Bertelvika 10

Nabolaget Ballstad - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Ballstad Linje 766	2 min 0.2 km
Leknes lufthavn	16 min
Svolvær lufthavn Helle	1 t 16 min

Skoler

Ballstad skole (1-10 kl.) 153 elever, 10 klasser	3 min 2.1 km
Vestvågøy videregående skole 410 elever, 17 klasser	15 min 12 km
Aust-Lofoten vgs. Kabelvåg 150 elever	1 t 6 min 74.3 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

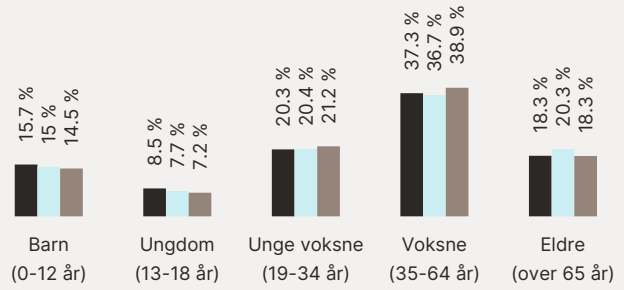
Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ballstad	987	479
Vestvågøy kommune	11 566	5 917
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kakhaugen Ballstad barnehage (1-5 år) 35 barn	4 min 3 km
Ballstad barnehage (1-5 år) 18 barn	6 min 3.4 km
Risaksla barnehage (1-5 år) 64 barn	9 min 7.1 km

Dagligvare

Joker Ballstad Post i butikk, PostNord	5 min 3.6 km
Bunnpris Gravdal Post i butikk, PostNord	8 min 6.6 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 97/100

Gateparkering
Lett 94/100

Sport

Ballstad skole ballbinge Ballspill	3 min 2.1 km
Ballstad stadion Ballspill, fotball	4 min 2.8 km
Lofoten Helsetrim	14 min
Feel24 Leknes	16 min

Boligmasse

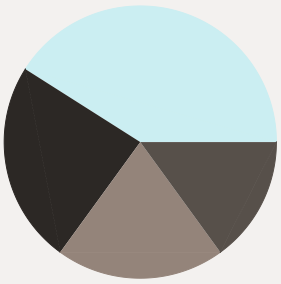


- 94% enebolig
- 6% annet

Varer/Tjenester

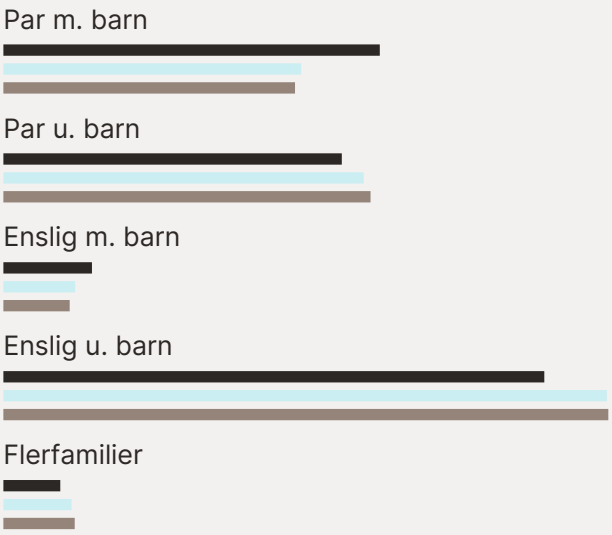
Lofotsenteret	14 min
Apotek 1 Lofotsenteret	14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 24% i barnehagealder
- 41% 6-12 år
- 20% 13-15 år
- 15% 16-18 år

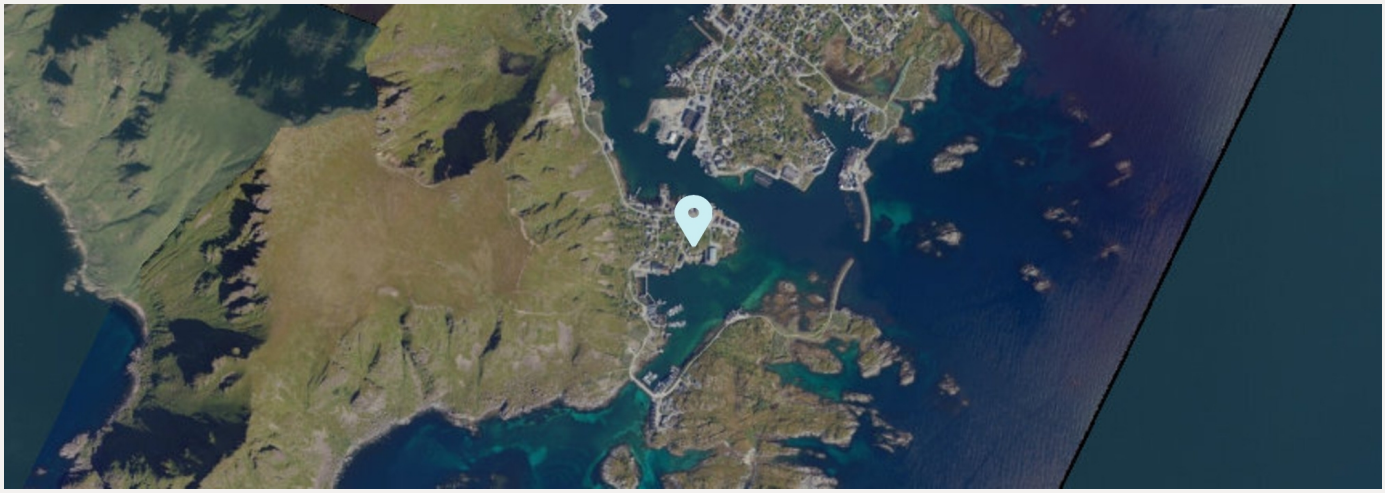
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Bertelvika 10, 8373 BALLSTAD
VESTVÅGØY kommune
gnr. 9, bnr. 26

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 274 m² BRA-i: 205 m²



Befaringsdato: 01.09.2026 **Rapportdato:** 18.09.2026 **Oppdragsnr.:** 14545-2105 **Eiendomsverdi ref nr:** BE2117

Autorisert foretak: Takstmann Roger Håkonsen **Sertifisert Takstingeniør:** Roger Håkonsen **Vår ref:** Roger

NORDPÅ TAKST

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

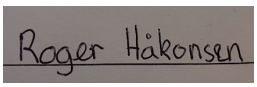
Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Takstmann Roger Håkonsen



Rapportansvarlig



Roger Håkonsen
Uavhengig Takstingeniør
roger@nordpatakst.no
915 77 823

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstmann Roger Håkonsen
Skjærgården 45
8372 GRAVDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Takstmann Roger Håkonsen
Skjærgården 45
8372 GRAVDAL

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1957.

Boligen har behov for en del utbedringer, modernisering og vedlikehold.

Les ellers under de respektive bygningsdeler angående tilstandsvurderinger og gitte tilstandsgrader.

Enebolig - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med stålplater, med undertaktekking av takpapp.
Besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er av plast.
Heldekkende pipebeslag i stål
Taket er saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre og undertak av rupanel. Det er kaldtloft, med tett kaldtloft.isolert

Ytterveggen har trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning.

Vinduene er malte og har 2-lags og 3-lags glass.
Vindu loft: 1 stk fra 2009 og resten 1977
Vindu etasje: badvindu fra 2012, resten 70 tallet
Ytterdørene er utført som ytterdør i treverk, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.
- Inngangsdør noe værslitt.
- Balkongdør loft 1981 råteskade
- Balkongdør etasje med råteskader.
- Nyere kjellerdør vanskelig og lukke

Terrasse på understøttende konstruksjon. Rekkverk i tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med belegg.

Veggene har trepanel og malte plater. Himlingen har himlingsplater.

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Gulv på grunn av betong.
15 mm skjevhet loft
10 mm skjevhet stue hovedetasje.

Boligen er ikke utført med radonsperre.

Det er pipe i teglstein og vedovn montert i stue.

Gulvet har belegg og veggene er kledd med panel. Hulltaking er ikke foretatt da det er synlig tegn på fukt i panel på vegg.

Det er krypkjeller under trebjelkelag.

Innvendig trapp er en malt tretrapp.

Innvendige dører er utført som finerdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Loft › Bad
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.
Baderom med belegg på gulv og fliser og malte plater på vegg.
Montert innredning badekar og toalett.
- Ingen sluk
- Ingen avtrekk
- Stråleovner på vegg
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Grenser til yttervegg.

Våtrom › Etasje › Bad
Våtrommet er utført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Ingen dokumentasjon
Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og malt innvendig tak.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv og panelovn. Fall mot sluk er målt til 42mm
Våtrommet har synlige vanntette sjikt med baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 42 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Ingen ventilasjon
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, med måleresultat 6.

Våtrom › Kjeller › Bad
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997.
Bad med belegg på gulv og våtromsplater på vegg.
Montert vask, toalett og dusj.
- Løst belegg med saltutslag under
- Ingen mekanisk avtrekk utenom ventil i vegg.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt. saltutslag under belegg tyder på fukt i grunn.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter, benkeplate i laminat og rustfritt stål, samt oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut via pipe

SPESIALROM Gå til side

Kjølerom i kjeller med panel på vegg og tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør med plasthylse.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør og støpejernrør.

Det er naturlig ventilasjon.

Det er luft-til-luft varmepumpe. 2007 . Ulyd i utedel

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2018.

Åpent elektrisk anlegg med automatsikringer.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Nytt sikringsskap og inntak 2010

Boligen har røykvarslere og brannslukker.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.

Beskrivelse av eiendommen

Dreneringen er fra 1967.

Grunnmuren er av betong. på hovedbygg og lecastein på tilbygg.

Eiendommen ligger i skrående terreng. 1957, med septiktank og overløp til grøft. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1957 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Septiktanken er av betong og er installert i 1957.

Utvendig oljetanke fjernet. Innvendig dagtanke og rør må fjernes.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	274 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	205 m²
Totalpris	2 500 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 000 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

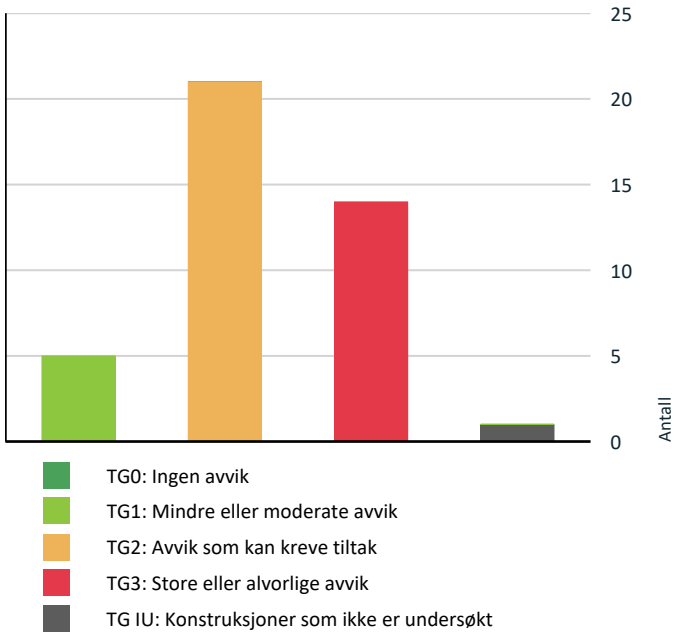
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Avvik i plantegninger kontra dages bruk. Mangler plantegning for kjeller og loft.

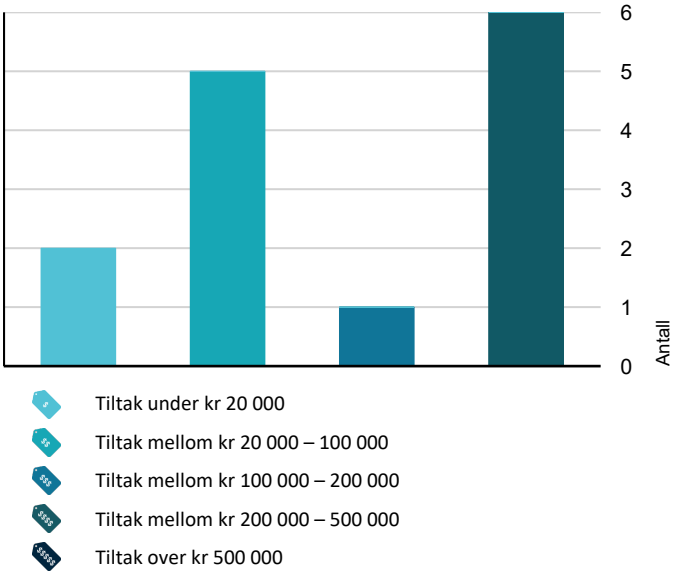
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side

Takstmann Roger Håkonsen
Skjærgården 45
8372 GRAVDAL

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen**	Gå til side
!	**Innvendig > Krypkjeller**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige trapper**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Septiktank**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.	Gå til side
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1957

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Trenger vedlikehold.

Tilbygg / modernisering		
1980	Tilbygg	Entre, kjøkken og wc
1972	Tilbygg	Tilbygg stue

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med stålplater, med undertaktekking av takpapp.
Besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskader på taktro ved pipe.
- Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Rust på tekkingen

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å avdekke og utbedre årsaken til fukt, samt reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.
- Slitasje og skader på taktekkingen kan redusere tettheten og gi økt risiko for lekkasjer over tid.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Rust på tekkingen bør utbedres for å forhindre videre korrosjon og forringelse av takets levetid. Dersom rusten ikke behandles, kan det føre til lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av plast.
Heldekkende pipebeslag i stål

Vurdering av avvik:
- Rust på pipebeslag
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
- Pipebeslaget bør utbedres eller skiftes for å hindre videre rustdannelse, som kan føre til lekkasjer og skade på underliggende konstruksjoner.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag.
Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og planlegge utskifting ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt, for å unngå vannskader på bygningen.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre og undertak av rupanel. Det er kaldtloft, med tett kaldtloft.isolert

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres nærmere undersøkelser
- Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggen har trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist betydelige råteskader i den liggende bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det anbefales å avdekke og utbedre fuktkilden, samt reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.
- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet bordkledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags og 3-lags glass.
Vindu loft: 1 stk fra 2009 og resten 1977
Vindu etasje: badvindu fra 2012, resten 70 tallet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte på vinduer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.
- Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde vinduskomponenter. Omfanget av råteskadene bør vurderes, og det må sikres at årsaken til fuktpåvirkningen utbedres for å hindre videre skadeutvikling.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport









Vurdering av avvik:
• Det er påvist råte eller store skader i dører.

Konsekvens/tiltak
• Råte eller store skader i dører medfører redusert styrke, tetthet og funksjon. Dette kan føre til varmetap, fuktinntrengning og videre skade på tilstøtende konstruksjoner.

• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning.

• Råteskadede dører må skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktinntrengning og varmetap.
Vanskelig lukkbar kjellerdør bør justeres eller byttes for å sikre tilfredsstillende funksjon og tetthet.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økte vedlikeholdskostnader, dårligere inneklima og ytterligere skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene er utført som ytterdør i treverk, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.
- Inngangsdør noe værslitt.
- Balkongdør loft 1981 råteskade
- Balkongdør etasje med råteskader.
- Nyere kjellerdør vanskelig og lukke

Tilstandsrapport









TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse på understøttende konstruksjon. Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk.
- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Fukt- og råteskader i rekkverk kan føre til svekket styrke og redusert sikkerhet.
- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med belegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist missfarging av overflater

Konsekvens/tiltak

- Overflaten bør rengjøres eller behandles, eventuelt skiftes ut dersom misfargingen ikke lar seg fjerne.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert estetisk kvalitet og mulig videre forringelse av materialet.

Tilstandsrapport





TG 3 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har trepanel og malte plater. Himlingen har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskadet bakenforliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å avdekke omfanget, utbedre fuktkilden og reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.

• Fuktskadet bakenforliggende konstruksjon bør utbedres av fagperson for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for sopp, råte og forringelse av innemiljøet. Manglende utbedring kan føre til økte reparasjonskostnader og redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Gulv på grunn av betong.
15 mm skjevhet loft
10 mm skjevhet stue hovedetasje.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Radon

Beskrivelse

Boligen er ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i teglstein og vedovn montert i stue.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres en grundig kontroll av pipen for å avdekke eventuelle skader eller behov for rehabilitering, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer, brannfare eller redusert trekk i pipen.



TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har belegg og veggene er kledd med panel. Hulltaking er ikke foretatt da det er synlig tegn på fukt i panel på vegg.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetasje/kjeller og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

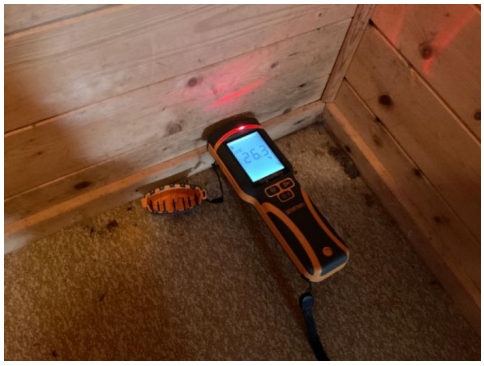
Konsekvens/tiltak
• Synlige fukt- og råteskader kan tyde på omfattende og skjulte skader i konstruksjonen, med risiko for svekket bæreevne og dårlig inneklima.

• Det er viktig å avdekke omfanget av skadene, utbedre fuktkilden og gjennomføre nødvendige reparasjoner eller utskifting av skadet konstruksjon.

• Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse
Det er krypkjeller under trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse
Innvendig trapp er en malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Noen merker i trinn

Konsekvens/tiltak
• Merker i trinn bør utbedres.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er utført som finerdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:
• Det er observert fuktkrevende insekter. (Edderkopper)

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.



VÅTROM

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.
Baderom med belegg på gulv og fliser og malte plater på vegg.
Montert innredning badekar og toalett.
- Ingen sluk
- Ingen avtrekk
- Stråleovner på vegg

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







LOFT > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Grenser til yttervegg.

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er utført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Ingen dokumentasjon

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Sprukken fuge mellom plate og alulist

Konsekvens/tiltak
• Fugen mellom plate og alulist bør utbedres for å hindre fuktinntrengning i platene, da dette kan føre til fuktskader og redusert levetid på materialene.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har vinylbelegg på gulv og panelovn. Fall mot sluk er målt til 42mm

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Våtrommet har synlige vanntette sjikt med baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 42 mm.

Vurdering av avvik:
• Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales årlig visuell kontroll.



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse
Ingen ventilasjon

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

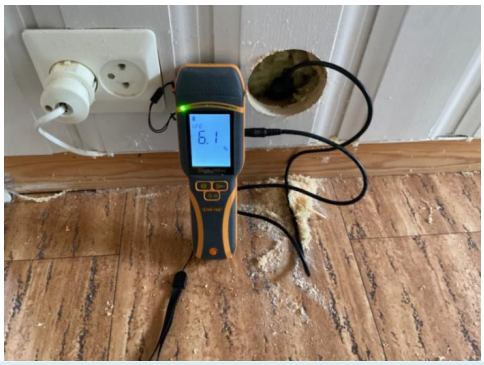
ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, med måleresultat 6.



KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997.
Bad med belegg på gulv og våtromsplater på vegg.
Montert vask, toalett og dusj.
- Løst belegg med saltutslag under
- Ingen mekanisk avtrekk utenom ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt. saltutslag under belegg tyder på fukt i grunn.

Vurdering av avvik:

• Saltutslag under belegg

Konsekvens/tiltak

• Det bør iverksettes tiltak for å utbedre årsaken til fukt i grunnen, da saltutslag under belegg indikerer fuktproblemer.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være videre fuktskader, forringelse av konstruksjonen og økt risiko for mugg- og råteskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter, benkeplate i laminat og rustfritt stål, samt oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader/slitasje å innredning

Konsekvens/tiltak

• Skader og slitasje på innredningen bør utbedres for å opprettholde funksjon og forhindre ytterligere forringelse. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og økt behov for fremtidige reparasjoner eller utskiftninger.







ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut via pipe

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

KJELLER > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Kjølerom i kjeller med panel på vegg og tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist forhøyet fuktverdi i panel

Konsekvens/tiltak
• Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen indikerer fuktpåvirkning og økt risiko for utvikling av fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer over tid.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør med plasthylse.

Vurdering av avvik:
• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige vannledningene er passert, noe som medfører økt usikkerhet rundt videre funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak
• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør og støpejernrør.

Vurdering av avvik:
• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

• Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene og vurdere utskiftning ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse
Det er luft-til-luft varmepumpe. 2007 . Ulyd i utedel

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres service på anlegget.

• Det anbefales å utføre kontroll og service på varmepumpen for å avdekke årsaken til ulyden og sikre videre drift.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert effekt, økt energiforbruk, støy og risiko for plutselig driftsstans.

Tilstandsrapport

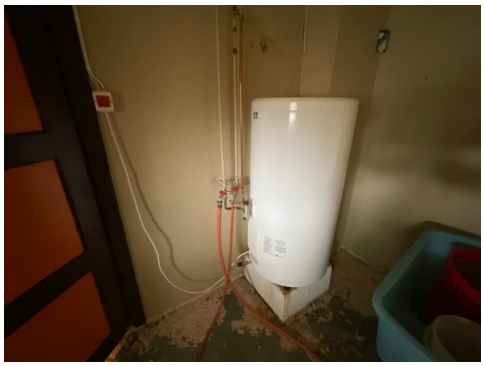




TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2018.



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

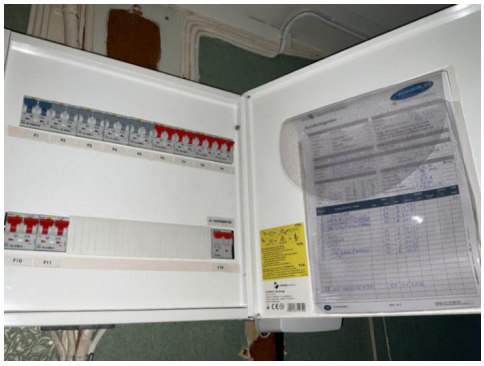
Åpent elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Nytt sikringsskap og inntak 2010

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere og brannslukker.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1967.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

• Det er påvist omfattende fuktinntrengning, fuktskade i konstruksjonen, avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag).

Konsekvens/tiltak

• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

• Det anbefales å avdekke omfang av fuktproblemene, utbedre fuktkilden og gjennomføre nødvendige reparasjoner eller utskifting av skadede konstruksjonsdeler.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong. på hovedbygg og lecastein på tilbygg.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.



TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrående terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av støpejernsrør fra 1957, med septiktank og overløp til grøft. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1957 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Eldre støpejernsledninger har økt risiko for korrosjon, sprekker og lekkasjer, som kan føre til redusert kapasitet og driftsproblemer.

• Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll/ytterligere undersøkelser og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av betong og er installert i 1957.

Vurdering av avvik:

• Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre septiktank av betong har økt risiko for sprekker, utettheter og funksjonssvikt, med fare for forurensning og driftsproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av septiktanken for å sikre tilfredsstillende funksjon og miljømessig sikkerhet.

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Utvendig oljetanke fjernet. Innvendig dagtanke og rør må fjernes.

Vurdering av avvik:

• Innvendige rør og innvendig dagtanke må saneres.

Konsekvens/tiltak

• Innvendige rør og dagtank bør fjernes og saneres for å unngå risiko for oljelekkasje og forurensning.
Som eier er man ansvarlig for eventuelle skader som følge av lekkasje fra slike installasjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Bygninger på eiendommen

Utebod/tørkesjå



Anvendelse

Byggeår
1957

Kommentar
Usikkert byggeår.

Standard
Enkel standard

Vedlikehold
Trenger noe vedlikehold

Beskrivelse
Utebod/tørkesjå oppført i enkelt bindingsverk av tre med liggende trekledning.

Saltakkonstruksjon av tre som er tekket med metallplater.

Gulv av tre.

Dører og vinduer av tre.

Ikke innlagt strøm.

Vedlikehold må påberegnes.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1957

Kommentar
Usikkert byggeår

Standard
Enkel standard

Vedlikehold
Trenger totalrenovering.

Beskrivelse
Garasje oppført i bindingsverk av tre og betong med liggende trekledning. (store skjevheter/råteskade i konstruksjon og kledning)

Saltakkonstruksjon av tre som er tekket med metallplater.

Gulv av jord og grus

Garasjeport i tre.

Ikke innlagt strøm.

Må totalrenoveres.

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

Takstmann Roger Håkonsen
Skjærgården 45
8372 GRAVDAL

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

205 m²/205 m²

Enebolig: 3 Gang, 5 Soverom, 3 Bad, Entré, Kjøkken, Stue, 4 Bod, Kjølerom

Andre bygg: Utebod/tørkesjå, Garasje
Bruksareal andre bygg: 69 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 000 000

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	**2 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 500 000**

Markedsvurdering
Salg i område, beliggenhet og bygningers helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdifastsettelsen.

Tomt med vid utsikt ut mot hav og fjell.

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.
Høyere teknisk verdi (byggteknisk verdi - fradrag + tomteverdi) enn markedsverdi. Dette pga. prisnivået i området.

Beregninger

Årlige kostnader

Vedlikeholdskostnader (erfaringsmessige tall avhengig av størrelse, alder, vedlikehold etc.)	Kr.		20 000
Renovasjon	Kr.		5 500
Off. avgifter og ev. eiendomsskatt er omtrentlig og kan variere noe fra år til år. Tallene som er satt er erfaringsmessige tall	Kr.		14 000
Forsikring er stipulert etter erfaringsmessige tall , da det kan skille noe avhengig av hvilket selskap som boligen blir forsikret i og avtaler som kunden har med selskapet.	Kr.		14 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**53 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		8 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	6 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 200 000**

Utebod/tørkesjå

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	500 000
Sum teknisk verdi - Utebod/tørkesjå	Kr.		**150 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		310 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	260 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**50 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 400 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		600 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**600 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

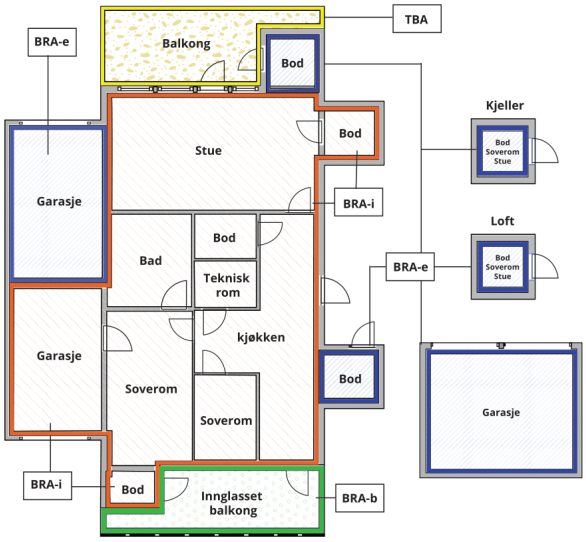
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	61			61	21
Etasje	90			90	25
Kjeller	54			54	
SUM	**205**				**46**
SUM BRA	**205**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, bad		
Etasje	Entré, gang, bad, kjøkken, stue		
Kjeller	Gang, bod, bod 2, bod 3, bod 4, kjølerom, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Avvik i plantegninger kontra dages bruk. Mangler plantegning for kjeller og loft.

Nyere håndverkstjenester

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

Utebod/tørkesjå

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		47		47	
SUM		**47**			
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Bod, bod 2, bod 3	

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		22		22	
SUM		**22**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
01.9.2026	Roger Håkonsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
1860 VESTVÅGØY	9	26		0	1493.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bertelvika 10

Hjemmelshaver
Pedersen Klara Johnie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og naturnært område i Bertelvika på Ballstad, en av Lofotens mest tradisjonsrike fiskevær. Området består av etablert boligbebyggelse med kort avstand til sjøen, småbåthavn og kystlandskap. Nærmiljøet er rolig, med begrenset trafikk og gode bokvaliteter for både fastboende og fritidsbruk.

Bertelvika har et åpent og maritimt preg, med utsyn mot havna, omkringliggende fjellformasjoner og typiske lofotlandskap. Området gir gode muligheter for friluftsliv, inkludert turer i fjellene rundt Ballstad, sjøaktiviteter og naturopplevelser året rundt.

Adkomstvei

Direkte fra offentlig vei

Tilknytning vann

Offentlig tilknyttet vann

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	09.09.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eier	09.09.2026		Gjennomgått	1	Nei
Grunnbokutskrift	09.09.2026		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	09.09.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann Roger Håkonsen
Skjærgården 45
8372 GRAVDAL

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Bertelvika 10, 8373 BALLSTAD

01 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bertelvika 10	Bertelvika 10	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☒ Fullmaktshaver fyller ut alene ☐ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Nei. Egenerklæringen fylles ut av bostyrer i dødsbo.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

1950-tallet.

Har eieren selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Eiendommen har ikke vært bebodd de senere år.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Knif Trygghet Forsikring AS-80

Informasjon om selger

Selger

Haakstad, Arve

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasjer sisterner - loft og kjeller

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

30+

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

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

Innredning kjeller på 70-tallet. Endring bad/toalett 1.etasje 80-tallet.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

I hovedsak Teft Entreprenør.

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

Ikke oppgitt.

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

usikker

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

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

Usikkert. Taktekke skiftet fra Shingel (?) til stålplater (Plannja?) for lenge siden.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

ukjent utførelse

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

ukjent

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

"Kjellerlukt"

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2012

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt sikringsskap med automatsikringer i 2012. Samsvarserklæring 2012.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

ukjent

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Privat septik

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

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Fjernet oljetank. Opptak, rengjøring og levering av oljetank ved Franks maskin oktober 2019

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

sprekkdannelser grunnmur

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Fyringsforbud pga innkledd pipe hovedetasje

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

en og annen mus for lenge siden.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Målt fukt i kjeller kjølerom. Kjellerlukt i i husholdingskjeller. Målt fukt i ulike deler av bygningen ved tilstandsrapport 2024. Det antas at tilstandsrapport fra 2026 vil gi uttrykk for eiendommens tilstand i dag.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

30+

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

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

Potetkjeller endret til kjølerom. Rom ved siden av isolert og panelt. Innredet dusj/toalett i kjeller. Usikkert årstall, muligens 1970-tallet. Det har videre vært 2 utbygginger 1.etasje stue+ gang på 1970-80 tallet.

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

ukjent

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

ukjent

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det ble montert vannmåler for noen år siden ved rørlegger Kjell Horn.

På eiendommen er det et uthus delt i ulike bruksområder.
Eiendommen har hatt samme eier hele tiden, men har vært ubebodd de senere år. Eiendommen selges av dødsbo.

Det foreligger tilstandsrapport fra oktober 2024. Det innhentes nå en oppdatert tilstandsrapport som de gitte opplysningene må sammenholdes med.

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 46477613

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Arve Haakstad	**2026-09-01**

Identification

Arve Haakstad

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 9, Bruksnr 26	**Kommune:**	1860	Vestvågøy
Adresse:				
Veiadresse:	Bertelvika 10, gatenr 2018 8373 Ballstad	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	402 1	Reine Ballstad
Oppdatert:	18.09.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	10070501 7803	Buksnes Ballstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Klarheim	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	21.06.1956	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 493,2 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	18.09.2024	Avgiver	1860/9/26	0,0
	Matrikkelført:	18.09.2024			
Skylddeling	Forretning:	21.06.1956	Avgiver	1860/9/19	-1 495,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1860/9/26	1 495,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bertelvika 10	Bolig	253,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	253,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	253,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1957
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	189535945			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		82,0		82,0			
H01	1	89,0		89,0			
L01		82,0		82,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	19,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	19,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	189535775			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			19,0	19,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	48,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	48,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	189535937			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			48,0	48,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Energiattest



Adresse **Bertelvika 10, 8373 BALLSTAD**	
Dato for energimerking **22.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-357619**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **189535945**
Gårdsnummer **9**	Bruksnummer **26**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1957**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **205,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **205,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **250,19**

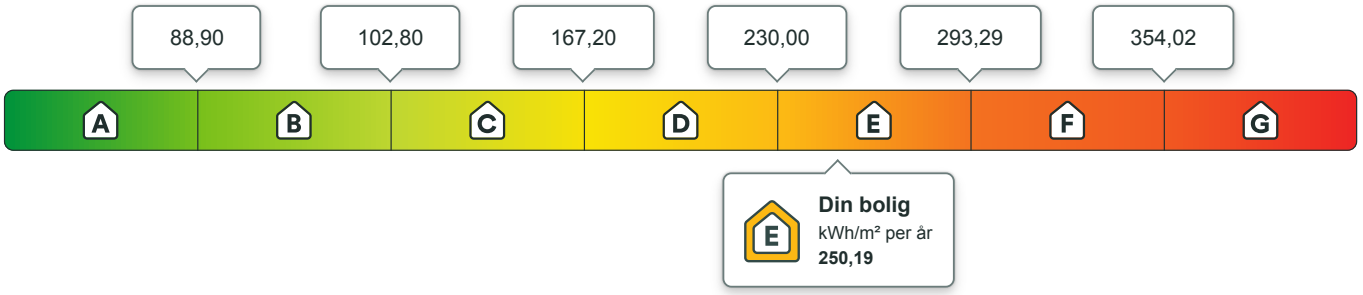
Bertelvika 10, 8373 BALLSTAD

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
62 628,35	**305,50**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Bertelvika 10, 8373 BALLSTAD

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Bertelvika 10, 8373 BALLSTAD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

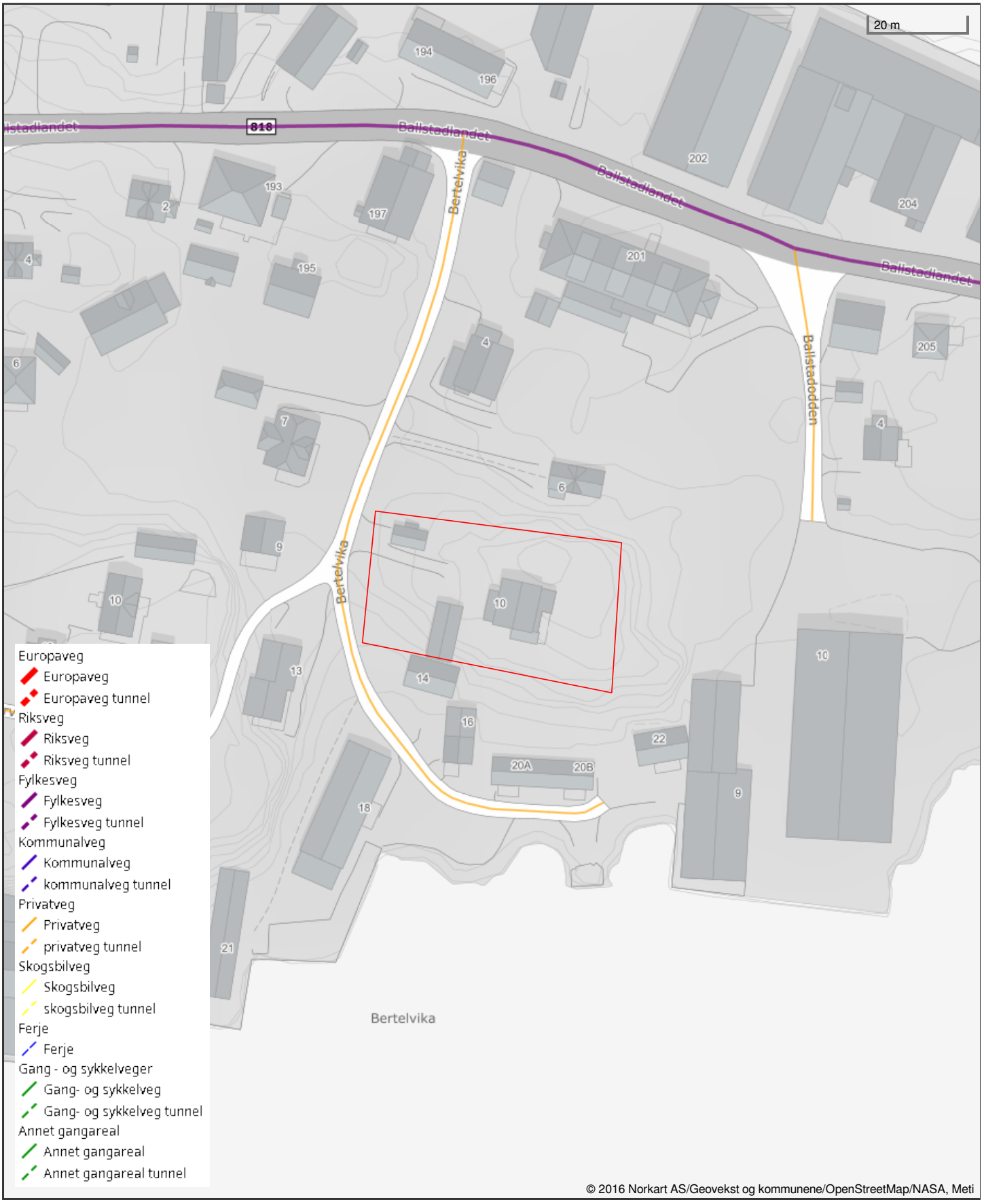
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

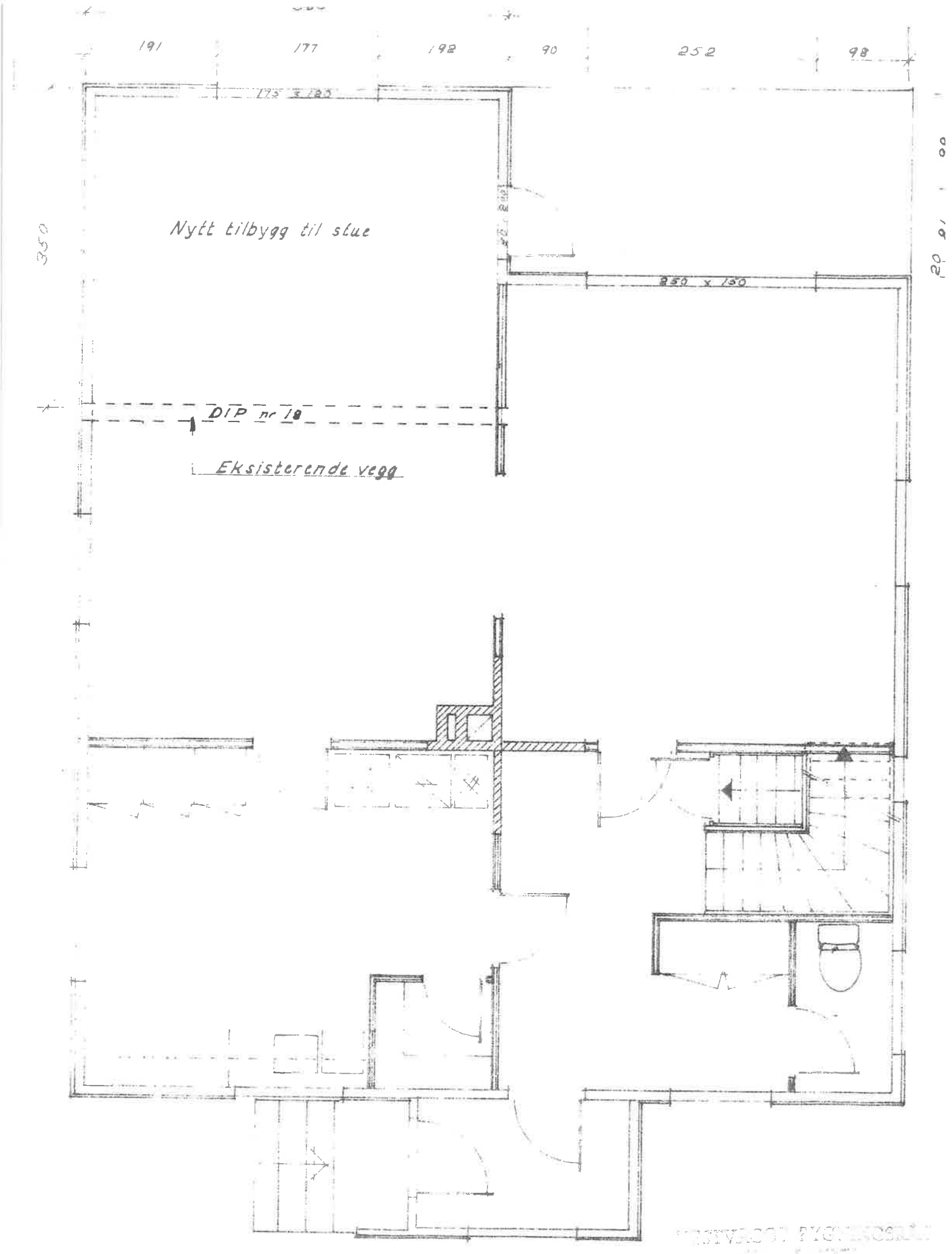
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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

Utskriftsdato: 24.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 1860 - 9/26//



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.

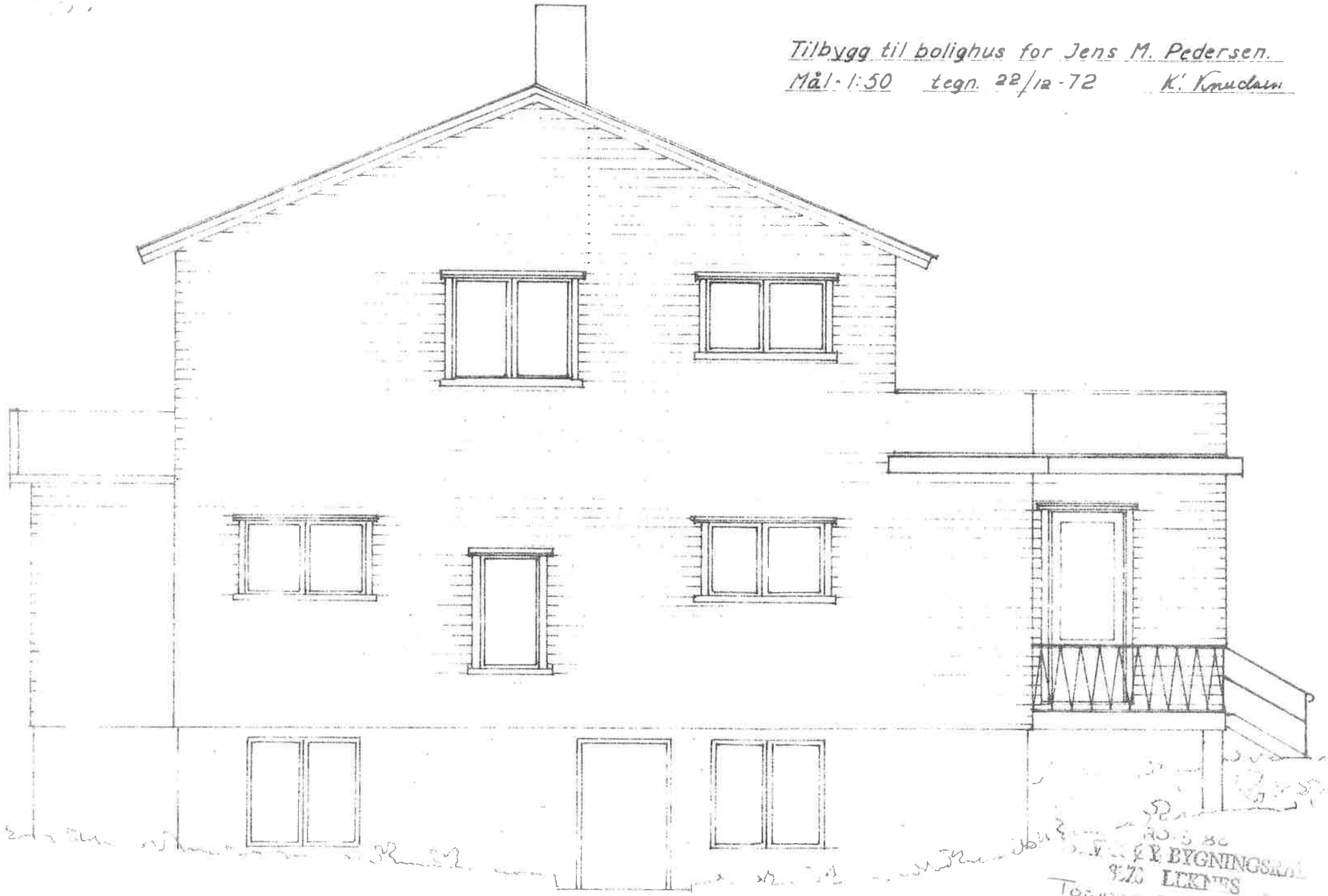


Tilbygg til bolighus for Jens M. Pedersen, Ballstad.

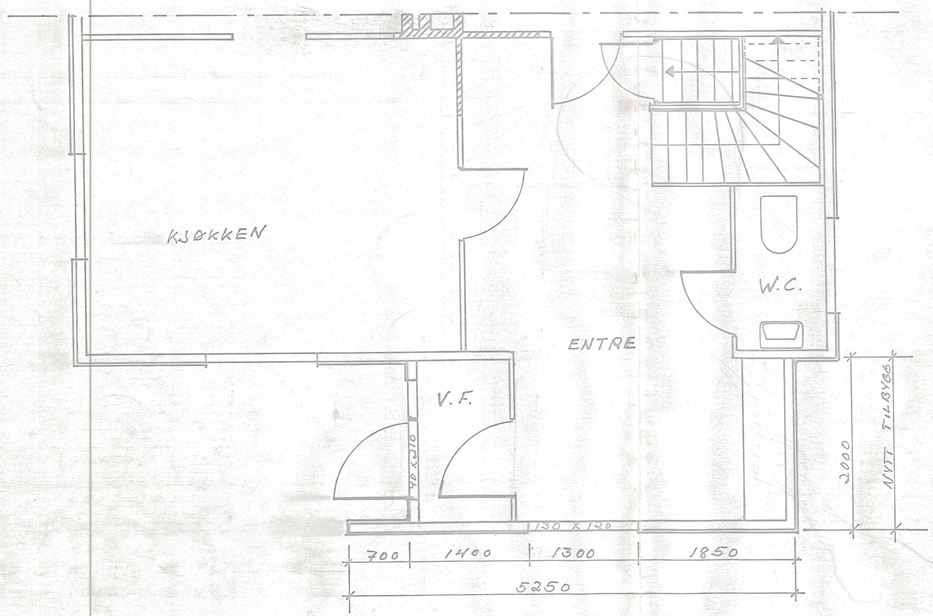
Målt 1:50 tegn. 21/12-72 K. Knudsen

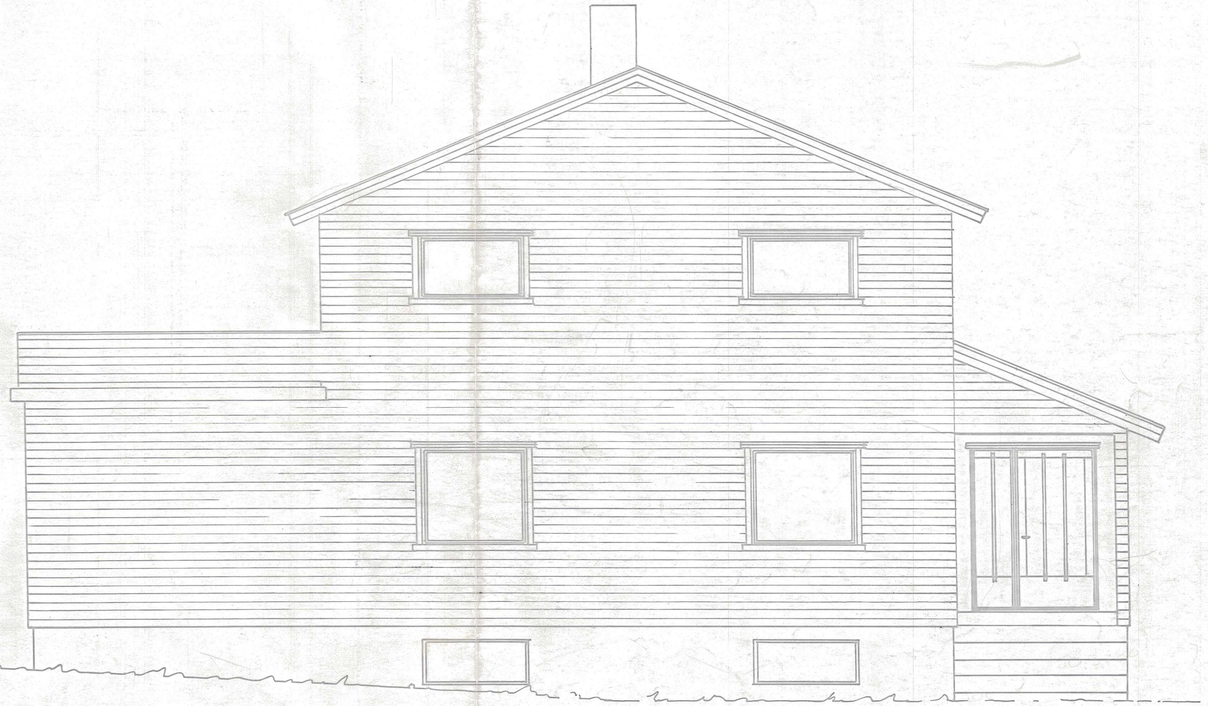
Tilbygg til bolighus for Jens M. Pedersen.

Mål - 1:50 tegn. 22/12-72 K. Knudsen



BYGNINGSRÅ
LEKTS





NORD ØST

PÅBYGG TIL EKSISTERENDE BOLIG JENS PEDERSEN, BALLSTAD

M 1:50

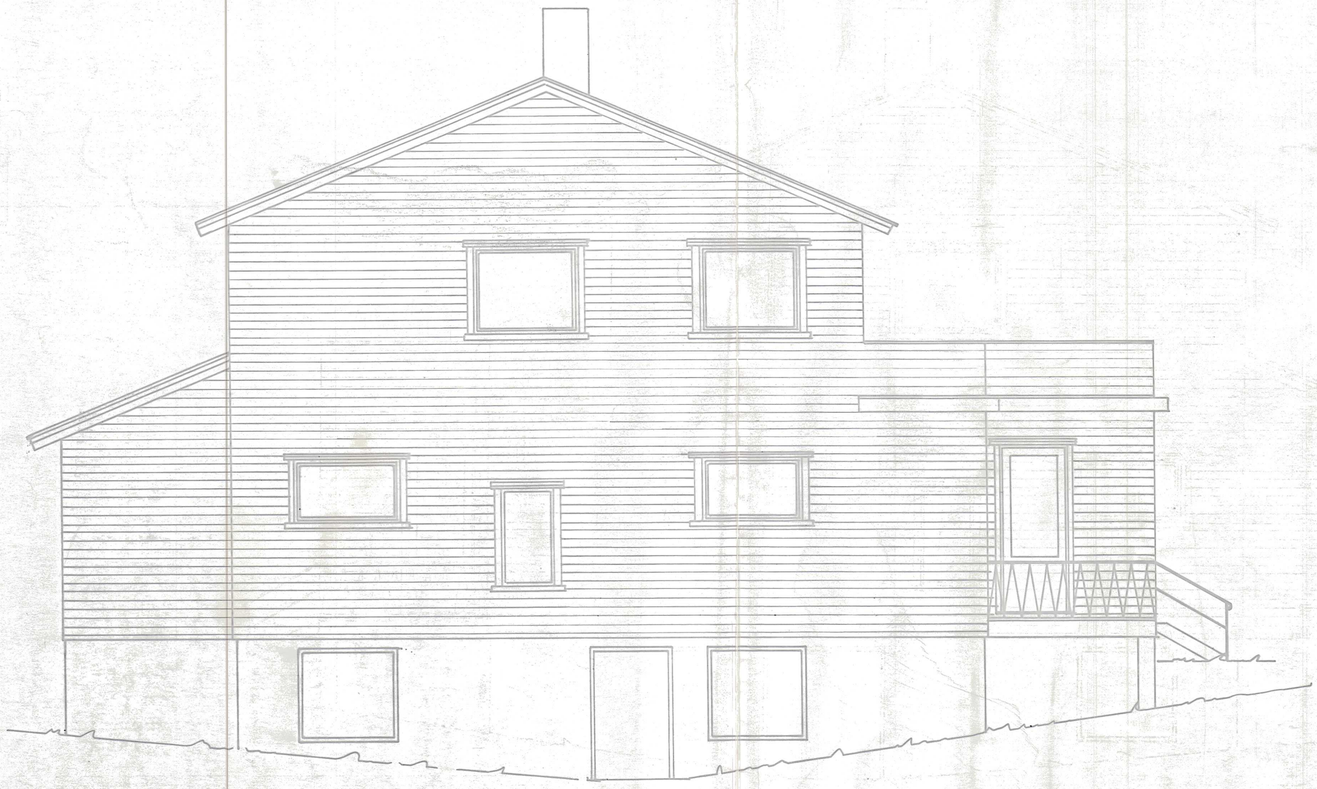
20.3.80

Vor [illegible] V BYGNINGSRÅD

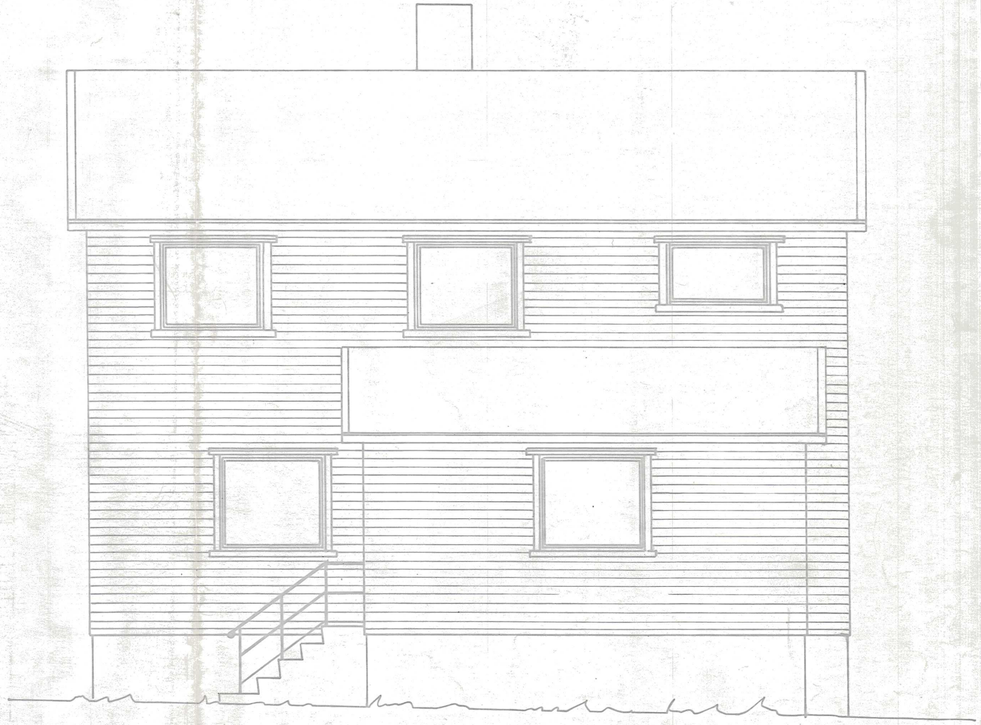
8270 LEKNES

Torgunn S. Jensen

Tillygg.



SØR VEST



NORD VEST

PÅBYGG TIL EKSIST. BOLIG JENS PEDERSEN, BALLSTAD

M 1:50

20.3.80

for [illegible] BYGNINGSRÅD
8270 LEKNES
Torgunn S. Jensen

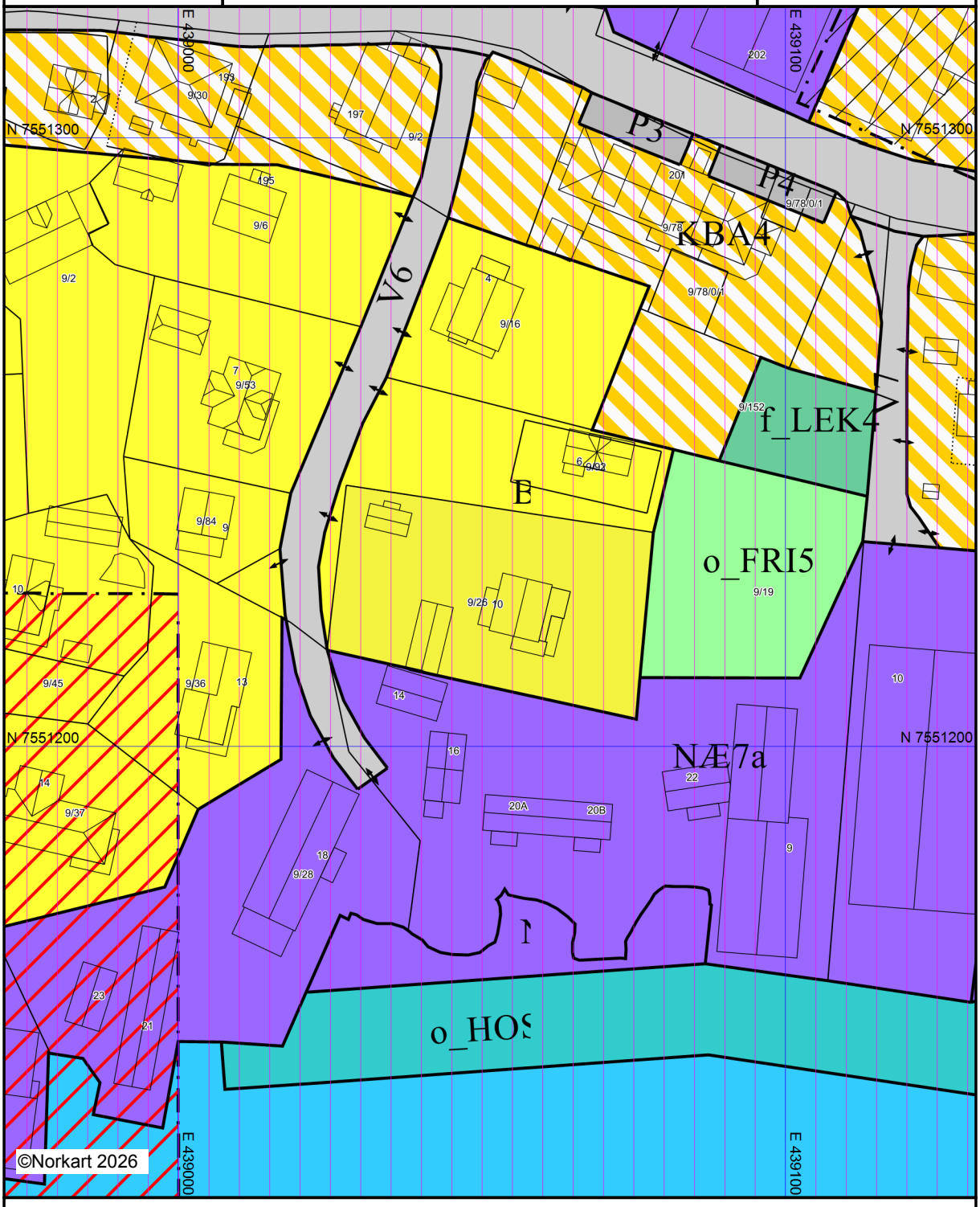
Vestvågøy kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 9/26
Adresse: Bertelvika 10
Utskriftsdato: 24.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Næringsbebyggelse
- Lekeplass
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Veg
- Parkering
- Friområde
- Ferdsel
- Farled
- Havneområde i sjø
- Småbåthavn
- Faresone - Ras- og skredfare
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Abc — Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplar
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Avkjørsel
- Abc — Påskrift feltnavn

Vestvågøy kommune
Adresse: Postboks 203, 8376 Leknes
Telefon: 76 05 60 00

Utskriftsdato: 24.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1860	**Gårdsnr.**	9	**Bruksnr.**	26	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bertelvika 10, 8373 BALLSTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201810
Navn	Kommuneplanens arealdel 2019-2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.05.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1860/dokumenter/1245/Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 493 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B 19

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201802
Navn	Områderegulering Ballstad havn

Status	Planforslag
Plantype	Områderegulering

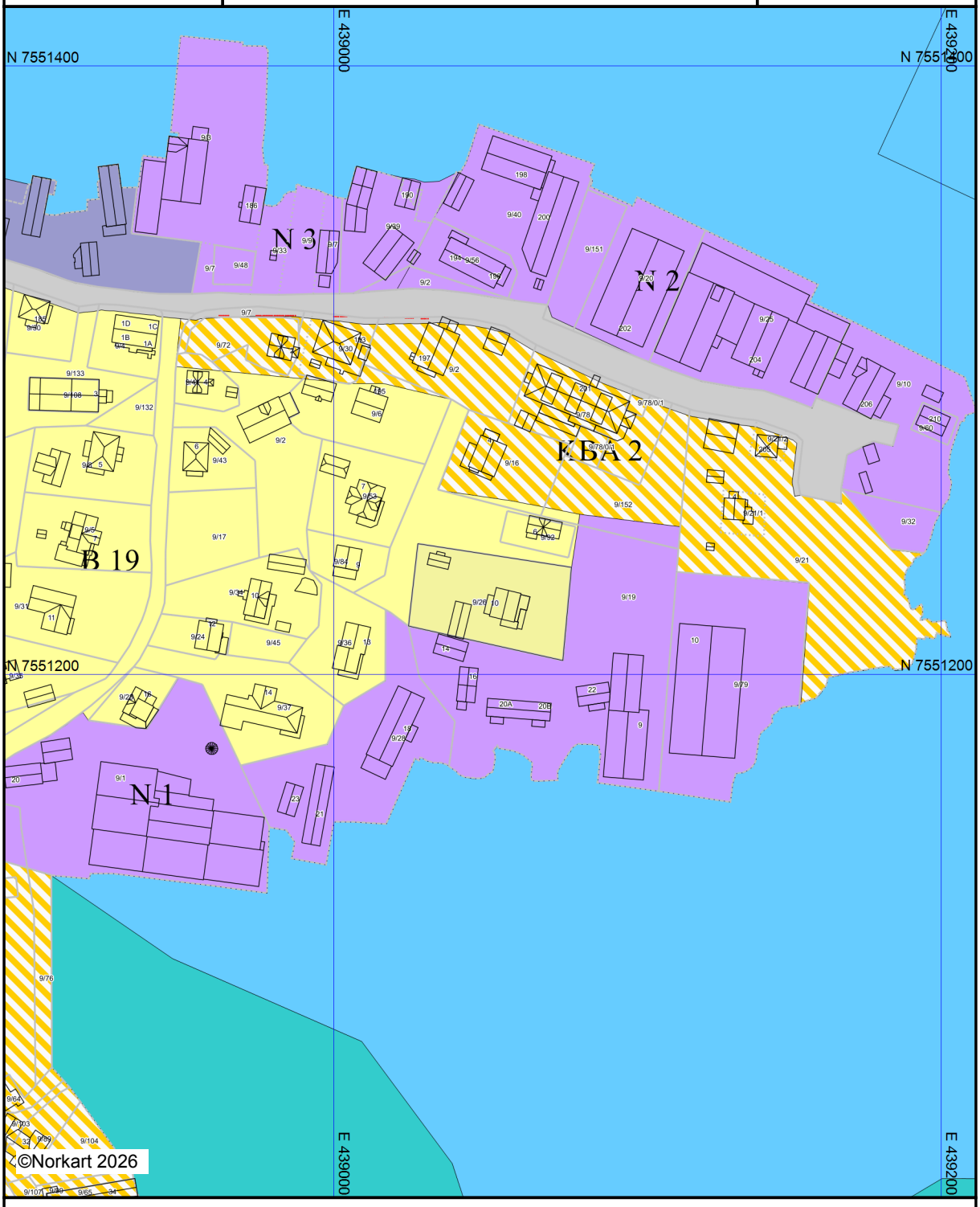
Vestvågøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 9/26
Adresse: Bertelvika 10
Utskriftsdato: 24.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Boligbebyggelse - nåværende
Fritids- og turistformål - nåværende
Næringsbebyggelse - nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
Veg - nåværende
LNFR-areal - nåværende
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
Ferdsel - nåværende
Farleder - nåværende
Småbåthavn - nåværende
Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål
Gang-/sykkelveg - framtidig
Turveg/turdrag - nåværende
Farled - nåværende
Farled - framtidig
Abc Kommune(del)plan - påskrift

Utskriftsdato: 24.08.2026

Vestvågøy kommune

Adresse: Postboks 203, 8376 Leknes
Telefon: 76 05 60 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1860	**Gårdsnr.**	9	**Bruksnr.**	26	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bertelvika 10, 8373 BALLSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Eiendomsskatt	6 243,97 kr
Feiing	437,40 kr
Vann	3 457,37 kr
Sum	**10 138,74 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vann Etter Måler Oppgjør	25%	0.5 m3	19.16	1/1	0 %	9,59 kr	9,57 kr
Tidligere Akonto Vann	25%	-3.25 m3	19.16	1/1	0 %	-62,27 kr	-62,31 kr
Vann Etter Måler Oppgjør	15%	0.5 m3	17.63	1/1	0 %	8,82 kr	8,81 kr
Tidligere Akonto Vann	15%	-3.25 m3	17.63	1/1	0 %	-57,29 kr	-57,33 kr
Akk. Forskudd Vann	15%	1 m3	19.16	1/1	0 %	19,16 kr	12,68 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	2124900 prom	4.00	1/1	0 %	8 500,00 kr	5 623,31 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	555.00	1/1	0 %	555,00 kr	370,00 kr
Ab.gebyr vann V0	15%	1 Ab	3220.00	1/1	0 %	3 220,00 kr	2 146,64 kr
					Sum	**12 193,01 kr**	**8 051,37 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

ambita

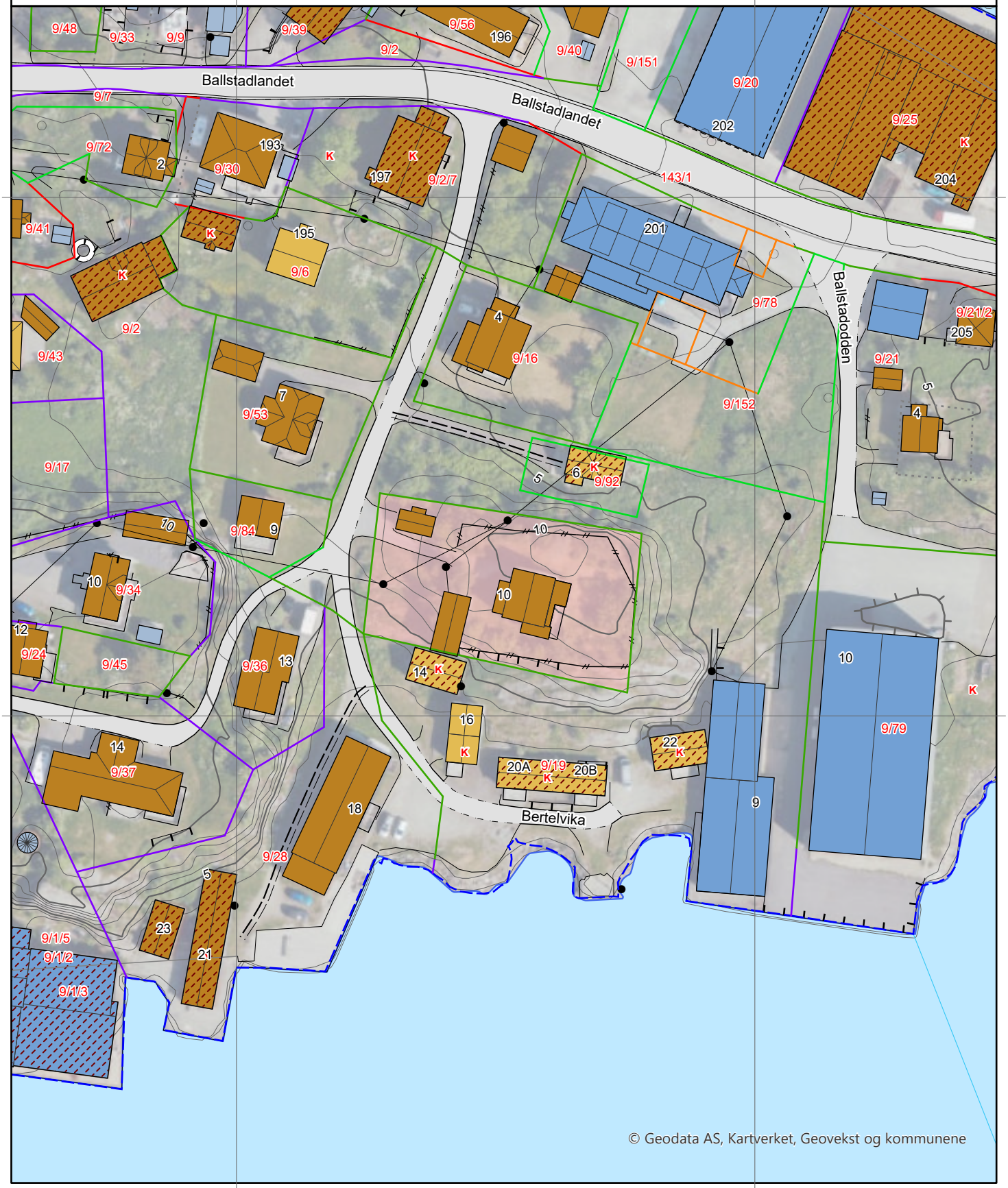
Kommune: 1860 Vestvågøy
Eiendom: 1860/9/26/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 24.8.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

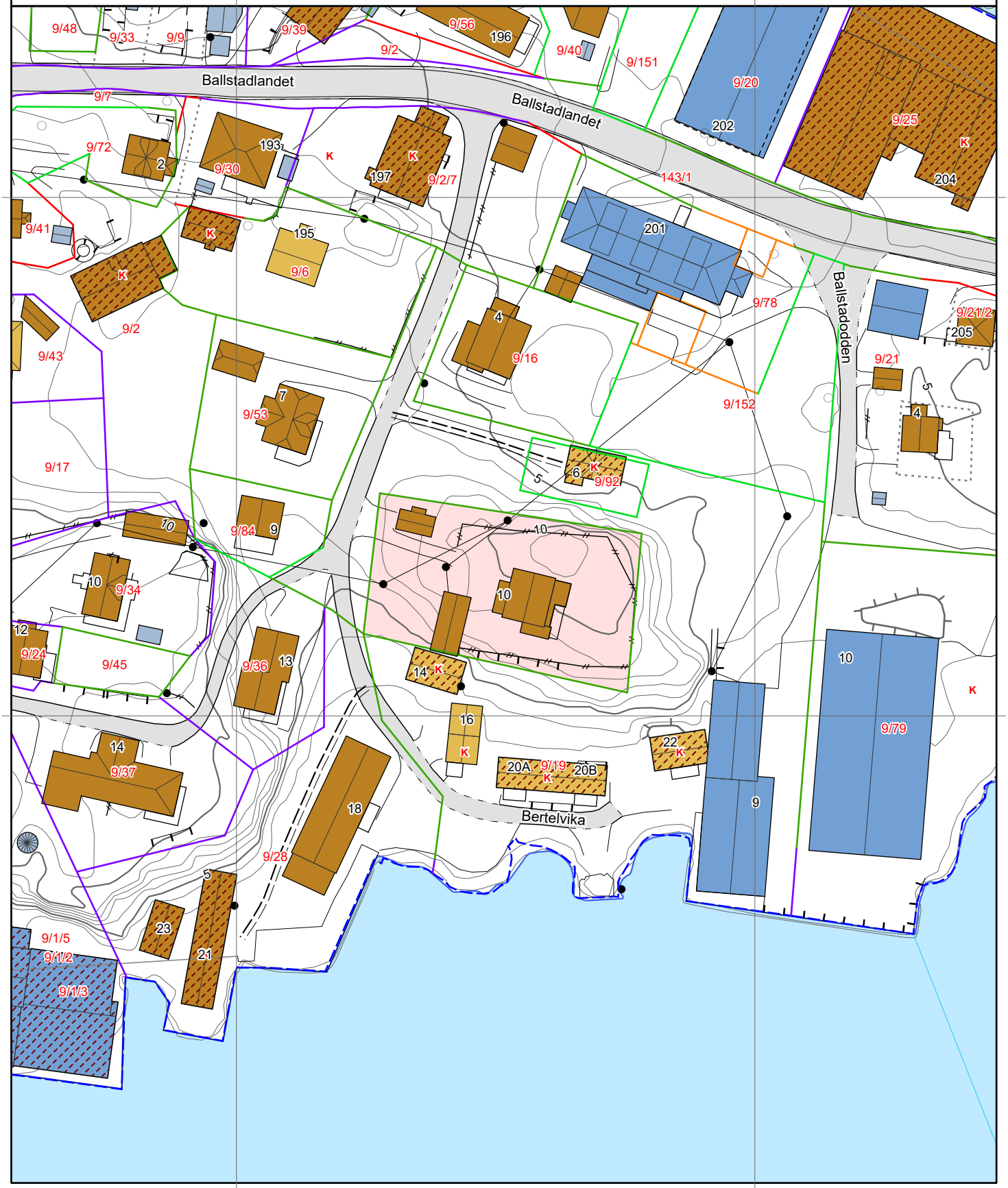
Kommune: 1860 Vestvågøy
Eiendom: 1860/9/26/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 24.8.2026



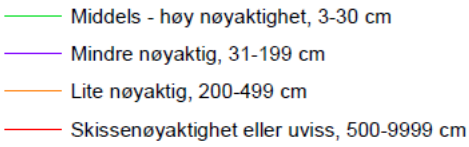
0 25 50 m

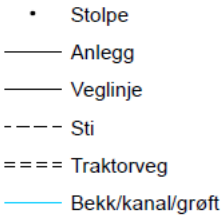
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

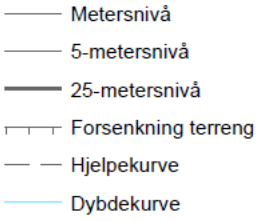


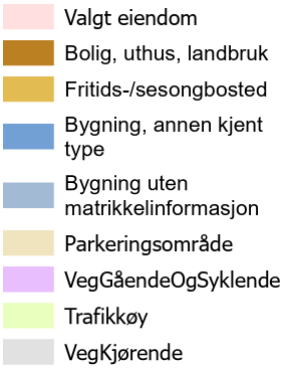
Eiendomsgrenser





Høydekurver







Vestvågøy kommune
Adresse: Postboks 203, 8376 Leknes
Telefon: 76 05 60 00

Utskriftsdato: 24.08.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	1860	**Gårdsnr.**	9	**Bruksnr.**	26	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	56534022	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	189535945	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Bertelvika 10, 8373 BALLSTAD

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	1	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Stue	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
28.01.2021	Tilsyn	28.01.2021	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 56534022

BruksenhetId	56534088	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	189535937	**Bruksenhetsnummer**	0000

Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 56534088.

BruksenhetId	56533389	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	189535775	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 56533389.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vestvågøy kommune
– Stolt lofoting!

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Kommuneplanens arealdel 2019–2031

(vedtatt 20.5.2020)



Kommuneplanens arealdel gir et overordnet og langsiktig valg for dagens og framtidens arealbruk i kommunen for perioden 2019-2031. Bestemmelsene utfyller plankartet, med blant annet krav til utbyggingsvolum, fysisk utforming, lokalisering, og tilrettelegging til gode bomiljø, med ivaretagelse av barn og unge, natur og kulturmiljø. Bestemmelsene setter også krav til utbyggere for økt ansvar ved gjennomføring av tiltak, med tilhørende infrastruktur som vei, lekeplasser og vannforsyning. Bestemmelsene har derfor sikret tydelig krav om utarbeidelse av områdeplaner og detaljreguleringsplaner.

Bestemmelser og kart (plankart med tilhørende hensynssonekart) er juridisk bindende. Retningslinjer er ikke selvstendig hjemmelsgrunnlag for vedtak, men retningsgivende ved kommunens saksbehandling.

Innhold

1. Rettsvirkning 4
1.1 Forhold til eldre kommuneplan, kommunedelplaner og reguleringsplaner 4

2. Generelle bestemmelser og retningslinjer 5
2.1 Krav om detaljreguleringsplan 5
2.2 Unntak fra plankrav 5
2.3 Utbyggingsavtaler 6
2.4 Hovedprinsipper ved kostnadsdeling 6
2.5 Forkjøpsrett 6
2.6 Rekkefølgekrav 7
2.7 Krav til bygge- og anleggsfasen 7
2.8 Krav om energikilder og installasjoner 8
2.9 Massehåndtering 10
2.10 Utomhusplan 10
2.11 Levekår og folkehelse 11
2.12 Byggegrenser 11
2.13 Universell utforming 11
2.14 Lek og rekreasjon 12
2.15 Skilt og reklame 14
2.16 Parkering 15
2.17 Garasje, uthus og naust 16
2.18 Bruksendring 16
2.19 Estetikk, miljø og landskapstilpasning 17
2.20 Kulturminner og kulturmiljø 19
2.21 Krav om risiko og sårbarhetsvurderinger 21
2.22 Støy og luftkvalitet 24
2.23 Forholdet til Jordloven og gjenbruk av matjord 24
2.24 Barn og unge 24

3. Bebyggelse og anlegg 25
3.1 Boligbebyggelse 25
3.2 Fritidsbebyggelse 29
3.3 Sentrumsformål 30
3.4 Forretninger 30
3.5 Offentlig eller privat tjenesteyting 31
3.6 Fritids- og turistformål 34
3.7 Råstoffutvinning 35
3.8 Næringsbebyggelse 36

3.9 Idrettsanlegg 39
3.10 Andre typer bebyggelse og anlegg 40
3.11 Grav- og urnelund 41
3.12 Kombinert bebyggelse og anleggsformål 42

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 45
4.1 Veg 45
4.2 Lufthavn 46
4.3 Havn 46
4.4 Gang- og sykkelvei 46
4.5 Parkering 46

5. Grønnstruktur 47
5.1 Grønnstruktur 47
5.2 Naturområde 47
5.3 Turdrag 48
5.4 Friområde 48
5.5 Park 48

6. Forsvaret 48

7. Landbruks-, natur- og friluftsformål 49
7.1 LNF-områder 49
7.2 LNF-områder med spredt bebyggelse 49

8. Bruk og vern av sjø og vassdrag 55
8.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag 55
8.2 Ferdsel 56
8.3 Farled 56
8.4 Småbåthavn 56
8.5 Akvakultur 57
8.6 Drikkevann 57
8.7 Naturområde 58
8.8 Friluftsområde i sjø 58

9. Hensynssoner 59
9.1 Sikringssone 59
9.2 Støysone 60
9.3 Faresone 60
9.4 Infrastruktursone 60
9.5 Hensynssone landbruk 61
9.6 Hensynssone friluftsliv 63
9.7 Hensynssone landskap 64
9.8 Hensynssone naturmiljø 64
9.9 Hensynssone kulturmiljø 66
9.10 Hensynssone mineralressurser 68
9.11 Båndleggingssone 68
9.12 Gjennomføringssone 70
9.13 Detaljeringssone 70

10. Andre juridiske flater, linjer og punkter 71
10.1 Gjennomføringsgrense 71
10.2 Bestemmelsesgrense 71
10.3 Gang/sykkelvei 71
10.4 Turveg/Turdrag 71

1. Rettsvirkning

(§§ 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11)

Bestemmelsene gjelder sammen med plankartet med tilhørende hensynssonekart, med planID: 201810 vedtaksdato: 20.05.2020.

Kommuneplanens arealdel, det vil si plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, er i henhold til § 11-6 i plan- og bygningsloven (heretter kalt pbl.), rettslig bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i pbl. § 1-6. Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og bestemmelser.

1.1 Forhold til eldre kommuneplan, kommunedelplaner og reguleringsplaner

(§ 1-5)

Ny kommuneplanens arealdel opphever eksisterende arealplan og innlemmer kommunedelplanene for tettstedene. Følgende kommuneplaner erstattes av denne planen:

PlanID	Navn
200807	Kommuneplanens arealdel
201201	Kommunedelplanen for Leknes
201202	Kommunedelplanen for Gravdal
201203	Kommunedelplanen for Ballstad
201204	Kommunedelplanen for Stamsund
201205	Kommunedelplanen for Bøstad

Kommuneplanens arealdel gjelder foran eldre reguleringsplaner ved motstrid. Unntaket er reguleringsplaner vist med hensynssone H910, som skal gjelde foran kommuneplanens arealdel. Reguleringuleringsplanene som gjelder forran kommuneplanens arealdel er listet opp i tabell i kapittel 9.13 Detaljeringssone.

2. Generelle bestemmelser og retningslinjer

(pbl § 11-9 nr. 1)

Gjelder hele planområdet uavhengig av arealformål.

Kommunen kan stille krav om områderegulering før det kan fremmes detaljregulering for områder der det kan være nødvendig for å sikre helhetlige utbyggingsmønstre, sammenhengende strukturer og forutsigbare rammer for utbygging. Områdereguleringsplanen skal blant annet klarlegge behov for sosial infrastruktur, ta hensyn til variert boligbebyggelse, vegsystem, kollektivtransport og grønnstruktur.

2.1 Krav om detaljreguleringsplan

(§ 11-9 punkt 1)

Alle bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn krever utarbeidelse av område- eller detaljreguleringsplan jf. pbl. § 12-1.

I nye områder avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg kan det ikke utføres arbeid og gis tillatelse til søknadspliktige tiltak jf. pbl § 1-6, som nevnt i samme lov §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4, før arealet og tiltaket inngår i detaljreguleringsplan jf. pbl §§ 12-1, 12-2 og 12-3.

2.2 Unntak fra plankrav

Mindre utbyggingstiltak som er i tråd med eksisterende arealformål, kan utføres uten detaljreguleringsplan såfremt:

- Tiltaket ikke er avhengig av større inngrep tilknyttet etablering av teknisk infrastruktur.
- Tiltaket ikke medfører privatisering eller på andre måter kommer i konflikt med offentlig grønnstruktur, strandsone, friområder, turløyper eller hindrer allmenhetens tilgjengelighet til slike områder.

Fortau kan bygges uten reguleringsplan der det ligger til rette for det.

Fradeling av områder avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg tillates dersom det ble politisk innvilget oppstart av reguleringsarbeid av det aktuelle arealet.

2.3 Utbyggingsavtaler

(§ 11-9 punkt 2 og §17-2)

Kommunen legger følgende prinsipp til grunn for inngåelse av utbyggingsavtaler for nye utbyggingsområder i hele kommunen, jf. pbl § 17-2:

- Det skal inngås utbyggingsavtale før det blir gitt tillatelse til igangsetting (igangsettingstillatelse) av tiltak når godkjent arealplan (kommuneplan, kommunedelplan, områdeplan og detaljreguleringsplan) med tilhørende bestemmelser innebærer utbygging av offentlige anlegg, for eksempel offentlig trafikkområde, grønnstruktur/friområde, kommunalteknisk infrastruktur/kabler og lignende.
- Det skal inngås utbyggingsavtale i områder der kommunen ønsker å fastsette antallet boliger, størrelsen på boligene eller krav til utforming av boligene.
- Det skal inngås utbyggingsavtale der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tildelingsrett til boliger.
- Utfyllende eller utdypende krav til innholdet i utbyggingsavtalen kan innarbeides i kommunedelplan eller reguleringsplan, jf. § 17-3, 1.–3. ledd.
- Utbyggingsavtale skal følge detaljplan ved sluttbehandling.
- Der det tillates fortetting uten særskilt krav om detaljplan, skal det stilles krav til delaktighet i fellesløsninger som brannvann (hydrant/kum), overvann, spillvann, trykkvann, fortau, sykkelvei etc.

2.4 Hovedprinsipper ved kostnadsdeling

(pbl § 11-9 nr.2, jf. §17-2)

Utbygger i det enkelte utbyggingsområdet skal selv bære alle kostnadene meboligd tilrettelegging av samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur. Dette inkluderer også kostnader knyttet til flytting eller annen ivaretakelse av eksisterende samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur.

Retningslinjer:

Hovedprinsippene er at utbygger skal bekoste all nødvendig teknisk og grønn infrastruktur innenfor planområdet: vei/parkering/gang- og turveier, vann og avløp, energi, lekeplasser/parker/friområder og friluftsområder.

Fordeling av boligtyper og boligstørrelser skal ivareta befolkningens behov og ønsker, og sikre like levekår. Utbyggingsavtaler skal inngås samtidig med planlegging av større områder for å sikre effektiv gjennomføring og kostnadsfordeling.

2.5 Forkjøpsrett

Vestvågøy kommune skal i detalj og - områdereguleringsprosesser vurdere bruk av forkjøpsrett i nye boligprosjekter. Avklaring om mulig forkjøp og omfang av dette skal avklares ved forhandlinger om utbyggingsavtale. Eventuell avtale mellom kommunen og utbygger må være inngått før det gis rammetillatelse.

2.6 Rekkefølgekrav

(§ 11-9 punkt 4)

Rekkefølgekrav skal innarbeides i reguleringsplaner og sikre utbygging av nødvendig teknisk, sosial og grønn infrastruktur.

Sosial og teknisk infrastruktur

Innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal ikke utbygging finne sted før teknisk og sosial infrastruktur er tilfredsstillende etablert. Dette omfatter særlig vann og avløp, veger og fortau, lekeplasser og grøntareal, samt tilstrekkelig barnehage- og skolekapasitet i skolekretsen.

Før det gis brukstillatelse til nye bygninger skal utearealer, samt trafikkområder og vann- og avløpsledninger være ferdigstilt.

Trafikksikker skolevei

Nye boligområder kan ikke tas i bruk før det er gjort tiltak for trafikksikker skolevei. Dette skal sikres i reguleringsplan.

Retningslinjer:

Med teknisk infrastruktur menes blant annet kjørevei, gang- og sykkelvei, holdeplasser, parkering, avløp, overvannshåndtering, energiforsyning, renovasjon og vann.

Krav til lekeareal er nærmere angitt i bestemmelser knyttet til punkt 2.14, og det kan stilles rekkefølgekrav som sikrer opparbeiding eller kvalitet på leke- og oppholdsarealer. Hvilken infrastruktur og krav til opparbeiding og kvalitet, rekkefølgebestemmelser som vil være gjeldende for de enkelte utbyggingsområdene, vil fastsettes gjennom reguleringsplanarbeidet.

I reguleringsplanarbeid skal en vurdere kapasitet på veinett, evt. kollektivtilbud.

For store utbyggingsområder bør det angis rekkefølge for utbygging av felt.

2.7 Krav til bygge- og anleggsfasen

(pbl. § 11-9 nr. 6)

Det skal vurderes om gjennomføring av tiltak er til ulempe for nærliggende omgivelser. Kommunen kan kreve utarbeidelse plan for ytre miljø. Plan for ytre miljø skal være skriftlig godkjent før igangsettingstillatelse kan gis.

- Planen skal redegjøre for hvem som er ansvarlig for informasjon og henvendelser, samordningsmøter, driftsopplegg i ulike faser, driftstider, skjerming av byggeplass, skiltplaner, massetransport, transport til og fra området, riggområde, trafikksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping.
- Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.
- Ved tiltak som kan ha negativ virkning på nærliggende viktige naturområder, skal planen redegjøre for hvordan bygge- og anleggsfasen forsøkes tilpasset for å begrense slike virkninger.
- Sikkerhet av grunnforholdene skal vurderes.

2.8 Krav om energikilder og installasjoner

(§ 11-9 punkt 3 og § 27-5)

Energikilde

Ved planlegging av alle nye offentlige bygg, tilbygg/påbygg over 100 m^2, skal energiøkonomisering og en vurdering av alternative energikilder inngå i prosjekteringen.

I bygninger med over 1000 m^2 oppvarmet bruksareal (BRA) og i nye offentlige bygg skal energifleksible varmesystemer utredes slik at det er mulig med bytte av varmekilder. Ved bygging av flere enn 20 boenheter, med BRA mindre enn 1000 m^2, skal også energifleksible varmesystemer vurderes.

Ved søknad om tillatelse til oppføring av nye bygninger skal det, dersom det er relevant, redegjøres for hvordan energieffektivisering er ivaretatt.

Retningslinjer:

Ny bebyggelse og tilbygg/påbygg over 100 m^2 for offentlig og privat tjenesteyting bør forberedes for bruk av vannbåren varme, eller prosjekteres som aktivhus eller passivhus.

Ved realisering av nye boligfelt bør det legges til rette for annen varmekilde enn elektrisitet og brensel.

Det kan vurderes bruk av alternative energikilder som solcelle, vindkraft mm.

Ved realisering av større byggeprosjekter skal det oppfordres til å vurdere mijøaspektet ved å bruke alternative byggematerialer, f.e. bruk av massivtre. Det bør også vurderes tilrettelegging for etablering av ladestasjoner.

Tekniske installasjoner

- Tekniske anlegg, herunder mobilmaster og andre elektroniske kommunikasjonsanlegg, trafokiosker, pumpestasjoner og lignende kan tillates etablert uavhengig av arealformål.
- Frittstående masteanlegg skal ikke tillates i tettbebyggelse.
- Antenner og trafokiosker skal ikke plasseres i friområder, på fredet eller bevaringsverdig bygning, og heller ikke i vernet eller fredet område.
- En samlet plan for anlegg skal bidra til å sikre at enkeltavgjørelser kan sees i sammenheng, slik at kommunen kan ivareta en helhetlig forvaltning.
- Antennemaster bør stilles til rådighet for andre antenneformål så langt dette er mulig.
- Utskifting av eksisterende master skal være hovedregel fremfor anlegg av nye master.
- Mobilmaster, antenner og tilhørende anlegg skal gjennom utforming, fargebruk og avskjermende plantning tilpasses bybilde, landskap og eksisterende arkitektur best mulig slik at eksponeringen mot omgivelsene reduseres.
- Teknikkrom plasseres så vidt det er mulig i eksisterende bygninger.
- Det skal sikres tilstrekkelig areal holdes for fremtidige utvidelser og føringsveier for kabler og rørledninger. Adkomsten til disse stasjonene skal til enhver tid være tilgjengelig.
- Innenfor områder for *Andre typer bebyggelse og anlegg* kan det stilles krav til utarbeidelse av reguleringsplan før det kan gis tillatelse til nye tiltak etter pbl. § 1-6.

Vindkraft

Vindmøller inntil 15 meter ekskludert turbinblader, tillates oppført i LNF-spredtomtåder etter søknad. Søknadsplikt fremgår av pbl. § 20-1 bokstav a). Det tillates én turbin pr. eiendom, og det forutsettes at strømmen produseres i hovedsak til eget bruk. Tillatelse er under følgende forutsetning:

- Tiltaket kommer ikke i indirekte eller direkte konflikt med viktige friluftsområder, kulturminner, kulturlandskap, prioritert naturmangfold herunder funksjonsområder for fugl (IBA mm.).
- Tiltaket ikke lokaliseres på større sammenhengende naturområder – områder uten inngrep (utmark mm.)
- Tiltaket ikke lokaliseres i nærhet til annen bebyggelse følsom for støy, skyggekast eller påvirkning av estetisk utforming av omgivelsene.
- Tiltaket er innenfor akseptable støyverdier angitt i byggeteknisk forskrift.
- Dersom elektrisiteten skal leveres på el-nettet gjennom en plusskundeavtale, må kapasitet på nettet være tilstrekkelig for dette.

Ved søknad skal vurdering av fare for iskast, skyggekast, skade på naturmangfold, samt støykart og tverrsnitt med terrengprofil vedlegges.

Retningslinjer:

Vindmøller bør unngås plassert nærmere enn 400 m fra eksisterende friluftsområder med tilhørende turstier, og viktige funksjonsområder for fugl.

Vindmøller bør unngås plassert nærmere enn 150 m fra områder med annen bebyggelse. Lengre avstand kan være nødvendig ved bebyggelse følsom for påvirkninger, slik som f. eks. kirke, grav- og urnelund.

Vindmøller i by- og tettsted berører i hovedsak nevnte hensyn, og kan ikke åpnes opp for som generell regel. Tiltak kan vurderes som unntak fra plan i hver enkelt tilfelle, der forholdene ligger til rette for det.

Søknaden må oversendes regional kulturminnemyndighet i god tid før tiltaket planlegges påbegynt, for avklaring av forholdet til automatisk fredete kulturminner, og for å vurdere om tiltaket kommerl direkte eller visuell konflikt med landskapet som kulturelt, miljømessig og sosialt element. Dersom tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner må det vurderes om det kan gis dispensasjon etter kulturminneloven § 8, første ledd.

2.9 Massehåndtering

Massehåndtering – rene og forurensede masser
Rene naturlige masser som for eksempel jord, stein, sand, myr, grus og leire, som stammer fra områder hvor det ikke er mistanke om forurensning.

Krav til permanente lagringssteder for rene masser
Det stilles krav om reguleringsplan. Det stilles krav til at lagring av rene masser skal være sikret mot avrenning, støy, støv og lukt. Permanente lagringsplasser som ikke er avsluttet eller som skal brukes til mellomlagringsplass skal i tillegg sikres mot innsyn og mot adgang for uvedkommende.

Mellomlagringsplasser for masser
Mellomlagringsplassene kan videre benyttes til næring, lager og massehåndtering. Det stilles krav om reguleringsplan. Forurensende masser tillates ikke flyttet uten særskilt tillatelse til deponering eller dumping.

Krav til permanente lagringssteder for forurensede masser
Det stilles krav om reguleringsplan. Det stilles krav til at lagring av rene masser skal være sikret mot avrenning, støy, støv og lukt. Permanente lagringsplasser som ikke er avsluttet eller som skal brukes til mellomlagringsplass skal i tillegg sikres mot innsyn og mot adgang for uvedkommende.

Grunnundersøkelse
Sikkerhet av grunnforholdene skal vurderes. Ved utfylling i strandsonen/sjø skal det gjøres grunnundersøkelser.

Retningslinjer

Ved utbygging skal grunnen undersøkes mht. forurensning der grunnen er påvist/mistenkes forurenset. Grunnforhold skal i disse tilfellene dokumenteres.

Ved påvist forurensning i grunnen skal det utarbeides en tiltaksplan jf. forurensningsforskriften.

2.10 Utomhusplan

Utomhusplan skal følge som bilag til detaljreguleringsplan, og søknad om byggetillatelse / bruksendring for større bygg.

- Utomhusplanen skal utarbeides i målestokk 1:200, og vise utforming av lekeplasser, friområder og møteplasser.
- I utomhusplan inngår detaljplan for lekeplasser og uterom.
- Detaljert utforming og innhold skal beskrives i detaljert reguleringsplan.

Retningslinjer:

Analyse og planer for felles lekearealer må utarbeides samtidig med annen planlegging. Dimensjonering, innhold og funksjon fastsatt i denne planbestemmelse (jf. avsnitt 5 i Rikspolitiske retningslinjer) skal styrke barn og unges interesser i planleggingen, jf. Miljødept. rundskriv T2-08 og forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr (FOR-1996-07-19-703).

2.11 Levekår og folkehelse

(Pbl § 3-1 f)

Alle tiltak planlegges slik at god folkehelse fremmes. Levekår er de bakenforliggende faktorene som påvirker helse og livskvalitet i befolkningen. Kommunen skal jobbe for en frisk befolkning og en rettferdig fordeling av faktorer som påvirker helse. Dette gjøres gjennom at folkehelseperspektivet ivaretas i all kommunal planlegging (folkehelseloven § 4-2, pbl § 3-1 f). Alle tiltak planlegges slik at god helse og livskvalitet fremmes.

Retningslinjer:

Alle planer skal redegjøre for hvordan de påvirker helse og livskvalitet i planområdet og influensområder.

2.12 Byggegrenser

(§§ 1-8, 11-8 punkt c, 11-9 punkt 5 og 11-11 punkt 5)

Byggegrense mot sjø og vassdrag

Byggegrenser definerer tillat utstrekning av tiltak, bygging og tilrettelegging. Innfor dette inngår også funksjonell strandsone. Byggegrensen kan sammenfalle med formålsgrensen.

Langs sjø og vassdrag er det angitt byggegrense i kart. Hvor byggegrensen ikke er angitt i plankartet gjelder følgende minimumsgrenser mot vassdrag:

- Utbyggingsområder innenfor bygrensen: 10 meter
- Øvrige områder for bebyggelse og anlegg: 20 meter
- Grønnstruktur og LNF-områder: 50 meter

Unntak:

- Tiltak for å fremme friluftsliv kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner ikke blir berørt
- Vann og avløpsanlegg
- Endring av eiendomsgrenser
- Rivning
- Ved regulering av bebygde og avgrensede områder i strandsonen for videreutvikling, bruksendring eller transformasjon

Byggegrense langs vei

Langs veger gjelder vegloven, med mindre en annen byggegrense er vedtatt i reguleringsplan.

2.13 Universell utforming

(§ 11-9 punkt 5)

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det tas inn bestemmelser som sikrer universell utforming.

I alle plan- og byggesaker skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt i henhold til de til enhver tid gjeldende krav og retningslinjer. Arbeid som er nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2 kan ikke settes i gang før tilfredsstillende løsninger for universell utforming er dokumentert, jf. § 5-4 i byggesaksforskriften (SAK10).

- Det skal særlig legges vekt på å legge til rette for universell utforming i områder som er offentlig

tilgjengelige.
- Informasjon skal være godt tilrettelagt for alle brukergrupper i offentlige byrom og ved kollektivknutepunkter.
- Det oppfordres at nye boliger planlegges med alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom/ sovemulighet, bad og toalett) på inngangsplanet.
- Tilgjengelighetstiltak som på en god måte kan kombineres med vernehensyn (knyttet til bygninger, byrom, natur og landskap) bør prioriteres.
- Hensynet til universell utforming skal inn tidlig i planprosessen slik at det ikke blir behov for senere tilpasninger eller tilleggsløsninger.

For bygninger gjelder bestemmelser i teknisk forskrift (TEK).

Retningslinjer:

Universell utforming betyr en utforming av produkter, omgivelser, programmer og tjenester på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig, uten behov for tilpassing og en spesiell utforming (FNs definisjon). I juridisk forstand defineres universell utforming som utforming eller tilrettelegging av hovedløsningen i de fysiske forholdene, herunder IKT, slik at virksomhetens alminnelige funksjon kan benyttes av flest mulig (Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven, paragraf 9).

Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak, jf. pbl § 1-1 femte ledd. I reguleringsarbeid skal det vurderes å kreve en viss andel boenheter utformet universelt.

2.14 Lek og rekreasjon

(§ 11-9 punkt 5)

For frittliggende bolighus med inntil 4 boenheter og rekkehus skal det avsettes minst 100 m^2 uteoppholdsareal per boenhet på egen tomt.

Ved etablering av boligområder/boligprosjekter med 5 boenheter eller flere skal det anlegges lekeplass og uteoppholdsareal på fellesarealer. Det skal være avsatt 25 m² pr. boenhet til felles lekeplass og 70 m² pr. boenhet til felles uteareal.

Inngang til lekeplass

Avstanden til inngang skal være mindre enn 50 m. Hver plass skal være på minst 150 m² og skal betjene maksimum 15 boenheter.

Nærlekeplass

Det skal være minst 15 m² areal pr. boenhet. Lekeplassen skal ligge nærmere inngang enn 150 m og skal være minst 1 daa totalt. Den skal betjene maksimum 100 boenheter. Arealet kan deles på mindre enheter, men ikke mindre enn 0,5 daa. For mindre boligfelt med færre enn 10 boenheter kan nærlekeplassen og lekeplassen ved inngang slås sammen til én enhet, minst 1 daa stor og inntil 100 m i gangavstand fra inngang.

Strøkslekeplass

Det skal være minst 10 m² areal pr. boenhet. Plassen skal ligge nærmere inngang enn 500 m og skal være minst 2,5 daa. Den skal betjene maksimum 500 boenheter.

I middels tett og åpen bebyggelse kan avstanden til inngang økes til 1000 m. Likeså kan skolegård eller annet offentlig areal godkjennes som strøkslekeplass, dersom det kan godtgjøres at plassen eller arealet skal holdes åpen for fri lek.

Nærlekeplass og strøkslekeplass kan slås sammen til én enhet, minst 5 daa stor, når hele området ikke

omfatter flere enn 150 boliger. Plassens lokalisering i forhold til boligbebyggelsen skal være slik at ballspill ikke medfører vesentlig sjenanse for beboerne.

Kvalitetskrav til lekeplasser

- Lekeplasser skal avsettes på egen tomt og innenfor planområdet.
- Lekeplass ved inngang og minst halvparten av felles uteoppholdsareal skal anlegges på terreng eller lokk på egen eiendom eller fellesareal, og resterende kan etableres på tak eller terrasser. Arealet skal være universelt utformet og tilrettelagt for variert bruk. Lekeplass ved inngang og uteoppholdsareal på lokk skal ha vekstlag på mer enn halvparten av arealet.
- Nærlekeplass og strøkslekeplass skal plasseres på terrengnivå, og ikke på tak eller lokk.
- Det skal etableres trygg adkomst til lekeplasser. Med «trygg adkomst» menes etablert gangveg/fortau, på hele strekningen, der overganger er sikret enten med planfri overgang, lysregulering, skilting, forhøyning eller annen merking.
- Ved oppstart av planarbeid i nye områder, bør areal til lekeareal avsettes først, for å sikre at arealene egner seg til lek og opphold. Lekearealet bør legges i tilknytning til grøntområder eller grønne korridorer.
- Minst 50 % av arealet skal være solbelyst kl. 15:00 ved jevndøgn. Solanalysen skal gjøres med planlagt bebyggelse.
- Områdene skal være tilrettelagt for variert lek for barn i forskjellige aldersgrupper og skal kunne brukes både sommer og vinter.
- Lekeplassen skal kunne fungere som en møteplass for barn og ungdom med ulik alder. Det er en fordel om deler av arealet innbyr til egen kreativitet i forbindelse med lek, og det bør være rom for at barn selv kan påvirke miljøet.
- Krav til universell utforming av lekeplasser og fremkommelighet til lekeplass skal til enhver tid følge gjeldende forskrift.
- Lekeplassene skal være skjermet mot forurensing, støy, trafikk, annen helsefare. Området bør være skjermet mot de viktigste vindretninger og snødrev.
- All opparbeiding skal skje iht. Norsk Standard, og skal til enhver tid følge gjeldende regler og sikkerhetsforskrifter.Opparbeiding av lekeplasser skal utføres av fagkyndinge.
- Drift- og vedlikehold av lekeplass skal avklares i reguleringsbestemmelsene.

Retningslinjer:

Uteoppholdsareal plasseres og utformes slik at det oppnås god kvalitet mht. sol- og lysforhold, støy- og annen miljøbelastning jf. byggteknisk forskrift § 8-3. Uteoppholdsareal uten slik kvalitet medregnes ikke i minstekravet.

2.15 Skilt og reklame

(§ 11-9 punkt 5 og § 30-3)

Det godkjennes ikke skilt og reklameinnretninger:

- På eller ved bygninger eller i områder som er fredet etter kulturminneloven eller regulert til bevaring etter plan- og bygningsloven, ved kirker og forsamlingshus, samt tilsvarende bygninger eller områder som etter kommunens skjønn har åpenbar antikvarisk, miljømessig eller kulturhistorisk interesse
- I boligområder
- I eller ved friområde/park

Skilt og reklameinnretninger skal ikke plasseres på:

- Møne, takflate, takutstikk eller gesims
- Uthengsskilt skal ikke stikke mer enn 1 m ut fra fasadeliv, eller strekke seg over flere etasjer. Det skal være en fri høyde på minimum 3,5 m over bakkeplan.
- På eller foran gjerder, murer o.l.

Skilt og reklameinnretninger skal ha visuelle kvaliteter i samsvar med pbl. § 29-2. Følgende tillates ikke:

- Reklameskilt på fasader.
- Gesimser utformet som lyskasser.
- Foliering på vindusflater som dekker mer enn 1/3 av vindusflaten.
- Skilt og reklameinnretninger utformet som bånd.
- Skilt og reklameinnretninger mellom vinduer i 2. etasje og oppover.
- Skilt og reklameinnretninger på markiser. Markiser kan ha virksomhetens logo eller navn på markisens forkant.
- Skilt og reklameinnretninger som kommer i konflikt med byggverkets arkitektur.
- Lysstyrke som virker sjenerende og påtrengende.
- Elektroniske skilt og reklameinnretninger som roterer, blinker eller flimrer.
- Bannere, flagg, vimpler og lignende som er hengt på fasade eller mellom bygninger.
- Skilt med større sammenhengende areal enn 7 m². Monteres flere skilt nær hverandre regnes den sammenhengende visuelle eksponeringsflaten som ett skilt.
- Flere enn ett uthengsskilt og ett veggskilt for hver virksomhet.
- Skilt og reklameinnretning som ikke vedrører virksomheten på stedet.
- «Permant» oppstillig av løsfotskilt eller -reklame (flyttbare bukker, vippeskilt, roterende skilt, seil, Beach Flag o.l.).

Retningslinjer:

I parker/friområder kan det tillates oppført informasjonstavler, turskilt m.m.

I boligområder hvor det også åpnes for mindre forretningsetableringer kan slike etableringer synliggjøres med mindre skilt.

2.16 Parkering

(§ 11-9 punkt 5)

Bilparkering

Biloppstillingsplasser som må opparbeides utomhus for å tilfredsstille parkeringskravet regnes med i bebygd areal med 18 m² pr plass. Parkeringsplass for forflytningshemmede skal minimum være 27 m² (4,5x6m). Første og deretter hver tjuende bilplass skal utformes for forflytningshemmede. Ved større prosjekter skal hver 10 parkeringsplass være tilrettelagt for ladning av el-bil.

Formål	Biloppstillingsplasser	Pr.
Bolig, to rom	1	Boenhet
Bolig, tre rom	1,5	Boenhet
Bolig, fire rom el. mer	2	Boenhet
Fritidsbebyggelse/utleiehytte	1 (hvis det er veiadkomst)	Boenhet
Kontor- og forretning	1	50 m^2 bruksareal
Industri	1	100 m^2 bruksareal
Lager	0,5	100 m^2 bruksareal
Forsamlingslokale	0,2	Sitteplass
Hotell og overnattingsted	0,5	Gjesterom
Treningsstudio	1	50 m^2 bruksareal
Serveringssted	1	15 m^2 bruksareal
Barnehager *	1	Ansatt
Undervisningsinstitusjon	1	Ansatt
Marina (flytebrygge)	0,5	Båtplass

** Etablering av parkeringsplasser skal ta hensyn til hente- og bringeproblematikk samt parkeringsbehov for besøkende. Det skal utarbeides egen plan for hvordan dette løses.*

Frikjøp av parkeringsplasser

(§ 11-9 punkt 5 og § 28-7)

I stedet for å innfri kravet til bilparkeringsplass på egen grunn, eller i fellesareal, kan det gis adgang til innbetaling av et beløp pr. manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Satsene på frikjøp innlemmes i gebyrregulativet.

Sykkelparkering

Ved utbygging skal det settes av areal til sykkelparkering i henhold til følgende norm:

Formål	Sykkeloppstillingsplass	Pr.
Bolig	2	Boenhet
Kontor og forretning	2	50 m^2 bruksareal
Industri – og lager	0,3	Ansatt
Skole	0,7	Elev

For andre kategorier vurderes behov i hvert enkelt tilfelle.

2.17 Garasje, uthus og naust

Frittstående garasje i boligområder (B)

Dersom ikke annet er fastsatt i reguleringsplan, kan garasjer, carport, lager og bod, eller lignende oppføres med bebygd areal inntil 70 m^2 og ha en maksimal gesimshøyde på 3,5 meter og en maksimal mønehøyde på 6 meter. Loft tillates ikke brukt til varig opphold.

Garasje og biloppstillingsplass skal vises i situasjonsplan, selv om garasje ikke planlegges oppført.

Frittstående garasje i LNF-spredt bolig, fritid, næring

Garasjer, carport, lager, bod, eller lignende kan oppføres med bebygd areal inntil 100m^2 og med maksimal gesimshøyde på 3,5 meter og en maksimal mønehøyde på 6 meter. Loft tillates ikke brukt til varig opphold.

Naust

Naust kan tillates oppført i tilknytning til ny eller eksisterende bolig og/eller fritidsbolig, eller hvor dette er en naturlig del av hytte/boligfeltet ved utarbeidelse av reguleringsplan. Arealet må være avsatt til utbyggingsformål. Lokalisering av naust er angitt i plankartet med byggegrense mot sjø. Etablering av båtstø i tilknytning til naust kan tillates.

Ved lokalisering av naust, med tilhørende atkomst og parkering, skal hensyn til jordvern, landskap, friluftsliv og estetikk ivaretas. Plassering utføres i samråd med kommunens fagmyndighet.

For ny eller eksisterende naustbebyggelse gjelder følgende:

- Maks. tillatt bebygd areal (BYA) er 32 m^2.
- Maks. mønehøyde i forhold til eksisterende terreng er 5,0 meter.
- Naust skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 35 grader og matt taktekke.
- Naust skal være uisolert, i én etasje, tilpasset terrenget og røstet mot sjøen.
- Naust skal ikke innredes til overnatting eller varig opphold.
- Nausttomter skal ikke være større enn 150 m^2 og skal ikke være selvstendige eiendommer, med mindre området er avsatt til formålet «naust».
- Naust skal ikke deles fra den eiendommen det opprinnelig var bygd for å tjene.

Retningslinjer:

For etablering av naust i LNF-områder må tillatelse vurderes i hver enkeltsak. Der naustbebyggelse er en naturlig del i landskapet, og der byggegrense mot sjø hensyntar tiltak ned til sjø kan naust tillates.

2.18 Bruksendring

(§ 11-9 punkt 5 og § 31-6)

Hvor forholdene ligger til rette for det kan det, uavhengig av arealformål, gis tillatelse til bruksendring av eksisterende boliger og tilhørende anlegg til mindre næringsetableringer, herunder café, mindre forretninger, ikkestøyende håndverk, og tjenesteyting.

Retningslinjer:

Andre mindre næringsetableringer kan tillates i eksisterende boliger eller eksisterende uthus på bolig- og landbrukseiendommer. Det er en forutsetning at etableringen bidrar positiv til lokalsamfunnet og ikke skaper ulemper for sine omgivelser.

2.19 Estetikk, miljø og landskapstilpasning

(§ 11-9 punkt 6, 7 og 8)

Alle tiltak skal utformes med tanke på å sikre miljøet i et globalt og lokalt perspektiv. Alle reguleringsplaner skal utarbeides med mål om å legge til rette for fremtidsrettede miljø- og klimaløsninger. Byggverk skal gis en tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart, og i samspill med eksisterende bygde og naturgitte omgivelser. Byggverk skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en funksjonell og meningsfylt måte som fremmer sammenhenger og historisk tilknytning og forståelse.

Estetikk

I hele kommunen skal:

- Ny bebyggelse i vurderingen av lokalisering og utforming ivareta natur- og landskapsmessige kvaliteter.
- Nye byggetiltak ha god terrengtilpasning med minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer.
- Skråningsutslag på nytt terreng ikke overstige 1:2 ved tomtetilpasning gjennom terrengoppfylling
- Utforming og plassering på tomten være tilpasset terrenget på en slik måte at eksponering reduseres, uttak og forflytting av masser minimeres, og slik at eksisterende terreng og verdifull vegetasjon i størst mulig grad blir tatt vare på. For utbygging som ligger eksponert til, kreves det bestemmelse når det gjelder bl.a. terrengtilpasning, utforming og farge- og materialbruk.

Innenfor bygrensen og i tettstedene skal:

- Nye tiltak fremme opplevelsen av stedets egenart og tilføre sentrum og tettsteder nye kvaliteter.
- Ny byutvikling planlegges i en menneskelig skala, der menneskets opplevelse fra gateplan gir premisser for bygningsutformingen.
- Utforming av byrom og bygninger ivareta sammenheng med omkringliggende landskap, stedets historiske strukturer og kulturminner.
- Det sikres kvalitet i arkitektur og byromsutforming. Det skal legges vekt på nytenking og innovasjon for bygninger og byrom med viktige allmenne funksjoner.

Innenfor bygrensen skal:

- Det utarbeides innledende stedsanalyse før oppstartsmøte for reguleringsplaner.

I historiske bygningsmiljøer og i områder med høy landskapsverdi, jf. sone H570 og H550, skal:

- Det benyttes arkitekturprosjektering med tiltaksklasse 2 eller 3.
- Det gis føringer når det gjelder bebyggelse, terrengtilpasning, fjernvirkning og materialbruk.

Retningslinjer:

Samlokalisering av funksjoner og flerbruk av bygninger skal vektlegges innenfor bygrensen

Det oppfordres til bruk av tre som byggemateriale. I vurderingen av det enkelte "stedets egenart" skal følgende forhold vurderes:

- *Viktige landskapselementer*
- *Historiske særtrekk, som ferdselsårer, møteplasser, allmenne bygninger*
- *Romlige sammenhenger*
- *Eksisterende bygningsstruktur og bygningsform*
- *Kulturminner*

Strandsonehensynet
Strandsonen er en viktig allmenn ressurs, som i størst mulig grad skal holdes fri for bebyggelse av hensyn til allmenn tilgang og landskapsopplevelse. Dette gjelder særlig:

- Egnede rekreasjonsområder
- Større inngrepsfrie områder og områder med landskapsmessige kvaliteter
- Viktige kulturlandskap og områder med kulturhistorisk interesse
- Atkomst fra sjø/gode ilandstigningsplasser
- Atkomst ned til sjø, og langs strandlinjen

Dersom det legges til rette for utbygging i deler av strandsonen skal bebyggelsens lokalisering og utforming ivareta natur- og landskapsmessige kvaliteter, samt allmennhetens tilgang. Utbyggingen skal vurderes etter naturmangfoldloven kapittel II.

Gjerder og andre stengsler (jf. Friluftsloven)
Gjerder og andre stengsler er generelt forbudt i 100 m beltet langs sjøen såfremt det ikke har hjemmel i annen lov, vedtatt plan eller er begrunnet i næring. Gjerde, port eller overgang må tilrettelegges for fortsatt ferdsel. Det samme gjelder i andre områder der friluftsloven gir allmennheten hjemmel til fri ferdsel.

Vannforskriften
Alle tiltak skal vurderes etter Vannforskriften. Dette må fremkomme av søknad til tiltak eller reguleringsplanen.

Tiltak som medfører enkeltbelastninger eller samlet belastning på vannforekomster slik at de står i fare for ikke å nå målene om god eller meget god økologisk og kjemisk tilstand jf. Vannforskriften §§ 4-7, tillates ikke.

Vann og avløp
I reguleringsplan skal det utarbeides en overordnet VA-plan (rammeplan) som skal samordnes med arealformål og i nødvendig utstrekning gjenspeiles i arealplanens bestemmelser.

- VA-rammeplanen skal vise prinsippløsninger for området og sammenhengen med overordnet hovedsystem og overvannshåndtering.

I områder med kommunalt VA-nett skal tiltak tilkobles mot det kommunale VA-nettet. Det skal ikke etableres enkeltutslipp i disse områdene. Plan- og bygningsloven § 27-1 andre til fjerde ledd (tilknytning til offentlig vannledning) og § 27-2 andre til fjerde ledd (tilknytning til offentlig avløpsledning) gjelder også for fritidsbebyggelse.

Overvann fra tak og overflater skal fortrinnsvis håndteres lokalt og ikke ledes direkte til kommunal ledning. Både overvann og drensvann må behandles på en slik måte at det ikke direkte eller indirekte påfører andre eiendommer ulemper.

For eiendommer med bebyggelse i områder der det ikke finnes kommunal avløpsinfrastruktur skal det installeres helse- og miljømessige forsvarlige løsninger for avløpsvann. Det skal søkes om utslippstillatelse i henhold til forurensningsforskriften kapittel 12.

Avfall og fellesløsninger renovasjon
Lokalisering av felles renovasjonsløsninger som skal avklares i områdeplan eller detaljplaner. Det skal redegjøres for hvordan dette ivaretas i hver plan- og byggesak.

Naturmangfold
Alle planforslag og tiltak skal vurderes etter naturmangfoldloven kapittel II. Hensynet til naturmangfoldet skal vektlegges og avveies mot andre samfunnsinteresser, jf. veileder til naturmangfoldloven kapittel II og

forskrift om utvalgte naturtyper med veileder.

Retningslinjer:

Alle nye reguleringsplaner og reguleringsendringer skal utformes med tanke på å sikre miljøet i et globalt og lokalt perspektiv. Alle reguleringsplaner skal utarbeides med mål om å legge til rette for fremtidsrettede miljø- og klimaløsninger.

2.20 Kulturminner og kulturmiljø

(§ 11-9 punkt 7)

Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele kommunen, jf. Kulturminneloven (kml.) § 3, 1. ledd:

«Ingen må - uten at det er lovlig etter § 8 - sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje.»

jf. § 8, l. ledd:

«Vil noen sette i gang tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner på en måte som er nevnt i § 3 første ledd, må vedkommende tidligst mulig før tiltaket planlegges iverksatt melde fra til vedkommende myndighet eller nærmeste politimyndighet. Vedkommende myndighet avgjør snarest mulig om og i tilfelle på hvilken måte tiltaket kan iverksettes. Avgjørelsen kan påklages til departementet innen 6 uker fra underretning om vedtaket er kommet fram til adressaten.»

- Vedkommende myndighet er Nordland fylkeskommune, Sametinget og Tromsø museum. Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner eller endringer av eksisterende planer skal det foreligge samtykke fra kulturminnemyndighetene (Nordland fylkeskommune, Sametinget og Tromsø museum) før endelig vedtak av reguleringsplan.
- Ved tiltak som ikke omfattes av regulerings- eller detaljplan skal det foreligge samtykke fra kulturminnemyndighetene (Nordland fylkeskommune, Sametinget og Tromsø museum) før tiltak kan settes i verk, jf. kulturminneloven §§ 3 og 8.
- Dersom funn, gjenstander eller konstruksjoner blir oppdaget i forbindelse med gravearbeid, skal arbeidet stoppes straks og fylkeskonservator informeres, jf Lov om kulturminne § 8,2. ledd.

Alle saker som berører utvalgte kulturmiljøer i «Kulturminneplan for Lofoten» og NB!-registeret og eventuell andre kulturmiljøer avmerket med hensynssone H570 eller H730 skal sendes regional kultuminnemyndighet til uttalelse.

Innenfor områder avmerket med hensynsone H570 må det ikke settes i verk tiltak eller bruksendring som vesentlig endrer bygningsmiljøets, øvrige kulturminner eller landskapets art og karakter, eller på annen måte forringer området. Kulturmiljøet skal danne premissene for eventuelle tiltak i og inntil disse områdene.

For bygninger innenfor områder avmerket med hensynsone H570 skal det legges stor vekt på å bevare eksisterende utforming eller tilbakeføre til bygningens opprinnelige karakter og byggestil, avhengig av hva som best ivaretar bygningens kulturhistoriske verdi. Dette gjelder særlig bygningens form, takform, fasade, dører, vinduer og andre bygningsdeler, bygningsdetaljer, materialbruk og fargebruk. Det skal også legges vekt på å opprettholde den karakteristiske tomtestrukturen, historiske vegetasjonselementer, samt bygningenes særegne plassering i landskapet og terrenget.

Retningslinjer:

Et kulturmiljø er et område der kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng (Riksantikvaren). Eksempler på kulturmiljø er gårdstun med bevaringsverdige bygninger i et jordbrukslandskap med preg av eldre driftsmetoder; eller et fiskevær med bolig og bygninger, naust, kaianlegg og andre innretninger knyttet til virksomheten; Industriområder med produksjonsbygninger og boliger er også et kulturmiljø.

SEFRAK-bygninger

Kulturmiljø og verneverdige bygninger, samt bygninger registrert i det sentrale registeret for faste kulturminner (SEFRAK), skal ved byggesaksbehandling og planbehandling gis en særskilt vurdering knyttet til kulturminneverdien. Kommunen kan kreve en tilstandsvurdering ved søknad om rivning eller vesentlig endring. Alle tiltak ut over vanlig vedlikehold på verneverdige bygninger og SEFRAK -bygninger skal meldes til kulturminnemyndighetene.

Retningslinjer:

Dersom det søkes om endringer som går ut over ordinært vedlikehold på bebyggelse registrert i SEFRAK, vil det være nødvendig med uttalelse fra kulturvernseksjonen i fylkeskommunen. Spesielle/omfattende saker bør tas opp i forhåndskonferanse med kommunen og kulturvernmyndigheten. Tiltakshaver kan i forbindelse med at byggesøknaden sendes kommunen selv innhente uttalelse fra fylkeskommunen, ved å sende kopi av søknadsdokumentene direkte. Kommunen har oversikt over hvilke bygg som er SEFRAK - registrert, og skal informere om dette i forbindelse med tiltakshavers henvendelse om en byggesak.

Kulturminnelovens § 25 andre ledd, sier at kommunen plikter å sende søknad om riving eller vesentlig endring av ikke fredet byggverk eller anlegg oppført før 1850, til vedkommende myndighet. Vedtak om riving eller vesentlig endring av slike byggverk og anlegg skal umiddelbart sendes vedkommende myndighet, dersom denne myndigheten har uttalt seg mot riving eller vesentlig endring.

Også bygg som ikke er SEFRAK - registrert kan ha en verneverdi. Det må dermed avgjøres i hvert enkelt tilfelle hva som anses som verneverdig.

Det bør tas hensyn til områdets egenart og spesielt til verneverdige bygninger i området når det skal føres opp nye bygg. Når dette skal hensyntas, bør det ikke utelukkende legges vekt på kopiering av byggestil, men ses på formgivningen i nåtidens formspråk.

Listeførte kirker:

Alle tiltak på de listeførte kirkene (Buksnes, Stamsund og Hol) skal forelegges Biskopen i Sør-Hålogaland og Riksantikvaren. P.t. behandler Nordland fylkeskommune slike saker på vegne av Riksantikvaren. All bygging nærmere kirken enn 60 meter er forbudt etter kirkeloven § 21 femte ledd, uten tillatelse fra biskopen. Ved all planlegging av tiltak i kirkens nære omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet. Saker som angår omgivelsene til den listeførte kirken må oversendes regional kulturminnemyndighet til uttalelse.

2.21 Krav om risiko og sårbarhetsvurderinger

(§ 11-9 punkt 8)

Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal kommunen påse at risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) gjennomføres for planområdet, eller selv foreta en slik analyse.

- Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål og eventuelle endringer i slike forhold som følge av den planlagte utbyggingen. Områder med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone.
- Det skal i nye planer vedtas bestemmelser om utbyggingen i sonen, herunder forbud, som er nødvendig for å avverge skade og tap.
- Alle plan- og byggesaker i flom- og skredutsatte områder og i områder med marine avsetninger krever geologiske, geotekniske og hydrologiske vurderinger, som vil avgjøre om området kan utbygges og eventuelt på hvilke vilkår.

Retningslinjer:

Det kan stilles krav til ROS-vurdering i utarbeidelsen av områdeplaner og detaljreguleringsplaner.

Flom

Flomfare skal vurderes i forarbeidet til alle reguleringsplaner og tiltak som omfatter vassdrag. Flomsikring skal skje i henhold til NVEs retningslinjer for planlegging og utbygging i faresoner langs vassdrag. Nybygg i flomutsatte områder skal sikres mot flom i tråd med krav i gjeldende teknisk forskrift, og det tillates ikke ny bebyggelse langs vann og vassdrag lavere enn nivået for 200-års flom.

- På store elvesletter er det ikke tillatt å bygge under estimert maksimal vannstigning. Det er ikke tillatt å lukke bekker, og kantvegetasjonen skal bevares.
- Broer, kulverter og stikkrenner skal dimensjoneres til å tåle en 200-års flom med pluss 20% klimafaktor og konstrueres på en slik måte at tiltaket ikke gir økt fare for flom og erosjon. Flomfare skal vurderes i forarbeidet til alle reguleringsplaner og tiltak som omfatter vassdrag.

Retningslinjer:

Ved utbygning nærmere enn 20 meter fra bekkeløp kan det utøves skjønn der bekk/elv ligger dypt i terrenget. Ved utbygging av elver og elvesletter nærmere enn 50 meter kan det utvises skjønn i saker der elven ligger dypt i terrenget og elvebredden har en viss helning. Naturlige flomveier skal kartlegges og i størst mulig grad bevares. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Langs bekker, elver og elvesletter skal kantvegetasjonen bevares som en buffersone på minst 2 meter. Denne fungerer som en erosjonssikring og er i tillegg viktig for biologisk mangfold.

Skredfare

Det tillates ikke utbygging i områder innenfor hensynssone ras og skred angitt på plankartet, uten at vurdering av skredfare er utført og dokumentert av fagkyndig.

- Skredfarevurderingen skal gjøres på reguleringsplannivå og skal inkludere faresonekart, samt beskrivelse og plassering av eventuelle sikringstiltak. Mange områder er utsatt for flere skredtyper, men det er til enhver tid skredformen størst utstrekning som skal være dimensjonerende.
- Skredfarevurderinger skal utføres i henhold krav i Byggteknisk forskrift og veiledere/retningslinjer fra NVE.
- Skredkartene som danner bakgrunnen for hensynssone på plankartet er svært grove og i stor grad basert på datamodeller. Derfor skal behov for videre skredfarekartlegging vurderes av fagkyndig, da vil være en del områder hvor det ikke er behov for detaljert skredfarevurdering selv om området i hensynssone og utløser krav til videre kartlegging.
- Alle typer terrenginngrep og utbygging skal man vise aktsomhet i forhold til mulig skredfare. gjelder både ved graving og utfylling av masser, oppsett av bygninger eller andre konstruksjoner og ved hogst. En skal være særlig varsom i bratte områder med løsmasser og i leirområder under marin grense der det kan finnes soner med skredfarlig leire.
- Det bør vises forsiktighet når det gjelder hogst i terreng brattere enn 30 grader, da skogen har stor betydning for å på løsmasser og snø. Den som utfører tiltak innenfor hensynssonen, har ansvar for å påse at sikkerheten for seg selv og andre er ivaretatt.

Kvikkleire

Utbyggingsområder under marin grense med terrenghelning over 3˚, og der løsmassedekket består breelvavsetninger, bresjø-/innsjøavsetninger, tynn eller tykk hav-/strandavsetning, marin strandavsetning, elveavsetning, samt torv og myr skal det foreligge dokumentasjon på at byggegrunnen er sikker.

Dokumentasjon skal være i henhold til Byggteknisk forskrift og veiledere fra Informasjon om løsmassedekket og marin grense innhentes fra kvartærgeologiske kart. Vurdering av behov for grunnundersøkelser og omfang av denne skal vurderes av en geotekniker. Influensområdet til tiltaket skal også vurderes og dokumenteres.

Jordskred, flomskred og sørpeskred

I aktsomhetsområde for vannrelaterte skred tillates ikke etablering av ny bebyggelse med mindre det foreligger en fagkyndig utredning og dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet. Flatehogst, etablering av veg i skråning og andre inngrep som er med på å øke faren for utglidning tillates ikke. Det bør ikke bygges nærmere enn 20 meter fra raviner, bekker eller andre forsenkninger i terrenget. Bekkeløp og elver skal til enhver tid holdes åpne for å hindre oppdemming av vann og masser.

Retningslinjer:

Både flomskred og sørpeskred forekommer som regel i tilknytning til bekker eller andre forsenkninger i terrenget, det er derfor hensiktsmessig å etablere hensynssone på 20 meter på hver side av bekker og raviner med helning på over 10˚. Skredtypene utløses ved stor vanntilførsel (kraftig regn og/eller intens snøsmelting ved brå temperaturøkning).

Fjellskred og steinsprang
I aktsomhetsområde for steinsprang tillates ikke etablering av ny bebyggelse med mindre det foreligger fagkyndig utredning og dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet.

Snøskred
I aktsomhetsområde for snøskred tillates ikke etablering av ny bebyggelse med mindre det foreligger fagkyndig utredning og dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet.

Radon og annen strålefare
Ved planlegging og realisering av nye bygge- og anleggstiltak skal fare for radonstråling vurderes særskilt. Det samme gjelder fare knyttet til høyspente kraftlinjer. Forebyggende tiltak skal etableres i samsvar med Byggteknisk forskrift. Alle tiltak skal planlegges slik at negative helsevirkninger av elektromagnetiske felt unngås i størst mulig grad.

Overvann
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved regulering, detaljutforming og prosjektering av tiltak. Terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering skal samkjøres. Åpne løsninger skal benyttes i alle tilfeller hvor dette er mulig og hensiktsmessig. Håndtering av nedbør skal fortrinnsvis skje gjennom infiltrasjon i grunnen og via åpne vannveier.

Dersom det skal benyttes overvannsgrøfter oppstrøms skal grøftesystemene være en del av planområdet. Naturlige flomveier i eller i nærhet av utbyggingsområder skal kartlegges og i størst mulig grad bevares. Bekkelukking tillates ikke, og eksisterende bekker skal bevares så nært opp til sin naturlige form som mulig. Det skal settes byggegrense mot overvannsystemer/åpne grøfter, med en avstand på minst 5 meter, avhengig av utformingen på grøft.

Retningslinjer:

Utbygging skal sikre overvannshåndtering ved bevaring av grønnstrukturer og/eller ved etablering av alternative overvannsløsninger (grøntområder, grønne tak, infiltrasjonssone/grøft, dammer, regnbed, åpning av bekker osv). Lekeplasser bør utformes til å tåle oversvømmelse slik at disse kan fungere som fordrøyningsarealer.

Havnivåstigning og stormflo
Reguleringsplaner og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 som berører bestemmelsesområde havnivåstigning skal planlegges og utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Behov for risikoreduserende tiltak skal alltid vurderes, også vurdering av bølgepåvirkning som kan komme i tillegg til stormflo.

- Alle nye bygninger og anlegg i nærhet av sjøen må utføres robust for endret havnivå.
- Unntak gjelder naust og annen bebyggelse som gjennom dens funksjon krever nær/lav beliggenhet mot sjøen.
- For nybygg i sårbare områder bør det etableres tilbakeslagsventil, og elektriske installasjoner bør løftes over flomsonen.
- Nye bygge- og anleggstiltak med viktige bruksarealer tillates ikke etablert lavere enn kote + 3,8 moh., uten at det etableres avbøtende tiltak mot fare og skade ved havnivåstigning og stormflo.

Retningslinjer:

Sikkerhetskrav for flom og stormflo i TEK17 er knyttet til 20-, 200- og 1000- års gjentaksintervall og er relatert til observerte stormfloverdier. For Vestvågøy kommune er følgende kotehøyder sårbare områder ved stormflo.

2.22 Støy og luftkvalitet

(§ 11-9 punkt 8)

Tiltakshaver må selv sørge for nødvendige tiltak med hensyn til skjerming mot støv/støy fra veg, slik at grenseverdiene tilfredsstiller den til enhver tid gjeldende retningslinje (Miljøverndepartementets rundskriv T-1442). Slike tiltak behandles som en del av byggesaken i kommunen.

Utendørsarealer til støyfølsom bruk

Utendørsarealer i brukshøyde (ca. to meter) skal være lavere enn grenseverdien for gul støysone. Uterom med en høyere støybelastning skal ikke regnes med i samlet uterom og lekearealer i henhold til arealkrav i uteromsnormen.

Friområder

Hvis etablering av støyende virksomhet fører til at friområder får en økt støybelastning, skal friområdet skjermes mot støy. Støyskjermingen skal føre til at den totale støybelastningen for friområdet reduseres.

Støyskjerming – utforming og absorbering

Avbøtende tiltak mot støy velges i detaljreguleringsplan. Tiltakets plassering, materialbruk og utforming skal ta hensyn til landskap og bebygde omgivelser, og oppføres med robuste materialer. Alle støyskjermer skal være mest mulig absorberende. Dette må imidlertid veies opp mot støyskjermens visuelle utforming.

2.23 Forholdet til Jordloven og gjenbruk av matjord

(§ 11-9 punkt 8)

Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder for nye og eksisterende utbyggingsområder inntil det foreligger godkjent detaljreguleringsplan. I planer som tillater omdisponering av jordbruksareal, skal det redegjøres for hvordan matjordlaget ivaretas. Kommunen kan evt. stille krav i reguleringsplan om flytting av matjord for å bedre jordkvalitet på andre landbruksarealer.

2.24 Barn og unge

(Pbl § 3-1 e og § 3-1 fjerde ledd)

God planlegging er grunnleggende for at barn og unge får trygge oppvekstkår og god helse. Det skal tas ekstra hensyn til barn og unges interesser og behov, dessuten skal barn og unge tas med i planleggingen. Det vises til rikspolitiske retningslinjer om barn og unges interesser i planleggingen og temaveileder T-1513.

Retningslinjer:

Barn og unge skal delta tidlig i planleggingen og være med å utforme og bestemme bruk av arealer som er viktige for dem. Ungdomsrådet (e.l.) skal involveres tidlig i planprosesser (der barn og unge har interesser), ikke kun behandles som en høringspart. Barnas representant skal få tidlig innsyn i all planlegging i kommunen, også byggesaksbehandling, og har rett til å uttale seg i de deler som omhandler barn og ungdom.

3. Bebyggelse og anlegg

3.1 Boligbebyggelse
(§ 11-10)

Bestemmelsene gjelder for alle områdene avsatt til boligformål i kommunen. Områder avsatt til boligbebyggelse er markert i plankartet med gult.

Eksisterende	*Fremtidig*

Formål avsatt til fremtidig boligbebyggelse skal løses med utarbeidelse av detaljreguleringsplan eller områdeplan.

For eksisterende boligområder tillates fortetting og oppføring av inntil 2 nye bolighus med tilhørende anlegg per eksisterende gård- og bruksnummer, samt fradeling av disse som enkelttomter uten reguleringskrav. I tettstedene tillates frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, eller lavblokk med inntil 4 boenheter tilpasset eksisterende bebyggelse med krav om enkeltsøknad med forhåndskonferanse. I bygdene tillates enebolig og tomannsbolig. Tillatt boligtype fremgår av oversikten over boligområdene.

Ved etablering av flere enn 2 nye bolighus stilles det krav til utarbeidelse av reguleringsplan.

Det tillates en grad av utnytting inntil BYA = 55 %, med mindre gjeldende reguleringsplan angir en annen utnyttelsesgrad.

Boligområder

Kode	Område	Eksisterende/ Fremtidig	Bestemmelser
B 1	Mortsund	E	Enebolig og tomannsbolig. Fradeling til sjøen kan tillates.
B 2	Tangstad	E	Enebolig og tomannsbolig
B 3	Haug	E	Enebolig og tomannsbolig
B 4	Tussan	E	Enebolig og tomannsbolig
B 5	Farstad	E	Enebolig og tomannsbolig
B 6	Eltoft	E	Enebolig og tomannsbolig
B 7	Tangstad	E	Enebolig og tomannsbolig
B 8	Unstad	E	Reguleringskrav. Arbeid med områderegulering Unstad (plan-ID 201809) igangsatt.
B 9	Eggum	E	Enebolig og tomannsbolig
B 10	Vestresand	E	Enebolig og tomannsbolig
B 11	Valberg	E	Enebolig og tomannsbolig. Fradeling til sjøen kan tillates.
B 12	Steine	E	Enebolig og tomannsbolig
B 13	Sennesvik	E	Enebolig og tomannsbolig
B 14	Sennesvik	E	Enebolig og tomannsbolig
B 15	Ure	E	Enebolig og tomannsbolig
B 16	Skullbru	E	Enebolig og tomannsbolig

B 17	Stormyra	E	Enebolig og tomannsbolig
B 18	Skaftnes	F	Reguleringsplan Skaftnesskogen (plan-ID 201504) er gjeldende.
B 19	Kræmmarvika	E	Enebolig og tomannsbolig
B 20	Kræmmarvika	E	Enebolig og tomannsbolig
B 21	Reinsjøen	E	Enebolig og tomannsbolig
B 22	Rekstrand	E	Enebolig og tomannsbolig
B 23	Rekstrand	F	Krav til regulering
B 24	Gjerdneset, Ballstad	E	Enebolig og tomannsbolig
B 25	Borgosveien, Ballstad	F	Krav til regulering
B 26	Vidda, Ballstad	F	Reguleringsplan Vidda (plan-ID 200706) er gjeldende.
B 27	Utsikten, Ballstad	F	Krav til regulering
B 28	Ballstadøy	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 29	Værret, Havnesiden	E	Reguleringsplaner Værret (plan-ID 199401) og Havnesiden (plan-ID 200303 og 200802) er gjeldende
B 30	Skottneskryss	E	Enebolig og tomannsbolig
B 31	Skottnessjøen	E	Enebolig og tomannsbolig
B 32	Skottnes øst	E	Enebolig og tomannsbolig
B 33	Skottnes vest	E	Enebolig og tomannsbolig
B 34	Gjerstadbrekka	E	Enebolig og tomannsbolig
B 35	Silsandvik	F	Reguleringsplan Silsandvik (plan-ID 100904) er førende, men området kan bygges ut som vanlig boligfelt uten særskilte krav til økologiske prinsipper, økologisk materialbruk eller etablering av arbeidsplasser. Kommuneplanens parkeringskrav er gjeldende. Krav til regulering ved ønske om høyere utnyttelse.
B 36	Gravdal sør	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 37	Klokkarjorda	F	Krav til regulering
B 38	Risaksla, Gravdal	E	Enebolig og tomannsbolig
B 39	Klokkarvika	E	Enebolig og tomannsbolig
B 40	Gravdal vest	E	Enebolig og tomannsbolig
B 41	Gravdal vest	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 42	Gravdal vest	F	Krav til regulering
B 43	Abelveien, Gravdal	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 44	Haugsmyra	E	Reguleringsplan Haugsmyra (plan-ID 200401) er gjeldende
B 45	Haugsveien	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 46	Haug syd	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 47	Haug syd	F	Reguleringskrav
B 48	Haugkrysset	E	Enebolig og tomannsbolig

B 52	Rønsvoll	E	Enebolig og tomannsbolig
B 53	Dønnvoll	F	Reguleringskrav
B 54	Blomsterhagen	E	Reguleringsplan Hagebyen (plan-ID 200604) og bebyggelsesplan Hagebyen B3-B4-B5 (plan-ID 200605) er gjeldende.
B 56	Sentrum nord	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 57	Televeien/Elvegårdsveien	E	Reguleringsplan Leknes lufthavn (plan-ID 200906) er gjeldende.
B 58	Himmelstein vest	E	Reguleringsplan Himmelstein vest (plan-ID 199901) er gjeldende.
B 59	Himmelstein	F	Reguleringskrav
B 60	Borga/Revbolan	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 61	Torvhauan	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 62	Torvhauan	F	Reguleringskrav. Reguleringsarbeid igangsatt (plan-ID 201703).
B 63	Leknes øst/Fygle	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 66	Fygle sør	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 67	Mjånes	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 68	Mjåneset	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 69	Sentrum sør	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 70	Lekneskroken	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 71	Haldsvågen	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 72	Breidablikk	E	Reguleringsplaner Breidablikk (plan-ID 200713) og Breidablikk II (plan-ID 201102) er gjeldende.
B 73	Breidablikk III	F	Reguleringskrav
B 75	Sjøveien	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 76	Leknessjøen	F	Reguleringsplan Havna – Leknessjøen (plan-ID 201310) er gjeldende.
B 77	Borge sørvest	F	Reguleringskrav
B 78	Borge	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 79	Borge nord	F	Reguleringskrav
B 80	Borge sørøst	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 81	Hagvågen nord	E	Enebolig og tomannsbolig
B 82	Hovdhagen	F	Reguleringskrav
B 83	Hagvågen sørvest	E	Enebolig og tomannsbolig
B 84	Hagvågen sørøst	E	Enebolig og tomannsbolig
B 85	Folkneset	E	Enebolig og tomannsbolig
B 86	Hagbarholmen	E	Enebolig og tomannsbolig

B 87	Øyanvein - Vikanveien, Stamsund	E	Enebolig og tomannsbolig. Fradeling til sjøen kan tillates.
B 88	Myklevika	E	Enebolig og tomannsbolig
B 89	Svarholt nordvest	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 90	Tabakken-Hellemyr	F	Reguleringskrav
B 91	Tabakkveien 40	E	Enebolig og tomannsbolig
B 92	Helle	E	Enebolig og tomannsbolig. Reguleringsplaner Hellesjyen (plan-ID 201304) og Hellesjyen II (plan-ID 201606) er gjeldende.
B 93	Aagård	E	Enebolig og tomannsbolig
B 94	Svarholt-Hartvågen vest	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 96	Svarholt-Hartvågen øst	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 97	Hella	E	Reguleringsplan Hella (plan-ID 200702) er gjeldende.
B 99	Halsan	E	Enebolig og tomannsbolig
B 100	J.M.Johansens vei 107-113	E	Enebolig og tomannsbolig. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund, plan – ID 201806, er gjeldende.
B 101	Buøya	E	Enebolig og tomannsbolig. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund, plan – ID 201806, er gjeldende.
B 102	Schønningbrygga, Stamsund	E	Områdereguleringsplan Ytre Stamsund, plan – ID 201806, er gjeldende.
B 103	J.M.Johansens vei 52-82	E	Enebolig og tomannsbolig
B 104	J.M.Johansens vei 36-38	E	Enebolig og tomannsbolig
B 105	Steineveien 3-11	E	Enebolig og tomannsbolig
B 106	J.M.Johansens vei 35-39	E	Enebolig og tomannsbolig
B 107	Rokkvika	E	Enebolig og tomannsbolig. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund, plan – ID 201806, er gjeldende.
B 108	Hovedgården, Stamsund	E	Enebolig og tomannsbolig. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund, plan – ID 201806, er gjeldende.
B 109	Skullbru	F	Reguleringskrav
B 110	Oppdøl	F	Reguleringskrav
B 111	Farstad	F	Reguleringskrav
B 112	Eltoft	F	Reguleringskrav
B 113	Unstad	F	Reguleringskrav. Arbeid med områderegulering Unstad (plan-ID 201809) igangsatt.
B 114	Vestresand	F	Reguleringskrav, tiltakenes konsekvenser for natur- og arealbruksverdier utredes og avbøtende tiltak vurderes i detaljreguleringsplan.
B 115	Sennesvik nordvest	F	Reguleringskrav
B 116	Sennesvik	F	Reguleringskrav
B 117	Sennesvik sør	F	Reguleringskrav
B 118	Stormyra	F	Reguleringskrav
B 119	Dønnvoll	F	Reguleringskrav

3.2 Fritidsbebyggelse

(§ 11-7 og § 11-10 punkt 2)

Bestemmelsene gjelder for alle områdene avsatt til fritidsformål i kommunen. Områder avsatt til fritidsbebyggelse er markert i plankartet med oransje.

Eksisterende	*Fremtidig*

Formål avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse skal løses med utarbeidelse av detaljreguleringsplan eller områdeplan.

For eksisterende fritidsområder tillates oppføring av ny bebyggelse med tilhørende anlegg, samt deling av enkelttomter. Ved etablering av flere enn 2 nye fritidsboliger stilles det krav til utarbeidelse av detaljreguleringsplan.

Med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan gjelder følgende:

- Fritidsbebyggelse tillates med inntil 150 m^2 BYA inkl. parkeringsareal og evt. uthus/garasje per tomt. Bruksareal i fritidsbolig skal ikke overstige 100 m^2 BRA.
- Det tillates kun en fritidsbolig per eiendom.
- Ny bebyggelse kan oppføres i to etasjer med maksimal mønehøyde 7,5 meter og maksimal gesimshøyde 6,5 meter over gjennomsnittsterreng rundt bygningen.
- Garasje/ uthus kan oppføres i en etasje med maksimal mønehøyde 4,5 meter og maksimal gesimshøyde 3,5 meter over gjennomsnittsterreng rundt bygningen.

Fritidsområder

Kode	Område	Eksisterende /Fremtidig	Bestemmelser
TF 1	Lilleeidet	E	Reguleringsplan Lilleeidholmen (plan-ID 200701) er gjeldende
TF 2	Vågan	E	Reguleringsplan Vågan hyttefelt (plan-ID 200601) er gjeldende. Krav til regulering for utvidelse
TF 3	Kleivan	E	
TF 4	Valbergøyan	E	Fradeling til sjøen kan tillates.
TF 5	Storfjordvannet	F	Krav til regulering
TF 6	Brandsholmen	E	
TF 7	Stormyra	E	Reguleringsplan Stormyra (plan-ID 201005) er gjeldende
TF 9	Lillehella, Sennesvik	F	Krav til regulering
TF 10	Odden	F	Krav til regulering
TF 11	Gjermesøy sør	E	Reguleringsplan Spannsteinsundet (plan-ID 201101) er gjeldende
TF 12	Gjermesøy nord	E	Reguleringsplan Spannsteinsundet (plan-ID 201101) er gjeldende
TF 13	Utsikten	E	Reguleringsplan Utsikten sjøhus (plan-ID 201212) er gjeldende
TF 14	Havnesiden	E	Reguleringsplan Havnesiden (plan-ID 200303) er gjeldende

TF 15	Sjøstrand	E	Reguleringsplan Sjøstrand (plan-ID 200502) er gjeldende
TF 16	Smiholmen	F	Krav til regulering
TF 17	Kartneset	F	Krav til regulering

3.3 Sentrumsformål

(§ 11-7 og § 11-10)

Eksisterende	*Fremtidig*

I områder avsatt til sentrumsformål tillates forretninger, tjenesteyting, kontorer og boligbebyggelse. Innenfor sentrum tillates etablert bolig i etasjene fra og med 2. etg.

Områder for bybebyggelse skal være områder med høy bygningsmessig tetthet og med gode offentlige byrom (gater, plasser, torg og gårdsrom). Byutviklingsprosjekter skal utformes slik at de tilrettelegger for kommunikasjon, bevegelse og sikt mellom byområdene. Ved byutvikling i bybebyggelsesområder kan det tilrettelegges for store funksjoner, men det skal samtidig sikres at bebyggelsen har en menneskelig skala.

Byutviklingsprosjekter som grenser mot eksisterende bebyggelse innenfor foreslått bygrense skal utformes med hensyn til denne bebyggelsen, hva gjelder både høyder og proporsjoner.

I områder for sentrumsformål og bybebyggelse bør det legges til rette for kombinasjon av virksomheter og boliger, med virksomheter på gateplan. Ved boligfortetting i bygeområder for sentrumsformål og bybebyggelse bør det vektlegges en variert boligstruktur.

- I 1. etasje mot offentlig gate eller plass tillates bare forretning og publikumsrettet virksomhet.
- Innenfor områder for sentrumsformål skal det utarbeides reguleringsplan før det kan gis tillatelse til nye tiltak etter pbl. § 1-6. Reguleringskrav gjelder ikke for mindre utvidelse / endring av eksisterende godkjent virksomhet.

Sentrumsområder

Kode	Område	Bestemmelser
S 1	Leknes sentrum	
S 2	Gravdal sentrum	

3.4 Forretninger

(§ 11-7 og § 11-10)

Eksisterende	*Fremtidig*

Områder avsatt til forretning skal benyttes til forretningsvirksomhet.

Innenfor områder for forretningsformål skal det utarbeides reguleringsplan før det kan gis tillatelse til nye tiltak etter pbl. § 1-6.

Reguleringskrav gjelder ikke for mindre utvidelse / endring av eksisterende godkjent virksomhet.

Forretningsområder

Kode	Område	Eksisterende/ Fremtidig	Bestemmelser
F 1	Lofoten handelspark	E	Reguleringsplan Lofoten handelspark (plan-ID

			201501) er gjeldende
F 2	Lofoten handelspark sørvest	F	Reguleringskrav. Reguleringsarbeid igangsatt (plan-ID 201815). Handelsområde for plasskrevende varer og plasskrevende butikker. Utnyttelse fastsettes i byplan/reguleringsplan. Krav til utredning av ny vei som binder sammen Idrettsgata og Sjøveien som adkomstvei.
F 3	Gamle Bohus	E	
F 4	Fargerike, Fygle	E	
F 5	Brekken elektro, Ballstad	E	
F 6	Vestresand	E	
F 7	Leknessjøen	E	
F 8	Steinekrysset, Stamsund	E	

3.5 Offentlig eller privat tjenesteyting

(§§ 11-7, 11-10 og 11-9 punkt 8)

Eksisterende	*Fremtidig*

Områdene skal benyttes til offentlig eller privat tjenesteyting – barnehage, undervisning, institusjon, kirke/annen religionsutøvelse, forsamlingslokale, administrasjon og annen offentlig eller privat tjenesteyting samt underformål til disse.

Innenfor områder for offentlig eller privat tjenesteyting skal det utarbeides reguleringsplan før det kan gis tillatelse til nye tiltak etter pbl.

§ 1-6. Reguleringskrav gjelder ikke for mindre utvidelse / endring av eksisterende godkjent virksomhet.

Områder med tjenesteyting

Kode	Område	Eksisterende / Fremtidig	Bestemmelser
OPT 1	Ballstad skole	E	
OPT 2	Ballstad barnehage	E	
OPT 3	Ballstad ungdomshus	E	
OPT 4	Nye Kakhaugen barnehage, Ballstad	E	
OPT 5	Buksnes kirke	E	
OPT 6	Buksnes bedehus	E	
OPT 7	Buksnes skole	E	
OPT 8	Landsforening for trafikkskadde	E	
OPT 9	Sikkerhetssenter, Gravdal	E	Reguleringsplan Sikkerhetssenter (plan-ID 201213) er gjeldende
OPT 10	Fiskerifagskole	E	
OPT 11	Risaksla barnehage	E	
OPT 12	Gravdal sykehus	E	
OPT 13	Gravdal barnehage	E	Krav til regulering for fremtidig utvidelse
OPT 14	Gravdal grendehus	E	
OPT 15	Sund ungdomshus	E	
OPT 16	Jehovas vitne	E	

	menighetshus		
OPT 17	Storeidet bedehus	E	Krav til regulering for fremtidig utvidelse
OPT 18	Hol kirke	E	
OPT 19	Bolle barnehage	E	
OPT 20	Haukland servicebygg	F	Krav til regulering
OPT 21	Uttakleiv grendehus	E	
OPT 22	Odd Fellow	E	
OPT 23	Oppdøl grendehus	E	
OPT 24	Oppdøl Montessoriskole	E, F	
OPT 25	Unstad grendehus	E	
OPT 26	Unstad servicebygg	F	Krav til regulering. Inngår i områderegulering Unstad (planID) Reguleringskrav . Arbeid med områderegulering Unstad (plan-ID 201809) igangsatt.
OPT 27	Eltoft Montessoriskole	E	
OPT 28	Eltoft barnehage	E	
OPT 29	Bøstad skole	E	
OPT 30	Bøstad vikingbarnehage	E	
OPT 31	Lofotr vikingmuseum	E	
OPT 32	Borge kirke	E	
OPT 33	Skytterhuset Torvdalshalsen	E	
OPT 34	Haukland ungdomshus	E	
OPT 35	Knutstad kapell	E	
OPT 36	Galleri 1599, Limstrand	E	
OPT 37	Lekeland, Lyngedal	E	
OPT 38	Valberg kirke	E	
OPT 39	Valberg skole	E	
OPT 40	Skogstjerna ungdomshus, Skokkelvika	E	
OPT 41	Stamsund kirke	E	
OPT 42	Svarholt skole	E	
OPT 43	Tommeliten barnehage	E	
OPT 44	Dag- og velferdssenter, Stamsund	E	
OPT 45	Gamle Åsen skole	E	
OPT 46	Trollknausen barnehage	E	
OPT 47	Gimle – Teater Nord	E	
OPT 48	EG -Teater	E	
OPT 49	Storfjord skole	E	
OPT 50	Sennesvik bedehus	E	
OPT 51	Sennesvik ungdomshus	E	

OPT 52	Skaftnes museum	E	
OPT 53	Fygle skole	E	
OPT 54	Arken barnehage, Fygle	E	
OPT 55	Vestvågøy museum, Fygle	E	
OPT 56	Gamle Kvalnes skole (ungdomshus)	E	
OPT 57	Storfjord gård, kloster og kapell	E	
OPT 58	Fygle barnehage	E	
OPT 59	Lofotkraft - kontor	E	
OPT 60	Lofotkraft - sekundærstasjon	E	
OPT 61	Lekneshagen sykehjem og Multemyra barnehage	E	
OPT 62	Lynghaugen barnehage	F	Krav til regulering. Området skal eventuell brukes som fremtidig skoleområde
OPT 63	Bjørnhaugen barnehage	E	
OPT 64	Brannstasjon	E	Reguleringsplan 4. armen (plan-ID 201406) er gjeldende
OPT 65	Betel, menighetshus	E	Reguleringsplan 4. armen (plan-ID 201406) er gjeldende
OPT 66	Skolekvartalet	E	Reguleringsplan Vest-Lofoten VGS (plan-ID 201305) er gjeldende
OPT 67	Buksnes menighetshus, Leknes	E	
OPT 68	Marihøna barnehage	E	
OPT 69	Bo- og servicesenter	E	
OPT 70	UL Ørnen, ungdomshus	E	
OPT 71	Skautrollet barnehage	E	
OPT 72	Skolebygget, Mjåneset	E	
OPT 73	Skifjord, gamle ungdomshus	E	
OPT 74	Eggum grendehus	E	

3.6 Fritids– og turistformål

(§ 11-7, § 11-10 og § 11-9 punkt 8)

Eksisterende	*Fremtidig*

Det er avsatt områder til fritids- og turistformål til kommersiell utleie og næringsvirksomhet. For områder avsatt til fritids- og turistformål skal det utarbeides detaljreguleringsplan før det kan gis tillatelse til nye tiltak etter pbl. § 1-6.

Reguleringskrav gjelder ikke for mindre utvidelse / endring av eksisterende godkjent virksomhet eller etablering av maksimalt 2 utleieenheter.

Spikertelt/tilbygg på campingbil/vogn på områder avsatt til campingformål skal ikke være lengre eller høyere enn campingvognen/campingbilen, og ikke dypere enn 3 m. Maks tillatt bebygd areal settes til BYA=15m^2. Farge- og materialvalg skal tilpasses omgivelsene.

Fritids- og turistområder

Kode	Område	Eksisterende / Fremtidig	Bestemmelser
FT 1	Gjermesøy nord	E	Reguleringsplan Spannsteinsundet (planID 201101) er gjeldende
FT 2	Hattvika turistsenter	E	Reguleringsplanarbeid for utvidelse er igangsatt (planID 201505)
FT 3	Gjermesøy turistanlegg	F	Krav til regulering. Reguleringsarbeid er igangsatt (planID 201805)
FT 4	Ramnvika rorbu	E	
FT 5	Hemmingodden rorbu	E	Reguleringsarbeid for utvidelse er igangsatt (plan-ID 201813)
FT 6	Kjeøya	F	Krav til regulering
FT 7	Unstad Arctic surf	E	
FT 8	Unstad camping	F	Reguleringskrav . Arbeid med områderegulering Unstad (plan-ID 201809) igangsatt.
FT 9	Skreda	E	Reguleringsplan Skreda (plan-ID 201607) er gjeldende
FT 10	Flæsa	F	Reguleringskrav. Hotell eller annen overnattingsbedrift / turisthytter
FT 11	Eggum havn	F	Reguleringskrav
FT 12	Borgtun	F	Reguleringskrav
FT 14	Strandbakken camping	E	Reguleringsplan Caravanplass Knutstad (plan-ID 200102) er gjeldende
FT 15	Borge Hostel	F	Eksisterende bygningsmasse kan bruksendres til overnatting uten reguleringskrav
FT 16	Alstad turistsenter	E	
FT 17	Midnattsol camping	F	Reguleringsplan Lofoten midnattsol camping (plan-ID 200901) er gjeldende
FT 18	Malnes camping	E	Reguleringsplan Caravanplass Malnes (plan-ID 200501) er gjeldende
FT 19	Skokkelvikøyan	F	Reguleringskrav
FT 20	Brustranda camping	F	Reguleringskrav
FT 21	Justad	F	Reguleringskrav

FT 23	Stamsund vandrerhjem	E	
FT 24	Buøya	F	Reguleringskrav
FT 25	Steine rorbu	E	
FT 26	Storfjord camping	E	
FT 27	Ure rorbucamp	E	Reguleringsplan Ure rorbucamp (plan-ID 201608) er gjeldende
FT 28	Ure rorbu	E	
FT 29	Statles rorbusenter, Mortsund	E	

3.7 Råstoffutvinning

(§§11-7 og11-9 punkt 1)

Eksisterende	*Fremtidig*

Formålet omfatter eksisterende og nye områder for råstoffutvinning:

- Det stilles krav om reguleringsplan for nye masseuttak. Det samme gjelder ved vesentlig utviding av eksisterende masseuttak.
- Det er krav om konsesjon med driftsplan for alle uttak på mer enn 10 000 kubikkmeter. Driftsplan utfyller reguleringsplan ved å ivareta bergfaglig forsvarlig drift, konkrete sikringstiltak, og avslutning av uttaket som et grunnlag for ønsket etterbruk. Drift skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt vilkår i tillatelse etter loven. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) er myndighet etter mineralloven.
- Krav til håndtering av rene masser
- Krav til håndtering av forurensende masser

Råstoffutvinning

Massetak skal til enhver tid sikres slik at det ikke oppstår fare for fallulykker.

- Innenfor formålsområdet kan det i driftsfasen føres opp konstruksjoner og bygninger i tilknytning til driften. Slike konstruksjoner, bygninger, anleggsmateriell og maskiner skal fjernes når driften avsluttes.
- Igangsettelse, driftsfase og avslutning av massetak skal skje etter godkjent reguleringsplan hvor området gis en best mulig utnyttelse og landskapsmessige tilpasning.
- Reguleringsplanen skal utrede tiltakets nær- og fjernvirkning, og dertil egnede avbøtende tiltak.
- Ved regulering til råstoffutvinning skal etterbruk være angitt.
- Masseuttak i steinur må sikres slik at det ikke oppstår fare for steinras som kan påføre skader på mennesker og bygninger nedenfor uttaksområdet. Tiltakshaver plikter å gjøre en fortløpende risikovurdering. I steinur skal skråningene plastres med stein slik at området bærer preg av å være en steinur også etter at uttaket er avsluttet. Der forholdene ligger til rette for det, skal tiltakshaver i driftsfasen fortløpende rehabilitere området.
- Utslipp av støy og støv skal ligge innenfor rammene til Statens forurensningstilsyn (SFT). Kommunen kan gi pålegg om støy- og støvdempende tiltak.
- Det kan gis særlige bestemmelser om tidspunkt for bl.a. boring, sprenging, knusing og transport.
- Tiltakshaver kan pålegges å gjennomføre støy- og støvmålinger under drift for å dokumentere at kravene jf. forskrift om begrensning av forurensning (kap.30) tilfredsstilles.

Boring, sprenging og knusing kan kun foregå i tidsrommet:

- mellom kl. 07.00 og 18.00 på hverdager
- mellom kl. 07.00 og 18.00 på lørdager eller dagen før helligdager

Transport av masser kan kun foregå i tidsrommet:

- mellom kl. 07.00 og 22.00 på hverdager
- mellom kl. 07.00 og 20.00 på lørdager og dagen før helligdager

Områder med råstoffutvinning

Kode	Område	Eksisterende / Fremtidig	Bestemmelser
R 1	Tussan (Hestneset)	E	Reguleringskrav for videre uttak. Krav til avslutningsplan. Mulig etterbruk: øvelsesfelt for brannvesenet eller mellomlagringsdeponi for rene masser, landbruksjord eller snø.
R 2	Bolle	E	Reguleringsplan (plan-ID 200808)
R 3	Vian	E	Reguleringsplan (plan-ID 200301)
R 4	Nedre Voll	E	Reguleringskrav for videre uttak. Krav til avslutningsplan. Mulig etterbruk: landbruksareal
R 5	Nykmark	E	Reguleringsplan (plan-ID 199803)
R 6	Tangstad	E	Reguleringskrav for videre uttak. Krav til avslutningsplan
R 9	Nedre Vold	F	Reguleringskrav

3.8 Næringsbebyggelse

(§§ 11-7 og 11-10)

Eksisterende	*Fremtidig*

Formålet næringsbebyggelse gjelder for kontor, hotell, bevertning, industri, håndverk, lager og annen næringsvirksomhet.

Innenfor områder for næringsbebyggelse skal det utarbeides reguleringsplan før det kan gis tillatelse til nye tiltak etter pbl. § 1-6. Reguleringskrav gjelder ikke for mindre utvidelse / endring av eksisterende godkjent virksomhet.

Det skal legges opp til en effektiv arealutnyttelse for nye næringsarealer gjennom bruk av reguleringsbestemmelser og i tomtedelingssaker.

Generelle krav til arealbruk av næringsarealer:

- For områder avsatt til industri/lager, skal kontordelen tilknyttet dette være underordnet
- Andelen kontorflate skal være mindre enn arealet på bakkeplan til Lager/Industri for hver virksomhet i bygget. For spesielle virksomheter med dokumentert behov for utvendig lagerplass av annet enn kjøretøy, kan dette bli regnet som lager.
- Varelevering: Det skal sikres gode trafikksikre forhold for varelevering. Varelevering skal skje på egen eiendom. Alminnelig varetransport må sikres mot at det oppstår farlige situasjoner og slik at myke trafikanter og sjåførens arbeidsmiljø ivaretas på en god måte. Det vises til teknisk forskrifts krav til utforming, adkomst, parkering, oppstillingsplass og varemottak.
- Avfallshåndtering: Avfallsanlegg skal etableres på egen eiendom. Areal for avfallsløsning skal være inntegnet i plankart til reguleringsplan.
- Utelagring: Utelagring av materialer, bildekk, søppelkontainere og lignende kan bare tillates dersom funksjonene skjermes med vegetasjon, gjerde eller overdekning med tak.
- Skjermingstiltak skal godkjennes av kommunen og gjennomføres samtidig med bebyggelsen.

Næringsområder

Kode	Område	Eksisterende / Fremtidig	Bestemmelser
N 1	Kræmmervika/ Bertelvika	E	Fiskeindustri
N 2	Ballstadlandet øst	E	Fiskeindustri, mot fv. kan det også etableres bolig
N 3	Ballstadlandet	E	Industri- og næringsområde
N 4	Reinsjøen	E, F	Fiskeindustri. 1. etasje forbeholdes næringsaktivitet. I 2. etasje kan det tillates leiligheter i tilknytning til virksomheten. Reguleringskrav for fremtidige arealer
N 5	Gullholmen, Ballstadøy	E	Fiskeindustri / sjømatproduksjon. 1. etasje forbeholdes næringsaktivitet. I 2. etasje kan det tillates leiligheter i tilknytning til virksomheten.
N 6	Ballstad slip	E, F	Verft. Reguleringskrav for fremtidige arealer
N 7	Fryseriveien, Ballstadøy	E	Fiskeindustri
N 8	Hattvikholmen	E	Tranproduksjon
N 9	Bergland, Skarskjyen	E	Fiskeindustri. Reguleringsplan Bergland (Plan-ID 200002) er gjeldende
N 10	Industriveien Gravdal	E	Lager, maskinentreprenør, kontor, håndverk
N 11	Gravdal havn	E	Industriområde. Fritids- og turistformål / tjenesteyting kan etableres i eksisterende bebyggelse
N 12	Storeidøya	E	Reguleringsarbeid igangsatt (plan-ID 201901)
N 14	Storeidøya nordvest	F	Reguleringskrav
N 17	Storeidet	E, F	Reguleringskrav for framtidige områder. Reguleringsarbeid igangsatt (plan-ID 201808)
N 18	Mjåneset industriområde	E	Bilverksted, bilopphuggeri, maskinentreprenør
N 19	Fyglefjæra	E, F	Matproduksjon. Reguleringskrav for fremtidige områder
N 20	Gatekjøkkenet	E	Bevertning
N 21	Lilandskrysset	E	Lager, kontor, maskinentreprenør
N 22	Eggum havn	E	Fiskeindustri
N 23	Strømgård	E	Bensinpumpe
N 25	Limstrand	E	Lager, kontor, maskinentreprenør
N 26	Brustranda	E	Bilverksted, bensinstasjon, håndverk
N 27	Skifjordmarka	E, F	Lager, kontor, maskinentreprenør. Reguleringsplan Myklevik masseuttak (plan-ID 201602) er gjeldende. Reguleringskrav for fremtidige områder
N 28	Yttervikveien, Stamsund	E	Bilverksted, bilutleie
N 29	Trålerrederi	E	Fiskeindustri. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan-ID 201806) er gjeldende
N 30	Bakervika	E	Fiskeindustri. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan-ID 201806) er gjeldende
N 31	Stamsund fisk	E	Fiskeindustri. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan-ID 201806) er gjeldende
N 32	Fiskarheimen Havly	E	Bevertning / overnatting. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan-ID 201806) er gjeldende

N 33	Stamsund hotell	E	Hotell. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan-ID 201806) er gjeldende
N 34	Steineveien/ Rokkvika	E	Hjellområde. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan-ID 201806) er gjeldende
N 35	Skjærbrygga	E	Bevertning. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan-ID 201806) er gjeldende
N 36	Rokkvika	E	Lager. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan-ID 201806) er gjeldende
N 37	Hurtigrutehavn	E	Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan-ID 201806) er gjeldende
N 38	Tørnholmen	E	Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan-ID 201806) er gjeldende
N 39	Langsundet	F	Reguleringskrav
N 40	Smiholmen	E	Fiskeindustri. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan-ID 201806) er gjeldende
N 42	Grindøya, Steine	E	Oppdrett
N 43	Ure	E	Oppdrett
N 44	Lofoten sjøprodukter, Mortsund	E	Fiskeindustri/ oppdrett. Utvidelse av eksisterende virksomhet og etablering av turistvirksomhet krever reguleringsplan
N 45	Buvika, Mortsund	E	Fiskeindustri, oppdrett, hjellplass
N 46	Hagstua	E	Overnatting, bevertning

Retningslinjer:

Ved fradelinger i næringsområder hvor det på forhånd ikke er fastsatt en bestemt tomteinndeling, skal det sammen med søknaden om fradeling vedlegges en situasjonsplan som viser hvordan eiendommen skal utnyttes. Bebyggelse og adkomst, kjøreareal og grøntareal og ev. fremtidige utbyggingsplaner skal fremgå av forslaget.

Næringsområder skal tilrettelegges for adkomst til fots og på sykkel, og adkomstsoner skal være trygge og atskilt fra biltrafikk. Det skal i reguleringsplan/byggesøknad for ny næringsbebyggelse redegjøres for materialbruk, farger og belysning.

3.9 Idrettsanlegg

(§ 11-7 og § 11-10)

Eksisterende	*Fremtidig*

Områder avsatt til idrettsanlegg skal benyttes til idrettsformål.

Innenfor områder for idrettsanlegg skal det utarbeides reguleringsplan før det kan gis tillatelse til nye tiltak etter pbl. § 1-6.

Mindre utvidelse og endring av eksisterende godkjente anlegg kan godkjennes uten regulering dersom tiltaket ikke medfører vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn.

Idrettsområder:

Kode	Område	Eksisterende / Fremtidig	Bestemmelser
IA 1	Ballstad kunstgressbane	E	
IA 2	Gravdal kunstgressbane	E	
IA 3	Lofoten travpark	E	Reguleringsplan Svanvatnet Travpark, plan - ID 200302, er gjeldende.
IA 4	Lofothallen med tilhørende idrettspark	E	
IA 5	Lekneshallen og svømmehall	E	Reguleringsplan Vest – Lofoten VGS og Lekneshallen (plan – ID 201305) er gjeldende.
IA 6	VGS idrettsanlegg	E	Reguleringsplan Vest – Lofoten VGS og Lekneshallen (plan – ID 201305) er gjeldende.
IA 7	Blesthallen og kunstgressbane	E	
IA 8	Borg skianlegg	E	
IA 9	Slydalen skytebane	E	
IA 10	Evjen motorcrossbane	E	
IA 11	Lofoten ski- og snowboardsenter	E	
IA 12	Stamsund kunstgressbane	E	
IA 13	Stamsund idrettshall	F	Reguleringskrav.
IA 15	Hagskaret hoppbakken	E	
IA 16	Skifjord leirduebane	F	Reguleringskrav. Reguleringsarbeid igangsatt (plan – ID 201807).

3.10 Andre typer bebyggelse og anlegg

(§§ 11-7 og 11-10)

Eksisterende	*Fremtidig*

Områder med andre typer bebyggelse og anlegg:

Kode	Område	Eksisterende / Fremtidig	Bestemmelser
AB 1	Gjermesøy	E	Fiskehjell
AB 2	Kræmmervika	E	Fiskehjell
AB 3	Hattvika	E	Fiskehjell
AB 4	Ballstadøy	E	Kommunalteknikk, renseanlegg
AB 5	Skotnesosen	E	Fiskehjell
AB 6	Skotnessjøen	E	Fiskehjell
AB 7	Borgosveien, Ballstad	E	Naust
AB 8	Skotnesvatnet	E	Speiderhytte
AB 9	Skarskyen	E	Naust
AB 10	Gjerstad	E	Naust
AB 11	Tussan	F	Naust
AB 12	Uttakleiv	E	Naust
AB 13	Unstad	E	Naust
AB 14	Hagvåg, Bøstad	F	Naust
AB 15	Evjen	E	Vannbehandlingsanlegg
AB 16	Vikvannet	E	Vannbehandlingsanlegg
AB 17	Vestresand	F	Naust
AB 18	Val	F	Naust
AB 19	Kvalnes	F	Naust
AB 20	Haugen	E	Renovasjonsanlegg
AB 21	Malnes	F	Naust
AB 22	Finnhamn	E	Naust – småbåthavn landdel
AB 23	Valberg havn	E	Naust – småbåthavn landdel
AB 24	Skifjordmarka	F	Øvelsesfelt brann/deponi
AB 25	Skifjordmarka	F	Øvelsesfelt brann
AB 26	Naustveien, Stamsund	E, F	Naust
AB 27	Nilsvika, Stamsund	F	Naust – småbåthavn landdel
AB 28	Halsan, Stamsund	F	Høydebasseng
AB 29	Steine	E	Fiskehjell
AB 30	Steine	E	Fiskehjell
AB 31	Steine	E	Naust
AB 32	Steine	E	Naust
AB 33	Mortsund	E	Fiskehjell
AB 34	Haug	E	Høydebasseng
AB 35	Ballstad	E	Høydebasseng
AB 36	Gravdal	E	Transformator
AB 37	Eggum	F	Fiskehjell

3.11 Grav- og urnelund

(§ 11-7 og § 11-10)

Eksisterende	*Fremtidig*

Områder avsatt til grav- og urnelund skal benyttes til gravlund eller urnelund.

Områder med grav- og urnelund:

Kode	Område	Eksisterende/ Fremtidig	Bestemmelser
GU 1	Buksnes kirkegård	E, F	Før utvidelsen skal det utarbeides detaljplan og kirkegårdsplan som regulerer gravplassering, urnelund, parkareal, stier, nødvendige bygg etc. Kulturminner i området må ivaretas i samråd med kulturminnemyndigheten
GU 2	Borge kirkegård	E, F	Før opparbeidelse av utvidelsen skal det utarbeides detaljplan og kirkegårdsplan som regulerer gravplassering, urnelund, parkareal, stier, nødvendige bygg etc. Kulturminner i området må ivaretas i samråd med kulturminnemyndigheten
GU 3	Stamsund urnelund	E, F	Før opparbeidelse av utvidelsen skal det utarbeides detaljplan og kirkegårdsplan som regulerer gravplassering, urnelund, parkareal, stier, nødvendige bygg etc. Kulturminner i området må ivaretas i samråd med kulturminnemyndigheten
GU 4	Vik kirkegård	E	Ingen utvidelse
GU 5	Voll kirkegård	E, F	Ved utvidelse skal det utarbeides kirkegårdsplan som regulerer gravplassering og stier
GU 6	Unstad kirkegård	E	Ingen utvidelse
GU 7	Sand kirkegård	E, F	Ved utvidelse skal det utarbeides kirkegårdsplan som regulerer gravplassering og stier
GU 8	Smedvik kirkegård	E, F	Ved utvidelse skal det utarbeides kirkegårdsplan som regulerer gravplassering og stier
GU 9	Malnes kirkegård	E, F	Ved utvidelse skal det utarbeides kirkegårdsplan som regulerer gravplassering og stier
GU 10	Valberg kirkegård	E	Ingen utvidelse
GU 11	Skifjord kirkegård	E, F	Ved utvidelse skal det utarbeides kirkegårdsplan som regulerer gravplassering og stier
GU 12	Sennesvik gamle kirkegård	E	Ingen utvidelse
GU 13	Sennesvik kirkegård	E, F	Ved utvidelse skal det utarbeides kirkegårdsplan som regulerer gravplassering og stier
GU 14	Petvik kirkegård	E, F	Ved utvidelse skal det utarbeides kirkegårdsplan som regulerer gravplassering og stier

3.12 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

(§ 11-7 og § 11-10)

Eksisterende	*Fremtidig*

Innenfor områder for kombinert bebyggelse og anleggsformål skal det utarbeides reguleringsplan før det kan gis tillatelse til nye tiltak etter pbl. § 1-6. Reguleringskravet gjelder ikke for mindre utvidelse/ endring av eksisterende godkjent virksomhet

Områder med kombinert bebyggelse og anlegg:

Kode	Område	Eksisterende / Fremtidig	Bestemmelser
KBA 1	Kræmmervika	E	Bevertning, fritids – og turistformål, bolig, fritid, overnatting/hotell. Eksisterende fiskeriaktivitet må ivaretas.
KBA 2	Ballstadlandet	E	Bolig, fritids – og turistformål. 1 etasje skal forbeholdes forretninger, kontor og tjenesteyting, håndverk.
KBA 3	Fryseriveien	E	Forretning, fritids – og turistformål, bolig, tjenesteyting. 1 etasje skal forbeholdes forretninger, kontor, tjenesteyting, håndverk.
KBA 4	Sjøstrand	E	Fiskeri, fritids – og turistformål, overnatting. Reguleringsplan Sjøstrand (plan – ID 200502) er gjeldende.
KBA 5	Moloveien	E	Fiskeri, fritids – og turistformål, servering, fritidsbolig. Reguleringsplan Solsiden brygge (plan – ID 201105) er gjeldende.
KBA 6	Reineholmen	F	Bolig, forretning, tjenesteyting, overnatting, fiskeri. Reguleringskrav. Reguleringsarbeid igangsatt (plan – ID 201820).
KBA 7	ASVO	E, F	Håndverk, tjenesteyting, forretning, kontor.
KBA 8	Borg overnatting	E	Overnatting/hotell, tjenesteyting.
KBA 9	Borg	E	Bolig, forretning, tjenesteyting.
KBA 10	Borgtun	E, F	Bevertning, fritids – og turistformål, tjenesteyting, forretning, håndverk.
KBA 11	Bøstad	E, F	Bolig, forretning, tjenesteyting, verksted –, håndverks – og lagervirksomhet
KBA 12	Bøstad/Hartvågen	E	Bolig, forretning, tjenesteyting, verksted –, håndverks – og lagervirksomhet
KBA 13	Hartvågen	E	Bolig, forretning, tjenesteyting, verksted –, håndverks – og lagervirksomhet
KBA 14	Haukland skole	E	Forretning, tjenesteyting, verksted –, håndverks – og lagervirksomhet
KBA 15	Kleivan	E	Bolig, fritidsbebyggelse, tjenesteyting, fiskerinæring, bevertning, forretning
KBA 16	Vestresand	F	Bolig, fritidsbebyggelse, tjenesteyting, fiskerinæring, bevertning, forretning, overnatting
KBA 17	Steine	E	Forretning, fritids – og turistformål, bolig
KBA 18	Mortsund	E	Bolig, fiskeindustri, fritids – og turistformål, fritidsbolig

KBA 19	Mortsundholmen	E	Bolig, fiskeindustri, fritids – og turistformål
KBA 20	Haugsmyra	E	Bolig, forretning, tjenesteyting
KBA 21	Storeidet	E	Bolig, kontor
KBA 22	Storgata 121 – 125	E	Bolig, forretning, kontor, tjenesteyting, lager
KBA 23	Valsetveien 1 + 2	E	Bolig, forretning, kontor, tjenesteyting, lager
KBA 24	Næringshagen	E	Bolig, forretning, kontor, tjenesteyting, lager
KBA 25	Sjøveien 7 – 12	E	Bolig, forretning, kontor, tjenesteyting, lager
KBA 26	Sjøveien 22	E	Bolig, kontor
KBA 27	Fygle	E	Bolig, forretning, kontor, tjenesteyting, lager, håndverk
KBA 28	Lufthavnveien sør	E	Næring, forretning for plasskrevende varegrupper. Reguleringsplan skal ivareta de trafikale forhold til E 10, kryssing av myke trafikanter og utforming av adkomst. Nødvendige tiltak skal være gjennomført før det gis brukstillatelse. Reguleringsplan E10 x Lufthavnveien (plan – ID 201503) er gjeldende.
KBA 29	Lufthavnveien nord	E	Næring, forretning for plasskrevende varegrupper. Reguleringsplan skal ivareta de trafikale forhold til E 10, kryssing av myke trafikanter og utforming av adkomst. Nødvendige tiltak skal være gjennomført før det gis brukstillatelse. Reguleringsplan E10 x Lufthavnveien (plan – ID 201503) er gjeldende.
KBA 30	Bolleveien	F	Reguleringskrav. Næring, forretning for plasskrevende varegrupper. Reguleringsplan skal ivareta de trafikale forhold til E 10, kryssing av myke trafikanter og utforming av adkomst. Nødvendige tiltak skal være gjennomført før det gis brukstillatelse.
KBA 31	Leirvik, Skaftnes	E	Fiskerinæring, bevertning, fritidsbolig, bolig, overnatting
KBA 32	Åsen, Stamsund	E	Bolig, kontorer, tjenesteyting
KBA 33	Joker, Stamsund	E	Forretning, kontor, tjenesteyting, håndverk
KBA 34	JMJ. 156 – 162	E	Forretning, kontor, bolig
KBA 35	Hartvågen	E	Fiskerinæring, lager, bolig
KBA 36	Vaglesvingen ytre	E	Bolig og fritidsbolig. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan – ID 201806) er gjeldende.
KBA 37	Vaglesvingen indre	E	Bolig og fritidsbolig. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan – ID 201806) er gjeldende.
KBA 38	Stamsund spiseri	E	Bolig og forretning. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan – ID 201806) er gjeldende.
KBA 39	Buøyveien	F	Industri, håndverk, lager, bolig. 1. etasje skal forbeholdes næringsvirksomhet
KBA 40	Litl Buøya	E	Fritidsbolig, fritids – og turistformål. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan – ID 201806) er gjeldende.
KBA 41	Yttervik rorbu	E	Fritidsbolig, fritids – og turistformål. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan – ID 201806) er gjeldende.
KBA 42	Hjellskjær, Yttervik	E	Bolig og fritidsbolig.
KBA 43	Tørnholmen nord	E	Fritidsbolig, kontor, forretning, fritids – og turistformål, bevertning og fiskerinæring.

			Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan – ID 201806) er gjeldende.
KBA 44	Tørnholmen sør	F	Fritidsbolig, kontor, forretning, fritids – og turistformål. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan – ID 201806) er gjeldende.
KBA 45	Gml. Justadbutikk	E	Bolig og forretning. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan – ID 201806) er gjeldende.
KBA 46	JMJ.vei 57 – 63	E	Fritidsbolig, fritids – og turistformål. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan – ID 201806) er gjeldende.
KBA 47	JMJ.vei 49 – 55	E	Fritidsbolig, fritids – og turistformål. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan – ID 201806) er gjeldende.
KBA 48	Tankholmen	E	Forretning, kontor, industri og fritidsbolig. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan – ID 201806) er gjeldende.
KBA 49	Burekka	E	Fritidsbolig, fritids – og turistformål. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan – ID 201806) er gjeldende.
KBA 50	Figurteateret	E	Bolig, forretning, kontor. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund, plan – ID 201806, er gjeldende.
KBA 51	Gml. rådhus	E	Bolig, fritidsbolig, kontor, forretning, overnatting, bevertning og tjenesteyting. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan – ID 201806) er gjeldende.
KBA 52	JMJ.vei 18 – 32	E	Bolig, forretning. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan – ID 201806) er gjeldende.
KBA 53	Skjæret	E	Fritidsbolig, bolig, fritids – og turistformål. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan – ID 201806) er gjeldende, men bruksendring til bolig kan tillates.
KBA 54	Coop	E	Forretning, kontor. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan – ID 201806) er gjeldende.
KBA 55	JMJ – kontorlokaler	E	Forretning, kontor. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan – ID 201806) er gjeldende.
KBA 56	Fabrikken	E	Forretning, kontor, tjenesteyting. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan – ID 201806) er gjeldende.
KBA 57	Gundersenvei, Gravdal	E	Forretning, kontor, industri, bolig
KBA 58	Tangstad	E	Fiskerinæring, kontor, forretning, bolig, bevertning, overnatting
KBA 59	Vestresand	F	Kontor, tjenesteyting, fritidsbolig, fritids- og turistformål. Tiltakenes konsekvenser for natur- og arealbruksverdier utredes og avbøtende tiltak vurderes i detaljreguleringsplan.
KBA 60	Steine	E	Fiskeindustri, fritids- og turistformål. Reguleringskrav for etablering av ny bebyggelse.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(§§ 11-7 og 11-9)

Offentlige veier og endring av eksisterende anlegg, skal planlegges i tråd med Vestvågøy kommunes hovedplan veg (2017) og Statens vegvesens håndbøker. Avvik fra normer kan tillates når andre hensyn tilsier det.

Areal til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, herunder avfallshåndtering, skal vurderes i en tidlig planfase. Veiledende tekniske detaljplaner skal legges til grunn.

Viktige gangforbindelser til kollektivholdeplasser skal identifiseres og om mulig gis formell status.

Gang-/sykkelveg skal ikke benyttes som kjøreadkomst til nye boenheter.

Rammeplan for avkjørsler langs riks- og fylkesveger og gjeldende grenser fastsatt i lov gjelder. Byggegrensen regnes fra senterlinje.

Fylkesveier og E10 er gitt nummer i plankartet.

De kommunale veier som er innregulert i plankartet har veinavn.

4.1 Veg

Eksisterende	*Fremtidig*

Holdningsklasse

Holdningsklassene langs europavei og fylkesveier legges til grunn i planleggingen (enkelt-fradelinger). Den til enhver tid gjeldende «Rammeplan for Nordland» viser ansvarlige myndigheters holdning til etablering av nye og utvidelse av eksisterende avkjørsler langs fylkesveier og E10.

Retningslinjer:

Meget streng holdning betyr i prinsippet at vegen skal være avkjørselsfri. Holdningen gjelder også for driftsavkjørsler. Nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler tillates kun etter godkjent detaljplan etter vegloven.

Streng holdning betyr at antall avkjørsler til vegene må være begrenset. Nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler tillates kun etter godkjent detaljplan. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsler til boligformål bør begrenses.

Mindre streng holdning betyr at antall direkte avkjørsler til vegene må være begrenset. Nye boligavkjørsler bør begrenses. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsler bør normalt imøtekommes.

Lite streng holdning. Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis under forutsetning av at tekniske krav til avkjørselsutformingen oppfylles. Hvor forholdene ligger til rette kan atkomsten henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel.

4.2 Lufthavn

Eksisterende	*Fremtidig*

Reguleringsplan Leknes lufthavn (plan-ID 200906) er gjeldende.

4.3 Havn

Eksisterende	*Fremtidig*

Formålet brukes for arealer som brukes til skipshavner med kaier, terminaler, havnelager. Havne- og farvannsloven har egne bestemmelser om planlegging og drift av havner.

4.4 Gang- og sykkelvei

For fremtidige gang- og sykkelveier, turtraséer og gangveisystemer vil plassering og utstrekning bli fastlagt gjennom reguleringsplan.Fortau kan etableres uten reguleringsplan der forholdene ligger til rette for det.

Følgende fremtidige gang- og sykkelveger er lagt inn i kartet som samferdselslinje:

- Ballstad skole – Ballstadlandet
- Ballstad skole – Ballstad kunstgressbane
- Sundsveien fra kunstgressbanen til Gravdal barnehage
- Gravdal – Leknes langs Haugsmyra/Storeidet («*gammelveien*»)
- Sjøveien fra Langhaugen til Leknessjøen
- Lillevollveien – Holsmoa
- Mjånesveien
- Ramsvikveien fra Fygle skole til Berg

Følgende fremtidige gang- og sykkelveger er lagt inn i kartet som samferdselslinje:
- Gravdal – Storeidøy – Leknes
- Haldsvågen rundt
- Leknes sentrum – Leknes lufthavn

Følgende fremtidige turtraséer er lagt inn i kartet som samferdselslinje:
- Borgvatnet rundt, Leknes
- Tjønndal – Vendalsjord – Løvdal - Hellosan

4.5 Parkering

Eksisterende	*Fremtidig*

Arealet skal brukes til parkering.

5. Grønnstruktur

(§11-7 og § 11-10)

Eksisterende	*Fremtidig*

Grønnstruktur er mer eller mindre sammenhengende store og små naturpregede områder som bidrar til biologisk mangfold, og for å få sammenhenger i vegnettet for gang- og sykkeltrafikken. Grøntområdene kan være både kultiverte og opprinnelig natur. Parker, trerekker, busker, forhager, gårdsrom, samt kirkegårder og muséer kan være eksempler.

Tiltak for å fremme friluftslivet, turveier og områder for lek og rekreasjon kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. Andre tiltak tillates ikke.

5.1 Grønnstruktur

Innenfor områdene avsatt til grønnstruktur kan det legges til rette for friluftsliv. Turveier skal, ved kjørevei, anlegges slik at utilsiktet bilkjøring hindres.

Retningslinjer:

Sammenhengende grønne strukturer skal ivaretas og sikres i alle plan- og byggesaker.

I grøntområder inngår alle områder avsatt til friområder og friluftsområder i vedtatte planer. Begrepet grøntområder/ grønnstruktur omfatter også skolegårder, parker og hager/parker ved institusjoner, offentlige bygg og bygg til offentlig og privat tjenesteyting. Grøntareal er en kvalitet som må ivaretas og sikres som fellesgoder for kommunens innbyggere. Grøntareal av betydning for allmennheten skal derfor ikke avhendes, også siden de er en viktig del av kommunens folkehelsesatsning. Områdene skal som utgangspunkt ikke nedbygges, med mindre avbøtende tiltak er eller vil bli iverksatt. Sikring av arealer til allmennheten skal alltid vurderes.

Barnetråkk: Dokumenterte barnetråkk, stier og veier m.m. som knytter sammen bebygde områder med friluftsområder og utmark skal ikke bebygges eller endres uten at funksjonen blir erstattet med likestilt eller bedre alternativ løsning.

5.2 Naturområde

Generelt forbud mot tiltak. Dette er arealer som skal forbli uten inngrep og tiltak på eller i grunnen, eller i vegetasjon. Dette underformålet brukes for å ta hensyn til forekomster av utvalgte naturtyper som befinner seg i grønne områder i eller ved byer og tettsteder.

5.3 Turdrag

Generelt forbud mot tiltak. Tiltak som er ment å tjene tilrettelegging for bruk av allmenheten tillates etter søknad.

Bredde for turvei og tursti:

Kode	Vegtype	Dekkebredde (m)	Reguleringsbredde (m)
T	Turvei	3	6
St	Tursti	1	3

Retningslinjer:

Turvei skal bygges opp med bærelag og duk.

Tilrettelegging vil i hovedsak være planering og rydding av trasé.

5.4 Friområde

Generelt forbud mot tiltak. Tiltak som er ment å tjene allmenheten, friluftsliv, barn, unge og universelle tilpasninger kan vurderes tillatt, men løsninger må vurderes særskilt i hver enkelt sak.

5.5 Park

Generelt forbud mot tiltak. Tiltak som er ment å tjene allmenheten, friluftsliv, barn, unge og universelle tilpasninger kan vurderes tillatt, men må vurderes særskilt i hver enkelt sak.

Retningslinjer:

Ved ny utforming og beplantning av friområder og parker skal det legges vekt på biologisk mangfold, inklusive biotopmangfold. Friske, større trær og naturelementer skal bevares og innarbeides.

6. Forsvaret

7. Landbruks-, natur- og friluftsformål

(§ 11-7 og § 11-11)

Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF) omfatter områder som skal nyttes eller sikres til landbruk, bli liggende som naturområder, eller områder med spesiell betydning for friluftslivet.

7.1 LNF-områder

Eksisterende	*Fremtidig*

I LNF-områdene tillates kun tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag jf. *Veileder H-2401 Garden som ressurs.* I tillegg kan tilretteleggingstiltak for friluftsliv tillates.

Arealer avsatt til fremtidig LNF-område i planen viser tidligere byggeområder eller LNF-områder med spredt bebyggelse, som er tatt ut av planen eller redusert.

Fradeling av ubebygd parsell tillates kun ved salg som tilleggsareal til aktive gårdsbruk eller dersom det ble politisk innvilget oppstart av reguleringsarbeid av det aktuelle arealet.

Kårbolig / boenhet nr.2

Oppføring av kårbolig, generasjonsbolig eller boenhet nr.2 kan bare skje på aktive gårdsbruk hvor driften utløser behov for det.

Retningslinjer:

Lokal landbruksmyndighet vil vurdere i de enkelte tilfellene om produksjonsomfang, størrelse eller andre omstendigheter gir behov for kårbolig. Som hovedregel bør kårbolig bygges ved tunet og ikke plasseres på dyrket eller dyrkbart jord. Kårbolig skal tilhøre landbrukseiendommen og kan ikke fradeles på et senere tidspunkt.

7.2 LNF-områder med spredt bebyggelse

Eksisterende	*Fremtidig*

LNF-områder hvor det er tillatt med spredt bolig-, fritids- og/eller næringsbebyggelse. Det fremgår av matrisene nedenfor hvor mange nye tomter og/eller enheter (boliger, fritidsboliger, næringsbygg) er tillatt i de enkelte områdene.

Totalt tillates det maksimalt 25 nye enheter i LNF-spredtområdene per år, hvorav maksimal 10 skal være boliger.

Tomtestørrelse

Boligtomter og næringstomter i LNF-spredt skal ikke være større enn 2 daa, fritidstomter skal ikke være større enn 1 daa.

Høyde
Ny bebyggelse kan oppføres i to etasjer med maksimal mønehøyde 7,5 meter og maksimal gesimshøyde 6,5 meter over gjennomsnittsterreng rundt bygningen.

Garasje/uthus kan oppføres med maksimal mønehøyde 6 meter og maksimal gesimshøyde 3,5 meter over gjennomsnittsterreng rundt bygningen. Viser til kap. *2.17 Garasje, uthus og naust*.

Utnyttelse
Spredt boligbebyggelse tillates med inntil 250 m^2 BYA inkl. parkeringsareal og evt. uthus/garasje per tomt. Eksisterende driftsbygning regnes ikke med i BYA. Det tillates kun eneboliger, med eller uten sokkelleilighet. Per tomt tillates det ett bolighus.

Spredt fritidsbebyggelse tillates med inntil 150 m^2 BYA inkl. parkeringsareal og evt. uthus/garasje per tomt. Bruksareal i fritidsbolig skal ikke overstige 100 m^2 BRA. Eksisterende driftsbygning regnes ikke med i BYA.

Spredt næringsbebyggelse tillates med inntil 250 m^2 BYA inkl. parkeringsareal og evt. uthus/garasje/lager per tomt. Driftsbygning tilknyttet landbruk regnes ikke med i BYA.

I LNF-områdene hvor det åpnes for spredt næringsbebyggelse kan det tillates mindre næringsetableringer, herunder café, mindre forretninger, ikkestøyende håndverk, tjenesteyting, lager, turistrelaterte servicefunksjoner, dyrepensjonat, landbruksrelaterte næringsvirksomheter og lignende. Etablering av camping, bobilcamp, og industri- eller kontorbygninger er ikke tillatt. På landbrukseiendommer kan det tillates inntil 2 utleiehytter, men disse tillates ikke fradelt som selvstendige tomter.

Bebyggelse skal ikke:
- Plasseres på dyrket eller dyrkbar jord
- Plasseres på skogsmark med høy bonitet eller i plantefelt
- Ha adkomst over dyrket eller dyrkbar jord eller høy-produktiv skogsmark
- Medføre drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket

Eksisterende bebyggelse i LNF-spredtområder
Utvidelse, fornying og gjenoppbygging av eksisterende bebyggelse med tilhørende anlegg, samt oppføring av uthus/garasje kan tillates på aktive og nedlagte landbrukseiendommer samt eksisterende godkjente bolig-, fritids- og næringseiendommer, under følgende forutsetninger:
- Det etableres ingen nye bruksenheter/boenheter.
- Dyrket eller dyrkbar jord blir ikke berørt, eller det foreligger samtykke til omdisponering fra landbruksmyndighet
- Tiltaket er utenfor byggeforbudssonen langs sjø eller vann- og vassdrag
- Tiltaket er utenfor aktsomhetssone for ras, eller sikkerhet mot ras er dokumentert
- Tiltaket ikke kommer i konflikt med en hensynssone
- Begrensningene gitt i bestemmelsenes pkt. 7.2 overholdes
- Bruksendring av nedlagte fiskebruk/driftsbygninger til fangst og fiske til bolig, fritidsbolig eller turistformål kan tillates hvor det ikke kommer i konflikt med landbruket eller andre viktige interesser.

Fradeling av eksisterende våningshus med tilhørende uthus kan tillates under forutsetning at restarealet selges som tilleggsareal til aktivt gårdsbruk i nærheten eller at eiendommen har mindre enn 5 daa landbruksareal.

Fradeling av mindre tilleggsareal til nye eller eksisterende bolig- nærings- eller fritidstomter kan tillates under forutsetning at delingen er hensiktsmessig og ikke kommer i konflikt med andre bestemmelser gitt i denne planen.

Fradeling av eksisterende godkjente fritidsboliger kan tillates under forutsetning at det ikke skaper ulemper for landbruket og ikke kommer i konflikt med andre bestemmelser gitt i denne planen.

Retningslinjer:

Bestemmelser etter pbl § 11-11, nr. 5 og 6.

a) Jordloven og skogbruksloven skal gjelde uavkortet innenfor disse områdene.
b) Der det er hensiktsmessig kan det tillates større tomt, f.eks. for å oppnå en mer naturlig tomteinndeling eller for å unngå ubrukelige restarealer.
c) Tomtegrensen kan legges utenfor formålsgrensen der det er hensiktsmessig. Fradeling mot sjøen tillates kun i de områder hvor formålsgrensen eller byggegrensen er i kystlinjen, samt i de områdene hvor bestemmelsene til det enkelte område åpner for det, jf. matrisen nedenfor.
d) Det skal ikke fradeles fra eller bebygges på dyrket/dyrkbar mark av god arealtilstand og arealkvalitet, eller som er viktige for landbruket.
e) Det skal tas sikte på å bruke eksisterende avkjørsler fra fylkesveiene. Nye avkjørsler fra E 10 tillates ikke.
f) Byggegrense mot bekker, vassdrag og sjø er tegnet inn i plankartet og fremgår for øvrig av punkt 2.21 Flom og punkt 2.12 Byggegrenser.
g) Bebyggelsen skal ta særlig hensyn til landskapsprofiler og markerte landskapsdrag og turstier, herunder markerte høydedrag og sammenhengende vegetasjonsbelter.
h) Alle tiltak må klareres med kulturvern-myndighetene før de iverksettes, jf. lov om kulturminner av 1978 §§ 8 og 9.
i) Alle tiltak skal avklares med hensyn til skred, ras, og flom. Alle saker der det er behov for avklaringer i forhold til skred, ras og flom skal sendes på høring til berørt myndighet (NVE).
j) Plassering i terreng. Tomtene skal etableres med et sterkt fokus på å unngå byggverk som forringer landskapsverdier og strider med helhetlig arealutnyttelse i hele arealformålet LNF-spredt.
k) I områder hvor spredt næring tillates kan utarbeidelse av reguleringsplan vurderes dersom virksomheten har større arealbehov.
l) Etablering av flere enn 2 nye enheter/boliger/fritidsboliger/utleiehytter/tomter i spredt-områdene vil kreve reguleringsplan som i andre utbyggingsområder.

Områder med spredt boligbebyggelse:

Kode	Område	Eksisterende / Fremtidig	Antall nye boliger/boligtomter som tillates / Bestemmelser
SB 1	Gjerstadneset	E	2
SB 2	Gjerstad	E	3
SB 3	Ramsvika	E,F	2
SB 4	Berg	E,F	2
SB 5	Kjerkåsen	E	2
SB 6	Bolle	F	4
SB 7	Liland	E	4
SB 8	Liland	E	4
SB 9	Skjerpen	E	2
SB 10	Eltoft	E,F	3
SB 11	Holdal	E,F	4
SB 12	Klevstad	E,F	4
SB 13	Krogtoft	E,F	3
SB 14	Sletteng	E	3
SB 15	Petvika	E	2
SB 16	Leitebakken	E	2

SB 17	Gjerstadåsen	E	5
SB 18	Vestresand	E	4
SB 19	Tangstad	F	2
SB 20	Holsdalen	E,F	4
SB 21	Rise	F	2
SB 23	Reinhaugveien, Hellosan	F	3
SB 24	Myranveien, Grunstad	E,F	3
SB 25	Kartfjorden/Nordvollan	F	2
SB 26	Ramsvika	E,F	3
SB 27	Storeidet	E,F	4
SB 28	Storeidet	E	2

Områder med spredt fritidsbebyggelse:

Kode	Område	Eksisterende / Fremtidig	Antall nye fritidsboliger/-tomter som tillates / Bestemmelser
SF 1	Justad	E	4 - Fradeling til sjøen kan tillates.
SF 2	Valberg	E	2 - Fradeling til sjøen kan tillates.
SF 3	Storfjord	E	1 - Fradeling til vannet kan tillates.
SF 4	Storfjord	E	2 - Fradeling til vannet kan tillates.
SF 5	Kvalvika	E	3
SF 6	Mortsund	E	1
SF 7	Skottnes/Rødsand	F	2
SF 8	Tjønndalen	E	4
SF 9	Malnes	E	5
SF 10	Smorten, Sandvika	E	2
SF 11	Smorten	E	2
SF 12	Haugen	E	2
SF 13	Storneset	E	4 - Fradeling til sjøen kan tillates.
SF 14	Storøya	E	3
SF 15	Elstad	E	3
SF 16	Sandøya	E	6
SF 17	Geitberget	E	4
SF 18	Langvågen	E	4
SF 19	Nesje	E	4
SF 20	Slydalen	E, F	5
SF 21	Bjørnsand	E	2 - Fradeling til sjøen kan tillates.
SF 22	Vetting	E	3
SF 23	Sortland	E	3 - Fradeling til sjøen kan tillates.
SF 24	Hattan	E	2
SF 25	Innervoie	F	1
SF 26	Karneset øst	E	3
SF 27	Kartneset vest	E	3

Områder med spredt næringsbebyggelse:

Kode	Område	Eksisterende / Fremtidig	Antall nye enheter/tomter som tillates / Bestemmelser
SN 1	Tangstad	F	1
SN 2	Haukland	F	1

Områder med spredt bolig- og fritidsbebyggelse:

Kode	Område	Eksisterende / Fremtidig	Antall nye enheter/tomter som tillates / Bestemmelser
SBF 1	Storfjorden	E	4
SBF 2	Skifjord	E	3
SBF 3	Justad	E	2 - Fradeling til sjøen kan tillates.
SBF 4	Rolfsfjord	E	2
SBF 5	Rolfsfjord	E	2
SBF 6	Kutjønna	E	4 - Fradeling til sjøen kan tillates.
SBF 7	Skokkelvik	E	2
SBF 8	Dal øvre	E, F	2
SBF 9	Dal nedre	E	2
SBF 10	Horn	E	2
SBF 11	Vikjord	E	2
SBF 12	Vikjord	E	2
SBF 13	Grunstad	E	2
SBF 14	Grunstad	E	2
SBF 15	Grunstad	E	1
SBF 16	Grunstad	E	3
SBF 17	Grunstad	E	2
SBF 18	Valle	E	4
SBF 19	Rekdal	E	3
SBF 20	Kvalnes	F	3
SBF 21	Kvalnes	E, F	4
SBF 22	Kvalnes	E	2
SBF 23	Kvalnes	E	2
SBF 24	Bø	E	4
SBF 25	Bø	E	3
SBF 26	Sand	E	2
SBF 27	Haukland	E, F	4
SBF 28	Elstad	E	3
SBF 29	Indre Borgfjord	E	6
SBF 30	Li	E	4
SBF 31	Vendalsjord	E, F	3
SBF 32	Handberget	E, F	3 - Fradeling til sjøen kan tillates.
SBF 33	Rystad	F	3
SBF 34	Sletteng	E	4
SBF 35	Evjen	E	3 - Fradeling til sjøen kan tillates.
SBF 36	Strøm	E	2 - Fradeling til sjøen kan tillates.
SBF 37	Saupstad	E	2
SBF 38	Valberget	E	2
SBF 39	Offersøya	E, F	4
SBF 40	Skarsjøen	E	4
SBF 41	Finstad	E	6 - Fradeling til sjøen kan tillates.
SBF 42	Kylpesnes	E	2 - Fradeling til sjøen kan tillates.
SBF 43	Stormyra	E	2 - Fradeling til sjøen kan tillates.
SBF 44	Vevika	E	4 - Fradeling til sjøen kan tillates.
SBF 45	Storfjord	E	5 - Fradeling til vannet kan tillates.
SBF 46	Solstrand	E	3 - Fradeling til sjøen kan tillates.
SBF 47	Valberget	F	2

SBF 48	Voie	F	2
SBF 50	Ramsvika	E	5
SBF 51	Berg	E	4
SBF 52	Kråklia	F	2

Områder med spredt bolig- og næringsbebyggelse:

Kode	Område	Eksisterende / Fremtidig	Antall nye enheter/tomter som tillates / Bestemmelser
SBN 1	Storfjorden	E	5, hvorav 1 næringsvirksomhet
SBN 2	Skifjorden	E, F	4, hvorav 1 næringsvirksomhet
SBN 3	Valberg	F	4, hvorav 1 næringsvirksomhet
SBN 4	Moland	**F**	3, hvorav 1 næringsvirksomhet
SBN 5	Malnes	**F**	1

Områder med spredt fritids- og næringsbebyggelse:

Kode	Område	Eksisterende / Fremtidig	Antall nye enheter/tomter som tillates / Bestemmelser
SFN 1	Hellarhaugen	F	2, hvorav 1 næringsvirksomhet
SFN 2	Sortland	F	2, hvorav 1 næringsvirksomhet
SFN 4	Kylpesnes	E	1 - Fradeling til sjøen kan tillates

Områder med spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse:

Kode	Område	Eksisterende / Fremtidig	Antall nye enheter/tomter som tillates / Bestemmelser
SBFN 0	Generell spredt bebyggelse	E	0
SBFN 1	Storfjorden	E	3, hvorav 1 næringsvirksomhet
SBFN 2	Skifjorden	E	3, hvorav 1 næringsvirksomhet
SBFN 3	Rolfsfjord	E	1
SBFN 4	Vikjord	F	2, hvorav 1 næringsvirksomhet
SBFN 5	Moland	E	4, hvorav 1 næringsvirksomhet
SBFN 6	Steira	E	2, hvorav 1 næringsvirksomhet
SBFN 7	Knutstad	E	2, hvorav 1 næringsvirksomhet
SBFN 8	Alstad	E, F	3, hvorav 1 næringsvirksomhet
SBFN 9	Limstrand	E	3, hvorav 1 næringsvirksomhet
SBFN 10	Mærvoll	E, F	6, hvorav 1 næringsvirksomhet - Fradeling til sjøen kan tillates.
SBFN 11	Offersøya	F	2, hvorav 1 næringsvirksomhet
SBFN 12	Skaftnes	E	3, hvorav 1 næringsvirksomhet - Fradeling til sjøen kan tillates.
SBFN 13	Borgvåg	E	5, hvorav 1 næringsvirksomhet - Fradeling til sjøen kan tillates.

8. Bruk og vern av sjø og vassdrag

(§11-7 punkt 6 og § 11-11)

8.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Eksisterende	*Fremtidig*

Sjøområder vist til bruk og vern av sjø og vassdrag merket NFFF på kartet er flerbruksområder for natur, ferdsel, fiske og friluftsliv. Akvakultur tillates ikke. Inngrep som kan forringe områdenes verdi for natur og friluftsliv eller som oppvekstområde for fisk, er ikke tillatt.

Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsel eller fiske, er ikke tillatt. Dette er likevel ikke til hinder for legging og vedlikehold av infrastruktur som ikke er til ulempe for formålet (sjøledninger for vann, avløp, strøm- og telenett mv.) eller etablering av enkeltstående båtfortøyninger/anker og flytebrygger.

Fellesbestemmelser for flerbruksområder NFFF og områder for natur, ferdsel, fiske eller friluftsliv

- Nye brygger eller utvidelse av eksisterende brygger/fellesbrygger kan tillates oppført i strandsonen innenfor byggegrensen angitt i plankartet. Fornying, utskifting av eksisterende godkjente brygger/flytebrygger kan tillates. (trenger godkjenning av havnestyret etter havne og farvannsloven)
- Det tillates ikke etablering av nye kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype, på land eller på bunn der slik tillatelse ikke tidligere er gitt.
- Tiltak i sjøen som hindrer allmennhetens rett til ferdsel er ikke tillatt.
- Vedlikeholdsmudring kan tillates. Konsekvensene av mudring skal belyses i søknad.
- Sprengning under vann tillates ikke med mindre tiltaket tilrettelegger for allmennhetens bruk eller forbedrer området for slik bruk.
- Flytende konstruksjoner eller fartøy som tilrettelegger eller benyttes som brygge, tillates ikke.
- Det tillates ikke varig oppankring/fortøyning av husbåt/lekter som benyttes til bolig, uten at dette er i samsvar med gjeldende plan. Dette gjelder også båt som benyttes som bolig.
- Det tillates vedlikehold og nyetablering av anlegg til navigasjonsmessig bruk.

Ved utbygginger som omfatter mudring og flytting av masser skal grunnforholdene dokumenteres. Er det påvist eller mistenkes forurenset grunn skal dette også undersøkes. Avklaringene skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse jfr. PBL § 11-9 nr. 8.

Retningslinjer:

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-metersbeltet langs sjøen, jfr. PBL§ 1-8, kommuneplanens arealdel på land eller reguleringsplan.

Ved etablering av flytebrygge kan deler av brygga og forankring ligge utenfor byggegrensen mot sjø, men landfestet må ligge innenfor.

Søker på lokalitet for akvakultur skal være avklart med fiskerinteressene før søknaden sendes. Plassering og utforming av anlegget m/fortøyning er av spesiell interesse for fiskeri.

8.2 Ferdsel

Eksisterende	*Fremtidig*

Sjøarealet skal nyttes til sjøtrafikk, allmenn bruk og fri ferdsel.

Mindre utdypinger av farleder kan tillates uten reguleringsplan dersom virkninger for naturmangfold, kulturminner og strømforhold er tilstrekkelig utredet i byggesak.

Det er ikke tillatt å etablere bygg eller installasjoner som skjermer for lyset fra fyrlykter. Det er heller ikke tillatt å etablere bygg, installasjoner eller fortøyninger høyere enn -25 m i vannsøylen innenfor hvit lyktesektor.

Se også fellesbestemmelser pkt. 8.1.

8.3 Farled

Eksisterende	*Fremtidig*

Mindre utdypinger av farleder kan tillates uten reguleringsplan dersom virkninger for naturmangfold, kulturminner og strømforhold er tilstrekkelig utredet i byggesak.

Det er ikke tillatt å etablere bygg eller installasjoner som skjermer for lyset fra fyrlykter. Det er heller ikke tillatt å etablere bygg, installasjoner eller fortøyninger høyere enn -25 m i vannsøylen innenfor hvit lyktesektor.

Farled – Havn (VF)
Sjøarealet skal nyttes til sjøtrafikk, allmenn bruk og fri ferdsel.

8.4 Småbåthavn

Eksisterende	*Fremtidig*

Formålet omfatter større godkjente småbåthavner og fellesanlegg/brygger, inkludert tilhørende installasjoner på land.

- Småbåthavnens landanlegg skal være åpen for allmennhetens ferdsel til fots
- Etablering eller utvidelse av småbåthavner krever reguleringsplan

Det skal tilrettelegges for kildesortering av avfall og miljøfarlig avfall skal tas hånd om etter gjeldende regelverk. Båthavner med servicebrygge/slipp og sjønære opplagsområder skal være utstyrt med oljeutskiller og oppsamlingsanordning med fast dekke for avvirket materiale fra vedlikehold av båter.

8.5 Akvakultur

Eksisterende	*Fremtidig*

Områder avsatt til akvakultur i sjødelen av planen er vist som ensrettet akvakulturområder merket A i plankartet.

Hele anlegget, med fortøyninger, fôrflåte og evt. bygninger skal ligge innenfor akvakulturformålet.

Innenfor akvakulturformålet, kan det etableres ett eller flere oppdrettsanlegg for ørret og regnbueørret.

Fortøyninger skal ligge innenfor akvakulturformålet i vertikalnivå 4 og 5. I vertikalnivå (vannsøylen), må fortøyningene ligge dypere enn 25 m av hensyn til farled.

Allmenn ferdsel er forbudt 20 meter fra anleggets nærmeste overflatedel, men anleggslokalisering må samtidig sikre at allmenn ferdsel kan skje i en 100 meters sone fra land.

Kode	Område	Laks, merd (MTB)	Lagring torsk / lite utnyttede arter (tang, tare, skjell)
VA 5	Grenholmen øst	Ja, 2 MTB	Ja
VA 8	Kjeøya Øst (Kobbaren)	Ja, 1 MTB	Ja
VA 12	Kjeøya Øst (Kobbaren)	Ja, 1 MTB	Ja
VA 14	Heldalen	Ja, 2 MTB	Ja
VA 15	Oterholmen	Ja, 2 MTB	Ja
VA 16	Kolvikodden	Ja, 2 MTB	Ja
VA 17	Kolvikodden Øst og Buviknakken	Ja, 3 MTB. Egnet men tilbaketrukket (2 MTB).	Ja
VA 18	Gangskjæran	Ja, 3 MTB	Ja
VA 20	Apnes	Nei, inneklemt og uegnet	Ikke lagring av torsk
VA 22	Æsøya	Ja, 3 MTB i drift i dag	Ja
VA 23	Eidisholman	Ja, 2 MTB	Ja
VA 24	Kalvika	Ja, 1 MTB	Ja
VA 25	Kangerurda 3	Ja, 1 MTB. noe grunt	Ja
VA 26	Kangerurda 2	Ja, 2 MTB sammen med a25	Ja
VA 27	Kangerurda 1	Ja, 1 MTB	Ja
VA 31	Valbergflesan	Ja, 3 MTB	Ja
VA 39	Vestersand	Nei	ja
VA 40	Grenholmen vest		

8.6 Drikkevann

Eksisterende	*Fremtidig*

8.7 Naturområde

I naturområder skal det i vannflate, vannsøyle eller bunn ikke gjøres inngrep eller bruk som kan forringe, skade eller ødelegge forekomsten av naturmangfoldet og registrerte sårbare naturtyper.

Graving, mudring, utfylling, andre terrenginngrep, endring i vannstand og andre tiltak som kan endre/redusere områdets verdi for biologisk mangfold og kvaliteter som naturområde er ikke tillatt.

Se også fellesbestemmelser pkt. 8.1.

8.8 Friluftsområde i sjø

Eksisterende	*Fremtidig*

I friluftsområder skal all aktivitet ta hensyn til lek og badeliv.

Graving, mudring, utfylling og terrenginngrep, samt andre tiltak som kan endre/redusere områdets verdi for friluftslivet er ikke tillatt.

Se også fellesbestemmelser pkt. 8.1.

9. Hensynssoner
(§ 11-8)

9.1 Sikringssone
(§ 11-8 punkt a)

Innenfor hensynssonen H190_1 gjelder de høyderestriksjoner som er angitt med koter (sorte streker) på restriksjonsplanen for Leknes lufthavn, Avinors tegning ENKL-P-08.

For områder beliggende mellom de viste koter, skal høyderestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon. Innenfor restriksjonsområde 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. Vedlagt saksbehandlingsrutiner gjelder for håndtering av utsjekk mot hinderflatene rundt rullebanen på Leknes lufthavn.

Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssone H190_1 skal innarbeide høyderestriksjonene i form av hensynssone eller angi bestemmelser med maksimal tillatt byggehøyde (mønehøyde) på bygninger og anlegg som ikke skal overstige høyderestriksjonene i restriksjonsplanen. Ved alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg innenfor hensynssone H190_2 der bygg/anlegg bryter byggerestriksjonsflater rundt flynavigasjonsanlegg ved Leknes lufthavn, vist med koter (røde streker) på Avinors tegning ENLK-P-09, skal det gjennomføres radiotekniske vurderinger med tilhørende godkjenning.

Bruk av kran under byggearbeider
Dersom det skal brukes tårnkran under byggearbeider, må det analyseres nærmere av Avinor. Mobilkran har vesentlig mindre horisontal utstrekning enn en tårnkran og gir normalt mindre påvirkning på navigasjonsanleggene. Det kan komme krav fra Avinor om bruk av mobilkran i stedet for tårnkran.

Villedende belysning ved Leknes lufthavn
Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen rundt lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken.

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

9.2 Støysone

(§ 11-8 punkt a)

Rød sone (H210)

I rød støysone tillates ikke oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk, herunder boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager. Bruksendring av eksisterende bygninger til støyfølsomt formål eller andre tiltak som gir økning i antall boenheter tillates ikke.

Gul sone (H220)

I gul støysone kan ny støyfølsom bebyggelse vurderes i byggeområder, dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

Retningslinjer:
Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2012, med tilhørende veileder TA-2115 (Innendørs støy NS 8175) skal legges til grunn ved planlegging og bygging til støyfølsom bruk og støyende virksomheter.

9.3 Faresone

(§ 11-8 punkt a)

Faresone - Skred (H310)

Det tillates ikke oppføring av nye bygninger til varig opphold, vesentlig utvidelse av slike bygninger eller gjenoppbygging etter brann/naturskade før det er dokumentert tilstrekkelig sikkerhet/tiltak mot skred.

Faresone – Flom (H320)

Dersom arealer innen sonen kan være utsatt for stormflo/havnivåstigning og skal bebygges, eller eksisterende bebyggelse skal vesentlig endres, skal det foreligge dokumentasjon som viser at hensyn til fare og risiko er vurdert, og at eventuelle sikringstiltak er gjennomført / sikret gjennomført.

Faresone – Høyspent (H370)

Dersom arealer som inngår i sonen skal bebygges, og eksisterende bebyggelse endres vesentlig, skal det foreligge dokumentasjonen som viser at hensyn til fare og risiko er vurdert, og at eventuelle sikringstiltak er gjennomført / sikret gjennomført.

9.4 Infrastruktursone

(§ 11-8 punkt b)

Områdene skal sikre etablering av nødvendige infrastrukturtiltak.

Sone	Område	Bestemmelser
H410_1	Ballstadøy-sør	Det tillates ikke nye utbyggingstiltak innenfor sonen, før det er etablert tilfredsstillende kommunalt avløpsløsning. Det kreves påkobling til kommunalt nett.
H410_2	Ballstadøy-nord	Det tillates ikke nye utbyggingstiltak innenfor sonen, før kapasitetsproblemene med kommunal avløp er løst.
H410_3	Tussan-Skreda	Det tillates ikke nye utbyggingstiltak innenfor sonen, før kapasitetsproblemene med kommunal

		vannforsyning er løst..
H410_4	Mjåneset-Leknessjøen	Det kreves påkobling til kommunalt VA-nett.
H410_5	Buøya-Smiholmen-Tørnholmen	Det tillates ikke nye utbyggingstiltak innenfor sonen, før det er etablert tilfredsstillende vannforsyning.
H410_6	Porkrota, Ballstad	Sonen skal ivareta arealer for fremtidig kommunal renseanlegg
H410_7	Storeidøya	Sonen skal ivareta arealer for fremtidig kommunal renseanlegg
H410_8	Folkneset, Bøstad	Sonen skal ivareta arealer for kommunal renseanlegg
H410_9	Buøya, Stamsund	Sonen skal ivareta arealer for fremtidig kommunal renseanlegg
H410_10	Storeidøya	Sonen skal ivareta arealer for en fremtidig rundkjøring (krysset: E10 – FV818 – KV3051/Storeidøya)
H410_11	Alpinbakken, Stamsund	Sonen skal ivareta arealer for fremtidig adkomst til alpinbakken/skitraseer osv.
H410_12	Fremtidig E-10, nordlige alternativ	Sonen skal ivareta arealer for en fremtidig ny trasé for E 10
H410_13	Fremtidig E-10, sørlige alternativ	Sonen skal ivareta arealer for en fremtidig ny trasé for E 10

9.5 Hensynssone landbruk

(§ 11-8 punkt c)

Retningslinjer:
Områdene skal sikres som landbruksområder i et langsiktig perspektiv. Omdisponering av landbruksareal skal unngås innenfor hensynssonen.

Midler fra nydyrkingsfond til nydyrkingstiltak for å hindre nedbygging av landbruksarealer kan anvendes innenfor disse områdene.

Sone 1, kjerneområde landbruk:

Målet er at disse arealressursene fortsatt kan benyttes til matproduksjon ved å unngå nedbygging, oppstykking eller forringelse av kulturlandskapet. For landbruksnæringa i deler av kommunen er tilgang på fulldyrka jord en utfordring, spesielt ved nyinvesteringer og økning i produksjonsomfang. All fulldyrka jord er derfor viktig som grunnlag for matproduksjonen i kommunen framover. Fradeling av eksisterende bygningsmasse skal vurderes nøye av landbruksmyndighet. Aktive gårdsbruk skal bevares.

Sone 2, kjerneområde for beite og kulturlandskap:

Kun de områdene som vi har registreringer på ligger i kommuneplanens arealdel som en hensynssone. Dette betyr ikke at øvrige deler av kommunen ikke har verdifulle kulturlandskap, men at dette må vurderes i hver enkelt sak særskilt så lenge vi ikke har registreringer for disse verdiene.

Sone	Område	Beskrivelse
H510_1	Ballstadheia	Sone 2, beite
H510_2	Reine, Ballstad	Sone 2, beite
H510_3	Kyllingdalen	Sone 2, beite
H510_4	Løkta, Gravdal	Sone 2, dyrket jord
H510_5	Haugheia	Sone 2, beite
H510_6	Storeidet	Sone 1, dyrket jord

H510_7	Tussan	Sone 1, dyrket jord
H510_8	Offersøya	Sone 1, dyrket jord
H510_9	Hestneset	Sone 1, dyrket jord
H510_10	Haldsvågen	Sone 1, dyrket jord
H510_11	Fygleheia	Sone 1, dyrket jord
H510_12	Bolle	Sone 1, dyrket jord
H510_13	Skullbru-Bø	Sone 1, dyrket jord
H510_14	Holand	Sone 1, dyrket jord
H510_15	Vik	Sone 1, dyrket jord
H510_16	Uttakleiv	Sone 1, dyrket jord og sone 2, beite
H510_17	Farstad-Rise	Sone 1, dyrket jord
H510_18	Nykmarka	Sone 1, dyrket jord
H510_19	Slydalen	Sone 2, dyrket jord
H510_20	Liland	Sone 1, dyrket jord
H510_21	Borge	Sone 2, dyrket jord og beite
H510_22	Steinfjorden-Hagvågen	Sone 2, beite
H510_23	Bjørnsand	Sone 2, beite
H510_24	Saupstad	Sone 2, beite
H510_25	Unstad	Sone 2, dyrket jord og beite
H510_26	Eggum	Sone 2, dyrket jord og beite
H510_27	Jellvoll	Sone 2, dyrket jord og beite
H510_28	Nesjeøya	Sone 2, dyrket jord og beite
H510_29	Ytre Borgfjord	Sone 2, beite
H510_30	Indre Borgfjord	Sone 2, beite
H510_31	Løvdalen	Sone 2, beite
H510_32	Borgvær	Sone 2, beite
H510_33	Ellstad	Sone 2, beite
H510_34	Steira	Sone 2, beite
H510_35	Steiraneset	Sone 1, dyrket jord
H510_36	Knutstad	Sone 1, dyrket jord
H510_37	Rekdalen	Sone 2, beite
H510_38	Dal	Sone 2, beite
H510_39	Valberg	Sone 2, beite
H510_40	Kongsjord	Sone 2, dyrket jord og beite
H510_41	Kartfjorden	Sone 2, dyrket jord og beite
H510_42	Steine	Sone 2, beite
H510_43	Sennesvik	Sone 1, dyrket jord og sone 2, beite
H510_44	Ure-Mortsund	Sone 2, beite
H510_45	Pettvika	Sone 1, dyrket jord
H510_46	Hag-Hol-Bergsdalen	Sone 1, dyrket jord og beite
H510_47	Holsmoa	Sone 1, dyrket jord og beite

9.6 Hensynssone friluftsliv

(§ 11-8 punkt c)

Retningslinjer:
I disse områdene er det i hovedsak vesentlige friluftsverdier. Tiltak som kan hindre tilgang og bruk av område til friluftsliv tillates ikke. Som hovedregel tillates ikke bygge- og anleggstiltak. Unntak er bygninger og/eller anlegg tilknyttet stedbunden næring og tiltak for tilrettelegging av friluftsliv for allmennheten som gapahuk/grillhytte, opprusting av stier og parkeringsplass, etablering av flytebrygge/badebrygge, sanitæranlegg.

Sone	Område	Beskrivelse
H530_1	Ballstadheia, Ballstad	Svært viktig friluftslivsområde. gress og lyngkledd slette ovenfor Ballstad. Tydelige stier fra Kremmarvika.
H530_2	Skottnes	Viktig friluftslivsområde. Kupert område ved siden av Skotnes skole.
H530_3	Kyllingdalen	Svært viktig friluftslivsområde. God sti/veg, blir jevnlig vedlikeholdt. Tidligere småbruk inne i dalen. Tilrettelagt for familer med gapahuker og bålplass.
H530_4	Klokkarvika-Trollskogen, Gravdal	Statlig sikra friluftsområde
H530_5	Løkta, Gravdal	Svært viktig friluftslivsområde. meget populært turområde på Gravdal. God adkomst og parkeringsmuligheter.
H530_6	Trolldalen, Gravdal	Svært viktig friluftslivsområde. Trolldalsvannet - Populær badeplass for unger i Gravdalsområdet. Benyttes også som adkomst til Sundsheia.
H530_7	Haugheia	Svært viktig friluftslivsområde. Gode stier i området. Noen kulturminner fra krigen.
H530_8	Himmelstein	Svært viktig friluftslivsområde. Høydedrag og lyngområde ved idrettsparken , er en del av bymarka. Området nås fra mange steder.
H530_9	Hauklandstrand	Statlig sikra friluftsområde
H530_10	Unstadvika	Svært viktig friluftslivsområde. Strand på Unstad. Populær blant surfere fra hele verden.
H530_11	Hagskaret-Justadtind	Svært viktig friluftslivsområde. Fjellområde fra Steinheia mot Kringlebotnvatnet og til Justadtinden. Populært både sommer og vinter.
H530_12	Hagskaret	Statlig sikra friluftsområde
H530_13	Hagskaret-Smørdalskammen	Svært viktig friluftslivsområde. Fjellområde sør for Hagskaret. flere adkomster inn i området. Populært område både sommer og vinter. Blir en del brukt av stisyklere.
H530_14	Hermannsvika-Nilsvika, Stamsund	Viktig frilufts- og nærturområde. Noen kulturminner fra krigen. Benyttes mye av barnehagen i Stamsund
H530_15	Holsøya	Svært viktig friluftslivsområde. Område med mange kulturminner. Fin sandstrand.

9.7 Hensynssone landskap

(§ 11-8 punkt c)

Retningslinjer:
Innenfor område angitt som hensynssone H550 bør det med sikte på å bevare opplevelseskvaliteter i karakteristiske landskapstrekk gjennomføres en landskapsanalyse og i reguleringsplan gis retningslinjer for skjøtsel av viktige områder. Innenfor hensynssonen bør tiltak i særlig eksponerte områder unngås. Ved tiltak på tomter med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering skal det kreves en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

Sone	Område	Beskrivelse
H550_1	Haukland/Vik/Uttakleiv	Landskapstyper med spesielt god og typisk utforming, og som er av nasjonal betydning. Uttakleiv har landskapstype av regional betydning og er inkludert fordi landskapsrommet står i en viktig sammenheng med Haukland og Vik.
H550_2	Unstad	Landskapstyper med spesielt god og typisk utforming, og som er av nasjonal betydning.
H550_3	Eggum	Landskapstyper med spesielt god og typisk utforming, og som er av nasjonal betydning.
H550_4	Innerpollen	Landskapstyper med spesielt god og typisk utforming, og som er av nasjonal betydning

9.8 Hensynssone naturmiljø

(§ 11-8 punkt c)

Retningslinjer:
Innenfor hensynssone for naturmiljø belyses viktige naturverdier hvor det som hovedregel ikke tillates med bygge- og anleggstiltak. Unntaket kan være bygninger og/eller anlegg tilknyttet stedbunden næring, eller tilretteleggingstiltak for friluftsliv, men disse skal vurderes etter naturmangfoldloven § 8, og gis særskilt tillatelse. Dette gjelder ikke for drift av eksisterende stedbunden næring.

Tiltak på tilgrensende utbyggingsområder eller områder som kan ha influens på hensynssonen, skal vektlegge hensynet til biologisk produktivitet og naturmangfoldet. Alternative løsninger skal vurderes før søknaden avgjøres, og lokalisering og utforming av tiltaket skal være vesentlige momenter i vurderingen.

Sone	Område	Beskrivelse
H560_1	Halsvågen – Svanvatnet Leknes	Strandeng og strandsump. Verdi: Viktig Leknes poll – Ålegrassamfunn. Verdi: Viktig Prioritert art i område: Svarthalespove. Rødlistestatus: Sterkt truet (EN) Del av Leknes IBA (Important Bird and Biodiversity Area)
H560_2	Bollemyran	Naturtype kystmyr, utformet som atlantisk hømyr. Lokaliteten er vurdert som svært viktig (A) på grunn av størrelsen. Lokaliteten er kartlagt som en av få A-lokaliteter i Vestvågøy kommune. Sevvatnet og Klevatnet er også registrert som del av Leknes IBA. Områder med høy biologisk produktivitet og international betydning for bevaring fugl og annet biologisk mangfold.
H560_3	Kretjønna	Del av Leknes IBA (Important Bird and Biodiversity Area).

		Områder med høy biologisk produktivitet og international betydning for bevaring fugl og annet biologisk mangfold.
H560_4	Skullbruvatnet	Del av Leknes IBA (Important Bird and Biodiversity Area). Områder med høy biologisk produktivitet og international betydning for bevaring fugl og annet biologisk mangfold.
H560_5	Saltisen	Del av Leknes IBA (Important Bird and Biodiversity Area). Områder med høy biologisk produktivitet og international betydning for bevaring fugl og annet biologisk mangfold.
H560_6	Farstadvatnet sør	Del av Leknes IBA (Important Bird and Biodiversity Area). Områder med høy biologisk produktivitet og international betydning for bevaring fugl og annet biologisk mangfold.
H560_7	Farstadvatnet nord	Del av Leknes IBA (Important Bird and Biodiversity Area). Områder med høy biologisk produktivitet og international betydning for bevaring fugl og annet biologisk mangfold.
H560_8	Skjerpvatnet	Del av Leknes IBA (Important Bird and Biodiversity Area). Områder med høy biologisk produktivitet og international betydning for bevaring fugl og annet biologisk mangfold.
H560_9	Holdalsvatnet	Del av Leknes IBA (Important Bird and Biodiversity Area). Områder med høy biologisk produktivitet og international betydning for bevaring fugl og annet biologisk mangfold.
H560_10	Borgelva	Lokalitet av elvemusling. Rødlistestatus: Sårbar (VU) Elvemuslingen er ansvarsart for Norge – 1/3 av verdens-bestand er norsk. Arten er totalfredet. Miljømål for Borgelva er definert i Hovedplan Avløp (2019 – 2033)
H560_12	Nedredalselva	Lokalitet av elvemusling. Rødlistestatus: Sårbar (VU) Elvemuslingen er ansvarsart for Norge – 1/3 av verdens-bestand er norsk. Arten er totalfredet.
H560_13	Rokkvika, Stamsund	Sørvendte berg og rasmarker. Lokaliteten innehar flere kalkkrevende og termofile arter, bl.a. murburkne og svartburkne, stankstorkenebb, villlin, tviskjeggveronika, rødsildre, lerkespore, bergfrue, hårstarr, beitestarr, bergskrinneblom, sandarve, rognasal like nedenfor. Verdi: Svært viktig
H560_14	Urdvassdraget	Vernet vassdrag jf. Forskrift om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag
H560_15	Bøvassdraget	Vernet vassdrag jf. Forskrift om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag
H560_16	Nordgårdsvatnet	Del av Leknes IBA (Important Bird and Biodiversity Area). Områder med høy biologisk produktivitet og international betydning for bevaring fugl og annet biologisk mangfold.
H560_17	Lomtjønna, Offersøy	Del av Leknes IBA (Important Bird and Biodiversity Area). Områder med høy biologisk produktivitet og international betydning for bevaring fugl og annet biologisk mangfold.

9.9 Hensynssone kulturmiljø

(§ 11-8 punkt c)

Retningslinjer:
Nye områder av både lokal og regional kulturminne er avsatt for å unngå forringing (slitasje og hærverk) pga. stor og/eller ødeleggende ferdsel/bruk:

- Dronningsgrava gravrøys på Einangen
- Sversvika (helhetlig kulturminneområde, Steinalder)
- Kvalnes (Tuft Vikingtid/jernalder)
- Vetten (vardested) og Finnkjerka (samisk offersted)

Sone	Område	Beskrivelse
H570_1	Ballstadlandet, Ballstad	Verdifullt bryggemiljø fra 1900 tallet, knyttet til nær fortid og nyere tids kystkultur.
H570_2	Væreiergård, Ballstad	Bygningsmiljø knyttet til væreiergården. Sammensatt miljø og godt samspill mellom bygninger fra 1800-tallet og bygninger fra vår nær historie.
H570_3	Telegraftomta, Ballstad	Opprinnelig gårdsmiljø fra 1870-tallet. Verdifullt bygningsmiljø knyttet til Lofotens tidlige telehistorie.
H570_4	Ballstadøya,	29 gravrøyser.
H570_5	Nedre Skotnes, Ballstad	Bosettings-/ aktivitetsområde.
H570_6	Buksnes kirke - Løkta, Gravdal	Verdifullt og sammensatt kulturmiljø som omfatter Buksnes kirke, prestegården, kirkegården, automatisk fredede kulturminner og fyrtårn fra 1899. Buksnes kirke er listeført av Riksantikvaren som viktig kirkebygg fra tiden etter 1850.
H570_7	Haldsvågen, Leknes	Strandsone med 6 nausttufter, 6 gravrøyser og ei hustuft fra middelalderen. Se også H730_4
H570_8	Elvegården og Pettersengården, Leknes	Nyere tids kulturminne. Verdifullt bygningsmiljø i den sørlige delen av Leknes sentrum. Pettersengården gikk tapt i brann i 2016 og opplevelsesverdien ble redusert.
H570_9	Leknes Svømme- og idrettshall	Nyere tids kulturminne og viktig modernistisk byggverk i Lofoten.
H570_10	Skrivarneset, Leknes	Naustområde med anslagsvis 20-30 tufter fra forhistorisk tid, middelalder og etterreformatorisk tid.
H570_11	Sversvika	Helhetlig kulturminneområde med mange tufter fra steinalderen.
H570_12	Hovdveien, Bøstad	Sonen består av tre SEFRAK-bygg: et bolighus ”Nygård”, bygd ca. 1860, bakeri ”Nygård”, bygd ca. 1860, Brygge ”Nygård”, bygd rundt 1867.
H570_13	Finnkjerka	Samisk kulturminne. Finnkjerka regnes lokalt som kulturminne der dette ansees å ha vært et samisk offersted. Lidardata viser strukturer i bakken like nord for landemerket, og bør undersøkes. Finnkjerka har i dag ikke status som kulturminne, noe som bør vurderes nærmere.
H570_14	Vetten	Vardested. Lokalt er Vetten kjent som vardefjellet for høvdingen på Borg, og kan i så måte knyttes langt bak i tid. Vetten er i dag ikke registrert som ett kulturminne.
H570_15	Kvalnes	Tuft Vikingtid/jernalder. Jernaldertuft av betydelig størrelse. Den er nå under registrering som kulturminne.
H570_16	Falkhauan/Skifjord	Bosetning; steinaldertufter og gravrøyser.
H570_17	Stor-Osneset /	Bosetting, tre groptufter fra steinalderen.

	Kollnesåsen, Stamsund	
H570_18	Stamsund kirke	Stamsund kirke er listeført av riksantikvaren, som viktig kirkebygg fra tiden etter 1850.
H570_19	Einangen	Dronningsgrava, gravrøys
H570_20	Litl-Buøya	Eldre bygningsmiljø med to rorbuer, oppført i midten av 1800-tallet og rundt 1930. Brygge oppført i midten av 1800-tallet.
H570_21	Tørnholmen	Bygningsmiljø av historisk og kulturhistorisk verdi, nyere tids kulturminner koplet til Møllers tranproduksjon.
H570_22	Ytre Stamsund	Fiskevær og tettsstedsmiljø med verdifulle bygninger, inkludert væreierbolig fra 1934. Kaianlegg i naturstein er spesielt verdifull i tillegg til et meget viktig rorbumiljø med ti rorbuer fra rundt 1850-1900.
H570_23	Tankholmen, Stamsund	Oljetanken er et viktig landemerke i Stamsund havn.
H570_24	Nesjestraumen	Fiskerbondemiljø med bygningsmasse relatert til både landbruk og fiskeri og disses plassering i naturmiljøet.
H570_25	Haug	Gårdshaug med diameter på ca. 50 meter, ca. 2-3 meter dyp. Gårdsnavnet Haug er trolig knyttet til gårdshaugen.
H570_26	Unstad	Tett bygningsmiljø fra forrige århundreskifte, med gårdshaug trolig fra middelalderen, og gravfelt fra jernalder, grophus i sandvollen i nord.
H570_27	Eggum	Fiskerbondegrend med bygningsmiljø fra forrige århundreskifte, verdifullt kulturmiljø, med eldre og nyere bygningsmasse og særpreget kulturlandskap.
H570_28	Øvre Skjerpen (omtalt som «Rolvsjord» i kulturminneplan for Lofoten)	Gårdsanlegg fra jernalderen med fem godt bevarte tufter etter langhus og gravfelt. Sør i området er samisk fellesgamme, og en kullgrop.
H570_29	Lilandsosen	Del av helhetlig maritimt kulturmiljø omkring Innerpollen med nausttufter og båtstøer.
H570_30	Borg	Del av helhetlig maritimt kulturmiljø omkring Innerpollen med forhistoriske nausttufter, brukar fra tidlig middelalder, gravfelt/røys, tunanlegg fra jernalder, hustufter fra jernalder og middelalder. Kulturmiljø med kontinuerlig kirkehistorie, inklusive dagens kirke fra 1987.
H570_31	Storfjorden	Opprinnelig gårdsanlegg og nå katolsk kloster. Søndre del av området med gravdel fra jernalder og/eller middelalder.
H570_32	Steine	Fiskeværsmiljø fra forrige århundreskifte, med verdifulle bygninger fra epoken.
H570_33	Ure	Fiskevær med væreiergård
H570_34	Rokkvika	Bunkers som del av tysk festningsanlegg
H570_35	Bjørnhalsen	Godt bevart tysk kystfort fra 2. verdenskrig med intakte anlegg.
H570_36	Steinbakkan	Gårdsanlegg som representerer marginal gård fra jern- og middelalder.
H570_37	Tjønndalen	System med hulveier etter ferdsel med flere interessante veifar.
H570_38	Valberg kirke	Kirke (1888) og kirkegård representativ for slutten av 1800-tallet, lokalisert på kirkested fra 1600-tallet.
H570_39	Skokkelvikøyan	Del av et sammenhengende miljø med gravholmer. Til sammen 38 gravrøyser er kjent på øyene.
H570_40	Malnes	Ødegårdsanlegg med langhus på ca. 30 meter fra jernalderen.

H570_41	Bustrandvika	Ødegårdsanlegg fra jernalderen, et lukket landskapsrom uten inngrep.
H570_42	Moland	Delvis utgravd gårdsanlegg fra jernalderen.
H570_43	Smorten	Tidlig industrimiljø (1906) med rester etter gruver for jernmalm.
H570_44	Kleivan	Fiskeværsmiljø med ulike bygninger fra tidlig 1900-tall til 1970-tallet. Stor opplevelsesverdi for nyere tids fiskerihistorie.
H570_45	Kvalnes	Ruiner etter fiskevær (butikk, rorbu, naust, kaianlegg og to eldre fyr, oljehus).
H570_46	Uttakleivtunellen	Tunnel gjennom fjellet Mannen, åpnet i september 1998.
H570_47	Uttakleivveien	Kjøreveg langs sjøen rundt fjellet Veggen, ca. 4,7 km lang.
H570_48	Uttakleiv rideveg	Den fredete strekningen er ca. 2,5 km lang og går over fjellet Mannen mellom Haukland og Utakleiv
H570_49	Æsholmene	Ruiner etter fiskeværsmiljø fra perioden 1854-1924.
H570_50	Holsøya	Gravfelt.
H570_51	Borgvær	Tre bosettingsområder.
H570_52	Litljgjeva	Gravholm fra jernalderren med fire gravrøyser.
H570_53	Kollahaugen	Tre groptufter fra steinbrukende tid.
H570_54	Bakjordøyan	Kulturmiljø av 5 gravholmer og et nes med anslagsvis 25 gravrøyser og kløftgraver.
H570_55	Uttakleiv	Regionalt og nasjonalt viktig kulturlandskap

9.10 Hensynssone mineralressurser

(§ 11-8 punkt c)

Retningslinjer:
Det skal ikke gjennomføres tiltak innenfor området som kan være til hinder for fremtidig utvinning av mineralressursene.

Sone	Område	Beskrivelse
H590_1	Hag	

9.11 Båndleggingssone

(§ 11-8 punkt d)

Båndlegging etter naturmangfoldloven

Følgende områder er båndlagt eller skal båndlegges etter naturmangfoldloven:

Sone	Område	Beskrivelse
H720_1	Storeidvatnet naturreservat	FOR 2002-12-06 nr. 1443, Forskrift om Kystverneplan Nordland, vedlegg 46, Storeidvatnet naturreservat, Vestvågøy kommune, Nordland; gjelder for bruk og vern av område. Del av Leknes IBA.
H720_2	Æsholman naturreservat	FOR 2002- 12- 06 nr 1444, Forskrift om Kystverneplan Nordland, vedlegg 47, Æsholman naturreservat, Vestvågøy kommune, Nordland;
H720_3	Eggum naturreservat	FOR 2002- 12- 06 nr 1447, Forskrift om Kystverneplan Nordland, vedlegg 50, Eggum naturreservat, Vestvågøy kommune, Nordland;
H720_4	Borgvær naturreservat og	FOR 2002- 12- 06 nr. 1445, Forskrift om Kystverneplan Nordland, vedlegg 48, Borgværet naturreservat, Vestvågøy

	landskapsvernområde	kommune, Nordland; FOR 2002- 12- 06 nr. 1446, Forskrift om Kystverneplan Nordland, vedlegg 49, Borgværet landskapsvernområde med dyrelivsfredning, Vestvågøy kommune, Nordland.
H720_5	Leirværan	Fremtidig
H720_6	Moholmen	Fremtidig

Båndlegging etter kulturminneloven

Innen båndleggingssonen etter lov om kulturminner tillates ikke inngrep som kan forringe eller ødelegge kulturminnene.

Områdene er automatisk fredet i henhold til lov om kulturminner, og omfatter fornminner og bygninger. Det vises til kulturminnelovens bestemmelser for automatisk fredete kulturminner (Kap. II) og fredning ved enkeltvedtak (kap.V). Søknad om tiltak som berører disse områdene skal forelegges Nordland fylkeskommune.

Sone	Område	Beskrivelse
H730_1	Lokalitet Storeidøya (ID 28036	Forhistoriske nausttufter.
H730_2	Lokalitet Myrbakk (ID 47534)	Ringformet tunanlegg.
H730_3	Lokalitet Gårdsanlegg (ID 150772)	Hustuft.
H730_4	Lokalitet Leknesaksla (ID 47535)	Gravfelt. Se også H570_7
H730_11	Lokalitet Borge (ID 74063), Bøstad	Gravhaug.
H730_12	Lokalitet Falkhauan (ID 8880), Skifjord	Seks steinalder hustufter, to gravminner fra jernalder og en grop av ukjent alder/funksjon.
H730_19	Middelaldersk kirkegården på Buksnes (id nr. 156657)	Den middelalderske kirkegården på Buksnes (id nr. 156657) er et automatisk fredet kulturminne. Innenfor middelalderkirkegården er gravlegging kun tillatt i eksisterende gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det auotmatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.
H730_20	Nedlagt middelaldersk kirkegården på Borge (id nr. 83973)	Den nedlagte middelalderske kirkegården på Borge (id nr. 83973) er et automatisk fredete kulturminne. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.
H730_21	Nedlagt middelaldersk kirkegården på Hol (id.nr 84594)	Den nedlagte middelalderske kirkegården på Hol (id.nr 84594) er et automatisk fredete kulturminne. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

9.12 Gjennomføringssone

(§ 11-8 punkt e)

Sone	Område	Bestemmelser
H810_1	Byplan	I kommuneplanen er det definert en bygrense som inkluderer Leknes, Storeidet og Gravdal som utgangspunkt for fremtidig byplan. Byplanarbeidet skal settes i gang etter at kommuneplanens arealdel er vedtatt. Byplanen skal avklare fremtidig arealbruk og avklare hvor og hvordan byen skal utvikles rundt indre Buknesfjorden.
H810_2	Unstad	Reguleringskrav. Arbeid med områderegulering Unstad (plan-ID 201809) igangsatt. Områdereguleringen skal avklare fremtidig arealbruk og utbyggingspotensiale. Nye tiltak tillates ikke før reguleringsplanen er vedtatt.
H810_3	Vik	Området ved Vikstranda må reguleres før det kan gjøres tiltak.

9.13 Detaljeringssone

Videreføring av reguleringsplan. Følgende reguleringsplaner, som er avmerket på plankartet med hensynsone H910 og navngitt med plan-ID, gjelder foran kommuneplanens arealdel:

PlanID	Navn
199401	Værret, Ballstad
199901	Himmelstein Vest, Leknes
200002	Bergland industriområde, Ballstad
200102	Caravanplass Knutstad
200303	Havnesiden, Ballstad
200401	Haugsmyra boligfelt II
200502	Sjøstrand, Ballstad
200503	Tiltakssted Eggum
200601	Vågan hytteområde
200604	Hagebyen, Leknes
200605	Hagebyen B3-B4-B5, Leknes
200701	Lilleeidholmen
200702	Hella boligfelt, Stamsund
200706	Vidda, Ballstad
200707	Porkrota, Ballstad
200713	Breidablikk, Leknes
200802	Havnesiden, endring 2008, Ballstad
200901	Lofoten midnattsol camping, Grunnstad
200906	Leknes lufthavn
201005	Stormyra, Ramsvika
201006	Vannledning Leknes-Storfjord
201101	Spannsteinsundet, Ballstad
201102	Breidablikk II, Leknes
201105	Solsiden brygge, Ballstad
201209	Høydebasseng Ballstad
201212	Utsikten sjøhusbebyggelse, Ballstad
201213	Gravdal sikkerhetssenter
201304	Hellesjyen, Stamsund
201305	Vest-Lofoten VGS og Lekneshallen

201308	VA Høydebasseng Hauheia, Gravdal
201310	Havna - Leknessjøen
201401	Sjøkanten boligfelt, Leknes
201404	Sykehusbakken, Gravdal
201405	Buksnes skole, Gravdal
201406	4.armen, Leknes
201501	Lofoten handelspark, Leknes
201503	E10 x Fv 842 Lufthavnveien, Leknes
201504	Skaftesskogen boligfelt, Sennesvik
201505	Hattvika turistsenter
201601	Sjøveien, bolig- og forretningsområde, Leknes
201606	Hellesjyen boligfelt II
201607	Skreda
201608	Ure rorbucamping
201701	Hellesjyen småbåtanlegg
201702	Lofotr hotell
201813	Hemmingodden, Ballstad
201819	Bøstad skole

10. Andre juridiske flater, linjer og punkter

10.1 Gjennomføringsgrense

I kommuneplanen er det definert en bygrense som inkluderer Leknes, Storeidet og Gravdal som utgangspunkt for fremtidig byplan.

10.2 Bestemmelsesgrense

Bestemmelsesområder for Uttakleiv (#1-3). Områdene vil vurderes nærmere i forbindelse med besøksforvaltningsprosjektet og eventuell utarbeidelse av reguleringsplan for Uttakleiv-Haukland (inkludert Vik).

Områdenr.	*Bestemmelser*
#1	Innenfor område er det tillatt med telting. Krav til rasfarevurdering og evt. rassikring.
#2	Innenfor område tillates korttidsparkering, søppelhåndtering, toalett og betalingsterminal. Krav til rasfarevurdering og evt. rassikring.
#3	Innenfor område tillates parkering. Krav til rasfarevurdering og evt. rassikring.

10.3 Gang/sykkelvei

Fremtidige gang- og sykkelveier er lagt inn i kartet med stiplet linje, se også pkt. 4.4.

10.4 Turveg/Turdrag

Eksisterende turveier/-stier er lagt inn i kartet med heltrukket strek. Fremtidige turveier er lagt inn i kartet med stiplet linje, se også pkt. 4.4.

J.D.

J.Nr. 0546 B.

Avskrift av Vedlegg til dagbok nr 3489 19 58

Lofoten sorenskriverembete 20/12.

GRUNNERVERVSKONTRAKT

Underskrevne eiere og tomteleiere av eiendommene Ballstad gnr.9 Ballstadøy gnr.10 Reine gnr.11 med samtlige underliggende bruksnummere og tomter i Buksnes herred, har inngått denne avtale med Ballstad Vannverk A/L om nødvendige rettigheter til nedlegging av vannledninger, samt nødvendig uttak og utspregning av magasin .

Over våre eiendommer har Ballstad Vannverk A/L og eventuel senere eiere av dette, rett til å nedlegge vannledningsnett såvel hovedledninger som forgreningsledninger og stikkledninger og med rett til senere opgraving for reparasjoner og vedlikeholl, samt mulige fremtidige ut-videlser .

Vannledninger blir hvor den krysser eller berører offentlig vei å ut-føre etter de bestemmelser som fastsettes av vegvesnts vedkommende. Det pålegges videre Ballstad Vannverk A/L å søke vegvesnet om tillatelse forsåhvitt vannledningen blir å ~~ixgøftens~~ plasere i grøftene langs offentlige veger.

Ovennevnte rettigheter overdras til Ballstad Vannverk A/L for all fremtid og vederlagsfritt . Av hensyn til ~~skumpel~~ beregning av stempel og tinglysningsgebyr anslåes verdien av de avståtte rettigheter etter beste skjønn til Kr. 2.000,oo for det hele.

Vannverket skal utbedre skader som måtte bli påført fra Vann - verkets side. Vannverket skal erstatte direkte skade på dyrket mark som nedgraving og opgraving av ledninger nu og senere ved reparasjoner måtte medføre.

I mangel av mindelig overenskomst, avgjøres spørsmålet om erstatnings berettigelse og størelse, samt enhver tvist som med denne kontrakt etablerte retsforholl måtte medføre med bindende virk - ning av en vollgiftsnevnd.

Denne nevnd skal bestå av tre medlemmer, som opnevnes for den enkelte sak. Hver av partene opnevner ett medlem og sorenskriveren i Lofoten opnevner formannen.

Er der flere parter på en side, foretas opnevningen av en skjønsmann i fellesskap med parterne. Kan de ikke bli innbyrdes enige foretar sorenskriveren i Lofoten også denne opnevningen.

Nærværende kontrakt antas ikke å ha noen innflytelse på de respektive eiendommers og bruks skyldøre.

Dersom Vannverket blir nødt til, på grunn av krav fra långiver å skaffe skyldelingsforetning over den grunn som omfatter magasinet erklærer vi oss villige til å la skyldelingsforetning avholles og å utstede vederlagsfritt skjøte herpå.

Vi forplikter oss videre til å medvirke til at panteheftelser og kår m.v. som måtte hvile på våre eiendommer, kan bli avlyst dersom en långiver til Vannverket skulle kreve det. Samtlige omkostninger ved stempel og tinglysning bæres av Vannverket.

Nærværende kontrakt vedtas av oss som gunneiere og tomteleiere.

Ballstad den 19/5 1958

Gnr.	Bnr.	Tomtnr.	
10	24		Einar Andreassen
10	~~52~~	59	Einar Berg
10	17		Lars Lie **Aslaug Lie**
10		43	Bjarne Halvorsen
10		30	Trygve Jakobsen
10	33		Jakob Arctander *overgår for Grete Arctander.*
10		68	Fridtjof Fredriksen
10		53	Leif Pedersen
10		66	Sigmund Olsen
10	15		Arthur Sørensen
10		42	J. Wangsvik *Erna Wangsvik*
10		21	T. Reinertsen
10		~~9~~	~~Johan Johansen~~ *utgår*
10		8	~~Vilhelm Olsen~~ *Ingolf Olsen.*
10	18		~~Paul P. Haug~~ *Leif P. Haug - Olaf Haug.*
10	5		~~Paul P. Haug~~
10		25	Anton Sørensen *Olvar Sørensen*
10	25		Aslaug Lie
10		?	~~Henry Sørensen~~
10		17	Bj. Pettersen
10	~~25~~	2	Johan Lie
10		62	Harald Stensen
10		39	Olbert Arctander
10		57	Hågen Sørensen
10	9		Fritjof Henriksen
10		27	Odd Lauritsen
10		~~13~~ 71	Trygve Iversen
11	41		Karsten K. Auna
9	1		Fiskeværet Kremmervika a/s Ole Larsen
9	7		P.A.Pedersen *Leif Johansen Emma Pedersen*
9	2		Jens Pedersen iflg. tinglæst fullmakt
9	20		Toralf Pedersen Jens M.Pedersen
9	21 16		Toralf Pedersen
9	8		Bjarne Pedersen
9	5		Jørgen Pedersen
10	2		J. Wangsvik *Torbjørn J. Wangsvik* = *Torbjørn Jakobsen Wangsvik, utb.*

gnr.	bnr.	tomtenr.	
9	3		Jørgen Pedersen Bj.Pedersen
9	10		Jørgen Pedersen Bj.Pedersen
10		10	Olav Olsen
10		65	Svenn Berg
10		~~32 Og~~ 55	Karl Olsen
10		51	Anna Arctander
10		5	Emil Auna Emil Karlsen
10		19	Angel Hansen
10		61	Aksel Berg
10		60	Johan Myhre
10		75	Halvdan Arctander
10		12	Reidar Pettersen
10		70	Reidar Stensen
10		28	Wiliam Strømmessen
10	26		Ballstad U. og Idretslag Angel Hansen
10	1		Rolf Jentoft
10	19		Olav Brekken
9	26		Jens M.Pedersen
9	19		Jens M.Pedersen
9	4		Buksnes Sparebank Jens Pedersen Birger Holm
10	35		Jørgen B,Jentoft
10	37		Cesil Jentoft Leif Jentoft
~~10~~	~~20~~		~~Asm. Amundsen~~
10	10		Lauretz Frantsen
10		11	Ingv. Berg
10	34		Ole Berg
10		31	Trygve Pettersen
10		38	Evan Lauritzen
10		7	Ivar Isaksen
10		~~60~~	~~Johan Myhre~~
10		47	Waldemar Olsen
10		52	Sverre Fredriksen
10		56	Martin Johansen
10		48	Johan Tøgersen
10	29		Johan Hanssen
10		~~8~~	~~Wilhelm Olsen~~
10	37		Arnoldus Pettersen Oskie Pettersen
10		44	Gj. Stensen
10		40	Alf Sørensen
10		16	Torvald Johansen (Wiliam Johansen)
10		14	Sigurd Hansen

J.D.
J.N 0546 B.

gnr.	bnr.	tomtenr.	
10	~~15~~	35	Sigurd Hanssen
10	3 og 4		Leif Jentoft Cecil Jentoft
10		50	Leif Jentoft Cecil Jentoft
10		36	Oluf Nilssen
10	27		Otto Olsen
10	29		Johan B. Stensen
10	41		A.P. Iversen
10		45	Olav Lorentsen
10		58	Johan Johansen
10		32	Viggo Berg
11	Plass under br 1		Enevold Johansen
11	60		Margon Johansen
11	12		Enok Ludvigsen

+)

Ballstad 8/8 1958

Ballstad Vannverk A/L

Jens Pedersen
Martin Holand
Lars Lie
Torgvald Berg
Turne Sørensen

+) 10 8 Ingolf Olsen.
10 16 } Marie Dypkom
" " Knut " "

Utskriftsdato: 24.08.2026

Vestvågøy kommune

Adresse: Postboks 203, 8376 Leknes

Telefon: 76 05 60 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1860	**Gårdsnr.**	9	**Bruksnr.**	26	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bertelvika 10, 8373 BALLSTAD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
13.028013	703	10.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vestvågøy kommune

Adresse: Postboks 203, 8376 LEKNES

Telefon: 76 05 60 00

Utskriftsdato: 01.09.2026

Brukstillatelse og ferdigattest

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

Kommunenr.	1860	**Gårdsnr.**	9	**Bruksnr.**	26	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Bertelvika 10, 8373 BALLSTAD								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.	☒

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.