



aktiv.

Hemmingsjordlia , 9310 SØRREISA

Hemmingsjordlia - Midt i det grønne hjertet. Nytt boligområde i nydelig omgivelser!



Daglig Leder

Mads Wallerheim

Mobil 995 13 630

E-post mads.wallerheim@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Finnsnes

Storgata 18, 9300 Finnsnes, 9305 FINNSNES.
TLF. 400 01 134

Nøkkelinformasjon

Kr NaN,-

Selger: Sørreisa Kommune

Salgsobjekt: Tomt

Eierform: Eiet

Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 166

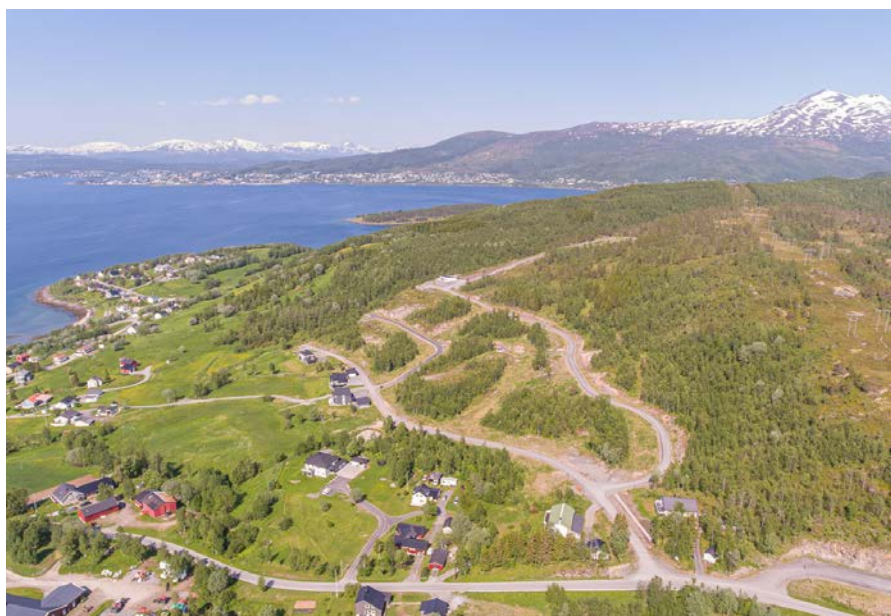
Gnr. 1, bnr. 165

Oppdragsnr.: 1901255002

Hemmingsjordlia - Midt i det grønne hjertet. Nytt boligområde i nydelig omgivelser!

Sørreisa kommune er ferdig med opparbeidelse av infrastruktur i boligfeltet og tomten er nå klar for bygging. Noen kjøpere av tomt har allerede bygget huset, men her er det fremdeles mulighet å sikre deg tomt med nydelig utsikt og gode solforhold. Perfekt beliggenhet med kort vei til både Finnsnes og Sørreisa. Alle tomtene i feltet har god størrelse. Utnyttelsesgraden ved Hemmingsjordlia boligfelt er satt til 25 %, dette vil gi store utearealer på tomtene. Det er satt av et område til lekeplass/fellesareal i planen, den er lagt midt i feltet og på et relativt flatt område for å være mest mulig tilgjengelig for alle beboerne. Det er også tenkt en fotballøkke på lekeplass/fellesareal for større unger.

Hemmingsjordlia ligger midt i smørøyet – med kun 10 minutters kjøretur til både Finnsnes og Sørreisa sentrum. Stedet har gode solforhold og ligger vestvendt i et vakkert naturområde med god utsikt mot både hav og fjell. Et paradys for familier som ønsker trygge og gode oppvekstvilkår for barna. Dette er bare noen få av fordelene med å bo i Hemmingsjordlia – eller det grønne hjertet som vi liker å kalle det.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	49
Budskjema	53

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Hemmingsjordlia boligfelt er i hovedsak avsatt for boligtomter, lekeplasser, friarealer og vegformål, mendet er også avsatt areal til spesialområder som trafostasjon, teknisk trase og restavfalls plass. Feltet består av samlevei og atkomstveg som er utformet med hensyn til å minimalisere terrenginngrep og lette adkomsten til boligene.

Pris på tomtene (i tillegg kommer omkostninger):

Nr. Areal Pris:

1. 1412 982 020,-
2. 1174 821 762,-
3. 1073 753 754,-
4. 1060 745 001,-
5. 1384 963 166,-
7. 1400 973 940,-
8. 1197 837 249,-
9. 1107 776 648,-
10. 971 685 072,-
11. 1198 837 923,-
12. 1134 794 828,-
13. 1406 977 980,-
14. 1255 876 304,-
15. 1136 796 175,-
17. 1054 740 960,-
18. 971 685 072,-
19. 1001 705 273,-
20. 944 666 892,-
21. 944 666 892,-
22. 973 686 419,-
24. 1241 866 877,-
25. 959 676 992,-
28. 1144 801 562,-
29. 1174 821 762,-

30. 1186 829 843,-
31. 991 698 539,-
32. 1150 805 602,-
33. 1144 801 562,-
35. 1336 930 845,-
37. 962 679 012,-
40. 1171 819 742,-
41. 975 687 766,-
43. 977 689 112,-
44. 1278 891 791,-
45. 857 608 310,-
47. 915 647 365,-
48. 1286 897 178,-
49. 931 658 138,-
51. 1027 722 780,-
53. 1171 819 742,-
54. 1195 835 903,-
55. 998 703 253,-
57. 1029 724 127,-
59. 1148 804 255,-

Beliggenhet

Hemmingsjordlia ligger midt i smørøyet – med kun 10 minutters kjøretur til både Finnsnes og Sørreisa sentrum. Stedet har gode solforhold og ligger vestvendt i et vakkert naturområde med god utsikt mot både hav og fjell. Et paradisi for familier som ønsker trygge og gode oppvekstvilkår for barna. Dette er bare noen få av fordelene med å bo i Hemmingsjordlia – eller det grønne hjertet som vi liker å kalle det.

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling ifbm salg.

Energi

Økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er ikke fastsatt.

Info eiendomsskatt

Sørreisa kommune har pt. ikke eiendomsskatt.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 166 i Sørreisa kommune. Gårdsnummer 1, bruksnummer 165 i Sørreisa kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5419/1/166:

03.11.2016 - Dokumentnr: 1012771 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5419 Gnr:1 Bnr:2

09.05.2019 - Dokumentnr: 527588 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5419 Gnr:1 Bnr:169

Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 216272 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1925 Gnr:1 Bnr:166

16.04.2020 - Dokumentnr: 2340048 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5419 Gnr:1 Bnr:172

Elektronisk innsendt

07.05.2021 - Dokumentnr: 541933 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5419 Gnr:1 Bnr:175

Elektronisk innsendt

07.05.2021 - Dokumentnr: 541948 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5419 Gnr:1 Bnr:176

Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse.

Selger skal sørge for ferdigattest. Dersom kommunen utsteder midlertidig

brukstillatelse kan kjøper overta og bebo boligen. Gjenstående arbeider skal ferdigstilles av selger innen den frist som er satt av kommunen. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi selger pålegg om å ferdigstille, ev. gi tvangsmulkt og/eller forelegg.

Dersom overtakelse skjer ved midlertidig brukstillatelse, oppfordres kjøper til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt. Kjøper har rett til å holde tilbake et beløp av oppgjøret på meglerforetakets klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av garanti etter bustadoppføringslova § 47, eller ved utstedelse av ferdigattest.

Vei, vann og avløp

Det er opparbeidet vann/avløp frem til tomtegrensen.

Regulerings og arealplaner

Det foreligger reguleringsplan for feltet som er vedlagt i salgsoppgaven.

Legalpant

Kommunen vil ha legalpant for ubetalte kommunale avgifter.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med vedlegg 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf.

avhendingsloven § 3-3 (1).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (1) fravikes, og hvorvidt et arealavvik karakteriseres som en mangel, vurderes etter avhl. § 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.

Overtakelse

Overtagelse avtales i forbindelse med kjøp av tomtene.

Budgivning

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dokumentavgift kr. 2.5% av kjøpesum Tinglyse skjøte kr. 585,- Tinglyse pantedokument kr. 585,- Eierskiftegebyr kr. 3.364,-. Grunnboksutskrift kr. 172,-. Boligkjøperforsikring (Valgfritt) kr. 11.500,-. I tillegg må kjøper påregne tilknytningsavgift til vann/avløp og tilknytningsavgift for strøm.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Oppdragsansvarlig

Mads Wallerheim

Daglig Leder

mads.wallerheim@aktiv.no

Tlf: 995 13 630

Kristina Olise Nyvoll Hansen

Medhjelper

kristina.olise.nyvoll.hansen@aktiv.no

Tlf: 913 06 713

Ansvarlig megler

Mads Wallerheim

Daglig Leder

mads.wallerheim@aktiv.no

Tlf: 995 13 630

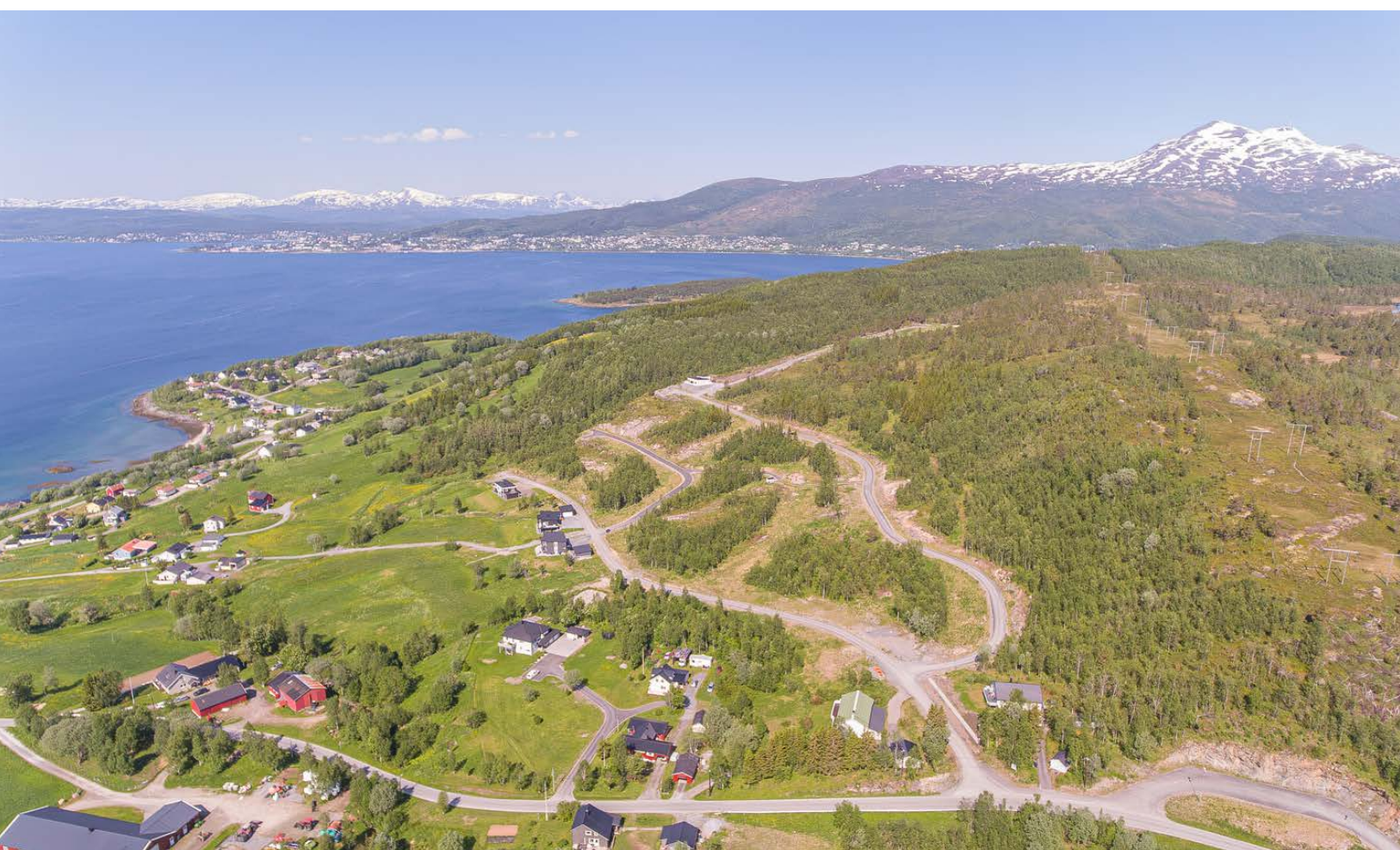
Aktiv Finnsnes, Storgata 18, 9300 Finnsnes

Tlf: 400 01 134

Salgsoppgavedato

07.01.2025







Saksnummer 11/959

Detaljregulering for HEMMINGSJORDLIA BOLIGFELT
Planbeskrivelse med planbestemmelser
Plan-ID 19252012001

Egengodkjent av Sørreisa kommunestyre i sak 46/16
den 23.06.2016



Sørreisa kommune

Innhold

Bakgrunn	3
Formålet med planen	3
Hovedpunkter (vedtak) i planprosessen.	3
Planstatus	4
Avgrensninger og beliggenhet	5
Topografi og naturgrunnlag	5
Vindforhold og støy	6
Miljøforhold	7
Trafikkforhold, adkomst	7
Beskrivelse av planforslaget	7
Bygningsmasser	7
Vann og avløp (spillvann)	7
Universell utforming	8
Kulturvern	8
Arealbruk	9
Trafokiosk	10
Snølagring	10
Fyllmasser	10
Brannvann	10
Krav til Konsekvensutredning	11
Konsekvenser av planforslaget	11
Terrenginngrep	11
Befolkningsøkning	11
Trafikkforhold	11
Service	11
Friluftsliv	12
Naturvern	12
Forurensning	12
Barn og unges forhold	12
Snarveg ned til FV 86	13
VA	13
Framdrift	13
Risiko- og sårbarhetsanalyse	14
Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for Hemmingsjordlia boligfelt. Plan-ID: 19252012001	17
Vedlegg	23

Bakgrunn

Hensikt

I følge prognosene fra SSB skal antall innbyggere i kommunen øke. I kommunen har det ikke vært bygget nye større «kommunale» boligfelt siden 80-tallet, noe som har bidratt til at prisene på boligmarkedet har økt kraftig. En av virkningene er blant annet mye fraflytting pga høye bo-, og etableringskostnader. Et av arbeidsmålene i Sørreisa kommune er å skaffe gode forhold for innflytting. En del av dette arbeidet går på å regulere nye boligområder i kommunalregi. Sørreisa kommune står som forslagsstiller for planen og planområdet har fått navnet Hemmingsjordlia boligfelt.

Formålet med planen

Planen skal legge til rette muligheten for utvikling av et attraktivt boligområde med et godt bomiljø. Og skal sikre en god ivaretagelse når det gjelder bebyggelsens plassering, vegløsning, fellesareal, avfallshåndtering, hensyn til klima.

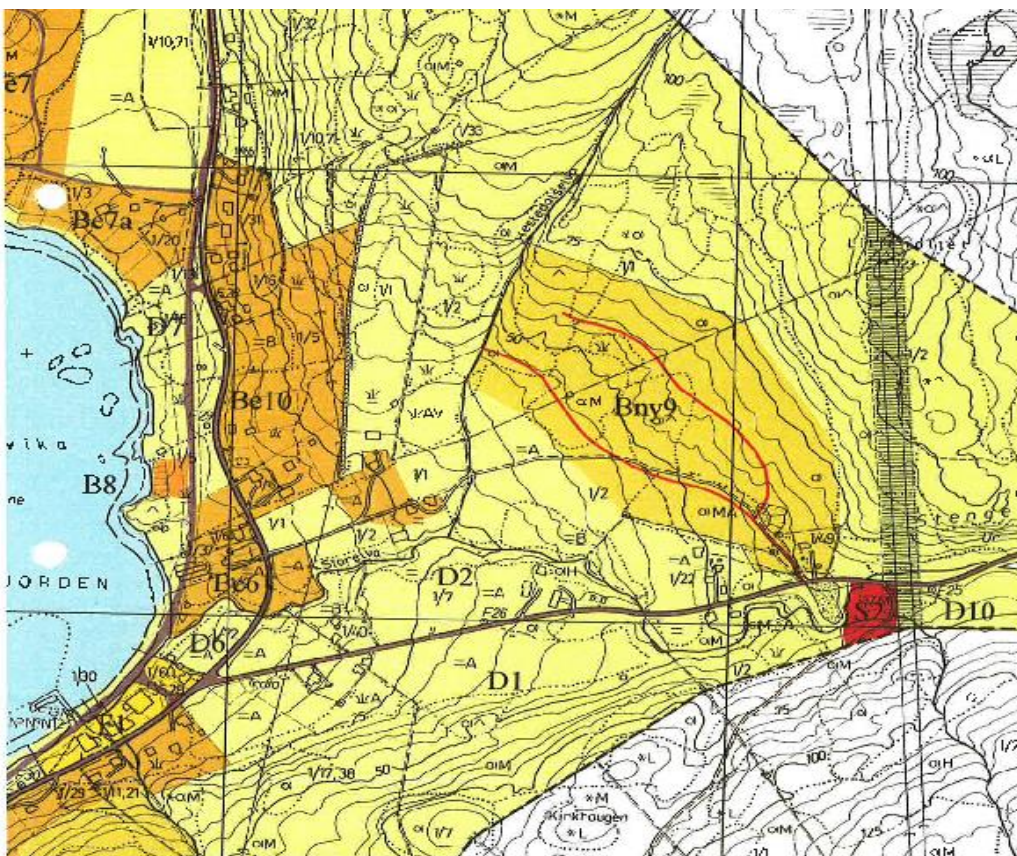
Hovedpunkter (vedtak) i planprosessen.

- Kommunedelplan for Hemmingsjord ble vedtatt i kommunestyret 11.05.2006 i sak 28/06 der området Bny9 i planen avsatt til boligutbygging. I løpet av planarbeid med kommunedelplanen for Hemmingsjord kom det en del merknader og innsigelse fra landbruksavdelingen hos Fylkesmannen til planen. Disse har blitt tilstrekkelig ivaretatt og det resulterte at Fylkesmannen konkluderte i brev av 21.01.2016, saksnummer 15/874 at innsigelsen er tilfredsstillende imøtekommet, og det var dermed grunnlag for kommunestyret til å egengodkjenne planen i 2006.
- 9.oktober 2012 ble det annonsert varsel om oppstart av reguleringsarbeid for Hemmingsjordlia boligfelt i sak 11/959. Det kom en del innspill og merknader til planforslaget. Disse kan etterspørres på Teknisk etat i Sørreisa kommune.
- 20. februar 2015 vedtas det blant annet at administrasjonen bes om å ferdigstille de små detaljene som gjenstår, og å legge planen ut til offentlig ettersyn.

Planstatus

Planområdet Bny9 er regulert til boligbygging i kommunedelplan for Hemmingsjord. Ifølge kommunedelplan skal det også opparbeides nytt boligfelt Bny2 øst-vest fra Hemmingsjordlia boligfelt. Jord- og skogloven skal gjelde i områdene Bny9 og Bny2 inntil arealene er innarbeidet i reguleringsplan (sak 28/2006).

Reguleringsplanen «Hemmingsjordlia boligfelt» er i samsvar med kommunedelplan for Hemmingsjord og derfor kreves det ikke utarbeidelse av KU.



Sørreisa kommune skal i henhold til gjeldende planstrategi være en god bokommune, og et av hovedmålene er satsing på utvikling av landbruket. Status i dag på disse to områdene er at man trenger mer boliger, og innen landbruk er det en satsing med en del nybygging samt nydyrking av arealer for å få arealer nært gårdene, og få jorder med en økt størrelse. For å ivareta begge satsinger har Sørreisa kommune opprettet «jordbank» der landbruksjorden graves av i de omdisponerte arealene og leveres til jordbanken. Videre skal denne jorden fordeles til de gårdene som holder på med nydyrking, slik at man kan få både sammenheng og nok dybde på jorden – og dermed en bedre driftsstruktur over tid.

Beskrivelse av planområde, eksisterende forhold

Avgrensninger og beliggenhet

Planområdet ligger på Hemmingsjord i Sørreisa kommune, 10 km fra Sørreisa sentrum. Størrelse på området til Hemmingsjordlia boligfelt er 80 dekar med 45 tomter som skal benyttes til eneboliger. Dette gir store tomter for å sikre rom og trivsel i feltet.

Finnsnes er nærmeste by og ligger kun 8 km fra Hemmingsjord. Der er det daglig avgang med hurtigbåt både til Harstad og Tromsø. Nærhet til både Sørreisa og Finnsnes gir meget godt kjøpe- og service tilbud. I den motsatte siden går veien til Bardufoss flyplass med en avstand fra Sørreisa på ca 1,8 mil, og der er det 2-3 avganger til Oslo daglig (ca 1t 50min).

Fylkesveg 203 går ved siden av feltet på søndre side, mot Reinelv og videre mot Målselv kommune.

Barnehage og skole ligger i nærheten, og området har kollektivkorrespondanse med Finnsnes og Sørreisa.

Eiendomsforhold

I dag er det to eksisterende eneboliger i området – i begynnelsen av feltet. Disse er innregulert i planen.

Topografi og naturgrunnlag

Området som er ønsket regulert til boligformål, ligger fra høyde 36 til 85 meter i en sørvest skråning med en fin utsikt over Finnfjorden og Senja. Bredden på feltet er på ca 250 m.

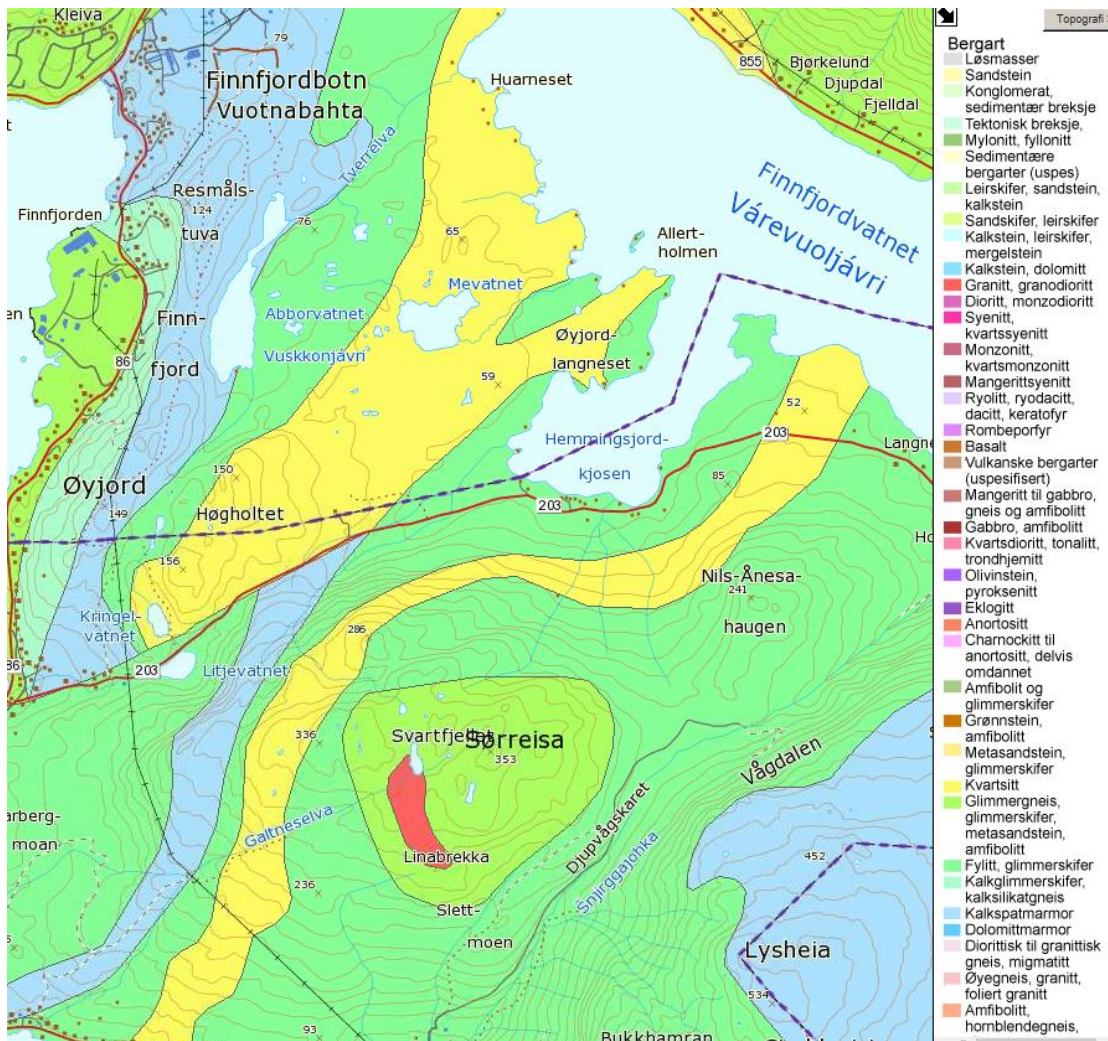
I nordøst grenser området mot utmark, der muligheten er stor for fine turer i skogen ved å følge de turstiene som er i området.

Nedre del av feltet har åpne, lett skrånede sletter som er tilvokst med lauvskog.

Øvre delen av feltet er mer kupert med lauvskog og en del barskog.

Det er små bekker inni i feltet, mens det ligger en større bekk i tomtegrensen mot sørvest, og en bekk ved planens begrensning mot vest.

Grunnen i området består hovedsakelig av forvittringsmateriale over kalkspatmarmor, sandstein og leirskifer (se bilde 1 og 2)



Bilde 1
<http://geo.ngu.no/kart/minkommune/?kommunenr=1925>

Vindforhold og støy

Kystområdet i Troms har ofte snørike vintre, og nordavinden kan blåse friskt i landsdelen. Hele feltet ligger lunt til og blir derfor ikke rammet av de store snømengdene om vinteren.

Den største delen av planområdet ligger et stykke unna trafikkert veg, og da vil trafikkstøy i lite grad være et problem.

Miljøforhold

Det er ikke kjent at området har tidligere blitt benyttet til noe form for virksomhet som kan ha forurenset grunnen.

Trafikkforhold, adkomst

Feltets adkomstveg munner ut i Fylkesvei 203 som er en forholdsvis lite trafikkbelastet veg. Det er søkt om tillatelse for avkjørsel til feltet. I samråd med Statens vegvesen er kryssutforming utarbeidet og ny bussholdeplass er innregulert.

Vegkrysset må utformes etter Statens Vegvesens normal for veg – og gateutforming normal 017.

Fylkesveg 203 som går ned mot Riksvei 86, har ÅDT < 500. Fylkesveien har ikke sykkel og gangsti og er derfor litt dårlig sikret for myke trafikanter. Av den grunn er det viktig med en busslomme på den siden av vegen som er mot planfeltet.

Beskrivelse av planforslaget

Bygningsmasser

Det ønskes et miljøbasert og inkluderende felt. Bygningsmassens utforming inkludert garasjer og plassering av disse, vil i stor grad være med på å skape de ønskede kvaliteter. Jfr. reguleringsbestemmelser.

I et felt som dette vil det bli utbygd både store og små boliger, med og uten sokkel. Boligene bør plasseres best mulig tilpasset terrenget, og trekkes mot nordøst for å kunne ivareta kvaliteten på private rom utendørs, med hensyn til sol, utsikt og skjerming mot vind.

Ved plassering av ny bygg i terrenget må det tas hensyn til kulturlandskapet.

Vann og avløp (spillvann)

Kommunalt vannverk ble utbygd i 2001, med inntak i Litjevannet. Vannet er rensert i sandfilter og UV-anlegg. Hovedledningen for vann og avløp skal ligge etter vegtraséen, med stikkledninger inn på tomtene.

Vannledningen skal kobles på kommunens eksisterende vannanlegg som ligger på østsiden av Fv 203. Dagens anlegg antas å ha tilstrekkelig kapasitet for ny bebyggelse. Nedstigningskummer av betong skal benyttes. Disse skal plasseres ca på hver 60 meter. Kostnadene med legging av VA- ledning er kalkulert forholdsvis høyt, da det er mye sprenging av grøfter. Spillvann fra feltets bebyggelse ivaretas av et separatsystem der transporten foregår ved hjelp av selvføll. Systemet består av stikkledning fra hver tomt, forbundet med en samleledning. Kapasiteten for spillvannledningen antas å være tilstrekkelig. Nedenfor Fv 86 blir det plassert et renseanlegg mellom samleledningen og utslippsledningen (eget prosjekt).

Universell utforming

Universell utforming av utearealer dreier seg i plansammenheng om at utearealene har stigningsforhold som er til minst mulig hindrer for forflytningshemmede (1/20). Siden området er ganske bratt vil det ikke være mulig i full grad å ivareta kravet til universell utforming og dermed må det tas spesielt hensyn til dette i anleggsprosessen.

All ny bebyggelse skal tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming i henhold til gjeldende teknisk forskrift (TEK). Adkomst og utearealer, herunder lekeplassen, skal utformes slik at de kan brukes av alle brukergrupper uten behov til spesielle tilpasning.

Kulturvern

Det var tatt hensyn til de kjente kulturminnene i det regulerte boligfeltet (se TAU-sak 7/15). Dersom det under anleggsarbeid eller annen opparbeidelse av planområdet fremkommer noe tegn på andre kulturminner, skal arbeid straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles umiddelbart jf. Kulturminneloven § 8.2.

Støybeskyttelsestiltak mot fylkesveg

Etter forundersøkelser er det konkludert at støy ikke vil være noe problem, da det er forholdsvis liten trafikk på fylkesvei 203 som ligger øst for feltet der forutsettes at området skal skjermes på en best mulig måte, med levegger og beplantning.

I tillegg ligger feltet et godt stykke unna fylkesvegen.

Vegsystem

Utforming av vegsystem omfatter:

- Busstopp
- Vegkryss
- Snuplasser
- Oversikt i svinger/kryss
- Gangsti

I forbindelse av etablering av kryss inn til feltet, må det opprettes en busslomme på østsiden av feltet. Dette for å ivareta trafikksikkerheten (se plankart). Gjeldende krav om sikt er ivaretatt i forhold til fylkesvegen.

Inni selve feltet er det prosjektert to kryss, der oversikt er ivaretatt ved at byggegrensene er trukket tilbake på tomtene.

På alle vegers endepunkt er det prosjektert inn hammersnuplass.

Vegsystemet i et lite boligfelt er veldig viktig. Det er viktig at vegen legges slik i terrenget at det tas hensyn til det visuelle og brukermessige aspekter.

For å komme seg ut i marka som omkranser feltet, kan turveger/gangstier og grøntområder som er regulert inn i feltet benyttes.

Følgende momenter er vurdert med tanke på vegplasseringen:

- God fremkommelighet.
- Mest mulig skånsom inngrep i terrenget.
- Trafikksikkerhet.
- Vegen vil ikke være for gjennomgangstrafikk.

Vegbelysning

Gatelys skal utbygges langs adkomstveier i feltet.

Arealbruk

Hemminsdjordlia boligfelt er i hovedsak avsatt for boligtomter, lekeplasser, friarealer og vegformål, men det er også avsatt areal til spesialområder som trafostasjon, teknisk trase og restavfallsplass. Feltet består av samlevei og atkomstveg som er utformet med hensyn til å minimalisere terrenginngrep og lette adkomsten til boligene.

Gjesteparkering skal foregå på egen tomt.

Sørreisa kommune ønsker en viss størrelse på tomtene, for å gjøre dem mere attraktive. Tomtestørrelsene i feltet ligger på fra 1000 m² og opp til 2000 m² for de tomtene med brattest terreng. Utnyttelsesgraden ved Hemmindsjordlia boligfelt er satt til 25 %, dette vil gi store utearealer på tomtene.

Det er satt av et område til lekeplass/fellesareal i planen, den er lagt midt i feltet og på et relativt flatt område for å være mest mulig tilgjengelig for alle beboerne. Det er også tenkt en fotballøkke på lekeplass/fellesareal for større unger.

Trafokiosk

Det går en høyspentledning på høyden bak feltet, men berører ikke feltet.

Trafokiosken skal plasseres midt i feltet i nærheten av lekeplassen.

Kabling i feltet, strøm, fiber, gatebelysning osv, skal ligge i bakken (langs VA-linjen).

Snølagring

Det skal ikke tas hensyn til noe ekstra snødepot i tilknytning til feltet, men skulle behovet være til stede kan snøen dumpes ved enden av hver snuplass.

Fyllmasser

Det er beregnet at overskuddsmasser benyttes som fyllmasser i nærliggende områder.

Utbygger skaffer tilgjengelig fyllplass i nærliggende område.

Brannvann

Det skal plasseres 3 brannkummer i det regulerte boligfeltet.

Krav til Konsekvensutredning

I henhold Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter PBL § 2 skal ikke konsekvensutredning utarbeides for de reguleringsplanene som er i samsvar med overordnede planer. Pågående detaljreguleringsplan for Hemmingsjordlia boligfelt er i samsvar med kommunedelplan «Hemmingsjord» vedtatt av kommunestyret 11.05.2006 (sak 28/06).

Konsekvenser av planforslaget

Terrenginngrep

Det ønskes å bevare mest mulig av naturen i område. Utbygging i feltet må derfor gjøres så skånsomt som mulig for å få minst mulig inngrep i naturen.

Befolkningsøkning

I nærliggende området bor det ca 250 personer. Hvis man anslår 3 personer pr. bolig og med en utvidelse av ca 45 boenheter vil det i fremtiden bli en økning på 135 personer. Det vil bli en ganske stor befolkningsøkning på Hemmingsjord.

Trafikkforhold

Det vil føre til en trafikkøkning på fylkesveg 203, men prosjektet anser dette som ubetydelig i forhold til eksisterende trafikkmengde.

Service

Den økte tilflyttinga vil ikke tilsi et økt behov for servicefunksjoner på Hemmingsjord. Beboerne vil få dekket sine servicebehov i Sørreisa og på Finnsnes.

Friluftsliv

Området grenser til store friområder, så for friluftsfolk er det god mulighet for både å være på havet og fjellet. Om vinteren er det tilgang til skiløyper, både nordover og sørover fra det regulerte feltet.

Naturvern

Naturen er tatt hensyn til, når vegen i størst mulig grad følger terrenget, og vegetasjonen er ønsket tatt vare på. Det vil bli økt belastning på naturstier i område.

Kommunen har vurdert tiltaket i forhold til naturmangfoldlovens §§8-12, og vi kan, ut fra en samlet vurdering, ikke se at tiltaket vil komme i konflikt med denne.

Vi har vurdert tiltaket og mener kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig og står i rimelig forhold til sakens karakter.

Det kan ikke sies å foreligge risiko for skade på naturmangfoldet, og det fremkommer ikke opplysninger av lokal art i artsdatabanken eller naturbasen, som tilsier at det er spesielle hensyn som må ivaretas.

Det er heller ikke forhold som tilsier at det bør gis avslag i forhold til føre-var-prinsippet, da tiltaket ikke vil påføre naturmiljøet eller naturmangfoldet alvorlig skade.

Tiltaket vil ikke føre til økt belastning på økosystemet, og § 11, kostnader ved eventuell miljøforringelse, skal bæres av tiltakshaver. § 12, miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, blir også ivaretatt.

Forurensning

Under anleggsperioden vil det være fare for forurensning i form av støy, støv og oljeutslipp.

Videre er erosjon og belastning fra anleggstrafikken viktige momenter i anleggsperioden.

Miljøproblem i forbindelse med spillvannsutslipp blir ubetydelig, når spillvannet går innom en rensestasjon før det slippes ut i Finnfjorden. Finnfjorden er i tillegg en veldig god resipient.

Barn og unges forhold

Området skal være godt tilrettelagt for unge og barn, med lekeplass plassert midt i feltet.

Dette skal gi gode oppvekstvilkår for barn og unge.

Det kan også anlegges en balløkke i forbindelsen med lekeplassen.

For å ivareta de unges sikkerhet, er det opprettet en busslomme i forbindelse med feltet, slik at ungene skal komme seg trygt til og fra skolen.

Det er regulert gangstier som går inn til lekeplassen fra forskjellige deler av feltet.

Snarveg ned til FV 86

Det er inngått avtale med grunneierne om å kunne bruke den gamle veien som forbindelse fra Hemmingsjordlia boligfelt til Hemmingsjordveien, uten at dette er en del av selve planen.

VA

Det legges ut vann og avløpsledninger inn i hver tomt, slik at det skal bli enkelt å kople seg til VA- nette for hver enkel husstand.

Framdrift

Det er ikke satt noen dato for byggestart, utbyggingstakt eller innflytting på område.

Det regnes med at utbygging vil skje over tid, byggestart og innflytting blir dermed på flere tidspunkt.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

I følge PBL § 4-3:

Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal planmyndigheten påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet, eller selv foreta slik analyse.

Det er gjennomført en enkelt risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet.

Tabell nedenfor gjør rede for vurdering av de aktuelle hendelser i området. Videre i **Risikodiagrammet**

Nm	Hendelse	Ja	Nei
1	Jordskred – leirskred – løsmasseskred – snøskredutsatt område	● ¹	
2	Steinskred – steinsprang		●
3	Kvikkleire		●
4	Flomfare ved snøsmelting eller ekstremnedbør	● ²	
5	Springflo – økt havnivå		●
6	Radon		●
7	Brann/eksplosjon i nærliggende anlegg		●
8	Forurensning/kjemikalieutslipp		●
9	Høyspentledning		●*
10	Strålingsfare fra installasjoner		●
11	Gamle fyllplasser		●
12	Forurenset grunn		●
13	Militær/sivil skytefelt		●
14	Vei med stor transport av farlig gods		●
15	Støysoner		●
16	Undervannsledning/kabel		●
17	Demning		●
18	Bru		●
19	Kulturminner	ivaretatt	
20	Sårbar natur		●
21	Vannverk/kraftverk		●
22	Vindutsatte område		●
23	Tilgjengelighet for nødetater	ivaretatt	

Figur 6. Vurdering av de aktuelle hendelser i området

*- Kraftlinjen har en forsvarlig avstand til ny bebyggelse jfr. strålevernforskriften § 34.

Risikodiagram

Sikkerhetsrisiko: <i>Hemmingsjordlia boligfelt</i>					
Sannsynlighet	Konsekvenser				
	Minimale	Små	Middels store	Store	Kritiske
Svært sannsynlig	4				
Sannsynlig		6			
Lite sannsynlig			1		
Svært lite sannsynlig					

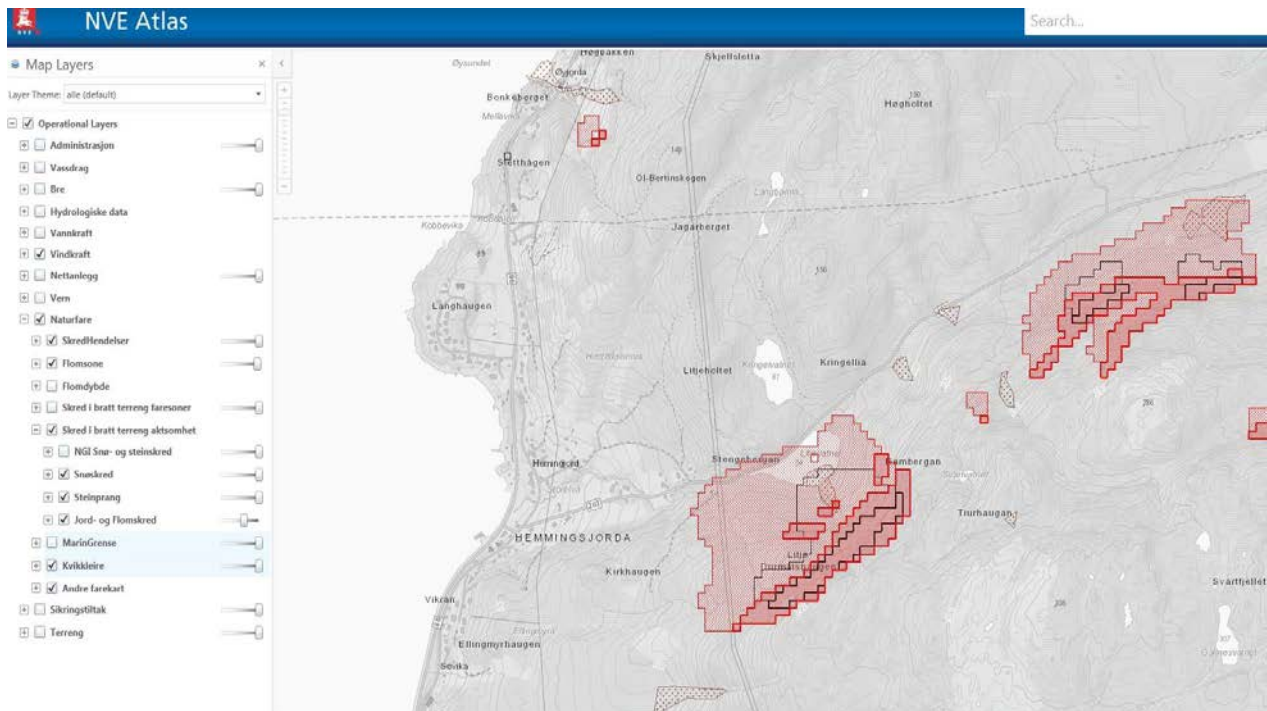
Figur 7. Risikodiagram

I diagrammet angir radene sannsynligheten for at noe kommer til å skje, mens kolonnene viser hvor alvorlige konsekvensene kan bli.

Rutene i diagrammet har en fargekode som viser om graden av risiko er akseptabel, og hvilket nivå av sikkerhet som kreves.

- GRØNN = Akseptabel risiko. Krever ikke spesielle sikkerhetstiltak.
- GUL = Mulig risiko. Spesielle sikkerhetstiltak bør vurderes.
- RØD = Uakseptabel risiko. Krever spesielle sikkerhetstiltak.

Med «spesielle sikkerhetstiltak» menes tiltak som gjøres spesielt for å forhindre eller begrense skaden av den bestemte risikoen.



Bilde 5.

<http://atlas.nve.no/SilverlightViewer/Viewer.html?Viewer=NVEAtlas&runWorkflow=StartupQuery&mapServiceId=54&layerName=Skredtype>

¹- Det må tas forbehold for den relativt stor høydeforsjellen i den regulerte boligfeltet (fra 36 m til 85 m) og til terrengutføring i tettliggende områder. Terrengstigningen er betydelig (ca 25%) nordøst inn i landet, men sørøst og nordvest er stigningen ca på 14%.

Imidlertid er det ikke registrert noen skredhendelser i området, hverken fra kommunen sin side (arkivdokumentasjon, befaring, samtaler med lokalbefolkning) eller NVE (bilde 5.). Ut fra både NVE sine registreringer og lokale observasjoner vurderes det at **sannsynligheten for skred er minimal** (vedlegg).

Forslag til avbøttende tiltak

²– Det må tas forbehold for klimaendringer og som følge hyppigere, kraftige og mer uforutsigbar nedbør. Imidlertid er det ikke skjedd noe flomhendelser (oversvømmelser) i området. Ut fra både NVE sine registreringer og lokale observasjoner vurderes det at sannsynligheten for flom (flomskred) er minimal.

Forslag til avbøttende tiltak

Det stilles krav til byggesak i rekefølgebestemmelse at det ikke skal gis byggetillatelse før flomveiene (grøftene) og to utløp (bilde 4, vedlegg) blir opparbeidet.

Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for Hemmingsjordlia boligfelt. Plan-ID: 19252012001

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 og § 12-6 gjelder disse reguleringsbestemmelser for det området som er avgrenset på plankartet med reguleringsplangrense.

Området er regulert til følgende formål:

- § 1. Bebyggelse og anlegg
- § 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- § 3. Grønnstruktur og Friområde
- § 4. Hensynsoner

1. Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5 nr.1)

Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse, BF
Vannforsyningsanlegg, VFA
Avløpsanlegg, AA
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg/Trafo, T
Lekeplass, LEK

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5 nr.2)

Kjøreveg, KV
Fortau, SF
Gang-/sykkelveg, SGS
Annen veggrunn – teknisk anlegg
Annen veggrunn – grøntareal
Kollektivholdeplass, SKH

3. Grønnstruktur (Pbl § 12-5 nr.3)

Turveg, TV
Friområde, FO

4. Hensynsoner (Pbl § 12-6)

Sikringssoner, Frisikt

Faresoner, Høyspenningsanlegg (inkl høyspenningskabler)

Områder hvor formålskoden starter fra «o_» - er regulert til offentlig formål.

Områder hvor formålskoden starter fra «f_» - er regulert til felles formål.

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet. Ved siden av disse bestemmelsene gjelder også plan og bygningsloven og Teknisk forskrift til denne:

§ 1. Bebyggelse og anlegg:

1.1 Boligbebyggelse:

Det regulerte boligområdet kan bebygges med frittliggende eneboliger med garasjer og uthus på individuelle tomteparseller, tomannsbolig, firemannsbolig og rekkehus. Bebyggelsen skal gis en harmonisk og helhetlig utforming innenfor hvert felt, og det må tilstrebtes en sammenheng i byggeform mellom nærliggende felt. Bygningene kan ha flatt tak eller saltak. Takvinkel og møneretning skal tilpasses omkringliggende bebyggelse. Maks mønehøyde over gjennomsnittlig terrengnivå skal ikke overstige 8,5 m, gesimshøyde – 7,0 m. Gjennomsnittlig opprinnelig terrengnivå skal fastsettes individuelt i hvert tilfelle.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser som vist på plankartet.

Alle tomtene som er brattere enn 1:5 tillates til å ha underetasje som skal orienteres til syd-/vestvendte hellinger. Garasjer og eventuelle uthus skal bygges med maks gesimshøyden 3 m.

1.2 Graden av utnytting BYA for enebolighus og tomannsbolighus og firemannbolighus skal ikke overstige 25% av tomtens felles areal, garasjer og uthus medregnet. Graden av utnytting BYA for rekkehus (forutsatt at to nabotomter slås sammen) skal ikke overstige 25% av tomtens felles areal, garasjer og uthus medregnet.

1.3 Garasje og gjesteparkering skal etableres individuelt. Avkjørsel til den enkelte tomt skal anlegges fra tilliggende boligveg (som vist på plankartet) og utføres med jevnt fall fra vegkant til 1 m utenom regulert trafikkareal og skal, sammen med atkomstveg inne på tomta, ikke ha større stigning enn 1:7. Garasjen med innkjørsel vinkelrett på atkomstveg kan oppføres inntil 5 m fra

regulerte trafikkareal. Garasjen med innkjørsel parallelt med atkomstveg kan oppføres med tett vegg mot vegen inntil 2 m fra regulert trafikkareal.

- 1.4 Ved byggesøknad skal det leveres situasjonsplan i m = 1:500 som i tillegg til boliger viser tomtedeling, atkomstenes plassering og utforming, garasjer og evt. gjesteparkering, frittliggende uthus, uteplasser, gjerder og avfallsstativer. I byggesøknad skal hjørnene på bygninger koordinatfestes. Gjennomsnittlig opprinnelig terrenghøyde vises med koordinat og høyde. Dette skal også danne grunnlag for terrengsnitt i byggesøknaden. Bygninger skal tilpasses opprinnelig terreng.

§ 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 2.1 Kjøreveg med skulder og grøft:

Trafikkområder skal opparbeides med den inndelingen av vegareal som vist på planet. Vegskulder skal være på 0,5 m på hver side av vegen, og vegbredde på kjørebane skal være 4 meter, mens den totale bredden med grøfter og skråninger blir 10 m. Vegskjæringer og fyllinger skal tilsåes eller behandles på en tiltalende måte. Unødvendige terrenginngrep skal unngås i forbindelse med etablering av veg. Alle atkomstveier i feltet skal utformes slik at vertikal kurvaturen faller jevnt ned hele veien. For øvrig gjelder det Utformingskrav fra Håndbok N100. Der det blir hensiktsmessig skal det settes autovern.

- 2.2 Plassering av VA-ledninger/elforsyning:

Alle kabler skal føres frem som jordkabler, under bakken og langs VA linjeføringen.

Vann- og avløpsledninger skal plasseres på den ene siden av kjørebane og kabler på den andre siden. Vann- og avløpsledninger skal plasseres langs veggrøfter (på utsiden av grøften, grense til tomt) og ikke under kjørebane. I en situasjon da det ikke lar seg å gjøre skal framføringen av kabler og ledninger skje på en hensiktsmessig måte ut fra stedlige forhold.

- 2.3 Gang- og sykkelveg:

Gang- og sykkelveg gis en bredde på 3 meter pluss 1 meter på hver side, altså totalt 5 meters bredde.

- 2.4 Snødeponi:
Snø som ryddes fra vegnettet kan plasseres i grøfter langs vegene, som er vurdert som forsvarlig.
- 2.5 Plassering av transformatorbokser, kummer, gatebelysning, og lignende skal godkjennes av kommunen. Trafoboks settes på friområde midt i feltet som er visst på plankart.
- 2.6 Ifølge regelverk av kommunal overtakelse av private veier, skal veiene være asfalterte, dvs atkomstveiene med klassifisering A1 har en asfaltert bredde på 4 m og grusskuldrer på 0.5 m hver.
- 2.7 Det skal opparbeides en ensidig busslomme for kollektivtrafikk i begge retninger.

§ 3. Grønnstruktur og Friområde

- 3.1 Smale gangstier i friområdet og turveier som visst på plankartet må tilpasses terrengforholdene og vegetasjonen til stedet.
- 3.2 Ved opparbeiding av friområdene skal det vurderes hvilke av de mest robuste trærne som kan bli stående. I regulerte friområder skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares.
- 3.3 Ved utbygging som grenser til fellesområder skal eksisterende terreng utenfor tomtegrensen ikke berøres.

§ 4. Hensynsoner

Innenfor frisisiktonene skal det ikke være sikthinder høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiers plan.

Rekkefølgebestemmelser

- a) **Busslomme m/tilhørende fortau** skal være opparbeidet, før det gis brukstillatelse til boliger i området. De tekniske tegningene skal godkjennes av Statens Vegvesen før bygging kan igangsettes.
- b) Før boligene tas i bruk skal tilhørende tekniske anlegg som **kjøreveger, gangstier** som vist på plankartet, være opparbeidet til tilfredsstillende standart. Dette skal sikres i utbyggingsavtaler. Dette gjelder også gangsti til Hemmingsjordveien.

- c) Før boliger tas i bruk skal **vannforsyning, avløp, sløkkevann** med nødvendig kapasitet, samt samfunnstjenester som **el. forsyning og telekommunikasjon** være etablert.
- d) **Felles oppholdsareal og lekeplassen** skal tilrettelegges før første bolig bygges. Nærmere om felles oppholdsareal og lekeplassen kommer med anbudsbeskrivelsen som må bli først godkjent etter PBL i Sørreisa kommune.
- e) Det skal ikke gis byggetillatelse før **flomveiene** (grøftene) og **to utløp** (vedlegg) blir opparbeidet. Grøftene skal utformes slik at det blir nok kapasitet til å føre bort overvannet samtidig som det skal ivaretas sikkerheten for de gående og syklende i mest mulig grad.

Generelle bestemmelser

Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid eller annen opparbeidelse av planområdet fremkommer automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og fylkeskommunens kulturetat varsles umiddelbart, jf. kulturminneloven § 8, 2 ledd.

Anleggsperioden

Det skal i anleggsperioden iverksettes tiltak for å redusere støy og vibrasjoner, unngå ulykker og forurensning.

Universell utforming

All ny bebyggelse skal tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming i henhold til gjeldende teknisk forskrift (TEK 10) og standard NS 11001 (2009). All ny bebyggelse, uteområder, adkomst, gang- og sykkelveier skal utformes på en tilfredsstillende måte etter prinsippet om best mulig tilgjengelighet for alle.

For o_TV2 skal det opparbeides gangveiforbindelse til f_LEK1 slikk at lekeplassen også blir tilgjengelig for mennesker med nedsatt funksjonsevner.

Det må opparbeides mulighet for parkering i o_TV2.

Tilgjengelighet for nødetater

Det skal etableres tilfredsstillende tilkoblingsmuligheter for brannvann og tilrettelegges for rednings- og slukkemannskap iht. Teknisk forskrift. Det skal anlegges mins 3 brannkummer på det regulerte området.

Terrengbehandling

Ved byggemelding skal det gjøres rede for terrengbehandling, evt. Stedlig overskuddsmasse og bruk av de ubebygde delene av tomten. Privat uteareal skal holdes ryddig, i og etter byggefasen. Så snart som praktisk mulig skal utearealene opparbeides eller ivaretas til beste for feltets helhet.

Jordsmonnsforflytting

For å bevare den dyrkbare jordmassen i planområdet bestemmes det å forflytte jordsmonnet der det blir hensiktsmessig og lagre dette for videre formålsbruk.

Vedlegg

Plankart

Håndtering av overvann

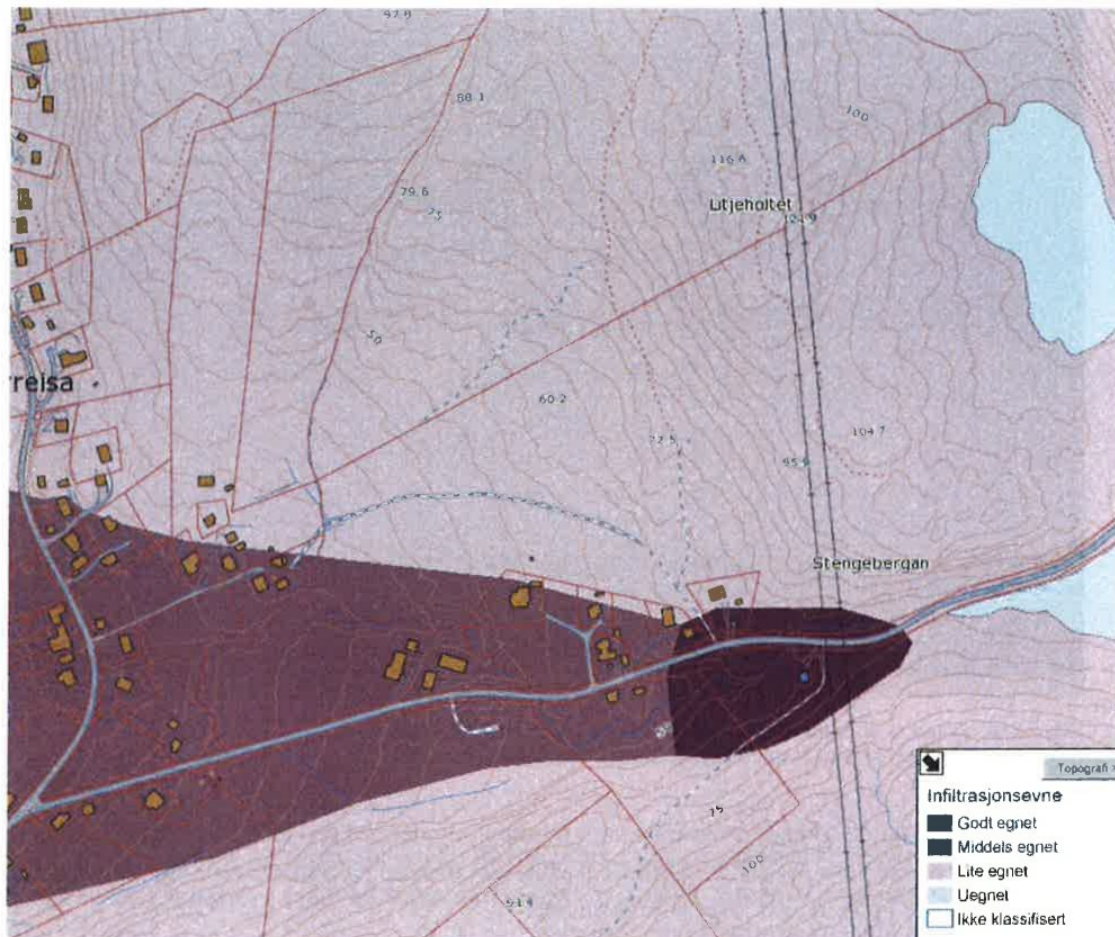
Grunnforhold

Eiendommer innenfor planområdet

Håndtering av overvann i Hemmingsjordlia boligfelt

Saksnummer 11/959

Overvann, herunder drensvann, skal håndteres lokalt i feltet og deretter føres via grøfter på oversiden av veger til elven vest fra regulert området. Ved anlegg av grøfter skal det tas hensyn til erosjon og kapasitet, for å sikre et vedlikeholdsvennlig og effektivt overvannssystem.



Bilde 2 Infiltrasjon for området. Bildet viser (rosa fargen) at bakken har lite egnet infiltrasjonsevne.
<http://geo.ngu.no/kart/minkommune/?kommunenr=1925>

Overvann fra bekker

I hele feltet er det, etter befaring, registrert en del små bekker/bekkesik. På våren ellers da det blir relativt mye nedbør registreres det flere overvanns «stier» - naturlig skapt avrenningskanaler. Planleggingen går på at vannet skal ledes derfor i grøftene langs vegen og ut i

eksisterende bekk/elv vest i feltet. Enkelte steder kan det være hensiktsmessig å anlegge stikkrenner slik at overvannet fra bekken fortsetter sin naturlige løp og ikke overbelaster grøfter.

Terrengforholdene legger til rette for to overvannutløp fra feltet (bildet). Ved en slik løsning ivaretas det kravene til Vannressursloven § 11 og tas hensyn til kantsonen langs Hestedalselva.



Bilde 3 Overvann skal samles ved to utløp fra det regulerte boligfeltet

Prosjektet har vurdert økende avrenning som minimal, og har ut i fra dette ikke gjort beregninger på bekkens kapasitet. Allikevel velges det å regne på feltes avrenning (det vi får ved utløpet) ved hjelp av den rasjonelle formelen.

$$Q = C \times i \times A \times K_f$$

der:

Q – avrenningen (liter/sekund)

C – avrenningsfaktor (ubenevnt)

i – dimensjonerende nedbørintensitet (l/(s x ha))

A – feltareal (ha)

K_f - klimafaktor (ubenevnt)

Avrenningsfaktoren (C)¹ regnes som 0,6 (boligfelt ligger i skogsområdet, men terrenget er bratt og det er relativt tynt jordsmonnslag til fjellet)

Overflatetype	Avrenningsfaktor, C
Betong, asfalt, bart fjell og lignende	0,6 – 0,9
Grusveger	0,3 – 0,7
Dyrket mark og parkområder	0,2 – 0,4
Skogsområder	0,2 – 0,5

Tabell 1 Avrenningsfaktor C for ufrosset overflate, returperiode 10 år.

K_f - klimafaktor velges for 1,4

Feltareal (A) er på ca **8,5 ha = 85000 m²**

i – dimensjonerende nedbørintensitet (l/(s x ha)) finnes ut fra IVF kurver/tabeller fra Meteorologisk institutt. Per i dag finnes det ikke en nedbørsmålestasjon i Sørreisa kommune, derfor velges det å estimere tilgjengelig data fra Bodø, Narvik og Bardufoss. Nedbørintensitetens tabeller viser 61,4/53,1/103,4 l/(s x ha)

Returperiode skal velges både for 100 år og 200 år. (tabell)

Veg-/dreneringselement	Valg av returperiode for nedbør ¹⁾	
	Veg med omkjøringsmuligheter	Veg uten omkjøringsmuligheter
Rister, sluk, overvannsledning, terrenggrøfter - LANGS VEIEN	50 år	100 år
Kulvert, innløp, utløp, nedføringsrenne - PÅ TVERS AV VEIEN	100 år	200 år
Sikring av nye eller justerte elve- eller bekkeløp ²⁾	100 år	200 år

Tabell 2 Returperiode (gjentakintervall)

Konsentrasjonstiden t_c for skogsområder finnes etter formelen:

$$t_c = 0,6 \times L \times H^{-0,5} + 3000 \times A_{se}$$

der:

t_c - konsentrasjonstiden, minutter

L – lengde av feltet, m

H – høydeforskjellen i feltet, m

A_{se} – andel innsjø i feltet, forholdstall

L skal vi velge 350m (det regnes med 2 utløp)

H er på 49m

Innsjøer er det ikke på feltet

$t_c = 0,6 \times 350 \times 49^{-0,5} = 30$ min er en fornuftig verdi for konsentrasjonstiden

Nedbørintensitets tabeller for fra Narvik og Bardufoss (tabeller) viser 53,3/101,2 l/(s x ha) for 100 års periode med 30 min konsentrasjonstid. Estimat: $(53,3+101,2)/2 = \text{ca } 77,25$ l/(s x ha)

(grunnen til at vi estimerer nedbørintensitets verdi her er fordi det ikke finnes noe data for Sørreisa kommune og det anses som fornuftig å bruke verdier fra to nærmest liggende fra begge sider fra Sørreisa stasjoner)

100 års returperioden: $Q = 0,6 \times 77,25$ l/(s x ha) x 8,5 ha x 1,4 = 551,565 liter/sekund

200 års returperioden: $Q = 0,6 \times 84,4$ l/(s x ha) x 8,5 x 1,4 = 602,616 liter/sekund

Returperioder(år); Nedbørintensitet i liter pr. sekund pr. hektar(10 000m²) (l/s*ha)**89350 BARDUFOSS****Periode: 1969 - 1987****Antall sesonger: 18**

År	1 min.	2 min.	3 min.	5 min.	10 min.	15 min.	20 min.	30 min.	45 min.	60 min.	90 min.	120 min.	180 min.	360 min.	720 min.	1440 min.
2	117,8	104,2	98,0	83,3	65,0	53,1	44,5	34,6	26,3	22,1	17,3	14,1	10,8	6,6	3,9	2,3
5	177,5	155,4	149,1	127,1	99,2	81,9	69,4	52,4	38,9	32,1	24,2	19,5	14,8	8,5	4,8	2,8
10	216,9	189,3	182,9	156,2	121,9	101,0	85,8	64,2	47,3	38,7	28,8	23,1	17,5	9,8	5,5	3,1
20	254,8	221,8	215,3	184,0	143,6	119,3	101,6	75,6	55,3	45,1	33,2	26,6	20,1	11,0	6,1	3,4
25	266,8	232,1	225,6	192,8	150,5	125,1	106,6	79,2	57,8	47,1	34,6	27,7	20,9	11,4	6,2	3,5
50	303,8	263,9	257,3	220,0	171,8	143,0	122,1	90,2	65,7	53,3	38,9	31,0	23,4	12,6	6,8	3,9
100	340,5	295,4	288,8	247,0	192,9	160,8	137,4	101,2	73,4	59,5	43,1	34,4	25,9	13,8	7,4	4,2
200	377,2	326,9	320,2	274,0	213,9	178,6	152,7	112,2	81,2	65,6	47,4	37,7	28,4	15,0	8,0	4,5

Returperioder(år); Nedbørintensitet i liter pr. sekund pr. hektar(10 000m²) (l/s*ha)**84710 NARVIK - STASJONSVN.****Periode: 1983 - 1996****Antall sesonger: 9**

År	1 min.	2 min.	3 min.	5 min.	10 min.	15 min.	20 min.	30 min.	45 min.	60 min.	90 min.	120 min.	180 min.	360 min.
2	95,0	85,3	79,4	67,4	51,7	43,2	38,1	31,7	26,1	22,9	17,6	14,9	12,0	9,1
5	120,7	111,0	106,0	93,2	65,6	51,3	43,2	37,5	31,1	28,6	24,7	21,8	17,3	13,0
10	137,8	128,0	123,7	110,3	74,8	56,6	46,6	41,3	34,4	32,4	29,3	26,4	20,7	15,6
20	154,1	144,4	140,6	126,7	83,6	61,8	49,8	45,0	37,6	36,1	33,8	30,8	24,1	18,1
25	159,3	149,6	146,0	131,9	86,4	63,4	50,9	46,2	38,6	37,2	35,2	32,2	25,1	18,9
50	175,3	165,6	162,5	147,9	95,0	68,5	54,0	49,8	41,7	40,8	39,6	36,5	28,4	21,4
100	191,1	181,4	179,0	163,8	103,6	73,5	57,2	53,3	44,8	44,3	43,9	40,7	31,6	23,8
200	200,3	191,0	189,4	175,0	110,0	76,8	59,5	56,6	47,8	47,9	48,2	45,0	34,9	26,5

Overvann fra tak, gårds plass, etc.

Til tross for at infiltrasjonen i grunnen i det regulerte boligfeltet ikke er veldig god, er det registrert at jordsmonnet klarer å infiltrere overvannet relativt fint. Ettersom området etter bebyggelse får en del tette flater skal overvann fra taknedløp og andre flater med ikke-permeabelt dekke håndteres med overflateinfiltrasjon eller fordrøyning på hver enkel tomt og videre til grøfter langs vegen eller bekker som ble beholdt. Hvis den naturlige bekkeløp ligger upassende i forhold til tomteplasserting skal bekken anlegges/føres til tomtegrenser. Avrenning av smeltevann, eller avrenning i forbindelse med store regnskyll har ikke vært registrert fra området, men siden vi står overfor klimaforandringene skal det forventes økende nedbør og derfor skal det legges til rette/anbefales å anlegge regnbed (mini våte basseng) på de tomtene det kan være aktuelt (spesielt der naturlige forhold tilsier).

LOD-løsninger.

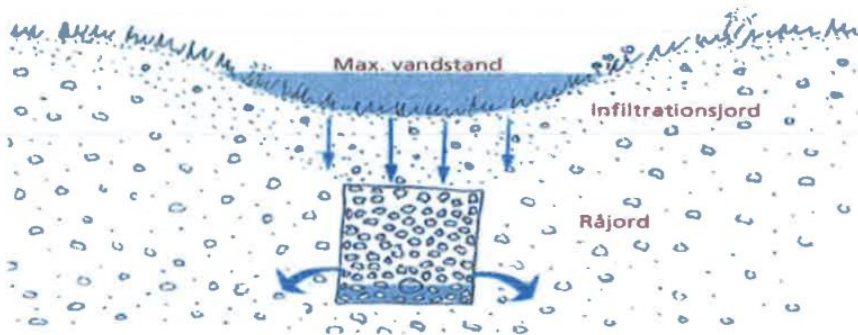
Kommunen har positive holdninger til ulike LOD-løsninger i det regulerte boligfeltet uansett at det ikke foreligger spesielle (synlig) behov for det i dag. (LOD – lokal overvanns

disponering. Grønne tak, grønne vegger, regnbed, flomdempende bassenger, vadi, permeable flater etc.).

Rensning fra overvann

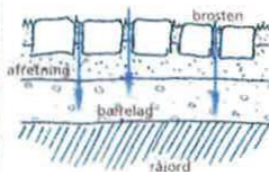
Rensing av overvann skal skje med hjelp av den naturlige infiltrasjon da det ikke kjent noe slags miljøforurensende aktiviteter rundt i området.

vadi

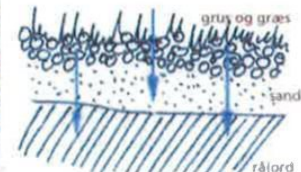


Illustrasjoner: Backhaus og Jensen 2010

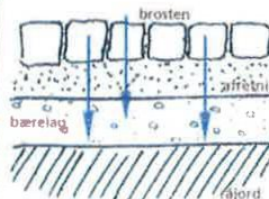
Infiltrasjon - permeable belegninger



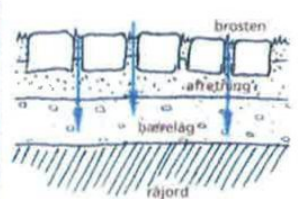
Figur 5: Permeabel belægning opnået med grøsarmeringssten. Foto fra www.eastcoastgreen.info.



Figur 6: Permeabel belægning opnået ved hjælp af grusoverflader, eventuelt som grusplåne. Foto: A. Backhaus.



Figur 7: Permeabel belægning opnået med porøse betonsten. Foto: M.B. Jensen.



Figur 8: Permeabel belægning opnået med ekstra brede fuger. Foto: A. Backhaus.

Illustrasjoner: Backhaus og Jensen 2010

Grunnforhold

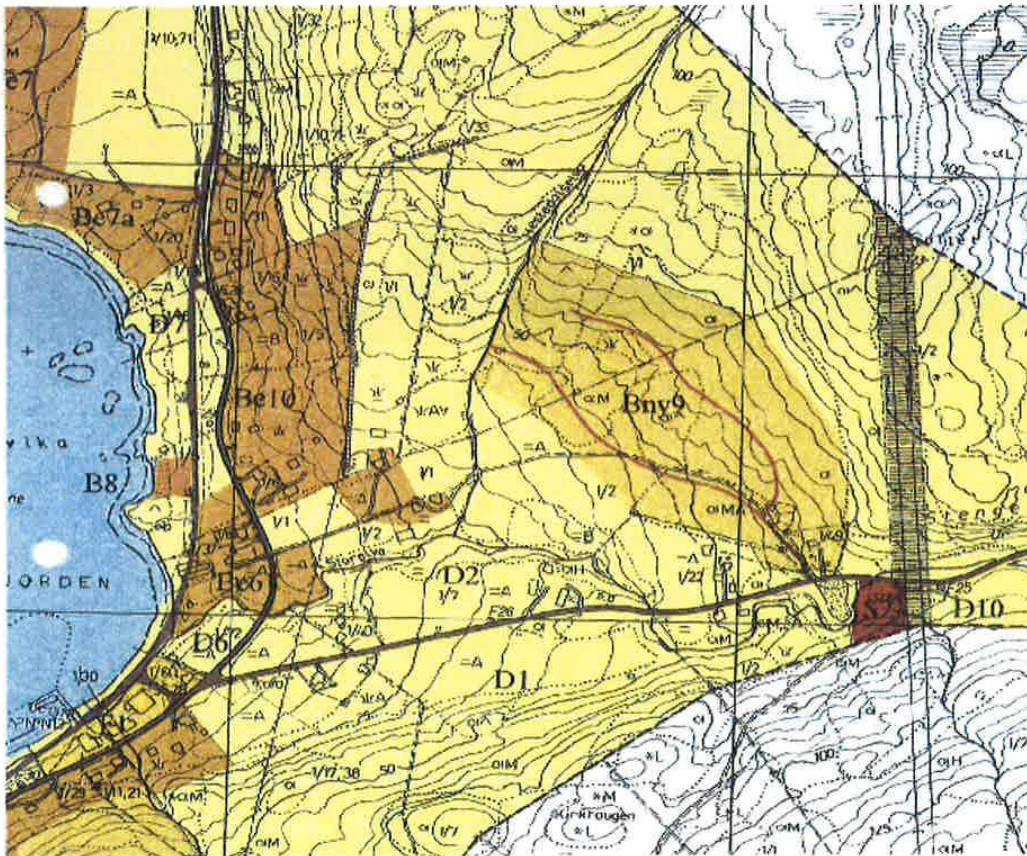
i Hemmingsjordlia boligfelt (Saksnummer 11/959)

Denne utredningen for grunnforhold for Hemmingsjordlia boligfelt er basert på NVE veilederen «Sikkerhet mot kvikkleireskred». For å kunne vurdere og identifisere mulige farer knyttet til grunnforholds ustabilitet i området brukes kapittel 4.5, som består av utredningsskjema i 10 punkter. De 10 punktene beskriver prosedyre for identifisering og avgrensning av kvikkleireområder (jordarter med sprøbruddegenskaper) med potensiell skredfare (aktsomhetsområder, punkt 1-5), avgrensning og faregradsevaluering av faresoner (faregrasklassifiserte faresoner, punkt 6-9) og stabilitetsanalyser (stabilitetsutredete faresoner, punkt 10).

Utredningspunktene vises i kursiv og besvares med det samme med normalt skrift.

1. Avklar hvor nøyaktig utredningen skal være.

Denne utredningen har geografisk avgrenset området Bny9 (bildet) i kommunedelplanen og skal fremgå som en del av plandokumentene for detaljreguleringsplan for Hemmingsjordlia boligfelt.



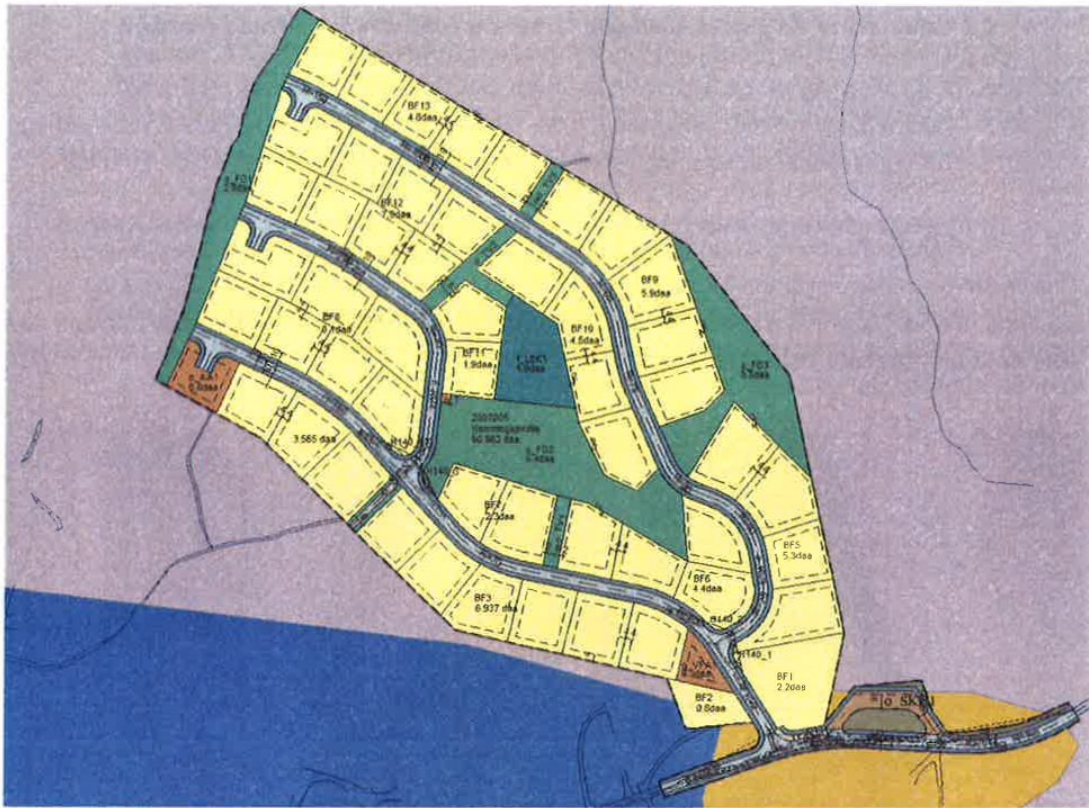
2. Undersøk om hele eller deler av området ligger under marin grense.

Ca 1/2 del, av det regulerte området ligger innenfor området for maringrense.

Problemstillingen som involverer kvikkleire og skred i marin leire kan utelukkes over marin grensen (på bildet skravert område).



3. Avgrens områder med marine avsetninger.



Figur 1 kart med nøyaktighet ??

Ut fra bilde ser man at boligfelt ligger stort sett på forvitningsmateriale¹. I følge NGU er disse løsmassene presentert på deres kart dannet på stedet ved fysisk eller kjemisk nedbryting av berggrunnen og er ikke av god nøyaktighet, men er tilfredsstillende for å begrunne at det regulerte området ligger ikke på kvikkleire eller andre typer jordarter med sprøbruddegenskaper.

Løsmasser

(forenklet tegnforklaring)

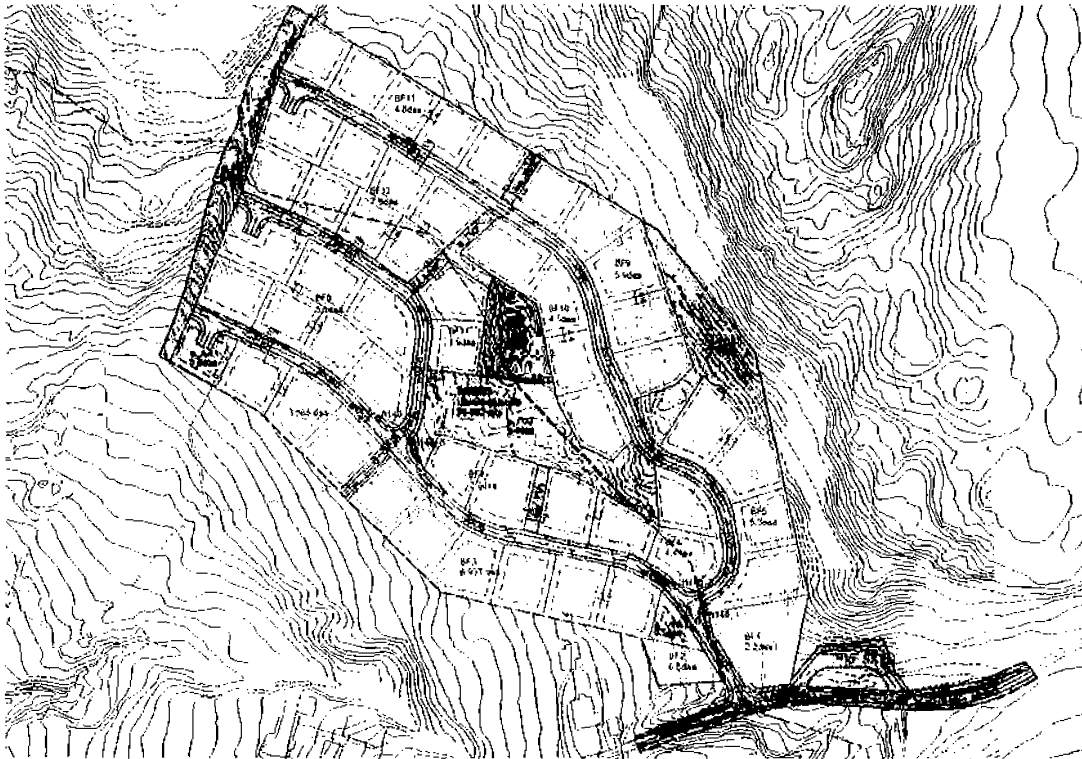
-  Tynn morene
-  Tykk morene
-  Avsmeltingsmorene
-  Randmorene
-  Breelavsetning
-  Bresjø-/innsjøavsetning
-  Tynn hav-/strandavsetning
-  Tykk havavsetning
-  Marin strandavsetning
-  Elveavsetning
-  Vindavsetning
-  Forvitningsmateriale
-  Skredmateriale
-  Steinbreavsetning
-  Torv og myr
-  Tynt humus-/torvdekke
-  Fyllmasse
-  Bløtt fjell, stedvis tynt dekke

4. Undersøk om det finnes kartlagte faresoner for kvikkleireskred i området.

Etter kart fra www.skrednett.no ligger det regulerte området utenfor steder med skreds hendelser (snøskred, steinskred, steinprang, jord- og flomskred, kvikkleireskred (i området og omegn)). I tillegg nasjonal kartlegging prosjekt ikke påvist kvikkleire i området og omegn.

5. Avgrens aktsomhetsområder til terreng som tilsier mulig fare for områdeskred.

Terrenganalyse etter høydeforskjeller viser et det er noe helning (ca 1:10 og 1:20) på det regulerte området som faller innenfor marin grense. Bratte områder er relativt små i arealer som viser at sannsynligheten til skred er svært liten.



6. Gjennomføring av befarings og grunnundersøkelser/vurdering av grunnlag.

Det har blitt gjennomført flere befarings på området. Der det blant annet var kartlagt hvor det er hensiktsmessig å ta steinprøver for radonundersøkelse, sett på mulige overvannsløsninger og markert med markeringspinner punkter langs veier etc. De visuelle terreng og grunnundersøkelser (erosjon) bekrefter at terrengforholdene ikke tilsier fare for områdeskred. Videre undersøkelser med boring ser derfor ikke ut til å være aktuelle på det regulerte området.

7. Avgrens løseområder mer nøyaktig.

Topografi forholdene tilsier at det ikke er aktuelt med grundigere utredning.

8. Vurder og avgrens sannsynlige utløpsområder for skredmasser.

Topografi forholdene tilsier at det ikke er aktuelt med grundigere utredning. Dette også forsterkes med at det er lagt til rette for bevaring av eksisterende bekker i så stor grad som mulig.

9. Avgrens og faregradklassifiser faresoner.

Topografi forholdene tilsier at det ikke er aktuelt med grundigere utredning

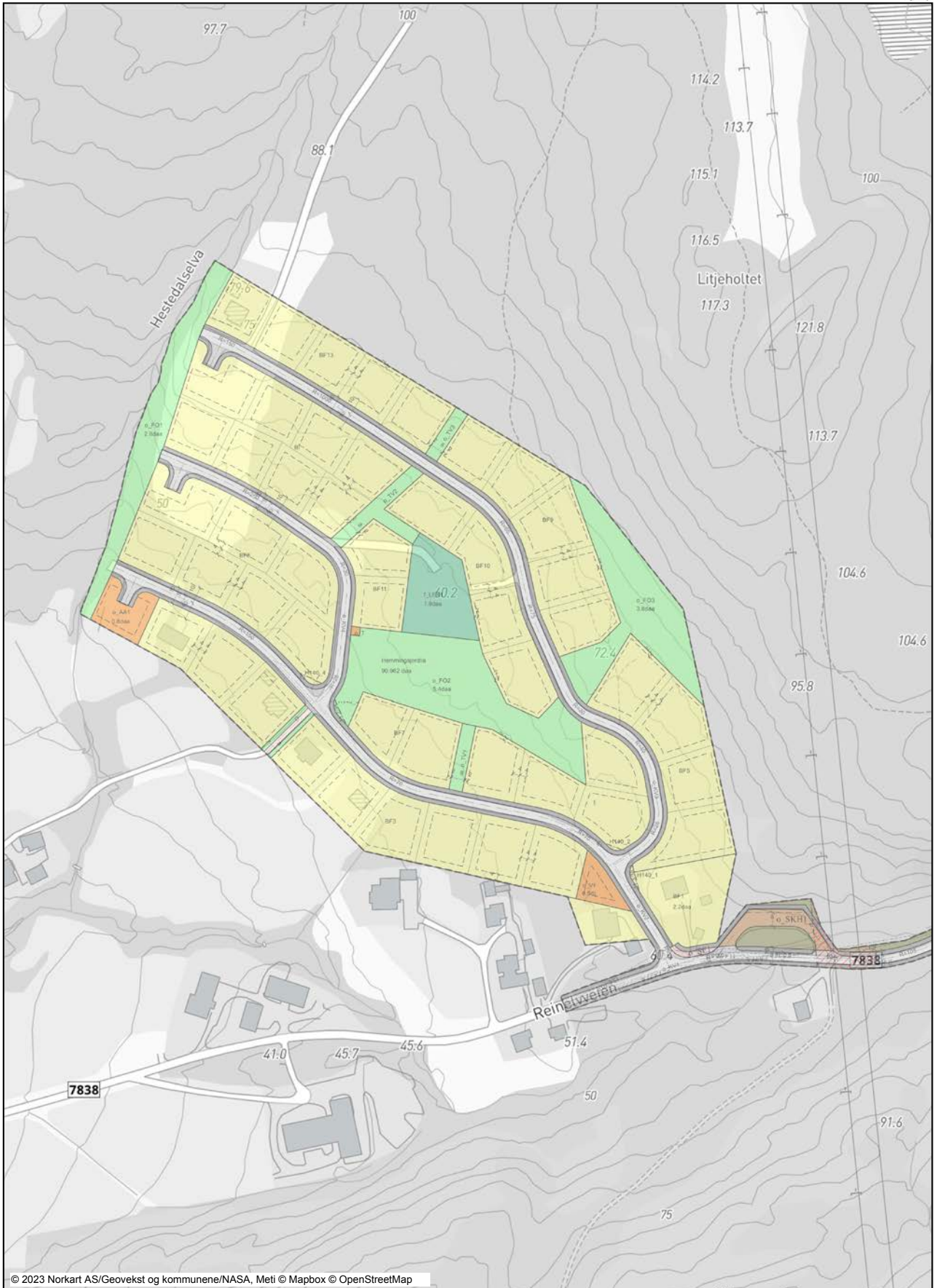
10. Stabilitetsvurdering. Dokumentasjon av tilfredsstillende sikkerhet.

Topografi forholdene tilsier at det ikke er aktuelt med grundigere utredning

Konklusjon

Det anses at sannsynligheten for kvikkleireskred eller skred av andre jordarter med sprøbruddegenskaper er svært liten. Ettersom det under anleggsarbeid kommer opplysninger om grunnstabilitets fare skal fagkyndige etterspørres for uttalelse og evt grundige grunnforhold analyse.

Faglige synspunkter ved arbeid med denne utredningen var diskutert med NVE.



Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg</i>	
	Boligbebyggelse - frittliggende små
	Vannforsyningsanlegg
	Avløpsanlegg
	Annens særskilt angitt bebyggelse og
	Lekeplass
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg c</i>	
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Annens veggrunn - tekniske anlegg
	Annens veggrunn - grøntareal
	Kollektivholdeplass
<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2)</i>	
	Grønnstruktur
	Turveg
	Frømråde
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL20)</i>	
	Faresone - Høyspenningsanlegg (in
	Sikringsone - Frisikt
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og p</i>	
	Sikringsonegrense
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanens
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktilinje
	Regulert kantkjørebane
	Målelinje/Avstandslinje
	Påskrift feltnavn
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan ;

Nabolagsprofil

Hemmingsjordlia 36

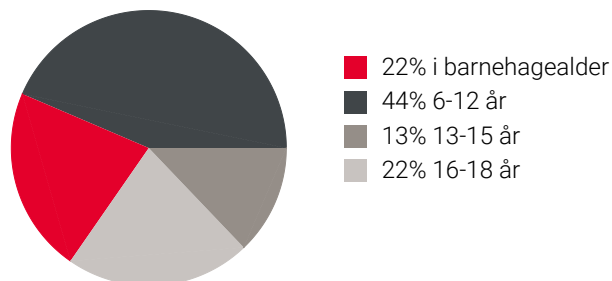
Offentlig transport

🚏 Stengebergan Linje 302	4 min 🚶 0.3 km
✈️ Bardufoss lufthavn	37 min 🚗

Skoler

Sørreisa ungdomsskole (8-10 kl.) 117 elever, 10 klasser	13 min 🚶 10.6 km
Sørreisa barneskole (1-7 kl.) 262 elever, 22 klasser	13 min 🚶 10.6 km
Senja vgs. Finnfjordbotn 270 elever, 11 klasser	9 min 🚶 6 km
Nordborg videregående skole 150 elever, 7 klasser	13 min 🚶 9.9 km

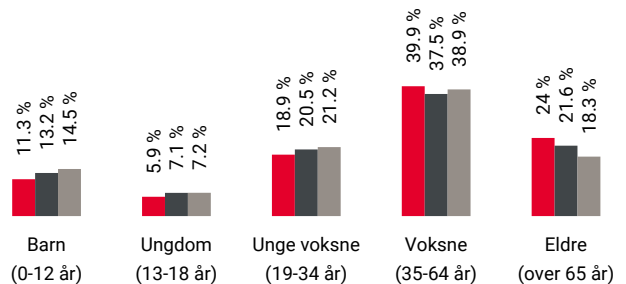
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunnkrets: Grunnreisa-he...	371	185
🏠 Kommune: Sørreisa	3 414	1 862
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ferdinand barnehage (1-5 år) 27 barn	26 min 🚶 1.8 km
Skogen barnehage (1-5 år) 70 barn	9 min 🚶 7 km
Trollstua barnehage (1-5 år) 43 barn	10 min 🚶 7.8 km

Dagligvare

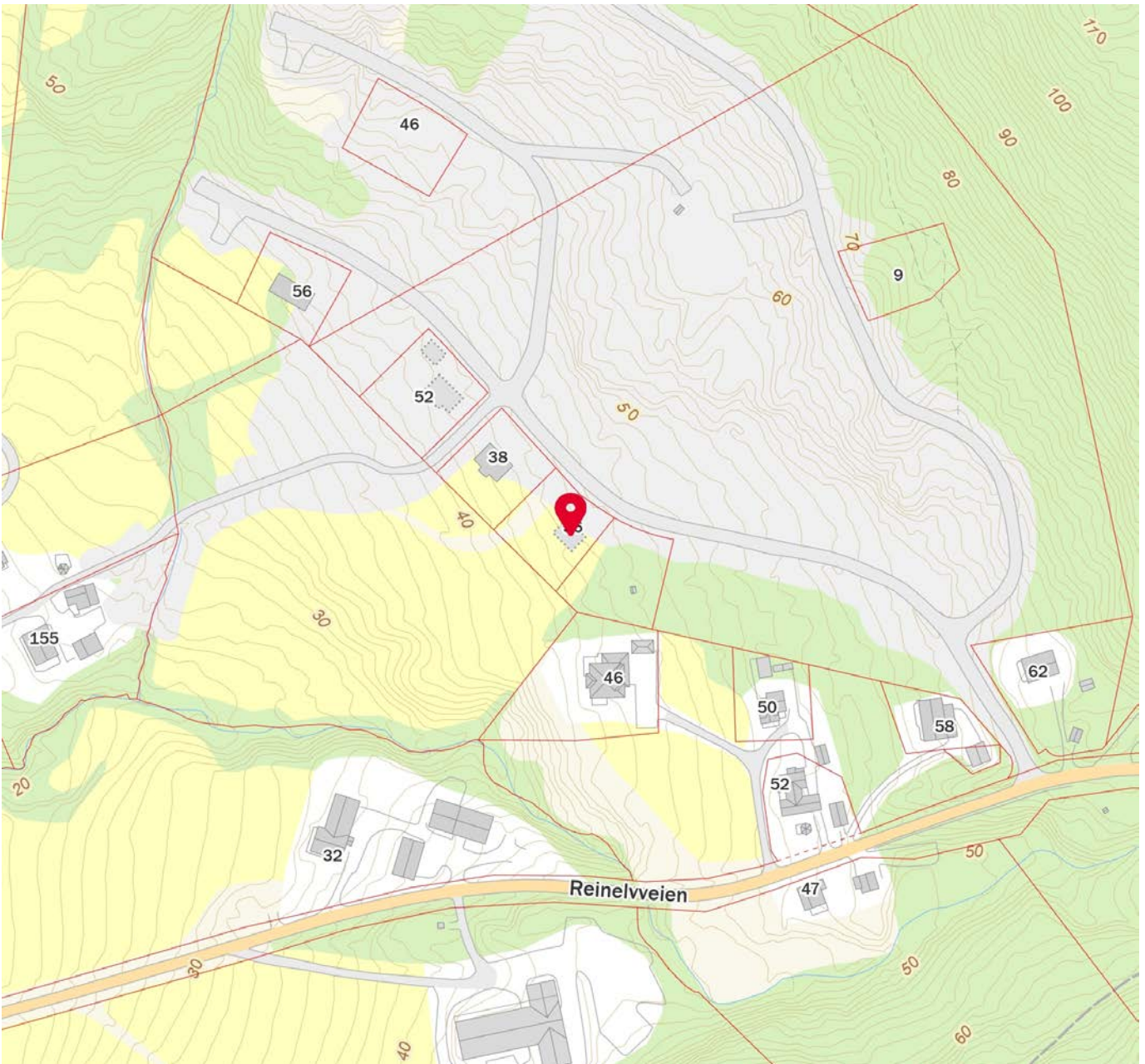
Coop Extra Olderhamna Post i butikk	11 min 🚶 8.9 km
Kiwi Finnsnes PostNord	11 min 🚶 9.5 km

Sport


⚽ Langhågen nærmiljøanlegg Ballspill	26 min 🚶 1.8 km
⚽ Gottesjord skole Aktivitetshall, ballspill	7 min 🚶 6.1 km
🏊 Sørreisa Tøy & Bøy	12 min 🚶
🏊 Feel24 Finnsnes	12 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Hemmingsjordlia
9310 SØRREISA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Mads Wallerheim**Telefon:** 995 13 630
E-post: mads.wallerheim@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre