

Flott enebolig på utsiktstomt



Ildskogveien 229, Lakselv

s. **Innhold**

4 **INFOSIDE**

26 **SALGSOPPGAVETEKSTER**

32 **TILSTANDSRAPPORT**

70 **MATRIKKELRAPPORT**

79 **KOMMUNALE AVGIFTER**

80 **ENERGIATTEST**

81 **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

82 **PLANOG FASADETEGNINGER FOR BOLIG**

83 **PLANOG FASADETEGNING FOR GARASJE**

86 **PLANBESTEMMELSER**

143 **SITUASJONSKART**

145 **GRUNNKART**

146 **GRUNNBOKSUTSKRIFT**

147 **BUDSKJEMA**



FAKTA OM EIENDOMMEN

En flott enebolig i Ildskog med en fantastisk utsikt over Lakselv og Porsangerfjorden.

ADRESSE: Ildskogveien 229

PRISANTYDNING: kr 4 200 000,-

OMKOSTNINGER: kr 106.090,-

KOMMUNALE AVGIFTER: kr 23 779,-

EIERFORM: Selveier

BYGGEÅR: 1990

Representant for selger: Per Arve Amundsen

TELEFON: 481 44 180

E-POST: Per.arve.amundsen@gmail.com

Per A. Amundsen
Tlf. 481 44 180
Per.arve.amundsen@gmail.com







Stue



Stue









Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Soverom i hovedetasjen



Soverom i hovedetasjen



Bad i hovedetasjen



bad hovedetasje



Hall/trapperom i sokkeletasjen



Hall i sokkeletasjen



Soverom nr. 1 i sokkeletasjen



Soverom nr. 1 i sokkeletasjen



Soverom nr. 2 i sokkeletasjen



Soverom nr. 2 i sokkeletasjen



Bad sokkel



Bad sokkeletasjen



Trapp opp til 3. etasje



Disponibelt rom i 3. etasje



Disponibelt rom i 3. etasje



Disponibelt rom i 3. etasje







Badestamp i tilknytning til terrassen



Det er utgang ut fra vaskerom på garasjetaket.



Utvendig bod oppført på garasjetaket.



Dobbelgarasje

Beliggenhet

ADRESSE

Ildskogveien 229
9700 Lakselv

MATRIKKE

Gnr. 19 bnr. 104 i Porsanger kommune

BELIGGENHET, ADKOMST

Boligen er oppført på "Ingvaldtoppen" ca. 2,2 km. langs Ildskogveien. Det er en fantastisk utsikt over Lakselv, flyplassen og Porsangerfjorden. Det er få slike eiendommer i Lakselv med denne utsikten.

NÆROMRÅDET

Eiendommen ligger område vest for Lakselv sentrum. Området består av eneboliger, nærhet til turløyper og turområder.

Porsanger kommune har en glødende positivitet over seg og det satses stadig innenfor bolig og eiendom samt innen næringsliv og transport!

Hovednæringer i kommunen består av tjenesteyting, reiseliv, hoteller og handel i form av mange flotte og varierte butikker både nyetablerte og godt etablerte som vi er veldig stolte av her i Porsanger. Vi har også flere unike caféer og restauranter derav et nytt tilskudd: Verde restaurant som tilbyr mat og en restaurantopplevelse det oser kvalitet av! Vi har i tillegg flere verksteder som yter den beste servicen! Ellers kan vi nevne jordbruk, fiske, reindrift og sist, men ikke minst forsvaret som har rustet kraftig opp den siste tiden, som igjen innebærer mange nye arbeidsplasser som har en enorm betydning for Porsangersamfunnet!

Av fritidstilbud, så kan vi friste med egen kultursal med kino, svømmebasseng og skytterlag. Motor cross har også stått sterkt i Porsanger over mange år, og vi har egen cross- og go- kart bane som blir vedlikeholdt av flinke og engasjerte Porsangerværinger. Der er i tillegg et bredt tilbud av fritidsaktiviteter til barn og unge: Fotball, ski, svømming, klatring og ridning. Og om ikke alt det skulle være godt nok, så har vi barne- og ungdomsskole i Lakselv, Børselv og i Indre Billefjord, videregående studietilbud, barnehagetilbud, tannhelse og helse- og omsorgssenter. Det er flere daglige flyavganger fra Banak flyplass til Tromsø og Norwegian har direkte rute fra Lakselv til Oslo hver fredag og mandag!

Kommunen byr på en fantastisk natur med elver, sjø og fjell, fugle- og dyreliv. Med andre ord en skattekasse for naturelskeren!

For de som ønsker å komme seg litt bekvemmelig rundt i vakre Porsanger, så har kommunen et stort antall snøskuterløper. Her har vi mange ildsjeler som tar på seg slodding av løypene, slik at de framstår som rene bilveier. Porsanger kan i tillegg friste med den fantastiske Porsangerfjorden som sies å være en av de vakreste fjordene vi har i landet. (hentet fra Wikipedia)

Bygninger

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR

Enebolig Selveier, oppført i 1990

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE

Utvendig:

Yttertak er oppbygd av sperrekonstruksjon av tre. Isolert skråhimling (skråtak) er oppbygd med luftespalte (synlig fra kneloft). Tak er tekket med takpanner type Icopal Decra el.tilsv. Yttertak var dekket med tynt snølag ved befaringen.

Takrenner og nedløpsrør i stål. Takstige.

Heldekkend pipebeslag. Luftelyre.

Bindingsverkkonstruksjon fra byggeår. Utvendig stående malt trepanel.

Noe liggende malt trepanel i øvre del av gavlvegger.

Malte trevinduer med 2 lags isolerglass.

Teak hovedytterdør. Malt balkongdør med glassfelt. Normal slitasje for alder.

Veranda og platting med utgang fra stue og vaskerom. Veranda over garasjetak. Rekkverk med høyde 90 cm.

Betongheller på grunn foran inngang.

Garasje tilknyttet boligen. Oppført i lettklinkerblokker som er pusset og malt utvendig. Yttertak av bjelkelagskonstruksjon som er dekke for veranda. flatt tak som har en type membranløsning som tetting.

Veranda var snødekt ved befaringen.

2 stk leddheisporter.

Plan- og fasadetegninger er ikke helt i samsvar med hvordan huset ble bygget. Det er ikke ark i 3. etasje, og garasjen har to garasjedører uten inndeling i flere rom.

Innvendig:

Himlingsplater og trepanel i innvendige tak. Veggplater med strie og panel på vegger. Flislagt gulv i deler av underetasje. Vinylbelgg og parkett på gulv.

Gulv på grunn med støpt dekke i underetasje. Etasjeskiller av trebjelkelag.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i område med

aktsomhetsgrad moderat til lav forekomst av radon iht kart fra NGU.

Mursteinspipe. Jøtul fastbrenselovn med skiferstein på gulv som dekker min 30 cm foran ovn. Brannmur av teglstein.

Krypkjeller under trebjelkeag og stubbegulv under deler av stue.

Lakkert tretrapp med håndløper på vegg, rekkverk med høyde 100 cm.

Malte fyllingsdører.

Garasje med støpt betongdekke. Innvendige veggoverflater av lettklinkerblokker og åpent takbjelkelag.

VÅTROM

Bad 1 etasje

Oppusset omkring 2007-2011.

Himlingsplater i innvendig tak. Flislagte vegger.

Flislagt gulv med varmekabler. Tilnærmet flatt gulv fra dør til sluk.

Under 25 mm nivåforskjell fra topp slukrist til membranavslutning ved dørterskel.

Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Badekar med vegghengt blandebatteri og dusjgarnityre. Servant med høyskap, overskap og speil.

Naturlig ventilasjon med ventil i innvendig tak, og spalteventil i vindu.

Hulltaking er foretatt fra gang mot bad, uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom

Vaskerom med malt panel i innvendig tak. Vinyltapet på vegger.

Våtromsbelegg på gulv med oppbrett mot vegger og terskler.

Skyllekar med blandebatteri og avløpstrakt for vaskemaskin.

Tilnærmet flatt gulv, omkring 18-20 mm fra topp slukrist til membranavslutning ved dørterskel.

Hulltaking er ikke foretatt da våtsoner er på vegger mot yttervegg eller bad. Det er foretatt sjekk med Tramex fuktmåler på vegger og

gulv i vaskerom uten å påvise unormale forhold.

Bad i underetasje

Malt panel i innvendig tak. Baderomspanel på vegger.

Flislagt gulv med varmekabler. Godt fall på gulv mot sluk. Over 25 mm fra topp slukrist til membranavslutning ved dørsterskel.

Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Liten servant med speil. Dusjkabinett. Toalett.

Mekanisk avtrekk med vifte på vegg.

Hulltaking er ikke foretatt da våtsoner er mot murvegg eller vegger med vannrør. Det er foretatt fuktsjekk med Tramex fuktindikator på vegg og gulv i to boder (tilstøtende rom) uten å påvise unormale

forhold.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med skrog av melaminplater. Profilerte fronter.

Laminat benkeplate med stålbeslag med 2 kummer. Integrerte hvitevarer (oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, koketopp og komfyr).

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger av kobber med plastkappe.

Avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer.

Oso varmvannsbereder (omkring 200 l).

Sikringsskap med automatsikringer montert i bod i u.etg.

Elektrisk gulvvarme med varmekabler i betonggulv i underetasje, og ESWA varmefolie i etg.skiller / gulv i 1 etasje.

Skjult el.installasjon,

noe åpen installasjon bla. i loftstue.

Brannslukningsapparat installert. Røykvarslere er montert.

EIENDOMMENS HISTORIE

Boligen er oppført av nåværende eier

ANTALL ROM (EVT. SENER)

Soverom: 3, Bad: 2

AREALER OG FORDELING PER ETASJE

, BRA-i: 158 kvm , BRA-e: 44 kvm , TBA: 77 kvm

1.Etasje: Vindfang, Hall, trapperom bad, stor bod og 2 soverom.

2.Etasje: Hall, trapperom, bod, vaskerom, bad, 1 soverom, stue og kjøkken.

3.Etasje: Disponibelt rom - lav takhøyde.

Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

AREALER OG FORDELING PER ETASJE (NY)

Totalt BRA '202 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 158 kvm

- BRA-b (innglasset balkong):

- BRA-e (eksternt bruksareal): 44 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal) 77 kvm

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

Første etasje:

- BRA: xx m²

- BRA-i: xx m² (stue, to soverom, trimrom, vaskerom, bod)

- BRA-b: xx m² (innglasset balkong / vinterhage)Andre etasje:

- BRA: XX m²

- BRA-i: xx m² (entré, gang, bad, toalettrom, soverom, spisestue, kjøkken)

Garasje

BRA xx m²: Garasjeplass

Tekst om eventuelle gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH)

Tekst om eventuelle spesielle rettigheter til fellesareal som ikke inngår i boligens BRA, eks. takterrasse, bod, treningsrom mm.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmål og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

INNHold

Sokkeletasjen inneholder vindfang, bod, bad, hall/trapperom, stor bod med et lite vindu inn i garasjen og to soverom.

Hovedetasjen inneholder hall/trapperom, stue, kjøkken, soverom, bad, bod og vaskerom med utgangsdør.

Hemsen er et udisponert stort rom. Rommet er ikke godkjent som soverom.

Det er oppført en dobbelgarasje i tilknytning til huset. Det er også oppført en egen utebod på garasjetaket. Inngang er etablert fra terrassen.

Det er montert et utebad som kan varmes opp med ved. Badet er ikke benyttet, så det garanteres ikke at badet er tett.

MØBLERING / UTSTYR

Hvitevarer på kjøkken følger med.

STANDARD

Boligen er av normal byggestandard fra 1990.

I tilstandsrapporten fra Norconsult fremgår hvilken tilstand boligen er i, både tilstandsgrad 1, 2 og 3. Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg godt kjent med denne.

OPPVARMING

Boligen oppvarmes av strøm og kubbebrenner.

PARKERING

Det er flere parkeringsplasser på eiendommen.

Tomt

AREAL OG EIERFORM (OPPLYSNINGER OM EVT. FESTE)

Eierform: Eiet tomt

TOMT OG HAGE

Eiendommen er dels naturtomt, dels opparbeidet hage med prydbusker.

Offentlige forhold

EIER

Mary K Amundsen Samuelsen

VEI, VANN OG AVLØP

Avkjøring fra offentlig vei. Det er privat vei over Finnmarkseiendommens eiendom til boligen. Innkjøringen deles med eiendommen gnr. 19 bnr. 97 - Ildskogveien 231. Boligen er koplet til offentlig vannanlegg. Det er privat avløp, med septikkum på nordsiden av veien.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er ikke regulert med reguleringsplan, men inngår i kommuneplanens arealdel for Porsanger kommune, planbestemmelsene.

FERDIGATTEST

Det foreligger kun midlertidig brukstillatelse. For boliger oppført før 1997, blir det ikke i dag utstedt ferdigattest.

Økonomiske forhold

PRISANTYDNING

4 200 000,-

BEREGNET TOTALKOSTNAD

4 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

105 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 800 000,-))

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

106.090,- (Omkostninger totalt)

4.306.090- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

TAKST / TILSTANDSRAPPORT

Utført av : Asle Vidal

Takstdato : 28.10..2025

Teknisk (byggmassens) verdi : 4 900 000,-

Markedsverdi : 4 800 000,-

Teknisk verdi : 4 900 000,-

Formuesverdi : 646 716,-

Sekundær formuesverdi : 2 586 864,-

ENERGIFORBRUK OG ENERGIMERKING

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter E

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 23 779 pr. år - opplyst i 2025. Det må påregnes noe høyere avgifter for 2026.

OPPGJØR

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for oppgjørsansvarligs klientkonto, senest på siste virkedag innen overtagelsen finner sted.

Annet

AREALANGIVELSER I SALGSOPPGAVEN

Arealangivelsene er hentet fra takst (evt tilstandsrapport).

ANDRE OPPLYSNINGER

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.

BUDGIVNING

Bud inngis på SMS til mobilnummer 481 44 180. Husk å skriv navn, fødsels- og personnummer, epost, budets størrelse, evt. forbehold ønsket overtakelse og budfrist.

Bud kan også sendes til per.arve.amundsen@gmail.com.

OVERTAGELSE

Boligen er klar til snarlig overtakelse.

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

LOV OM HVITVASKING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål.

Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/finansinstitusjon.

Selgers oppgjør vil skje til konto i norsk bank/finansinstitusjon.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Tilstandsrapport



Enebolig



Ildskogveien 229, 9700 LAKSELV



PORSANGER kommune



gnr. 19, bnr. 104

Markedsverdi

4 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 202 m² BRA-i: 158 m²



Befaringsdato: 28.10.2025

Rapportdato: 17.03.2025

Oppdragsnr.: 13836-1010

Referansenummer: CM8735

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Roy Egil Rørnes

Vår ref: 52501542



Norconsult 

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

Norsk takst

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



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

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

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

Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk, og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.

Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.

Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.

Rapportansvarlig

Roy Egil Rørnes

roy.egil.rornes@norconsult.com

950 82 078

Medansvarlig

Asle Vidal

Uavhengig Takstingeniør

asle.vidal@norconsult.com

970 60 128



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over tre plan, med tilknyttet garasje i underetasjen.

Boligen er oppført i 1990. Bad i underetasjen errenovert omkring 2012. Yttertak er oppgradert i 2015 med unntak av tak over utvendig bod. Bolig i generelt god stand for alder.

Enkelte betongtakstein er skadet eller mangler ved takfot på tak over utvendig bod, utvendig panel på utvendig bod er noe oppsprukket i nedre del på fasaden mot nordøst pga fukt. I stue i 1 etasje er målt opptil 21 mm skjehet/nivåforskjell på gulv. Fastbrenselovn er montert for nær pipe og brannmur. Bad i 1 etasje har avvik på fallforhold på gulv. I vaskerom i 1.etasje er det påvist utette skjøter i veggvinyl og knirk i gulvet, overflater i vaskerom er fra oppføringsår og rommet har behov for oppgradering.

I underetasjen er det ved hulltaking i innvendig utforet vegg mot terreng påvist forhøyet fuktnivå (risiko nivå).

Enebolig - Byggeår: 1990

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak er oppbygd av sperrekonstruksjon av tre. Isolert skråhimling (skråtak) er oppbygd med luftespalte (synlig fra kneloft). Tak er tekket med takpanner type Icopal Decra el.tilsv. Yttertak var dekket med tynt snølag ved befaringen.

Takrenner og nedløpsrør i stål. Takstige.

Heldekkende pipebeslag. Luftelyre.

Bindingsverkkonstruksjon fra byggeår. Utvendig stående malt trepanel.

Noe liggende malt trepanel i øvre del av gavlvegger.

Malte trevinduer med 2 lags isolerglass.

Teak hovedytterdør. Malt balkongdør med glassfelt. Normal slitasje for alder.

Veranda og platting med utgang fra stue og vaskerom. Veranda over garasjetak. Rekkverk med høyde 90 cm.

Betongheller på grunn foran inngang.

Garasje tilknyttet boligen. Oppført i lettklinkerblokker som er pusset og malt utvendig. Yttertak av bjelkelagskonstruksjon som er dekke for veranda. flatt tak som har en type membranløsning som tetting. Veranda var snødekt ved befaringen.

2 stk leddheisporter.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Himlingsplater og trepanel i innvendige tak. Veggplater med strie og panel på vegger. Flislagt gulv i deler av underetasje. Vinylbelgg og parkett på gulv.

Gulv på grunn med støpt dekke i underetasje. Etasjeskiller av trebjelkelag.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i område med aktsomhetsgrad moderat til lav forekomst av radon iht kart fra NGU. Mursteinspipe. Jøtul fastbrenselovn med skiferstein på gulv som dekker min 30 cm foran ovn. Brannmur av teglstein.

Krypkjeller under trebjelkekag og stubbegulv under deler av stue. Lakkert tretrapp med håndløper på vegg, rekkverk med høyde 100 cm.

Malte fyllingsdører.

Garasje med støpt betongdekke. Innvendige veggoverflater av lettklinkerblokker og åpent takbjelkelag.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etasje

Oppusset omkring 2007-2011.

Himlingsplater i innvendig tak. Flislagte vegger.

Flislagt gulv med varmekabler. Tilnærmet flatt gulv fra dør til sluk.

Under 25 mm nivåforskjell fra topp slukrist til membranavslutning ved dørterskel.

Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Badekar med vegghengt blandebatteri og dusjgarnityre. Servant med høyskap, overskap og speil.

Naturlig ventilasjon med ventil i innvendig tak, og spalteventil i vindu.

Hulltaking er foretatt fra gang mot bad, uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom

Vaskerom med malt panel i innvendig tak. Vinyltapet på vegger.

Våtromsbelegg på gulv med oppbrett mot vegger og terskler.

Skyllekar med blandebatteri og avløpstrakt for vaskemaskin.

Tilnærmet flatt gulv, omkring 18-20 mm fra topp slukrist til membranavslutning ved dørterskel.

Hulltaking er ikke foretatt da våtsoner er på vegger mot yttervegg eller bad. Det er foretatt sjekk med Tramex fuktmåler på vegger og gulv i vaskerom uten å påvise unormale forhold.

Bad i underetasje

Malt panel i innvendig tak. Baderomspanel på vegger.

Flislagt gulv med varmekabler. Godt fall på gulv mot sluk. Over 25 mm fra topp slukrist til membranavslutning ved dørterskel.

Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Liten servant med speil. Dusjkabinett. Toalett.

Mekanisk avtrekk med vifte på vegg.

Hulltaking er ikke foretatt da våtsoner er mot murvegg eller vegger med vannrør. Det er foretatt fuktsjekk med Tramex fuktindikator på vegg og gulv i to boder (tilstøtende rom) uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med skrog av melaminplater. Profilerte fronter.

Laminat benkeplate med stålbeslag med 2 kummer. Integrerte hvitevarer (oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, koketopp og komfyr).

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger av kobber med plastkappe.

Avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer.

Oso varmvannsbereider (omkring 200 l).

Sikringsskap med automatsikringer montert i bod i u.etg.

Elektrisk gulvvarme med varmekabler i betonggulv i underetasje, og ESWA varmemefolie i etg.skiller / gulv i 1 etasje. Skjult el.installasjon, noe åpen installasjon bla. i loftstue.

Brannslukningsapparat installert. Røykvarslere er montert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Ukjent byggegrunn.

Usikkert om det er lagt grunnmursplast på utside av kjeller-grunnmur.

Grunnmur i lettklinkerblokker, utvendig pusset med grov struktur

Bolig i lett hellende terreng. Ved befaringen var marka snødekt, men det ser ut som at det er fall utfra grunnmur.

Utvendige vannledning av plast tilknyttet kommunalt vannledningsnett.

Avløpsrør av plast tilknyttet kommunalt avløpsnett.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	202 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	202 m ²
Totalpris	4 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

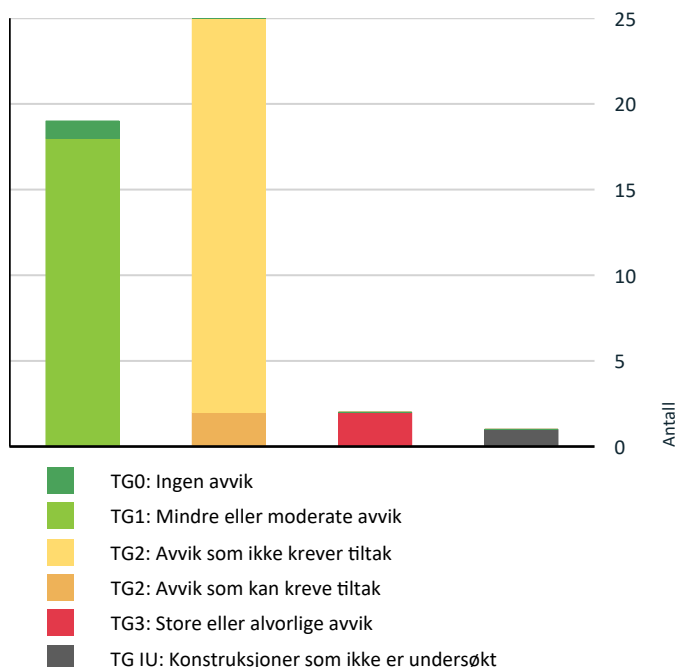
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kun mindre endringer i loftsetasje.

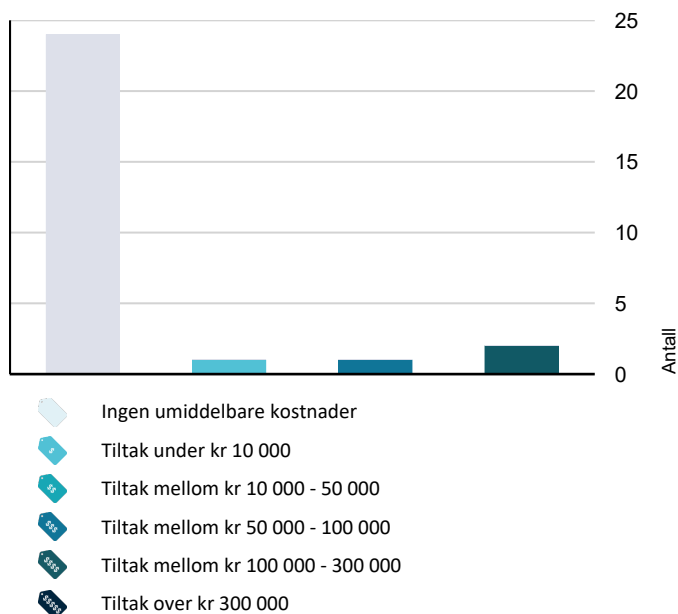
Sammendrag av boligens tilstand

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



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er påvist andre avvik:

Ovn er montert med omkring 40 mm avstand fra bakkant til pipe, og omkring 60 mm avstand fra siden av ovn til brannmur. Iht monteringsanvisning for Jøtul F 118 er det oppgitt anbefalt avstand på 100 mm for disse målene.

I soverom i u.etg ser det ut som at sotluke kan være nærmere brennbart materiale enn 30 cm (pga mye innbo/løsøre foran pipe ved befaringen var det vanskelig å få sjekket det).



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

Det er påvist knirk i vaskeromsgulv, avvik med fallforhold i gulv og under 25 mm fra topp slukrist til membranavslutning ved dørterskler. Det er påvist utette skjøter i vinyltapet på vegger.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Kaldloft er ikke tilgjengelig for besiktigelse.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er påvist sprekke dannelse i mansjett i sluk. Usikkert om dette har betydning for tettheten rundt sluk ved en evt oppstuvning av vann i sluk eller på gulv.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Takteking - 2 [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist andre avvik:

Et par takstein ved takfot er skadet eller mangler.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er påvist oppsprukket trevirke og tegn til begynnende råteskade i nedre del av tømmermannspanel på yttervegg til utebod over garasje.

Enkelte liggende bord er litt skjev oppunder raft.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Oppsprekking i maling i vinduer i loftsstue.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

En av leddheisportene er vanskelig å åpne/lukke. Fuktkrimer i garasjeporter. Enkelte riss i utvendig grunnmurspudd. Noe malingsslitasje på mur, underpanel og gesimsbord mot tak.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater.

Skade i malt himlingspanel i trappehall i underetasjen.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I stue i 1 etasje er det målt svanke (nedbøyning innenfor 2 lm) på 10 mm, og nivåforskjell på 21 mm. I hall i underetasje er det målt svanker på 4 mm og nivåforskjell på 18 mm.

Tidligere knirk i stuegulv er utbedret (noe knirk kan forekomme).

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er ved målinger påvist fuktnivå som betegnes som en risiko, gult nivå. (På skala fra grønn (tørr) - gult (risk) - rødt (våt)).

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

Et par innerdører tar i karm eller terskel.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist sprekke dannelser i betonggulv. Gipsplater er ikke montert i innvendig tak (platene var innkjøpt men ble ikke montert).

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer montert i bod i u.etg.
Elektrisk gulvvarme med varmekabler i betonggulv i underetasje, og ESWA varmemefolie i etg.skiller / gulv i 1 etasje. Skjult el.installasjon, noe åpen installasjon bla. i loftstue.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert enkelte riss i utvendig puss (vertikale og noen skråstilte riss).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleiereskred iht kart fra NVE.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk var ikke tilgjengelig for inspeksjon ved besiktelsen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1990

Anvendelse

Boligformål

Standard

Enebolig over 3 plan oppført i bindingsverk på kjelleryttervegger av lettklinkerblokker. Yttertak av sperrekonstruksjon i tre med ensidig fall.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt. Ny takteking fra 2015. Oppgradert bad i underetasje. Vaskerom i 1.etasje er fra oppføringsår og tilfredstiller ikke krav til tetthet.

Tilbygg / modernisering

2012	Modernisering	Bad i underetasje ble renoveret.
2015	Modernisering	Ny takteking av takpanner (Icopal Decra el.tilsv.), og nye takrenner og nedløpsrør.

UTVENDIG

TG 2 Takteking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Utvendig bod er tekkt med betongtakstein.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Et par takstein ved takfot er skadet eller mangler.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:

Steiner av god kvalitet kan benyttes om igjen.

Lokal reparasjon av skadet eller maglende takstein.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Betongtakstein over utebod.



Kan se ut som et par stein ved takfot mangler og/eller er skadet.

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak er tekket med takpanner type Icopal Decra el.tilsv. Yttertak var dekket med tynt snølag ved befaringen.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



Tak er tekket med takpanner.



TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i stål. Takstige.
Heldekkend pipebeslag. Luftelyre.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



Takrenner og nedløpsrør i stål.



TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkkonstruksjon fra byggeår. Utvendig stående malt trepanel.
Noe liggende malt trepanel i øvre del av gavlvegger. Musesperre er montert i underkant av panel på fasade mot nordvest og nordøst.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

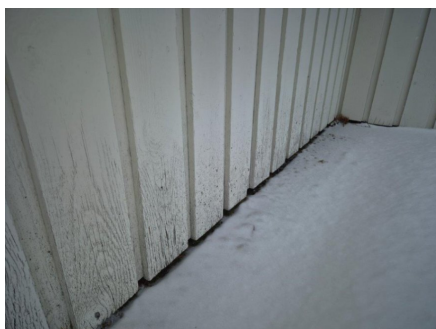
Det er påvist oppsprukket trevirke og tegn til begynnende råteskade i nedre del av tømmermannspanel på yttervegg til utebod over garasje. Enkelte liggende bord er litt skjev oppunder raft.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det anbefales ytterligere undersøkelser og evt lokal reparasjon/ utskifting av veggpanel på veggflaten.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Oppsprukket og noe begynnende råteskade i utvendig panel i utebod over garasje.



Utvendig kledning av malt tømmermannspanel.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Yttertak er oppbygd av sperrekonstruksjon av tre. Isolert skråhimling (skråtak) er oppbygd med luftespalte (synlig fra kneloft).



Luftespalte i isolert skråtak/himling.



Isolasjon i kaldloft.

TG IU Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tak med kaldloft over del av stue. Kaldloft er ventilert med ventiler i endevegger.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Kaldloft er ikke tilgjengelig for besiktigelse.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

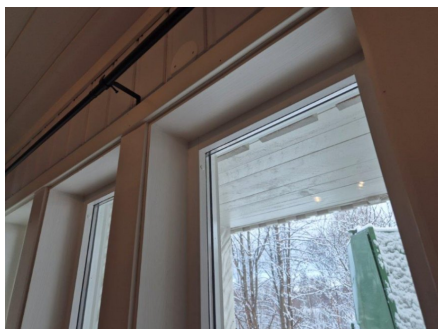
Tilstandsrapport



Ventil i gavlvegg over takoverbygg og del av stue.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2 lags isolerglass.



Malte vinduer med 2 lags isolerglass.



TG 2 Vinduer - 2

Malte trevinduer med 2 lags isolerglass i loftstue.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Oppsprekking i maling i vinduer i loftsstue.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Oppsprekking av maling i vinduskarm.



TG 1 Dører

Teak hovedytterdør. Malt balkongdør med glassfelt. Normal slitasje for alder.

Tilstandsrapport



Inngangsdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda og platting med utgang fra stue og vaskerom. Veranda over garasjetak. Rekkverk med høyde 90 cm.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det anbefales å endre rekkverkshøyde til forskriftskrav 100 cm.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



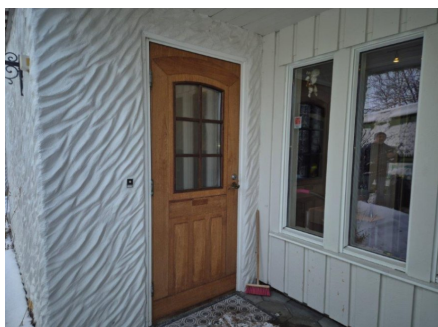
Veranda med utgang fra stue.



Veranda over garasjetak.

TG 1 Utvendige trapper

Betongheller på grunn foran inngang.



TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Garasje tilknyttet boligen. Oppført i lettklinkerblokker som er pusset og malt utvendig. Yttertak av bjelkelagskonstruksjon som er dekke for veranda. Flatt tak som har en type membranløsning som tetting. Veranda var snødekt ved befaringen.
2 stk leddheisporter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

En av leddheisportene er vanskelig å åpne/lukke. Fuktmerker i garasjeporter. Enkelte riss i utvendig grunnmurspuss. Noe malingsslitasje på mur, underpanel og gesimsbord mot tak.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Garasjeporten til venstre er vanskelig åpne/lukke.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Himlingsplater og trepanel i innvendige tak. Veggplater med strie og panel på vegger. Flislagt gulv i deler av underetasje. Vinylbelgg og parkett på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

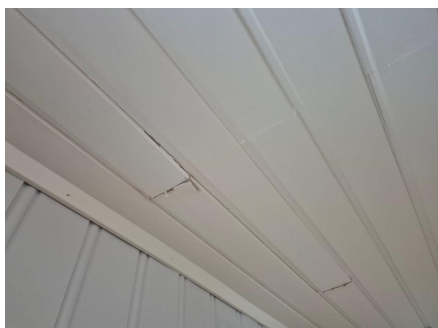
Skade i malt himlingspanel i trappehall i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

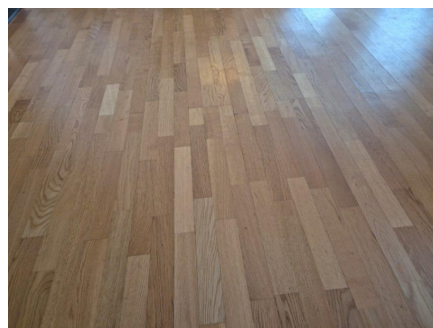
- Andre tiltak:

Det anbefales lokal utbedring av malt himlingspanel i hall i u.etg..

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Mindre skade i malt himlingspanel i hall i underetasjen.



Parkettgulv i stue i 1 etasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn med støpt dekke i underetasje. Etasjeskiller av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

I stue i 1 etasje er det målt svanke (nedbøyning innenfor 2 lm) på 10 mm, og nivåforskjell på 21 mm.

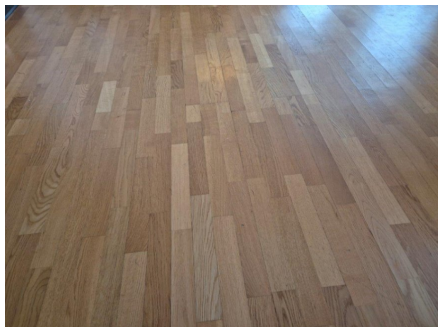
I hall i underetasje er det målt svanker på 4 mm og nivåforskjell på 18 mm.

Tidligere knirk i stuegulv er utbedret (noe knirk kan forekomme).

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Gulv i stue.



Flislagt gulv i hall i underetasje.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i område med aktsomhetsgrad moderat til lav forekomst av radon iht kart fra NGU.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Pipe og ildsted

Mursteinspipe. Jøtul fastbrenselovn med skiferstein på gulv som dekker min 30 cm foran ovn. Brannmur av teglstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist andre avvik:

Ovn er montert med omkring 40 mm avstand fra bakkant til pipe, og omkring 60 mm avstand fra siden av ovn til brannmur. Iht monteringsanvisning for Jøtul F 118 er det oppgitt anbefalt avstand på 100 mm for disse målene.

I soverom i u.etg ser det ut som at sotluke kan være nærmere brennbart materiale enn 30 cm (pga mye innbo/løsøre foran pipe ved befaringen var det vanskelig å sjekket det).

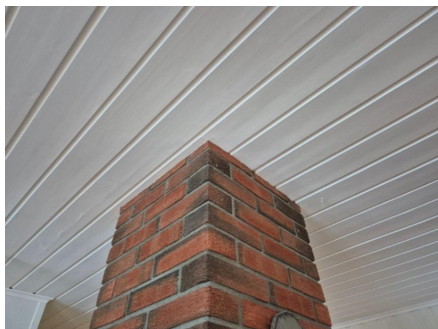
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Anbefalt ytterligere undersøkelser omkring avstander mellom ovn og pipe/brannmur og evt justering av ovns-plassering. Anbefalt ytterligere undersøkelser og evt å montere ildfast materiale på garderobside.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Teglsteinspipe.



Ildsted i stue i 1 etasje.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt i utforet vegg i bod.

Vurdering av avvik:

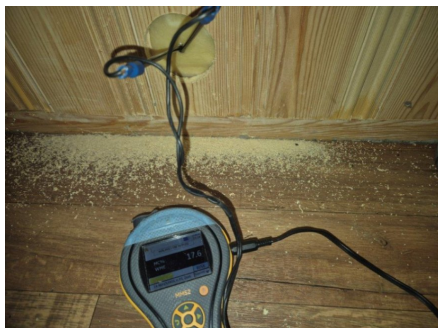
- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er ved målinger påvist fuktnivå som betegnes som en risiko, gult nivå. (På skala fra grønn (tørr) - gult (risk) - rødt (våt).

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Målinger i utforet vegg viser gult nivå (risiko for fukt).

TG 1 Krypjkjeller

Krypjkjeller under trebjelkekag og stubbegulv under deler av stue.



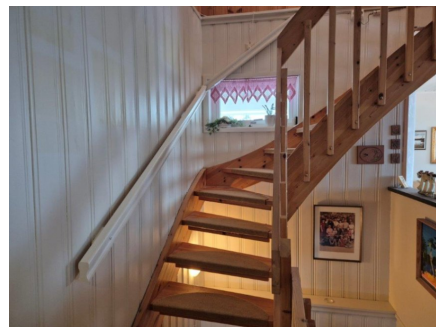
Krypjkjeller under deler av boligen.



TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Lakkert tretrapp med håndløper på vegg, rekkverk med høyde 100 cm.



Trapp i tre med rekkverk og håndløper på vegg.

TG 2 Innvendige dører

Malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Et par innerdører tar i karm eller terskel.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Malte innerdører.

TG 2 Andre innvendige forhold

Garasje med støpt betongdekke. Innvendige veggoverflater av lettklinkerblokker og åpent takbjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist sprekkeformasjoner i betonggulv. Gipsplater er ikke montert i innvendig tak (platene var innkjøpt men ble ikke montert).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere gipsplatehimling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Sprekkdannelse i betonggulv i garasje.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Himlingsplater i innvendig tak. Fliser på vegger. Flislagt gulv. Oppusset omkring 2007-2011.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himlingsplater i innvendig tak. Flislagte vegger.

Vurdering av avvik:

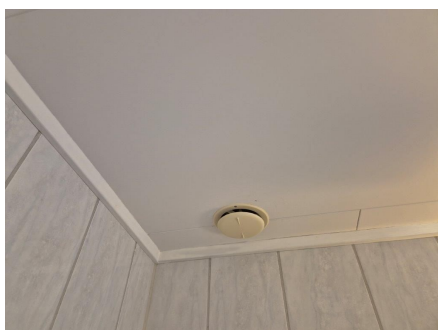
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

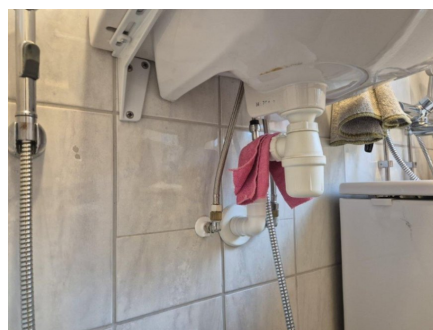
- Andre tiltak:

Det anbefales å gjøre tiltak for fuktbeskyttelse av materialer (foringer, karm, listverk) i vindu.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Himlingsplater i innvendig tak og fliser på vegger.



Flislagte vegger. Bilde tatt under servant.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Tilnærmet flatt gulv fra dør til sluk. Under 25 mm nivåforskjell fra topp slukrist til membranavslutning ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Flislagt baderomsgulv. Tilnærmet flatt gulv.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er påvist sprekkdannelse i mansjett i sluk. Usikkert om dette har betydning for tettheten rundt sluk ved en evt oppstuvning av vann i sluk eller på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

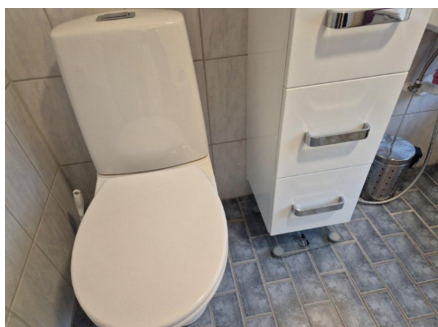


Plastsluk. Mansjett er ført ned og limt til sluk og påført smøremembran.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badekar med vegghengt blandebatteri og dusjgarnityre. Servant med høyskap, overskap og speil.



Klosett, og høyskap til servantinnredning.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon med ventil i innvendig tak, og spalteventil i vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

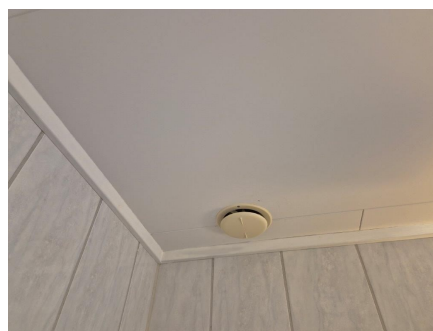
Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Spalteventil i vindu.

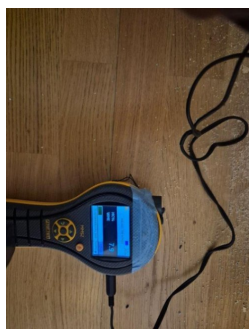


Ventil i innvendig tak.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra gang mot bad, uten å påvise unormale forhold.



Fuktmåling viser tørre verdier.

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med malt panel i innvendig tak. Vinyltapet på vegger. Våtromsbelegg på gulv med oppbrett mot vegger og terskler. Skyllekar med blandebatteri og avløpstrakt for vaskemaskin.

Tilnærmet flatt gulv, omkring 18-20 mm fra topp slukrist til membranavslutning ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

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

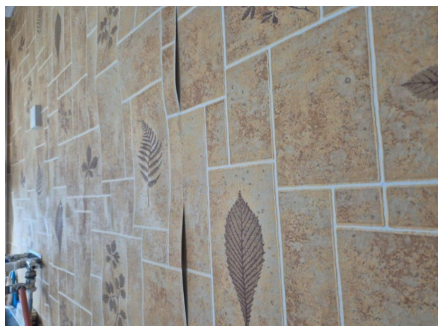
Det er påvist knirk i vaskeromsgulv, avvik med fallforhold i gulv og under 25 mm fra topp slukrist til membranavslutning ved dørterskler. Det er påvist utette skjøter i vinyltapet på vegger.

Konsekvens/tiltak

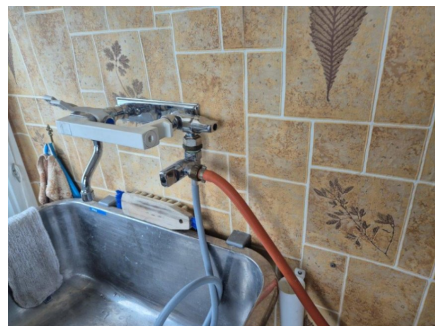
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



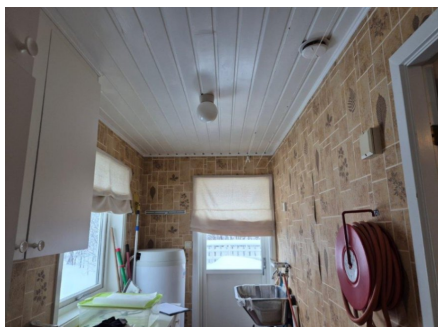
Utette skjøter i vinyltapet på vegger.



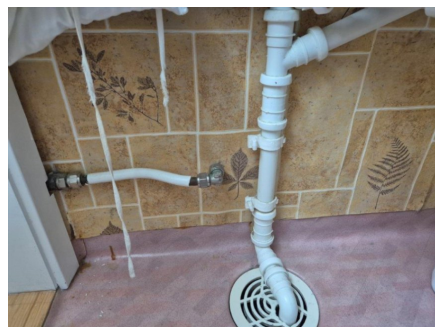
ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtsoner er på vegger mot yttervegg eller bad. Det er foretatt sjekk med Tramex fuktmåler på vegger og gulv i vaskerom uten å påvise unormale forhold.



Vaskerom.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad i underetasje med malt panel i innvendig tak, baderomspanel på vegger og flislagt gulv.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

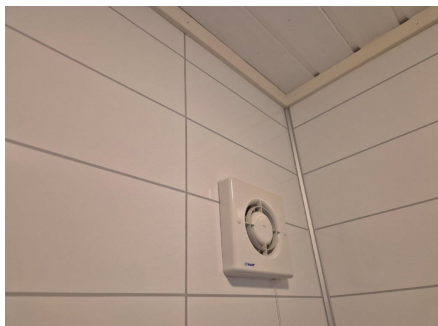
TG 1 Overflater vegger og himling

Malt panel i innvendig tak. Baderomspanel på vegger.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Baderomspanel på vegger,

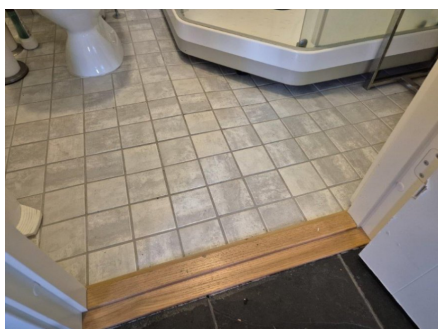
UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Godt fall på gulv mot sluk. Over 25 mm fra topp slukrist til membranavslutning ved dørsterskel.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



Flislagt gulv i bad i underetasjen.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk var ikke tilgjengelig for inspeksjon ved besiktelsen.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Sluk under dusjkabinett.

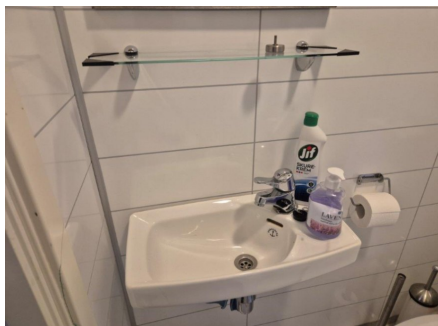
UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Liten servant med speil. Dusjkabinett. Toalett.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med vifte på vegg.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

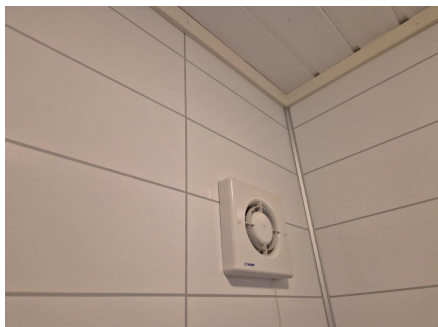
Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Veggmontert avtrekksvifte.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtsoner er mot murvegg eller vegger med vannrør. Det er foretatt fuktsjekk med Tramex fuktindikator på vegg og gulv i to boder (tilstøtende rom) uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

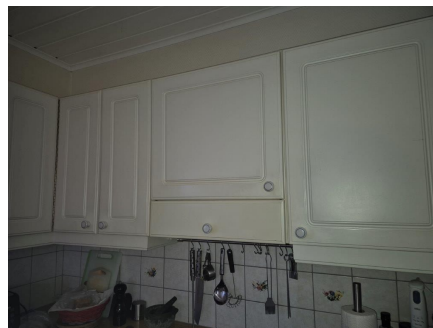
ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med skrog av melaminplater. Profilerte fronter. Laminat benkeplate med stålbeslag med 2 kummer. Integrerte hvitevarer (oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, koketopp og komfyr).



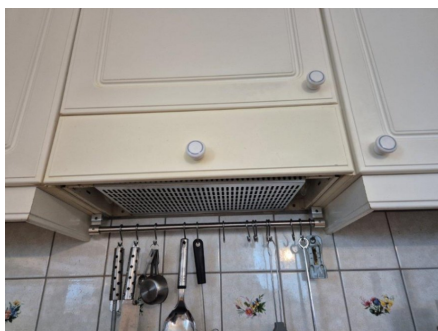
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Innvendige vannledninger av kobber.



Innvendig stoppekran i bod i underetasjen.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stakeluke i vegg i bod i u. etg..



Rørøpplegg i kjøkkenbenk.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer.



Ventiler i vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Oso varmvannsbereder (omkring 200 l).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Varmvannsbereder i vaskerom.

1 TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap med automatsikringer montert i bod i u.etg.

Elektrisk gulvvarme med varmekabler i betonggulv i underetasje, og ESWA varmefolie i etg.skiller / gulv i 1 etasje. Skjult el.installasjon, noe åpen installasjon bla. i loftstue.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1990

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Ny el.installasjon i forbindelse med oppgradering av bad i underetasje.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja ESWA varmefolie i etg.skiller/gulv ansees å ha oversteget min. halvparten av forventet brukstid. Elanlegget er 35 år og det anbefales en utvidet el-kontroll.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringsskap med automatsikringer.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslange er installert i vaskerom 1 etasje. Røykvarslere er montert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport



Brannslange

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Usikkert om det er lagt grunnmursplast på utside av kjeller-grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i lettklinkerblokker, utvendig pusset med grov struktur

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert enkelte riss i utvendig puss (vertikale og noen skråstilte riss).

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Pusset og malt lettklinkermur. Enkelte vertikale riss.

TG 2 Terrengforhold

Bolig i lett hellende terreng. Ved befaringen var marka snødekt, men det ser ut som at det er fall utfra grunnmur.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleiereskred iht kart fra NVE.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vannledning av plast tilknyttet kommunalt vannledningsnett.
Avløpsrør av plast tilknyttet kommunalt avløpsnett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

202 m²/158 m²

Enebolig: Gang, Stue, Kjøkken, 3 Soverom, 2 Bad, Vaskerom, 4 Bod, Loftstue, Vindfang, Hall m/trapp, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 900 000

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

4 800 000

Konklusjon markedsverdi

4 800 000

Markedsvurdering

Bolig til salgs i Ildskogveien omkring 3,5 km fra Lakselv sentrum.

Beregninger

Årlige kostnader

Adminstrasjon og diverse	Kr.	3 000
Kommunale avgifter	Kr.	26 000
Vedlikehold	Kr.	12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	41 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 490 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 300 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 300 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 100 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 900 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

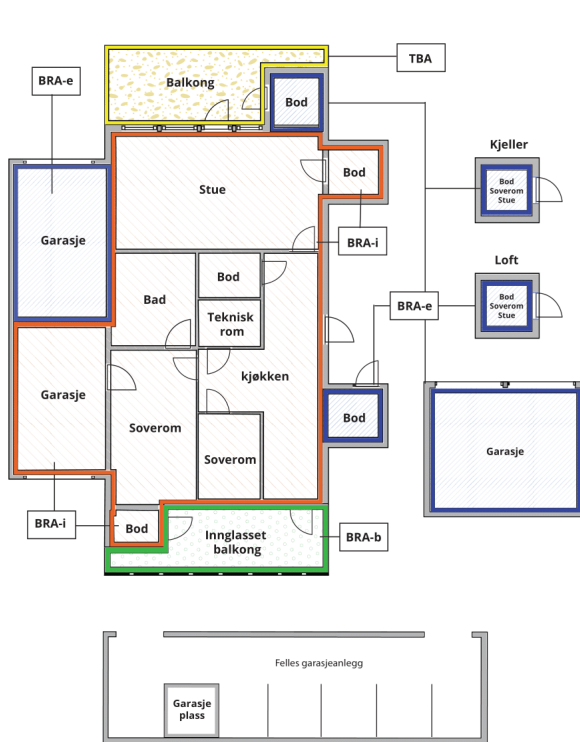
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	86	6		92	77	6	98
Etasje	12			12		23	35
Underetasje	60	38		98			98
SUM	158	44			77	29	231
SUM BRA	202						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang m/ trapp, stue, kjøkken, soverom, bad, vaskerom, bod	Bod 2	
Etasje	Loftstue		
Underetasje	Vindfang, hall m/trapp, soverom, soverom 2, bad, bod, bod 2	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Kun mindre endringer i loftsetasje.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke lagt gipsplatekledning eller annen ubrennbar kledning i innvendig tak i garasje.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	129	73

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2025	Asle Vidal	Takstingeniør
	Mary Kristine Amundsen Samuelsen	Kunde
28.10.2025	Asle Vidal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5622 PORSANGER	19	104		0	1804.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ildskogveien 229

Hjemmelshaver

Samuelsen Mary Kristine Amundsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Ildskog, ca. 3,5 km kjøring fra Lakselv sentrum. Fin utsikt over indre Porsangerfjorden. Spredt boligbebyggelse i området.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via privat stikkledning.

Regulering

Eiendommen ligger i LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv

Om tomten

Tomt i lett hellende terreng nord for Ingvaldtoppen i Ildskog.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2022	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke fremlagt	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	07.12.1988		Gjennomgått	5	Nei
Tidligere takst	11.04.1994		Gjennomgått	6	Nei
Målebrev	02.05.1989		Gjennomgått	2	Nei
Grunnbokutskrift	10.02.2025		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2025	
2	29.10.2025	Revidert punkt om Takkonstruksjon/ loft.
3	29.10.2025	Lagt inn befaringsdato i forbindelse med revidering av tilstandsrapport.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CM8735>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

**For matrikkelenhet:**

Kommune:

5622 - PORSANGER

Gårdsnummer:

19

Bruksnummer:

104

Utskriftsdato/klokkeslett:

10.02.2025 kl. 15:22

Produsert av:

Kurt Utsi - 5436

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom		
Bruksnavn:			
Etableringsdato:	02.05.1989		
Skyld:	0		
Er tinglyst:	Ja		
Har festegrunner:	Nei		
Er seksjonert:	Nei		

Arealrapport

Tekst		Areal	Kommentar
Beregna areal for 19 / 104		1 804,7 m2	Omtvistet eller usikker grense
Beregna areal av teig med omtvistet eller usikker grense der 19 / 104 er registret		5,5 m2	Omtvistet eller usikker grense

Eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		220246	SAMUELSEN MARY K AMUNDSEN		Linerleveien 24 8207 FAUSKE	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 35)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7772428	425184		1 804,7 m2	Omtvistet
2	Teig	Nei	7772403	425191		5,5 m2	Omtvistet

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)	Endret dato	Dato
Annen referanse			

Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til:	5622 - 19/104		
		Omnummerert fra:	5436 - 19/104		

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	5436 - 19/104		
		Omnummerert fra:	2020 - 19/104		

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	02.05.1989	
Kart- og delingsforretning		
Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	2020 - 19/1	-1 811
Mottaker	2020 - 19/104	1 811

Adresser			
Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr
Vegadresse	Adressesetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst. Nord
	Ildskogveien	6000	229
			EUREF89 UTM Sone 35
			7772433
		Øst	
		Kretser	
		Grunnkrets	0205 Ildskog
		Stemmekrets:	2 Midtre Porsanger
		Kirkesokn:	11070501 Porsanger
		Postnr.område:	9700 LAKSELV
		Tettsted:	
		Atkomstpunkt	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

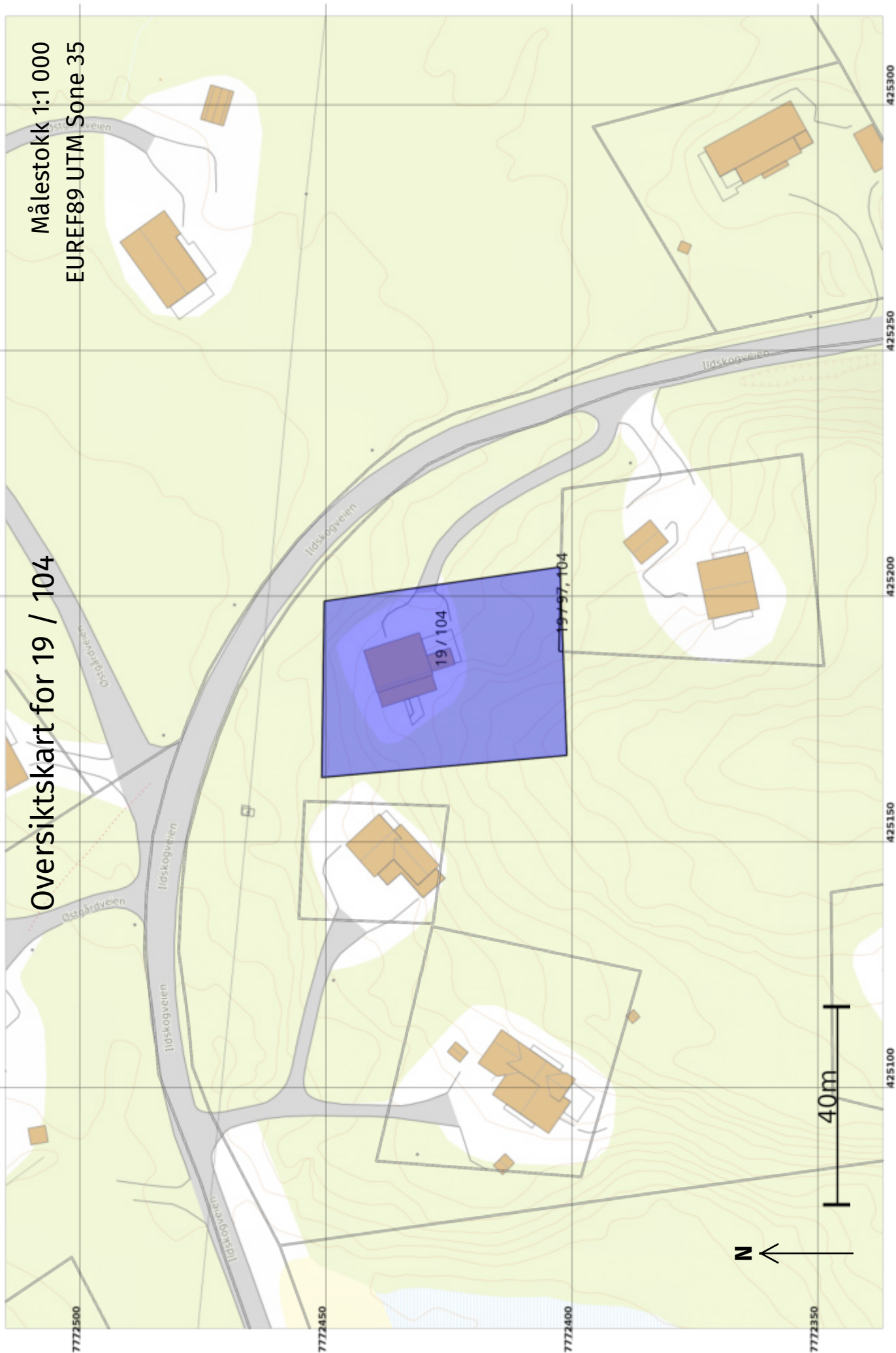
Byggningsnr:	11 706 843	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	235	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	30.09.1988
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off.	Igangsettingstillatelse:	15.05.1989
	Nord: 7772435 Øst: 425185	Bruksareal totalt:	235		vannverk	Tatt i bruk:	24.01.1990
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Privat kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0				
	Biobrensel						
Oppvarming:	Elektrisk						
	Annen oppvarming						

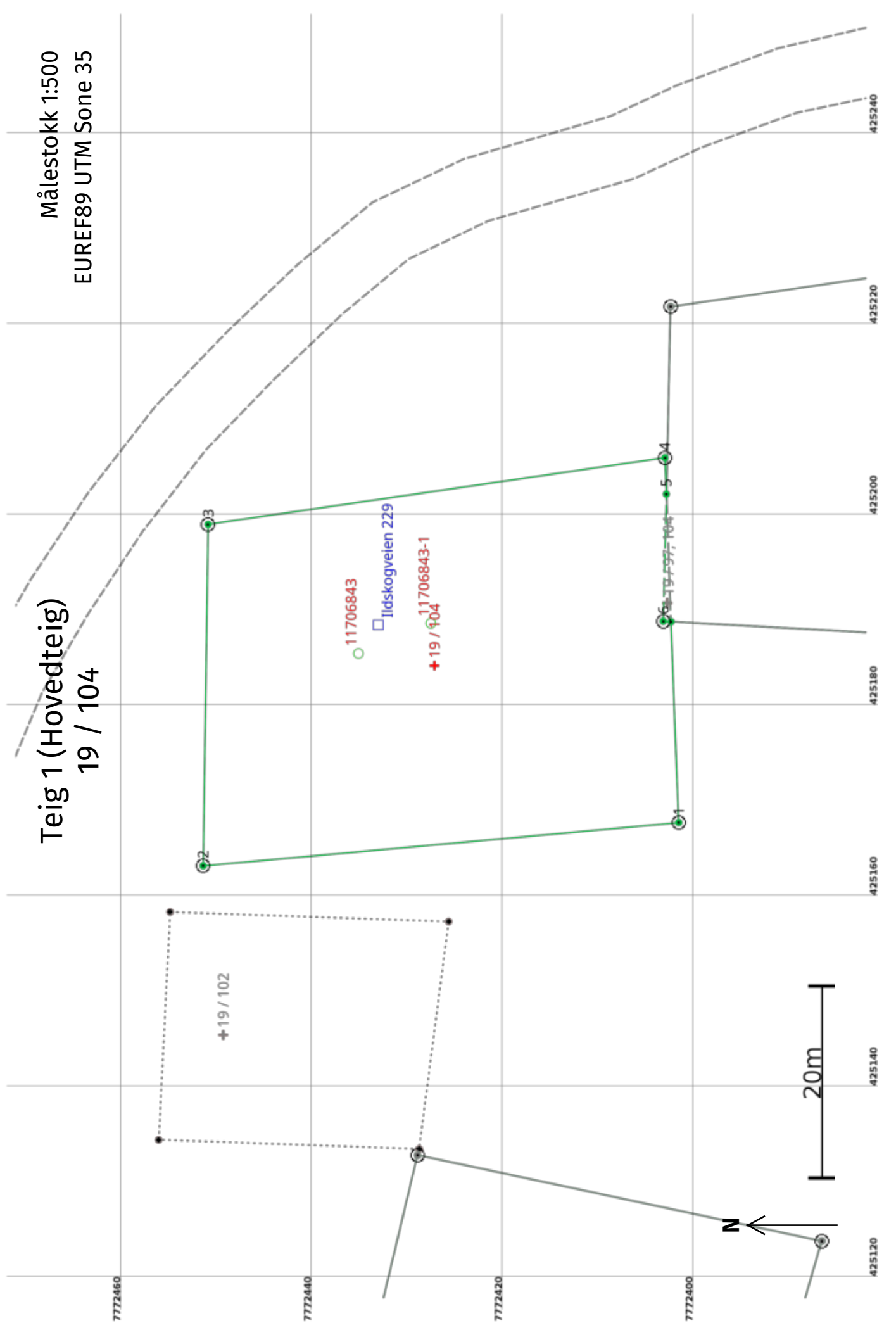
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2				
H02	0	41	0	41	0	0	0	0	0				
H01	1	128	0	128	0	0	0	0	0				
U01	0	66	0	66	0	0	0	0	0				
Bruksenheter													
Adresse				Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
6000 Ildskogveien 229				H0101	Bolig		235	4	Kjøkken	2	2	19/104	
Kontaktpersoner													
Rolle	Føds.dato/org.nr			Navn	Bruksenhet		Adresse						
Tiltakshaver	AMUNDSEN HERMANN												
Bygningsnr:	11 706 843	Bebygd areal:											
Løpenr:	1	Bruksareal bolig:											
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35			Bruksareal annet:		38	Ant. etasjer:	1	Privat ikke innlagt		Rammetillatelse:		
	Nord: 7772428 Øst: 425188			Bruksareal totalt:		38	Vannforsyning:		Tatt i bruk:		Igangsettingstillatelse:		
Bygningsendringskode:	Tilbygg			Bruttoareal bolig:		0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:		15.06.1992		
Bygningstype:	Enebolig			Bruttoareal annet:		0	Har heis:		Nei		Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:		0							
Bygningsstatus:	Tatt i bruk			Alternativt areal:		0							
Energikilder:	Annen energikilde			Alternativt areal 2:		0							
Oppvarming:	Annen oppvarming												
Etasjer													
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2				
H01	0	38	0	38	0	0	0	0	0				
Bruksenheter													
Adresse				Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
					Unummerert bruksenhet		0	0		0	0	19/104	
Kontaktpersoner													
Rolle	Føds.dato/org.nr			Navn	Bruksenhet		Adresse						
Tiltakshaver	AMUNDSEN HERMANN												
	ILDSKOG												
	9700 LAKSELV												

Oversiktskart for 19 / 104

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 35





Teig 1 (Hovedteig)

19 / 104

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 35

Areal og koordinater

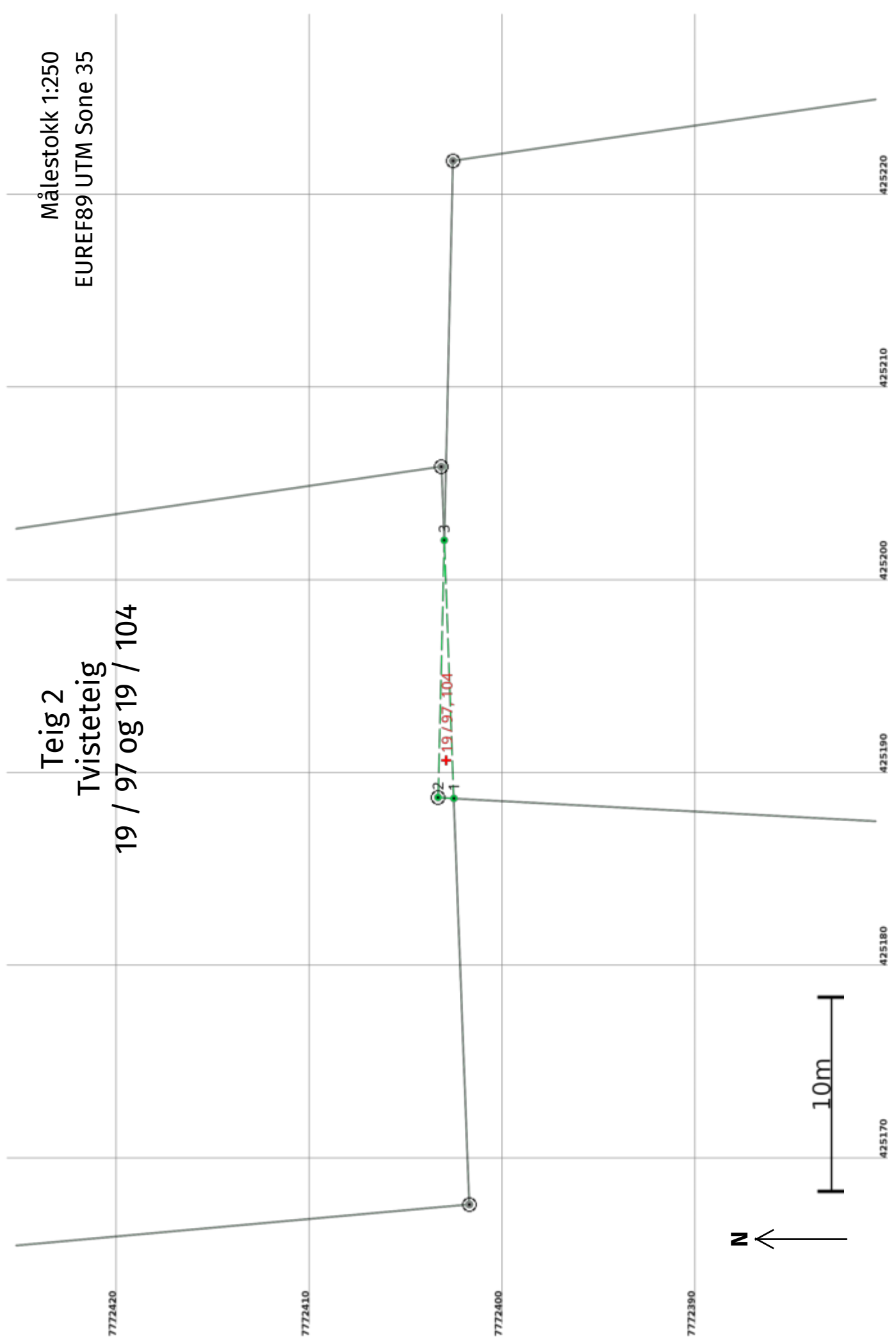
Areal: 1 804,7
Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 35
Nord: 7772428 Øst: 425184

Arealmerknad: Omtvistet

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7772401,92	425167,58	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
2	7772451,73	425163,04	50,02	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	13	
3	7772451,21	425198,84	35,80	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	13	
4	7772403,37	425205,82	48,35	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	13	
5	7772403,22	425202,01	3,81	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
6	7772403,54	425188,68	13,33	Omtvistet eller usikker grense	10 Terrengmålt	13	
7	7772402,72	425188,63	0,82	Omtvistet eller usikker grense	10 Terrengmålt	13	
			21,07	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	



Areal og koordinater

Areal: 5,5

Representasjonspunkt: Nord

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35

Arealmerknad: Omtvistet

Nord: 7772403

Øst: 425191

Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing			
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) Linjeinformasjon	Grensepunkttype / Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm) Radius
1	7772402,72	425188,63	Geometrisk hjelpепunkt	10 Terrengmålt	13
2	7772403,54	425188,68	0,82 Omtvistet eller usikker grense Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13
3	7772403,22	425202,01	13,33 Omtvistet eller usikker grense Geometrisk hjelpепunkt	10 Terrengmålt	13
			13,39 Omtvistet eller usikker grense		



EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Porsanger Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5622 **Gårdsnr.:** 19 **Bruksnr.:** 104

Adresse: Ildskogveien 229, 9700 LAKSELV

Referanse: 339/3000004/3001598/Ildskogveien 229

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		4879
Renovasjon		8263
Branntilsyn, feiing		1038
Slamtømming		3448
Eiendomsskatt		6151

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

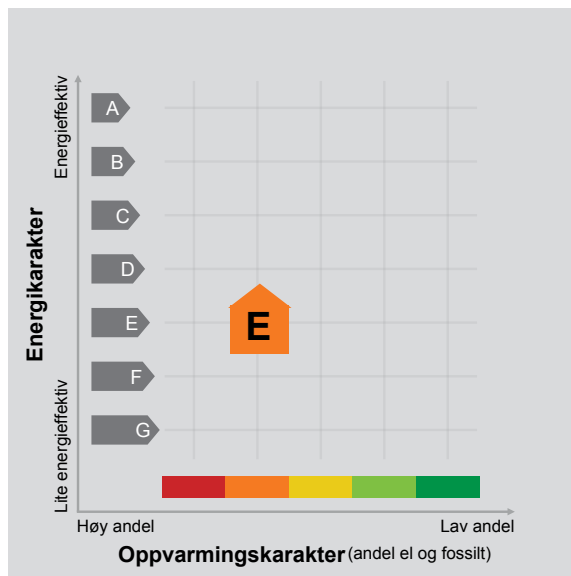
Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning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

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

ENERGIATTEST



Adresse	Ildskogveien 229
Postnummer	9700
Sted	LAKSELV
Kommunenavn	Porsanger
Gårdsnummer	19
Bruksnummer	104
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	11706843
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-94529
Dato	19.03.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

(Kommune)

Porsanger

Jfr. 0158/90/SP/rj/B-råd

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Byggherre (navn, adresse)

Herman Amundsen

9700 LAKSELV

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested

Ildskog

Gnr.

19

Bnr.

104

Festenr.

Seksjonsnr.

Deres
søknad

Dato

13.07.88

Arbeidets
art

Nybygg

Byggets
art

Bolig

Behandling/
vedtak

Vedtak dato

Saksnr.

Merknader

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget

☐ følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

- Planering av tomt
- Tilfylling mot mur
- Terrasse under verandadør

Dette arbeidet må være fullført innen:

1.7.90

UNDERSKRIFT

Sted

9700 Lakselv,

Dato

24.01.90

Sign. / Stempel

Sigmund Persen/avd.ing

KOPI
SENDT
☐ ansvars-
havende

Navn

Adresse

☐ andre

Navn

Adresse

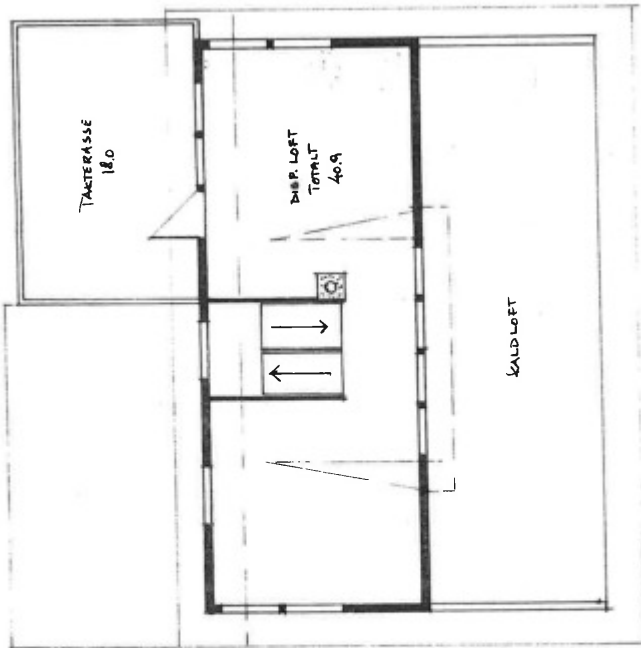
Navn

Adresse

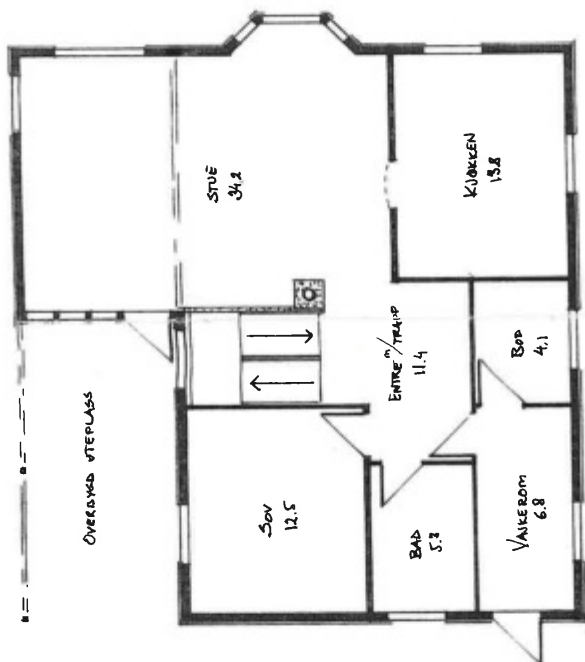
Navn

Adresse

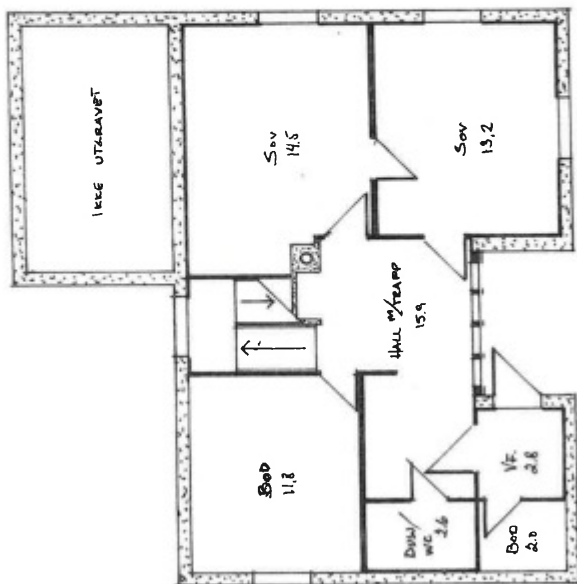
Kommunenes arkivnøkkel: 511



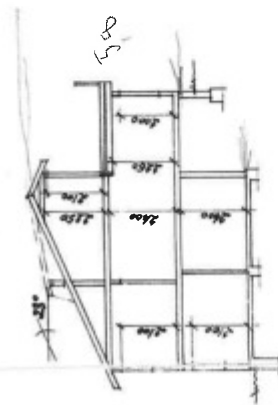
PLANTEGNING LØST
1 : 100



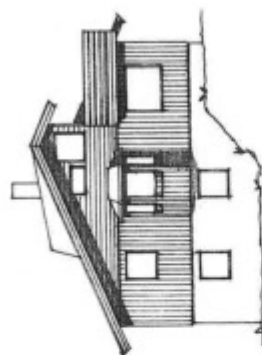
PLANTEGNING 1. ETG.
1 : 100



PLANTEGNING KVELLER
1 : 100



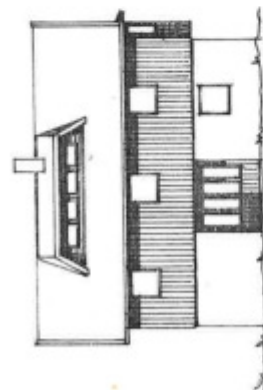
SNITT-TEGNING
1 : 200



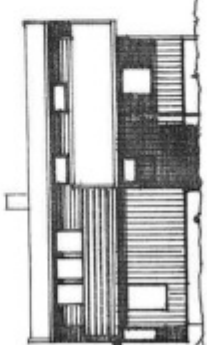
N



S



Ø



V

FASADETEGNINGER
1 : 200

GODKJENT 30/7-88
FORSANSER BYGNINGSRÅD

AREALREGNING:		FORMIDLING AV PAKKELØSNINGER TIL NYBYGG OG MODERNISERING.		TORGEIR KAABY	
Grundfl		Erstatning for	Målestokk	Madijarbalgiss 16	
GjNfl		Erstatlet av	1 : 100	9730 Karasjok	
BRA			1 : 200	Tlf. nr. 084 66862	
BA				Bankforbindelse: Det Færøyske Sparerbank, Karasjok	
Fraans				Bank giro: 4932 06 03178 Post giro: 4 42 85 87	
Annet					

SYD ← → NORD

GARASJE

BYGGEHERR:

MARY OG HERMANN
AMUNDSEN,

JLDSKOG

9100 LAKSELV

LAKSELV, 6081991

A Amundsen

NÆRSTOKK

1-50

GARASJE

GODKJENT 20.11.91
FORSLINGER BYGNINGSRÅD

100 cm 100 cm 100 cm

600 cm

150 cm

600 cm

Syd ← → Nord

GARASTE

BYGGE HERRER:

MARY OG HERHANN

ANDERSEN,

71 DSKOG

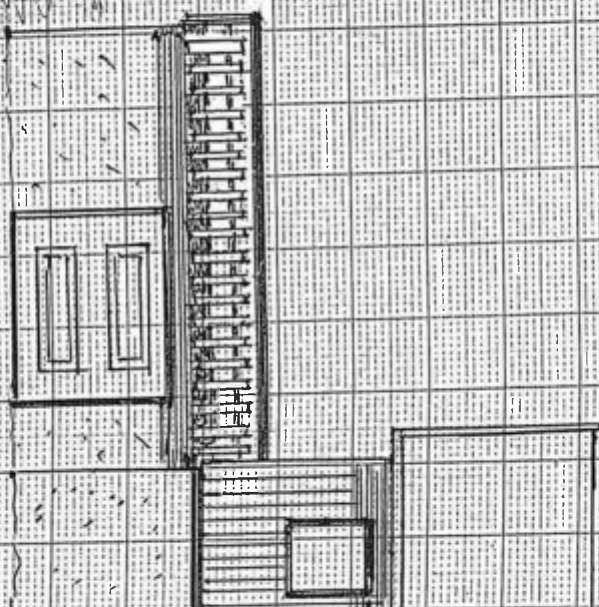
9100 LAKSELY

LAKSELY, 6.08.1991

H. Thunberg

MÅLESTOKK

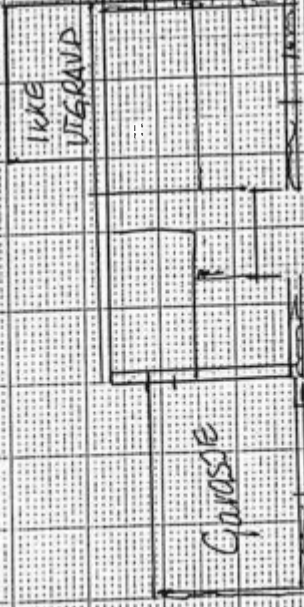
1-100



Situationsplan til
Hidskø

Syd

Vest



Grense

ADKOMSTVEJ

til

Kommunalevej

Løstedsvej 60991

H. Hansen



Porsanger kommune
Porsáŋggu gielda
Porsangin komuuni



Kommuneplanens arealdel 2023-2035

PLANBESTEMMELSER

VEDTATT 28.4.2023

Innhold

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

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

1 Generelle bestemmelser

1.0 Formålet med planen

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

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

1.1.1 Områder med krav om reguleringsplan

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

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

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

1.1.2 Tiltak som utløser krav om reguleringsplan

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

Retningslinjer for tiltak som utløser krav om reguleringsplan:

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

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

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

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

Utbyggingsavtalen skal regulere:

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

Utbyggingsavtalen kan ellers regulere:

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

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

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

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

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

1.3.1 Vannforsyning og tilknytning til offentlig vannforsyning

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

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

1.3.2 Avløpsanlegg og tilknytning til offentlig avløpsanlegg

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

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

1.3.3 Opparbeidelse av private atkomstveier

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

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

1.3.4 Utforming av avkjørsler til kommunal vei

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

1.3.5 Håndtering av overvann

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

Retningslinjer for flomveier og lukkede bekker:

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

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

1.4 Rekkefølgekrav jf 11-9 nr. 4

Retningslinjer for krav om atkomst og teknisk infrastruktur:

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

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

1.5.1 Byggegrenser mot vei

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

Retningslinjer for byggegrenser mot riks- og fylkesvei:

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

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

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

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

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

1.5.2 Krav om universell utforming

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

Retningslinjer universell utforming:

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

1.5.3 Krav til opparbeidelse av parkering

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

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

1.6.1 Byggeforbud mot sjø

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

Retningslinjer for byggeforbud mot sjø

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

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

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

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

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

Tabell 1 Byggeforbud langs verna vassdrag

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

Retningslinje for byggeforbud mot vassdrag

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

1.6.3 Krav om gode visuelle kvaliteter

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

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

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

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

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

Retningslinjer for estetikk

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

1.6.4 Krav om å ivareta stedlig byggeskikk

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

1.6.5 Landskapstilpasning

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

1.6.6 Krav om særskilt godkjenning av høye tiltak ved Lakselv lufthavn

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

Retningslinjer for høye tiltak ved Lakselv lufthavn:

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

1.6.7 Lys nær Lakselv lufthavn

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

1.6.8 Forbud mot skjerming av hinderlys, sirklingslys og ledelys

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

1.6.9 Forebyggende tiltak mot «birdstrike» ved Lakselv lufthavn

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

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

1.7.1 Hensynet til undersøkelsesplikten etter kulturminneloven

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

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

1.7.2 Tiltak på fredete, eller bevaringsverdige bygg

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

Retningslinje for tiltak på fredete, eller bevaringsverdige bygg

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

1.7.3 Krav til utforming av tiltak i områder med verdifullt kulturmiljø

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

Retningslinjer for bevaringsverdige bygg og annet kulturmiljø:

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

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

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

1.8.1 Kvikkleire og ustabil grunn

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

Retningslinjer for kvikkleire og stabil byggegrunn:

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

1.8.2 Ras og skredfare

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

Retningslinjer for faresoner ras og skred:

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

1.8.3 Flomfare og erosjon

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

Retningslinje:

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

1.8.4 Stormflo og havnivåstigning

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

Retningslinjer

DSB sin veileder for Havnivåstigning og stormflo legges til grunn.

1.8.5 Trafikksikkerhet

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

Retningslinje for trafikksikkerhet

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

1.8.6 Støy

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

For reguleringsplaner som åpner for anleggelse av nytt støyfølsomt tiltak på eiendom som grenser til hovedvei med ÅDT over 1000 skal det gjennomføres tilfredsstillende støyutredning og vurdering av avbøtende tiltak tilsvarende som for støysone H220_1. Tiltak for skjerming av utendørs oppholdsareal skal også vurderes.

Retningslinjer for etablering av ny støyende virksomhet:

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

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

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

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

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

Retningslinjer for etablering av ny støyende virksomhet:

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

1.8.8 Universell utforming

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

Retningslinjer for universell utforming:

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

1.8.9 Barn og unges interesser

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

Retningslinjer for barn og unges interesser:

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

1.8.10 Byggeskikk og estetikk

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

Retningslinjer for byggeskikk og estetikk

Følgende veiledere vurderes som aktuelle:

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

1.8.11 Grønnstruktur

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

Retningslinjer for grønnstruktur

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

1.8.12 Alternativ energiforsyning og lavenergibygg

Ved regulering av områder for bebyggelse i sentrums-, nærings- og tjenesteytingsområder hvor det tillates mer enn 2000 m²-BRA skal alternative løsninger for bruk av fornybar energi og lavt energiforbruk vurderes.

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

1.8.13 Overvannshåndtering og snødeponering

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

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

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

Retningslinjer for overvannshåndtering:

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

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

2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Boligbebyggelse (B)

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

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

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

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

Tabell 2 Krav om reguleringsplan

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

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

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

Følgende tiltak tillates uten krav om reguleringsplan:

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

Tabell 3 Tillatt bebyggelse uten reguleringsplan

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

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

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

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

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

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

Tabell 5 Rekkefølgekrav til infrastruktur

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

Retningslinje for krav om ferdigstillelse av infrastruktur

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

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

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

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

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

Tabell 6 Tillatt arealutnyttelse i nye boligområder

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

2.1.6 Minste uteoppholdsareal jf § 11-9 nr. 5

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

I uregulerte boligområder gjelder følgende krav til MUA:

- Enebolig: 100 m²-MUA
- Tomannsbolig, rekkehus, kjedehus og andre småhus: 70 m²-MUA per boenhet
- Store boligbygg og andre boligbygg med flere enn tre boliger: 50 m²-MUA per boenhet

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

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

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

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

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

I uregulerte boligområder gjelder følgende krav til utforming:

- Høyden på sekundærbygg skal ikke overstige tilhørende bolig målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terrengnivå.
- Frittliggende sekundærbygg som overstiger 15 m²-BRA skal tilpasses hovedbygg med hensyn til materialvalg.
- Frittliggende sekundærbygg som overstiger 50 m²-BRA skal tilpasses hovedbygg med hensyn til materialvalg og takform.

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

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

Tabell 7 Forhold som skal vurderes ved regulering av nye boligområder

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

2.2 Fritidsbebyggelse (FB)

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

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

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

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

Tabell 8 Plankrav for områder for fritidsboliger

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

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

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

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

Tabell 9 Tillatt utnyttelse av fritidseiendommer uten krav om reguleringsplan

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

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

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

Tabell 10 Tillatt antall fritidsboliger

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

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

For områder uten gjeldende reguleringsplan gjelder følgende krav til utforming:

- Sekundærbygg tilknyttet fritidsboligen skal plasseres i tilknytning til hovedbygget slik at byggene fremstår i fellesskap.
- Sekundærbygg som er større enn 15 m²-BRA skal tilpasses hovedbygning i form, materialvalg og farge.
- Fargene hvit, oransje, gul, grønn, blå, fiolett eller nyanser av disse tillates ikke på fasade, med unntak av bygningsdetaljer.
- Tak skal utformes med sort matt tak, torv, eller skifer/stein.
- Fyllinger eller utgravinger på mer enn 1,0 meter høyde tillates ikke. Utsprengning av fjell tillates ikke.
- Utendørs arealer rundt bebyggelsen skal fremstå mest mulig urørt. Mindre terrenginngrep kan tillates mellom byggene på tomte. Opparbeidelse av hage, eller annen beplantning av «ikke stedegen vegetasjon» tillates ikke.
- Inngjerding av tomt tillates ikke.

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

Retningslinje for krav til fysisk utforming av fritidsbebyggelse

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

2.3 Sentrumsformål (SF)

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

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

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

Tabell 11 Krav om reguleringsplan for sentrumsformål

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

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

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

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

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

Retningslinjer

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

2.4 Offentlig eller privat tjenesteyting (T)

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

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

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

Tabell 12 Plankrav for områder for tjenesteyting

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

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

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

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

Tabell 13 Tillatt utnyttelse av områder for tjenesteyting

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

2.4.3 Offentlig bebyggelse jf 11-10 nr. 3

Følgende områder skal være offentlig:

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

2.5 Fritids- og turistformål (FTU)

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

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

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

Tabell 14 Plankrav for områder for fritids- og turistformål

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

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

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

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

Tabell 15 Tillatt utnyttelse av områder for tjenesteyting

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

Retningslinje for tiltak uten krav om reguleringsplan

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

2.6 Råstoffutvinning (RU)

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

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

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

Tabell 16 Plankrav for områder for råstoffutvinning

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

Følgende tiltak utløser krav om reguleringsplan:

- asfaltverk (med unntak av midlertidig asfaltverk)
- knuseanlegg for stein
- deponering/lagring av rene masser over 500 m³
- deponering/lagring av ikke rene masser
- tillatelse til årlig masseuttak over 500 m³
- tillatelse til samlet uttak over 10 000 m³

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

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

- oppføring, tilbygging, påbygging eller plassering av lagerbygning på inntil 100 m²-BRA.
- vesentlig terrenginngrep i form av:
 - o videre uttak iht gitte tillatelser etter mineralloven
 - o opprydding, planering ved avslutning og tilbakeføring iht driftsplan
 - o deponering inntil 500 m³ rene masser
- arealoverføring, jf. Matrikkelova i henhold til etablert bruk

2.7 Næringsbebyggelse (NÆ)

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

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

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

Tabell 17 Plankrav for områder for næringsbebyggelse

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

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

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

Tabell 18 Forhold som skal vurderes ved regulering av nye boligområder

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

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

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

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

Tabell 19 Tillatt utnyttelse av næringsområder uten plankrav

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

2.8 Idrettsanlegg (IDR)

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

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

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

Tabell 20 Plankrav for områder for idrettsanlegg

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

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

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

- tilbygging, påbygging, underbygging av eksisterende bygning inntil maksimal utnyttelse som angitt i Tabell 21
- oppføring eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg inntil 100 m²-BRA inntil maksimal utnyttelse som angitt i Tabell 21
- oppføring av innhegning mot veg
- plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg tilknyttet bebyggelsen
- anleggelse av nødvendig parkeringsplass tilknyttet bebyggelsen
- arealoverføring, jf. Matrikellova så lenge nye eiendommer er i tråd med etablert bruk
- hovedombygging.

Tabell 21 Tiltak unntatt plankrav i områder for idrettsanlegg

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

2.9 Uteoppholdsareal (UTE)

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

2.9.1 Tillatt utnyttelse jf § 11-9 nr. 5

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

2.9.2 Funksjonskrav jf § 11-9 nr. 5

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

2.10 Grav- og urnelunder (GU)

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

2.10.1 Tillatt utnyttelse jf § 11-9 nr. 5

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

2.10.2 Offentlige formål jf 11-10 nr. 5

Områdene for grav og urnelund skal være offentlig formål.

2.11 Områder med kombinert bebyggelse (KBA)

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

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

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

Tabell 22 Tiltak unntatt plankrav i områder for kombinert bebyggelse

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

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

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

- tilbygging, påbygging, underbygging av eksisterende bygning, konstruksjon eller anlegg inntil maksimal utnyttelse som angitt i Tabell 23
- oppføring eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg inntil 100 m²-BRA inntil maksimal utnyttelse som angitt i Tabell 23
- oppføring av innhegning mot veg
- plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg tilknyttet bebyggelsen
- anleggelse av nødvendig parkeringsplass tilknyttet bebyggelsen
- arealoverføring, jf. Matrikkellova så lenge nye eiendommer er i tråd med etablert bruk
- hovedombygging.

Tabell 23 Tiltak uten krav om reguleringsplan - kombinert bebyggelse

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

2.11.3 Offentlige formål jf § 11-10 nr. 3

Følgende områder skal være offentlig:

- KBA3 Helsetunveien

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 Vei (V)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Lufthavn (LHA)

Formålet lufthavn omfatter arealer for lufthavn med tilhørende anlegg.

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

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

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

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

3.3 Havn (H)

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

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

Følgende tiltak krever utarbeidelse av reguleringsplan:

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

Tabell 24 Områder for havneformål

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

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

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

3.3.3 Offentlig havn jf § 11-10 nr. 3

Havneformål H1 Hamnbukt havn skal være offentlig.

3.4 Parkering (P)

3.4.1 Offentlig parkering jf § 11-10 nr. 3

Områder for parkering skal være offentlig formål.

4 Grønnstruktur

4.1 Blå/grønnstruktur (BG)

Retningslinjer blå/grønnstruktur:

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

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

4.2 Friområde (FRI)

4.2.1 Funksjonskrav jf § 11-9 nr. 5

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

Tabell 25 Friområder

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

4.2.2 Offentlig friområder jf § 11-10 nr. 3

Friområder skal være offentlige formål og skal sikres tilgjengelighet.

4.3 Park (PA)

4.3.1 Funksjonskrav jf § 11-9 nr. 5

Gangveier og opparbeidete oppholdsplasser skal gis universell utforming.

4.3.2 Offentlig parkområde jf § 11-10 nr. 3

Parkområde skal være offentlige formål og skal sikres tilgjengelighet.

5 Forsvaret

5.1 Skyte- og øvingsfelt (FS)

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

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

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

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

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

5.2 Forlegning/Leir (FF)

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

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

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

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

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

6 Landbruk-, natur- og friluftsliv, samt reindrift

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

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

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

6.1.1 Tillatt landbruksbebyggelse jf §11-11 nr. 1

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

Retningslinje for landbruksbebyggelse

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

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

For plassering av ny bebyggelse og anlegg gjelder følgende:

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

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

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

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

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

Ved hovedombygging skal utmarkskoier utformes med sort matt tak eller torvtak. Størrelse på lysåpninger skal ikke overstige 0,5 m² og samlet 1,5 m².

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

6.1.5 Bebyggelse og anlegg som ikke er landbruk

Retningslinje for bebyggelse og anlegg som ikke er landbruk

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

Retningslinjer for dispensasjon for boligbebyggelse

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

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

Retningslinjer for dispensasjon for næringsbebyggelse mv.

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

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

Retningslinjer for dispensasjon for fritidsbebyggelse

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

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

Retningslinjer for dispensasjon for allmennyttige tiltak:

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

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

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

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

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

Følgende tiltak tillates:

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

Varig eller tidsbestemt bruksendring fra bolig til fritidsbolig tillates ikke.

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

Tabell 26 Antall nye eiendommer som kan fradeles fra samme eiendom

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

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

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

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

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

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

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

Av hensyn til landbruksvirksomhet gjelder følgende:

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

Av hensyn til omkringliggende bebyggelse gjelder følgende:

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

Retningslinje for lokalisering av bebyggelse og anlegg:

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

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

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

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

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

For eiendommer for boligbebyggelse skal maksimal grad av utnytting ikke overstige 25 %-BYA eller 750 m²-BYA. For eiendommer som er mindre enn 1000 m² tillates inntil 250 m²-BYA.

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

For eiendommer for fritidsbebyggelse skal maksimal grad av utnytting ikke overstige 150 m²-BYA. Mønehøyde skal ikke overstige 7,0 meter og gesimshøyde skal ikke overstige 5,0 meter.

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

For eiendommer for næringsbebyggelse mv. skal grad av utnytting verken overstige 30 %-BYA eller 800 m²-BRA.

6.3 Eiendommer med eksisterende boligbebyggelse avsatt til spredt bebyggelse

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

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

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

Følgende tiltak tillates:

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

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

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

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

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

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

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

For eiendommer for boligbebyggelse skal maksimal grad av utnytting ikke overstige 25 %-BYA eller 750 m²-BYA. For eiendommer som er mindre enn 1000 m² tillates inntil 250 m²-BYA.

6.4 Arealer for spredt fritidsbebyggelse (LSF)

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

6.4.1 Krav om reguleringsplan jf 11-9 nr. 1

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

Tabell 28 Områder med krav om reguleringsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

På eiendommer for fritidsbebyggelse tillates fritidsbebyggelse inntil maksimal tomteutnyttelse, mønehøyde og gesimshøyde som angitt i Tabell 30. For sekundærbygg tilknyttet fritidsbolig gjelder maksimal størrelse 30 m²-BYA.

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

Tabell 30 Tillatt utnyttelse av fritidseiendommer i områder for spredt fritidsbebyggelse

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

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

For områder uten gjeldende reguleringsplan gjelder følgende krav til utforming:

- Sekundærbygg tilknyttet fritidsboligen skal plasseres i tilknytning til hovedbygget slik at byggene fremstår i fellesskap.
- Sekundærbygg som er større enn 15 m²-BRA skal tilpasses hovedbygning i form, materialvalg og farge.
- Fargene hvit, oransje, gul, grønn, blå, fiolett eller nyanser av disse tillates ikke på fasade, med unntak av bygningsdetaljer.
- Tak skal utformes med sort matt tak, torv, eller skifer/stein.

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

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

Retningslinje for krav til fysisk utforming av fritidsbebyggelse

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

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

6.5 Naustbebyggelse

6.5.1 Tillatt naustbebyggelse jf § 11-9 nr. 1

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

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

Tabell 31 Antall naust som tillates

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

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

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

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

Naust skal ikke overstige 50 m²-BYA. Gesimshøyde skal ikke overstige 3 meter. Veranda eller opparbeidet uteoppholdsareal tilknyttet naust tillates ikke

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

For naust gjelder følgende krav til utforming:

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

7 Bruk og vern av sjø og vassdrag

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

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

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

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

7.2 Farled (FA)

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

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

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

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

Retningslinjer for farled:

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

7.2.3 Deponeringer av overskuddsmasser jf 11-11 nr. 3

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

Retningslinje for deponering av overskuddsmasser

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

7.3 Havneområde i sjø (HOS)

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

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

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

Følgende tiltak krever utarbeidelse av reguleringsplan:

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

Tabell 32 Havneområder sjø

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

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

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

7.4 Småbåthavn (SH)

Formålet omfatter anlegg som er nødvendige for formålet småbåthavn.

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer for småbåthavn

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

7.5 Fiske (FI)

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

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

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

Retningslinjer for fiske

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

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

7.6 Drikkevann (DV)

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

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

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

Retningslinjer for drikkevann:

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

7.7 Naturområde vann (NO)

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

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

Retningslinjer:

Naturområdene omfatter Børselvosen naturreservat og Stabburnes naturreservat.

7.8 Friluftsområde vann (FV)

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

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

Retningslinjer for friluftsområde vann

Planen omfatter ett friluftsområde vann som omfatter Skoganvarre badestrand.

8 Bestemmelser til hensynssoner

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

8.1.1 Sikringssone for nedslagsfelt drikkevann (H110)

Innenfor sikringssoner for nedslagsfelt drikkevann H110_1-10 som vises på vedlagt temakart er det forbud mot:

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

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

Retningslinjer for nedslagsfelt drikkevann

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

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

Tabell 33 Sikringssone - nedslagsfelt drikkevann

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

8.1.2 Hensynssone – Høyderestriksjoner ved Lakselv lufthavn (H190_1)

Innenfor hensynssone H190_1 gjelder de høyderestriksjoner som er angitt med koter (sorte streksymboler) på gjeldende restriksjonsplan for Lakselv lufthavn, Avinors tegning ENNA-P-08. For områder som ligger mellom de viste koter, skal høyderestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon. Innenfor hensynssonen kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som angitt på plankartet. Vegetasjon skal holdes under hinderflatene, og nødvendig fjerning av vegetasjon kan bli gjennomført av Avinor. Det gjelder

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

Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssone H190_1 skal innarbeide høyderestriksjonene i form av egne hensynssoner på reguleringsplanene. Alternativt må det i nye reguleringsplaner angis bestemmelser med maksimal tillatt byggehøyde (mønehøyde) på bygninger og anlegg som ikke overstiger høyderestriksjonene i restriksjonsplanen ENNA-P-08 for lufthavnen.

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

Retningslinjer

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

8.1.3 Hensynssone – Byggerestriksjoner ved Lakselv lufthavn (H190_2)

Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg innenfor hensynssonene H190_2, dvs. områder med byggerestriksjoner rundt flynavigasjonsanlegg ved Lakselv lufthavn vist med koter (røde streksymboler) på Avinors tegning ENNA-P-09, skal håndteres etter egen saksbehandlingsrutine. For områder beliggende mellom de viste koter, skal byggerestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon.

Retningslinjer

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

8.1.4 Støysoner for Lakselv lufthavn (H210 og H220)

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

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

Retningslinjer for støysoner

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

Tabell 34 Støysoner

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

8.1.5 Faresone – Ras og skred (H310)

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

Innenfor områder H310_0 som vist på temakart kvikkleire med mulig fare for kvikkleire er det generelt forbud mot bygging, sprengning, masseoppfylling, andre inngrep i grunnen. Tillatelse kan gis ved dokumentasjon av sikker grunn gjennom geologisk undersøkelse og eventuell sikring av rasutsatt område.

Tabell 35 Faresoner ras og skred

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

Retningslinjer for faresoner for ras- og skred:

Veiledere og retningslinjer som legges til grunn:

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

8.1.6 Faresone – Flomfare (H320)

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

Retningslinje

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

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

8.2.1 Hensynsone – Reindrift (H520)

Innenfor angitte hensynsoner for reindrift H520_1-11 skal det tas særlig hensyn til reindrifas bruk av områdene jf Tabell 35.

Tabell 36 Hensynssoner reindrift

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

Retningslinjer for hensynsone reindrift

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

8.2.2 Hensynsone – Bevaring av naturmiljø - (H560_1)

Innenfor hensynssoner for bevaring av naturmiljø (H560_1) skal naturmiljøhensyn vektlegges særskilt.

8.2.3 Hensynsone – Bevaring kulturmiljø (H570)

Innenfor hensynssoner for bevaring av kulturmiljø H570_0, som omfatter ikke freda registrerte kulturminner, skal kulturminnemyndigheten få saken til uttalelse før det kan gis tillatelse til tiltak.

Innenfor hensynssoner for bevaring av kulturmiljø H570_1-10 gjelder bestemmelse 1.7 for alle tiltak. Innenfor områdene tillates ikke tiltak som bryter med hensynet til kulturmiljøet jf Tabell 24.

Innenfor området H570_9 Kistrand kirke tillates det ikke oppført ny bebyggelse.

Innenfor området H570_10 skal det ved utvendige tiltak på bygg tas hensyn til kulturhistorisk bygningsmiljø.

Tabell 37 Bevaringsverdig kulturmiljø

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

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

Retningslinje for hensynsone – bevaring kulturmiljø

Innenfor hensynsonene angitt med H570_0 finnes registrerte kulturminner som ikke er automatisk fredet etter kulturminneloven.

8.3 Båndlagte områder jf § 11-8 bokstav d

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

Innenfor områder båndlagt etter lov om naturvern og lov om naturmangfold H720_1-10 skal det foreligge tillatelse etter lov om naturvern før tiltak kan tillates etter plan- og bygningsloven.

Tabell 38 Naturvernområder

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

8.3.2 Båndlagte områder etter lov om kulturminner (H730)

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

Retningslinjer for båndlagte områder etter kulturminneloven

Områdene gjelder freda kulturminner.

8.3.3 Båndlagte områder etter andre lover energiloven (H740)

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

Retningslinjer for båndlagte områder etter andre lovverk

Områdene gjelder sentralt og regionalt høyspentanlegg båndlagt etter energiloven.

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

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

For områder merket med gjennomføringssone H810_1-H810_3 skal det utarbeides felles reguleringsplan for hele området som angitt i Tabell 38.

Tabell 39 Gjennomføringssoner

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

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

Innenfor område angitt som hensynssone H910_1 – Gjeldende reguleringsplan, jf. § 11-8, skal reguleringsplaner angitt i Vedlegg A fortsatt gjelde.

Vedlegg

A. Planer som fortsatt skal gjelde – uendret

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

Tabell 40 Planer som fortsatt skal gjelde - uendret

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

B. Planer som fortsatt skal gjelde – delvis erstattet

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

Tabell 41 Planer som fortsatt skal gjelde - delvis

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

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

Retningslinjer for planer som skal fortsette å gjelde delvis:

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

Kommuneplanens arealdel gjelder foran reguleringsplanen ved motstrid.

C. Planer som oppheves

Reguleringsplanene angitt i tabellen under oppheves ved vedtak av kommuneplanen.

Reguleringsplanene vil ikke lenger ha juridisk betydning. Berørte hjemmelshavere underrettes ved høring og gis klageadgang.

Tabell 42 Reguleringsplaner som oppheves

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

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

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

Tabell 43 Eiendommer som er avsatt til spredt boligbebyggelse

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

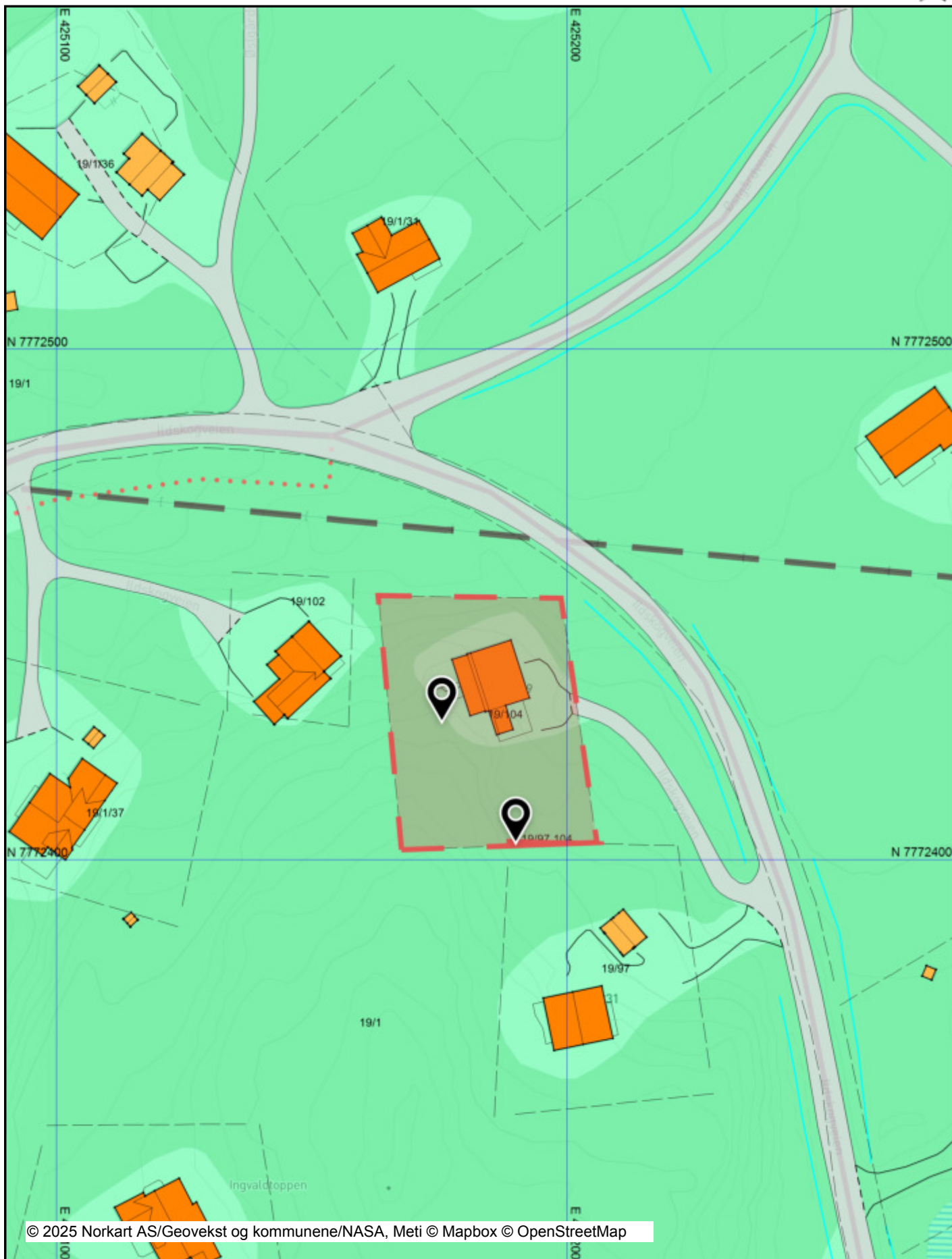


19-104

Dato: 10.02.2025

Målestokk: 1:1000

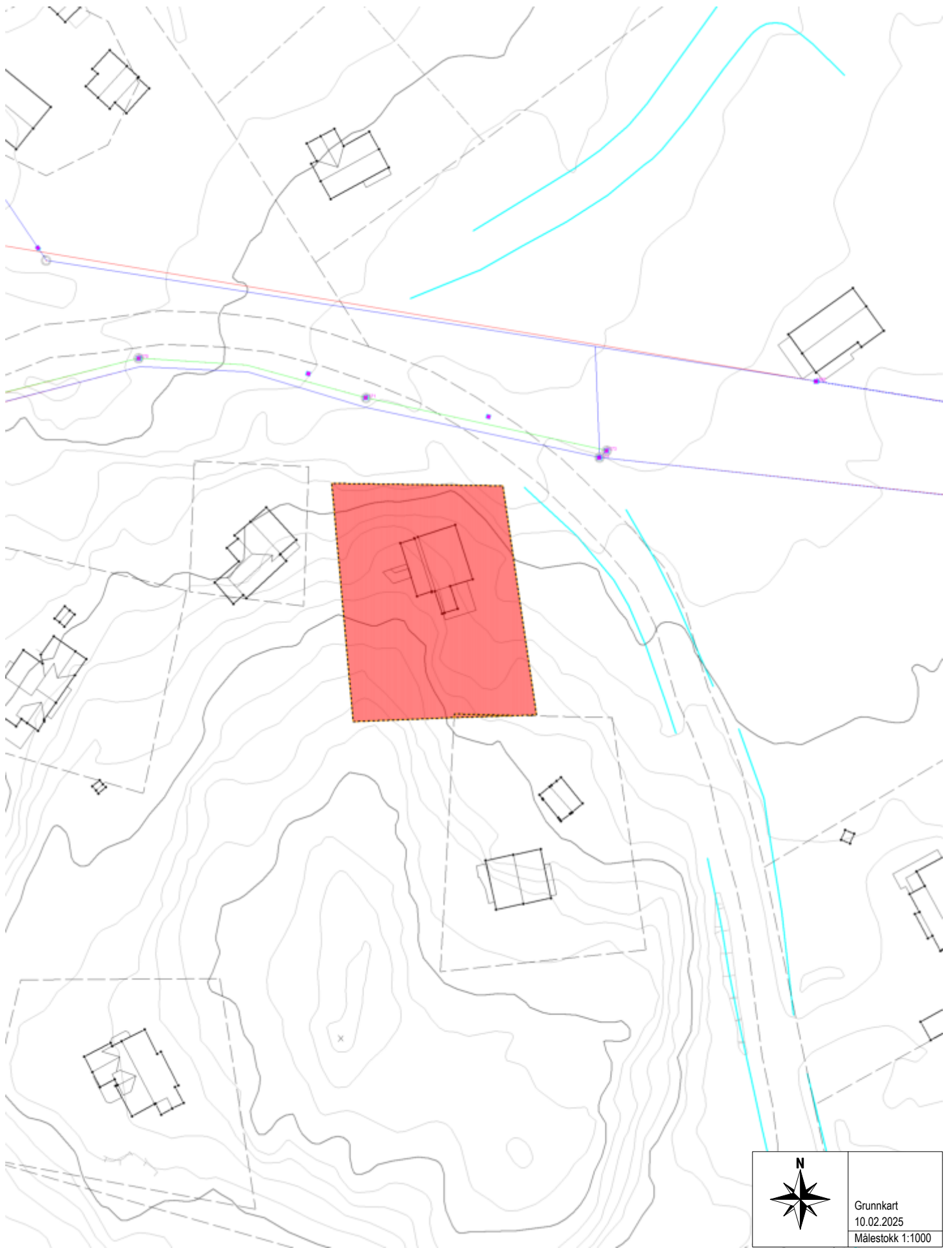
Koordinatsystem: UTM 35N



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

Tegnforklaring

<i>Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål s.</i>	
	LNFR-areal - nåværende
	LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)</i>	
	Kraftledning - nåværende
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealmål
	Samleveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - framtidig
	Motorferdsel utmark - nåværende
<i>VEG</i>	
	Annet vegareal
	Avgrensning mot annet vegareal
	Vegdekkekan
	Veg
<i>Innsjøer og vassdrag</i>	
	Kanal/Grøft
	Veggrøft åpen
<i>Eiendomsinformasjon</i>	
	Eiendomsgrense omtvistet
	Eiendomsgrense
	Eiendomsteig
	Gårds- og bruksnummer
<i>Bygninger</i>	
	Taksprang Bunn
	Bygning - Boligbygg
	Bygning - Andre bygg
	Annen bygning
	Takriss
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje



	
	Grunnkart
	10.02.2025
Målestokk 1:1000	

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/501637-1/200

10.05.2022 21.00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 0

SAMUELSEN MARY K AMUNDSEN

F.NR: 220246

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2004/1423-3/83

04.05.2004

BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE

Bestemmelse i forbindelse med salg av statens
umatrikulerte
grunn i Finnmark fylke

GRUNNDATA

1989/1637-1/83

16.05.1989

REGISTRERING AV GRUNN

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:5622 GNR:19
BNR:1

2020/1327301-1/200

01.01.2020 00.00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

TIDLIGERE: KNR:2020 GNR:19 BNR:104

2024/132714-1/200

01.01.2024 00.00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

TIDLIGERE: KNR:5436 GNR:19 BNR:104

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:

Ildskogveien 229

Gnr. 19 Bnr. 104 i Porsanger kommune

Telefon / Mobil: 481 44 180

E-post: Per.arve.amundsen@gmail.com

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ Kr _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon