





Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Strandgata 62, 9600 HAMMERFEST
-  HAMMERFEST kommune
-  # gnr. 24, bnr. 353, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 17.04.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 12116-1464

Eiendomsverdi ref nr: PC1320

Autorisert foretak: Mester Nord AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjarne Hansen

Vår ref: V-1899



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Mester Nord AS

Mester Nord AS er en godt etablert takstbedrift, og vårt kontor ligger i Hammerfest sentrum i 5. etasje på Nissensenteret. Øvrig kontakinformasjon og opplysninger om Mester Nord AS finnes på vår hjemmeside www.mesternord.no

Daglig leder Bjarne Hansen har bakgrunn som snekker og utdannet tømrmester, og erfaring som Bygningsakkyndig fra 2005. Mester Nord AS er tilknyttet takstorganisasjon Norsk Takst og vi har sertifiseringer innen verditaksering, tilstandskontroller, skade- og naturskadetaksering, uavhengig kontroll, reklamasjonsrapporter og byggeoppfølging. Vårt kontor er bemannet på dagtid fra 08.00-16.00 av saksbehandler som bistår og veileder våre kunder. Vår visjon er Din trygghet er vårt ansvar. Bedriftens kvalitetsmålsetning er at vi til enhver tid skal produsere gode takstprodukter og levere tjenester som er i tråd med god takseringsskikk samt etiske retningslinjer.



Rapportansvarlig

Bjarne Hansen

Bjarne Hansen
Uavhengig Takstingeniør
bjarne@mesternord.no
959 25 753



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ OG EGENSKAPER:

Tidligere næringsbygg oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard tilpasset formålet. Referansenivå og egenskaper i henhold til byggeforskrift av 1949 samt byggeskikk og fagmessig utførelse av 1963. Egenskaper særlig for varmeisolering og ventilasjon vil være svakere for bygning etter datidens byggeforskrift og standard, enn ved bygninger oppført etter dagens krav.

SAMMENFATTENDE KONKLUSJON OG TILSTANDSVURDERING:

Vinduers isolerglassfunksjon har etter fleste betraktninger ca. 15 -20 år gjennomsnittlig funksjonstid. Eksisterende vinduer har oppnådd denne funksjonstid. På bakgrunn av alder må det i tiden fremover kunne forventes punkteringer. På bad avdekkes det ikke tilstrekkelig fall mot sluk samt motfall mot sluk på deler av badegulv. Eventuell overflatevann på gulv utenfor dusjnische vil kunne bli stående og ikke renne til sluk. Tilluft til bad oppført med luftespalte i dørblad. Mindre avvik på luftespalte avdekkes og det bør vurderes økt spalteåpning i terskel. Mindre spalteåpning kan føre til redusert luftutskifting. Øvrig henvises det til konstruksjonsopplysninger for eventuelle avvik i vår rapport og eiers egenerklæringsskjema.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer plastbelagte aluminium med tre rammer samt 2-lags isolørkvalitet i glass. Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør EI30/db40.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malt glassfiberstrie samt innvendige tak har malte plater. Innvendig formpressede dører profilert hvit fabrikk malt utførelse. Garderobeskap med laminerte skrog og fronter i gang og soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010, og ingen dokumentasjon. Veggene har fliser og innvendig taket er malt. Gulvet er flislagt og oppkant ved terskel. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter samt benkeplaten er av laminat. Det er integrert løsning av kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Leiligheten har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Oppvarming

elektriske panelovner. Sikringskap med automatsikringer. Elektriske installasjonene hovedsakelig skjult i vegg/gulv.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

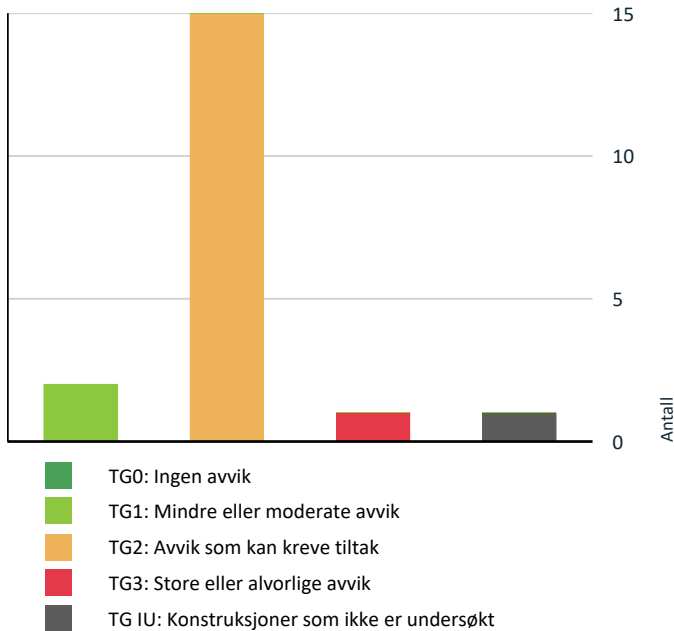
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke godkjente byggemeldt tegninger. Ytterligere undersøkelser anbefales.

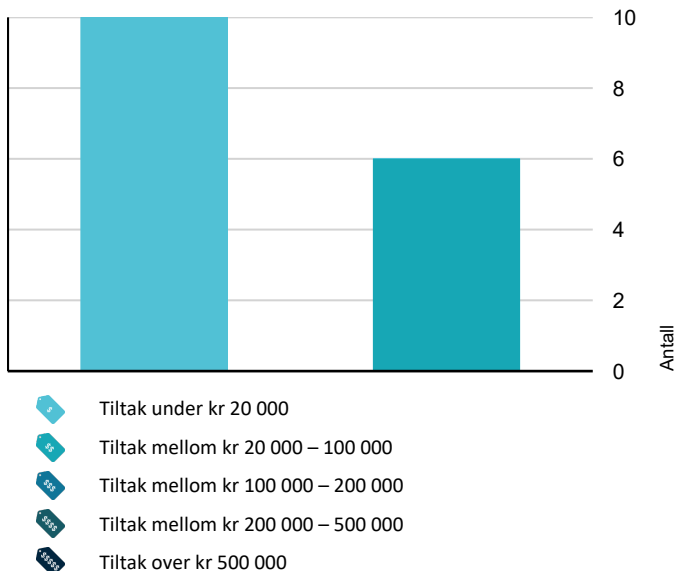
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

OPPDRAGETS MANDAT:

Oppdragets mandat er tilstandskontroll på fremvist eiendom.

ØVRIGE / EGNE FORUTSETNINGER:

Generell bruksslitasje fra normal bruk over tid som er synlig, vil ikke bli anført som egne punkter på de respektive overflatene. Videre vil slike synlige forhold ikke kunne forventes å være spesifisert i denne rapporten. Beskrivelser av skjulte konstruksjoner er basert på erfaringsmessig byggeskikk fra byggetiden. Slike beskrivelser kan inneholde avvik, og det tas derfor forbehold. Ved befaring er det ikke framlagt dokumenter som beskriver disse forholdene. Oppmålte arealer er utført mot de innvendige veggflatene av ytterveggene (BRA). Før rapport tas i bruk skal den være kontrollert av eier/representant. Tilbakemeldinger på eventuelle feil tilknyttet framstilling av fakta og opplysninger om eiendommen må gis før rapporten tas i bruk. Dersom takstrapporten tas i bruk uten endring, ansees rapporten som akseptert med dens framstilling av fakta og innhold.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1963

Kommentar

Byggeår i henhold til tidligere rapport. Byggeåret er basert på tidligere rapport og usikker på årstallet.

Anvendelse

Boligformål

Standard

Bygningsmassene er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeåret.

Vedlikehold

Det er ikke utført noen særlige påkostninger på leiligheten foruten generelt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2008	Ombygging	Ombygget til eierseksjoner.
------	-----------	-----------------------------

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer plastbelagte aluminium med tre rammer samt 2-lags isolørkvalitet i glass.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det registreres misfarging og mindre skade på foringer rundt vindu. I tillegg enkelte vinduer som kniper mot karm. Isolerglassfunksjon har etter fleste betraktninger ca 15-20 år gjennomsnittlig funksjonstid. Eksisterende vinduer har oppnådd denne funksjonstid.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Vær oppmerksom på at vindu med vannbrett som ikke er montert i henhold til Sintef Byggedetaljblad, vil overgang være mer utsatt mot slagregn og fare for inndriv av fukt mot tilstøtende konstruksjon. Vinduet som kniper mot karm bør justeres for å sikre normal funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt slitasje på karm og beslag, samt redusert levetid for vinduet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Begynnende skadeutvikling rund foring vindu.



Utvendig ufagmessig montasje.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør EI30/db40.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Aldersbestemt slitasje hengsler/vridere samt overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak utifra at dører fungerer i dag.

Kostnadsestimat: Under 20 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malt glassfiberstrie samt innvendige tak har malte plater.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av synlig bruksslitasje kombinert med misfargede overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater med synlig bruksslitasje og misfarging bør utbedres eller fornyes for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk og funksjonelt nivå. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert levetid og økt behov for fremtidige reparasjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Misfargede overflater registreres særlig rundt vindusfelt.



Overgangslist mangler.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Lokal planhet og helningsavvik er kontrollmålt i stue/kjøkken, gang og soverom. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av største avvik, som ble målt til opptil 11 mm på kontrollerte steder i stue/kjøkken.

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: Under 20 000

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig formpressede dører profilert hvit fabrikk malt utførelse.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

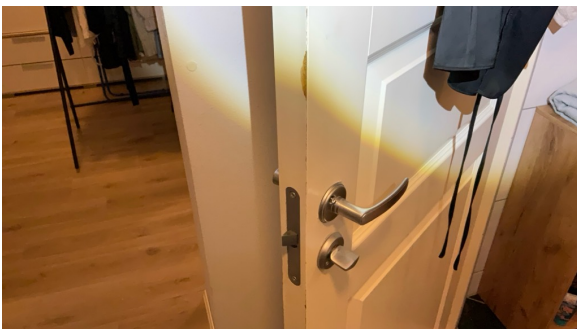
Hengsler/vridere og overflater med aldersbestemt bruksslitasje. Innvendig dør til bad med synlig bruksslitasje samt støtskade på dørblad til bod.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak. Men på sikt bør det påregnes utskifting av døblader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Innvendig dør til bad med synlig bruksslitasje.



Innvendig dør til bad med synlig bruksslitasje.



Støtskade på dørblad til bod.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Garderobeskap med laminerte skrog og fronter i gang og soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av at garderobeskap ikke er innfestet og er ustabil.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Garderobeskap må festes forsvarlig til vegg for å sikre stabilitet og forhindre risiko for velt eller skade på skap og omkringliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010, og ingen dokumentasjon.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av riss i veggflise bak varmtvannsbeder.

Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og oppkant ved terskel. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av at krav til fall ikke er oppfylt og deler av gulv med motfall mot gulvsluk. På grunn av motfall vil eventuell overflatevann på gulv kunne bli stående og ikke renne til sluk. I tillegg avdekkes det økt omfang av bompuss under gulvflisene.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Våtrommet fungerer med dette avviket, men det må utvises forsiktighet ved bruk. Vær oppmerksom på at overflatevann på gulvet ikke vil renne mot sluk, men kan bli stående på deler av gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen over tid. Det registreres økt omfang av bompuss under flisene. Løse fliser kan over tid føre til oppsprekking i sementfuger og gulvfliser, noe som igjen kan gi ytterligere fuktskader og behov for omfattende utbedringer.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Motfall mot sluk under dusjkabinett.



Flatt gulv mot sluk under servant.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ingen dokumentasjon av membran/-tettesjikt på våtrommet samt membranløsning med mer enn halvparten av forventet brukstid som er passert. Rundt sluk påvises svekkelse og ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt. Det anbefales å utbedre membranløsningen rundt sluk for å sikre fagmessig utførelse og forhindre fuktskader i konstruksjonen. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og svekket utførelse er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ned i sluk avdekkes det svekkelser.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Tilstandsrapport

- Det er påvist skader på innredning.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og normal levetidsbetraktninger. I tillegg registreres det riss/-sprekk i toalett og synlig slitasjepreg på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Lokal utbedring må utføres.

Riss og sprekker i toalett og slitasje på innredning bør utbedres for å forhindre ytterligere skader og lekkasjer, samt for å opprettholde funksjon og hygiene på våtrommet. Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til vannlekkasjer, redusert levetid på utstyret og økte kostnader ved senere reparasjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Riss/-sprekk i toalett.



Innredning synlig slitasjepreg og svelling.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk samt luftespalte i dørterskel.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

TGIU er gitt på grunn av manglende mulighet for hulltaking. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser dersom det senere blir mulig, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller svekkelser i tilliggende konstruksjoner. Konsekvensen av manglende kontroll er at det kan foreligge skjulte fuktskader eller andre feil som ikke er synlige, noe som kan medføre økt risiko for redusert levetid og behov for kostbare utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Annen fuktsøk på bad viser ingen unormale utslag på måleindikator ved befarings.



Annen fuktsøk på bad viser ingen unormale utslag på måleindikator ved befarings.



Annen fuktsøk på bad viser ingen unormale utslag på måleindikator ved befarings.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TE 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter samt benkeplaten er av laminat. Det er integrert løsning av kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Aldersbestemt bruksslitasje inkludert hengsler/garnityr og overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Påviste slitasje på kjøkkeninnredning og overflater bør utbedres for å opprettholde funksjon og forhindre ytterligere forringelse. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert levetid og økt risiko for følgeskader på innredningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Innredning med integrert løsning av hvitevarer.



Heng på front- og hengsler.



Fuktindikator og ingen unormale avvik.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG.2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenventilator hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden ventilatoren fungerer i dag. På grunn av alder og at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, bør det påregnes at skader eller driftsstans kan oppstå plutselig, noe som kan medføre redusert ventilasjon og dårligere innelima.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG.2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og normal levetidsbetraktninger.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men tilstanden bør overvåkes jevnlig. Konsekvensen av å ikke følge opp er økt risiko for lekkasjer eller skader på grunn av alder, noe som kan føre til vannskader i bygningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Fordelerskap.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og normal levetidsbetraktninger.

Konsekvens/tiltak

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

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men tilstanden bør overvåkes jevnlig. Konsekvensen av å ikke følge opp er økt risiko for lekkasjer eller skader på grunn av alder, noe som kan føre til vannskader i bygningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist kondensdannelser rundt kanaler/gjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Bruken av leiligheten har betydning for ventilasjonen av rommene. På bakgrunn av noe svak ventilering utover vinduer som kan åpnes, må det påregnes at økt ventilering bør etableres for å redusere risikoen for kondensdannelse, som kan føre til fuktskader og muggvekst.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Kondensering rundt utsparing for vindu.



Kondensering rundt utsparing for vindu.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2025

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming elektriske panelovner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden panelovner fungerer i dag. Men ut ifra alder kan skader/-driftstans på anlegg plutselig oppstå.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. Elektriske installasjonene hovedsakelig skjult i vegg/gulv.

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.

2008

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

Nei

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger ikke samsvarserklæring i sikringsskapet.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Tilstandsrapport

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

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 Elektriske installasjon tilhører annen faggruppe og må inspiseres av kyndig personell.

Generell kommentar

Det foreligger ikke samsvarserklæring i sikringsskapet.

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

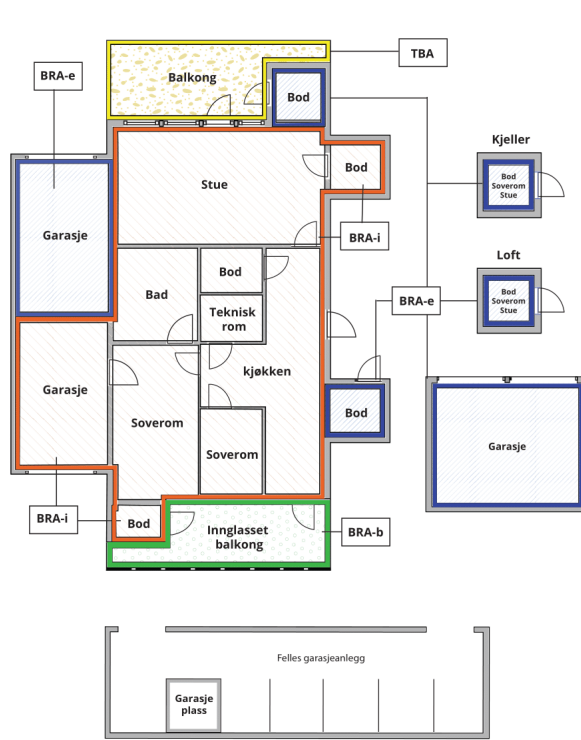
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

Boligbygg med flere boenheter

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	61			61		5	66
SUM	61					5	66
SUM BRA	61						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, soverom, bod, bad, stue/kjøkken		

Kommentar

Tabellen viser fordelingen mellom de ulike bruksareal (BRA) angitt i henhold til veiledningen fra ny areal- og volumberegninger av bygninger NS 3940: 2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente byggemeldt tegninger. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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)
Boligbygg med flere boenheter	55	6

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Tabellen viser fordeling av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940:2012.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2026	Bjarne Hansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	24	353		8	345 m ²	Tomteareal i følge eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Strandgata 62

Hjemmelshaver

Johnsen Amy Sandra 1/1.

Boligselskap

Sameiet Strandgata 62

Eierandel

86 / 1650

Forretningsfører

Ikke oppgitt

Organisasjonsnr

893943102

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i 3.etasje i et attraktivt og sentralt område for bolig og lettere næringsvirksomhet. Eiendom med nærhet til offentlig- og privat tjenestetilbud i sentrum av Hammerfest. Eiendommen har god adkomst ved at bygningen har heisfunksjon og er tilpasset framtidig bruk ved tjenlig adkomst for alle brukergrupper.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

I henhold til reguleringsplan: Sentrumsformål.

Om tomten

Foruten bebyggelsen består eiendom hovedsakelig av skifter og asfaltert gateplan.

Tinglyste/andre forhold

Ingen spesielle forhold anmerkes utover allerede registrert. Grunnbok er ikke framvist ved befaring. Det tas forbehold om at det ikke er oppført servitutt som kan ha betydning for prisansettelsen.

Kommuneplan

Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014 - 2025.

Konsesjonsplikt

Det følger ingen konsesjonsplikt med eiendommen. Eiendommen er regulert.

Bebyggelsen

Bygningen er opprinnelig oppført som næringsbygg, men i ettertid er deler av bygningen regulert om og innredet til boligformål. Bygningen består av bolig samt næringsareal på gateplan. Fellesareal består hovedsakelig av felles gang, trapperom og heis.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.04.2026	Signert dato egenerklæringsskjema.	Gjennomgått	7	Ja
Infoland.no	13.04.2026	Utskriftsdato, ubekreftet utskrift.	Gjennomgått	5	Nei
Situasjonskart	13.04.2026	Utskriftsdato, ubekreftet utskrift.	Ikke gjennomgått	1	Ja
Eiendomsverdi.no	19.04.2026	Utskriftsdato, ubekreftet utskrift.	Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	
2	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PC1320>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Egenerklæring

Strandgata 62, 9600 HAMMERFEST

12 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Strandgata 62	Strandgata 62	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

kjøpte leiligheten 02.06.2022

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Jeg kjøpte boligen 02.06.2022 og bodde der selv fra juni 2022 til oktober 2023. Boligen har vært utleid siden oktober 2023.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP589296

Informasjon om selger

Selger

Johnsen, Amy Sandra

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Jeg fikk 13.02.2026 beskjed om lekkasje fra blandeventil ved varmtvannsberederen. Forholdet var ikke kjent da jeg selv bodde i boligen. På bakgrunn av lekkasjen og tidligere merknad i tilstandsrapport om eldre bereder og el-tilkobling ble hele varmtvannsberederen byttet, og elektriker oppgraderte tilkoblingen til gjeldende standard.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rørlegger byttet varmtvannsbereder etter lekkasje fra blandeventil ved tidligere bereder. Elektriker fasttkoblet ny varmtvannsbereder og oppgraderte el-tilkoblingen til gjeldende standard.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørlegger Berntsen AS Hammerfest og Elektrikeren AS. Hammerfest

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei



8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2026

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Elektriker fasttilkoblet ny varmtvannsbereder og oppgraderte el-tilkoblingen til gjeldende standard. Arbeidet er dokumentert med samsvarserklæring.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elektrikeren AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2026

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte



Det er ikke kjent feil på øvrige vannrør eller avløpsrør. Arbeidet gjaldt utskifting av varmtvannsbereder etter lekkasje fra blandeventil i februar 2026

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger Berntsen AS I Hammerfest

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Sameiet har opplyst om forhold knyttet til heis og økte felleskostnader. Felleskostnadene er justert, og fra 01.01.2026 fordeles også rente og avdrag på lån tatt opp av sameiet i 2025. Jeg kjenner ikke til mer enn det som fremgår av informasjon fra sameiet.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 46026677



Egenerklærings skjema

Name

Amy Sandra Johnsen

Date

2026-04-12

Identification



Amy Sandra Johnsen



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Amy Sandra Johnsen

12/04-2026
20:22:28

BankID OIDC
High

Strandgata 62

Nabolaget Molla/Elvetun/Vegen vestre - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

🚏 Helsestasjon	2 min 🚶
Linje 30, 31, 32, 33, 34, 258	0.1 km
✈️ Hammerfest lufthavn	4 min 🚶
✈️ Alta lufthavn	1 t 52 min 🚶

Skoler

Baksalen skole (1-7 kl.)	16 min 🚶
288 elever, 25 klasser	1.3 km
Fuglenes skole (1-7 kl.)	3 min 🚶
137 elever, 9 klasser	1.8 km
Breilia skole (8-10 kl.)	9 min 🚶
264 elever, 24 klasser	0.7 km
Hammerfest videregående skole	3 min 🚶
500 elever, 30 klasser	1.8 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Ishavsveien - Hammerfest	14 min 🚶
----------------------------	----------



Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

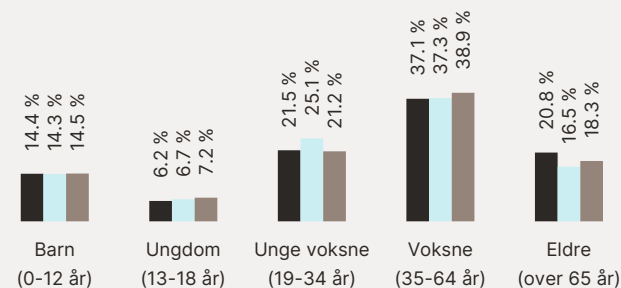


Kvalitet på skolene
Bra 74/100



Naboskapet
Høflige 57/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Molla/Elvetun/Vegen vestr...	862	467
Hammerfest	7 938	4 779
Norge	5 425 412	2 654 586




Barnehager


Elvetun barnehage (0-5 år)	2 min 🚶
77 barn	0.1 km
Tyven barnehage (1-5 år)	19 min 🚶
54 barn	1.6 km
Mylingen barnehage (0-5 år)	3 min 🚶
38 barn	2.1 km


Dagligvare


Coop Extra Bryggen	2 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.1 km
Coop Prix Strandgata Hammerfest	8 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.6 km

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående
-  3. Buss

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 78/100

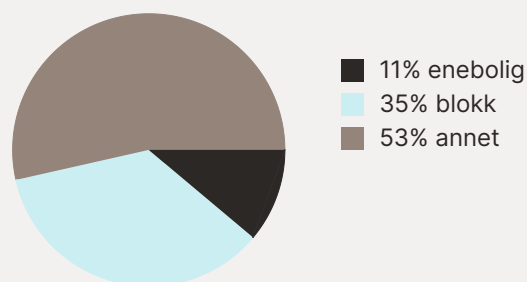
 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 77/100

 Støynivået
Lite støynivå 73/100





Sport

- | | | |
|---|--|--------|
|  Breilia skole
Aktivitetshall | 9 min  | 0.7 km |
|  Hammerfest stadion
Fotball, friidrett | 14 min  | 1.2 km |
|  Feel24 Hammerfest | 1 min  | |
|  Gym1 Hammerfest | 13 min  | |

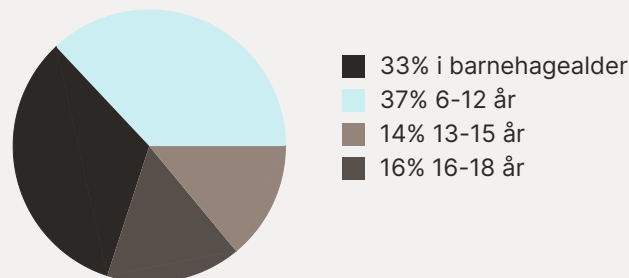
Boligmasse



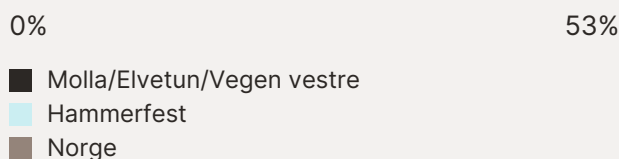
Varer/Tjenester

- | | |
|--|--|
|  Nissen Hammerfest Senter | 11 min  |
|  Apotek 1 Hammerfest | 8 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

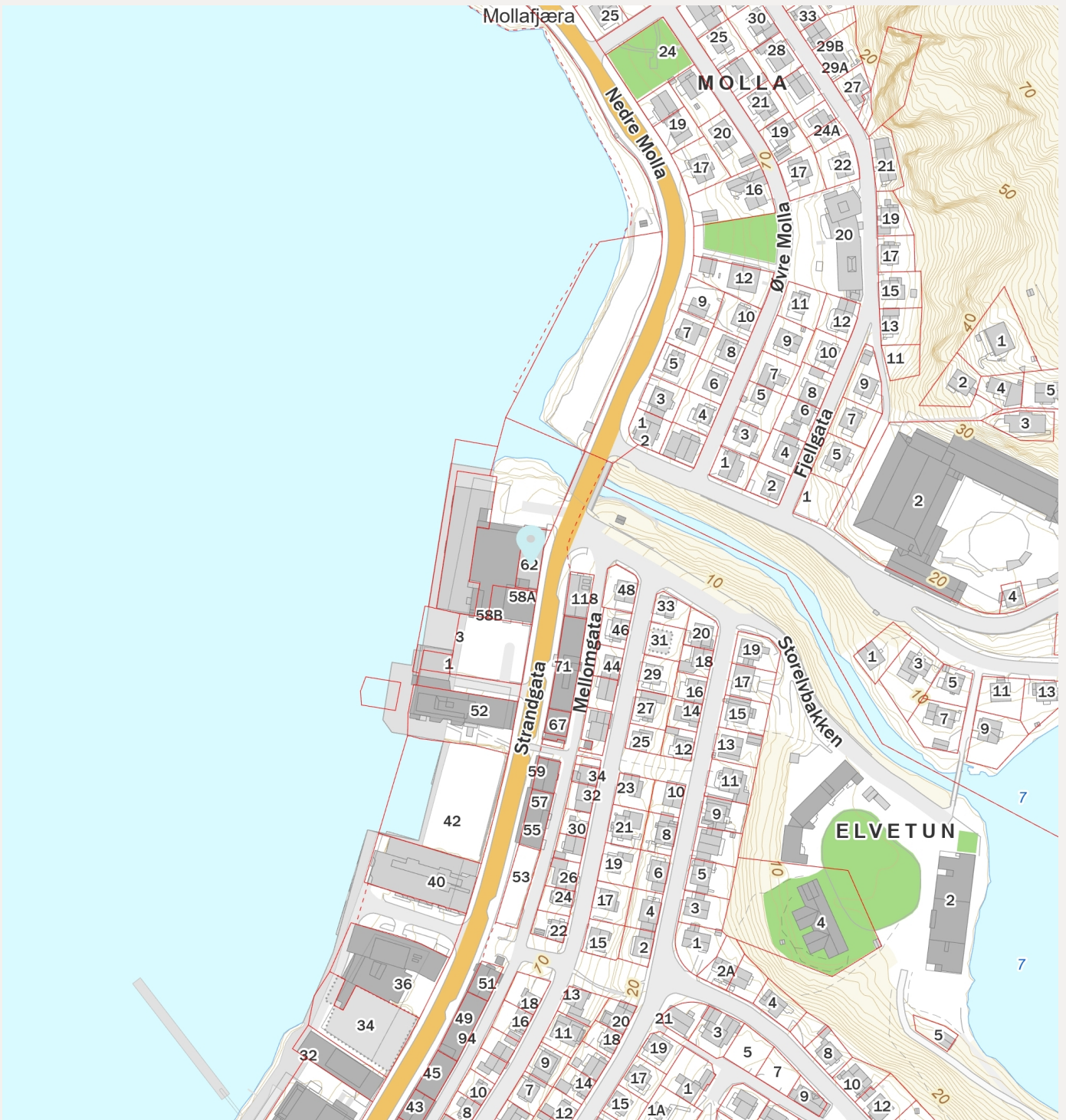
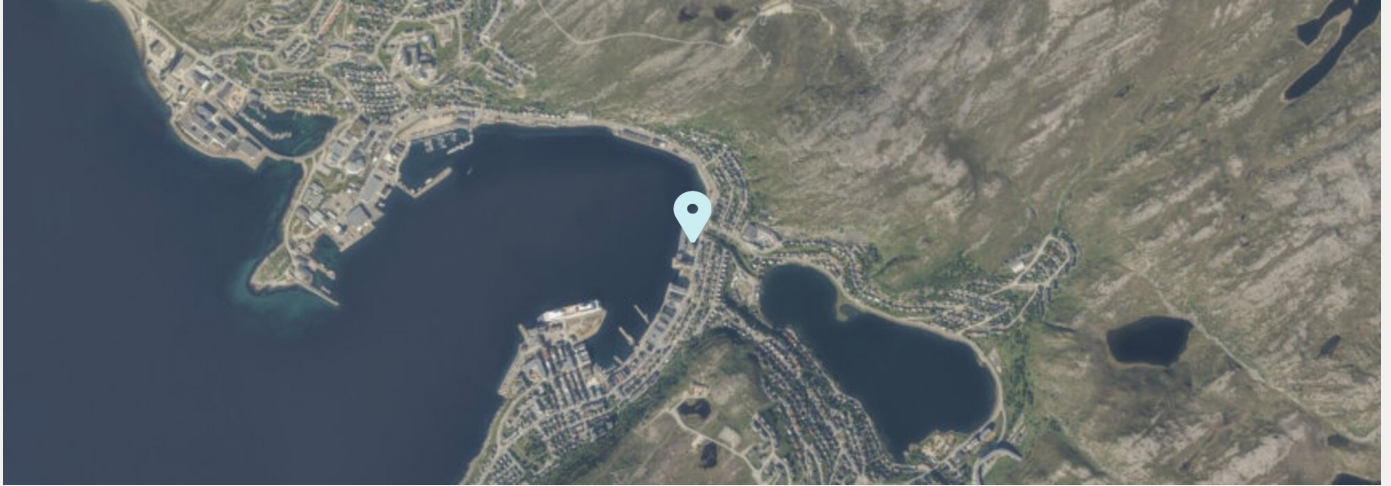


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



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

HUSORDENSREGLER

- 1. Disse husordensreglene er vedtatt av Sameiermøtet (årsmøtet), - og gjelder for alle sameiere - inkl. andre beboere, gjester og besøkende.
Forslag til endringer meldes i hht. vedtektene, og behandles på neste årsmøte.*
- 2. Det skal være alminnelig ro i leilighetene (huset) mellom kl. 23:00 og 07:00. Sameierne og deres gjester pålegges å vise hensyn når de går i dører, ganger, trapper og heis. Dette gjelder hele døgnet, men spesielt om natta. Andre støyende aktiviteter er heller ikke tillatt i samme tidsrom.
Sameiere kan etter skriftlig varsel til - og avtale med: styret, naboene i samme etasje samt de som bor over og under, - få engangs tillatelse til utsette «rosignalet» natt til lørdag eller natt til søndag - inntil kl. 24:00.*
- 3. Den enkelte sameieren er ansvarlig for at alle hans gjester og besøkende retter seg etter disse husordensreglene når de er i huset.*
- 4. Sameieren har også ansvaret for kode & nøkler til Sameiets fellesarealer - og til egne dører. Ytterdør og dør i kjellernedgang skal alltid være låst.
Tilfeldig besøkende skal ikke ha tilgang til koden til ytterdør og/eller nøkler til huset.*
- 5. Det er ikke tillatt å hensette ting (møbler, inventar, bygningsmaterialer, søppel o.a.) i Sameiets fellesområder.*
- 6. Avfall skal sorteres i samsvar med gjeldende regler (Finnmark ressurselskap), og bringes til riktig mottaksplass: Husholdningsavfall (i fargete poser) legges i containerne «bak» bygget. Annet sortert avfall (papir, papp, glass, metall mm.) leveres til lokal miljøstasjon (ved Esso), - og større ting til mottaket på Grøtnes.*
- 7. Tilgrising av fortauet og de innvendige fellesarealene i Sameiet skal unngås. Skjer tilgrising o.a. skade, skal den ansvarlige sameier umiddelbart foreta rein-
gjøring / reparasjon m.v.*
- 8. Røyking er ikke tillatt innendørs. Sneiper og snuspakker skal ikke kastes/spyttes i inngangsparti, trapper, heis og korridorer.
Ved røyking i inngangsparti og på fortau, skal det brukes askebeger.*

9. *Dugnad: Dersom det er behov for å få utført spesielle arbeidsoppgaver (vasking, maling o.l.) i huset, kan styret oppfordre til dugnad blant sameierne. Styret kan også vedta å ilegge sameiere som ikke vil delta på dugnad, å betale økonomisk kompensasjonsvederlag (p.t.: à Kr. 200,- pr. time).*
10. *Dyrehold: Hvis dyrehold skal tillates, må det ikke være til sjenanse (støy, lukt o.l.) for de andre sameierne (beboerne). Dyreeier(ne) er ansvarlig for å gjøre reint etter eget dyr. (Jf.: vedtektene. #3.2.) Dersom det oppstår sjenerende forhold, som ikke rettes på etter advarsel fra styret, - kan styret vedta at dyreholdet skal opphøre - med en måneds frist.*
11. *Alle sameierne (beboerne) plikter å sørge for at boligen (seksjonen) og felles-arealene brukes slik at det ikke oppstår unødvendige ulemper og ubehag (f.eks. lukt, støy, brann o.l.) for de andre beboerne i huset. NB: korridorene i tredje og fjerde etasje mangler ventilasjon !*
12. *Vanlige brannforskrifter skal følges. Ved brann el. branntilløp varsles de andre beboerne (alarm) og Brannvesenet (RING: 110). Bygget skal evakueres, - men ikke bruk heisen. Ved «falsk alarm» skal ansvarlig sameier/beboer umiddelbart sørge for å melde dette til Brannvesenet, - og hun/han vil også måtte betale evt. kostnader som Brannvesenet krever, for utrykning.*
13. *Uregelmessigheter og avvik fra «Husordensreglene» rapporteres til styret.*

VEDTATT AV:

- Sameiermøtet i «Sameiet Strandgata 62»

dato: 30.04.2015

Lov om borettslag – Informasjon om håndtering ved forkjøpsrett

Lov av 04.02.1960 nr. 2 (Lov om borettslag) avløses 15.08.2005 av Lov av 06.06.2003 nr. 39. Som følge av dette endres håndtering og gebyrinnkrevning ved forkjøpsrett 15.08.2005.

Håndtering av forkjøpsrett til andeler i frittstående borettslag

Når det gjelder forkjøpsretten i frittstående borettslag er det kun forkjøpsrett internt i borettslaget som skal lyses ut. Dette gjør vi for de fleste frittstående borettslag vi er forretningsfører for.

Etter lov av 06.06.2003 nr. 39, kap. V, §4-11 til §4-22:

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varslet er kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldinga om andelen har skiftet eier (Med hverdager menes alle dager utenom lørdager, søndager og andre helgedager, samt 1. og 17. mai).

Håndtering av forkjøpsrett til andeler i borettslag/ boligaksjelag tilsluttet Bonord

Etter lov av 06.06.2003 nr. 39, kap. V, §4-11 til §4-22:

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varslet er kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldinga om andelen har skiftet eier (Med hverdager menes alle dager utenom lørdager, søndager og andre helgedager, samt 1. og 17. mai).

Hva betyr så dette for meglerne?

Utlysning av forkjøpsrett kan skje på to tidspunkt: Enten ved annonsering av leiligheten som nyhet, eller etter at leiligheten faktisk er solgt.

Frist vedr. utlysning av forkjøpsretten

Fra 01.02.2023 Praktiserer vi fortløpende utlysning av forkjøpsrett for medlemmer på vår forkjøpsrettsportal.

Bonord må ha mottatt henvendelsen / solgtmelding innen kl. 12.00 for å få utlysning påfølgende virkedag.

I begge tilfeller vil Bonord annonsere forkjøpsretten med en meldefrist på normalt 9 dager.

For de som ønsker å annonsere på prisantydning, må dette komme klart fram når det bestilles informasjon om denne leiligheten.

Poenget med forkjøpsretten er at medlemmer i Bonord skal kunne tilegne seg leiligheter i kraft av sin opparbeidede ansiennitet, på bekostning av noen med lavere ansiennitet.

Forkjøpsretten kan både benyttes ved kjøp av ny leilighet så vel som ved kjøp av brukt leilighet. Forkjøpsretten gjelder også ved tvangssalg, jfr. Lov om tvangsfullbyrdelse § 11-23.

Hovedregelen for forkjøpsrett i borettslag tilsluttet Bonord, er at interne forkjøpsberettigede i et bestemt borettslag har opprykksrett hvis det blir ledig bolig i borettslaget. Da har grunnansienniteten i Bonord bare betydning hvis to interne forkjøpsrettshavere har lik botid, regnet fra overtakelsesdato.

Benyttes ikke den interne forkjøpsretten er andelseiere i Bonord gitt forkjøpsrett. Her rangeres medlemmene utelukkende etter ansiennitetsdato, dvs. innmeldingsdato. Men, det er verd å merke seg at ansienniteten regnes fra innmeldingsdatoen for det gjeldende medlemsskapet.

Når meldefristen er utløpt, rangerer Bonord de medlemmene som har meldt sin interesse innen fristen etter ansiennitet. Den med best ansiennitet får opplyst dette av oss, og vedkommende kan deretter sitte og vente til en eventuell budrunde er over. Andre forkjøpsberettigede kan også la være å delta i en budrunde, men de må etter en tilbakemelding fra Bonord på rangeringen selv vurdere sine sjanser til å få tilslaget på leiligheten.

Når så selger aksepterer høyeste bud får forkjøpsberettigede med best ansiennitet tilbud om å tre inn i den kontrakt selger har inngått med kjøper. Ved ja, overtas leiligheten etter reglene om forkjøp. Ved nei får nestemann på lista over forkjøpsberettigede tilbudet.

Som man ser, får forkjøpsberettigede spørsmål om å «overta» en leilighet på forkjøp, som i utgangspunktet er solgt. Ved å tre inn i en kontrakt, må i utgangspunktet også den forkjøpsberettigede akseptere prisen samt kontraktens eventuelle andre reguleringer, såsom overtakelsesdato, oppgjørsmåte og lignende.

Greit å vite:

Ved forhåndsutlysning: Om boligen ikke er solgt innen 3 mnd. etter utlysningsdato, må boligen lyses ut på nytt ved salg.

30.01.2023

Boligbyggelaget Nord

Avregning felleskostnader ved eierskifte

I forbindelse med salg av bolig forvaltet av Bonord, vil det ved eierskifte *ikke* bli foretatt avregning av felleskostnader i overtakelsesmåneden. Ved overtakelsesdato etter den 1. i måneden, må selger ta hånd om innbetaling av felleskostnadene i aktuell måned. Selger og kjøper må i så tilfelle gjøre opp felleskostnadene seg imellom.

Dersom overtakelsesdato er endret i forhold til innsendt kjøpekontrakt, må Bonord bli varslet umiddelbart, og før faktisk overtakelse.

Ved tilbakebetaling til selger vil det bli betalt til kontonummeret felleskostnadene har blitt betalt fra. Om det ønskes å få tilbakebetaling utbetalt til et annet kontonummer, må Bonord bli særskilt opplyst om dette.

Gebyr for eierskifte fra 01.01.2022

Etter lov av 06.06.2003 nr. 39:

For tilsluttede lag er prisen for utlysning av forhåndsvarsel av forkjøpsrett 5 x rettsgebyr pluss mva. Dersom forkjøpsretten blir gjort gjeldende, skal den forkjøpsberettigede belastes dette gebyret. Faktura blir sendt via megler eller direkte til kjøper.

Gebyr for eierskifte vil være på 4 x rettsgebyr pluss mva for alle tilsluttede borettslag.

I frittstående borettslag vil det ikke være noe gebyr for utlysning av forkjøpsrett. Gebyr for eierskifte er på 4 x rettsgebyr pluss mva for alle frittstående borettslag.

Se hele prislisten her: [Prisliste eierskifte - Bonord](#)

22.02.22

Boligbyggelaget NORD

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Strandgata 62

Tidspunkt: Tirsdag 18.03.2025 kl. 19:00

Sted: Bonord

Velkommen til ordinært årsmøte

Innkallingen inneholder årsmelding og årsregnskapet for 2024. Styret håper du leser gjennom innkallingen og viser din interesse for boligselskapet ved å møte opp på årets årsmøte. Husk at det kun er saker som står på sakslisten som kan behandles i møtet.

På dette møtet får dere som seksjonseiere muligheten til å bestemme hvordan dere skal ha det i Sameiet Strandgata 62, samt velge styret for det kommende året.

Hvem kan delta?

- Alle seksjonseiere har møte-, forslags-, tale- og stemmerett. Det er en stemme per seksjon.
- Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leietakere har også rett til å være til stede og uttale seg.
- En seksjonseier kan ta med seg rådgiver, men rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møtet tillater det.
- En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Det vil si at en annen person, som ikke trenger å være eier, får fullmakt fra en seksjonseier. Fullmektig overtar da alle rettigheter som seksjonseier har. Sjekk boligselskapets vedtekter for mer informasjon om fullmakter. Bruk gjerne vedlagte fullmaktskjema.

07.03.2025

Vi oppfordrer alle eiere å møte og engasjere seg i sameiet, for å forme eget boligmiljø og vedlikehold av bygget.

Med vennlig hilsen
Styret i Sameiet Strandgata 62

Fullmakt - årsmøte tirsdag 18.03.2025

På årsmøte kan seksjonseier og ektefelle/samboer møte. Leietaker har også rett til å møte, men har ikke stemmerett og må evt. gis fullmakt.

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte ved fullmektig. Ønsker du å benytte deg av den retten, bes du om å bruke fullmakten nedenfor.

Navn på fullmektig: _____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte i Sameiet Strandgata 62 tirsdag 18.03.2025.

Seksjonseier navn: _____

Adresse: _____

Seksjon nr: _____

Signatur seksjonseier: _____

.....skriv ut denne siden og ta med på årsmøte.....

Sameiet Strandgata 62

Tidspunkt: Tirsdag 18.03.2025 kl. 19:00
Sted: Bonord

1 KONSTITUERING

- 1.1 Status fremmøtte
- 1.2 Valg av møteleder
- 1.3 Valg av protokollfører
- 1.4 Valg av protokollunderskriver
- 1.5 Godkjenning av innkallingen
- 1.6 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 GODTGJØRELSE TIL STYRET

4 VALG

- 4.1 Flertallskrav
- 4.2 Valg av styreleder
- 4.3 Valg av styremedlemmer
- 4.4 Valg av varamedlemmer

5 Finansiering heis

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Forslag til vedtak: xx stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
xx stemmeberettigede til stede
xx fullmakter

1.2 Valg av møteleder

Styret har forespurt Bonord v/Inger Marie Kongsbak om å være møteleder.

Forslag til vedtak: Inger Marie Kongsbak er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Styret har forespurt Bonord v/Inger Marie Kongsbak om å være protokollfører.

Forslag til vedtak: Inger Marie Kongsbak er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

Protokollen skal signeres av minst en eier i tillegg til møteleder.

Forslag til vedtak: _____ er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager.
innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 07.03.2025

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 300.000,- til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift. Avsetning av øremerkede midler innebærer at beløpet blir avsatt på egen konto for fremtidig vedlikehold, og inngår dermed ikke som ordinære omløpsmidler/driftsmidler

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 35.000.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 35.000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinært årsmøte (torsdag 21.03.2024).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

Vedtatt i årsmøte krever flertall av stemmene som er gitt, om ikke annet følger av loven. Ved valg kan årsmøte på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

Ved valg der det er flere kandidater enn det er ledige verv/styreposisjoner, så foreslås det at kandidater som får flest stemmer skal regnes som valgt. Ved stemmelikhet, så vil det foretas loddtrekning.

Forslag til vedtak: Årsmøte vedtar at kandidater som får flest stemmer regnes som valgt.

4.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av årsmøte.

Styreleder er i utgangspunktet ikke på valg i 2024, men har ytret ønske om å gå av og det skal derfor velges ny styreleder.

Forslag til vedtak: _____ velges til styreleder for 2 år.

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges ett styremedlem.

Ørjan Eilert Pedersen ble valgt for to år i 2023 og er derfor på valg i år.

Forslag til vedtak: _____ velges til styremedlem for 2 år.

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges ett varamedlem.

Marthe Breirem Åkvik ble valgt til varamedlem for ett år i 2023. Hun ble forsøkt erstattet i 2024, men styret har ikke lyktes med å finne en erstatting.

Forslag til vedtak: _____ velges til varamedlem for 1 år.

5. Finansiering heis

Styret jobber fortsatt med å finne en løsning for å finansiere innkjøp av ny heis.

Innkjøp av heis vil koste Ca kr 1,6 mill., andelen på Sameiet Strandgata 62 vil være 50% av dette, mens Sameiet Strandgata 58A står for resterende 50%.

Ved å ta opp lån vil også felleskostnadene øke ved at hver enkelt betaler sin andel av rente og avdrag gjennom felleskostnadene, basert på samme brøk som dere i dag betaler felleskostnadene.

Ved et lån på 800.000, rente 7,35% og nedbetalingstid på 5 år vil felleskostnadene i snitt øke med ca kr 1.300,- pr måned.

Samme lån, men med nedbetalingstid på 3 år, vil felleskostnadene i snitt øke med ca kr 2.000,- pr måned.

Forslag til vedtak: Årsmøte vedtar å finansiere heis ved opptak av lån i Dnb, på inntil 800.000. Løptid 5 år.

Som pant stilles innskudd kr 10.000 på sperret konto.

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	450 812	454 432	432 792	481 698
Sum inntekter		450 812	454 432	432 792	481 698
Kostnader					
Styrehonorar	2	34 998	35 000	35 000	35 000
Revisjonshonorar	3	5 494	6 000	5 438	6 000
Forretningsførerhonorar		44 099	44 099	41 999	46 304
Konsulenthonorar	4	41 438	8 000	4 594	20 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	5	26 377	37 000	14 671	37 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	6	22 837	20 000	16 732	20 000
Annet vedlikehold	7	45 691	38 000	37 078	40 070
Løpende drifts- og serviceavtaler	8	42 603	31 000	29 350	38 000
Forsikring		86 279	86 936	82 015	94 907
Energi og brensel	9	24 039	29 000	26 135	25 000
Andre driftskostnader	10	8 444	6 500	6 093	8 000
Sum kostnader		382 299	341 535	299 106	370 281
Driftsresultat		68 513	112 897	133 686	111 417
Finansinntekter / finanskostnader					
Finansinntekter	11	21 754	11 500	14 204	11 500
Finanskostnader	12	249	0	245	0
Resultat finansposter		21 505	11 500	13 958	11 500
Ordinært resultat før skatt		90 018	124 397	147 644	122 917
Årets resultat		90 018	124 397	147 644	122 917
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital		90 018	0	147 644	0
Sum disponering		90 018	0	147 644	0

Balanse desember 2024 Sameiet Strandgata 62

	Note	2024	2023
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Øremerkede midler	13	158 584	103 756
Sum anleggsmidler		158 584	103 756
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		0	2 642
Forskuddsfakturerte kostnader		23 728	22 810
Kundefordringer		6 228	5 621
Andre fordringer		619	0
Fordring finansieringsforetak		2 774	0
Sum fordringer		33 349	31 073
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		441 601	394 269
Innskudd skattetrekkkonto		9	9
Sum bankinnskudd og kontanter		441 610	394 278
Sum omløpsmidler		474 959	425 351
SUM EIENDELER		633 543	529 107

Balanse desember 2024 Sameiet Strandgata 62

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital pr. 01.01		498 891	351 247
Årets endringer egenkapital		90 018	147 644
Sum egenkapital 31.12		588 909	498 891
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	2 730
Leverandørgjeld		44 634	27 485
Sum kortsiktig gjeld		44 634	30 215
Sum gjeld		44 634	30 215
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		633 543	529 107

31.12.24

Sameiet Strandgata 62

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Vegar Holmgren
Styreleder

Tommy Rene Thomte
Styremedlem

Ørjan Eilert Pedersen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.

Inntekter:

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Varige driftsmidler:

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet.

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Felleskostnader	450 812	454 432	432 792	481 698
Sum	450 812	454 432	432 792	481 698

Boligselskapet består av 12 boligseksjoner og en næringsseksjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	34 998	35 000	35 000	35 000
Sum	34 998	35 000	35 000	35 000

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret ihht.vedtak på årsmøte.

Boligselskapet har ingen ansatte.

Boligselskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Revisjon	5 494	6 000	5 438	6 000
Sum	5 494	6 000	5 438	6 000

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinær revisjon uten konsulenttjenester inkl. mva.

Note 4 - Konsulentonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Honorar for økonomisk rådgivning	36 844	3 000	0	15 000
Teknisk rådgivning	4 594	5 000	4 594	5 000
Sum	41 438	8 000	4 594	20 000

Teknisk rådgivning er årlig oppdatering og lisens av Bevar-HMS. Økonomisk rådgivning er veiledning i forbindelse med, og gjennomføring av, ordinært og ekstraordinært årsmøte.

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygg	2 978	37 000	14 142	37 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	11 782	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold elektro	11 617	0	529	0
Sum	26 377	37 000	14 671	37 000

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	9 084	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold heis	13 753	20 000	16 732	20 000
Sum	22 837	20 000	16 732	20 000

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av anleggene.

Note 7 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renhold	45 691	38 000	37 078	40 070
Sum	45 691	38 000	37 078	40 070

Note 8 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Drifts- og serviceavtale heis	34 385	25 000	21 770	21 000
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	5 063	6 000	5 587	17 000
Drifts- og serviceavtale vakthold	3 155	0	1 993	0
Sum	42 603	31 000	29 350	38 000

Note 9 - Energi og brensel

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Strømkostnader	0	5 000	2 841	0
Fjernvarme	24 039	24 000	23 294	25 000
Sum	24 039	29 000	26 135	25 000

Note 10 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Verktøy	210	0	0	0
Driftsmateriale	0	0	910	0
Elektronisk kommunikasjon	1 857	0	0	0
Kostnader årsmøte-generalforsamling	2 038	1 500	1 250	2 000
Bank og kortgebyrer	1 808	1 000	1 208	2 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	938	0	2 385	0
Andre driftskostnader	1 594	4 000	340	4 000
Sum	8 444	6 500	6 093	8 000

Note 11 - Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	21 754	11 500	14 204	11 500
Sum	21 754	11 500	14 204	11 500

Note 12 - Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Andre rentekostnader	249	0	245	0
Sum	249	0	245	0

Note 13 - Øremerkede midler

	2024	2023
Saldo pr. 01.01	103 756	51 990
Innskudd	54 829	51 765
Sum	158 584	103 756

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Strandgata 62.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Strandgata 62

Styreleder	Vegar Holmgren (sign.)	07.03.2025
Styremedlem	Ørjan Eilert Pedersen (sign.)	07.03.2025
Styremedlem	Tommy Rene Thomte (sign.)	20.02.2025

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til sameiermøte i
Sameiet Strandgata 62

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Strandgata 62 som viser et overskudd på kr 90 018. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

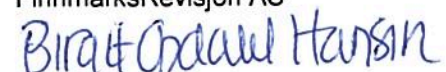
Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hammerfest, 10. mars 2025

FinnmarksRevisjon AS



Birgit Opdahl Hansen

Statsautorisert revisor



Adresse

Strandgata 62, 9600 HAMMERFEST

Dato for energimerking

11.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-310447

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

192400937

Gårdsnummer

24

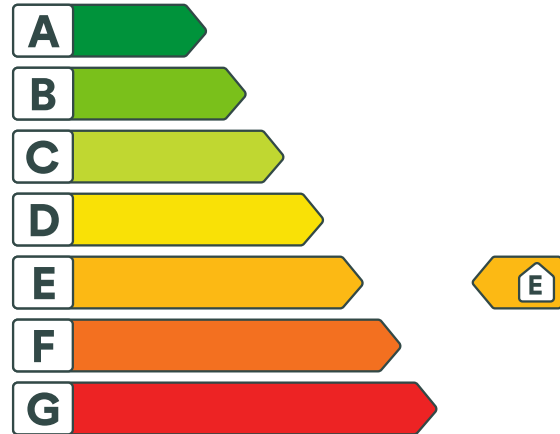
Bruksnummer

353

Seksjonsnummer

8

Bruksenhetsnummer

H0302


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1963

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

61,0 m²

Oppvarmet bruksareal

61,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

228,48 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

341,74 kWh/m²

Totalt levert pr. år

20 846 kWh



Strandgata 62, 9600 HAMMERFEST



Detaljerings

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



Strandgata 62, 9600 HAMMERFEST



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 6: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Brukertiltak

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Om grunnlaget for energimerket

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

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Roger Robot

Dato utkjørt: 13.04.26 Side 1 av 2

Sameiet Strandgata 62	Vår ref.:	2375/8
STRANDGATA 62	Type:	Sameier
9600 HAMMERFEST	Eiere:	Sandra Amy Johnsen
Organisasjonsnr: 893 943 102	Seksjonsnr:	8

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	4 400		
Felleskostnader:	Felleskostnader		3 204
	Renter		292
	Avdrag		904

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	52 545	Gjeld siste årsoppg.:	57 576
Klient ajourf. lån:	697 000,37	Klient gj. s. årsoppg.:	763 947

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15160579444, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 13.04.2026: 6.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 51
Saldo per 13.04.2026: 697 000
Andel av saldo: 52 546
Første termin/første avdrag: 20.07.2025 (siste termin 20.06.2030)
Flytende rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Noreen Khan
Adresse: HØYDEN 9 B
Postnr/-sted: 9603 HAMMERFEST
Telefon: Mob.: 45779628
E-post: noreen92khan@hotmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 13.04.2026

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

Annen formue:	108 595	Gjeld:	57 576	Andre inntekter:	3 254
		Utgifter:	2 536		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	8	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 24/353 - seksjon:8
Bygningstype: Lavblokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP589296
--------------	------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Første innflytting:	01.01.2009	SSBnr:	H0302
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Strøm		
Parkeringstype:	Ingen ()	BRA	86		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2	BTA	58

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Roger Robot

Dato utkjørt: 13.04.26 Side 2 av 2

Sameiet Strandgata 62

Vår ref.: 2375/8

STRANDGATA 62

Type: Sameier

9600 HAMMERFEST

Eiere: Sandra Amy Johnsen

Organisasjonsnr: 893 943 102

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei

Kategori:

Kategori 3

Fasiliteter:

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Strandgata 62 tirsdag 18.03.2025 kl. 19:00 - Bonord.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:

6 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:

6 stemmeberettigede til stede

0 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

Styret har forespurt Bonord v/Inger Marie Kongsbak om å være møteleder.

Vedtak:

Inger Marie Kongsbak er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Styret har forespurt Bonord v/Inger Marie Kongsbak om å være protokollfører.

Vedtak:

Inger Marie Kongsbak er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

Protokollen skal signeres av minst en eier i tillegg til møteleder.

Vedtak:

Tore Wæraas er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 07.03.2025

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.6 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Vedtak:

Årsregnskap for 2024 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 300.000,- til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift. Avsetning av øremerkede midler innebærer at beløpet blir avsatt på egen konto for fremtidig vedlikehold, og inngår dermed ikke som ordinære omløpsmidler/driftsmidler

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 35.000.

Vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til kr 35.000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinært årsmøte (torsdag 21.03.2024).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

Vedtak i årsmøte krever flertall av stemmene som er gitt, om ikke annet følger av loven. Ved valg kan årsmøte på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

Ved valg der det er flere kandidater enn det er ledige verv/styreposisjoner, så foreslås det at kandidater som får flest stemmer skal regnes som valgt. Ved stemmelikhet, så vil det foretas loddtrekning.

Vedtak:

Årsmøte vedtar at kandidater som får flest stemmer regnes som valgt.

4.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av årsmøte.

Styreleder er i utgangspunktet ikke på valg i 2024, men har ytret ønske om å gå av og det skal derfor velges ny styreleder.

Vedtak:

Noreen Khan velges til styreleder for 2 år.

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges ett styremedlem.

Ørjan Eilert Pedersen ble valgt for to år i 2023 og er derfor på valg i år.

Vedtak:

Filmon Debesai velges til styremedlem for 2 år.

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges ett varamedlem.

Marthe Breirem Åkvik ble valgt til varamedlem for ett år i 2023. Hun ble forsøkt erstattet i 2024, men styret har ikke lyktes med å finne en erstatte.

Vedtak:

Tore Wæraas velges til varamedlem for 1 år.

5. Finansiering heis

Styret jobber fortsatt med å finne en løsning for å finansiere innkjøp av ny heis.

Innkjøp av heis vil koste Ca kr 1,6 mill., andelen på Sameiet Strandgata 62 vil være 50% av dette, mens Sameiet Strandgata 58A står for resterende 50%.

Ved å ta opp lån vil også felleskostnadene øke ved at hver enkelt betaler sin andel av rente og avdrag gjennom felleskostnadene, basert på samme brøk som dere i dag betaler felleskostnadene.

Ved et lån på 800.000, rente 7,35% og nedbetalingstid på 5 år vil felleskostnadene i snitt øke med ca kr 1.300,- pr måned.

Samme lån, men med nedbetalingstid på 3 år, vil felleskostnadene i snitt øke med ca kr 2.000,- pr måned.

Vedtak:

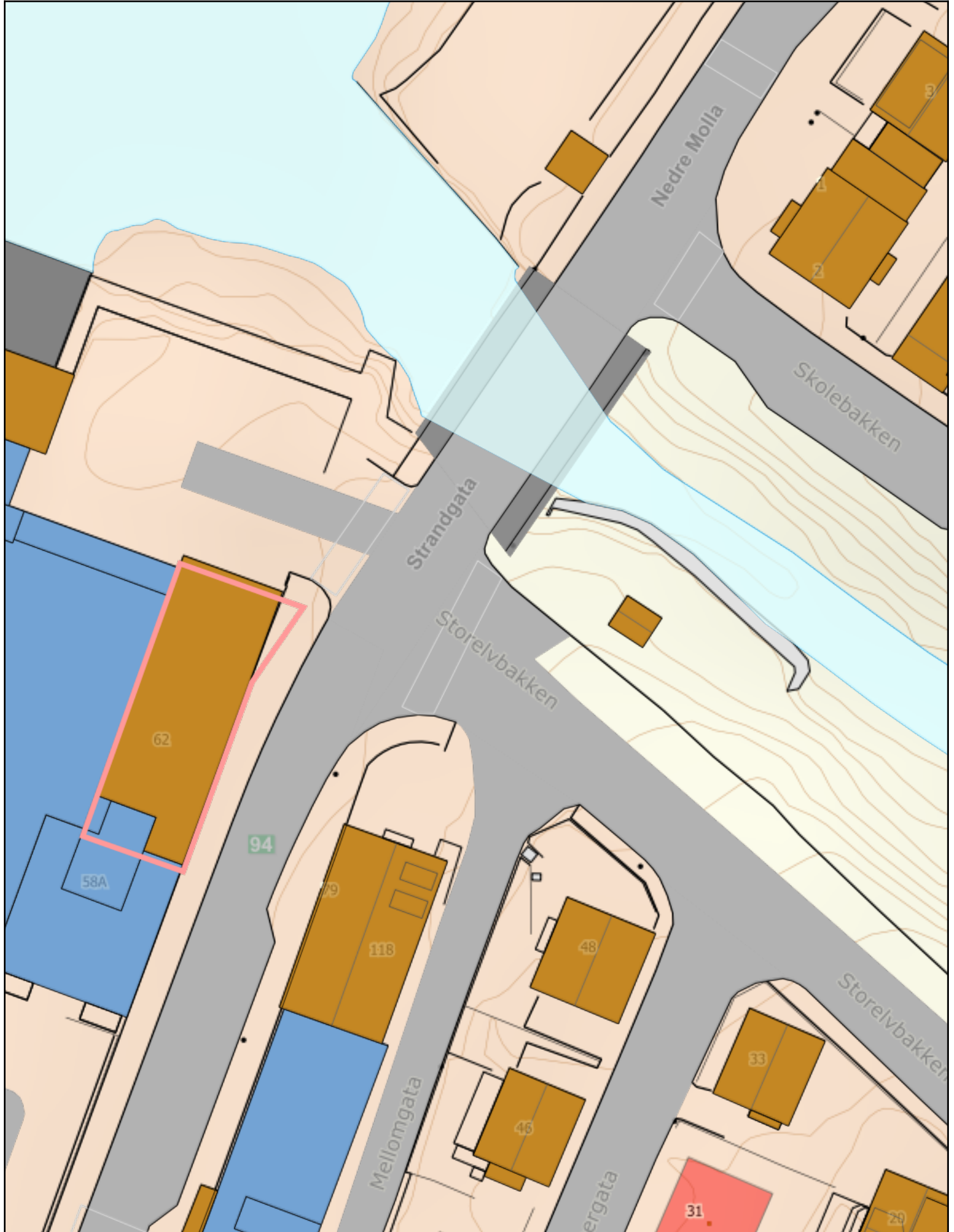
Årsmøte vedtar å finansiere heis ved opptak av lån i Dnb, på inntil 800.000. Løptid 5 år.

Som pant stilles innskudd kr 10.000 på sperret konto.

Protokoll for Sameiet Strandgata 62

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Inger Marie Kongsbak (sign.)	27.03.2025
Sekretær	Inger Marie Kongsbak (sign.)	27.03.2025
Protokollvitne	Tore Wæraas (sign.)	01.04.2025



Målestokk 1:500 ved A4 stående utskrift

VEDTEKTER

for

SAMEIET STRANDGATA 62

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på sameiermøtet 03.02.2009.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Strandgata 62. Sameiet består av 12 boligseksjoner og 1 næringsseksjon av eiendommen gnr. 24 bnr. 353 i Hammerfest kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 08.11.2006.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

Sameiebrøk er følgende:

Samleseksjon næring	660/1650
12 Boligseksjoner	990/1650

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet. De har rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene med mindre helt eller delvis er eksklusivt forbeholdt andre rettighetshavere.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(4) De fellesarealer som etter sin plassering i bygget ikke benyttes av alle bruksenhetene, påhviler det kun vedlikeholdsplikt for de bruksenheter som bruker arealet.

3-2 Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde sin bruksenhet, og andre rom og annet areal som hører bruksenheten til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Sameieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager sameieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheten dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av bruksenheten.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Unntaket gjelder forhold som nevnt i § 3-1, 4 ledd, og når andre tilsvarende hensyn gjør seg gjeldende.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

5. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av et styre med mellom 3-7 medlemmer. Det skal ha en styreleder og minimum 2 andre styremedlemmer. Det velges 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Sameiermøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet

(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

(2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte

(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig eller pr. email av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren/boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

Sameiermøtet skal:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på sameiermøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- c) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
- d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- e) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

7. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

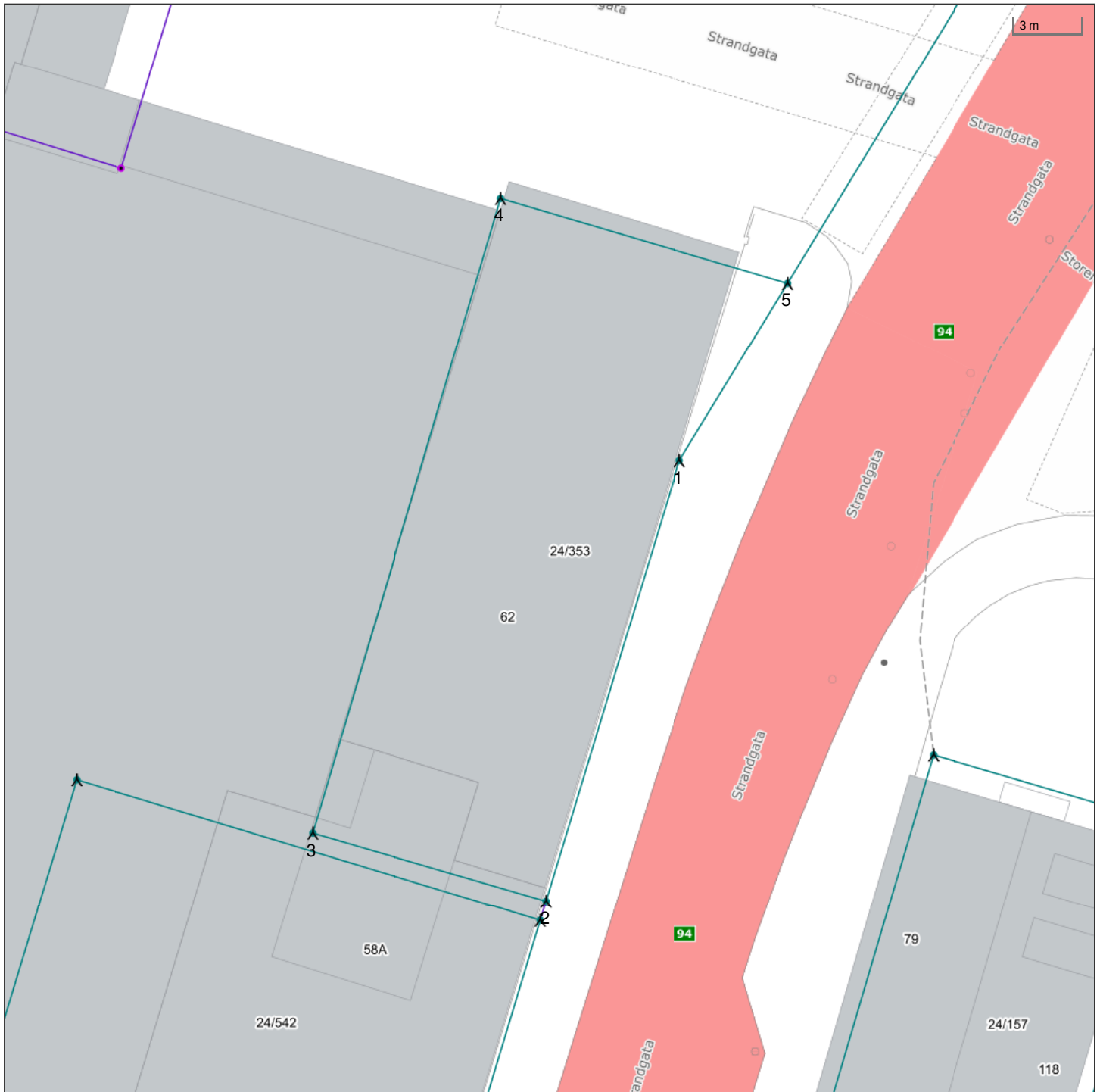
9-2 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

Eiendomskart for eiendom 5603 - 24/353//8



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.

- | | | | |
|---|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr omtvistet - - - - - Hjelpelinje vegkant Hjelpelinje fiktiv Hjelpelinje punktfaste ----- Hjelpelinje vannkant | <ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | <ul style="list-style-type: none"> ● Grensepunkt lite nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt middels nøyaktig ● Grensepunkt nøyaktig | <ul style="list-style-type: none"> ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent ⊙ Grensepunkt - bolt ⊙ Grensepunkt - kors ⊙ Grensepunkt - rør ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet ● Grensepunkt - uten klassifisering |
|---|---|---|---|

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	344,70 m ²	Arealmerknað				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 35	Nord	7843538	Øst	377895,11

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	7843541,7	377901,2	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	9,42	
2	7843522,07	377894,06	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	20,89	
3	7843525,74	377883,65	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	11,04	
4	7843554,02	377893,74	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	30,03	
5	7843549,47	377906,53	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	13,58	

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	05.05.2008	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	86/1650	Bruk av grunn	()

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	24/353, 24/353/0/1, 24/353/0/2, 24/353/0/3, 24/353/0/4, 24/353/0/5, 24/353/0/6, 24/353/0/7, 24/353/0/8, 24/353/0/9, 24/353/0/10, 24/353/0/11, 24/353/0/12, 24/353/0/13, 24/353/0/14
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	24/353, 24/353/0/1, 24/353/0/2, 24/353/0/3, 24/353/0/4, 24/353/0/5, 24/353/0/6, 24/353/0/7, 24/353/0/8, 24/353/0/9, 24/353/0/10, 24/353/0/11, 24/353/0/12, 24/353/0/13, 24/353/0/14
Seksjonering Seksjonering	05.05.2008			24/353, 24/353/0/8

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JOHNSEN AMY SANDRA F151089*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Bertinajorda 8 9550 ØKSFJORD	Bosatt (B)

Registrert grunnforensning

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Ført dato	Oppdatert dato	Påvirkningsgrad	Mistanke om påvirkning
6060	Tidligere Finnmark Kabelservice AS	05.04.2017	05.04.2017	Myndighet	Fylkesmann
				Url	
				Tilkn. eiendommer	24/290, 24/290/0/1, 24/290/0/2, 24/353, 24/353/0/1, 24/353/0/2, 24/353/0/3, 24/353/0/4, 24/353/0/5, 24/353/0/6, 24/353/0/7, 24/353/0/8, 24/353/0/9, 24/353/0/10, 24/353/0/11, 24/353/0/12, 24/353/0/13, 24/353/0/14

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Strandgata 62	H0302	24/353/0/8	86	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Strandgata 62

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9600 HAMMERFEST	Kirkesogn	11060101 Hammerfest
Grunnkrets	104 Veien	Tettsted	8501 Hammerfest

Valgkrets	1 Hammerfest		
-----------	--------------	--	--

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	192400937		Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. (145)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 192400937: Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. (145), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	990
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	330
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1320
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	1050
Har heis	Nei	BTA Annet	350
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	1400
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	350
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	12

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		20.05.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Strandgata 62	H0302	24/353/0/8	86	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	4	330	0	330	350	0	350
H03	4	330	0	330	350	0	350
H02	4	330	0	330	350	0	350
H01	0	0	330	330	0	350	350

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 24/353

Bruksnavn	STRANDGATA 62 M1826	Beregnet areal	344.7
Etablert dato	14.02.1961	Historisk oppgitt areal	345
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7843538	377895.11	0	Ja	344.7	

Oversiktskart for eiendom 5603 - 24/353//





Hammerfest kommune

Grunnkart

Eiendom: 24/353/0/8
Adresse: Strandgata 62
Dato: 13.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-35

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktteste	



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Hammerfest Kommune

MÅLEBREV

over

STRANDGATA 62.

(gate og nummer)

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til
kart- og oppmålingsforretning.

Oppmålingssjefens arkiv.

J. nr.

L. nr.

T. nr.

K. nr.

Mandag den 2. desember 1963 ble det holdt kart og oppmålingsforretning i henhold til Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 § 57 og Lov av 28. februar 1947 om endring i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 §§ 57, 57 a og Forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, over: Strandgata 62 i Hammerfest.
(gate- eller veinr.)

Forretningen er forlangt av Ulf Hauan eier av Strandgata 60, matr. nr. 1520 hvorfra Strandgata 62 utmåles og som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen i overvær av kartvitne A. Bergland.

Ved forretningen møtte: 1)

Ulf Hauan for Strandgata 60 og 62. Byingeniør Framnes-Hansen for Hammerfest kommune.

Forretningen holdtes som kontorforretning.

¹⁾ Her påføres navn samt gate- og husnr. vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter.

Teksten videre redigeres av oppmålingssjefen (jfr. forskriftenes § 8, 2). En bør omtale: Grensebefaring, hvis sådan er foretatt, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e. l. Videre kommer grensebeskrivelse med arealoppgave og tilslutt eventuelle tilføyelser.

Grensene fantes mot syd 11.05 m., mot vest 30.00 m., mot nord 13.58 m., mot sydøst 9.42 m., mot øst 20.90 m.
 Arealet er beregnet til 345 m².

Røde tall betegner koordinater i Hammerfest.

Forretningen sluttet.

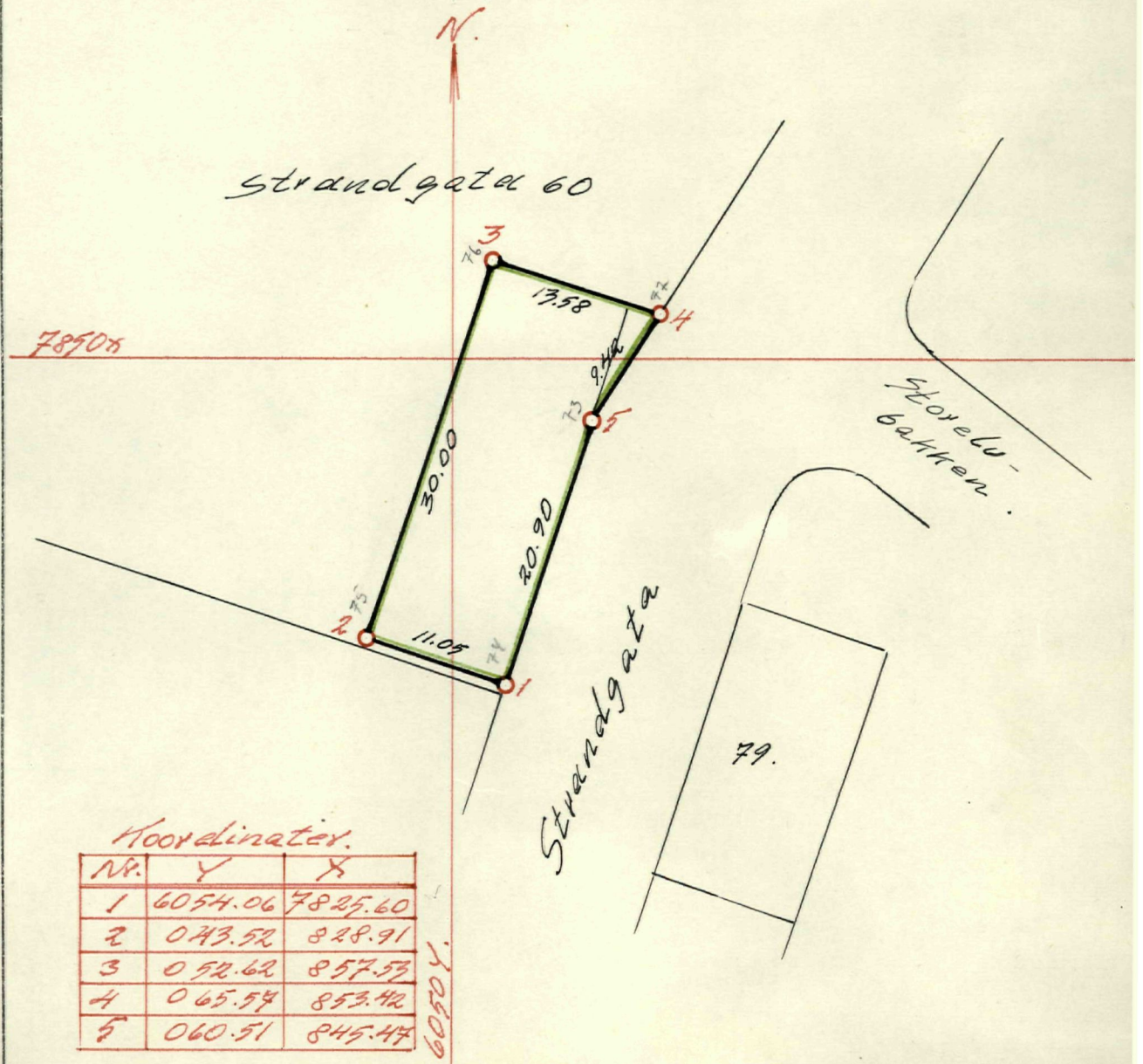
A. Bergland,
 A. Bergland.()

kartvitne.

Framnes-Hansen
 Framnes-Hansen.(u).

oppm.sjef.

K A R T
 over Strandgata 62.
 M = 1 : 500.



Påtegning: ¹⁾

For tinglysningen kr.

Ført inn i dagboken ved

Hammerfest sorenskriverembete

som nr. den 7/12 1963

Ført inn i grunnboken
 personregisteret

Heftelser anmerkes mot kr.

Anmerkes:

mkr. nr. 1826

¹⁾ F. eks. tinglysing, eventuelle rettelser, ajourføring o.s.v.



Dato: 20.04.2026
Saksbeh: Kristine Nilsen

Mottaker: Partners Eiendomsmegling Alta AS

Festekontrakt på eiendommen gnr.24 bnr. 353 snr. 8

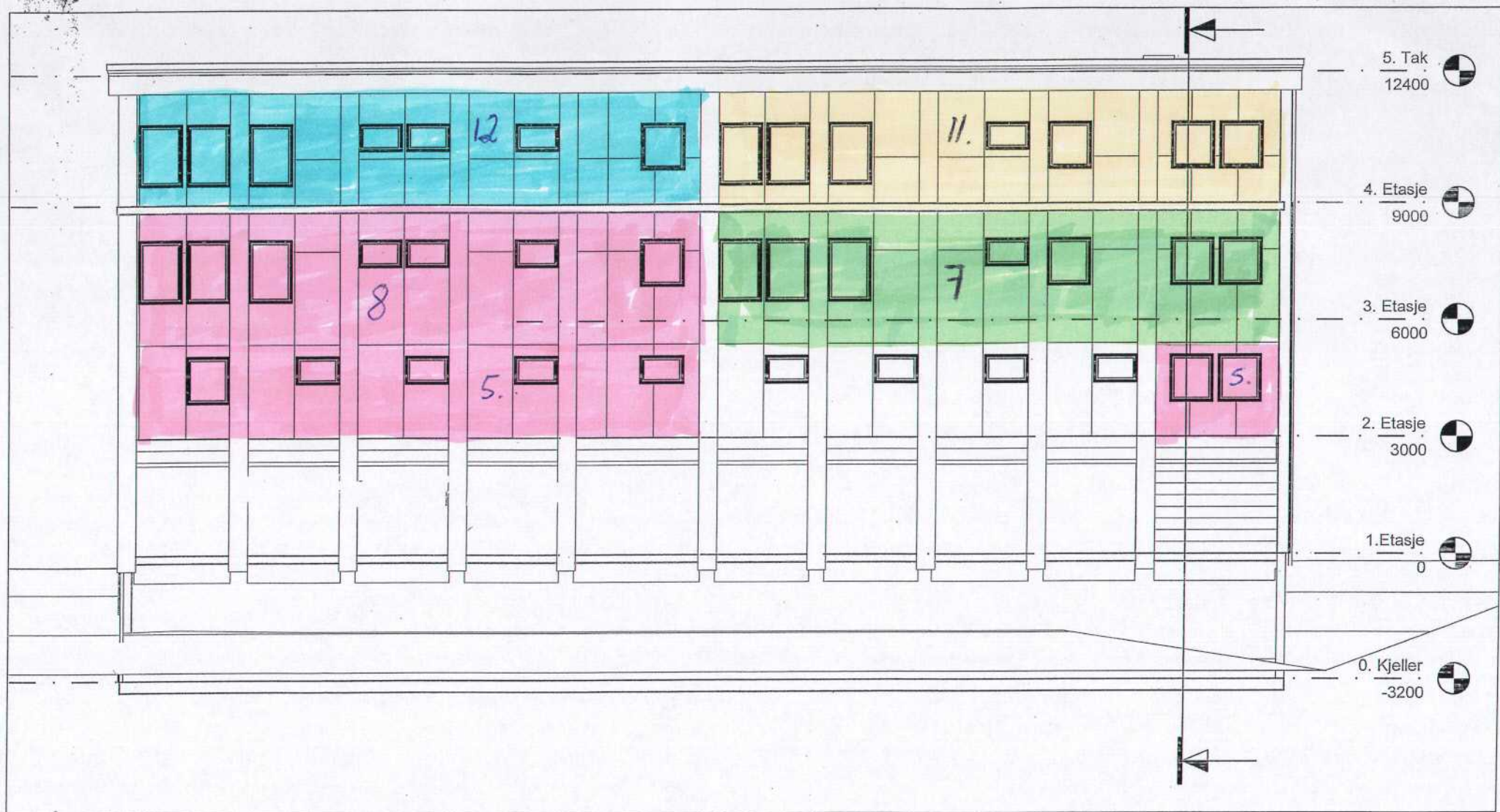
Ovennevnte eiendom er i eiendomsregisteret registrert som selveiertomt. Noe som betyr at det ikke finnes en festeavtale.


Kristine Nilsen
saksbehandler

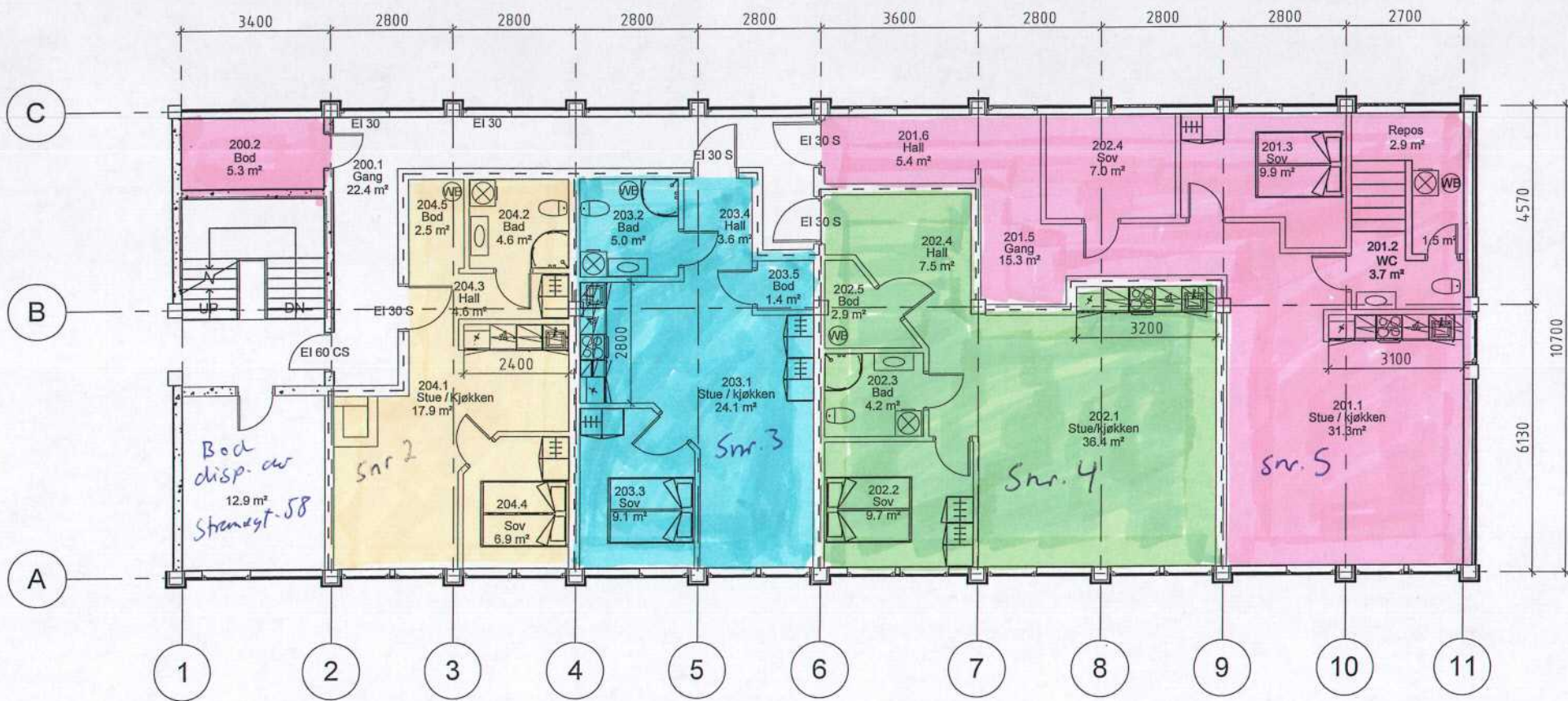


Rev.	Endring	Tegn.	Kontr.	Ansv.	Dato
	BAR EIENDOM	GM		ES	13.11.07
	STRANDGATA 60	Målestokk 1:100		Format A3	
	FASADE - VEST	Datafil:			
		Oppdragsleder: Petter Ness			
		Oppdragsnr. 400141			
		Tegningsnr. 08		Rev.	

SWECO GRØNER 
 Alløveien 282, 9515 Alta
 TLF: 98 45 09 80
 FAX: 98 45 09 90

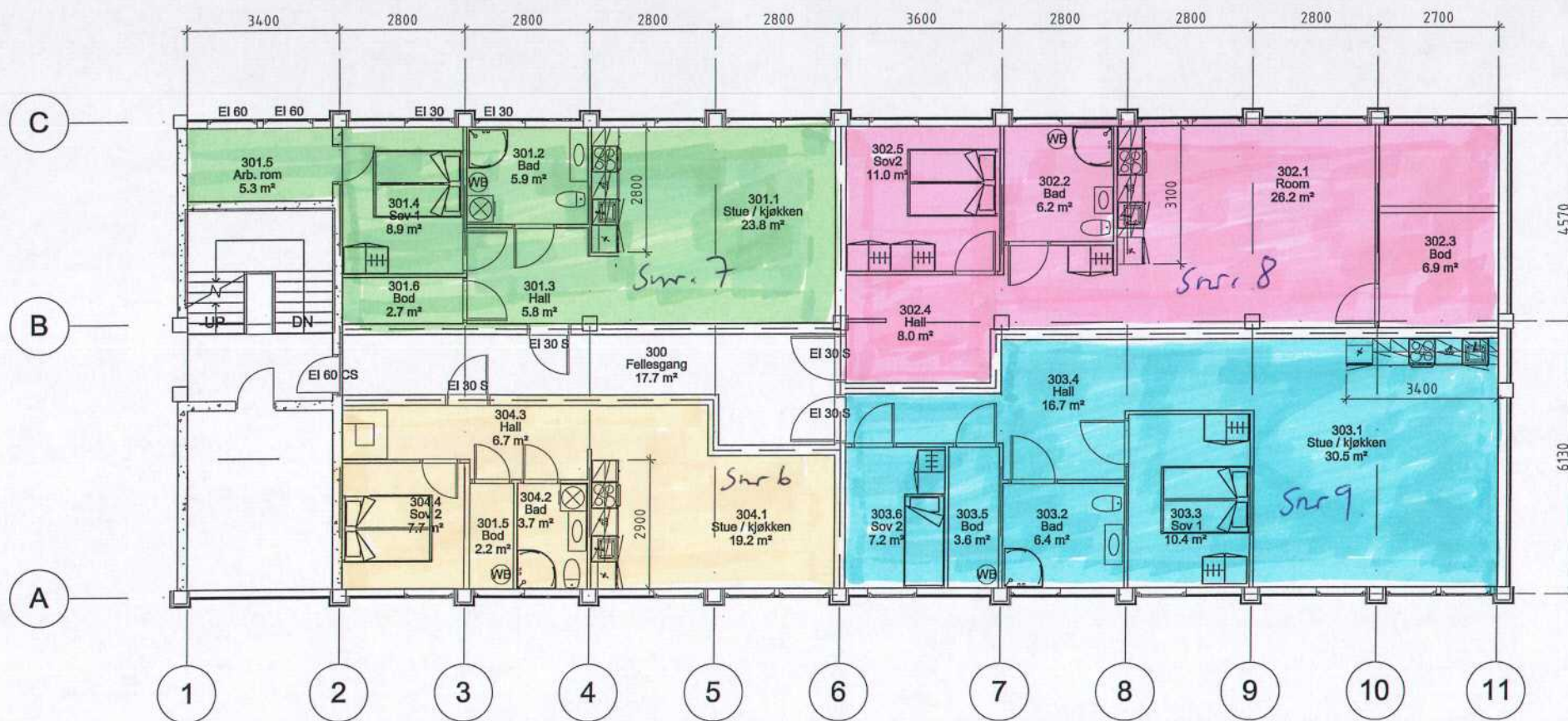


Rev.	Endring	Tegn.	Kontr.	Ansv.	Dato
		GM		ES	13.11.07
BAR EIENDOM		Målestokk 1:100		Format A3	
STRANDGATA 60		Datafil:			
FASADE - OST		Oppdragsleder: Petter Ness			
		Oppdragsnr. 400141			
SWECO GRØNER 		Tegningsnr. 07		Rev.	
Allaveien 202 - 9515 Alla TLF: 38 45 09 80 FAX: 38 45 09 90					



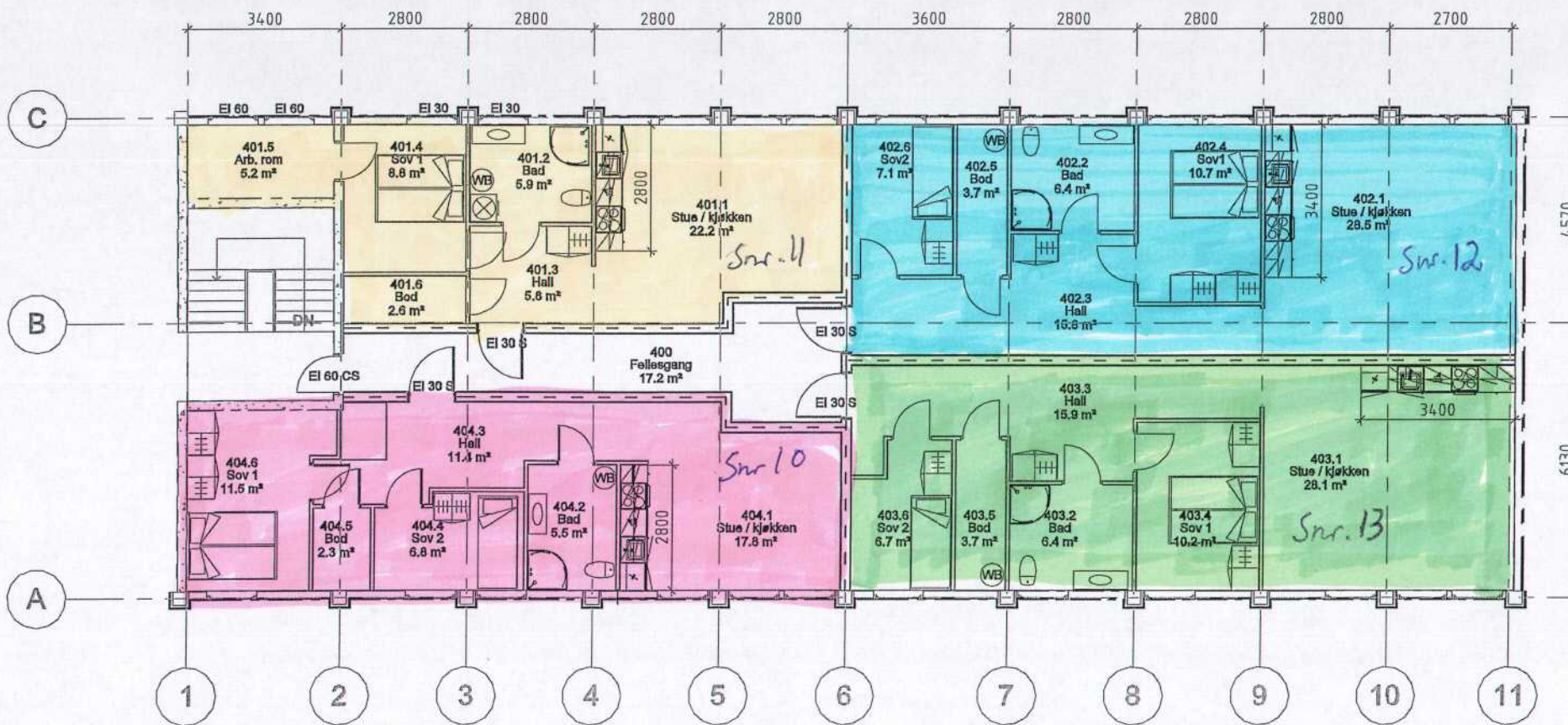
- Snr. 2.
- Snr. 3.
- Snr. 4.
- Snr. 5.
- Felles

Rev.	Endring	Tegn.	Kontr.	Ansv.	Dato
	BAR EIENDOM	GM		ES	13.11.07
	STRANDGATA 60	Målestokk 1:100		Format A3	
	PLAN 2. ETG.	Dato/fil:			
		Oppdragstleder: Petter Ness			
		Oppdragsnr. 400141			
		Tegningsnr. 02		Rev.	
SWECO GRØNER		Alltveien 282, 9515 Alta TLF: 38 45 09 80 FAX: 38 45 09 90			




- Snr. 6
- Snr. 7
- Snr. 8
- Snr. 9
- Felles

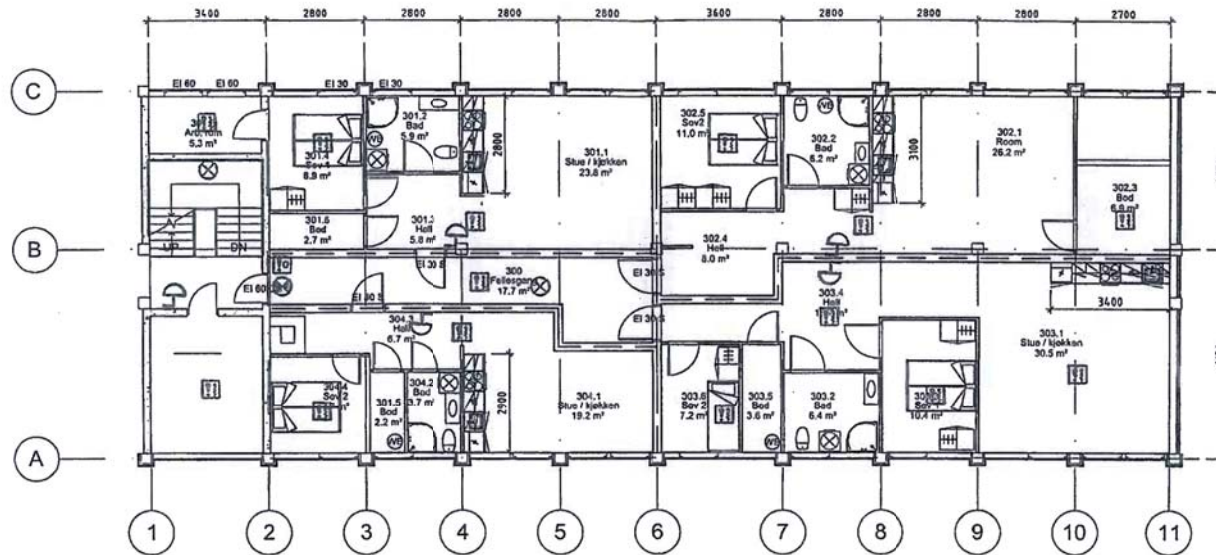
Rev.	Endring	Tegn.	Kontr.	Ansv.	Dato
	BAR EIENDOM	GM		ES	13.11.07
	STRANDGATA 60	Målestokk	1:100	Format	A3
	PLAN 3. ETG.	Datafil:			
		Oppdragsleder: Petter Ness			
		Oppdragsnr. 400141			
		Tegningsnr.	03		Rev.
SWECO GRØNER		<small> Allveien 282, 0515 Alta TLF: 78 45 99 80 FAX: 78 45 99 90 </small>			



Snr. 10
 Snr. 11
 Snr. 12
 Snr. 13

Rev.	Endring	Tegn.	Kontr.	Ansv.	Dato
		GM		ES	13.11.07
BAR EIENDOM		Målestokk		Format	
STRANDGATA 60		1:100		A3	
PLAN 4. ETG.		Datafil:			
		Oppdragsleder: Petter Ness			
		Oppdragsnr.			
		400141			
SWECO GRØNER 		Tegningsnr.		Rev.	
Allfveien 282, 9515 Alla TLF.38 45 09 00 FAX.38 45 09 90		04			

VEDLÆG TIL G-3



Aurtonica Fire and Security AS
 Region Nord
 Postboks 104
 9481 HARSTAD

Anmerkninger:			
Tegning er oppdatert på grunnlag av oppmåling 10.02.07			
Rev.	Ant.	Vedr.	Date
CENTRUM EIENDOM AS			Hållerskål:
STRANDGATA 60			1:100
PLAN 3. ETASJE NY			27.03.07
			Tegnet av:
			Kontrollert av:
			GH
			10675618-03
TEL.: 78 45 81 80 FAX.: 78 45 81 99 E-mail: info@nbnk.no			

J.nr. 2008/1048
 Godkjent av
 Hammerfest kommune
 Byggesak
 Hammerfest, den 26.02.08
 saksbehandler *G. Henniken*

Ortofotorapport for eiendom 5603 - 24/353//



Beste



3 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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.

2024



10 m

© 2016 Norkart AS/Geovestk og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2024



10 m

© 2016 Norkart AS/Geovestk og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

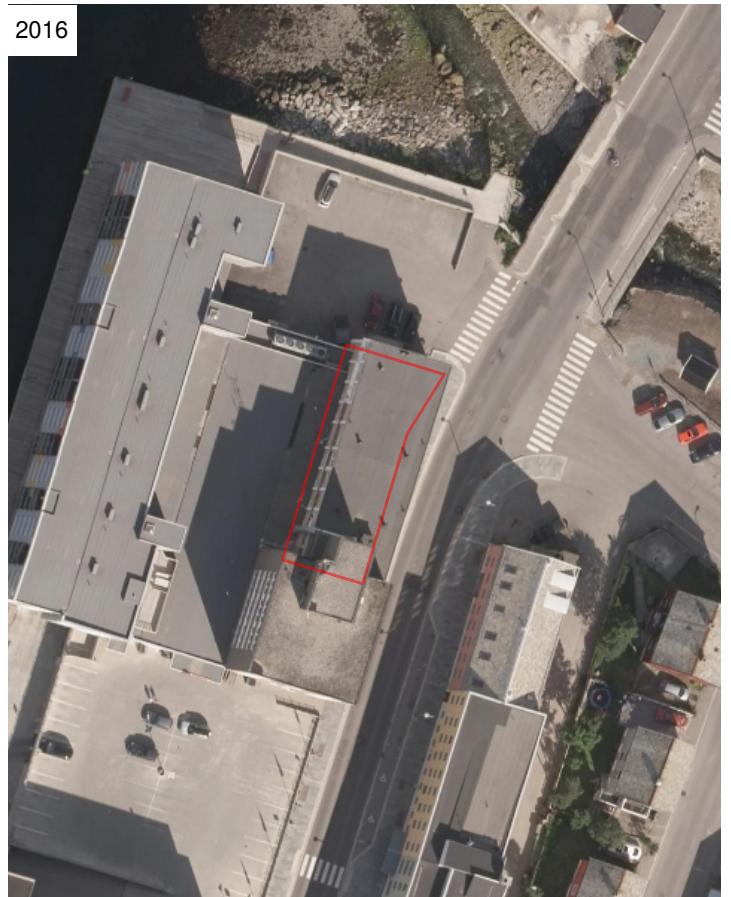
2022



10 m

© 2016 Norkart AS/Geovestk og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2016



10 m

© 2016 Norkart AS/Geovestk og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2016



10 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2016



10 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2012



10 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2010



10 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2009



10 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2008



10 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2004



10 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1976



10 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1970



1946



Eiendom	5603 24/353		
Utskriftsdato	13.04.2026	Antall datasett	4

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.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Fredete bygninger

Arnfinn.Bertheussen@sweco.no

Sjøgata 6, Pb 461
9615 Hammerfest

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Dato:
	2008/1048- 7787/2008	Gunnhild Henriksen	09.06.2008

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf plb § 99 nr. 1

Byggested:	Strandgata 62	Gnr/Bnr:	24/353
Tiltakshaver:	Bar Eiendom AS	Adresse:	Pb 93, 9615 Hammerfest
Ansvarlig søker:	Sweco Grøner AS	Adresse:	Pb 461, 9615 Hammerfest
Tiltakets art:	Bruksendring til leiligheter	Bruksareal:	720 m ²

Viser til midlertidig brukstillatelse utstedt 26.02.08.

Ferdigattesten gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker stemplet Hammerfest kommune 13.05.2008.

Ferdigmeldingen gjelder 12 boenheter i Strandgata 62, 2, 3 og 4 etasje.

I den innsendte sluttokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 2008/1048.

Hammerfest kommune

Bjarne Hammervoll
bygningssjef

Gunnhild Henriksen
byggesaksbehandler

Kopi:
Bar Eiendom AS Pb 93, 9615 Hammerfest



Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hammerfest kommune

Kommunenr.	5603	Gårdsnr.	24	Bruksnr.	353	Festenr.		Seksjonsnr.	8
Adresse	Strandgata 62, 9600 HAMMERFEST								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

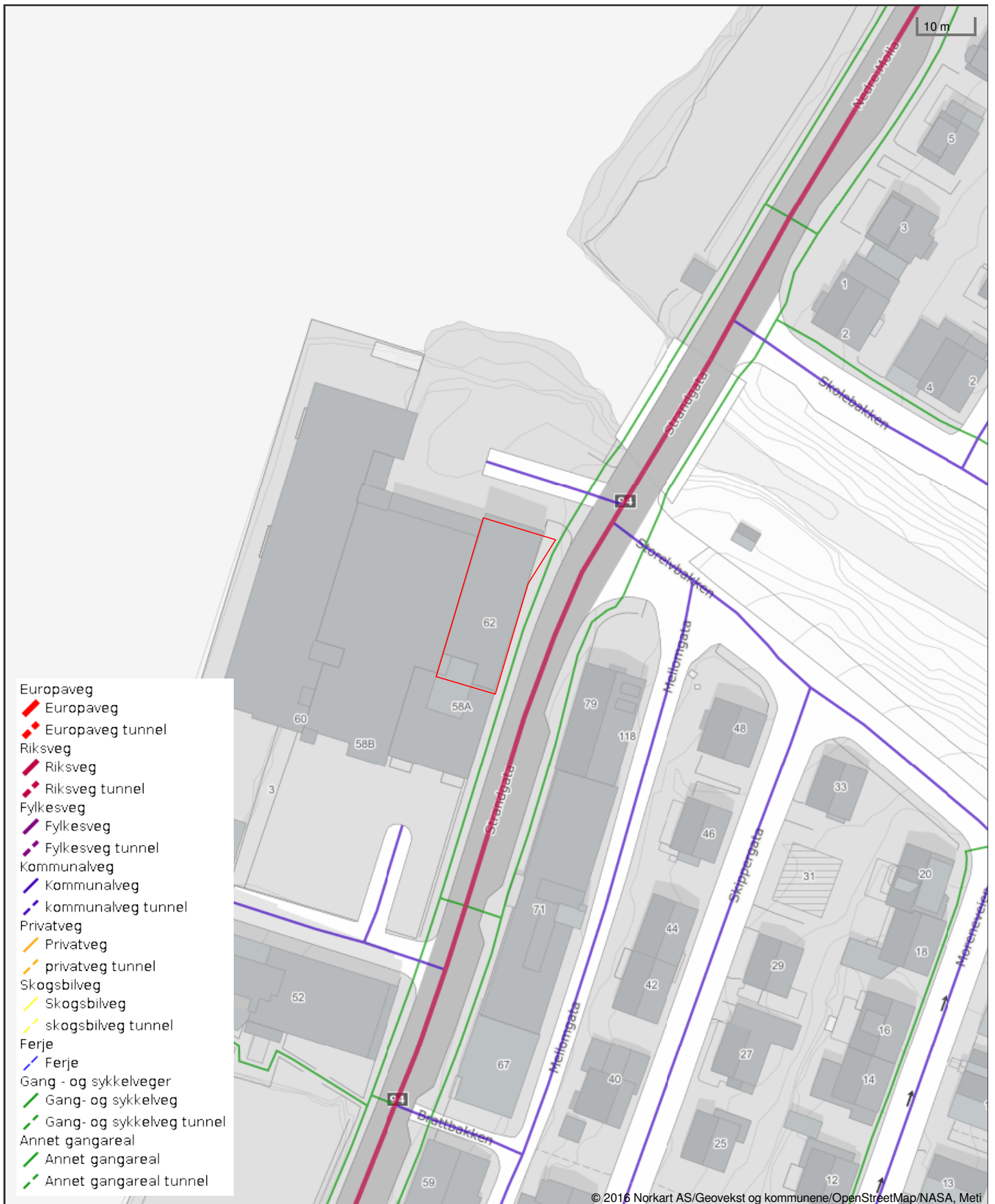
For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Vegstatuskart for eiendom 5603 - 24/353//



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.



Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hammerfest kommune

Kommunenr.	5603	Gårdsnr.	24	Bruksnr.	353	Festenr.		Seksjonsnr.	8
Adresse	Strandgata 62, 9600 HAMMERFEST								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	4 460,40 kr
Eiendomsskatt	1 037,04 kr
Renovasjon	5 057,52 kr
Vann	4 897,14 kr
Sum	15 452,10 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann - bolig/ pr. boenhet	15%	1 stk	5303.80	1/1	0 %	5 303,80 kr	1 767,92 kr
Avløp - bolig/ pr. boenhet	15%	1 stk	4359.65	1/1	0 %	4 359,65 kr	1 453,23 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	516500 prom	2.00	1/1	0 %	1 033,00 kr	344,32 kr
Renovasjon - abonnementsgebyr pr. boenhet	25%	1 stk	3196.25	1/1	0 %	3 196,25 kr	1 065,40 kr
Renovasjon - fellescontainer pr.boenhet	25%	1 stk	2215.00	1/1	0 %	2 215,00 kr	738,35 kr
Sum						16 107,70 kr	5 369,22 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.



Dato: 20.04.2026
Saksbeh: Kristine Nilsen

Mottaker: Partners Eiendomsmegling Alta
AS

Restanser på eiendommen gnr. 24 bnr. 353 snr. 8

Det er per dags dato registrert følgende restanser på ovennevnte eiendom i Hammerfest kommune.

Fakturanr.	Reskontrnr.	Termin	Forfallsdato	Restbeløp	Oversendt Intrum
100348710	305117	5	15.05.2026	1 342,31,-	Nei

Kristine Nilsen
saksbehandler



Bestemmelser og retningslinjer

Planens navn:	Områderegulering for Hammerfest sentrum
Planens ID:	2004-20170002
Dato for siste revisjon:	20.05.19
Dato for vedtak i kommunestyret:	13.06.19







Innholdsfortegnelse

1. PLANENS INTENSJON	5
2. FELLESBESTEMMELSER.....	6
BESTEMMELSER.....	6
2.1 PLANKRAV	6
2.2 STØY.....	6
2.3 SKREDFARE	6
2.4 STORMFLO OG HAVNIVÅSTIGNING	7
2.5 FORURENSNING I GRUNN	7
2.6 LANDSKAPSHENSYN/SIKRING VED SKJÆRINGER	7
2.7 FORHOLDET TIL HAMMERFEST LUFTHAVN.....	8
2.8 KULTURMINNER	8
2.9 TILTAK LANGS LAND OG I SJØ.....	9
3. BEBYGGELSE OG ANLEGG.....	10
3.1 UTFORMING OG FUNKSJONALITET.....	10
3.1.1 UTNYTTELSESGRAD	10
3.1.2 BYGGEHØYDE	10
3.1.3 BYGGEGRENSE	10
3.1.4 ESTETISK UTFORMING.....	10
3.1.5 BELYSNING.....	10
3.1.6 LOKALKLIMA.....	11
3.1.7 AVFALLSHÅNDTERING.....	11
3.1.8 OVERVANNSHÅNDTERING	11
3.1.9 FJERNVARMEANLEGG – TILKNYTNINGSPLIKT	11
3.1.10 VARELEVERING.....	11
3.1.11 TILFLUKTSROM.....	12
3.1.12 NATURMANGFOLD.....	12
3.2 PARKERING	12
3.2.1 KRAV TIL PARKERING	12
3.2.2 FRIKJØP – PARKERING	13
3.2.3 BEREGNING AV PARKERINGSKRAVET FOR EKSISTERENDE BYGG.....	13
3.3 UTEAREAL.....	14
BESTEMMELSER.....	14
3.3.1 FORHOLD TIL ANDER PLANER.....	14
3.3.2 DEFINISJONER.....	14
3.3.3 KRAV TIL KVALITET OG UTFORMING	14
3.3.4 KONSENTRERTE BOLIGPROSJEKTER	15
3.3.5 SMÅHUSOMRÅDER (BKS)	17
3.4 BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE (O_BV1-11)	17
BESTEMMELSER.....	17
3.4.1 O_BV1	17
3.4.2 O_BV2	17
3.4.3 O_BV3, O_BV10, O_BV11.....	17
3.4.4 O_BV4-7	18
A) OMRÅDET TILLATES BRUKT TIL BOLIGFORMÅL (FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE).....	18
C) BEBYGGELSEN I OMRÅDET ER VERNEVERDIG GJENREISNINGSBEBYGGELSE SOM SKAL BEVARES	18
3.4.5 O_BV8	18
3.4.6 O_BV9	18
3.5 BOLIGFORMÅL KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (BKS).....	18
3.5.1 TYPE BEBYGGELSE.....	18

3.5.2 BYGGEGRENSE MOT OFFENTLIG VEG	19
3.5.3 UTNYTTELSESGRAD	19
3.5.4 BYGGEHØYDE	19
3.5.5 TAKFORM	19
3.6 BOLIGFORMÅL BLOKKBEBYGGELSE (BBB1-3).....	19
3.6.1 GENERELT	19
3.6.2 BBB1	19
3.7 FORRETNING (BF)	20
3.8 FJERNVARMEANLEGG (BFA).....	20
3.9 BOLIG/FORRETNING/KONTOR/TJENESTEYTING (BKB 1-17).....	21
3.9.1 TILLATT BRUK	21
3.9.2 BKB 3.....	21
3.9.3 BKB 4, 8, 9 OG 10.....	21
3.9.4 BKB 6.....	21
3.9.5 BKB 14 OG 15	21
3.9.6 KRAV TIL KJØPESENTER	22
3.10 LEKEPLASS/RENOVASJON (BKB 20)	22
3.11 BOLIG/ENERGIANLEGG (BKB21).....	22
3.12 BOLIG/TJENESTEYTING/IDRETT (BKB22)	23
3.12.1 TILLATT BRUK.....	23
3.12.2 PLANKRAV.....	23
3.12.3 UNNTAK FRA PLANKRAVET	23
3.13 BOLIG/TJENESTEYTING (BKB 30-48)	24
3.13.1 FELLES FOR BKB 30-48.....	24
3.13.2 BKB 30.....	24
3.13.3 BKB 31.....	24
3.13.4 BKB 38.....	24
3.13.5 BKB 44.....	25
3.13.6 BKB 45.....	25
3.13.7 BKB 46.....	25
3.13.8 BKB 47.....	25
3.13.9 BKB 48.....	25
3.14 FORRETNING/KONTOR/TJENESTEYTING (BKB 50).....	26
3.15 NÆRING (HOTELL/KONTOR)/TJENESTEYTING (BKB 60)	26
3.16 TJENESTEYTING/KONTOR/HAVN (BAA 1).....	26
3.16.1 TILLATT BRUK.....	26
3.16.2 PLANKRAV.....	27
4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	28
4.1 OFFENTLIGE VEGER (O_SV).....	28
4.1.1 GENERELT	28
4.1.2 EIERFORM.....	28
4.1.3 OPPARBEIDING	28
4.1.4 FORTAU.....	28
4.1.5 INNGLASSING AV GATELØP	28
4.2 FELLES/PRIVATE VEGER (F_SV)	29
4.2.1 F_SV1	29
4.3 TORG (O_ST 1)	29
4.3.1 TILLATT BRUK	29
4.3.2 GATEBRUKSPPLAN.....	29
4.3.3 EIERFORM.....	29
4.4 GANGVEG/-AREAL/GÅGATE (O_SGG)	29
4.4.1 GENERELT	29
4.4.2 SIKKSAKKVEIEN	30

4.5	TAUBANE (STT).....	30
4.5.1	TILLATT BRUK	30
4.5.2	UTFORMING.....	30
4.5.3	TILPASNING.....	30
4.6	HAVNEFORMÅL (O_SHA)	31
4.6.1	GENERELT	31
4.7	KOLLEKTIVTERMINAL (O_SKT)	31
4.7.1	TILLATT BRUK	31
4.7.2	TAKOVERBYGG.....	31
4.7.3	EIERFORM.....	31
5.	GRØNNSTRUKTUR	32
5.1	FELLES BESTEMMELSER FOR GRØNNSTRUKTUR.....	32
5.1.1	VEGETASJON	32
5.1.2	EIERFORM.....	32
5.2	FRIOMRÅDER (O_GF)	32
5.2.1	FORMÅL	32
5.2.2	TILLATT BRUK	32
5.3	PARK (O_GP).....	32
5.3.1	TILLATT BRUK	32
6.	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE	33
6.1	HAVNEOMRÅDE I SJØ (VHS).....	33
6.1.1	TILLATT BRUK	33
6.2	SMÅBÅTHAVN (O_VS)	33
6.2.1	TILLATT BRUK	33
6.2.2	PARKERING	33
6.2.3	EIERFORM.....	33
6.3	NATUROMRÅDE/FRILUFTSOMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG (VKA).....	33
7.	HENSYNSSONER.....	34
7.1	SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER.....	34
7.1.1	RAS- OG SKREDFARE (H310_1-2).....	34
7.1.2	FLOMFARE (H320_1-2).....	34
7.1.3	H370 - HØYSPENNINGSANLEGG	34
7.2	BEVARING AV KULTURMILJØ (H570).....	34
7.3	GJENNOMFØRINGSSONE – FELLES PLANKRAV (H810_1-2)	35
7.3.1	H810-1	35
7.3.2	H810-2	35
7.4	SONE HVOR GJELDENDE REGULERINGSPLAN SKAL FORTSETTE Å GJELDE (H910).....	36
8.	BESTEMMELSESONRÅDER.....	37
8.1	BESTEMMELSESONRÅDER (#1-4)	37
8.1.1	GANGFORBINDELSE (#1)	37
8.1.2	GANGAREAL UNDER TAK (#2)	37
8.1.3	SJØVANNsledning (#3).....	37
8.1.4	FIBERKABLER (#4)	37
9.	VEDLEGG 1: REGULERINGSPLANER SOM SKAL GJELDE/OPPHEVES.....	38

1. Planens intensjon

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>Definisjon: Plankart og bestemmelser utgjør et juridisk bindende dokument. Det vil blant annet si at det ikke er anledning til å ta i bruk, dele og/eller bebygge en eiendom på annen måte enn det som er fastsatt på plankartet og i bestemmelsene.</p>	<p>Definisjon: <i>Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men av veiledende og informativ karakter. De kan ikke alene brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men gir føringer for rettslige og planfaglige vurderinger av plankart og bestemmelser.</i></p>
<p>Planens intensjoner er å tilrettelegge for følgende:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Styrke sentrum som møteplass og handelssted. b) Tilrettelegge for høy utnyttelse av sentrumsarealene samtidig som man tar vare på byens historie og viktige forutsetninger for trivsel, herunder grøntarealer og lek. c) Tilrettelegge for nye utbyggingsområder i samspill med omgivelsene, herunder by- og naturlandskapet. 	<p>Områdereguleringens dokumenter:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Reguleringskart</i> • <i>Reguleringsbestemmelser med 1 vedlegg</i> • <i>Planbeskrivelse med følgende vedlegg:</i> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Innspill til planarbeidet</i> 2. <i>Arkhaus skisseprosjekt</i> 3. <i>Spørreundersøkelse</i> 4. <i>Notat - Cruisebåtkai på Batteriet</i> 5. <i>Notat - Utfylling Dungan del 1</i> 6. <i>Notat - Utfylling Dungan del 2</i> 7. <i>Høyhusutredning</i> 8. <i>ROS-analyse</i> 9. <i>KU Kulturminner og verneverdige bygg</i> 10. <i>KU Grøntområder og lek</i> 11. <i>KU Landskap</i> 12. <i>Innspill fra Hammerfest Havn KF</i> 13. <i>Innspill ifm. 1.gangs offentlig ettersyn</i> 14. <i>Vurderinger vedr. Hamnegata 13</i> 15. <i>Sol- og skyggeanalyse for Sjøgata</i> 16. <i>Sol- og skyggeanalyse for Strandgata</i> 17. <i>Innspill ifm. 2.gangs offentlig ettersyn</i>

2. Fellesbestemmelser

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>2.1 Plankrav</p> <p>a) Tiltak kan igangsettes direkte med hjemmel i områdereguleringen med mindre annet er angitt i bestemmelsene til enkeltområder/-formål.</p>	<p>Plankrav</p> <p><i>Krav om detaljregulering/gatebruksplan er knyttet til enkeltområder i bestemmelsene.</i></p> <p><i>Kommunen kan stille krav om detaljregulering utover plankravene fastsatt i denne områdereguleringen når det er behov å sikre forsvarlig planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak (jf. pbl § 12-1).</i></p>
<p>2.2 Støy</p> <p>a) I byggesaker skal det dokumenteres at krav til innendørs og utendørs støy blir ivaretatt, både for tiltaket selv, og for ev. influensområde (nabobebyggelse). Støynivået skal ikke overstige anbefalte støygrenser angitt i Miljøverndepartementets T-1442/2012. Dette gjelder både permanente tiltak og støy fra bygg- og anleggsvirksomhet.</p> <p>b) Egen støyfaglig utredning kreves der støyømfintlig bebyggelse ønskes etablert i rød eller gul støysoner.</p> <p>c) Ved etablering av støyskjerming skal det tas hensyn til estetikk og klima.</p>	<p>Støykilder</p> <p><i>Kjente støykilder i området er vegtrafikk og trafikk/aktiviteter i tilknytning til havna.</i></p> <p><i>Støy langs riksveg 94 er kartlagt. Støysoner finnes i kommunens kartbase.</i></p> <p>Støysoner</p> <p><i>Støyutsatte områder deles inn i to soner, avhengig av støynivå, jf. Miljøverndepartementets publikasjon T-1442/2012 "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging":</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Rød sone (nærmest støykilden), angir et område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål. Ny støyfølsom bebyggelse skal unngås.</i> • <i>Gul sone (lenger unna støykilden, og med lavere støynivå), er en vurderingssone, hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.</i> <p>Støyfølsom bebyggelse</p> <p><i>Følgende formål inngår i støyfølsom bebyggelse: boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager.</i></p>
<p>2.3 Skredfare</p> <p>a) Nødvendig sikring mot skred og steinsprang skal være etablert før igangsettingstillatelse kan gis.</p>	

<p>b) Ved etablering av bygg innenfor sikkerhetsklasse S3 (1/5000) skal fare for snøskred, steinsprang, sørpeskred og jordskred utredes.</p>	
<p>2.4 Stormflo og havnivåstigning</p> <p>a) Minstehøyde på gulv for bygg i tiltaksklasse 2 og 3 skal ligge på kote +3,5 (NN1954). Alternativt skal det gjennomføres nødvendige sikringstiltak mot vanninntrenging.</p> <p>b) Nye utfyllingsområder i sjø der det ikke er behov for kai skal ha minimumshøyde på toppdekket på kote +3,3 (NN1954).</p>	
<p>2.5 Forurensning i grunn</p> <p>a) Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det vurderes om det er eller kan være forurensning i grunn/jorda.</p> <p>b) Ved mistanke om forurensning i grunnen, må det sørges for at det blir utført nødvendige miljøundersøkelser for å kartlegge omfanget og betydningen av eventuell forurensning i grunnen.</p> <p>c) Dersom det påvises forurensning i grunnen, må det lages en tiltaksplan. I tiltaksplanen må det fremgå tydelig hvordan forurensningen skal tas hånd om.</p>	<p>Forurensningsmyndighet <i>Kommunen er normalt forurensningsmyndighet i slike saker. Informasjon om graving i forurenset grunn og prosedyrer knyttet til dette finnes på kommunens hjemmeside.</i></p> <p>Vurdering av tilstandsklasse <i>Vurdering av tilstandsklasse i grunn oppmot planlagt arealbruk skal gjøres iht. veileder TA-2553/2009.</i></p> <p>Tiltaksplan <i>Tiltaksplanen må godkjennes av kommunen før gravingen kan starte.</i></p>
<p>2.6 Landskapshensyn/sikring ved skjæringer</p> <p>a) Høye skjæringer skal tilplantes med stedegen vegetasjon for å redusere høyde- og fjernvirkning. Terrassering og støttemur skal vurderes når skjæringene er godt synlig.</p> <p>b) Bergmasser og blokker skal sikres i skjæringer.</p>	

<p>2.7 Forholdet til Hammerfest lufthavn</p> <p>a) <u>Restriksjonsplanen for Hammerfest lufthavn</u>: Det må ikke etableres bygg, påbygg, anlegg, konstruksjoner i strid med høyderestriksjonsflatene i restriksjonsplanen for lufthavnen, dvs. over kote 124,4 meter over havet. Dette gjelder også for kraner, skip og rigger som befinner seg i havne- og sjøområdene.</p> <p>b) <u>Krav til radioteknisk vurdering sørvest av Parkgata</u>: Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for tiltak som ligger sørvest av Parkgata før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for byggene/anleggene og bruk av tårnkraner. Det er ingen begrensninger på bruk av mobilkraner.</p>	<p>Oppstilling og bruk av kraner</p> <p><i>Dersom det skal benyttes byggekraner (tårnkraner/mobilkraner) som bryter høyderestriksjonsflatene, skal Avinor Hammerfest lufthavn varsles på forhånd og godkjenne bruken. Tiltakshaver er ansvarlig for å gjennomføre en risikoanalyse for å sjekke ut om dette er akseptabelt i forhold til flysikkerheten. Det stilles i tillegg krav om at tiltakshaver får gjennomført en operativ vurdering. Det vises til følgende regelverk for rapportering, registrering og merking av luftfartshinder: http://www.luftfartstilsynet.no/flysikkerhet/Oppstilling_og_bruk_av_kraner</i></p> <p>Prosedyre for radiotekniske vurderinger sørvest av Parkgata</p> <p><i>Alle søknader om nye bygg/anlegg, påbygg/endring av eksisterende bygg/anlegg samt bruk av tårnkraner som overstiger kote 91,8 meter over havet, skal sendes Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden for bygg/anlegg må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning. For tårnkraner må det følge nøyaktige posisjoner og størrelser på kranene. Radioteknisk vurderinger av bygg og kraner bestilles og bekostes av tiltakshaver. Bestilling sendes til: Avinor Flysikring AS på e-post: post@avinor.no. Det er ingen krav til radioteknisk vurdering av bygg/anlegg og bruk av tårnkraner innenfor planområdet som ligger nordøst av linjen gjennom Parkgata.</i></p>
<p>2.8 Kulturminner</p>	<p>Kulturminner</p> <p><i>Skulle det under anleggsarbeid komme frem spor som indikerer eldre tids aktivitet i området, må arbeidet stanses omgående og melding sendes Finnmark fylkeskommune og Sametinget. Når det gjelder kulturminner i sjø, skal melding sendes til Tromsø museum. Denne meldeplikten må formidles videre til de som skal utføre arbeidet (jf. kulturminneloven § 8).</i></p>

2.9 Tiltak langs land og i sjø***Tiltak langs land og i sjø***

Tiltak/byggearbeider langs land og ut i sjøen må i tillegg til disse bestemmelser også behandles etter havne- og farvannsloven av 17.april 2009 nr.19.

Planlagte tiltak innenfor planområdet som krever tillatelse etter havne- og farvannsloven må få tillatelse fra kommunen. Unntaket er for tiltak som faller innenfor tiltaksforskriften, som krever tillatelse fra Kystverket.

Planlagte tiltak som kan skape vesentlig ulempe for den alminnelige ferdsel krever tillatelse fra Kystverket etter tiltaksforskriften.

Planlegges det tiltak som påvirker eventuelle ledninger eller kabler i sjøen, må dette avklares med eierne av disse. Dette av privatrettslige hensyn.

3. Bebyggelse og anlegg

3.1 Utforming og funksjonalitet

Bestemmelser	Retningslinjer
3.1.1 Utnyttelsesgrad a) Der ikke annet er angitt i bestemmelsene for det enkelte formål/område, kan tomten utnyttes inntil 100% BYA, forutsatt at kravene til uteareal og parkering er oppfylt, jf. bestemmelsene 3.2 og 3.3.	
3.1.2 Byggehøyde a) Det tillates oppføring av nødvendige tekniske rom på tak over oppgitt byggehøyde. Disse må oppføres/dimensjoneres slik at oppstikket ikke vises fra eller kaster skygge på fortauet på andre siden av gaten.	<p>Angivelse av byggehøyder <i>Maksimale byggehøyder er angitt på plankartet eller i bestemmelsene for det aktuelle formålet. Der høyde ikke er angitt, vurderes området som ferdig utbygd og det forutsettes at dagens høyde beholdes/ikke overskrides. For begrunnelse og angivelse av byggehøyder, se planbeskrivelsens pkt.4.6. Se også pkt.4.5 for vurdering av enkeltområder.</i></p> <p>Sol/skygge <i>Påkrevde sol-/skyggevurderinger skal dokumenteres ifb. byggesak på tidspunktet 1.mai kl.12.30.</i></p>
3.1.3 Byggegrense a) Der ikke annet er angitt på plankartet eller i bestemmelsene, sammenfaller byggegrense med formålsgrense.	
3.1.4 Estetisk utforming a) Utkraging/utstikk skal ikke overstige 50 cm. Dette gjelder all bebyggelse som ligger med fasade i innvendig kant fortau. b) Takutstikk over gangareal inntil 1 m tillates.	<p>Generelt <i>Estetisk utforming vurderes med bakgrunn i PBLs §29-1 og §29-2.</i></p> <p>Byggeskikkveileder <i>Kommunens byggeskikkveileder, vedtatt 24.11.09, skal legges til grunn for vurdering av estetisk utforming.</i></p> <p>Høyhusutredning <i>Høyhusutredning datert 21.04.17, jf. vedlegg 7, legges til grunn for vurdering av høyder ved behandling av byggesaker og dispensasjoner. Andre kriterier/forhold kan vurderes, hvis aktuelt.</i></p>
3.1.5 Belysning a) Belysning skal utformes og installeres på	<p>Veileder for belysning <i>Veileder for belysning og lysskilt i Hammerfest</i></p>

<p>en slik måte at man unngår blending, og slik at den bidrar til å gjøre sentrum attraktiv og trygg.</p>	<p><i>legges til grunn for vurdering av belysning innenfor sentrumsplanen.</i></p>
<p>3.1.6 Lokalklima</p> <p>a) Nye tiltak skal ta lokalklimatiske hensyn.</p> <p>b) Utforming, plassering og organisering av bebyggelse og anlegg skal bidra til å optimalisere lokalklima og hindre skader/ulempes ved ekstremvær.</p> <p>c) Tilstrekkelig areal til snørydding skal sikres for alle nye tiltak.</p>	
<p>3.1.7 Avfallshåndtering</p> <p>a) Avfallshåndtering skal løses på egen grunn.</p> <p>b) I eksisterende bygg skal tiltenkte avfallsrom brukes til avfallshåndtering.</p> <p>c) I nye byggeprosjekter/større ombygging skal det etableres avfallsrom eller nedgravd løsning.</p>	<p>Planlegging av avfallsløsning <i>Det anbefales at avfallsløsning planlegges i samråd med Finnmark ressurselskap (plassering, dimensjonering osv.)</i></p>
<p>3.1.8 Overvannshåndtering</p> <p>a) Søknad om rammetillatelse, ev. igangsettingstillatelse, skal inneholde en VAO plan.</p> <p>b) Overvannssystem må dimensjoneres mht. klimaendringer.</p>	<p>Viktige hensyn <i>Byens plassering rett under en bratt fjellskrent kan gi avrenning med høy intensitet og stort volum. Dette må vurderes og ivaretas ved prosjektering av nye bygg og anlegg.</i></p>
<p>3.1.9 Fjernvarmeanlegg – tilknytningsplikt</p> <p>a) Hvis et byggverk skal oppføres innenfor et konsesjonsområde for fjernvarme, skal nye bygninger utstyres med varmeanlegg slik at fjernvarme kan nyttes for romoppvarming, ventilasjonsvarme og varmtvann.</p> <p>b) Tilknytningskravet gjøres også gjeldende ved rehabilitering av eksisterende bygg når rehabiliteringen er så omfattende at bygningsmassen uten vesentlige merkostnader kan tilrettelegges for fjernvarme.</p>	
<p>3.1.10 Varelevering</p> <p>a) Fortau skal ikke benyttes til varelevering.</p>	<p>Anbefalte løsninger for varelevering <i>Ved nybygg og ombygging bør det sikres at varelevering er en avskjermet aktivitet som er atskilt fra myke trafikanter. Varelevering bør plasseres på bygningers baksider og bakgårder, og ikke på hovedfasade.</i></p>

3.1.11 Tilfluktsrom	Krav om tilfluktsrom Alle bygg på over 1000 m ² BRA skal vurderes mht. tilfluktsrom jf. lov om tilfluktsrom.
3.1.12 Naturmangfold a) Eksisterende vegetasjon innenfor områdene, særlig kratt og trær, skal bevares i størst mulig grad. b) Utspring, vinduspuster eller kanter i fasaden på nye bygg skal unngås.	Naturmangfold For vurderinger av naturmangfold i planprosessen se pkt. 9.3. i planbeskrivelsen. Vegetasjon Hensikten med bestemmelsen 3.1.12 a) er å sikre gode levekår for rødlistearter vierspurv, bergirisk og stær, samt andre småfugler. Fasadeutforming Hensikten med bestemmelsen 3.1.12 b) er å unngå forsterkning av eksisterende konflikt som følge av at krykkja bosetter seg på bygg i sentrum.

3.2 Parkering

Bestemmelser	Retningslinjer																																																																																								
3.2.1 Krav til parkering a) Antall plasser I tabellen under angis minimumskrav til parkering for ulike virksomheter. Kravet gjelder alle søknadspliktige tiltak etter PBLs kapittel 20.	Forhold til KDP for Hammerfest og Rypefjord Denne bestemmelse gjelder foran bestemmelsen 3.2 Parkeringskrav i KDP for Hammerfest og Rypefjord og erstatter denne i sin helhet innenfor planområdet for sentrumsplanen.																																																																																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Virksomhet</th> <th>Enhet</th> <th>Bil</th> <th>Sykkel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Barnehage</td> <td>Plasser</td> <td>0,10</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Årsverk</td> <td>0,80</td> <td>0,3</td> </tr> <tr> <td>Bolig <30m²BRA</td> <td>Boenheter</td> <td>0,50</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Bolig >30m²BRA</td> <td>Boenheter</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Forretning</td> <td>100m² BRA</td> <td>2</td> <td>0,6</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Hotell</td> <td>Rom</td> <td>0,20</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Årsverk</td> <td>0,20</td> <td>0,2</td> </tr> <tr> <td>Helsetjenester</td> <td>100m² BRA</td> <td>1,4</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Idrettsanlegg</td> <td>Tilskuere</td> <td>0,30</td> <td>0,2</td> </tr> <tr> <td>Årsverk</td> <td>0,25</td> <td>0,2</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Institusjon (boliger med bemanning)</td> <td>Boenheter</td> <td>1</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Årsverk</td> <td>0,5</td> <td>0,2</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Kino, teater ol</td> <td>Sitteplasser</td> <td>0,30</td> <td>0,2</td> </tr> <tr> <td>Årsverk</td> <td>0,25</td> <td>0,2</td> </tr> <tr> <td>Kirke, forsaml.lokale</td> <td>Sitteplasser</td> <td>0,20</td> <td>0,2</td> </tr> <tr> <td>Kontor</td> <td>100m² BRA</td> <td>2</td> <td>0,7</td> </tr> <tr> <td>Produksjon, lager, verksted, service</td> <td>100m² BRA</td> <td>1</td> <td>0,2</td> </tr> <tr> <td>Restaurant</td> <td>Årsverk</td> <td>0,25</td> <td>0,2</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">Skole</td> <td>Årsverk</td> <td>0,80</td> <td>0,2</td> </tr> <tr> <td>Elever>18år</td> <td>0,15</td> <td>0,2</td> </tr> <tr> <td>Elever<18år</td> <td></td> <td>0,8</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Sykehjem</td> <td>Senger</td> <td>0,50</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Årsverk</td> <td>0,50</td> <td>0,2</td> </tr> </tbody> </table>	Virksomhet	Enhet	Bil	Sykkel	Barnehage	Plasser	0,10	-	Årsverk	0,80	0,3	Bolig <30m ² BRA	Boenheter	0,50	1	Bolig >30m ² BRA	Boenheter	1	1	Forretning	100m ² BRA	2	0,6	Hotell	Rom	0,20	-	Årsverk	0,20	0,2	Helsetjenester	100m ² BRA	1,4	1	Idrettsanlegg	Tilskuere	0,30	0,2	Årsverk	0,25	0,2	Institusjon (boliger med bemanning)	Boenheter	1	-	Årsverk	0,5	0,2	Kino, teater ol	Sitteplasser	0,30	0,2	Årsverk	0,25	0,2	Kirke, forsaml.lokale	Sitteplasser	0,20	0,2	Kontor	100m ² BRA	2	0,7	Produksjon, lager, verksted, service	100m ² BRA	1	0,2	Restaurant	Årsverk	0,25	0,2	Skole	Årsverk	0,80	0,2	Elever>18år	0,15	0,2	Elever<18år		0,8	Sykehjem	Senger	0,50	-	Årsverk	0,50	0,2	Beregning av parkeringskrav Parkeringskrav beregnes iht. tiltakets formål som angitt i tabellen. For bygg og anlegg med uklare eller flytende grenser mellom formål med ulikt parkeringskrav, skal det strengeste kravet legges til grunn for hele området. Parkeringskravet beregnes ut fra det totale arealet basert på tiltakets formål. Barnehager – annen parkering Det bør tilrettelegges for parkering av sykler/sykkelvogner, barnevogner med mer ifb. levering/henting. Dette for å stimulere til mindre bilbruk.
Virksomhet	Enhet	Bil	Sykkel																																																																																						
Barnehage	Plasser	0,10	-																																																																																						
	Årsverk	0,80	0,3																																																																																						
Bolig <30m ² BRA	Boenheter	0,50	1																																																																																						
Bolig >30m ² BRA	Boenheter	1	1																																																																																						
Forretning	100m ² BRA	2	0,6																																																																																						
Hotell	Rom	0,20	-																																																																																						
	Årsverk	0,20	0,2																																																																																						
Helsetjenester	100m ² BRA	1,4	1																																																																																						
Idrettsanlegg	Tilskuere	0,30	0,2																																																																																						
	Årsverk	0,25	0,2																																																																																						
Institusjon (boliger med bemanning)	Boenheter	1	-																																																																																						
	Årsverk	0,5	0,2																																																																																						
Kino, teater ol	Sitteplasser	0,30	0,2																																																																																						
	Årsverk	0,25	0,2																																																																																						
Kirke, forsaml.lokale	Sitteplasser	0,20	0,2																																																																																						
Kontor	100m ² BRA	2	0,7																																																																																						
Produksjon, lager, verksted, service	100m ² BRA	1	0,2																																																																																						
Restaurant	Årsverk	0,25	0,2																																																																																						
Skole	Årsverk	0,80	0,2																																																																																						
	Elever>18år	0,15	0,2																																																																																						
	Elever<18år		0,8																																																																																						
Sykehjem	Senger	0,50	-																																																																																						
	Årsverk	0,50	0,2																																																																																						
	HC-parkering Antall HC-plasser for virksomheter som kan påregne besøkende/brukere med nedsatt funksjonsevne vurderes og begrunnes av																																																																																								

<p>b) HC-parkering Andelen HC-plasser skal normalt utgjøre minimum 5% av antall p-plasser som kreves. For virksomheter som kan påregne besøkende/brukere med nedsatt funksjonsevne (institusjoner, sykehus med mer) skal andel HC plasser være høyere.</p> <p>c) Ladefasilitet Parkeringsanlegg for bil skal ha tilgang til ladefasilitet.</p> <p>d) Sykkelparkering</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Parkering for sykkel skal ligge nært inngangspartier, parkeringsanlegg eller uteoppholdsareal. 2. Oppstillingsplassen skal ha tydelig skilting/merking, og være tilfredsstillende belyst, vedlikeholdt og brøytet. 3. Det skal være mulighet for å låse sykkelen til fast innretning. 4. Minst 50% av plassene skal ha overbygg, hvis kravet gir en utbygging av minst 20 p-plasser. 	<p><i>tiltakshaver.</i> <i>HC-plasser bør lokaliseres nært målpunkt/hovedinngang og ha bredde 4,5 m og lengde 6m.</i></p> <p>Sykkelparkering <i>Kravene i bestemmelsen 3.2.1 d) gjelder ikke for eneboliger, tomannsboliger og rekkehus.</i></p>
<p>3.2.2 Frikjøp – parkering</p> <ol style="list-style-type: none"> a) I stedet for parkeringsplass for bil på egen grunn eller på fellesareal, kan det tillates at det skal innbetales et beløp til kommunen pr. manglende parkeringsplass for bygging av parkeringsanlegg. b) Frikjøp av parkering i tilknytning til boligformål kan tillates kun hvis det finnes annet parkeringstilbud innenfor 350 meter gangavstand (fra inngangspartiet) med tilgjengelig kapasitet som dekker parkeringsbehovet for boligprosjektet. 	<p>Saksbehandling <i>Det kan søkes om frikjøp fra gjeldende parkeringskrav. Kommunen skal vurdere om frikjøp kan innfris. Dette kan gjelde hele eller deler av parkeringskravet. Her skal det tas hensyn til byggets funksjon/innhold, nærhet til andre parkeringstilbud mm.</i> <i>Hammerfest parkering skal være høringspart i saksbehandlingen.</i> <i>Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde for frikjøp av parkeringsplasser.</i></p> <p>Bruk av frikjøpsmidler <i>Det forutsettes at midlene fra frikjøpsordningen øremerkes til parkeringsformål, jf krav i PBL § 28-7.</i></p>
<p>3.2.3 Beregning av parkeringskravet for eksisterende bygg</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Ved bruksendring/ombygging skal gjeldende parkeringskrav til omsøkt arealformål og omfang legges til grunn for beregning av parkeringskravet. Dette gjelder både bil- og sykkelparkering. 	<p>Beregning av parkeringskravet for eksisterende bygg <i>Det tas ikke hensyn til hvilke parkeringskrav som gjelder/gjaldt tidligere for eksisterende bygningsmasse. Ev. eksisterende parkeringsplasser som fortsatt skal brukes til parkering trekkes fra.</i></p>

3.3 Uteareal

Bestemmelser	Retningslinjer
3.3.1 Forhold til ander planer	<p>Forhold til KDP for Hammerfest og Rypefjord</p> <p>Disse bestemmelser gjelder foran bestemmelsen 3.10 Uteoppholdsarealer i KDP for Hammerfest og Rypefjord og erstatter denne i sin helhet innenfor planområdet for sentrumsplanen.</p>
3.3.2 Definisjoner	<p>Uteoppholdsarealer Som uteoppholdsarealer regnes arealer som brukes/er egnet til lek og uteopphold.</p> <p>Ulike typer uteoppholdsarealer Det skilles mellom flere typer uteoppholdsarealer:</p> <p>PRIVATE: Uteoppholdsareal som er reservert for den enkelte boenhet, eksempelvis privat balkong, terrasser, hager eller andre arealer som tilhører den enkelte boenhet.</p> <p>FELLES: Uteoppholdsareal som er felles for flere boenheter i konsentrerte boligprosjekt, eksempelvis felles balkong, takterrasse, gårdsrom ol.</p> <p>OFFENTLIGE: Uteoppholdsarealer som er tilgjengelige for allmennheten, men fortrinnsvis beregnet for de som bor i nærmiljøet. Dette kan være nærlekeplasser og kvartalslekeplasser, skolegårder eller andre arealer for aktivitet og samvær utendørs. Jf bestemmelsene under.</p>
<p>3.3.3 Krav til kvalitet og utforming</p> <p>Følgende kvalitets- og dokumentasjonskrav gjelder for alle uteoppholdsarealer, enten de er private, felles eller offentlige.</p> <p>a) Brukergrupper. Uteoppholdsarealer skal være tilrettelagt for både barn og voksne – i alle aldersgrupper.</p> <p>b) Adkomst. Uteoppholdsarealer skal ha så langt det er mulig trinnfri og trafikksikker adkomst.</p>	<p>Relevante dokumenter</p> <p>I forbindelse med etablering, drift og vedlikehold av uteoppholdsarealer, forutsettes også følgende kommunale planer lagt til grunn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • “Plan for lekeplasser, uteområder og ballplasser” • “Veileder for belysning i Hammerfest” (Lysplanen)

<p>c) Sikkerhet. Uteoppholdsarealer skal være sikret mot forurensning, støy, trafikk og annen helsefare, herunder blant annet skred, erosjon, åpent vann, høyspenningsanlegg mm.</p> <p>d) Størrelse og sammenheng. Uteoppholdsarealer skal være mest mulig sammenhengende. Områdene skal ha god/trygg forbindelse til overordnet grønnstruktur. Trafikkarealer og overbygde arealer regnes ikke med.</p> <p>e) Topografi. Uteoppholdsarealer skal ha egnet og, hvis mulig, variert topografi. Arealer brattere enn 1:3 regnes ikke med, med mindre det er snakk om akebakke e.l.</p> <p>f) Lokalklima. Uteoppholdsarealer skal legges på den delen av tomten/planområdet som har godt lokalklima mht. sol- og lysforhold, vind og snødrift mm. Sol på ettermiddags- og kveldstid er spesielt viktig å sikre.</p> <p>g) Opparbeidelse og vedlikehold. Uteoppholdsarealer skal gi rom for lek og uteopphold til forskjellige årstider, og ha tilfredsstillende møblering, belysning og vedlikehold, herunder bla brøyting.</p> <p>h) Universell utforming. For boliger som ikke dekkes av kravene i TEK skal minimum 30% av felles uteoppholdsareal være universelt utformet.</p> <p>i) Dokumentasjonskrav I byggesaker skal det medfølge dokumentasjon på at kravene til uteoppholdsarealer er ivaretatt, herunder:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Situasjonsplan og nødvendige detaljer, snitt, profiler mm (i egnet målestokk) som viser lokalisering, opparbeiding og møblering. 2) Beregninger som dokumenterer tilfredsstillende tilgang til privat, felles og offentlig uteoppholdsareal. 	<p>Temakart “Lekeplasser og snarveier” <i>Temakartet “Lekeplasser og snarveier” som finnes i kommunens digitale kartbase viser eksisterende lekeplasser og registrerte snarveier som barn benytter mellom daglige gjørmål.</i></p>
<p>3.3.4 Konsentrerte boligprosjekter For alle nye boenheter, inkl. bruksendring, skal det legges til rette for både private og felles uteoppholdsarealer. Følgende krav gjelder:</p> <p>a) Private uteoppholdsarealer Hver leilighet skal ha tilgang på minimum</p>	<p>Innglassing av felles uteoppholdsareal <i>Innglassing av felles uteoppholdsareal kan tillates, hvis det øker kvalitet og gir bedre arealutnyttelse. Dette kan eksempelvis gjelde bakgrårdene i BKB4, BKB5, BKB34 og BKB35. Innglasset fellesareal regnes i slike</i></p>

5 m² privat uteoppholdsareal, fortrinnsvis på egen balkong, alternativt på takterrasse, lokk, bakkeplan el.

b) Felles uteoppholdsarealer

I tillegg til privat uteoppholdsareal skal det pr. boenhet totalt settes av 20 m² til felles uteoppholdsareal.

Felles uteoppholdsareal skal fordeles som følger:

1. Minimum 30% skal ligge på terreng. Arealene kan plasseres på lokk over eksempelvis garasjekjeller e.l., der det er god fysisk og visuell kobling til terreng og hovedinngang.
2. Inntil 70% kan tillates lagt på takterrasse eller lokk som ikke tilfredsstillter kravene i pkt 1. Det forutsettes i tilfelle god lokalklimatisk tilpasning, enten ved hjelp av leegger eller andre byggtekniske løsninger. For uteareal på lokk skal en rimelig andel dimensjoneres for jordoverdekking mht. beplantning. Hva som er en *rimelig andel* avklares i hver enkelt sak.

c) Offentlige arealer som kompensasjon

- a) Ved ombygging av eksisterende bygningsmasse der fysiske muligheter for opparbeidelse av uteareal er svært begrenset, kan kommunen tillate at felles uteoppholdsareal jf. bestemmelse 3.3.4 b) helt eller delvis løses på takterrasse/lokk eller på offentlige utearealer i nærmiljøet.
- b) Når offentlig areal skal brukes til å kompensere eller dekke behovet for felles uteoppholdsareal for konsentrerte boligprosjekter, skal det gjøres gjennom:
 - 1) Opparbeidelse av nytt uteoppholdsareal i tråd med sentrumsplanen
 - 2) Opprustning/tilrettelegging av eksisterende uteoppholdsarealer innenfor sentrumsplanen

tilfeller som felles uteoppholdsareal på terreng.

Offentlige arealer som kompensasjon

- a) *Det forutsettes at mulighetene for opparbeidelse av felles uteoppholdsareal på egen tomt vurderes og utnyttes før det søkes om kompensasjon for manglede uteoppholdsareal på offentlige arealer.*
- b) *Når offentlig areal skal brukes til å kompensere eller dekke behovet for felles uteoppholdsareal for konsentrerte boligprosjekter, skal praktisk gjennomføring og fordeling av ansvar og kostnader avklares gjennom utbyggingsavtale. Barn og unges representant skal delta ved utarbeidelse av slike utbyggingsavtaler for å ivareta barn- og unges interesser i prosessen.*
- c) *Opparbeidelse av offentlige arealer skal gjennomføres på bakgrunn av en uteromsplan/landskapsplan utarbeidet av fagkyndige og godkjent av kommunen.*

<p>c) Private uteoppholdsarealer jf. bestemmelse 3.3.4 a) skal i alle tilfeller løses innenfor boligprosjektet.</p>	
<p>3.3.5 Småhusområder (BKS)</p> <p>a) Hovedboenhet skal ha tilgang på minimum 50 m² privat uteoppholdsareal på egen tomt.</p> <p>b) Sekundærleilighet/ekstra boenhet skal ha tilgang på minimum 30 m² privat uteoppholdsareal på tomten tilknyttet hovedboligen.</p>	

3.4 Bevaringsverdig bebyggelse (o_BV1-11)

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>o_BV1</p> <p>a) Området inngår i «influensområdet» til Hammerfest kirke og tillates brukt til boligformål (prestebolig).</p>	<p>Saksbehandling</p> <p><i>Søknader om tiltak innenfor området skal sendes fylkeskommunale kulturmyndigheter til uttalelse før behandling i kommunen.</i></p>
<p>3.4.2 o_BV2</p> <p>a) Området tillates brukt til kirke med tilhørende parkområde.</p> <p>b) Hammerfest kirke er en listeført kirke, der riksantikvaren/biskopen er myndighet.</p> <p>c) Saker som angår endringer i og ved listeførte kirker er søknadspliktige.</p> <p>d) Vanlig vedlikehold og mindre reparasjoner kan utføres uten søknad. Et unntak fra dette er tiltak på kirkekunst.</p> <p>e) Ved alle male-, kalkings- og murpussarbeider skal det benyttes tradisjonelle materialer og teknikker.</p>	<p>Saksbehandling</p> <p><i>Ombygging og utvidelse av listeførte kirker krever godkjenning av biskopen. Saker som angår endringer av kirkebygget skal sendes til kirkelig fellesråd, som sender søknad via biskopen til Riksantikvaren for uttalelse. Riksantikvaren skal gi faglige råd om endringer av og ved kirken og om istandsettings- og vedlikeholdstiltak, men det er biskopen som fatter endelig vedtak etter kirkeloven. Biskopens avgjørelse kan påklages til kirke-, utdannings- og forskningsdepartementet av kulturminnemyndighetene, fellesrådet og andre med rettslig klageinteresse. Er man i tvil om arbeidene vil berøre antikvariske interesser, skal Riksantikvaren kontaktes.</i></p> <p><i>Søknader om øvrige tiltak innenfor området skal sendes fylkeskommunale kulturmyndigheter til uttalelse før behandling i kommunen.</i></p>
<p>3.4.3 o_BV3, o_BV10, o_BV11</p> <p>a) Områdene tillates brukt til tjenesteyting og kontor.</p> <p>b) Ved endring av eksisterende byggverk, oppussing og rehabilitering skal historisk,</p>	<p>Lokalt vern</p> <p><i>Gravkapellet, tollboden og rådhuset er underlagt lokalt vern, der Hammerfest kommune er myndighet.</i></p>

<p>arkitektonisk og kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig bli bevart.</p>	
<p>3.4.4 o_BV4-7</p> <p>a) Området tillates brukt til boligformål (frittliggende småhusbebyggelse).</p> <p>b) Maksimal utnyttelsesgrad er 35 % BYA.</p> <p>c) Bebyggelsen i området er verneverdig gjenreisningsbebyggelse som skal bevares.</p> <p>d) Ved istandsetting av eksisterende bygninger skal disse tilbakeføres til (eller beholde) sitt opprinnelige preg. Dette gjelder målestokk, takform, fasade, dør- og vindusutforming, samt material- og fargebruk.</p> <p>e) Det tillates ikke nye takoppbygg.</p> <p>f) Det skal benyttes arkitekt MNLA ved planlegging av nye tilbygg/påbygg og garasje.</p> <p>g) Nybygg etter brann, eller ved utskifting av andre grunner, skal ha et ytre som er i samsvar med gjenreisningsarkitekturen.</p>	<p>Saksbehandling</p> <p><i>Et hvert tiltak som kommer inn under denne bestemmelsen skal sendes fylkeskommunale kulturmyndigheter til uttalelse før behandling i kommunen.</i></p>
<p>3.4.5 o_BV8</p> <p>a) Området tillates brukt til bolig og/eller forretning (kiosk/nærbutikk).</p> <p>b) Maksimal utnyttelsesgrad er 80 % BYA.</p> <p>c) For øvrig gjelder bestemmelser til o_BV4-7 (bokstav c-g) med tilhørende retningslinjer.</p>	
<p>3.4.6 o_BV9</p> <p>a) Området tillates brukt til bolig og/eller tjenesteyting.</p> <p>d) Maksimal utnyttelsesgrad er 45 % BYA.</p> <p>b) For øvrig gjelder bestemmelser til o_BV4-7 (bokstav c-g) med tilhørende retningslinjer.</p>	

3.5 Boligformål konsentrert småhusbebyggelse (BKS)


Bestemmelser	Retningslinjer
<p>3.5.1 Type bebyggelse</p> <p>a) I disse områdene tillates det etablert eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Mindre bileiligheter kan tillates,</p>	<p>Boligbebyggelse</p> <p><i>Formålet boligbebyggelse omfatter arealer hvor alle former for helårs boligbebyggelse er tillatt. I formålet inngår også tilhørende</i></p>

eksempelvis i sokkel (der dette er aktuelt), som generasjonsbolig eller lignende.	<i>anlegg som eksempelvis uthus, garasjer, hage og ulike typer fellesarealer (herunder uteoppholdsarealer, felles parkering mm).</i>
3.5.2 Byggegrense mot offentlig veg a) Avstand fra senterlinje kommunal veg til bolig/garasje skal være min. 7 m. b) Byggegrenser kan likevel avpasses slik at de harmonerer med etablerte byggelinjer i området, der dette er hensiktsmessig.	Byggegrense mot offentlig veg <i>Avstander måles fra senterlinje veg til nærmeste bygningsdel. Avstand til øvrige veger (FV og RV) avklares i samråd med aktuell vegmyndighet, men forutsettes også her avpasset slik at den harmonerer med eksisterende bygningsmiljø, så langt det er praktisk mulig.</i>
3.5.3 Utnyttelsesgrad a) Maks. tillatt BYA er 40 %.	
3.5.4 Byggehøyde a) Det tillates gesimshøyde inntil 8 m og mønehøyde inntil 9 m. b) Høyder skal tilpasses omkringliggende bebyggelse.	
3.5.5 Takform a) Bygningene skal ha saltak mellom 35 og 45 grader. Takform, takvinkel og taktekkingsmateriale skal tilpasses omkringliggende bebyggelse. b) Nedskjæring i saltakflater tillates ikke. c) Det tillates etablert opplett på inntil 30% av den totale takflaten med inntil samme høyde som mønet. Opplettet skal ha markert skråtak og plasseres harmonisk i takflaten slik at gesims og takets hovedform beholdes.	

3.6 Boligformål blokkbebyggelse (BBB1-3)

Bestemmelser	Retningslinjer
3.6.1 Generelt a) I disse områder tillates etablert blokkbebyggelse (leilighetsbygg i minimum 3 et.). b) Det skal sikres bred variasjon i leilighetstype og -størrelse i hvert prosjekt.	Utbyggingsstatus <i>BBB1 er et fremtidig boligområde, mens BBB2 og BBB3 er eksisterende boligområder.</i> Terrasserte blokker <i>Bebyggelsen anbefales utformet som terrasserte blokker. Prinsippnittet under viser hvordan blokken bør ligge i terrenget:</i>
3.6.2 BBB1 a) Maks. tillatt BYA er 70 %. b) Terregutslag skal ligge innenfor formåls grensen for bolig. c) Bebyggelsen skal deles opp i flere	



<p>volumer.</p> <p>d) Farge/fargenyanse på fasade mot byen skal endres minst hver 30. m målt i lengderetning.</p> <p>e) Parkeringsbehovet etter gjeldende krav skal dekket på egen tomt. Det tillates ikke frikjøp fra parkeringskravene. Minst 70 % av p-plassene skal være i kjeller.</p> <p>f) Det skal vurderes om eksisterende skredsikring er tilstrekkelig ift. områdets bruk.</p> <p>g) Lekeplass o_BLK2 skal være ferdigstilt før boligene innenfor BBB1 kan tas i bruk.</p>	 <p>Vurderinger i planprosessen For vurderinger i planprosessen se pkt.4.5.6 i planbeskrivelsen.</p> <p>Hensyn til NB!-området Den nye bebyggelsen må deles opp for at den ikke skal virke for dominerende ift. eksisterende bebyggelse i NB!-området.</p> <p>Vegetasjon Bestemmelsen 3.1.12 b) vedr. bevaring av vegetasjon vurderes som særlig relevant for området.</p>
---	---

3.7 Forretning (BF)

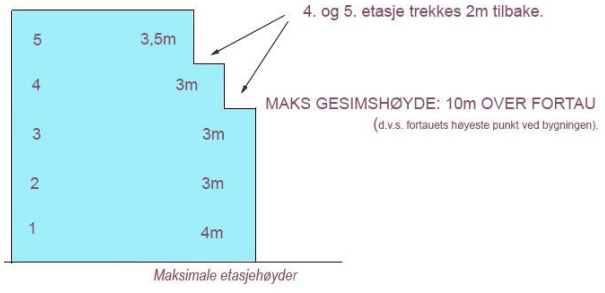
Bestemmelser	Retningslinjer
<p>a) Det tillates å etablere en glassgård, ev. en gangbru, mellom Sjøgata 6 og Sjøgata 8 forutsatt at varelevering, renovasjon og utrykningskjøretøy i området er ivaretatt.</p> <p>b) Området tillates brukt til forretning.</p>	

3.8 Fjernvarmeanlegg (BFA)

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>a) Område regulert til BFA skal benyttes til fjernvarmesentral med tilhørende parkering.</p> <p>b) Maks. tillatt BYA er 45 %.</p> <p>c) Tak på fjernvarmesentralen skal utformes som saltak, hvor høyest tillatte mønehøyde ikke skal overstige kote +12.5.</p> <p>d) Det tillates bygd skorstein hvor høyest tillatte høyde ikke skal overstige kote +25.5.</p>	

- | | |
|--|--|
| <p>e) Utvendig lagring tillates ikke.</p> <p>f) Dersom støy utenfor fjernvarmesentralen overstiger 45 dB L_{den}, skal det iverksettes støyreducerende tiltak.</p> | |
|--|--|

3.9 Bolig/forretning/kontor/tjenesteyting (BKB 1-17)

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>3.9.1 Tillatt bruk</p> <p>a) Områdene BKB 1-17 tillates brukt til bolig, forretning, kjøpesenter (unntatt BKB16), kontor og tjenesteyting. Hotell og andre typiske sentrumsformål er også tillatt.</p> <p>b) I BKB 16 er kjøpesenter ikke tillatt.</p> <p>c) I BKB 1-10, samt i BKB 14-15 skal det være forretning, tjenesteyting, forsamlingslokaler eller servering i gateplanetasjen.</p> <p>d) I BKB 11-13, samt i BKB16 og 17, kan gateplanetasje brukes til andre sentrumsformål enn angitt under bokstav c). Det tillates imidlertid ikke at fasaden mot hovedgaten brukes til parkeringskjeller. Denne fasaden skal ikke være lukket og skal ha en variert og attraktiv utforming.</p>	<p>Ønsket bruk</p> <p><i>Områdene BKB 1-15 danner sentrumskjernen i byen. Det er ønskelig at nye etableringer her bidrar til aktivitet og gode opplevelser i sentrum.</i></p> <p><i>Området mellom Ballastbakken og Storelva (BKB 11-13), vurderes som mindre viktig enn resten. Her er derfor aktivitet i gateplan etasje en mulighet, men ikke et krav. Dette gjelder også BKB16 og 17.</i></p> <p><i>I BKB 16 er det ønskelig med etablering av større/arealkrevende forretninger.</i></p>
<p>3.9.2 BKB 3</p> <p>a) 5.etasje i Sjøgata skal være inntrukket, i flukt med inntrukket 5. etasje i Sjøgata 9.</p>	
<p>3.9.3 BKB 4, 8, 9 og 10</p> <p>a) Ved ombygging/påbygg skal 4. trekkes inn minst 2 m fra Sjøgata/Strandgata. 5.etasje skal trekkes inn ytterligere med minst 2 m. Der det tillates flere enn 5 etasjer, skal øvrige etasjer følge inntrekningen til 5.etasje.</p> <p>b) Sjøgata 19, 21 og 23 skal beholde dagens takform (saltak) og høyde (mønehøyde maks.13,5 m over gatenivå).</p>	<p>Snitt - prinsippskisse</p>  <p>4. og 5. etasje trekkes 2m tilbake.</p> <p>MAKS GESIMSHØYDE: 10m OVER FORTAU (d.v.s. fortauets høyeste punkt ved bygningen).</p> <p>Maksimalt etasjehøyder</p>
<p>3.9.4 BKB 6</p> <p>a) Ved ombygging/påbygg skal 5.etasje trekkes inn minst 3 meter fra Kirkegata.</p>	
<p>3.9.5 BKB 14 og 15</p> <p>a) Ved etablering av et kjøpesenter kan byggehøyde økes med 2 meter til kote +21.</p> <p>b) Det kan etableres gangbru mellom BKB14</p>	

<p>og BKB15 forutsatt at høyden på bruen ikke er til hinder for større kjøretøy/utrykningskjøretøy.</p> <p>c) Ved ombygging/påbygg skal 5.etasje og ev. 6.etasje trekkes inn minst 3 meter fra Finduspromenaden.</p>	
<p>3.9.6 Krav til kjøpesenter</p> <p>a) Det skal være aktive innganger til hver enhet i kjøpesenteret fra tilliggende gater/byrom.</p> <p>b) Fasaden skal brytes opp ved hjelp av fargebruk, arkitektoniske elementer osv. for å unngå at den fremstår som ensformig.</p> <p>c) Alle enheter som vender seg mot gater/byrom skal ha store utstillingsvinduer.</p>	<p>Krav til kjøpesenter</p> <p><i>Kravene i bestemmelsen 3.9.6 gjelder ved etablering av nytt kjøpesenter eller ved vesentlig ombygging av eksisterende kjøpesenter.</i></p>

3.10 Lekeplass/renovasjon (BKB 20)

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>a) Område skal benyttes til etablering av returstasjon og lekeplass.</p> <p>b) Returstasjonen skal planlegges og lokaliseres på en effektiv måte, slik at mest mulig areal brukes til lekeplass.</p> <p>c) Det skal sikres god tilgang til returstasjonen uten at det utgjør trafikkfare for lekeplassen.</p> <p>g) Lekeplassen skal tilrettelegges både for lek og opphold, og møbleres med bord og benker.</p> <p>h) BKB20 skal være offentlig.</p>	<p>Planlegging av returstasjonen</p> <p><i>Returstasjonen skal planlegges i samråd med Finnmark Ressursselskap.</i></p> <p>Planlegging av lekeplassen</p> <p><i>Lekeplassen skal planlegges i samråd med barn og unges representant.</i></p> <p>Arealdisponering</p> <p><i>For å oppnå godt skille mellom returstasjonen og lekeplassen kan det vurderes å legge disse funksjonene på forskjellige nivå i terrenget.</i></p>

3.11 Bolig/energianlegg (BKB21)

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>a) Området tillates brukt til boligbebyggelse og trafoanlegg.</p> <p>b) Trafoen kan integreres i bygningsmassen slik den er eller flyttes ned i bakken under bebyggelse.</p> <p>c) Maks. gesimshøyde inntil 25,5 m over gatenivå er tillatt på inntil 60% av takflaten. På resten av takflaten tillates maks. gesimshøyde inntil 15,5 m over gatenivå.</p>	<p>Stråling</p> <p><i>Det forutsettes at eventuell strålefare håndteres iht. gjeldende regelverk.</i></p> <p>Vurderinger i planprosessen</p> <p><i>For vurderinger i planprosessen se pkt.4.5.9 i planbeskrivelsen.</i></p>

- d) Partiene med maks. gesimshøyde inntil 25,5 m over gatenivå skal trekkes inn minst 3 m fra fasaden mot Salsgata.

3.12 Bolig/tjenesteyting/idrett (BKB22)

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>3.12.1 Tillatt bruk</p> <p>a) Området tillates brukt til kombinert formål bolig/tjenesteyting/idrett.</p>	<p>Tillatt bruk</p> <p><i>Generelle kontor- og forretningsformål skal konsentreres innenfor dagens sentrum og er ikke ønskelig innenfor området.</i></p>
<p>3.12.2 Plankrav</p> <p>a) Området skal inngå i en detaljregulering med konsekvensutredning før etablering av bebyggelse innenfor området kan tillates.</p> <p>b) Detaljreguleringen skal utarbeides som en samlet plan for hele området.</p> <p>c) Detaljregulering skal inneholde følgende vurderinger/utredninger:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Grunnundersøkelser i sjø 2) Miljøundersøkelser på land (nedlagt avfallsdeponi) og i sjø 3) Naturmiljø på land og i sjø 4) Kulturminner og historiske verdier 5) Kartlegging av skredfare. Nødvendige sikringstiltak må være gjennomført før utbyggingen starter. 6) Landskapsvirkninger av fremtidig bebyggelse/tiltak 	<p>Vurderinger i planprosessen</p> <p><i>For vurderinger i planprosessen se pkt.4.5.2 i planbeskrivelsen, samt vedlegg 5 og 6. Det anbefales at disse legges til grunn for detaljregulering.</i></p> <p>Føringer for detaljregulering</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Felles plankrav, se pkt.7.3.1 b) Høy utnyttelse, moderne og konsentrert bebyggelse. c) Behov for parkering og uteareal skal løses innenfor planområdet. d) Vurdere behov for barnehage og skole innenfor planområdet. e) Avklare relokalisering av pumpestasjonen (o_BVA). f) Tilrettelegge for strandpromenade langs utfyllingen og helt ut til skjæret. g) Tilrettelegge for helårs gangforbindelse mellom Batteriet og Dungan. Ingen bilforbindelse. h) Sikre mulighet for gangforbindelse fra Molvikneset og videre til Storsvingen. i) Vurdere avbøtende tiltak ifm. vegfylling nedenfor Sørøygata med tanke på estetikk. Kirka er listeført og dens status/visuelt uttrykk må ivaretas ved utbygging på Dungan.
<p>3.12.3 Unntak fra plankravet</p> <p>a) Etablering av utfylling i sjø kan tillates før detaljregulering foreligger, forutsatt at undersøkelser nr.1) - 4) i punktet over er utført, og at eventuelle funn kan håndteres uten at planprosessen igangsettes/fullføres.</p>	

3.13 Bolig/tjenesteyting (BKB 30-48)

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>3.13.1 Felles for BKB 30-48</p> <p>a) Områdene tillates brukt til bolig og/eller offentlig/privat tjenesteyting. Kontorformål er også tillatt.</p> <p>b) BKB34 tillates i tillegg til formålene i bokstav a) brukt til hotell/bevertning.</p> <p>c) Fasadene mot gatene skal bidra til et hyggelig bymiljø og skal ikke preges av garasjeporter og lignende.</p>	
<p>3.13.2 BKB 30</p> <p>a) For utforming av bebyggelse gjelder samme bestemmelser som for BBB1 – pkt.3.6.2 a) - f) med tilhørende retningslinjer.</p> <p>b) Hvis området utnyttes til andre/flere funksjoner enn bolig, kan bestemmelsen 3.6.2 a) fravikes for å tilpasse bygningsmassen til ønsket funksjon.</p>	<p>Tiltenkt bruk <i>I tillegg til ordinære boliger er området godt egnet for etablering av barnehage, boliger til eldre og/eller institusjon (eksempelvis sykehjem).</i></p> <p>Vurderinger i planprosessen <i>For vurderinger i planprosessen se pkt.4.5.6 i planbeskrivelsen.</i></p>
<p>3.13.3 BKB 31</p> <p>a) Området skal inngå i en detaljregulering før det kan tillates etablering av bebyggelse og andre større tiltak.</p>	<p>Vurderinger i planprosessen <i>For vurderinger i planprosessen se pkt.4.5.1 i planbeskrivelsen. Det anbefales at disse legges til grunn for detaljregulering.</i></p> <p>Føringer for detaljregulering</p> <ul style="list-style-type: none"> • Felles plankrav, se pkt.8.3.2 • Avklare om det skal etableres cruisebåtkai på området • Avklare om snødeponiet o_BAS4 skal beholdes eller flyttes. Tilpasse utfylling/arealbruk hvis deponiet beholdes. • Tilrettelegge for helårs gangforbindelse mellom Batteriet og Dungan. Ingen bilforbindelse. • Vurdere støy fra havnevirksomhet • Vurdere siktlinjer mot sjøen
<p>3.13.4 BKB 38</p>	<p>Tiltenkt bruk <i>Området bør vurderes brukt til barnehage og/eller boliger for spesielle grupper. Se pkt. 4.9.2-4.9.3 i planbeskrivelsen.</i></p> <p>Bruk i overgangsperiode <i>Inntil permanent bruk av området er avklart kan området brukes til parkering.</i></p>

<p>3.13.5 BKB 44</p> <p>a) Maks. gesimshøyde på BKB 44 er 10,5 m over gatenivå.</p>	
<p>3.13.6 BKB 45</p> <p>a) Maks. gesimshøyde inntil 25,5 m over gatenivå er tillatt på inntil 40% av takflaten. På resten av takflaten tillates maks. gesimshøyde inntil 15,5 m over gatenivå.</p> <p>b) Partiene med maks. gesimshøyde inntil 25,5 m over gatenivå skal trekkes inn minst 3 m fra fasaden mot Salsgata.</p> <p>c) Bebyggelsen skal deles opp i flere volumer.</p>	<p>Vurderinger i planprosessen <i>For vurderinger i planprosessen se pkt.4.5.9 i planbeskrivelsen.</i></p> <p>Hensyn til NB!-området <i>Den nye bebyggelsen må deles opp for at den ikke skal virke for dominerende ift. eksisterende bebyggelse i NB!-området.</i></p>
<p>3.13.7 BKB 46</p> <p>a) Maks. tillatt BYA for BKB46 er 30 %.</p>	
<p>3.13.8 BKB 47</p> <p>a) Maks. tillatt BYA er 70 %.</p> <p>b) Fasaden mot Nybakken skal ha vinduer.</p>	<p>Byggegrense <i>Byggegrense mot fjellet er vist på plankartet.</i></p> <p>Fasaden mot Nybakken <i>Fasaden mot Nybakken markerer starten på sentrumsbebyggelse, og må derfor ikke være lukket.</i></p>
<p>3.13.9 BKB 48</p> <p>a) Området skal inngå i en detaljregulering før det kan tillates etablering av bebyggelse og andre større tiltak.</p> <p>b) Det tillates 1 avkjørsel til området som vist på plankartet.</p>	<p>Vurderinger i planprosessen <i>For vurderinger i planprosessen se pkt.4.5.10 i planbeskrivelsen. Det anbefales at disse legges til grunn for detaljregulering.</i></p> <p>Naturmangfold <i>For vurderinger av naturmangfold i planprosessen se pkt. 9.3 i planbeskrivelsen.</i></p> <p>Trafikkløsninger <i>For vurderinger av trafikkløsninger i planprosessen se pkt.6.9.1 i planbeskrivelsen. Statens vegvesen skal godkjenne endringer av planen som berører dagens og fremtidige vedtatte trafikkløsninger knyttet til riks – og fylkesveg 94 og løsninger for gående/syklende.</i></p> <p>Føringer for detaljregulering</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Bebyggelsen skal ha en forside- preget fasade mot nord. Det skal ikke etableres kjøreporter/branntrapper/vareadkomster på nordsiden av bebyggelsen.</i> • <i>Det skal opparbeides en overgang mot</i>

	<p><i>Mollafjæra med grønne innslag på ubebygd areal.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Flomfare skal avklares i planarbeidet.</i> • <i>Virkninger for naturmangfold med spesielt fokus på fiskebestanden i Storelva og sårbare fuglearter på Molla (makrellterne, skjeand, ærfugl) skal avklares i planarbeidet.</i>
--	---

3.14 Forretning/kontor/tjenesteyting (BKB 50)

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>a) Området tillates brukt til forretning, kontor og tjenesteyting.</p> <p>b) Det skal være forretning, tjenesteyting, forsamlingslokaler eller servering i gateplanetasjen. Kjøpesenter i gateplanetasje mot Sjøgata og Rådhusplassen er ikke tillatt.</p> <p>c) Det skal ikke etableres parkering innenfor området.</p> <p>d) Fasaden mot Rådhusplassen skal henvende seg til byrommet.</p>	<p>Vurderinger i planprosessen <i>For vurderinger i planprosessen se pkt.4.5.8 i planbeskrivelsen.</i></p> <p>Ønsket bruk <i>Det er ønskelig at innholdet i bygget er av allment karakter som bidrar til aktivitet/opplevelser i sentrum, eksempelvis bibliotek.</i></p> <p>Parkering <i>Parkeringsbehovet forutsettes dekket innenfor det ordinære parkeringstilbudet i sentrum.</i></p>

3.15 Næring (hotell/kontor)/tjenesteyting (BKB 60)

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>a) Området tillates brukt til hotell, kontor og tjenesteyting.</p> <p>b) Det skal ikke etableres parkering innenfor området.</p>	<p>Vurderinger i planprosessen <i>For vurderinger i planprosessen se pkt.4.5.4 i planbeskrivelsen.</i></p> <p>Parkering <i>Parkeringsbehovet forutsettes dekket på nærliggende offentlige parkeringsanlegg.</i></p>

3.16 Tjenesteyting/kontor/havn (BAA 1)

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>3.16.1 Tillatt bruk</p> <p>a) Området tillates brukt til kombinert formål tjenesteyting/kontor/havn.</p>	<p>Ønsket bruk <i>Hovedfunksjonene på området er kaianlegg og havneterminal/passasjerterminal med tilhørende fasiliteter og kontorer. I tillegg er det ønskelig med funksjoner av allment karakter som bidrar til aktivitet og trivsel i sentrum og kan være et tilbud til både byens</i></p>

	<p><i>innbyggere og turister, eksempelvis spiseplass, opplevelser/attraksjoner mm.</i></p> <p>Andre formål <i>Formålene hotell, handel og bolig kan utredes ifm. detaljregulering.</i></p>
<p>3.16.2 Plankrav</p> <p>a) Området skal inngå i en detaljregulering før etablering av bebyggelse innenfor området kan tillates.</p> <p>b) Riving av eksisterende bygningsmasse og etablering av utfylling i sjø/kaianlegg innenfor formålet kan tillates uavhengig av plankravet.</p> <p>c) Det skal tilrettelegges for landstrøm for å minimere støy fra båter som ligger ved kai.</p>	<p>Vurderinger i planprosessen <i>For vurderinger i planprosessen se pkt.4.5.3 i planbeskrivelsen og Vedlegg 12 Innspill fra Hammerfest Havn KF.</i></p> <p>Føringer for detaljregulering</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Avklare kvalitet på byggegrunn mht. sikkerhet</i> • <i>Vurdere støy fra havnevirksomhet</i> • <i>Vurdere siktlinjer mot sjøen</i> <p>Forurensset grunn <i>Terrenginngrep som berører deponi for forurensede masser utløser krav i fellesbestemmelse nummer 2.5 Forurensset grunn, jmfør forurensningsforskriftens kapittel 2 opprydding i forurensset grunn ved bygge- og gravearbeider.</i></p>

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Offentlige veger (o_SV)

Bestemmelser	Retningslinjer
4.1.1 Generelt a) Formålet inneholder vegareal, fortau og nødvendig sideareal.	Vurderinger i planprosessen <i>For vurderinger i planprosessen se pkt.6.9.1 i planbeskrivelsen.</i> Endring av trafikkløsninger <i>Statens vegvesen skal godkjenne endringer av planen som berører dagens og fremtidige vedtatte trafikkløsninger knyttet til riks – og fylkesveg 94 og løsninger for gående/syklende.</i>
4.1.2 Eierform a) Vegene skal være offentlige.	
4.1.3 Opparbeiding a) Vegene skal asfalteres og ha tilfredsstillende merking, skilting og belysning.	Formingsveileder for RV94 <i>Formingsveileder for RV 94 omkjøringsveg Hammerfest datert desember 2013, legges til grunn for utforming av veger, konstruksjoner og vegelementer knyttet til den nye RV 94/omkjøringsvegen.</i>
4.1.4 Fortau a) For prosjekter innenfor sentrumsplanen vil kommunen i forbindelse med plan- og byggesaksbehandling, samt godkjenning av tekniske planer for fortau/vei, kunne stille krav om belegg/ materialvalg på fortau, samt oppvarming av fortau. b) Kravene i bokstav a) kan slå inn ved nybygg og vesentlig endring av eksisterende bygg.	Intensjon <i>Intensjonen med denne bestemmelsen er å sikre tilgjengelighet og/eller estetiske hensyn for gangarealer innenfor sentrumsplanen.</i>
4.1.5 Innglassing av gateløp a) Innglassing av gateløp kan tillates forutsatt at følgende forhold er ivaretatt: <ol style="list-style-type: none"> 1) Trafikkavvikling 2) Brannsikkerhet 3) Varelevering 4) Avfallshåndtering 	Saksbehandling <i>Søknaden skal sendes for uttalelse til følgende myndigheter:</i> <ul style="list-style-type: none"> • Statens vegvesen, når tiltaket berører riksveg • Finnmark fylkeskommune, når tiltaket ligger innenfor hensynssonen H570 (NB! område) Vurderinger <i>I tillegg til kravene i bestemmelsen 4.1.5 skal kommunen vurdere tiltaket mht. estetikk, siktlinjer, tiltakets bidrag til bymiljø,</i>

funksjonalitet i og utenfor åpningstid, rengjøring og vedlikehold. Tiltakshaver må forelegge nødvendig dokumentasjon ved søknaden.

4.2 Felles/private vegger (f_SV)

Bestemmelser	Retningslinjer
4.2.1 f_SV1 a) Vegen skal være felles for eiendommene 25/209, 25/157, 25/162, 25/286, 25/142, 25/144, 25/171 og 25/146.	

4.3 Torg (o_ST 1)

Bestemmelser	Retningslinjer
4.3.1 Tillatt bruk a) Området tillates brukt til torg med tilhørende møblering og belysning. Det kan etableres torgboder innenfor områder avsatt i gjeldende gatebruksplan. b) Gangtrafikk skal prioriteres. Nødvendig og begrenset kjøring kan tillates. c) Sykkelparkering med eller uten tak er tillatt innenfor området.	
4.3.2 Gatebruksplan a) Det skal utarbeides en gatebruksplan for torget som skal legges til grunn for opparbeidelse av området. Planlegging av belysning skal inngå i gatebruksplanen.	<i>Innhold i en gatebruksplan</i> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Beskrivelse/begrunnelse av valgte løsninger for logistikk/trafikk, materialvalg, møblering, belysning, snørydding/klima mm</i> • <i>Kart med målestokk ikke mindre enn 1:250</i> • <i>Illustrasjoner/snitt ved behov</i>
4.3.3 Eierform a) Arealet regulert til torg skal være offentlig.	

4.4 Gangveg/-areal/gågate (o_SGG)

Bestemmelser	Retningslinjer
4.4.1 Generelt a) Områdene tillates brukt til gang- og oppholdsareal med tilhørende møblering, belysning med mer. b) Nødvendig kjøring til eiendommene kan tillates. Kjøring ifb. vedlikehold/utbedringer av moloen (o_SHA 2) er tillatt.	

c) Gangareal skal være offentlig.	
4.4.2 Sikksakkveien a) Sikksakkveien skal være en naturpreget sti som danner en gangforbindelse mellom Salsgata og toppen av Salenfjellet. b) Det er ikke tillatt å endre traséen på Sikksakkveien eller gjøre andre endringer som i stor grad forandrer stiens opprinnelige karakter. c) Innenfor formålet til Sikksakkveien tillates det opprustning og vedlikehold som er nødvendig for å ivareta sikkerhet og brukervennlighet.	

4.5 Taubane (STT)

Bestemmelser	Retningslinjer
4.5.1 Tillatt bruk a) Innenfor området kan det etableres en forbindelse mellom sentrum og Salen. Etablering av zipline er også tillatt.	
4.5.2 Utforming a) Forbindelsen kan etableres i form av heis, taubane eller annen løsning som tilfredsstiller kravene til utforming i denne bestemmelsen. b) Forbindelsen skal kun brukes til persontransport. c) Forbindelsen skal fungere hele året og skal være universelt utformet. d) Forbindelsen skal være en attraksjon og et spennende element i bybildet.	Vurderinger i planprosessen <i>For vurderinger i planprosessen se pkt.4.5.7 i planbeskrivelsen.</i>
4.5.3 Tilpasning Ved planlegging av forbindelsen skal det tas hensyn til følgende forhold: <ol style="list-style-type: none"> 1) Parkområde på oversiden av Salsgata 2) Sti mellom Panorama og Sikksakkveien 3) Luftetårn på Salen i tilknytning til tunnelanlegget for RV94 	Hensyn til NB!-området <i>Området inngår i NB!-området (se bestemmelsen 7.2). Virkninger ift. Sikksakkveien og eksisterende bebyggelse i NB-området må vurderes ved planlegging av den nye forbindelsen.</i>



4.6 Havneformål (o_SHA)

Bestemmelser	Retningslinjer
4.6.1 Generelt a) Området tillates benyttet til havneanlegg. b) Området skal være offentlig. c) Det skal tilrettelegges for landstrøm for å minimere støy fra båter som ligger ved kai.	

4.7 Kollektivterminal (o_SKT)

Bestemmelser	Retningslinjer
4.7.1 Tillatt bruk a) Området tillates brukt til utendørs kollektivterminal med nødvendige fasiliteter - bussoppstilling, venteareal for passasjerer med mer.	Utforming <i>Forprosjekt for Hammerfest datert 2014-12-15 skal legges til grunn for utforming av kollektivterminalen.</i>
4.7.2 Takoverbygg a) Det tillates å etablere et enkelt takoverbygg over lamellparkeringen/ventearealet på terminalområdet.	
4.7.3 Eierform a) Kollektivterminalen skal være offentlig.	

5. Grønnstruktur

5.1 Felles bestemmelser for grønnstruktur

Bestemmelser	Retningslinjer
5.1.1 Vegetasjon a) Eksisterende vegetasjon innenfor områdene, særlig kratt og trær, skal bevares i størst mulig grad.	Vegetasjon <i>Hensikten med bestemmelsen er å sikre gode levekår for rødlistearter vierspurv, bergirisk og stær, samt andre småfugler.</i>
5.1.2 Eierform a) Områdene skal være offentlige.	

5.2 Friområder (o_GF)

Bestemmelser	Retningslinjer
5.2.1 Formål	Formål <i>Friområdene skal:</i> <ul style="list-style-type: none"> • Danne et grønt bakteppe for sentrumsbebyggelsen • Ivareta natur-, friluft- og kulturverdier
5.2.2 Tillatt bruk a) Tiltak som bidrar til å fremme og trygge allment friluftsliv er tillatt, eksempelvis turstier, gapahuker, bålplasser og andre aktivitets- og samlingspunkter. Tiltakene må imidlertid vurderes med tanke på skredfare og evt. sikres. b) Skjermings- og sikringstiltak er tillatt, eksempelvis skredsikring, snøskjermer med mer.	

5.3 Park (o_GP)

Bestemmelser	Retningslinjer
5.3.1 Tillatt bruk a) Området tillates brukt til park med tilhørende møblering og belysning. b) Det tillates å etablere lekeplass innenfor områdene.	Opparbeidelse <i>Opparbeidelse av offentlige parker skal gjennomføres på bakgrunn av en uteromsplan/landskapsplan utarbeidet av fagkyndige og godkjent av kommunen.</i>

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner

6.1 Havneområde i sjø (VHS)

Bestemmelser	Retningslinjer
6.1.1 Tillatt bruk a) Området tillates brukt til ferdsel og havneformål. b) Det tillates ikke tiltak som kan være til hinder for båttrafikken i området.	

6.2 Småbåthavn (o_VS)

Bestemmelser	Retningslinjer
6.2.1 Tillatt bruk a) Området tillates benyttet til småbåthavn med tilhørende anlegg på land og i sjø.	Gatebruksplan for Rådhusplassen <i>Tiltak på land skal skje i tråd med gatebruksplanen for Rådhusplassen/Sjøgata.</i>
6.2.2 Parkering a) Det tillates ikke å etablere parkering i tilknytning til småbåthavna.	Parkering <i>Parkeringsbehovet forutsettes dekket innenfor det ordinære parkeringstilbudet i sentrum.</i>
6.2.3 Eierform a) Småbåthavna skal være offentlig.	

6.3 Naturområde/friluftsområde i sjø og vassdrag (VKA)

Bestemmelser	Retningslinjer
a) Innenfor og inntil området skal det ikke settes i verk tiltak som kan forringe levekårene for sjørøyebestanden, laks og ål i vassdraget. b) Det er ikke tillatt med utfylling i sjø og i elveløpet innenfor området. c) Tiltak for forskjønnning eller for å bedre levekår for naturmiljø i vassdraget er tillatt.	Intensjon <i>Reguleringsformålet har som hovedfunksjon å ivareta hensynet til natur- og friluftsliv i tilknytning til utløpet av Storelva.</i>

7. Hensynssoner

7.1 Sikrings-, støy- og faresoner

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>7.1.1 Ras- og skredfare (H310_1-2)</p> <p>a) Sonen omfatter områder som er/kan være utsatt for snøskred, steinsprang, sørpeskred og jordskred.</p> <p>b) H310_1 viser kartlagt skredfare med største nominelle årlige sannsynlighet 1/1000. Her må tilstrekkelig sikkerhet mot fare dokumenteres ved ev. sikringstiltak.</p> <p>c) H301-2 baserer seg på NVEs aktsomhetskart. Her må reell skredfare vurderes nærmere og tilstrekkelig sikkerhet mot fare dokumenteres. Ved behov skal det gjennomføres sikringstiltak.</p>	<p>Sikkerhetsklasser</p> <p><i>Skredfare i mesteparten av sentrum er kartlagt til og med sikkerhetsklasse S2 (1/1000). Ved etablering av bygg med sikkerhetsklasse S3 må det gjøres en ny kartlegging med største nominelle årlige sannsynlighet 1/5000.</i></p> <p><i>For saksbehandling i områder utsatt for ras- og skredfare henvises det til kravene i TEK 17, kap.7.</i></p>
<p>7.1.2 Flomfare (H320_1-2)</p> <p>a) Sonen omfatter områder som er/kan være utsatt for flom.</p> <p>b) H320_1 innebærer fare for stormflo og omfatter områder på land som ligger på kote +3,0 eller lavere.</p> <p>c) H320_2 viser NVEs aktsomhetssone for flom knyttet til Storelva. Fare for flom innenfor hensynssonen må vurderes før tillatelse til tiltak kan gis.</p>	<p>Krav til minimumshøyde</p> <p><i>For krav til minstehøyder som følge av fare for stormflo se bestemmelse 2.4.</i></p> <p><i>For saksbehandling i områder utsatt for flom henvises det til kravene i TEK 17, kap.7.</i></p>
<p>7.1.3 H370 - Høyspenningsanlegg</p> <p>a) Hensynssonen for høyspenningsanlegg representerer faresone rundt eksisterende trafoer.</p> <p>b) Det skal ikke etableres andre bygg innenfor hensynssonen.</p>	

7.2 Bevaring av kulturmiljø (H570)

Bestemmelser	Retningslinjer
	<p>7.2.1 Formålet med hensynssonen</p> <p>a) <i>Sonen omfatter områder som inngår i riksantikvarens NB!-register. Registeret definerer utvalgte historiske byområder hvor det må vises særlige hensyn i forbindelse med videre forvaltning og utvikling.</i></p> <p>b) <i>I sin vurdering av Hammerfest trekker</i></p>

	<p><i>Riksantikvaren frem følgende momenter:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Gjenreisningsarkitektur</i> • <i>Samspill mellom byen og naturen</i> • <i>Eldre bystruktur (byplan)</i>
	<p>7.2.2 Vurdering og saksbehandling av nye tiltak</p> <p>a) <i>Historiske og bygningsmessige kvaliteter som kjennetegner bymiljøet, som byggeskikk, volum, utforming, materialvalg og farger, skal så vidt mulig videreføres ved nye tiltak.</i></p> <p>b) <i>Det er ikke ønskelig med sterke kontraster mellom ny og eksisterende bebyggelse i de enhetlige bymiljøene.</i></p> <p>c) <i>Innenfor NB! områder skal forslag til reguleringsplaner og dispensasjonssøknader oversendes fylkeskommunale kulturmyndigheter til uttalelse før behandling i kommunen.</i></p>

7.3 Gjennomføringszone – felles plankrav (H810_1-2)

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>7.3.1 H810-1</p> <p>a) Sonen inneholder fremtidig utbyggingsområde BKB22 og følgende eksisterende områder på nedsiden av RV94:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) pumpestasjon o_BVA 2) 2 boligområder BKS 3) snødeponi o_BAS1 4) grønnstruktur o_GF 5) vegareal <p>b) Hensikten med felles plankrav er å gi fleksibilitet ved planlegging av BKB22 og sikre godt samspill mellom ny og eksisterende bebyggelse.</p>	
<p>7.3.2 H810-2</p> <p>a) Sonen inneholder fremtidig utbyggingsområde BKB31 og snødeponi o_BAS4.</p> <p>b) Hensikten med felles plankrav er å avklare om snødeponiet skal beholdes eller flyttes og tilpasse arealbruk ift. dette.</p>	

7.4 Sone hvor gjeldende reguleringsplan skal fortsette å gjelde (H910)

Bestemmelser	Retningslinjer
a) I vedlegg 1 framkommer det hvilke planer som skal fortsette å gjelde etter at områdereguleringen er vedtatt, samt hvilke planer som oppheves.	<i>Sonen brukes der gjeldende reguleringsplan skal fortsette å gjelde uten endringer. Slike områder fremkommer på plankartet som hvite flater med hensynssoneskravur. Jf plankartets tittelfelt. Aktuelt plannavn og plan-ID er angitt på plankartet.</i>



8. Bestemmelsesområder

8.1 Bestemmelsesområder (#1-4)

Bestemmelser	Retningslinjer
8.1.1 Gangforbindelse (#1) a) Gangforbindelsen mellom Sjøgata og Storgata skal være allment tilgjengelig og holdes åpen.	
8.1.2 Gangareal under tak (#2) a) Gangareal under tak skal være allment tilgjengelig og holdes åpent.	
8.1.3 Sjøvannsledning (#3) a) Innenfor bestemmelsesområdet tillates det lagt sjøvannsledning på sjøbunnen tilknyttet sjøvannsbasert varmpumpe som skal forsyne fjernvarmesentralen med sjøvann til oppvarming.	<i>Plassering og avmerking</i> <i>Sjøvannsledning plasseres etter samtykke fra Havnemyndighetene. Sjøvannsledningen skal avmerkes på Kystverkets kart.</i>
8.1.4 Fiberkabler (#4) a) Utfyllingen i sjø må foretas på en slik måte at det ikke forvoldes skade av noe slag på fiberkablene. b) Det skal sikres at kablene på sjøbunnen ikke kommer til skade som følge av skipstrafikk i tilknytning til o_SK.	<i>Eierforhold</i> <i>Det er til sammen 4 kabler i området som eies av Hammerfest energi, Telenor og Ishavslink.</i>

9. Vedlegg 1: Reguleringsplaner som skal gjelde/oppheves

Reguleringsplaner som skal fortsette å gjelde er vist på plankartet med egen hensynssoneskravur, og plannavn plan-ID. Under skravur er det hvit bakgrunn. Tillatt arealbruk framkommer i reguleringsplanen som gjelder for det aktuelle området.

Reguleringsplaner som skal fortsette å gjelde eller oppheves, er listet opp i tabellen under.

Plan-ID	Plannavn	Vedtaks- dato	Fortsetter å gjelde	Oppheves
20020008	Bebyggelsesplan for Nedre Molla 2-4	10.07.02		X
20140005	Detaljregulering for RV 94 Jansvannet - Fuglenes (Inngår bare delvis i planområdet).	12.11.15	X	
20040005	Bebyggelsesplan for Strandgata 52-62	04.05.05		X
20080006	Reguleringsplan for Findusområdet-Strandparken	18.06.09	X	
20070004	Reguleringsplan for Parkeringsareal Batteriet	08.11.07		X
20120001	Detaljregulering for Hammerfest Fjernvarmesentral	14.11.13		X
20130001	Detaljregulering for Batteriet/Kirkeparken (pleie- og omsorgssenter)	20.06.13	X	
20040006	Reguleringsplan for Midtre del av felt S.B.10 i Salsiden	19.02.04		X
20030007	Reguleringsplan for Østre del av felt S.B.10 Salsiden	19.06.03		X
20030006	Reguleringsplan for Hammerfest sentrum	04.09.2003	Delvis	Delvis



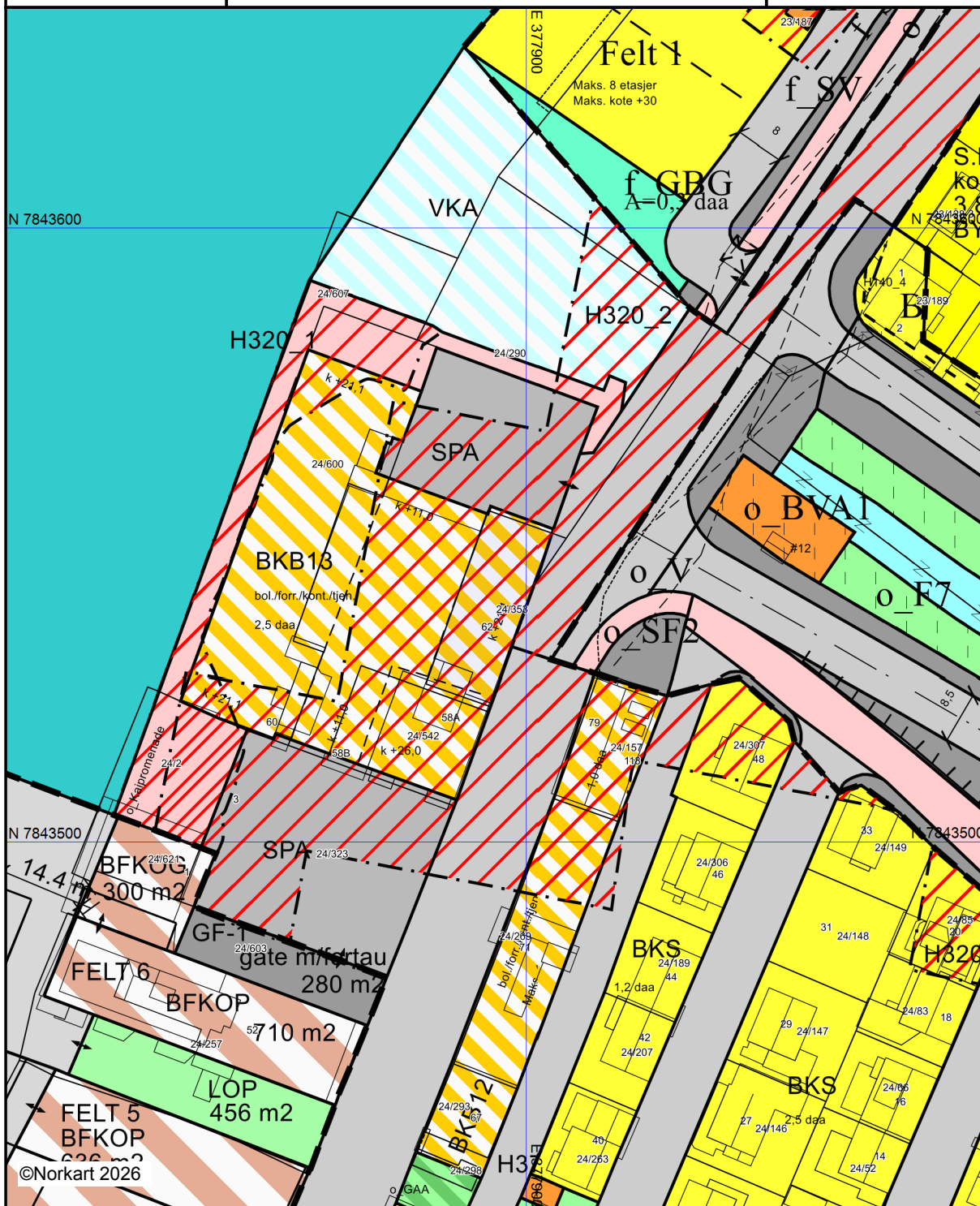
Hammerfest kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 24/353/0/8
Adresse: Strandgata 62
Utskriftsdato: 13.04.2026
Målestokk: 1:1000


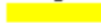


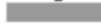




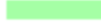















































UTM-35



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

Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)</i>			Målelinje/Avstandslinje
	Konsentrert småhusbebyggelse		Avkjørsel
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)</i>			Påskrift feltnavn
	Gate med fortau		Påskrift areal
	Annen veggrunn		Påskrift bredde
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)</i>			Påskrift kotehøyde
	Park		Påskrift plantilbehør
<i>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)</i>			Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Område med rasfare		
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2)</i>			
	Friluftsområde (på land)		
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)</i>			
	Annet kombinertformål		
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 2)</i>			
	Boligbebyggelse		
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse		
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse		
	Energianlegg		
	Vann- og avløpsanlegg		
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg</i>			
	Veg		
	Kjøreveg		
	Fortau		
	Gang/sykkelveg		
	Gangveg/gangareal/gågate		
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		
	Parkeringsplasser med bestemmelser		
<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)</i>			
	Blågrønnstruktur		
	Friområde		
	Park		
	Kombinerte grønnstrukturformål		
<i>Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag</i>			
	Havneområde i sjø		
	Friluftsområde i sjø og vassdrag		
	Kombinerte formål i sjø og vassdrag		
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)</i>			
	Faresone - Flomfare		
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høysper		
	Sikringsone - Frisikt		
	Sikringsone - Andre sikringssoner		
<i>Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL2008 §12)</i>			
	Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde		
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>			
	Sikringsonegrense		
	Bestemmelsegrense		
	Regulerthøyde		
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008</i>			
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Planens begrensning		
	Faresonegrense		
	Formålsgrense		
	Eiendoms grense som skal oppheves		
	Byggegrense		
	Planlagt bebyggelse		
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		
	Regulert senterlinje		
	Frisiktslinje		
	Regulert kant kjørebane		
	Regulert støttemur		



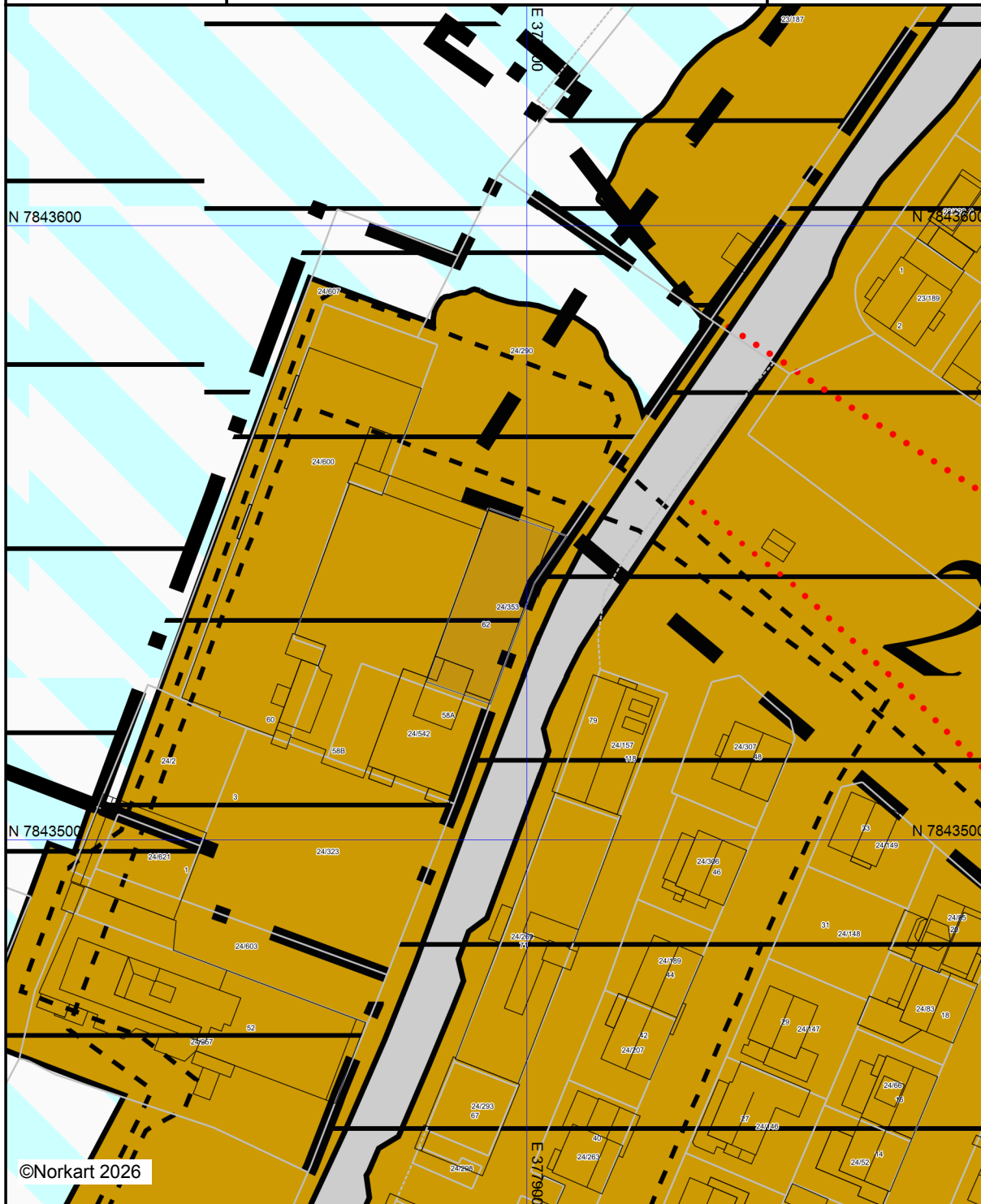
Hammerfest kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 24/353/0/8
Adresse: Strandgata 62
Utskriftsdato: 13.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-35




©Norkart 2026

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


Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

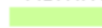
 Sentrumsformål - nåværende

 Tjenesteyting - nåværende


Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

 Veg - nåværende


Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf


 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass


 Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)


 Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og

 Detaljeringsone - Reguleringsplan skal fortsatt

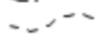
Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008)

 Bestemmelseområde


Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)

 Sikringsonegrense


 Detaljeringgrense


 Bestemmelsegrense

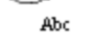
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Gang-/sykkelveg - framtidig

 Turveg/turdrag - nåværende

 Påskrift områdenavn



Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hammerfest kommune

Kommunenr.	5603	Gårdsnr.	24	Bruksnr.	353	Festenr.		Seksjonsnr.	8
Adresse	Strandgata 62, 9600 HAMMERFEST								

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

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

Plantyper med treff

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20130002
Navn	Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014 - 2025
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5603/dokumenter/200/Planbestemmelser%20Kommunedelplan%20for%20Hammerfest%20og%20Rypefjord%202014%20-%202025.pdf
Delarealer	Delareal 345 m ² Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 345 m ² KPHensynsonenavn H910_ KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20170002
-----------	----------

Navn	Hammerfest Sentrum	
Plantype	Områderegulering	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	13.06.2019	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5603/dokumenter/565/Planbestemmelser%20Hammerfest%20Sentrum.pdf	
Delarealer	Delareal	345 m ²
	RPHensynsonenavn	H320_2
	Faresone	Flomfare
	Delareal	333 m ²
	Formål	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Feltnavn	BKB13
	Delareal	11 m ²
	Formål	Veg
	Feltnavn	o_SV



HAMMERFEST
KOMMUNE



Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014-2025

Vedtatt i Hammerfest kommunestyre 19.06.2014. Revidert 20.08.2014



Bestemmelser og retningslinjer

Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder	Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av
01	20.08.14	Vedlegg 2; KF20: Korreksjon av skrivefeil vedr formålsangivelse: Pkt a) vedr hvileplass for trailere tatt ut.	US	ØS	OE
02	20.08.14	Vedlegg 2; KF21: Korreksjon av skrivefeil vedr formålsangivelse: «Bolig/forretning» er rettet til «Næring/forretning/kontor/tjenesteyting.	US	ØS	OE

INNHOOLD

INNLEDNING	4
1. PLANKRAV, REKKEFØLGEKRAV, UTBYGGINGSAVTALER MM	5
1.1 Plankrav	5
1.2 Rekkefølgekraft	5
1.3 Utbyggingsavtaler	7
1.4 Tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg	8
2. NYE REGULERINGSPLANER – VIKTIGE PLANTEMA	9
2.1 Generelt	9
2.2 Reguleringsplaner – viktige plantema	10
3. BEBYGGELSE OG ANLEGG	14
3.1 Mindre tiltak som kan tillates uten reguleringsplan	14
3.2 Parkeringskrav.....	15
3.3 Boligbebyggelse (B)	16
3.4 Sentrumsformål og sentrumsstruktur	18
3.5 Forretninger (F)	19
3.6 Tjenesteyting (T)	20
3.7 Fritids- og turistformål (FT)	20
3.8 Næringsbebyggelse (N)	20
3.9 Idrettsanlegg (ID)	21
3.10 Uteoppholdsarealer (U).....	21
3.11 Grav- og urnelunder (GU)	25
3.12 Annen type bebyggelse og anlegg(AB).....	25
3.13 Kombinerte formål (KF)	25
4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	26
4.1 Samferdsel og teknisk infrastruktur (ST).....	26
5. GRØNNSTRUKTUR	26
5.1 Grønnstruktur (G)	26
6. LNFR – OMRÅDER.....	29
6.1 Generelt	29
7. SJØ, VASSDRAG OG STRANDSONE	31
7.1 Generelt om bruk og vern av sjø og vassdrag (VA).....	31
7.2 Sjøområder	31
8. HENSYNSSONER.....	32
8.1 Generelt	32
8.2 Sikrings-, støy- og faresoner	32
8.3 Sone med krav om felles planlegging.....	33
8.4 Sone for båndlegging.....	34
8.5 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde.....	34
VEDLEGG	35
VEDLEGG 1: REGULERINGSPLANER SOM SKAL GJELDE/OPPHEVES	35
VEDLEGG 2: OMRÅDESPESIFIKKE BESTEMMELSER	39

INNLEDNING

Planens formål og dokumenter

Kommunedelplanens formål

Kommunedelplanens formål er iht plan- og bygningsloven å

- fastlegge hovedtrekkene i arealdisponeringen i planområdet
- angi rammer og betingelser for nye tiltak og ny arealbruk
- angi viktige hensyn som må ivaretas ved disponering av arealene

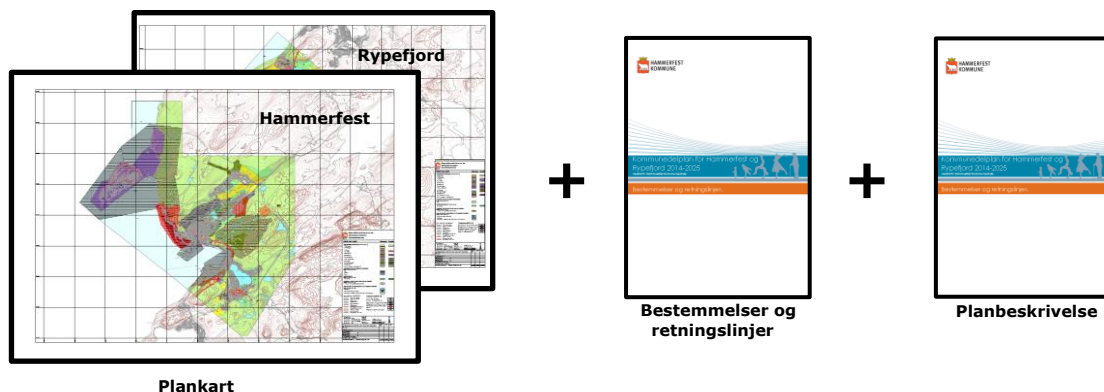
Planpremisser

Premisser som har ligget til grunn for denne planversjonen er det nærmere redegjort for i planbeskrivelsens pkt 3.1.

Kommunedelplanens dokumenter

Kommunedelplanen består av følgende plandokumenter, alle med samme datering:

1. **Plankart**
Papirversjonen består av to kartutsnitt;
 - Hammerfest
 - Rypefjord
2. **Bestemmelser og retningslinjer (felles)**
3. **Planbeskrivelse med konsekvensutredning (felles)**



Juridisk virkning

Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord er rettslig bindende for alle nye bygge- og anleggstiltak, og utvidelse av eksisterende. Som tiltak regnes oppføring, riving, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom. Som tiltak regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk som er i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner. Jf. Plan- og bygningslovens § 1-6.

Det er plankart og bestemmelser som utgjør planens rettslig bindende dokumenter. Retningslinjer og planbeskrivelse er av utdypende og veiledende karakter.

Bestemmelsene er gitt i medhold av plan- og bygningslovens §§ 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11.

1. PLANKRAV, REKKEFØLGEKRAV, UTBYGGINGSAVtaler MM

1.1 Plankrav

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>1.1.1 Krav om reguleringsplan</p> <p>a) I utbyggingsområder kan det ikke settes i verk tiltak (jf pbl § 1-6) før det foreligger vedtatt reguleringsplan.</p> <p>b) Hvorvidt det kreves område- eller detaljreguleringsplan for framtidige utbyggingsområder, framkommer av tabellen i vedlegg 2. Det skal utarbeides en samlet reguleringsplan for hele området.</p> <p>c) I nåværende utbyggingsområder kan det gis tillatelse til at enkle bygge- og anleggstiltak iverksettes uten reguleringsplan. Vilkår for unntak fra plankravet i a) framgår av bestemmelse 3.1.1.</p>	<p>Krav om reguleringsplan</p> <p><i>Kommunestyret skal sørge for at det blir utarbeidet reguleringsplan for de områder i kommunen hvor dette følger av loven eller av kommuneplanens arealdel, samt der det ellers er behov for å sikre forsvarlig planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern i forhold til berørte private og offentlige interesser.</i></p> <p><i>For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan. Jf pbl § 12-1.</i></p>
<p>1.1.2 Reguleringsplaner som skal fortsette å gjelde eller oppheves</p> <p>Hvilke reguleringsplaner som skal fortsette å gjelde etter at revidert kommunedelplan er vedtatt framgår av vedlegg 1. Planer som oppheves framgår også der.</p>	<p>Reguleringsplaner som skal fortsette å gjelde eller oppheves</p> <p><i>Planer som skal fortsette å gjelde er vist på plankartet med egen hensynssone. Jf også bestemmelsenes pkt 8.5.</i></p>
<p>1.1.3 Kommunedelplanen vs gjeldende reguleringsplaner</p>	<p>Kommunedelplanen vs gjeldende reguleringsplaner</p> <p><i>Gjeldende reguleringsplaner går foran kommunedelplanen dersom det er motstrid. Kommunedelplanen skal i slike tilfeller anvendes som supplement til reguleringsplanene. Dette er bla aktuelt der reguleringsplanene mangler bestemmelser om forhold som kommunedelplanen styrer, eksempelvis om uteoppholdsareal, parkering ol.</i></p>

1.2 Rekkefølgekra

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>1.2.1 Samfunnstjenester</p> <p>Byggeområder (nåværende og framtidige) kan ikke tas i bruk til angitt formål før nødvendige samfunnstjenester er tilstrekkelig dimensjonert og utbygd, herunder:</p> <p>a) <u>Teknisk infrastruktur</u>: Trafikksikker vei/adkomst for bil og fotgjengere, bussholdeplass med trygg adkomst, vannforsyning, brannvann, avløp, kraftforsyning, bredbånd mm.</p> <p>b) <u>Sosial infrastruktur</u>: Skole, barnehage, helse- og omsorgstjenester mm</p>	<p>Teknisk infrastruktur</p> <p><u>Høydebasseng:</u> <i>Før følgende utbyggingsområder kan realiseres, må det vurderes hvorvidt det er behov for etablering av høydebasseng, jf vedlegg 2:</i></p> <p><i>B2 Prærien nordøst B3 Fuglenesdalen B14 Sukkertoppen B15 Jansvannsdalen B16 Rypfjellet</i></p>

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>1.2.2 Arealbehov til tjensteyting</p> <p>Før nye reguleringsplaner varsles oppstartet, skal kommunen vurdere hvorvidt det er behov for å regulere inn areal til skoler, barnehager, omsorgsboliger, institusjoner mm.</p>	<p>Arealbehov til tjensteyting</p> <p><i>Jf også krav til nye reguleringsplaner i bestemmelsenes kapittel 2.</i></p>
<p>1.2.3 Restriksjoner i tilknytning til lufthavna</p> <p>I følgende utbyggingsområder tillates det ikke igangsatt tiltak som er i konflikt med restriksjonsområdene rundt dagens lufthavn, før lufthavna er relokalisert:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) B2 Prærien, nordøst b) B3 Fuglenesdalen 	<p>Andre rekkefølgekrav</p> <p><i>Se også bestemmelsenes vedlegg 2, hvor det er angitt bestemmelser som gjelder spesifikt for det enkelte utbyggingsområde.</i></p> <p>Framtidig bruk av dagens lufthavnområde</p> <p><i>Når ny lokalitet for Hammerfest lufthavn er vedtatt, forutsettes det igangsatt områderegulering av dagens lufthavnområde med sikte på å avklare hovedprinsipper i framtidig arealbruk. Området forutsettes benyttet til ikke-industrielle formål, herunder blant annet boliger.</i></p>
<p>1.2.4 Kommunedelplan for omkjøringsalternativer for Rv 94</p> <p>PLANID 20080009 "Kommunedelplan for omkjøringsalternativer for RV 94" forutsettes å gjelde.</p> <p>På strekninger i vertikalnivå 2 (bakkeplan) tillates det ikke satt i verk tiltak før området inngår i reguleringsplan, med mindre det er åpnet særskilt for dette i kommunedelplanen.</p>	<p>Kommunedelplan for omkjøringsvegen</p> <p><i>Aktuelle vegstrekninger på vertikalnivå 2 (bakkeplan) er avmerket i plankartet med egen grense og påskriften "Bestemmelsesområde".</i></p> <p><i>For vegstrekninger på vertikalnivå 1 (tunnel), se Hensynssoner i pkt 8.2.</i></p>
<p>1.2.5 Omlegging Rv 94 – Fuglenesveien</p> <p>Før Rv94 er lagt om mellom Elvetun og Fuglenes, tillates det ikke igangsatt tiltak i følgende områder:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) B7 Fuglenesveien b) KF13 Strandpromenade langs Fuglenesveien 	<p>Omlegging RV 94 – Fuglenesveien</p> <p><i>Se også områdespesifikke bestemmelser i vedlegg 2.</i></p>
<p>1.2.6 Indrefjord – parkering og bru</p> <p>Nåværende vei m/bru over Indrefjordelva, samt nåværende parkeringsplass for allmennheten som ligger i område avsatt til framtidig kirkegård/gravlund (GU2), tillates ikke sanert før det er etablert fullgode erstatningsløsninger mht allmenn ferdsel innover Indrefjorddalen.</p>	<p>Parkering ved Indrefjord kirkegård</p> <p><i>Se også bestemmelsenes vedlegg 2, hvor det er angitt krav som gjelder spesifikt for det enkelte utbyggingsområde.</i></p> <p><i>Ny parkeringsplass for allmennheten er benevnt som GP11. Hvorvidt den skal etableres i B23 eller sør i B24 når dette feltet bygges ut, vurderes og tas stilling til på reguleringsplannivå.</i></p>
<p>1.2.7 Indrefjorddalen – Masseuttak</p> <p>Følgende utbyggingsområder kan ikke tas i bruk til boligformål før driften av eksisterende råstoffområde (tidligere M1, nå ID8) er avsluttet og tilhørende bygninger fjernet:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) B19 b) B21 c) B22 d) B23 e) B24 	

1.3 Utbyggingsavtaler

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>1.3.1 Generelt</p> <p>Utbyggingsavtaler kan brukes innenfor alle typer tiltak som loven gir adgang til, jf. PBL § 17-3, herunder</p> <p>a) <u>Teknisk infrastruktur</u> som veg, vann- og avløpsanlegg, kraftforsyning (herunder fjernvarme)</p> <p>b) <u>Uteoppholdsarealer</u> som friområder, lekeplasser, felles uterom/byrom mm</p> <p>c) <u>Utredninger og undersøkelser:</u> Frigivningsbetingede arkeologiske undersøkelser og andre utredninger som er nødvendig for gjennomføring av tiltaket.</p> <p>d) <u>Boligsosiale tiltak:</u> Utbyggingsavtale forutsettes inngått der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, eller stille krav til bygningers utforming. Det samme gjelder der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tilvisningsrett til en andel av boligene, jfr. PBL. § 17-3 .</p> <p>e) <u>Annet:</u> Andre tiltak som er nødvendige for å realisere kommunal arealplan, herunder krav i planens bestemmelser.</p>	<p>Generelt</p> <p><i>Disse bestemmelsene erstatter tidligere retningslinjer vedtatt i Hammerfest kommunestyre 12.10.2006. Utenfor planområdet vil retningslinjene vedtatt 12.10.2006 fortsatt gjelde.</i></p> <p><i>Dokumenter som kommuneplanens samfunnsdel, kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner og hovedplaner/temaplaner gir viktige opplysninger om kommunens samfunnsmessige mål, og om kapasitet på kommunal infrastruktur og tjenestetilbud.</i></p> <p><i>Utbyggingsavtale kan ikke inngås mht sosial infrastruktur.</i></p>
<p>1.3.2 Geografisk avgrensning</p> <p>Hammerfest kommunes forventninger til inngåelse av utbyggingsavtaler gjelder hele planområdet når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er til stede.</p> <p>Ved utarbeidelse av kommunedelplan eller reguleringsplan for et større område innenfor planområdet, kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til PBL § 17-2, der dette vil gi bedre forutsigbarhet for utbyggingen i det aktuelle planområdet.</p>	

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>1.3.3 Hovedprinsipp for kostnadsfordeling</p> <p>Utbygger skal selv bære alle kostnadene med tilrettelegging av teknisk og grønn infrastruktur innenfor utbyggingsområdet, og i tillegg en forholdsmessig del av øvrig infrastruktur som må opparbeides eller oppgraderes som følge av utbyggingen (vei, g/s-vei, parkering, vann og avløp, energi, uteoppholdsarealer, grønnstruktur mv.). Teknisk infrastruktur skal bygges ut i henhold til de standarder og den kapasitet som kommunen krever.</p>	
<p>1.3.4 Tidspunkt for avtaleinngåelse</p>	<p>Tidspunkt for avtaleinngåelse</p> <p><i>I de tilfeller det skal utarbeides utbyggingsavtale, forutsettes denne inngått før igangsettingstillatelse gis. Jf forøvrig saksbehandlingsregler i i PBL § 17-4.</i></p>

1.4 Tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>1.4.1 Fjernvarmeanlegg – tilknytningsplikt</p> <p>Hvis et byggverk skal oppføres innenfor et konsesjonsområde for fjernvarme, skal nye bygninger utstyres med varmeanlegg slik at fjernvarme kan nyttes for romoppvarming, ventilasjonsvarme og varmtvann.</p> <p>Tilknytningskravet gjøres også gjeldende ved rehabilitering av eksisterende bygg når rehabiliteringen er så omfattende at bygningsmassen uten vesentlige merkostnader kan tilrettelegges for fjernvarme.</p>	

2. NYE REGULERINGSPLANER – VIKTIGE PLANTEMA

2.1 Generelt

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>2.1.1 Plandokumenter</p>	<p>Plandokumenter</p> <p>Reguleringsplaner forutsettes utarbeidet iht kommunens maler. Reguleringsplaner skal inneholde følgende tre dokumenter:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Plankart 2. Bestemmelser og retningslinjer 3. Planbeskrivelse med ROS-analyse og evt andre relevante utredninger, illustrasjoner mm <p>Private planforslag skal leveres i redigerbart format (fortrinnsvis Word), SOSI, og som pdf-filer. Dokumentasjon på SOSI-kontroll skal være vedlagt.</p>
<p>2.1.2 Forholdet til formålsavgrensninger i kommunedelplankartet</p>	<p>Formålsavgrensning i kommunedelplankartet</p> <p>Avgrensningene til de ulike utbyggingsområder og formål er gjort så nøyaktig som det er mulig/hensiktsmessig på dette overordnede plannivået. Det åpnes derfor for at det etter mer detaljerte vurderinger på reguleringsplannivå kan gjøres mindre justeringer av planavgrensningen for å få et mest mulig hensiktsmessig forløp (eksempelvis på bakgrunn av terreng). Justering av planavgrensningen er ikke å anse som kurant/mindre dersom justeringen kommer i konflikt med viktige interesser til berørte parter.</p>
<p>2.1.2 Områdespesifikke bestemmelser</p> <p>I vedlegg 2 er det angitt bestemmelser og retningslinjer som gjelder for det enkelte område.</p> <p>Det er også angitt hvilken planform som skal benyttes; detalj- eller områderegulering.</p>	<p>Områdespesifikke bestemmelser</p> <p>Ved siden av de områdespesifikke bestemmelsene gjelder planens øvrige bestemmelser;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestemmelser felles for alle formål i kapittel 1 og 2 ▪ bestemmelser til de ulike formål i kapittel 3 – 8.
<p>2.1.3 Konsekvensutredning</p>	<p>Konsekvensutredning</p> <p>I utgangspunktet forutsettes det ikke utarbeidet konsekvensutredning på reguleringsplannivå for tiltak som er i tråd med kommunedelplanen.</p> <p>Behov for mer detaljert KU på reguleringsplannivå må imidlertid vurderes nærmere på bakgrunn av forhold knyttet til den enkelte sak, og dersom det har kommet fram ny kunnskap som berettiger ny/detaljert KU.</p> <p>For private planer avklares normalt kravet om KU på oppstartsmøtet med kommunen.</p>

2.2 Reguleringsplaner – viktige plantema

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>2.2.1 Generelt</p>	<p>Generelt</p> <p>2.2 konkretiserer plantema som det er aktuelt å behandle på reguleringsplannivå. Oppregningen er ikke å anse som uttømmende. En nærmere vurdering av hvilke tema som er relevant i den enkelte reguleringsplansak gjøres på oppstartsmøtet.</p>
<p>2.2.2 Barn og unges interesser</p> <p>a) Barn og unges interesser skal ivaretas og fremmes i alle nye reguleringsplaner. Det skal sikres god medvirkning fra berørte barn/unge, herunder Barn og unges representant.</p> <p>b) Temakart "Lekeplasser og snarveier" skal legges til grunn i nye reguleringsplaner. Jf også krav til uteoppholdsarealer i bestemmelse 3.10.</p> <p>c) Dersom arealer barn og unge bruker til lek og uteopphold blir omdisponert til annet formål, skal det skaffes fullgode erstatningsarealer.</p>	<p>Barn og unges interesser</p> <p><u>Temakart Lekeplasser og snarveier</u> Ajourført oversikt over lekeplasser og snarveier finnes som eget temalag i kommunens digitale kartbase.</p> <p><u>Aktuelt veiledningsmateriale</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ MDs rundskriv 2/08 om barn og planlegging ▪ Temaveileder for barn og unge i planleggingen ▪ www.planlegging.no
<p>2.2.3 Byggeskikk og estetikk</p> <p>Det skal sikres god byggeskikk i planområdet, med funksjonelle og tiltalende bygg, anlegg og uteområder.</p>	<p>Byggeskikk og estetikk</p> <p>Viktige dokumenter som forutsettes lagt til grunn for vurdering av byggeskikk og estetikk er bla:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Byggeskikkveileder for Hammerfest ▪ Lysplan for Hammerfest ▪ Veileder for belysning og lysskilt i Hammerfest ▪ Rv 94 omkjøringsveg Hammerfest - Formingsveileder <p>Dokumentene er tilgjengelige på www.hammerfest.kommune.no</p> <p>Jf forøvrig bestemmelser gitt i 3.3 om utforming av boliger.</p>
<p>2.2.4 By- og stedsutvikling</p> <p>Nye planer skal sikre at tiltak lokaliseres og utformes slik at de gir et positivt bidrag til by- og stedsutviklingen i Hammerfest og Rypefjord, og at de underordner seg lokal sentrumsstruktur.</p>	<p>By- og stedsutvikling</p> <p>Jf bestemmelser i tilknytning til sentrumsformål i punkt 3.4.</p>
<p>2.2.5 Energiforsyning</p> <p>a) ENØK og krav til miljøvennlig energiforsyning skal vurderes og kreves der dette er relevant.</p> <p>b) I forbindelse med nye utbyggingsområder skal det vurderes om tilrettelegging for vannbåren varme er mulig/aktuelt.</p>	

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>2.2.6 Folkehelse</p> <p>Nye reguleringsplaner skal bidra til å fremme og sikre god folkehelse, herunder</p> <ol style="list-style-type: none"> sikre god tilgang til natur og friluftsområder bidra til å etablere et sammenhengende turløypenett som binder sammen uteoppholdsarealer og grønnstruktur legge til rette for at barn og voksne kan gå eller sykle trygt mellom daglige gjøremål redusere forurensning, fare og støy 	<p>Folkehelse</p> <p>Jf sjekklister i fht folkehelse i arealplaner som finnes på www.helsedirektoratet.no</p>
<p>2.2.7 Kulturminner</p>	<p>Kulturminner</p> <p>For LNFR-områder, grønnstruktur og nye utbyggingsområder som ikke er sjekket ut i fht kulturminner, må berørt kulturminnemyndighet høres før nye tiltak tillates her, jf kulturminnelovens §§ 3, 8 og 9. Aktuelle myndigheter er:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Finnmark fylkeskommune (norske kulturminner) ▪ Sametinget (samiske kulturminner) ▪ Tromsø museum (kulturminner under vann).
<p>2.2.8 Lokalklima</p> <p>Nye reguleringsplaner skal legge til rette for optimalt lokalklima, både på kort og lang sikt.</p>	<p>Lokalklima</p> <p>Aktuelt grunnlagsmateriale er</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lokalkunnskaper ▪ Klimautredninger som tidligere er utarbeidet i kommunen ▪ www.met.no
<p>2.2.9 Naturmangfold</p>	<p>Naturmangfold</p> <p>Jf krav til utredning og dokumentasjon i Naturmangfoldlovens §§ 8-12. Dette gjelder både</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Biologiske verdier ▪ Geologiske verdier ▪ Landskapsverdier

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>2.2.10 Risiko og sårbarhet</p> <p>Aktuelle risiko- og sårbarhetsforhold skal vurderes i egen ROS-analyse, jf retningslinjene. Noen forhold er det spesielt viktig å ha fokus på i planområdet;</p> <p>a) <u>Skred og erosjon</u>. Selv små inngrep kan utløse skred, og det må utvises en generell aktsomhet for dette i terreng brattere enn 30 grader. Potensiell skredfare avklares både i fht snøskred, steinskred, jordskred, flom- og sørpeskred. Det forutsettes ikke tilrettelagt for permanent beboelse og opphold i områder med skredfare. Se også retningslinjer.</p> <p>b) <u>Støy</u>. I reguleringsplaner skal det dokumenteres at krav til innendørs og utendørs støy blir ivaretatt, både for tiltaket selv, og for evt influensområde (nabobebyggelse). Anbefalte støygrenser gitt i Miljøverndepths T-1442/2012 legges til grunn. Egen støyfaglig utredning kreves der støyømfintlig bebyggelse ønskes etablert i rød eller gul støysone (se definisjon i retningslinjene). Ved etablering av støyskjerming skal hensynet til estetikk også vektlegges.</p> <p>c) <u>Høyderestriksjoner</u>. Jf temalag i kommunens digitale kartbase som har en ajourført oversikt over høyderestriksjoner i tilknytning til Hammerfest lufthavn.</p> <p>d) <u>Havnivåstigning</u>. Byggetiltak i sjønære områder som ligger lavere enn kote +3, skal sikres mot vanninntrengning. Gulvnivå i oppholdsrom skal ligge over kote +3. Jf temalag i kommunens digitale kartbase som viser arealer under kote +3.</p> <p>e) <u>Tiltak i sjø</u>: Før det åpnes for utfylling i sjø, skal det gjøres en vurdering av grunnens stabilitet. Hvorvidt det kreves geoteknisk fagrappport, avhenger av tiltakets omfang.</p> <p>f) <u>Strålefare</u>: Det skal vurderes hvorvidt det er fare for ulik type stråling, herunder elektromagnetisk stråling fra kraftledninger mm</p>	<p>Risiko og sårbarhet</p> <p><u>Generelt</u> I alle planer skal det iht pbl § 4-3 utarbeides ROS-analyse som belyser aktuelle risiko- og fareforhold i tilknytning til det enkelte tiltak. Veiledningsmateriale finnes bla på www.dsb.no. Kommunen har utarbeidet en mal for forenklet ROS-analyse som benyttes i kurante reguleringsplansaker. Behov for særskilte fagutredninger vurderes fra sak til sak. Forøvrig vises det til krav om dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet i TEK 10, § 7-2 og 7-3.</p> <p><u>Skred</u> For nærmere opplysninger om skredfare, se</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Temalag i kommunens digitale kartbase med oversikt over kartlagte skredfareområder og aktsomhetsområder for skred. ▪ www.skrednett.no ▪ NVEs faktaark 2-13 vedr flomrelaterte skred. Kvikkleireskred er først og fremst relevant å undersøke ved tiltak i sjø. <p><u>Støy</u> Støyutsatte områder deles inn i to soner, avhengig av støynivå, jf Miljøverndepartementets publikasjon T-1442/2012 "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging"</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rød sone (nærmest støykilden), angir et område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål. Ny støyfølsom bebyggelse skal unngås. ▪ Gul sone (lenger unna støykilden, og med lavere støynivå), er en vurderingssone, hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. <p>Som støyfølsom bebyggelse regnes bla boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, barnehager, skoler mm.</p> <p>Jf også temalag i kommunens digitale kartbase som har ajourført oversikt over støykartlagte områder i Hammerfest og Rypefjord (vei- og flystøy).</p> <p><u>Luftkvalitet</u> Forholdet til luftkvalitet forutsettes vurdert i ROS-analysen på reguleringsplannivå, spesielt gjelder dette langs veg med ÅDT > 8000. Jf T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging.</p>
<p>2.2.11 Samfunnstjenester</p> <p>I forbindelse med nye reguleringsplaner skal det alltid vurderes hvorvidt det er behov for å sette av areal til sosial infrastruktur som barnehage, skole, omsorgsboliger eller annen offentlig tjenesteyting.</p>	<p>Samfunnstjenester</p> <p>For teknisk og sosial infrastruktur; se også rekkefølgebestemmelser i pkt 1.2, krav til dimensjonering av barnehager i pkt 3.6.2 og krav som kan stilles til utforming av fortau i pkt 4.1.2.</p>

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>2.2.12 Snødeponier</p> <p>Nye reguleringsplaner skal ikke komme i konflikt med eksisterende snødeponier, og ivareta deponibehovet som tiltaket selv genererer. Dersom viktige snødeponier bygges ned, skal fullgode erstatningsløsninger sikres.</p>	<p>Snødeponier – temakart</p> <p><i>Oversikt over snødeponier finnes som eget temakart i kommunens digitale kartbase.</i></p>
<p>2.2.13 Uteoppholdsareal</p>	<p>Uteoppholdsareal</p> <p><i>Det vises til krav om dimensjonering, kvalitet og lokalisering av uteoppholdsareal i pkt 3.10. Disse kravene forutsettes lagt til grunn i utarbeidelsen av nye planer.</i></p> <p><i>Krav til evt dokumentasjon på byggesaksnivå skal også ivaretas i reguleringsplanens bestemmelser.</i></p>
<p>2.2.14 Universell utforming</p> <p>I planprosesser skal det inviteres til medvirkning fra relevante brukergrupper og interesseorganisasjoner.</p>	<p>Universell utforming</p> <p><i>Det vises til gjeldende krav i TEK og plan- og bygningsloven.</i></p> <p><i>I planområdet bør det være noen tilbud som er universelt utformet, både for barn og voksne, herunder noen/deler av noen lekeplasser, noen/deler av turløyper ol.</i></p>

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Mindre tiltak som kan tillates uten reguleringsplan

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>3.1.1 Unntak fra plankrav for mindre tiltak</p> <p>Plankravet i pkt 1.1 kan fravikes for mindre bygge- og anleggstiltak dersom de oppfyller samtlige av følgende kriterier:</p> <p>a) Formål: er i tråd med formålet i kommunedel-planen</p> <p>b) Omfang: ikke overstiger følgende grenseverdier</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Tre nye boenheter eller 400 m² nytt BRA til bolig ▪ BYA 35% for eneboliger ▪ BYA 40% for rekkehus/tomannsbol. ▪ Øvrige utbyggingsområder: Ikke overstiger 500 m² nytt BRA <p>c) Barn/unge: ikke kommer i konflikt med barns interesser, herunder krav til lekeplasser og snarveier, jf pkt 2.2.2</p> <p>d) Snødeponi: ikke kommer i konflikt med viktige snødeponier, og sikrer behovet for nye, jf pkt 2.2.12.</p> <p>e) Teknisk infrastruktur: er sikret tilfredsstillende teknisk infrastruktur (adkomst, vann og avløp, kraftforsyning mm). Jf også krav til utforming av fortau i 4.1.2.</p> <p>f) Parkering: har tilstrekkelig parkering, jf krav i 3.2.</p> <p>g) Estetikk: har god estetisk uforming og forholder seg til sine omgivelser på en god måte, jf 2.2.3 og 3.3.</p> <p>h) Kulturminner: ikke berører automatisk fredede kulturminner, jf retningslinje til 2.2.7.</p> <p>i) Lokalklima: lokalklima er tilfredsstillende, jf 2.2.8. (Egen klimautredning er normalt ikke nødvendig for de mindre tiltakene som her unntas plankrav).</p> <p>j) ROS: er tilstrekkelig sikret mot fare og støy, og heller ikke bidrar til fare og støy for sine omgivelser, jf bestemmelser og retningslinjer til 2.2.10. Følgende er bla aktuelt å vurdere</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Skred ▪ Erosjon (herunder langs vassdrag) ▪ Støy ▪ Høyderestriksjoner ▪ Havnivåstigning ▪ Tiltak i sjø ▪ Strålefare <p>k) Uteoppholdsareal: det kan dokumenteres at uteoppholdsarealer for alle aldersgrupper er sikret, jf 3.10.2 h).</p>	<p>Unntak fra plankrav for mindre tiltak</p> <p><u>Unntaksbestemmelsens hensikt</u> <i>Unntaksbestemmelsenes hensikt er å fremme og forenkle fortetting i nåværende byggeområder der det ikke foreligger reguleringsplan.</i></p> <p><u>Praktisering av bestemmelsen</u> <i>Bestemmelsene åpner for at det kan tillates fortetting uten plan på visse vilkår. Plan- og bygningsmyndigheten vil i det enkelte tilfelle vurdere om vilkårene er oppfylt, samt avgjøre hvorvidt det finnes andre forhold ved den konkrete saken som gjør at reguleringsplan likevel er nødvendig.</i></p> <p><i>Tillatelse til tiltak gis gjennom ordinær byggesaksbehandling. Situasjonsplan i egnet målestokk vedlegges, fortrinnsvis i M 1:100.</i></p> <p><i>Uttalelse fra relevante myndigheter skal innhentes, herunder bla</i></p> <p>a) Barn og unges repr b) Teknisk drift c) Berørt vegmyndighet d) Kulturminnemyndighetene, jf 2.2.7 e) Evt andre</p> <p><u>ROS</u> <i>Det forutsettes ikke i utgangspunktet utarbeidet ROS-analyse for mindre tiltak som faller inn under 3.1.1, men man bør likevel se hen til kommunens sjekkliste for ROS for å sikre at det i aktuell sak tas nødvendige hensyn til relevante fareforhold. Forøvrig vises det til krav i TEK 10, § 7-2 og 7-3 om dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet.</i></p> <p><u>Nærbutikk</u> <i>Det kan på visse vilkår etableres nærbutikk uten krav om plan, jf pkt 3.3.8.</i></p>

3.2 Parkeringskrav

Bestemmelser	Retningslinjer																																																																																															
<p>3.2.1 Definisjoner</p>	<p>Definisjoner <u>BRA</u> NS 3940:2012 og TEK sin definisjon av BRA legges til grunn ved praktisering av disse bestemmelser.</p> <p><u>Hammerfest sentrum</u> Sentrum omfatter i disse bestemmelsene alle arealer som ligger innenfor plangrensen til PLANID 20030006 Sentrumsplanen. Området framkommer med brun farge (sentrumsformål) på plankartet.</p>																																																																																															
<p>3.2.2 Krav til parkering</p> <p>a) Antall plasser: I tabellen under angis krav til parkering for ulike virksomheter. For bygg og anlegg med uklare eller flytende grenser mellom formål med ulikt parkeringskrav, skal det strengeste kravet legges til grunn for hele området</p> <table border="1" data-bbox="185 792 762 1480"> <thead> <tr> <th>Virksomhet</th> <th>Enhet</th> <th>Bil</th> <th>Sykkel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Barnehage</td> <td>Plasser</td> <td>0,10</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Årsverk</td> <td>0,80</td> <td>0,3</td> </tr> <tr> <td>Boliger <50m²BRA</td> <td>Boenheter</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Boliger >50m²BRA</td> <td>Boenheter</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Boliger innenfor Sentrumsplanen</td> <td>Boenheter</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Omsorgsboliger <i>Jf retningslinjer vedr Sentrum</i></td> <td>Boenheter</td> <td>1HC</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Årsverk</td> <td>0,8</td> <td>0,2</td> </tr> <tr> <td>Forretninger</td> <td>100m² BRA</td> <td>2</td> <td>0,6</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Hoteller</td> <td>Rom</td> <td>0,20</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Årsverk</td> <td>0,20</td> <td>0,2</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Idrettsanlegg</td> <td>Tilskuere</td> <td>0,30</td> <td>0,2</td> </tr> <tr> <td>Årsverk</td> <td>0,25</td> <td>0,2</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Kino, teater ol</td> <td>Sitteplasser</td> <td>0,30</td> <td>0,2</td> </tr> <tr> <td>Årsverk</td> <td>0,25</td> <td>0,2</td> </tr> <tr> <td>Kirke, forsaml.lokale</td> <td>Sitteplasser</td> <td>0,20</td> <td>0,2</td> </tr> <tr> <td>Kontor</td> <td>100m² BRA</td> <td>2</td> <td>0,7</td> </tr> <tr> <td>Produksjon, lager, verksted, service ol</td> <td>100m² BRA</td> <td>1</td> <td>0,2</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Restaurant</td> <td>Sitteplasser</td> <td>0,25</td> <td>0,2</td> </tr> <tr> <td>Årsverk</td> <td>0,25</td> <td>0,2</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">Skoler</td> <td>Årsverk</td> <td>0,80</td> <td>0,2</td> </tr> <tr> <td>Elever>18år</td> <td>0,15</td> <td>0,2</td> </tr> <tr> <td>Elever<18år</td> <td></td> <td>0,8</td> </tr> <tr> <td>Småbåthavner</td> <td>Båtplasser</td> <td>0,25</td> <td>0,1</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Sykehus, sykehjem og andre h/o-instit.</td> <td>Senger</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Årsverk</td> <td>0,80</td> <td>0,2</td> </tr> </tbody> </table> <p>b) HC-parkering Andelen HC-plasser skal utgjøre minimum 5% av antall p-plasser som kreves.</p> <p>c) Sykkelparkering</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Parkering for sykkel skal ligge nært inngangspartier, parkeringsanlegg eller uteoppholdsareal ▪ Oppstillingsplassen skal ha tydelig skilting/merking, og være tilfredsstillende belyst, vedlikeholdt og brøytet. ▪ Det skal være mulighet for å låse sykkelen til fast innretning. ▪ Minst 50% av plassene skal ha overbygg, hvis kravet gir en utbygging av minst 20 p-plasser. 	Virksomhet	Enhet	Bil	Sykkel	Barnehage	Plasser	0,10	-	Årsverk	0,80	0,3	Boliger <50m ² BRA	Boenheter	1	1	Boliger >50m ² BRA	Boenheter	2	2	Boliger innenfor Sentrumsplanen	Boenheter	1	1	Omsorgsboliger <i>Jf retningslinjer vedr Sentrum</i>	Boenheter	1HC	-	Årsverk	0,8	0,2	Forretninger	100m ² BRA	2	0,6	Hoteller	Rom	0,20	-	Årsverk	0,20	0,2	Idrettsanlegg	Tilskuere	0,30	0,2	Årsverk	0,25	0,2	Kino, teater ol	Sitteplasser	0,30	0,2	Årsverk	0,25	0,2	Kirke, forsaml.lokale	Sitteplasser	0,20	0,2	Kontor	100m ² BRA	2	0,7	Produksjon, lager, verksted, service ol	100m ² BRA	1	0,2	Restaurant	Sitteplasser	0,25	0,2	Årsverk	0,25	0,2	Skoler	Årsverk	0,80	0,2	Elever>18år	0,15	0,2	Elever<18år		0,8	Småbåthavner	Båtplasser	0,25	0,1	Sykehus, sykehjem og andre h/o-instit.	Senger			Årsverk	0,80	0,2	<p>Krav til parkering</p> <p><u>Tidligere parkeringsvedtekter</u> Plan- og bygningsloven av 2008 krever at lokale forskrifter om vedtekt skal utgå og innarbeides i bestemmelsene til kommuneplanen. Bestemmelse 3.1.3 erstatter tidligere parkeringsvedtekter for Hammerfest og Rypefjord. Utenfor kommunedelplanens avgrensning gjelder imidlertid vedtektene fram til kommuneplanens arealdel blir revidert og vedtektene også implementert i denne.</p> <p><u>Universell utforming og HC-parkering</u> Parkeringsplasser for bevegelsehemmede (HC-plasser) bør minimum ha 6m lengde og 4,5m bredde.</p> <p><i>Krav i TEK og NS 11001 om universell utforming forutsettes forøvrig lagt til grunn.</i></p> <p><u>Omsorgsboliger i sentrum</u> Krav til antall p-plasser for omsorgsboliger innenfor sentrumsplanen kan fravikes dersom behovet vurderes tilfredsstillende løst på felles/offentlig parkeringsplass.</p> <p><u>Sykkelparkering</u> <i>Jf også Vegdirektoratet v/Utbyggingsavdelingens rapport 2007/08 "Sykkelparkering".</i></p> <p><u>Parkering i grønnstrukturen (GP)</u> Parkering i tilknytning til turløypestart er vist på plankartet med betegnelsen GP1-GP12, og er kommentert nærmere i bestemmelsenes kapittel 5.</p>
Virksomhet	Enhet	Bil	Sykkel																																																																																													
Barnehage	Plasser	0,10	-																																																																																													
	Årsverk	0,80	0,3																																																																																													
Boliger <50m ² BRA	Boenheter	1	1																																																																																													
Boliger >50m ² BRA	Boenheter	2	2																																																																																													
Boliger innenfor Sentrumsplanen	Boenheter	1	1																																																																																													
Omsorgsboliger <i>Jf retningslinjer vedr Sentrum</i>	Boenheter	1HC	-																																																																																													
	Årsverk	0,8	0,2																																																																																													
Forretninger	100m ² BRA	2	0,6																																																																																													
Hoteller	Rom	0,20	-																																																																																													
	Årsverk	0,20	0,2																																																																																													
Idrettsanlegg	Tilskuere	0,30	0,2																																																																																													
	Årsverk	0,25	0,2																																																																																													
Kino, teater ol	Sitteplasser	0,30	0,2																																																																																													
	Årsverk	0,25	0,2																																																																																													
Kirke, forsaml.lokale	Sitteplasser	0,20	0,2																																																																																													
Kontor	100m ² BRA	2	0,7																																																																																													
Produksjon, lager, verksted, service ol	100m ² BRA	1	0,2																																																																																													
Restaurant	Sitteplasser	0,25	0,2																																																																																													
	Årsverk	0,25	0,2																																																																																													
Skoler	Årsverk	0,80	0,2																																																																																													
	Elever>18år	0,15	0,2																																																																																													
	Elever<18år		0,8																																																																																													
Småbåthavner	Båtplasser	0,25	0,1																																																																																													
Sykehus, sykehjem og andre h/o-instit.	Senger																																																																																															
	Årsverk	0,80	0,2																																																																																													


Bestemmelser	Retningslinjer
<p>3.2.3 Frikjøp – parkering</p> <p>a) I stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal, kan det ved søknad innbetales et beløp til kommunen pr. manglende parkeringsplass for bygging av parkeringsanlegg. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde i slike tilfeller.</p> <p>b) Parkeringsplasser for handikappede må tilrettelegges etter behov.</p> <p>c) I Hammerfest sentrum (jf definisjon i 3.2.1) tillates ikke frikjøp av parkeringsplasser for nye boligbygg. Frikjøp kan tillates ved ombygginger og renoveringsprosjekter, eller ved bruksendring fra annet formål til bolig.</p>	<p>Frikjøp – parkering</p> <p><i>Det forutsettes at midlene fra frikjøpsordningen øremerkes til parkeringsformål, jf krav i PBL § 28-7.</i></p>

3.3 Boligbebyggelse (B)

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>3.3.1 Definisjoner</p>	<p>Boligbebyggelse</p> <p><i>Formålet boligbebyggelse omfatter arealer hvor alle former for helårs boligbebyggelse er tillatt. I formålet inngår også tilhørende anlegg som eksempelvis uthus, garasjer, hage og ulike typer fellesarealer (herunder uteoppholdsarealer, felles parkering mm).</i></p> <p><i>Kommunal- og moderniseringsdepartementets Veileder H-2300 B (2014) "Grad av utnyttning" legges til grunn for definisjon av boligtyper.</i></p>
<p>3.3.2 Byggegrense mot offentlig veg</p> <p>Med mindre annet er bestemt i gjeldende reguleringsplan, skal følgende byggegrenser mot kommunal veg legges til grunn for ny bebyggelse:</p> <p>Avstand senterlinje-bolig: 10 m Avstand senterlinje- garasje: 7 m</p> <p>Byggegrenser skal likevel avpasses slik at de harmonerer med etablerte byggelinjer i området, der dette er aktuelt.</p>	<p>Byggegrense mot offentlig veg</p> <p><i>Avstander måles fra senterlinje veg til nærmeste bygningsdel.</i></p> <p><i>Avstand til øvrige veger (FV og RV) avklares i samråd med aktuell vegmyndighet, men forutsettes også her avpasset slik at den harmonerer med eksisterende bygningsmiljø, så langt det er praktisk mulig.</i></p>
<p>3.3.3 Variert boligtilbud</p>	<p>Variert botilbud</p> <p><i>I framtidige boligområder skal det sikres et variert tilbud av boenheter, både mht størrelse, type og pris.</i></p>
<p>3.3.4 Tillatt utnyttelsesgrad</p> <p>Eneboligtomter: BYA inntil 35% Rekkehus/tomannsbol: BYA inntil 40%</p>	

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>3.3.5 Tillatt takform</p> <p>I nåværende boligområder skal saltak med takvinkel inntil 45° som utgangspunkt benyttes. Takform og takvinkel skal imidlertid tilpasses nåværende bebyggelse i området.</p>	
<p>3.3.6 Tillatt mønehøyde</p> <p>For eneboliger og rekkehus skal plan- og bygningslovens bestemmelser om mønehøyde legges til grunn. Tillatt mønehøyde skal imidlertid tilpasses slik at den harmonerer med omkringliggende bebyggelse.</p>	<p>Tillatt mønehøyde</p> <p><i>Iht plan- og bygningslovens § 29-4 kan det, dersom ikke annet er bestemt gjennom plan tillates mønehøyde på maks 9m og maks gesimshøyde på 8m.</i></p>
<p>3.3.7 Uteoppholdsareal</p> <p>Krav til uteoppholdsareal i boligområder/ boligprosjekter er angitt i bestemmelsen pkt 3.10.</p>	
<p>3.3.8 Nærbutikk</p> <p>I tilknytning til boligområder tillates det etablert en nærbutikk/dagligvarehandel uten plan på følgende premisser:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Maks BRA: 1000 m² ▪ Det er minimum 1000m til nærmeste dagligvarebutikk ▪ Etableringen er ikke til ulempe/ sjenanse for boligområdet mht støy, trafikk mm 	<p>Nærbutikk</p> <p><i>Det forutsettes at planens øvrige bestemmelser som er relevant for tiltaket ivaretas, herunder trafiksikker adkomst, parkering, snødeponi og sikkerhet mot fare, samt kulturminner, estetikk mm.</i></p>

3.4 Sentrumsformål og sentrumsstruktur

Bestemmelser	Retningslinjer										
<p>3.4.1 Definisjoner</p>	<p>Sentrumsformål</p> <p>Som sentrumsformål regnes i denne planen boliger, forretninger og kjøpesentre¹, kontorer og ulike former for offentlig og privat tjenesteyting. Samferdselsanlegg, uteoppholdsarealer og grønnstruktur som er nødvendig i sentrumsområder inngår også.</p>										
<p>3.4.2 Sentrumsstruktur</p> <p>By- og sentrumsutviklingen skal bygge opp under følgende sentrumsstruktur, jf kartutsnittet til høyre:</p> <p>Ett hovedsenter Hammerfest sentrum skal være hovedsenter, jf utstrekning i gjeldende reguleringsplan.</p> <p>Fire lokalsentre Det defineres fire lokalsentre som omfatter følgende KF-områder (KF=Kombinerte formål).</p> <table border="1" data-bbox="229 927 743 1088"> <thead> <tr> <th>Lokalsenter</th> <th>Områder som inngår</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Fuglenesdalen</td> <td>KF6, KF7, KF8</td> </tr> <tr> <td>Fuglenes</td> <td>KF11</td> </tr> <tr> <td>Storsvingen</td> <td>KF15, KF16</td> </tr> <tr> <td>Rypefjord</td> <td>KF18, KF19, KF20, KF21, KF22</td> </tr> </tbody> </table> <p>Fire lokalsentre skal bidra til å avlaste hovedsentrum i fht service og varegrupper som med fordel kan ligge utenfor bykjernen, herunder plasskrevende varer. Lokalsentrene skal supplere og ikke konkurrere med hovedsentrum.</p>	Lokalsenter	Områder som inngår	Fuglenesdalen	KF6, KF7, KF8	Fuglenes	KF11	Storsvingen	KF15, KF16	Rypefjord	KF18, KF19, KF20, KF21, KF22	<p>Sentrumsstruktur</p>  <p>Sentrumsstrukturens formål</p> <p>Formålet med denne strukturen er å</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ styrke og utvikle Hammerfest sentrum som <ul style="list-style-type: none"> ○ handels- og serviceknutepunkt ○ kommunikasjonsnav ○ møteplass ○ arena for kulturaktiviteter og ○ bosted ▪ legge til rette for, og samlokalisere, salg av plasskrevende varer ▪ legge til rette for at befolkningen har tilgang til dagligvarer i sitt nærmiljø ▪ gjøre det enklere å betjene viktige målpunkt med kollektivtransport ▪ kunne gå/sykle mellom daglige gjøremål
Lokalsenter	Områder som inngår										
Fuglenesdalen	KF6, KF7, KF8										
Fuglenes	KF11										
Storsvingen	KF15, KF16										
Rypefjord	KF18, KF19, KF20, KF21, KF22										

¹ Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- og medlemskort for å få adgang. Dagligvareforretninger er å oppfatte som kjøpesenter i denne sammenheng. Det samme er varehus som omsetter én eller flere varegrupper. Som kjøpesenter regnes også handelsvirksomhet lokalisert i flere enheter innenfor et område som for eksempel en handelspark. Jf definisjon på "kjøpesenter" i FOR 2008-06-27 nr 742: Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre

Bestemmelser	Retningslinjer																														
<p>3.4.3 Varehandel og kjøpesentre</p> <p>a) Generelt: Ny varehandel skal etableres innenfor hovedsentrum eller ett av de fire lokalsentrene. Unntak gjelder for nærbutikk/dagligvarer, som på visse vilkår kan etableres i/ved boligområder, jf 3.3.8.</p> <p>b) Hammerfest sentrum: I Hammerfest sentrum forutsettes typisk "sentrumshandel" lokalisert, jf eksemplifisering i høyre (og midtre) kolonne i tabellen th. Det er i utgangspunktet ingen arealbegrensninger på denne type handel i sentrum, heller ikke på kjøpesenterstørrelse. Egen reguleringsplan for sentrum gjelder imidlertid, jf vedlegg 1.</p> <p>c) Lokalsentrene: Lokalsentrene skal bidra til å avlaste Hammerfest sentrum i fht varegrupper som med fordel kan ligge utenfor bykjernen, herunder plasskrevende varer, jf venstre kolonne i tabellen th. Varegrupper i midtre kolonne er også relevante å tilby i lokalsentrene.</p> <p>Det er i utgangspunktet ingen øvre grense på omfanget av handel med plasskrevende varer i lokalsentrene.</p> <p>Handel med "typiske sentrumsvarer" skal imidlertid ikke overstige 3000 m² BRA i lokalsentrene, utover det som er åpnet for i gjeldende planer.</p>	<p>Aktuelle varegrupper i de ulike sentrene</p> <p>Under angis eksempler på varegrupper som er naturlig å etablere i de ulike sentrene. Opplistingen er ment som eksemplifisering, og er ikke å anse som uttømmende.</p> <table border="1" data-bbox="799 389 1423 667"> <thead> <tr> <th>Lokalsentre</th> <th>Begge sentertypene</th> <th>Hovedsentrum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Plasskrevende varer:</td> <td>"Både og":</td> <td>Typiske sentrumsvarer:</td> </tr> <tr> <td>Biler</td> <td>Nærbutikk/dagligvarer</td> <td>Klær</td> </tr> <tr> <td>Båter</td> <td>Møbler</td> <td>Sko</td> </tr> <tr> <td>Campingvogner</td> <td>Hvitevarer</td> <td>Bok og papir</td> </tr> <tr> <td>Anleggsmaskiner</td> <td>Verktøy</td> <td>Interiør</td> </tr> <tr> <td>Trelast</td> <td>Jernvarer</td> <td>Blomster</td> </tr> <tr> <td>Større byggevarer</td> <td>Fargehandel</td> <td>Sportsutstyr</td> </tr> <tr> <td>Hagesentre</td> <td>Tele/elektronikk</td> <td>Hygieneartikler</td> </tr> <tr> <td>mm</td> <td>mm</td> <td>mm</td> </tr> </tbody> </table> <p>Gjeldende reguleringsplaner i sentrumsområdene</p> <p>Bestemmelsene overstyrer ikke allerede vedtatte reguleringsplaner, men slår inn ved utvidelser og endringer.</p>	Lokalsentre	Begge sentertypene	Hovedsentrum	Plasskrevende varer:	"Både og":	Typiske sentrumsvarer:	Biler	Nærbutikk/dagligvarer	Klær	Båter	Møbler	Sko	Campingvogner	Hvitevarer	Bok og papir	Anleggsmaskiner	Verktøy	Interiør	Trelast	Jernvarer	Blomster	Større byggevarer	Fargehandel	Sportsutstyr	Hagesentre	Tele/elektronikk	Hygieneartikler	mm	mm	mm
Lokalsentre	Begge sentertypene	Hovedsentrum																													
Plasskrevende varer:	"Både og":	Typiske sentrumsvarer:																													
Biler	Nærbutikk/dagligvarer	Klær																													
Båter	Møbler	Sko																													
Campingvogner	Hvitevarer	Bok og papir																													
Anleggsmaskiner	Verktøy	Interiør																													
Trelast	Jernvarer	Blomster																													
Større byggevarer	Fargehandel	Sportsutstyr																													
Hagesentre	Tele/elektronikk	Hygieneartikler																													
mm	mm	mm																													

3.5 Forretninger (F)

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>3.5.1 Definisjoner</p>	<p>Forretninger Formålet omfatter arealer og bygninger for detaljhandel.</p> <p>Detaljhandel omfatter all form for varesalg til private sluttbrukere.</p> <p>Tjenesteyting og håndtverksvirksomhet som ikke er til sjenanse for nærområdet (støy, forurensning ol) kan også tillates i områder som i denne planen er avsatt til forretning.</p> <p>Jf områdespesifikke bestemmelser i vedlegg 2.</p>

3.6 Tjenesteyting (T)

Bestemmelser	Retningslinjer
3.6.1 Definisjoner	<p>Tjenesteyting</p> <p>Formålet "tjenesteyting» inkluderer virksomheter som driver med salg/tilbud av tjenester som hovedgeskjeft, men som også kan ha salg av varer som bigeskjeft (eksempelvis frisørsalong med tilhørende utsalg av relaterte produkter).</p> <p>Beverting, kulturformidling, konsulentvirksomhet og administrasjon (eksempelvis rådhus) inngår også i definisjonen. Det samme gjør barnehager, skoler, omsorgsboliger (dvs boliger med fast bemanning), sykehus, helseinstitusjoner og andre institusjoner.</p> <p>Jf områdespesifikke bestemmelser i vedlegg 2, hvor type tjenesteyting som er tillatt innenfor de enkelte områdene er angitt.</p>
3.6.2 Barnehager Nye barnehager skal, med mindre annet er bestemt, dimensjoneres for seks avdelinger.	<p>Barnehager</p> <p>Kunnskapsdepartementets veileder; "Veileder for utforming av barnehagens utearealer" (publikasjonskode F-4225) bør legges til grunn for planleggingen.</p>

3.7 Fritids- og turistformål (FT)

Bestemmelser	Retningslinjer
3.7.1 Definisjoner	<p>Fritids- og turistformål</p> <p>Fritids- og turistformål omfatter utleie av hytter/rorbu i kommersiell sammenheng, fornøylesparker, turistattraksjoner, camping- og leirplass.</p> <p>I denne planen er det også åpnet for beverting og hotell/overnatting i områder avsatt til fritids- og turistformål, jf områdespesifikke bestemmelser i vedlegg 2.</p>

3.8 Næringsbebyggelse (N)

Bestemmelser	Retningslinjer
3.8.1 Definisjoner a) Med mindre annet framkommer av gjeldende reguleringsplan, forutsettes det kun etablert "lettere industri" innenfor planområdet. Tyngre industrivirksomhet forutsettes etablert utenfor kommunedelplanens grenser.	<p>Næringsbebyggelse</p> <p>Næring omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet. Næringsbebyggelse omfatter ikke forretning og tjenesteyting.</p> <p>Det er ikke satt av nye næringsområder i planen.</p> <p>Som tyngre industri regnes virksomheter som genererer tungtransport, støy og andre virkninger som kan være til sjenanse eller ulempe for omgivelsene.</p>

3.9 Idrettsanlegg (ID)

Bestemmelser	Retningslinjer
3.9.1 Definisjoner	<p>Idrettsanlegg</p> <p><i>Idrettsanlegg omfatter større anlegg som skibakker, golfbaner, stadioner, skytebaner og lignende. (Treningssenter ol defineres som tjenesteyting).</i></p> <p><i>Jf områdespesifikke bestemmelser i vedlegg 2.</i></p>

3.10 Uteoppholdsarealer (U)

Bestemmelser	Retningslinjer
3.10.1 Definisjoner	<p>Uteoppholdsarealer</p> <p><i>Som uteoppholdsarealer regnes arealer som brukes/er egnet til lek og uteopphold.</i></p> <p>Ulike typer uteoppholdsarealer</p> <p><i>Det skilles mellom flere typer uteoppholdsarealer:</i></p> <p>PRIVATE: <i>Uteoppholdsareal som er reservert for den enkelte boenhet, eksempelvis privat balkong, terrasser, hager eller andre arealer som tilhører den enkelte boenhet.</i></p> <p>FELLES: <i>Uteoppholdsareal som er felles for flere boenheter i konsentrerte boligprosjekt, eksempelvis felles balkong, takterrasse, gårdsrom ol.</i></p> <p>OFFENTLIGE: <i>Uteoppholdsarealer som er tilgjengelige for allmennheten, men fortrinnsvis beregnet for de som bor i nærmiljøet. Dette kan være nærlekeplasser og kvartalslekeplasser, skolegårder eller andre arealer for aktivitet og samvær utendørs. Jf bestemmelsene under.</i></p>

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>3.10.2 Generelle krav</p> <p>Følgende kvalitets- og dokumentasjonskrav gjelder for alle uteoppholdsarealer, enten de er private, felles eller offentlige.</p> <p>a) Brukergrupper: Uteoppholdsarealer skal være tilrettelagt for både barn og voksne – i alle aldersgrupper.</p> <p>b) Sikkerhet: Uteoppholdsarealer skal være sikret mot forurensning, støy, trafikk og annen helsefare, herunder blant annet skred, erosjon, åpent vann, høyspenningsanlegg mm. Jf også 2.2.10.</p> <p>c) Størrelse og sammenheng: Uteoppholdsarealer skal være store nok og mest mulig sammenhengende. Områdene skal ha god/trygg forbindelse til overordnet grønnstruktur. Trafikkarealer og overbygde arealer regnes ikke med.</p> <p>d) Topografi: Uteoppholdsarealer skal ha egnet og, hvis mulig, variert topografi. Arealer brattere enn 1:3 regnes ikke med, med mindre det er snakk om akebakke el.</p> <p>e) Lokalklima: Uteoppholdsarealer skal legges på den delen av tomt/planområdet som har best lokalklima mht sol- og lysforhold, vind og snødrift mm. Sol på ettermiddags- og kveldstid er spesielt viktig å sikre.</p> <p>f) Opparbeidelse og vedlikehold: Uteoppholdsarealer skal gi rom for lek og uteopphold til forskjellige årstider, og ha tilfredsstillende møblering, belysning og vedlikehold, herunder bla brøyting.</p> <p>g) Universell utforming: Uteoppholdsarealer skal i størst mulig grad ha universell utforming – minimum krav i TEK.</p> <p>h) Dokumentasjonskrav: I byggesaker skal det medfølge dokumentasjon på at kravene til uteoppholdsarealer er ivaretatt, herunder:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Situasjonsplan og nødvendige detaljer, snitt, profiler mm (i egnet målestokk) som viser lokalisering, opparbeidning og møblering 2) Beregninger som dokumenterer tilfredsstillende tilgang til privat, felles og offentlig uteoppholdsareal 	<p>Krav til uteoppholdsarealer</p> <p><u>Tidligere uteromsvedtekt</u></p> <p><i>Plan- og bygningsloven av 2008 krever at lokale forskrifter om vedtekt skal utgå og innarbeides i bestemmelsene til kommuneplanen. I planområdet (Hammerfest og Rypefjord) erstatter derfor bestemmelse 3.10 kravene i Uteromsvedtekt for Hammerfest kommune.</i></p> <p><i>Utenfor kommunedelplanens avgrensning gjelder imidlertid uteromsvedtekten fram til kommuneplanens arealdel blir revidert, og vedtektene implementert også der.</i></p> <p><u>Andre relevante planer</u></p> <p><i>I forbindelse med etablering, drift og vedlikehold av uteoppholdsarealer, forutsettes også følgende kommunale planer lagt til grunn:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> a) "Plan for lekeplasser, uteområder og ballplasser" b) "Veileder for belysning i Hammerfest" (Lysplanen)

Bestemmelser	Retningslinjer				
<p>3.10.3 Konsentrerte boligprosjekter</p> <p>I boligprosjekter som omfatter mer enn 400 m² BRA til boligformål, eller flere enn tre nye boenheter, skal det legges til rette for både private og felles uteoppholdsarealer. Følgende krav gjelder, både for nybygg, tilbygg og bruksendringer:</p> <p>a) Private uteoppholdsarealer: Hver leilighet skal ha tilgang på minimum 7 m² privat uteoppholdsareal, fortrinnsvis på egen balkong, alternativt på takterrasse, lokk, bakkeplan el.</p> <p>b) Felles uteoppholdsarealer: I tillegg til privat uteoppholdsareal skal det pr boenhet totalt settes av følgende til felles uteopphold:</p> <table data-bbox="225 741 671 797"> <tr> <td>a) Hammerfest sentrum:</td> <td>25 m²</td> </tr> <tr> <td>b) Ellers:</td> <td>50 m²</td> </tr> </table> <p>I tillegg til generelle kvalitetskrav i 3.10.2, skal felles uteoppholdsareal fylle følgende kvalitetskrav:</p> <ol style="list-style-type: none"> Ikke ligge lenger fra inngangspartiet enn 50 m. Ha trinnfri og trafiksikker adkomst. Minimum 70% skal ligge på terreng. Arealene kan plasseres på lokk over eksempelvis garasjekjeller el, der det er god fysisk og visuell kobling til terreng og hovedinngang. Inntil 30% kan tillates lagt på takterrasse eller lokk som ikke tilfredsstillere kravene i pkt 3. Det forutsettes i tilfelle god lokalklimatisk tilpasning, enten ved hjelp av leegger eller andre byggetekniske løsninger. For uteareal som plasseres på lokk eller takterrasse skal en rimelig andel dimensjoneres for jordoverdekking mht beplantning. Hva som er en <i>rimelig andel</i> avklares i hver enkelt sak. Minimum 30% av felles uteoppholdsareal skal være universelt utformet. <p>c) Offentlige uteoppholdsarealer Beboere i konsentrerte boligprosjekter, spesielt barn, vil også ha behov for tilgang til større, offentlige uteoppholdsarealer. Hvordan dette behovet ivaretas må vurderes i den enkelte utbyggingssak. Tilgang til kvartalslekeplasser, skolegårder, parker, plasser, grønstruktur og øvrige friluftsområder er relevant å vurdere her. Jf også 3.10.4.</p>	a) Hammerfest sentrum:	25 m ²	b) Ellers:	50 m ²	<p>Uteoppholdsarealer i konsentrerte boligprosjekter</p> <p><u>Offentlige arealer som kompensasjon</u> I særskilte tilfeller kan kommunen tillate at offentlige utearealer i nærmiljøet kan kompensere for manglende uteoppholdsarealer på egen tomt.</p> <p>Det forutsettes at utearealet har/gis tilfredsstillende opparbeiding og møblering.</p> <p>Det forutsettes at generelle krav i 3.10.2 og særskilte krav i 3.10.3 er oppfylt.</p> <p><u>Hammerfest sentrum</u> Som Hammerfest sentrum regnes i denne sammenhengen arealene innenfor PLANID 20030006 Hammerfest sentrum, herunder senere regulerte arealer innenfor denne planen. Området er vist med sentrumsformål på plankartet.</p>
a) Hammerfest sentrum:	25 m ²				
b) Ellers:	50 m ²				

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>3.10.4 Småhusområder</p> <p>Som småhusområder menes her tradisjonelle boligområder med eneboliger, tomannsboliger og rekkehus.</p> <p>a) Private uteoppholdsarealer Alle boenheter skal ha tilgang på minimum 100 m² privat uteoppholdsareal på egen tomt. Ved etablering av sekundærleiligheter/ekstra boenheter, skal uteoppholdsarealet økes tilsvarende disse leilighetenes BRA.</p> <p>b) Offentlige uteoppholdsarealer I framtidige boligområder gjelder følgende krav til etablering av offentlige uteoppholdsarealer/lekeplasser:</p> <p>Nærlekeplass (1-7 år) <u>Avstand:</u> Alle boenheter skal ha en nærlekeplass innen 150-200 m gangavstand fra boligen.</p> <p><u>Størrelse:</u> Nærleke-plassen skal minimum være på 1500 m² pr 150 boenheter. Plassen kan vurderes oppdelt i 3x500 m².</p> <p><u>Utstyr:</u> Nærlekeplassen skal ha sandkasse, huskestativ, bord, benk og god balanse mellom naturlig terreng og opparbeidede arealer. Nærlekeplassen skal være egnet for samhandling mellom barn og voksne og fellesarrangementer i nærområdet.</p> <p>Kvartalslekeplass (6-16 år) <u>Avstand:</u> Alle boenheter skal ha en kvartalslekeplass innen 500-700 m gangavstand fra boligen. Det skal vurderes om nærliggende skolegård fyller hele eller deler av funksjonen en kvartalslekeplass skal ha.</p> <p><u>Størrelse:</u> Kvartalslekeplassen skal være på minimum 5000 m² pr 400 boenheter. Arealet kan tillates oppdelt i 2 x 2500m².</p> <p><u>Utstyr:</u> Kvartalslekeplassen skal tilrettelegges for varierte aktiviteter for ulike aldersgrupper, eksempelvis ballek, aking, sykling og lignende. Den skal være tilrettelgt for samhandling mellom barn og voksne, herunder gi muligheter for fellesarrangementer for området – dvs ha bord og benker, muligheter for etablering av grillplass ol. Det bør søkes en god balanse mellom naturlig terreng og opparbeidede arealer.</p>	<p>Lekeplasser</p> <p><i>Jf forøvrig temakartet "Lekeplasser og snarveier" som finnes i kommunens digitale kartbase. Dette viser nåværende lekeplasser og registrerte snarveier som barn benytter mellom daglige gjørmål.</i></p>

3.11 Grav- og urnelunder (GU)

Bestemmelser	Retningslinjer
3.11.1 Definisjoner	<p>Grav- og urnelunder</p> <p>Grav- og urnelunder omfatter kirkegårder og offentlige gravplasser som omfattes av kirkegårdslovgivningen.</p> <p>Jf områdespesifikke bestemmelser i vedlegg 2.</p>

3.12 Annen type bebyggelse og anlegg(AB)

Bestemmelser	Retningslinjer
3.12.1 Definisjoner	<p>Annen type bebyggelse</p> <p>I Annen type bebyggelse og anlegg inngår ulike tiltak som ikke naturlig faller inn under de øvrige formålene. I denne planen inngår diverse større kommunaltekniske anlegg i definisjonen, samt areal for transformatorstasjoner.</p> <p>Jf områdespesifikke bestemmelser i vedlegg 2.</p>

3.13 Kombinerte formål (KF)

Bestemmelser	Retningslinjer
3.13.1 Definisjoner	<p>Kombinerte formål</p> <p>I områder definert som Kombinerte formål kan flere formål tillates. Hvilke formål som inngår i kombinasjonen er angitt i vedlegg 2.</p> <p>På plankartet framkommer alle Kombinerte områder med gul/hvit stripe-skravur (uansett hvilke formål som inngår i kombinasjonen).</p>

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Samferdsel og teknisk infrastruktur (ST)

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>4.1.1 Definisjoner</p>	<p>Samferdsel og teknisk infrastruktur</p> <p><i>Dette formålet omfatter samferdselsanlegg som veier, g/s-veier, lufthavn og havn, samt teknisk infrastruktur som ledningstraseer for kraftforsyning, vann- og avløp mm.</i></p> <p><i>Jf områdespesifikke bestemmelser i vedlegg 2.</i></p>
<p>4.1.2 Fortau</p> <p>a) I Hammerfest sentrum: <i>Materialvalg:</i> For prosjekter i Hammerfest sentrum vil kommunen i forbindelse med plan- og byggesaksbehandling samt godkjenning av tekniske planer for fortau/vei, kunne stille krav om belegg/materialvalg på fortau. <i>Oppvarming:</i> Det kan i tillegg stilles krav om oppvarming av fortau i de deler av sentrum som er avgrenset av Parkgata, Rv 94, Storelva og sjøen. Parkgata og Rv 94 er inkludert i kravet.</p> <p>b) Utenfor Hammerfest sentrum: Ved behandling av større plan- og byggesaker utenfor sentrum kan det bli stilt krav til materialvalg og oppvarming av fortau i hele eller deler av planområdet.</p>	

5. GRØNNSTRUKTUR

5.1 Grønnstruktur (G)

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>5.1.1 Definisjoner</p> <p>a) Områder avsatt til grønnstruktur forutsettes å være allment tilgjengelige/offentlige.</p>	<p>Grønnstruktur</p> <p><i>Formålet grønnstruktur angir sammenhengende, eller tilnærmet sammenhengende, vegetasjonspregede områder som ligger innenfor eller i tilknytning til byer eller tettsteder.</i></p> <p><i>Formålet avgrenser og fastlegger hovedstrukturen av naturområder, med grøntområder langs elver og vassdrag i og ved byer og tettsteder. Viktige turdrag inngår også her.</i></p> <p><i>Formålet grønnstruktur skal blant annet sikre tilgjengelighet til grøntområder, samt sikre viktige landskapselementer og godt lokalklima. Grønnstrukturen skal binde de grønne områdene innenfor byggesonen sammen med friluftsområdene som ligger i LNFR-områdene utenfor.</i></p>

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>5.1.2 Tilrettelegging for friluftsliv</p>	<p>Tilrettelegging for friluftsliv</p> <p><i>I områder avsatt til grønnstruktur er det tillatt å sette i verk tiltak som bidrar til å trygge skolevei, fremme allment friluftsliv, eksempelvis stier, turløyper med ulik grad av opparbeiding, snarveger, gapahuker, bålplasser mm, samt parkeringsplasser i tilknytning til løypestart og utfartsområder. Sistnevnte er merket med GP1-GP12. Enkle nærmiljøanlegg kan tillates opparbeidet, eksempelvis skatepark, islegging for skøytebane, mm. Mindre golfanlegg som er åpne for allmennheten kan tillates etablert.</i></p> <p><i>Rene idrettsanlegg og klubbaktiviteter som eksempelvis hundetreningsbaner, paintball mm ansees ikke som allment friluftsliv, og forutsettes ikke anlagt i grønnstrukturområder uten særskilt planvurdering (dispensasjonsbehandling eller ny reguleringsplan).</i></p> <p><i>I grønnstrukturområdet nord for Storvannet, hvor GP12 tillates etablert, tillates også etablert klubbhus for Vestfinnmark jeger- og fiskerforening, som følge av at eksisterende klubbhus ved Storvannet må rives pga omlegging av riksvegen.</i></p> <p>Saksbehandling</p> <p><i>Tillatelse til tiltak i grønnstrukturområder gis av kommunen gjennom ordinær byggesaksbehandling, etter høring til berørte parter og myndigheter.</i></p>
<p>5.1.3 Statlig sikra friluftsområder</p>	<p>Statlig sikra friluftsområder</p> <p><i>På 1970-tallet ble tre områder i Hammerfest statlig sikra på bakgrunn av lokalt viktige friluftsinnteresser. Dette gjelder</i></p> <p><u><i>Nissenstykket (SG1)</i></u> <i>Eiendommen som ble gjenstand for statlig sikring tilsvarer i hovedsak område merket med "SG"1 på plankartet.</i></p> <p><u><i>Tiberg/Rumpetrollvann (SG2)</i></u> <i>Eiendommen som ble statlig sikra representerer bare delvis de reelle friluftsinnteressene i området. På plankartet er de viktigste friluftssarealene i tilknytning til Rumpetrollvannet merket med SG2.</i></p> <p><u><i>Jansvannet (SG3)</i></u> <i>Eiendommen som ble statlig sikra representerer bare delvis de reelle friluftsinnteressene i området. På plankartet er de viktigste friluftssarealene i tilknytning til Jansvannet merket med SG2.</i></p> <p><i>Evt revisjon av den statlige sikringen bør ta utgangspunkt i avgrensningen til SG1-3. Se forøvrig nærmere redegjørelser i planbeskrivelsens pkt 3.14 Grønnstruktur, samt områdespesifikke bestemmelser til B15 Jansvannsdalen i vedlegg 2.</i></p>

Bestemmelser	Retningslinjer																																							
<p>5.1.4 Parkering ved løypestart/utfartsområder</p> <p>a) I områder merket med GP1-GP12, samt for GP13 (se 5.1.4 c) er det tillatt å etablere offentlig parkeringsplass i tilknytning løypestart/utfartsområder. Tillatelse til dette gis av kommunen gjennom ordinær byggesaksbehandling, etter høring hos berørte parter og myndigheter.</p> <p>b) Parkeringsplassene skal dimensjoneres for følgende antall biloppstillingsplasser:</p> <table border="1" data-bbox="229 607 708 994"> <thead> <tr> <th>Nr</th> <th>Lokalitet</th> <th>Antall plasser</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>GP1</td> <td>Fv391 x Finnmarksveien</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>GP2</td> <td>Reindalen²</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>GP3</td> <td>Finnmarksveien</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>GP4</td> <td>Fuglenesåsen</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>GP5</td> <td>Sætergamdalen</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>GP6</td> <td>Tunellbakken</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>GP7</td> <td>Salen</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>GP8</td> <td>Jansvannet</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>GP9</td> <td>Rødsildreieien</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>GP10</td> <td>Breidablikk</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>GP11</td> <td>Fjordadalen³</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>GP12</td> <td>Storvannet nord</td> <td>5-10</td> </tr> </tbody> </table> <p>c) GP13. Det tillates også etablert en parkeringsplass for turgåere i grønnstrukturområdet rundt Mellomvannet (ikke avmerket på plankartet). Konkret lokalisering må avklares nærmere, jf 5.1.4 a).</p>	Nr	Lokalitet	Antall plasser	GP1	Fv391 x Finnmarksveien	20	GP2	Reindalen ²	40	GP3	Finnmarksveien	10	GP4	Fuglenesåsen	5	GP5	Sætergamdalen	5	GP6	Tunellbakken	15	GP7	Salen	10	GP8	Jansvannet	15	GP9	Rødsildreieien	5	GP10	Breidablikk	5	GP11	Fjordadalen ³	30	GP12	Storvannet nord	5-10	<p>Parkering ved løypestart/utfartsområder</p> <p><i>Ved større anlegg, evt ved interessekonflikter, kan kommunen vurdere at reguleringsplan må utarbeides.</i></p>
Nr	Lokalitet	Antall plasser																																						
GP1	Fv391 x Finnmarksveien	20																																						
GP2	Reindalen ²	40																																						
GP3	Finnmarksveien	10																																						
GP4	Fuglenesåsen	5																																						
GP5	Sætergamdalen	5																																						
GP6	Tunellbakken	15																																						
GP7	Salen	10																																						
GP8	Jansvannet	15																																						
GP9	Rødsildreieien	5																																						
GP10	Breidablikk	5																																						
GP11	Fjordadalen ³	30																																						
GP12	Storvannet nord	5-10																																						
<p>5.1.5 Varsling og samråd med reindriften</p> <p>Ved tilretteleggingstiltak i grønnstruktur-områdene skal berørt reinbeitedistrikt v/distriktsleder varsles. Dette gjelder eksempelvis anlegg av løypetraser, bålplasser mm, samt evt større arrangementer i beiteperioden mm.</p>																																								

² GP2 ligger i område avsatt til idrettsformål (ID1). Opparbeiding må skje i samråd med idrettens behov.

³ GP11 ligger i område avsatt til boligformål (B23), men kan evt opparbeides før området reguleres til boligformål. Dette kan bli nødvendig som følge av at Indrefjord kirkegård utvides og eksisterende p-plass ved løypestart må saneres.

6. LNFR – OMRÅDER

6.1 Generelt

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>6.1.1 Definisjoner</p>	<p>Definisjon LNFR</p> <p>Formålet LNFR (Landbruks-, natur og friluftsmål samt reindrift) omfatter områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift, og/eller som skal bli liggende som naturområder, herunder naturområder med spesiell betydning for friluftslivet. Vann og elver inngår her.</p> <p>Det er pt ikke aktiv jord- og skogbruksdrift i planområdet, slik at LNFR-interessene er knyttet til reindrift samt natur og friluftsliv (herunder turgåing, naturopplevelser, jakt, fiske og høsting mm).</p>
<p>6.1.2 Stier og løyper</p>	<p>Stier og løyper</p> <p>På plankartet er stier og løyper i LNFR-områdene vist med prikket strek. Grad av opparbeiding som forutsettes for de ulike strekningene er oppgitt under.</p> <p>1. Vedlikeholdt tursti Det forutsettes ferdsel til fots. Enkel merking tillates. Følgende strekninger forutsettes merket som tursti:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Berlevågveien-Storfjellveien ▪ Sætergamdalen-Risvåg ▪ Sætergamdalen-Storvika ▪ Storfjellveien-Vedhammeren ▪ Sætergamdalen-Glimmevannshytta ▪ Fjordadalen-Montenegrohytta ▪ Fjordadalen-Tyven (via Tverrfjellet) ▪ Fjordadalen-Bekkei ▪ Fjordadalen-Molstrand ▪ Fjordadalen-Saragamvannet <p>Saksbehandlingsprosedyre: Kan utføres uten saksbehandling etter plan- og bygningsloven.</p> <p>2. Opparbeidet tursti (bruksbredde 1 – 1,5 meter) Det forutsettes primært ferdsel til fots. Traseen kan ryddes, merkes og opparbeides i begrenset grad, herunder lede bort overvann, bygge klopper/mindre bruer og kavler.</p> <p>Disse strekningene forutsettes opparbeidet på dette nivået:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sukkertoppen (tilkoblingstrase) ▪ Markveien (tilkoblingstrase) ▪ Elvetun-Idrettsveien (tilkoblingstrase) ▪ Sikk-sakkveien ▪ Storsvingen-Rypfjell <p>Saksbehandlingsprosedyre: Hvorvidt tiltaket krever tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven avklares med kommunen i hvert enkelt tilfelle. Selv små inngrep kan imidlertid utløse skred. Ved tiltak skal alltid sikkerhet mot fare vurderes, særlig tiltak i terreng brattere enn 30 grader. Se forøvrig bestemmelser og retningslinjer til 2.2.10 og 3.1.1.</p>

Bestemmelser	Retningslinjer
	<p>3. Opparbeidet turvei (bruksbredde 2,5 – 3 meter) Turveier er flerfunksjonelle traseer for ferdsel til fots, med sykkel, barnevogn mm. De har stor grad av opparbeiding, gir god fremkommelighet, må tåle kjøring med vedlikeholdsmaskiner og skal ha et fast og jevnt toppdekke. Partier kan være spesielt tilrettelagt for rullestol/rulleski gjennom asfaltering. Disse strekningene forutsettes opparbeidet på dette nivået:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Snefrida Nilsens vei-Fjellplatået ▪ Sætergamdalen-Forsølkrysset ▪ Moloen (Hammerfest sentrum)-Rypklubben ▪ Gammelveien ▪ Vinterbakken-Fjordadalen (via Tyvsletta) ▪ Vinterbakken-Glimmevannet ▪ Vinterbakken-Tyven (via Rundvasshytta) ▪ Sætergamdalen-Gammelveien (trygg skolevei) ▪ Gammelveien (via Sukkertoppen)-Tyven ▪ Jansvannet rundt <p>Saksbehandlingsprosedyre: Disse tiltakene vil normalt kreve søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven. Dette avklares nærmere med kommunen i hvert enkelt tilfelle.</p> <p>4. Opparbeidet turvei tilrettelagt for skigåing (bruksbredde min 4 meter) Dette opparbeidelsesnivået omfatter turløyper og traseer som er ryddet, merket og gjort godt fremkommelig for turgåere, skiløpere samt løypemaskiner og nødvendig vedlikeholdsutstyr. De har en større grad av opparbeiding av grunnen enn en tursti (god bæreevne), har et jevnt toppdekke og er normalt grøftet/har stikkrenner.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Forsølveien-Hyggeevann (via kraftstasjon) ▪ Vei rundt Rumpetrollvann ▪ Vei til Tyven (anleggsvei) ▪ Skiløypetraseene i Reindalen <p>Saksbehandlingsprosedyre: Disse tiltakene vil normalt kreve søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven. Dette avklares nærmere med kommunen i hvert enkelt tilfelle.</p>

7. SJØ, VASSDRAG OG STRANDSONE

7.1 Generelt om bruk og vern av sjø og vassdrag (VA)

Bestemmelser	Retningslinjer
7.1.1 Definisjoner	<p>Sjø, vassdrag og strandsone</p> <p>Formålet omfatter alle typer arealbruk på eller i sjø og vassdrag, og eventuelt tilhørende strandsone. Med tilhørende strandsone menes områdene innover på land så langt arealbruken der står i direkte sammenheng med sjø/vassdrag og arealbruken der.</p> <p>Elver og vann er i denne planen definert som LNFR-områder, med mindre de omslutes av grønnstruktur eller utbyggingsområder. Da er de i tilfellet avsatt til grønnstruktur. Vann og større elver/bekker vises likevel med blå farge på plankartet, av hensyn til kartets lesbarhet.</p>
7.1.2 Vannforskriften	<p>Vannforskriften</p> <p>(Forskrift om rammer for vannforvaltningen – jf EUs Vanddirektiv)</p> <p>Nye aktiviteter eller inngrep som berører vannforekomster må behandles etter kravene i Vannforskriftens § 12.</p>
7.1.3 Vannressursloven	<p>Vannressursloven</p> <p>(Lov om vassdrag og grunnvann)</p> <p>Vassdragstiltak som kan være til nevneverdig skade/ulempe for allmenne interesser i vassdrag/sjø må ha tillatelse etter vannressursloven, evt konsesjon fra vassdragsmyndigheten. Dette gjelder også nye og økte vannuttak.</p>

7.2 Sjøområder

Bestemmelser	Retningslinjer
7.2.1 Fellesområder – FFNF	<p>FFNF</p> <p>Områder satt av til kombinerte formål i sjø og vassdrag merket med FFNF, kan benyttes til formålene Ferdsl, Fiske, Natur og Friluftsliv</p>
7.2.2 Farleder	<p>Farleder</p> <p>Farleder er vist på plankartet med eget symbol/stiplet strek. Jf kartets tittelfelt.</p>

8. HENSYNSSONER

8.1 Generelt

Bestemmelser	Retningslinjer
8.1.1 Definisjoner	<p>Hensynssoner</p> <p>Hensynssoner angir hvilke spesielle hensyn som skal ivaretas når den arealbruk som framgår av plankartet skal gjennomføres.</p> <p>Hensynssoner vises på plankartet med ulike typer skravurer.</p> <p>Hensynssoner kan både være rettslig bindende eller retningsgivende for de tiltak som skal gjennomføres.</p>
8.1.2 Generelt om hensynssoner	<p>Generelt om hensynssoner</p> <p>Av hensyn til kartets lesbarhet er bruken av hensynssoner begrenset til det som ansees nødvendig. Oppdaterte data mht fare (eksempelvis skred og havnivåstigning) er tilgjengelig i kommunens digitale kartbase. Jf utsjekkingskrav i bestemmelsenes punkt 2.2 og 3.1.1</p>

8.2 Sikrings-, støy- og faresoner

Bestemmelser	Retningslinjer
8.2.1 H130_1 Høyderestriksjoner, Hammerfest lufthavn	<p>Høyderestriksjoner</p> <p>Hensynssonen viser område med høyderestriksjoner i tilknytning til Hammerfest lufthavn. Her gjelder "Restriksjonsplan for Hammerfest lufthavn". Planen er tilgjengelig i kommunens digitale kartbase.</p>
8.2.2 H290_1 Annen støysone – Hammerfest lufthavn	<p>Flystøy (rød og gul sone)</p> <p>Hensynssonen viser områder som ligger i rød eller gul støysone i tilknytning til Hammerfest lufthavn (jf definisjon i 2.2.10). Her gjelder bla "Restriksjonsplan for Hammerfest lufthavn". Planen er tilgjengelig i kommunens digitale kartbase. Skille mellom rød og gul støysone finnes der.</p>
8.2.3 H190_1 Annen sikringsone – Omkjøringsveg for RV94, tunell	<p>Kommunedelplan for omkjøringvegen</p> <p>Sonen viser strekninger av planlagt omkjøringsveg for RV 94 som går i tunell (vertikalnivå 1).</p> <p>For vegstrekninger på vertikalnivå 2 (bakkeplan), se bestemmelser i pkt 1.2.</p>

Bestemmelser	Retningslinjer
8.2.4 H 110_1 Nedslagsfelt for drikkevannskilde	Nedslagsfelt for drikkevannskilde <i>I disse områdene er det forbudt å sette i verk tiltak som kan bidra til å forurense aktuell drikkevannskilde.</i> <i>Jf forøvrig Drikkevannsforskriften.</i>
8.2.5 H370_1 Høgspenningsanlegg	Høgspenkabel/gang- og sykkelveg <i>Hensynssonen viser trase for høyspentkabel. Ny gang- og sykkelveg (ST1) forutsettes bygget i samme trase.</i>
8.2.6 H370_2 Høgspenningsanlegg	Høgspenkabel/veg til trafo <i>Hensynssonen viser trase for høyspentkabel. I traseen ligger adkomstveg til nåværende trafoanlegg (AB3), samt nytt høydebasseng for Prærien (AB2).</i>

8.3 Sone med krav om felles planlegging

Bestemmelser	Retningslinjer
8.3.1 Definisjoner	Felles planlegging <i>Hensynssonen benyttes for områder som forutsettes regulert samtidig, i én felles reguleringsplan. Hensikten er å få til en sterkere kobling mellom områdene, slik at de understøtter hverandres formål og hensikt.</i>
8.3.2 Områder som skal planlegges samtidig Følgende områder skal planlegges samtidig: a) H810_1: KF13 Strandpromenade langs Fuglenesveien og tilstøtende arealer mot veg. b) H810_2: B18 Stornes boligområde og tilstøtende grønnstrukturbelte langs sjø	

8.4 Sone for båndlegging

Bestemmelser	Retningslinjer
8.4.1 Definisjoner	Båndlegging <i>Sonen viser områder som båndlegges i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover, eller som er båndlagt etter slikt rettsgrunnlag.</i>
8.4.2 H710 Båndlegging for regulering etter PBL (framtidig)	H710 Båndlegging for regulering etter PBL (framtidig) <i>Følgende område er vist som båndlagt med tanke på regulering etter plan- og bygningsloven:</i> a) H710_1 Rossmolla-Meland b) H710_2 Mørenot
8.4.3 H730 – Båndlegging etter KML (nåværende)	H730 – Båndlegging etter KML (nåværende) <i>Følgende område er vist som båndlagt (fredet) etter Lov om kulturminner:</i> a) H730_1: Kirkegårdsøya, Rypefjord

8.5 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde

Bestemmelser	Retningslinjer
8.5.1 Definisjoner	Sone hvor gjeldende reguleringsplan skal fortsette å gjelde <i>Sonen brukes der gjeldende reguleringsplan skal fortsette å gjelde uten endringer, og er vist på plankartet med egen hensynssoneskravur. Jf plankartetets tittelfelt. Aktuell PLANID er også angitt på plankartet.</i>
8.5.2 Planer som fortsatt skal gjelde I vedlegg 1 framkommer det hvilke planer som skal fortsette å gjelde etter at kommunedelplanen er vedtatt, samt hvilke planer som oppheves.	Planer som fortsatt skal gjelde <i>På kommunedelplankartet framkommer arealbruken i reguleringsplanområdet kun på aggregert (generalisert) nivå. Det er imidlertid detaljeringen i reguleringsplanen som utgjør rettsgrunnlaget.</i>

VEDLEGG

VEDLEGG 1: REGULERINGSPLANER SOM SKAL GJELDE/OPPHEVES

Reguleringsplaner som skal fortsette å gjelde er vist på plankartet med egen hensynssoneskravur, og PLANID. Under skravuren er regulert arealbruk vist på "aggregert nivå". Tillatt arealbruk på detaljert nivå framkommer i reguleringsplanen som gjelder for det aktuelle området.

Reguleringsplaner som skal fortsette å gjelde eller oppheves, er listet opp i tabellen under. Planer som skal fortsette å gjelde kommer først – sortert etter PLANID-nr. Deretter listes planer som oppheves.

Fuglenes – Fuglenesdalen				
Planid	Planens navn	Vedtatt/ Stadfestet	Gjelder/ Oppheves	Merknad
20120002	Detaljregulering for Håja barnehage og boliger ved Fv 391	21.06.12	Gjelder	
20100001	Detaljregulering for Torskefjordvn. 4	15.03.12	Gjelder	
20090004	Fuglenesåsen B5-B6, del 2, omregulering	17.06.10	Gjelder	
20090002	Hammerfest arena	14.11.13	Gjelder	
20080004	Boligbebyggelse, Melkøyveien	02.04.09	Gjelder	
20080003	Skjærvika	04.12.08	Gjelder	
20080002	Område regulering, Øvre Fuglenes	04.03.10	Gjelder	
20070016	Stigen-Fuglenes, sørøstre del – reguleringsendring	21.06.07	Gjelder	
20070013	Reguleringsplan for Hammerfest lufthavn	14.02.08	Gjelder	
20070010	Mellomvannet boligfelt	11.09.08	Gjelder	
20060003	Fuglenesåsen Midt	11.05.06	Gjelder	
20050003	Meland	29.09.05	Gjelder	
20050001	G/-vei langs Forsøveien, del 1 og 2	10.02.05	Gjelder	
20030005	Reguleringsplan for Radioen boligområde	19.06.03	Gjelder	
20020006	Stigen-Fuglenes, sørøstre del	20.06.02	Gjelder	Delvis erstattet av reg-endr (Planid 20070016)
20020005	Stigen-Fuglenes, nordvestre del	23.05.02	Gjelder	
20020004	Fuglenes B5-B6 Bebyggelsesplan B5-B6, del 2	14.05.02	Gjelder	ME vedtatt 24.11.09. Opprinnelig plan vedtatt 23.05.02
20020003	Fuglenes B5 –B6	23.05.02	Gjelder	Delvis erstattet av to beb.planer
20020002	Industriområde på Prærien	20.06.02	Gjelder	
20010001	Melkøya og Meland	18.02.02	Gjelder	Delvis opphevet av 20050003 Meland og 20080003 Skjærvika
20000001	Ridesenter NØ for flyplassen	22.06.00	Gjelder	
19860006	Alpinanlegg i Reindalen	17.11.86	Gjelder	
19890005	Felt III – reguleringsendring	12.10.89	Oppheves	Skoleomr/Lek ved Reindalen skole
19890004	Felt III – reguleringsendring	07.02.89	Oppheves	Lekepl i Neptunvn/Vegavn
19870006	Felt III – reguleringsendring	08.09.87	Oppheves	Daghjem i Reindalen
19870005	Felt VI – reguleringsendring	28.04.87	Oppheves	
19870003	Felt IV – reguleringsendring	26.03.87	Oppheves	
19850003	Felt VI	11.03.85	Oppheves	
19820003	Felt IV	09.06.82	Oppheves	
19770004	Felt III	06.01.77	Oppheves	
19760004	Fuglenesbukta	15.10.76	Oppheves	Delvis opphevet av 20070016
19760002	Felt II	29.03.76	Oppheves	Grøntdrag gj Nordlysveien= uteopphold
19740002	Felt I	27.12.73	Oppheves	

Fuglenes – Fuglenesdalen, forts

Planid	Planens navn	Vedtatt/ Stadfestet	Gjelder/ Oppheves	Merknad
20040003	Tre p-plasser ved Fuglenesveien	17.06.04	Oppheves	
20020009	Høydebasseng ved Vadsøveien	23.05.02	Oppheves	
20010002	Rv 94 HP 11	25.01.01	Oppheves	
19990001	Fuglenes terrasse	21.10.99	Oppheves	
19980001	Tre boligtomter i Tromsvn og Slettnesvn	25.06.98	Oppheves	
19950005	Området fra Mellomvannet til Radarveien	24.08.95	Oppheves	
19940001	Stjerneveien 15, endring	30.06.94	Oppheves	
19930005	Felt A – reguleringsendring	23.06.93	Oppheves	Mellom Fuglenes skole og fylkets hybelbygg
19880002	Felt B – reguleringsendring	26.10.88	Oppheves	Garasjetomter i Gnistveien
19880001	Felt B – reguleringsendring	23.09.88	Oppheves	Del av stikkvei i Gnistvn til garasje
19870004	Trafo øst for Kabelveien	26.03.87	Oppheves	
19870002	Felt A – reguleringsendring	19.05.87	Oppheves	Mellom Måsøyvn/Mylingen /Finnmarksveien
19820004	Industriområde NØ for flyplassen	14.08.82	Oppheves	
19780002	Dagligvarebutikk i Finnmarksveien	06.11.78	Oppheves	
19760003	Skråningen vest for Vadsøvn/ Kirkenesvn/Berlevågvn	18.03.76	Oppheves	
19760001	Jansvansområdet (friluftsområde)	08.06.76	Oppheves	Avsettes til LNFR og grønnstruktur
19650001	Felt A	15.12.70	Oppheves	
19640001	Område nord for Rossmollgata	13.02.64	Oppheves	
19630001	Felt B	05.07.63	Oppheves	

Sentrum

Planid	Planens navn	Vedtatt/ Stadfestet	Gjelder/ Oppheves	Merknad
20130001	Kirkeparken, omregulering	20.06.13	Gjelder	
20120001	Hammerfest fjernvarmesentral, Batteriet	14.11.13	Gjelder	
20080006	Findusområdet-Strandparken	18.06.09	Gjelder	ME vedtatt 18.06.09. Opprinnelig plan vedtatt 09.02.06
20070004	Parkeringsanlegg Batteriet	08.11.07	Gjelder	
20040006	Salsida midtre del av SB10	17.06.04	Gjelder	
20040005	Beb Strandgata 52-62	04.05.04	Gjelder	
20030007	Salsida østre del av SB10	19.06.03	Gjelder	
20030006	Sentrumsplanen	04.09.03	Gjelder	
20020008	Beb. Nedre Molla 2-4	27.08.02	Gjelder	
20090001	Det.reg Batteriet/Kirkeparken	09.09.10	Oppheves	

Storvannet- Baksalen – Høyden				
Planid	Planens navn	Vedtatt/ Stadfestet	Gjelder/ Oppheves	Merknad
20130004	Baksalen skole	19.06.14	Gjelder	
20130003	Baksalen –Barnehage/Omsorg/Bolig	11.04.13	Gjelder	
20110003	Område rundt Hesteskoblokka	09.05.11	Gjelder	
20040004	Storvannsveien 104-104A	07.04.10	Gjelder	
20020007	Skytterveien 2	05.09.02	Gjelder	
19940002	Skytebane i Blåbærdalen	24.02.94	Gjelder	
20070002	Kommunale boliger i Turistveien	21.06.07	Oppheves	
19990002	Omsorgsboliger ved Skaidiveien	29.04.99	Oppheves	
19890007	Garasjer mellom Storvannsv/Vidjevn	06.06.89	Oppheves	
19880003	Barnehagetomt i Balsalen (Tyven bhg)	25.10.88	Oppheves	
19870007	Hotelltomt på Salen	31.03.87	Oppheves	
19860009	Tre tomter i Øvreveien	04.09.86	Oppheves	
19860008	Garasjer på Høyden	18.06.86	Oppheves	
19860007	Boliger øst for Baksalen skole og Freidigveien 23-25-27	19.06.86	Oppheves	
19770006	Kiosk i krysset Skaidiveien/Turistveien	17.01.77	Oppheves	
19770005	Område mellom Breilia/Kvalfjordveien /Storvannsveien	16.02.77	Oppheves	
19760001	Jansvannsområdet (friluftsområde)	08.06.76	Oppheves	
19750005	Friluftsområde sør for Hammerfest	10.09.75	Oppheves	
19730002	Førr område nord for krysset Stadionveien/Freidigveien	08.02.73	Oppheves	
19720002	Bolifelt NV for Skyttervn/Skiveien	10.05.72	Oppheves	
19720001	Gratishaugen	14.01.77	Oppheves	
19710002	Baksalen ved 600-meteren	08.06.71	Oppheves	
19690002	Deler av Baksalområdet, partiet sør for idrettsplassen	14.08.69	Oppheves	
19690001	Elvetunområdet	14.02.69	Oppheves	
19560001	Fjellplatået	07.04.56	Oppheves	

Rypefjord				
Planid	Planens navn	Vedtatt/ Stadfestet	Opp- heves	Merknad
20120004	Rypklubbeidet	06.12.12	Gjelder	
20110006	Omregulering Polarbase-Leirvika	22.05.14	Gjelder	
20110001	Barnehage ved Breidablikk	08.12.11	Gjelder	
20110002	Rørvikhøyden	24.04.14	Gjelder	
20080005	Rypefjord Marina	17.06.10	Gjelder	
20060004	Storsvingen vest	17.06.10	Gjelder	
20060002	Storsvingen	25.05.06	Gjelder	
20000003	Tyvenlia, område B9	03.04.00	Gjelder	
19920002	Strandveien, endring	28.10.92	Gjelder	
19870001	Saragammen/Berglund	17.09.87	Gjelder	
20080001	Endring Leirvikhøyda og strekningen basen-Leirvikhøyda	27.04.10	Oppheves	Inngår i 20110006
20030004	Endring gnr 16 bnr 64-84-269	20.05.03	Oppheves	
20030003	Endring Leirvikhøyda og strekningen basen-Leirvikhøyda	18.12.03	Oppheves	Inngår i pågående reguleringsplan for Polarbase-Leirvika
20000002	Bjørkåsen 8	22.06.00	Oppheves	
19950004	Endring nedre del av Indrefjorddalen	02.02.95	Oppheves	
19940002	Baseområde II	07.06.84	Oppheves	Inngår i pågående reguleringsplan for Polarbase-Leirvika
19930003	Øvre Stornes, endring	27.05.93	Oppheves	
19930002	Endring Leirvikområdet	20.12.93	Oppheves	Inngår i pågående reguleringsplan for Polarbase-Leirvika
19920001	Fiskerihavn i Rypefjord	28.10.92	Oppheves	
19910001	Avkjørsel til Shell-området	30.04.91	Oppheves	
19890003	Gang/sykkelvei langs RV94, del 3	27.04.89	Oppheves	
19860005	Rørvikvannet + 4 tomter	02.07.86	Oppheves	
19860004	Felt 13, endring	02.07.86	Oppheves	
19860003	Gang/sykkelvei langs RV94, del 2	05.11.86	Oppheves	
19860002	Gang/sykkelvei langs RV94, del 1	05.11.86	Oppheves	
19850002	Islagertomta (HVPU + 5 boliger)	22.03.85	Oppheves	
19840003	Øvre Stornes, endring	30.01.84	Oppheves	
19840001	Baseområde I	07.06.84	Oppheves	Inngår delvis i 2011006
19830001	Bjørkåsen/Lyngtun	14.09.83	Oppheves	
19820002	Felt 13, endring	19.04.82	Oppheves	
19820001	Indrefjorddalen	10.09.82	Oppheves	
19810001	Felt 13	03.02.81	Oppheves	
19800001	Rørvik II	17.04.80	Oppheves	
19780001	To Forr.tomter i Rypeklubbveien	23.10.77	Oppheves	
19770003	Rørvik I	12.04.77	Oppheves	
19770002	Markveien/Stien	12.04.77	Oppheves	
19770001	Kirkegård i Indrefjorddalen	10.11.77	Oppheves	
19760001	Jansvannområdet (friluftsområde)	08.06.76	Oppheves	
19740001	Øvre Stornes	04.03.74	Oppheves	
19700001	Ytre Rypefjord	07.01.70	Oppheves	

VEDLEGG 2: OMRÅDESPESIFIKKE BESTEMMELSER

Generelt

Vedlegg 2 angir bestemmelser og retningslinjer som er knyttet til spesifikke områder. I tillegg gjelder øvrige bestemmelser gitt i kapittel 1-8. Under er det knyttet noen kommentarer/forklarende tekst til tabellene om boligformål.

Boenheter og boligtyper

For hvert av boligområdene er det anslått hvor mange boenheter området kan frigjøre. Dette må forøvrig ansees som et foreløpig estimat, og ikke en absolutt øvre/nedre grense. Antall enheter som det faktisk er mulig å realisere i det enkelte felt vil først kunne avklares endelig på reguleringsplannivå. Her vil både krav til parkering og uteoppholdsareal, samt forhold knyttet til infrastruktur, fare, verneverdier ol. Spille inn. Det reelle antall boenheter for det enkelte felt kan derfor bli både høyere og lavere enn angitt i tabellene her. Det forventes imidlertid at planen samlet sett kan legge til rette for minimum 1700 boenheter (inkludert potensialet i planer som er vedtatt men ikke realisert enda).

Boligtyper

For hvert enkelt område er boligpotensialet fordelt på ulike boligtyper; hhv eneboliger, rekkehus og blokkleiligheter⁴. Dette er også å anse som grove anslag som opplyser hvilke boenheter som forutsettes å inngå, samt en *omtrentlig og forholdsmessig* fordeling av antall boenheter på hver av dem.

Plankrav

For enkelte områder er det angitt hvilken plantype som forutsettes benyttet. For områder hvor det ikke er angitt plankrav (kun vist med tegnet "-" i plankravskolonnen), forutsettes det at plankrav vurderes opp mot planens generelle plankravsbestemmelser i pkt 1.1 Plankrav og 3.1.1 Unntak fra plankrav for mindre tiltak.

⁴ For definisjon av de enkelte boligtypene, se Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder H-2300 B (2014) "Grad av utnyttning", jf også bestemmelse 3.3.1.

Boligområder

Nr	Områdenavn	Daa	Boenheter	Eneboliger	Rekkehus	Blokkleil.	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ <i>Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift</i>
B1	Reindalen	225	125	100	25		D	B1 ble tatt ut av planforslaget etter innsigelse fra Fylkesmannen i Finnmark under offentlig ettersyn på bakgrunn av reindriftsinteresser/flyttevei.
B2	Prærien nordøst	84	40	30	10		D	a) De delene av området som kommer i konflikt med restriksjonsplan for Hammerfest lufthavn (jf hensynssoner), kan ikke bygges ut før lufthavna er relokalisert. b) I forbindelse med realisering skal det vurderes om tiltaket utløser behov for nytt høydebasseng for Prærien. Jf bestemmelse 1.2.1. c) Hvis Prærien nordøst reguleres før Fuglenesdalen, skal muligheter for adkomst til B3 fra Fv 391 (Forsølveien) sikres mot sør (mot grensen til «Felt 4») d) Det går en viktig gyteelv for ørret gjennom området. Naturverdier knyttet til denne skal sikres gjennom reguleringsplanen, og det forutsettes derfor at vassdraget holdes åpent, og at det sikres tilstrekkelige kantsoner. e) Områdets nåværende funksjon som snødeponi for nåværende boliger nord for Neptunveien skal sikres i området. f) Området skal gis trygg og god tilgang til tur- og skiløypenettet i området, herunder mot T2 og ID1, men også mot framtidige løyper i B3, så langt dette er mulig å tilrettelegge før B3 er regulert.

Boligområder, forts.

Nr	Områdenavn	Daa	Boenheter	Eneboliger	Rekkehus	Blokkleil.	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ <i>Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift</i>
B3	Fuglenesdalen	220	250	150	75	25	O	a) De delene av området som kommer i konflikt med restriksjonsplan for Hammerfest lufthavn (jf hensynssoner), kan ikke bygges ut før lufthavna er relokalisert. b) I forbindelse med realisering skal det vurderes om tiltaket utløser behov for nytt høydebasseng for Prærien. Jf bestemmelse 1.2.1. c) T2 Reindalen skole og grønnstrukturen mot denne skal vurderes innlemmet i områdereguleringen for bedre samordning av arealene. d) Reguleringsplanen skal legge til rette for gode tur- og skiløyper gjennom området. Disse skal ha sikre – og færrest mulig – krysningpunkt med kjørevei, og ellers knyttes til øvrige løyper i tilstøtende områder, slik at et sammenehengende tur- og skiløypenett i og rundt byen kan utvikles.
B4	Fuglenesåsen	17	15		15		D	a) Området forutsettes å ha adkomst i forlengelsen av Jenny Kummenejes vei, og arealet mellom B4 Fuglenesåsen og snuplassen i JKs vei innlemmes i planområdet når dette reguleres. Det skal også vurderes å innlemme Planid 20020003, 20020004 og 20060003 ("Fuglenes B5 og B6") i planområdet, for å rydde opp i planstatus, samt sikre helhetlige løsninger på bla trafikk, utomhusarealer mm. b) Antall boenheter i B4 må tilpasses trafikkmengden som eksisterende boliggate J. Kummenejes vei kan håndtere. c) Det skal sikres gode snarveier til busstopp, skole, nærbutikk, sentrum og grønnstruktur. d) <i>Vind- og snødrift er viktige utfordringer her. Jf forøvrig generelle bestemmelser mht lokalklima (pkt 2.2.8).</i>
B5	Finnmarksveien 65	0,9	2		2		-	a) Det forutsettes fortetting med tomannsbolig eller annet rekkehus for 2-3 boenheter. Antall boenheter det er mulig/hensiktsmessig å tilrettelegge for på arealet, vil bla styres av hvorvidt krav til uteoppholdsareal og parkering er ivaretatt.

Boligområder, forts.

Nr	Områdenavn	Daa	Boenheter	Eneboliger	Rekkehus	Blokkleil.	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer
								<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ <i>Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift</i>
B6	Rossmollgt (21/844)	0,45	2		2		-	<p>a) Det forutsettes fortetting med tomannsbolig eller annet rekkehus for 2-3 boenheter, evt fastbygget i eksisterende bolig. Antall boenheter det er mulig/hensiktsmessig å tilrettelegge for på arealet, vil bla styres av hvorvidt krav til uteoppholdsareal og parkering er ivaretatt.</p> <p>b) <i>Se bestemmelser og retningslinjer vedrørende forholdet til forventet havnivåstigning, jf 2.2.10 og 3.1.1.</i></p>
B7	Fuglenesveien	5	30			30	D	<p>a) Området kan ikke tas i bruk til boliger før Rv 94 er lagt om mellom Elvetun og Fuglenes, jf rekkefølgekrav i pkt 1.2.</p> <p>b) Området skal benyttes til leiligheter, evt i kombinasjon med kontorer på de nederste planene.</p> <p>c) Det skal tas særskilte hensyn til sikring mot skred.</p> <p>d) Gangadkomst til bakenforliggende arealer/Skytebaneveien, evt. Også snarveier mot Prærien, skal vurderes og evt tilrettelegges for på reguleringsplannivå.</p>
B8	Storvannet – nord	1,6	3-5		3-5		-	<p>a) Området kan ikke tas i bruk til utbyggingsformål før det er dokumentert at det er tilstrekkelig stabilitet i grunnen.</p>
B9	Høyden	15	10	5	5		D	<p>a) Området skal ha adkomst fra Høyden.</p> <p>b) Snarvei gjennom området fra Turistveien via Høyden og videre til Øvreveien skal ivaretas.</p> <p>c) Det skal vurderes hvorvidt bekken/grøfta gjennom området skal være åpen eller legges i rør.</p>
B10	Salen	31	40		40		D	<p>a) Det skal settes av et belte med grønnstruktur rundt vannet på minimum 20 m, og dette skal ha forbindelse med LNFR-områdene mot sør.</p> <p>b) Allmenn ferdsel gjennom området opp mot fjellet/Gammelveien skal sikres.</p> <p>c) <i>Vind- og snødrift er forøvrig viktige utfordringer her. Jf generelle bestemmelser mht lokalklima (pktittel 2.2.8).</i></p>

Boligområder, forts.

Nr	Områdenavn	Daa	Boenheter	Eneboliger	Rekkehus	Blokkleil.	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer
								<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ <i>Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift</i>
B11	Skytterveien	6,7	3-5		3		D	<p>a) Området kan ikke tas i bruk til utbyggingsformål før det er dokumentert at det er tilstrekkelig stabilitet i grunnen.</p> <p>b) Utbyggingsform og antall boenheter skal vurderes nærmere på reguleringsplannivå. Topografi samt krav til uteoppholdsarealer og parkering vil avgjøre potensialet mer konkret.</p> <p>c) Boligområdet skal ikke være til hinder eller sjenanse for allmenn ferdsel langs Gammelveien</p>
B12	Skytterdalen	21	10	10			D	<p>a) Boligområdet skal ikke være til hinder eller sjenanse for allmenn ferdsel langs Gammelveien</p> <p>b) <i>Vind- og snødrift er viktige utfordringer her. Jf generelle bestemmelser mht lokalklima (pkt 2.2.8).</i></p>
B13	Turistveien 70	9	12		12		D	<p>a) <i>Vind- og snødrift er viktige utfordringer her. Jf generelle bestemmelser mht lokalklima (pkt 2.2.8).</i></p>
B14	Sukkertoppen	10	16		16		D	<p>a) I forbindelse med regulering skal det vurderes om tiltaket utløser behov for nytt høydebasseng. Jf bestemmelse 1.2.1.</p> <p>b) <i>Vind- og snødrift er viktige utfordringer her. Jf forøvrig generelle bestemmelser mht lokalklima (pkt 2.2.8).</i></p>
B15	Jansvannalen	152	175	100	75		O	<p>a) Området kan ikke bygges ut før den varige omdisponeringen av det statlig sikra friluftsområdet Jansvannet er godkjent av Miljødirektoratet.</p> <p>b) Området kan ikke bygges ut før nødvendig skredsikring er gjennomført. Teknisk notat utarbeidet av NGI; 20130231-01-TN, datert 10.05.15 skal bli lagt til grunn. Behov for ytterligere skreddok. Skal vurderes.</p> <p>c) I forbindelse med realisering skal det vurderes om tiltaket utløser behov for nytt høydebasseng. Jf bestemmelse 1.2.1.</p> <p>d) Det skal sikres god kontakt mellom B15 og grønnsstrukturområdet rundt Jansvannet.</p> <p>e) På reguleringsplannivå skal det i samarbeid med reindriftsnæringen forsøkes innarbeidet passasje for rein ut mot Rypklubben. Slik passasje må samordnes mellom utbyggingsområdene B15, B16 og T22.</p> <p>f) <i>Vind- og snødrift er viktige utfordringer her. Jf generelle bestemmelser mht lokalklima (pkt 2.2.8).</i></p>

Boligområder, forts.

Nr	Områdenavn	Daa	Boenheter	Eneboliger	Rekkehus	Blokkleil.	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer
B16	Rypfjellet	153	150	50	50	50	O	<p>Bestemmelser og retningslinjer</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ <i>Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift</i> <p>a) Sikkerhet mot fare knyttet til bratt terreng skal vurderes og ivaretas på reguleringsplannivå.</p> <p>b) Adkomst til området skal samordnes med adkomst til T22.</p> <p>c) I forbindelse med realisering skal det vurderes om tiltaket utløser behov for nytt høydebasseng. Jf bestemmelse 1.2.1.</p> <p>d) Tursti gjennom området til tjønna skal sikres, evt i omlagt trasè.</p> <p>e) Det skal tilrettelegges for utsiktspunkt(er) med god tilgang for allmennheten.</p> <p>f) På reguleringsplannivå skal det i samarbeid med reindriftsnæringen forsøkes innarbeidet en passasje for rein ut mot Rypklubben. Slik passasje må samordnes mellom utbyggingsområdene B15, B16 og T22.</p> <p>g) <i>Vind- og snødrift er viktige utfordringer her. Ved oppstart av planarbeidet kan det vurderes om område regulert til snøskjerming i reguleringsplan for Storsvingen vest skal inkluderes i planområdet og evt omdisponeres til boligformål. Behov for ny snøskjerming må i tilfelle samordnes for de to områdene. Jf forøvrig generelle bestemmelser mht lokalklima (pkt 2.2.8).</i></p>
B17	Rørvikhøyda	6	25		10	15	D	<i>Området har vært gjenstand for privat regulering parallelt med revisjon av kdp. Reguleringsplanen (PLANID 20110002) ble vedtatt før kommunedelplanen, men vil gjelde foran denne, jf vedlegg 1.</i>
B18	Stornes	44	30	10	10	10	D	<p>a) Grønnstrukturområde langs sjø skal inngå i planområdet ved regulering. Dette skal bidra til å sikre allmenn ferdsel langs sjø. Bredde på den grønne sonen langs sjø kan vurderes nærmere i reguleringsplanen. Naturlig fjære skal bevares. Jf hensynssone om felles planlegging.</p> <p>b) B18 skal hovedsakelig benyttes til boligformål, men kontor og ulike former for tjenesteyting (eksempelvis barnehage, omsorgsboliger, andre institusjoner mm) kan tillates integrert på reguleringsplannivå. Det samme gjelder evt småbåthavn.</p> <p>c) Før området kan tas i bruk til boliger og annet utbyggingsformål, skal forurensede masser i grunnen være skiftet ut.</p>

Boligområder, forts.

Nr	Områdenavn	Daa	Boenheter	Eneboliger	Rekkehus	Blokkleil.	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ <i>Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift</i>
B19	Dalveien nord, fortetting	9	5		5		D	a) Området kan ikke bygges ut før eksisterende masseuttak i Indrefjorddalen er lagt ned, jf rekkefølgekrav i pkt 1.2. b) Reguleringsplanen skal tilrettelegge for allmenn ferdsel til – og langs – Indrefjordelva, evt via enkel sti. c) Sikkerhet mot evt erosjon langs Indrefjordelva skal dokumenteres/ivaretas på reguleringsplannivå.
B20	Breidablikk	11	11	11			D	a) Plassering, høyder og utforming av boliger må fastsettes slik at de ikke er til sjenanse for allmenn ferdsel langs Breidablikkvannet. b) Lysløypetrase må ivaretas, det samme gjelder snarvei mellom Kvartsveien og Breidablikkvannet. c) Fare for skred skal vurderes nærmere på reguleringsplannivå.
B21	Dalveien, midt	15	10	5	5		D	a) Området kan ikke bygges ut før eksisterende masseuttak i Indrefjorddalen er lagt ned, jf rekkefølgekrav i pkt 1.2. b) Adkomstvei til Indrefjord kirkegård (ST8) skal inngå i reguleringsplanen. c) Reguleringsplanen skal tilrettelegge for allmenn ferdsel til og langs Indrefjordelva, evt via enkel sti. d) Sikkerhet mot erosjon langs Indrefjordelva skal dokumenteres/ivaretas på reguleringsplannivå.
B22	Ørretveien (fortetting)	0,8	2		2		-	a) Området kan ikke bygges ut før eksisterende masseuttak i Indrefjorddalen er lagt ned, jf rekkefølgekrav i pkt 1.2. b) Det tillates etablert vertikaldelt bolig for 2-3 boenheter. Antall boenheter vil bli styres av krav til uteoppholdsareal og parkering.

Boligområder, forts.

Nr	Områdenavn	Daa	Boenheter	Eneboliger	Rekkehus	Blokkleil.	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer
B23	Dalveien, sør	30	40	25	15		D	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ <i>Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift</i> <p>a) Området kan ikke bygges ut før eksisterende masseuttak i Indrefjorddalen er lagt ned, jf rekkefølgekrav i pkt 1.2.7.</p> <p>b) Den endelige avgrensningen mot NØ skal fastsettes i samråd med Fylkesmannen i Finnmark når området tas opp til detaljregulering, slik at det blir mulig for rein å passere/flytte øst for boligene.</p> <p>c) Det skal vurderes å regulere B23 og B24 samtidig, slik at flyttevei for rein ivaretas på en helhetlig måte.</p> <p>d) Reguleringsplanen skal tilrettelegge for allmenn ferdsel til og langs Indrefjordelva, evt via enkel sti.</p> <p>e) Sikkerhet mot evt erosjon langs Indrefjordelva skal dokumenteres/ ivaretas på reguleringsplannivå.</p> <p>f) Behov for å regulere inn areal til kvartalslekeplass skal vurderes.</p> <p>g) Behovet for parkeringsplass for allmennheten som ledd i turløypestart (jf GP11) skal ivarestas, enten i B23 eller B24. Jf best til B24 og rekkefølgekrav i pkt 1.2.6.</p> <p>h) Spesielle fareforhold som skal hensyntas på reguleringsplannivå er bla skred og fare knyttet til kraftlinje.</p>
B24	Indrefjorddalen	65	60	40	20		O	<p>a) Området kan ikke bygges ut før eksisterende masseuttak i Indrefjorddalen er lagt ned, jf rekkefølgekrav i pkt 1.2.7.</p> <p>b) Det skal vurderes å regulere B23 og B24 samtidig, slik at flyttevei for rein ivaretas på en helhetlig måte.</p> <p>c) Området kan ikke bygges ut før ny adkomst over Indrefjordelva er etablert.</p> <p>d) Det skal på reguleringsplannivå vurderes hvorvidt det av hensyn til utfart er mest hensiktsmessig å etablere GP11 i B23 eller B24. Jf bestemmelser til B23 og rekkefølgekrav i pkt 1.2.6.</p> <p>e) Området kan ikke bygges ut før nødvendig skredsikring er gjennomført. Teknisk notat utarbeidet av NGI; 20130231-01-TN, datert 10.05.15 skal bla legges til grunn. Behov for ytterligere skreddokumentasjon skal vurderes. Jf også ROS-analyse.</p>

Nr	Områdenavn	Daa	Boenheter	Eneboliger	Rekkehus	Blokkleil.	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer
B24	Indrefjorddalen, forts							<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ <i>Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift</i> <p>f) Det skal i reguleringsplanen settes av et byggeforbudsbelte langs Indrefjordelva som bla ivaretar hensynet til flom, erosjon og friluftsliv/uteoppholdsareal.</p> <p>g) Det skal på reguleringsplannivå vurderes hvorvidt det er mulig/hensiktsmessig å endre elveløpet i nedre deler av Indrefjordelva for å øke området utbyggingspotensiale. Dette må avklares nærmere med bla NVE.</p> <p>h) Behovet for parkeringsplass for allmennheten som ledd i turløypestart (jf GP11) skal ivarestas, enten i B23 eller B24. Jf rekkefølgekrav i pkt 1.2.6.</p> <p>i) <i>Vind- og snødrift er viktige utfordringer her. Jf forøvrig generelle bestemmelser mht lokalklima (pkt 2.2.8).</i></p> <p>j) <i>Regulering til boligformål forutsetter at scooterløypa som går langs eksisterende veg til vannbehandlingsanlegget må flyttes. Dette behandles eventuelt etter motorferdselloven.</i></p>
B	Fortettingspotensial i områder merket med B	-	30	30			-	<i>Fortetting i eksisterende utbyggingsområder forutsettes å kunne skje uten forutgående regulering, jf pkt 3.1.1. Potensialet er skjønnsmessig anslått.</i>
B	Regulert, men ikke realisert pr 01.07.13 (Ca)	-	500	15	25	460	-	<i>Potensialet i vedtatte, men ikke realiserte planer, er ca 500 boenheter. Disse fordeler seg med i overkant av 2/3 i Hammerfest, og resterende i Rypefjord.</i>
-	Lufthavnområdet	473	200	100	100			<i>Området forutsettes benyttet til også andre formål enn boliger. Derfor er antatt boligpotensiale mindre enn antall daa skulle tilsi. Området et i planen avsatt til lufthavnformål, og vil ikke bli omdisponert til boligformål før lufthavna er relokalisert.</i>
SUM BOENHETER			1700	600	500	600		<i>Antall boliger er avrundet til nærmeste 100. Dette av hensyn til den grove nøyaktighetsgraden som er på dette plannivået. Antall nye daa til boligformål er ca 600. Lufthavnområdet er ikke med i dette arealet (men er med i sum boenheter).</i>

Forretning

Nr	Områdenavn	Tillatt bruk	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer
				<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ <i>Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift</i>
F1	Tromsveien 15-17	Dagligvareforretning	-	a) <i>Nåværende.</i>
F2	Fuglenesveien	Forretning	-	a) <i>Nåværende.</i>
F3	Freidigveien 2	Dagligvareforretning, boligformål	-	a) <i>Nåværende. Det åpnes også for etablering av boligformål på eiendommen, i tillegg til at forretningsformål viderføres .</i>
F4	Rypklubbveien 2-4-6	Forretning	-	a) <i>Nåværende.</i>

Tjenesteyting

Nr	Områdenavn	Tillatt bruk	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer
				<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ <i>Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift</i>
T1	Båthuset skole	Skole	-	a) <i>Nåværende og framtidig</i> b) <i>Det kan være fare for sørpeskred langs bekken i Reindalen. Jf skredkart i kommunens digitale kartbase og Teknisk notat utarbeidet av NGI; 20130231-01-TN, datert 10.05.15. Behov for skredsikring skal vurderes nærmere på reguleringsplannivå. Jf også ROS-analyse.</i>
T2	Reindalen skole og barnehage	Skole og barnehage	-	a) <i>Nåværende og framtidig</i> b) <i>Det kan være fare for sørpeskred langs bekken i Reindalen. Jf skredkart i kommunens digitale kartbase og Teknisk notat utarbeidet av NGI; 20130231-01-TN, datert 10.05.15. Behov for skredsikring skal vurderes nærmere på reguleringsplannivå. Jf også ROS-analyse.</i>
T3	Røverhiet barnehage	Barnehage	-	a) <i>Nåværende.</i>

Tjenesteyting, forts.

Nr	Områdenavn	Tillatt bruk	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer
				<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ <i>Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift</i>
T4	Isbjørnhiet barnehage	Barnehage	-	a) <i>Nåværende.</i>
T5	Mellomvannet	Barnehage og omsorgsboliger	-	a) <i>Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.</i>
T6	Radioen barnehage	Barnehage	-	a) <i>Nåværende.</i>
T7	Håja barnehage	Barnehage	-	a) <i>Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.</i>
T8	Offentlig tjenesteyting	Omsorgsbolig	-	a) <i>Nåværende.</i>
T9	Fuglenes skole	Skole	D	a) <i>Nåværende og framtidig</i> b) <i>Reguleringsplanen skal sikre gode snarvegforbindelser over T9, herunder kontakt med grønnstruktur som møter området i nord og sør.</i> c) <i>Skoleområdet skal også tilrettelegges slik at det kan fungere som kvartalslekeklass uteom skoletiden.</i>
T10	Mylingen barnehage	Barnehage	-	a) <i>Nåværende.</i>
T11	Hammerfest sykehus	Offentlig tjenesteyting, herunder sykehus	-	a) <i>Nåværende. Annen offentlig tjenesteyting enn sykehus kan også være aktuelt å lokalisere her.</i>
T12	Hammerfest Vgs	Skole	-	a) <i>Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.</i>
T13	Pensjonærhjemmet	Omsorgsinstitusjon	-	a) <i>Nåværende.</i>
T14	Breilia skole	Skole	-	a) <i>Nåværende.</i>
T15	Elvetun skole og barnehage	Skole og barnehage ⁵	-	a) <i>Nåværende.</i>
T16	Nissenskogen barnehage	Barnehage	-	a) <i>Nåværende.</i>
T17	Baksalen skole	Skole	-	a) <i>Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.</i>
T18	Baksalen omsorgsbolig og bhg	Omsorgsboliger/barnehage	-	a) <i>Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.</i>
T19	Skaidiveien omsorgsboliger	Omsorgsboliger	-	a) <i>Nåværende.</i>
T20	Tyven barnehage	Barnehage	-	a) <i>Nåværende og framtidig</i> b) <i>Det forutsettes at arealutvidelsen samordnes nærmere med behov for snødeponi, jf temakart Snødeponi i kommunes digitale kartbase.</i> c) <i>For plankrav, jf bestemmelsen pkt .</i>
T21	Turistveien	Omsorgsboliger	-	d) <i>Nåværende.</i>

⁵ Midlertidig i påvente av flytting som følge av ny trase for Rv 94. Regulering til veiformål pågår parallelt med revisjonsarbeidet.

Tjenesteyting, forts.

Nr	Områdenavn	Tillatt bruk	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer
				<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ <i>Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift</i>
T22	Storsvingen	Tjenesteyting, bla sykehus	D	<p>a) Området tillates brukt til offentlig tjenesteyting, herunder blant annet sykehus. Andre offentlige formål kan også være aktuelt å lokalisere her.</p> <p>b) På reguleringsplannivå skal det i samarbeid med reindriftsnæringen forsøkes innarbeidet passasje for rein ut mot Rypklubben. Slik passasje må samordnes mellom utbyggingsområdene B15, B16 og T22.</p>
T23	Rypklubbkrysset	Tjenesteyting (forsamlingslok)	-	a) <i>Nåværende.</i>
T24	Strandveien 2-4	Barnehage	-	a) <i>Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.</i>
T25	Rypefjord sykehjem	Sykehjem	-	a) <i>Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.</i>
T26	Fjordtun skole	Skole, barnehage, grendehus, helsestasjon mm	-	a) <i>Nåværende.</i>
T27	Isveien bofellesskap	Omsorgsbolig	-	a) <i>Nåværende.</i>
T28	Breidablikk barnehage	Barnehage	-	a) <i>Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.</i>
T29	Meridiangata	Omsorgsbolig	-	a) Arealer som ikke disponeres til omsorgsbolig skal benyttes til grøntområde/uteoppholdsarealer, jf kommunestyrets vedtak i sak PS 45/14 (Vedtak av kommunedelplanen)

Fritids- og turistformål

Nr	Områdenavn	Tillatt bruk	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer
				<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ <i>Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift</i>
FT1	Salen (Turistua)	Beverting, hotell, campingformål, attraksjon.	-	<p>a) På bakgrunn av Salens posisjon som utsiktspunkt, landemerke og bynært turmål, stilles det strenge krav til estetikk og byggeskikk.</p> <p>b) <i>Nåværende hotell/restaurant.</i></p>
FT2	Salen	Beverting, campingformål, attraksjon.	D	<p>a) Det skal sikres god forbindelse for allmennheten innover på Salen.</p> <p>b) På bakgrunn av Salens posisjon som utsiktspunkt, landemerke og bynært turmål, stilles det strenge krav til estetikk og byggeskikk.</p>
FT3	Salen (Mikkelgammen)	Beverting, campingformål, attraksjon.	-	<p>a) På bakgrunn av Salens posisjon som utsiktspunkt, landemerke og bynært turmål, stilles det strenge krav til estetikk og byggeskikk.</p> <p>b) <i>Nåværende.</i></p>

Næringsformål

Nr	Områdenavn	Tillatt bruk	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer
				<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ <i>Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift</i>
N1	Melkøya	Industri	-	a) <i>Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.</i>
N2	Industriområde, Prærien	Industri	-	a) <i>Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.</i>
N3	Rossmolla-Meland	Industri	-	a) <i>Nåværende. Egen regulering pågår.</i>
N4	Fugleneshalvøya	Fiskerirelatert industri-virksomhet. Jf reg.plan.	-	a) <i>Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.</i>
N5	Fugleneshalvøya	Havne- og sjørettet industrivirksomhet. Jf reg.plan.	-	a) <i>Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.</i>
N6	Skytterhuset	Hotell/overnatting	-	a) <i>Nåværende.</i>
N7	Rørvikvannet	Industri	-	a) <i>Nåværende.</i>
N8	Rypklubbeidet	Næring mm	-	a) <i>Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.</i>
N9	Polarbase-Leirvika	Sjørettet industri	-	a) <i>Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.</i>

Idrettsformål

Nr	Områdenavn	Tillatt bruk	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer
ID1	Reindalen	Idrettsområde	-	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ <i>Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift</i> <p>a) Området tillates benyttet til idrettsanlegg, herunder</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ skistadion ▪ tur- og skiløyper med nødvendige anlegg ▪ golf ▪ parkeringsplass, herunder ivareta hensynet til parkeringsbehov ved turløypestart, GP2 ▪ tivoli og sirkus ▪ annen tilrettelegging for allment friluftsliv og aktivitet. <p>b) <i>Det kan være fare for sørpeskred langs bekken i Reindalen. Jf skredkart i kommunens digitale kartbase og Teknisk notat utarbeidet av NGI; 20130231-01-TN, datert 10.05.15. Behov for skredsikring skal vurderes nærmere før nye tiltak tillates igangsatt. Jf også ROS-analyse.</i></p>
ID2	Reindalen	Alpinanlegg	-	a) <i>Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.</i>
ID3	Galeasveien	Rideanlegg	-	a) <i>Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder</i>
ID4	Hammerfest arena	Fotballhall	-	a) <i>Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.</i>
ID5	Seilmakerveien	Idrettshall	-	b) <i>Nåværende.</i>
ID6	Blåbærdalen	Skytebane	-	b) <i>Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder</i>
ID7	Breidablikk stadion	Fotballbane	-	a) <i>Nåværende.</i>
ID8	Indrefjorddalen	Idrettsområde	-	<p>a) Området tillates benyttet til ulike idretts-/klubbaktiviteter.</p> <p>b) Tidspunkt for aktiviteter som kan forstyrre reintrekket skal avklares nærmere med berørt reinbeitedistrikt før tillatelse til tiltak blir gitt.</p>

Annen type bebyggelse

Nr	Områdenavn	Tillatt bruk	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer
				<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ <i>Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift</i>
AB1	Reindalen	Høydebasseng	-	a) <i>Nåværende. Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder.</i>
AB2	Hyggevang	Høydebasseng	-	a) Området skal benyttes til etablering av nytt høydebasseng for Prærien/ Fuglensdalen b) Arbeidet i anleggsperioden skal planlegges i dialog med berørt reinbeitedistrikt slik at negative konsekvenser for reindriften minimeres.
AB3	Hyggevang	Transformatorstasjon	-	a) <i>Nåværende.</i>
AB4	Vadsøveien	Høydebasseng	-	a) <i>Nåværende.</i>
AB5	Kabelveien	Transformatorstasjon	-	a) <i>Nåværende.</i>
AB6	Tunellbakken	Energianlegg	-	a) <i>Nåværende.</i>
AB7	Tunellbakken	Vannbehandlingsanlegg	Nei	a) <i>Nåværende og framtidig.</i> b) Arbeidet i anleggsperioden for framtidig utvidelse skal planlegges i dialog med berørt reinbeitedistrikt slik at negative konsekvenser for reindriften minimeres.
AB8	Tunellbakken	Høydebasseng	-	a) Arbeidet i anleggsperioden skal planlegges i dialog med berørt reinbeitedistrikt slik at negative konsekvenser for reindriften minimeres.
AB9	Rypefjord nord	Høydebasseng	-	a) <i>Nåværende.</i>
AB10	Rypefjord sør.	Høydebasseng	Nei	a) <i>Nåværende og framtidig.</i> b) Arbeidet i anleggsperioden for framtidig utvidelse skal planlegges i dialog med berørt reinbeitedistrikt slik at negative konsekvenser for reindriften minimeres.
AB11	Indrefjorddalen	Vannbehandlingsanlegg	-	a) <i>Nåværende.</i>

Grav- og urnelunder

Nr	Områdenavn	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer
			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ <i>Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift</i>
GU1	Rypefjord kirkegård	-	a) <i>Nåværende. Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder.</i>
GU2	Indrefjord kirkegård	-	a) <i>Nåværende og framtidig.</i> b) Jf rekkefølgebestemmelse for veg og parkeringsplass i 1.2.

Kombinerte formål

Nr	Områdenavn	Tillatt bruk	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer
				<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ <i>Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift</i>
KF1	Vegaveien	Bolig/tjenesteyting	-	a) Området skal benyttes til boliger og/eller omsorgsboliger b) Det skal sikres snarveg til øvrige uteoppholdsarealer i området
KF2	Finnmarksveien 90	Forretning/tjenesteyting	-	a) Ved tillatelse til tiltak skal det tas særskilt hensyn til skredfare. b) <i>Nåværende.</i>
KF3	Repslagerveien	Næring/tjenesteyting	-	a) <i>Nåværende.</i>
KF4	Seilmakerveien	Næring/tjenesteyting	-	a) <i>Nåværende.</i>
KF5	J. Alexandersens vei	Forretning/tjenesteyting	-	a) <i>Nåværende.</i>
KF6	Risvågveien	Næring/tjenesteyting	-	a) KF6, KF7 og KF8 inngår i område definert som "Fuglenesdalen lokalsenter".
KF7	Verkstedveien	Forretning/næring/tjenesteyting	-	a) KF6, KF7 og KF8 inngår i område definert som "Fuglenesdalen lokalsenter". b) <i>Deler av området inngår i gjeldende reguleringsplan PLANID20080002</i>
KF8	Båtsfjordveien	Forretning/næring/tjenesteyting	-	a) KF6, KF7 og KF8 inngår i område definert som "Fuglenesdalen lokalsenter". b) <i>Egen reguleringsplan gjelder.</i>
KF9	Melandet	Forretning/kontor mm	-	a) <i>Egen reguleringsplan gjelder.</i>

Kombinererte formål, forts

Nr	Områdenavn	Tillatt bruk	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer
KF10	Rossmolla	Kontor/næring mm	-	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ <i>Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift</i>
KF11	Fugleneskrysset	Forretning/tjenesteyting	-	a) <i>Egen reguleringsplan gjelder</i>
KF12	Fugleneshalvøya	Bolig/kontor/næring mm	-	a) <i>KF11 inngår i område definert som "Fuglenes lokalsenter".</i>
KF13	Strandpromenade langs Fuglenesveien	Bolig/forretning/næring/tjenesteyting/grønnstruktur	0	<p>a) Områdereguleringens formål er å sikre areal for etablering av en sammenhengende strandpromenade mellom sentrum og Fuglenes, samt legge premisser for videre detaljregulering.</p> <p>b) Det tillates ikke igangsatt tiltak i området før RV 94 mellom Elvetun og Fuglenes er omlagt, jf rekkefølgekrav i pkt 1.2.</p> <p>c) Reguleringsplanen skal forholde seg til sikkerhet ved stormflo, ekstremvær og framtidig havnivåstigning, kfr bla pkt 2.2.10 d)</p> <p>d) Hensynet til sikker byggegrunn, jf behov for utfylling i sjø, forurensning i sjø/grunn skal håndteres på reguleringsplannivå.</p> <p><i>Premisser for områdereguleringen skal vurderes nærmere og fastsettes i eget planprogram, men følgende hensyn forutsettes bla ivaretatt:</i></p> <p>e) <i>Strandpromenade langs Fuglenesveien skal løpe mellom bebyggelse og sjø, og være åpen for allmenn ferdsel på hele strekningen</i></p> <p>f) <i>Strandpromenaden bør ha tilstrekkelig bredde (dette vurderes nærmere på reguleringsplannivå), og være universelt utformet</i></p> <p>g) <i>Strandpromenade langs Fuglenesveien skal være tilknyttet øvrig g/s-nett i området, herunder g/s-veg rundt Stovannet</i></p> <p>h) <i>Det skal bla tilrettelegges for utsiktspunkter, aktivitetsarenaer mm langs promenaden</i></p> <p>i) <i>Framtidig arealbruk mellom Fuglenesveien og sjø må sees i sammenheng med at en vesentlig del av biltrafikken overføres fra Fuglenesveien til ny tunell mellom Elvetun og Fuglenes. Publikumsrettede virksomheter (forretning, kontor, bevertning, hotell, tjenesteyting mm) tillates i bygningenes første etasje(r). Boliger tillates imidlertid ikke på bakkeplan.</i></p> <p>j) <i>Det forutsettes ikke etablert industriell næringsvirksomhet.</i></p>

Kombinererte formål, forts

Nr	Områdenavn	Tillatt bruk	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer
				<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ <i>Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift</i>
KF14	Storvannet	Bolig/forretning/tjenesteyting	-	<ul style="list-style-type: none"> a) Det tillates ikke utvidelse av nåværende verkstedvirksomhet. b) Type tjenesteyting skal tilpasses tomtens beliggenhet i et boligområde, herunder ikke medføre trafikkfare, støy, støv og annen forurensning. c) Innenfor forretningsformål tillates daglivarer/nærbutikk. Annen detaljhandel og plasskrevende varer henvises til sentrum/lokalsenter, jf egne bestemmelser i 3.4.
KF15	Storsvingen, øst	Forretning/tjenesteyting	-	a) <i>Egen reguleringsplan gjelder</i>
KF16	Storsvingen, vest	Bolig/forretning/kontor mm	-	a) <i>Egen reguleringsplan gjelder</i>
KF17	Mellomveien 25-27	Bolig/forretning	-	-
KF18	Rypefjord sentrum	Forretning/kontor/næring/samferdsel&teknisk infrastruktur /tjenesteyting	-	<ul style="list-style-type: none"> a) Området inngår i område definert som Rypefjord lokalsenter. b) Del av eiendommen 16/2 (kommunal eiendom) er forbeholdt fiskerirelatert virksomhet. Jf areal regulert til Fiskeriservice i reguleringsplan av 28.10.92 (Reguleringsplanen er opphevet) c) <i>For plankrav, jf bestemmelsenes pkt 1.1.1 og 3.1.1</i> d) <i>Jf kommunendelplanens øvrige bestemmelser, herunder 3.4.</i>
KF19	Rypefjord sentrum	Bolig/forretning	-	a) <i>Området inngår i område definert som Rypefjord lokalsenter.</i>
KF20	Rypefjord sentrum	Næring/forretning/kontor/tjenesteyting	-	a) <i>Området inngår i område definert som Rypefjord lokalsenter.</i>
KF21	Rypefjord sentrum	Næring/forretning/kontor/tjenesteyting	-	<ul style="list-style-type: none"> a) Hvileplass for trailere samt serviceanlegg for disse og bobiler kan tillates etablert her. b) <i>Området inngår i område definert som Rypefjord lokalsenter.</i>
KF22	Rypefjord sentrum	Næring/forretning/kontor/tjenesteyting	-	<ul style="list-style-type: none"> a) Industrisegmentet innenfor næringsformål begrenses til "lettere industri", jf tidligere reguleringsplan. b) Hvileplass for trailere samt serviceanlegg for disse og bobiler kan tillates etablert her. c) <i>Området inngår i område definert som Rypefjord lokalsenter.</i>

Samferdsel og teknisk infrastruktur

Nr	Områdenavn	Underformål/ bruk	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer
				<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ <i>Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift</i>
ST1	Fv 391 (veg til Forsøl)	Gang- og sykkelvei, parsell 1	D	a) <i>Behov for reguleringsplan kan vurderes nærmere.</i>
ST2	Forsølveien	Gang- og sykkelvei, parsell 2	D	a) <i>Behov for reguleringsplan kan vurderes nærmere.</i>
ST3	Fuglenesåsen	Adkomstvei til B4	D	a) ST3 forutsettes å inngå i reguleringsplan for B4
ST4	Fugleneshalvøya	Havn/kai	-	a) <i>Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder</i>
ST5	Storvannet	Gang- og sykkelvei, parsell 3	D	a) Reguleringsplanen skal sikre at hensynet til trafiksikkerhet, naturopplevelse og landskapstilpasning ivaretas.
ST6	Rypefjord	Molo	-	a) <i>Nåværende.</i>
ST7	Rypefjord	Trafikkareal i tilknytn. til Rv94	-	a) <i>Inngår i pågående regulering for omkjøringsalternativer Rv 94</i>
ST8	Indrefjorddalen	Adkomstvei til Indrefjord kirkegård	D	a) Det tillates opparbeidet ny veg med bru til Indrefjord kirkegård i trase vist som ST8. Denne forutsettes å inngå i regulering av B21. Se bestemmelser til B21. b) Ny bru skal ivareta hensynet til allmenn ferdsel langs Indrefjordelva
ST9	Hammerfest lufthavn	Lufthavnformål, tilleggsareal	-	a) Området tillates ikke tatt i bruk til lufthavnformål før omlegging av gangveien forbi området (mot Mellomvannet) er ferdigstilt.

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med strandsonen

Nr	Områdenavn	Underformål/ bruk	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer
				<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ <i>Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift</i>
VA1	Rossmolla	Småbåthavn	-	a) <i>Egen reguleringsplan gjelder</i>
VA2	Rypefjord	Rypefjord marina	-	a) <i>Egen reguleringsplan gjelder</i>
VA3	Saragammen	Småbåthavn	-	a) <i>Egen reguleringsplan gjelder</i>
FFNF	Ferdsel, fiske, natur, friluft	Fellesområde i sjø	-	