	Langøya, øst
H910_L016	Hyttefelt, Kråvannet	20110829	12	Ja	Detaljregulering	Langøya, vest
H910_L017	Del av Sandnes, fortau langs Fv885	20120611	11	Ja	Detaljregulering	Langøya, Sandnes
H910_L018	Grønninghauan småbåthavn	20130708	10	Ja	Detaljregulering	Langøya, vest
H910_L019	Stokmarknes lufthavn	20150326	8	Ja	Detaljregulering	Langøya sør
H910_L020	Rydningen boligfelt	20120128	11	Ja	Detaljregulering	Langøya, Sandnes sør
H910_L021	Gryttingsdalen hytteområde GBnr. 83/10 bebyggelsesplan	20080905	15	Nei	Detaljregulering	Langøya, øst
H910_L022	Reguleringsendring, Sandnes industriområde	20130715	10	Ja	Detaljregulering	Langøya, Sandnes sør
H910_L023	Reguleringsendring, del av Sandnes	20140227	9	Ja	Detaljregulering	Langøya, Sandnes nord
H910_L024	Bebyggelsesplan for del av Sandnes	19991202	24	Nei	Detaljregulering	Langøya, Sandnes sør
H910_L026	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	Oksjerdet	19761025	47	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Melbu nord
H910_MB6	Kirkestue	19781002	45	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Melbu
H910_MB7	Solhagen, 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 Oksjerdet	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 Coldevinsgate/ Kirkegata	19940701	27	Nei	Detaljregulering	Hadseløya, Melbu vest
H910_MB30	Preikstolen 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	Haugneset 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	Daginstitution, 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	19820308	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	Sentrumplan	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	Reguleringsplan, del av 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- Sævtjønneveien	20120927	11	Ja	Detaljregulering	Hadseløya, Stokmarknes
H910_SM37	Ny brannstasjon på Stokmarknes	20130719	10	Ja	Detaljregulering	Hadseløya, Stokmarknes
H910_SM39	Bjønneset 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	Sentrumplan, 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	Sykehusomtå	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 støyulempen 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 kulturmiljømyndighetene. 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 kulturmiljømyndighetene 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

§	Bestemmelser (juridisk bindende)	Retningslinjer																																
4.1	Felles bestemmelser til alle arealformål: <i>Ved utbygginger som omfatter mudring, utfylling og flytting av masser skal grunnforholdene dokumenteres. Er det påvist eller mistenkes forurensat grunn skal dette også undersøkes. Avklaringene skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse jf. pbl. § 11-9 nr. 8.</i>	Kommunen kan kreve utarbeidet reguleringsplan for bygge- og anleggstilltak 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.																																
4.2	Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (Hovedformålet) - V <i>Sjøarealer om er merket med påskrift V er allmenne sjøområder som kan nyttes til natur, ferdsel, fiske og friluftsliv.</i> 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) Utlekking av sjøledninger for vann, avløp, varmepumper, strøm- og telenett kan tillattes på havbunnen.	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.																																
4.3	Fiske – VFI <i>I fiskeområdene har fiske prioritet. § 11-11 nr. 3. Innenfor formål inngår avsatte områder for låssettingsplasser.</i>	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 villlevende marine ressurser (havressursloven).																																
4.4	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:	SOSI: 6400 For å ta områdene i bruk til akvakultur kreves tillatelse etter akvakulturloven, forurensningsloven 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																																
	<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>	1866 - VA01	Korsnes	1866 - VA02	Finnkjerka	1866 - VA03	Bullatholmen	1866 - VA04	Grøttøy	1866 - VA05	Sørvika	1866 - VA06	Helgeneshamn	1866 - VA07	Brottøy	1866 - VA08	Hoholmen	1866 - VA09	Hadseløya	1866 - VA10	Steilo	1866 - VA11	Langneset	1866 - VA12	Bergvikodden	1866 - VA13	Dragnes	1866 - VA14	Sandnes Ø	1866 - VA15	Langholmen	1866 - VA16	Stretarneset	
1866 - VA01	Korsnes																																	
1866 - VA02	Finnkjerka																																	
1866 - VA03	Bullatholmen																																	
1866 - VA04	Grøttøy																																	
1866 - VA05	Sørvika																																	
1866 - VA06	Helgeneshamn																																	
1866 - VA07	Brottøy																																	
1866 - VA08	Hoholmen																																	
1866 - VA09	Hadseløya																																	
1866 - VA10	Steilo																																	
1866 - VA11	Langneset																																	
1866 - VA12	Bergvikodden																																	
1866 - VA13	Dragnes																																	
1866 - VA14	Sandnes Ø																																	
1866 - VA15	Langholmen																																	
1866 - VA16	Stretarneset																																	
	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.																																	
4.5	Kombinert formål rundt akvakultur – VKA	SOSI: 6800																																

	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 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 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) 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 forsvarrets 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 reindriftnæringen.	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 naturmangfoldloven. 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	# <i>Innenfor området er det tillatt med låssetting av sei og pelagiske arter.</i>



Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hadsel kommune

Kommunenr.	1866	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	130	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Møysalveien 2241, 8413 KVITNES								

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

Plantyper uten treff

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

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	719 m ²	
	Arealbruk	Spredt boligbebyggelse, Nåværende	
	Områdenavn	LSB21	
	Delareal	138 m ²	
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende	
	Områdenavn	LNRF	



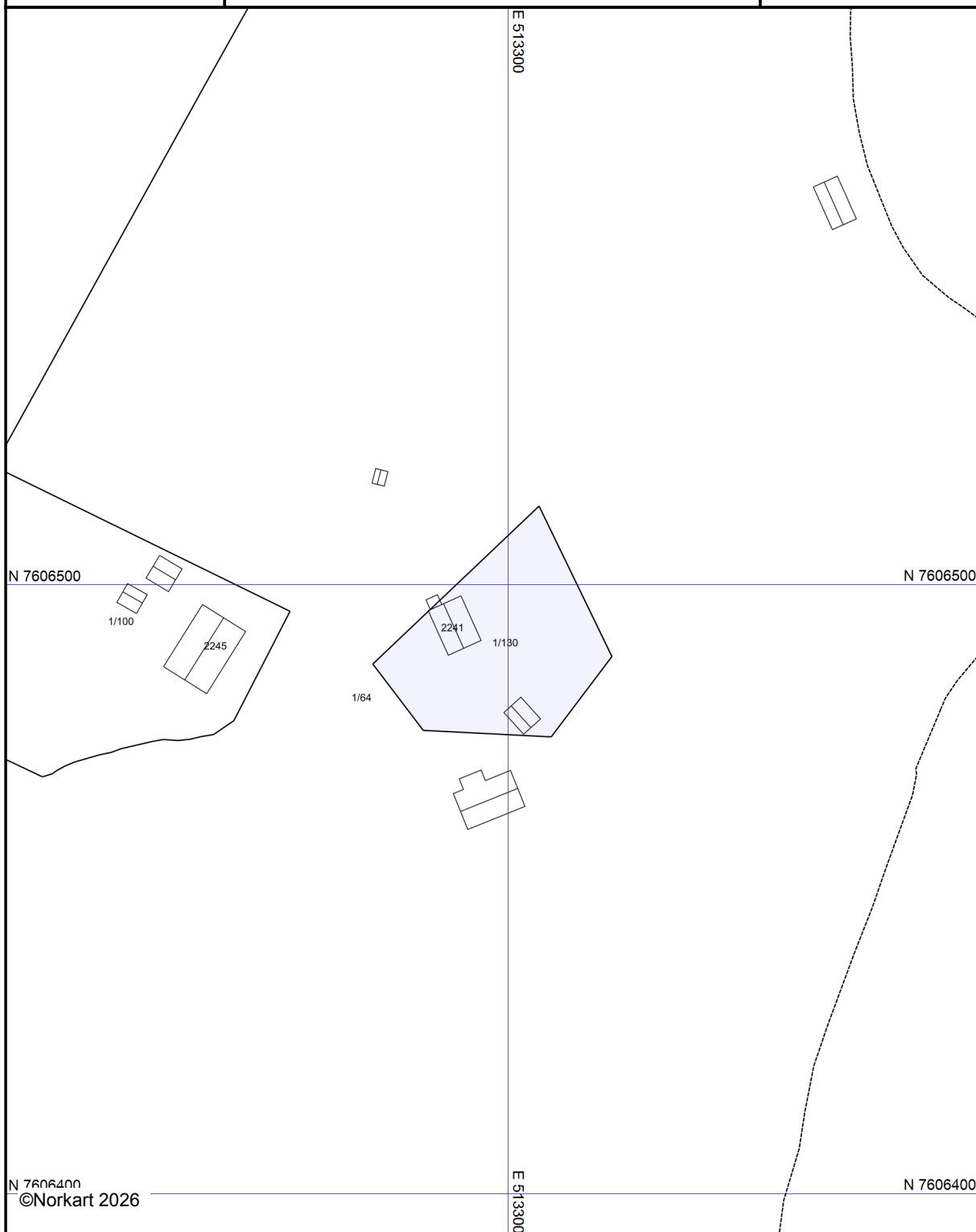
Hadsel kommune

ReguleringOverBakken

Eiendom: 1/130
Adresse: Møysalveien 2241
Utskriftsdato: 15.07.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-33



N 7606400
©Norkart 2026

N 7606400

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



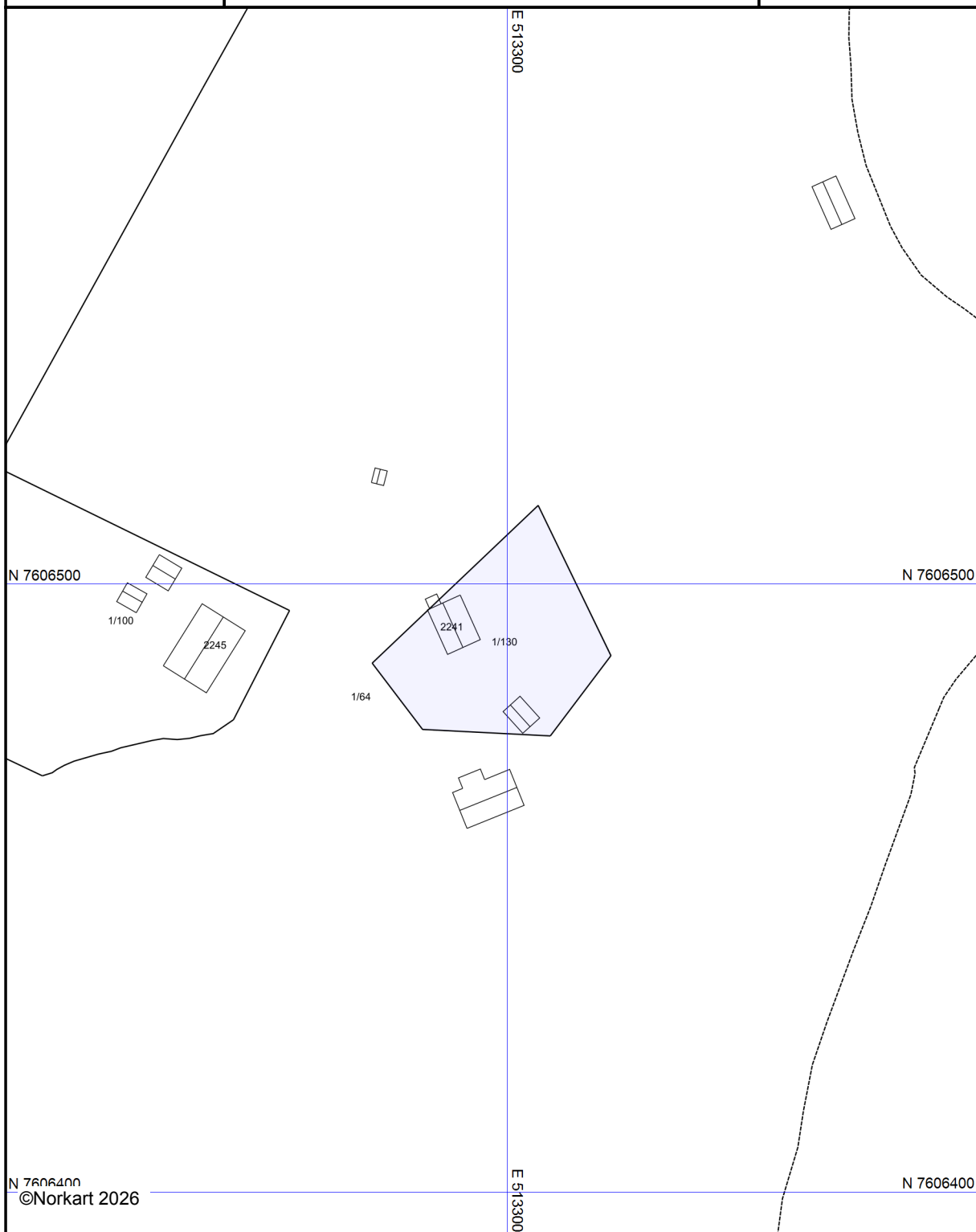
Hadsel kommune

Reguleringsplan

Eiendom: 1/130
Adresse: Møysalveien 2241
Utskriftsdato: 15.07.2026
Målestokk: 1:1000



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

Adresse: Rådhusgata 5, 8450 Stokmarknes

Telefon: 76164000

Utskriftsdato: 15.07.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hadsel kommune

Kommunenr.	1866	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	130	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Møysalveien 2241, 8413 KVITNES								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

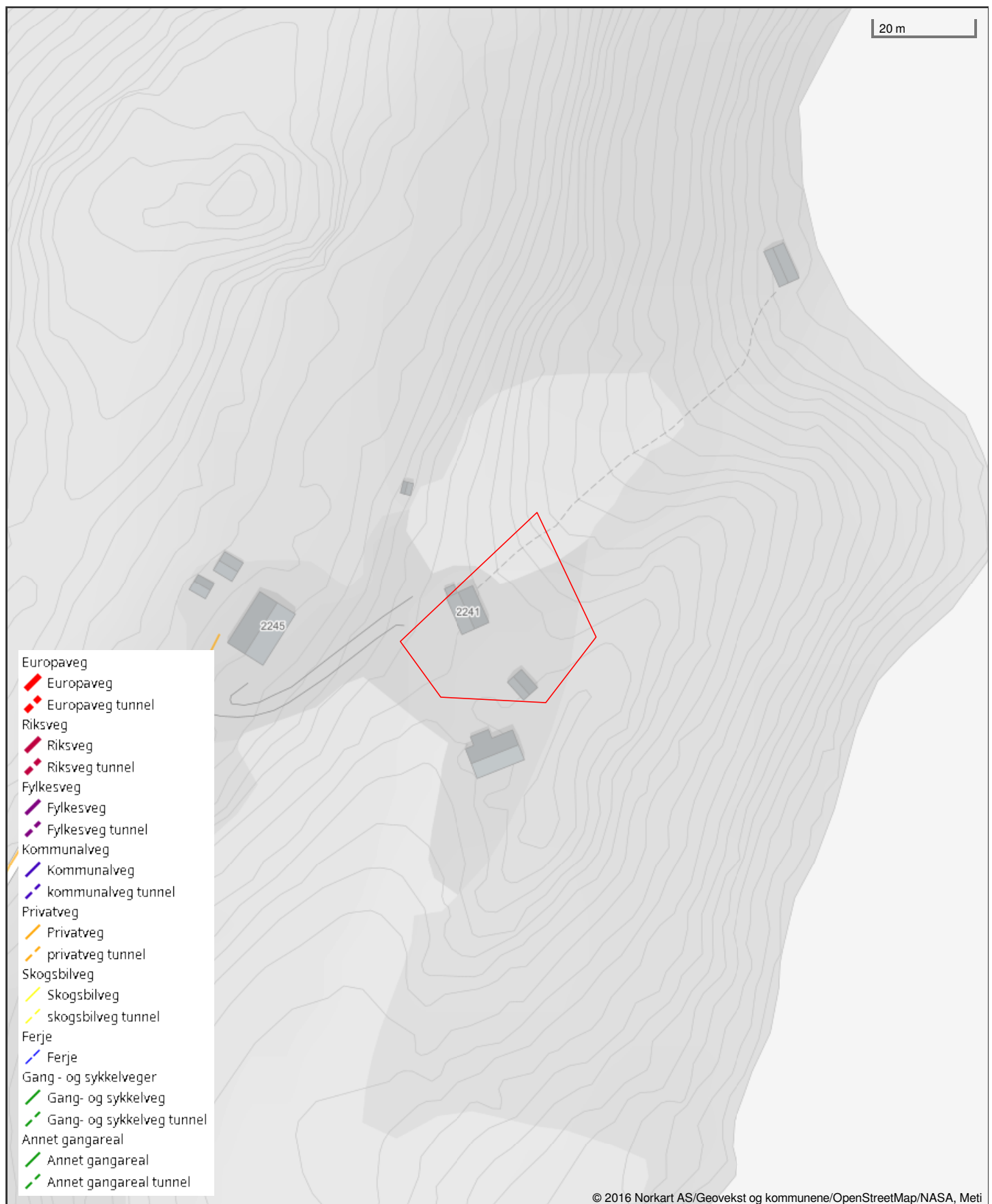
Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Vegstatuskart for eiendom 1866 - 1/130//



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.