

Tilstandsrapport

Rekkehus

Høyden 26 A
9603 HAMMERFEST
Gnr./Bnr.: 24/516
Hammerfest - Hámmerfeasta kommune

Rapportdato: 17.06.2026
Befaringsdato: 15.06.2026
Referansenummer: 15083477

Areal

Rekkehus
Bruksareal: 103 m² (BRA-i: 103 m²)

Totalt bruksareal: 103 m² (BRA-i: 103 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.nord@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Tor-Einar Rydheim Tangen
97677897

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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.



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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.



TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	15.06.2026
Referansenummer	15083477
Meglerforetakets oppdragsnummer	89-26-0125
Hjemmelshaver/selger	Maja Valen Rydningen
Bygningssakkyndig inspektør	Tor-Einar Rydheim Tangen
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	8 °C
Rapportdato	17.06.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Rekkehus
Gate/vei adresse	Høyden 26 A
Postnummer/sted	9603 HAMMERFEST
Kommune	5603 - Hammerfest - Hámmerfeasta
Gnr./Bnr.:	24/516
Seksjonsnr.	1
Tomt	Eiet tomt: 1604 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Rekkehus	1972		

Tomtebeskrivelse
Rekkehus beliggende i Rairo, Hammerfest kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet grus, terrasse på terreng, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

Byggemåte
Bolig oppført i 1972. Grunnmur av betong. Bygget er oppført med krypkjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med både liggende og stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takplater av metall. Entrédør med sikkerhetslås og glassfelter. Vinduer med karmer av tre. Balkongdør med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner (elektrisk oppvarming) og gulvvarme/varmekabler i bad og entre.

Boligen inneholder
1. etasje: Bad, vaskerom, to soverom, gang, entre og bod.
2. etasje: Stue, kjøkken og soverom.
Adkomst til balkong fra stue.
Adkomst til terrasse fra entre.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Overflater vegger	9	
		Overflater gulv	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	
Våtrom - Vaskerom		Helhetsvurdering	10	
Kjøkken		Overflate gulv	12	
		Vannrør	12	
		Avløpsrør	12	
		Innredning	12	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	13	
		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	13	
		Innvendig stoppekran	13	Kr 10 000 - 50 000
		Varmtvannsbereder	13	Kr 10 000 - 50 000
Andre rom		Overflate gulv	14	
		Innerdører	14	
Loft - uinnredet / kaldt loft		Ventilasjon, oppbygning og materialbruk	15	
		Kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler	15	
Innvendige trapper		Tilstand	16	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		1. etasje	16	
		2. etasje	16	
Krypkjeller (innvendig inspeksjon)		Helhetsvurdering	17	Kr 10 000 - 50 000
Yttervegger inkl. fasader		Overflatebehandling	18	
		Gnagersikring	18	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	18	
		Ytterdører og omramming	18	
Yttertak		Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)	19	
		Takrenner og utvendige nedløp	19	
Terrasse / platting		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	20	
Grunnmur, fundament		Grunnmur og fundament	21	
Drenering		Helhetsvurdering	22	
Stikkledninger og tanker		Utvendige vannledninger	22	
		Utvendige avløpsledninger	22	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Rekkehus	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	51			51	7
	Bad, vaskerom, to soverom, gang, entre og bod				Terrasse
2. etasje	52			52	6
	Stue, kjøkken og soverom				Balkong
SUM	103			103	13
	Total bruksareal: 103 m²				

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 10.06.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra ukjent eksakt årstall.
Flislagt gulv med gulvvarme.
Flislagte vegger med glassbyggerstein.
Takplater i himling.
Vegghengt servantinnredning.
Ovenpåliggende servant med armatur.
Speil med overlys og stikkontakt over servant.
Vegghengt baderomsmøbel.
Dusjkabinett med dusjarmatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av type rør-i-rør.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekksvifte i vegg.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	
TG 1	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 30,9 prosent, ved 19,4 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
TG 2	Overflater vegger	Det er registrert mindre tegn til stedvise riss og enkelte skader i flisfuger (utenfor dusjsonen). Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Det observeres stedvis tegn til riss i enkelte veggfliser ved dør og lysbrytere. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at tiltak kan iverksettes hvis forholdet utvikler seg.
	Overflater gulv	Det observeres stedvis hakk i enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens er økt risiko for sprekkdannelser i gulvfliser. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at tiltak kan iverksettes hvis forholdet utvikler seg.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Det foreligger lite informasjon om våtrommet, og eksakt alder på vanntett sjikt er ikke kjent. Det vurderes likevel som høyst sannsynlig at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er komplett utskiftning når dette viser seg å være nødvendig.
	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.



Overflater gulv - Hakk i gulvflis



Overflater vegger - Skade i flisfuge



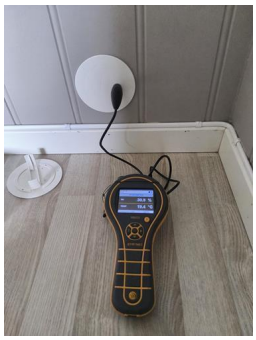
Overflater vegger - Riss i flisfuge og flis



Overflater vegger - Sprekk i fliser



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra ukjent eksakt årstall.
Flislagt gulv.
Baderomsplater på vegger.
Takplater i himling.
Vannrør av type rør-i-rør.
Vannrør av kobber.
og synlige forkrommede rør.
Synlige avløpsrør av plast.
Naturlig avtrekksventil på vegg.
Opplegg for vaskemaskin.
Fordelerskap for rør-i-rør system.
Varmtvannsbereder plassert i hjørne.

TG 2 Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det kan ikke verifiseres at baderomsplater er montert med bruk av tettemasse i hjørneprofiler, noe som betyr at monteringen muligents ikke er i henhold til produsentens anvisning. Veggplatene er en del av våtrommets vanntette sjikt, og konsekvensen av forholdet kan derfor være risiko for redusert fuktsikkerhet for både platene og konstruksjonen bak. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller utskiftning der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.

Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Det foreligger lite informasjon om våtrommet, og eksakt alder på vanntett sjikt er ikke kjent. Det vurderes likevel som høyst sannsynlig at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er komplett utskiftning når dette viser seg å være nødvendig.

Selv om våtrommet er oppgradert, er sluket ikke skiftet. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for utettheter i overgangen mellom sluk og vanntett sjikt. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke er registrert synlige skader ved befaring. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedring eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.

Det vurderes at vannrørene er skiftet eller delvis skiftet etter byggeåret, men det er ikke kjent når dette ble gjort, eller omfanget av arbeidet. Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) er vurdert til å ha en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.

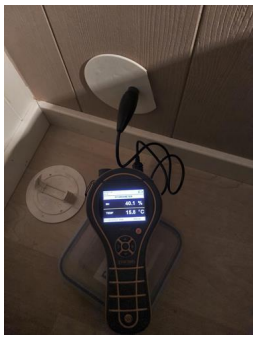
Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 40,1 prosent, ved 15,8 celsius.
Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.

Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse i nær fremtid. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at igangsetting av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling

Kjøkken

Innredning fra ukjent årstall.
Glatte fronter.
Benkeplate med laminert overflate.
Nedfelt kjøkkenvask med armatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.
Ventilator i overskap.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med laminat. Malte tapetserte veggflater.
Takplater i himling.
Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Ventilator - Ventilasjon

TG 2	Overflate gulv	Det er registrert knirk i deler av gulvet. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedringer eller utskiftning kan iverksettes dersom dette blir nødvendig.
	Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Avløpsrør	Avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Innredning	Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte skader. Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.



Innredning - Svelleskade under servant



Innredning - Skader i overskap

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall.
Vannrør med rør-i-rør system, kobber og synlige forkrommede rør.
Vanninntaksrør i kobber.
Hovedstoppekran er plassert på vaskerom.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på vaskerom.
Varmtvannsbereder på 194L (fra 2000) plassert på vaskerom.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Fordelerskap og fordelerstammer	
TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Det vurderes at vannrørene er skiftet eller delvis skiftet etter byggeåret, men det er ikke kjent når dette ble gjort, eller omfanget av arbeidet. Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) er vurdert til å ha en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
TG 3	Innvendig stoppekran	Innvendig stoppekran er funksjonstestet uten at det lykkes å stoppe vannet. Konsekvens er at det ikke er tilstrekkelig mulighet til å kunne stenge av vannet. Muligheter for avstenging av vann er en viktig funksjon hvis det skal gjøres arbeider på røranlegget eller ved en akutt lekkasje. Foreslått strakstiltak er derfor lokal utbedring/utskiftning. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for skift av stoppekran. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
	Varmtvannsbereder	Varmtvannsberederen har en alder og tilstand som tyder på at levetiden er passert. Det er observert betydelige ruskskader under varmvannsbederer og drypplekkasje fra overtrykksventil. Konsekvens vurderes å være funksjonssvikt og risiko for følgeskader. Foreslått strakstiltak er komplett utskiftning av bereder med nødvendige tilleggsarbeider på tilhørende rør og komponenter. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskiftning og medfølgende arbeider. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000



Varmtvannsbereder - Rustskader og drypplekkasje

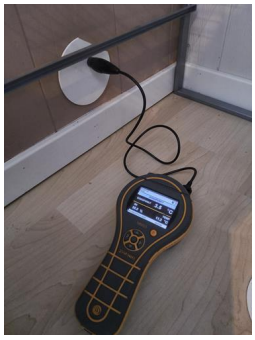
Andre rom

Gulvflater belagt med laminat og fliser.
Gulvvarme i entré.
Malte flater og plater på veggflater.
Takplater i himling.
Profilerte innerdører.
Enkelte innerdører med glassfelt.
Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Ventilasjon

TG 1	Annet	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ luftfuktighet ble målt til 58,8 prosent, ved 11,2 celsius med duggpunkt på 3,5 celsius. Dette måleresultatet tilsier at det ikke ble registrert forhøyet fuktnivå. Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdene i umiddelbar nærhet til hullet, noe som betyr at det helhetlige tilstandsbilde av konstruksjonen ikke er kartlagt.
TG 2	Overflate gulv	Det er registrert bom i enkelte gulvfliser. Dette kan skyldes bakenforliggende forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Konsekvens kan være skjulteskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
	Innerdører	Dørbladet på bod kommer i kontakt med karmen slik at døren ikke kan åpnes og lukkes som normalt. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen. Justering av dør/karm eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.



Annet - Fuktmåling

Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldt loft.
Adkomst via takluke og stige.
Synlige bjelker av treverk og isolasjon mot underliggende etasje.
Synlige taksperrer.
Lufteluke i gavlvegg.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Inspeksjonsmulighet - Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter)

TG 1	Kontroll av diffusjonssperre	Dampsperren ble kontrollert på tilfeldige plasser på loftet, i områder hvor isolasjonen var tilgjengelig for å bli løftet opp for å synliggjøre konstruksjonen under. Det ble ikke oppdaget åpenbare tegn til avvik eller utettheter. Stikkprøveprinsippet ble benyttet.
TG 2	Ventilasjon, oppbygning og materialbruk	Ventilasjonen av konstruksjonen vurderes til å være utilstrekkelig grunnet blokkerte ventiler og manglende lufting i nedre del av konstruksjonen. Konstruksjonen viser likevel ikke synlige tegn til skader eller lignende symptomer på befaringsdagen. Konsekvens er at utilstrekkelig ventilasjon kan medføre fuktskader grunnet kondens, snøsmelting og lignende forhold. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å avdekke hvilke tiltak som er nødvendige for å sikre god og korrekt ventilering av konstruksjonen.
	Kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler	Det observeres ventilasjonskanaler som det vurderes at er asbestholdige. Asbest i materialer som er uskadd medfører ikke nødvendigvis noen helserisiko, men hvis rørene blir eller er skadet, eller skal fjernes er det risiko for spredning av asbestfibre i luften. Konsekvensen er derfor at arbeider på bygningsdelen som regel må utføres av godkjente saneringsfirmaer, noe som medfører ekstra kostnader og sikkerhetshensyn. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av fagkyndige med spesialkompetanse, når/hvis eventuelle arbeider skal iverksettes.



Kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler - Asbestholdige rør

Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre.

TG 2	Tilstand	Trappen bærer samlet sett preg av aldersrelatert slitasje og enkelte skader/glipper. Konsekvens/foreslått er lokale tiltak eller komplett utskiftning hvis dette vurderes som nødvendig.
HMS	Rekkverk og håndløper	Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m. Åpninger i rekkverket på mer enn 0,10 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.



Tilstand - Skade/glippe i trapp

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.
Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

TG 2	1. etasje	På gang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 19 mm. På soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 16 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Det er registrert tegn på redusert stivhet, og merkbare rystelser i bjelkelaget ved hard gange. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.
	2. etasje	Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetsmåling i stuen, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. På stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 20 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Krypkjeller (innvendig inspeksjon)

Boligen har krypkjeller.
Inngang til krypkjeller via luke i grunnmur.
Steinmasser i grunn.
Grunnmur av betong.
Overliggende etasjeskillere av trekonstruksjoner.
Asfaltpapp og plater i himling.
Synlige vann og avløpsrør.
Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 3

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere krypkjelleren (og tilhørende/omliggende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det observeres stedvise løse plater i bjelkelaget. Årsaken vurderes å være knyttet til utførelsen. Konsekvens er at løse plater for eksempel kan medføre økt varmetap, kondensfare og risiko for inntrekk av gnagere. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Det observeres tegn på tilsig av fukt på grunnen. Forholdet tyder på at fukt transporteres inn i krypkjelleren fra utsiden. Konsekvens er økt risiko for fuktrelaterte skader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge om det er behov for større inngrep, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

Det er utført fuktmåling med egnet instrument i tilgjengelig treverk (klemlekt). Synlige fuktmerker/muggsopp er stedvis observeres på asfaltplater og asfaltpapp. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 22,8 vektprosent. Det ble registrert kritisk fuktverdier i konstruksjonen, noe som tyder på pågående fuktskade. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold.
Skjulte eller bakenforliggende skader er høyst sannsynlig oppstått. Eksakt årsak er ikke kjent, men svakheter med dreneringen vurderes til å være en medvirkende årsak. Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse og kartlegging av tilstanden til konstruksjonene ikke er mulig uten destruktive inngrep. Konsekvens/foreslått strakstiltak basert på alle ovennevnte opplysninger er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand, årsakssammenhenger og hvilke strakstiltak som er nødvendige.

Det er observert nedstøpt organiske materialer i krypkjelleren (gammel forskaling). Slike materialer kan trekke til seg fukt, noe som kan føre til mugg- og sopputvikling, samt tiltrekke skadedyr. Selv om det ikke er observert at dette har medført problemer, anbefales det på generelt grunnlag å fjerne organiske materialer fra krypkjelleren.

Oppsummert

Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes strakstiltak grunnet påviste skader og funksjonssvikt. Det er ikke kjent om forholdene har ført til følgeskader i andre konstruksjoner. Utvendige forhold har stor betydning for krypkjellerens tilstand og skadepotensial. Vurderingen av disse utvendige forholdene er kun omtalt under punktet «Drenering», og opplysningene som gis der må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under dette punktet. En fagkyndig bør kartlegge og vurdere forholdene i sin helhet, slik at nødvendige strakstiltak og omfanget av skadene avklares. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for ytterligere undersøkelser av fagkyndig.

Sjablongmessig prisanslag Kr 10 000 - 50 000



Stikktaking i treverk, fukt og fuktmålinger - Fuktmåling og skader i himling



Stikktaking i treverk, fukt og fuktmålinger - Skader og stedvis muggsopp i himling i himling.



Stikktaking i treverk, fukt og fuktmålinger - Fukt oppe på plast

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Ytterkledning av stående og liggende trekledning.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Ytterkledning (fasadematerialer, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning

TG 2	Overflatebehandling	Det er stedvis slitasje på ytterkledningens overflatebehandling. Konsekvens er at slitasjen reduserer kledningens beskyttelse, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
	Gnagersikring	Det er ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak ytterkledningen. Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert tydelige tegn eller opplysninger om problemer med gnagere i boligen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.



Overflatebehandling - Slitt overflatebehandling

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med sikkerhetslås.
Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre (fra 2007).
Vinduer med karmer/ramme av tre (fra 2007).

TG 2	Vinduer og omramming	Enkelte vinduer har mangelfull/redusert åpnings- og lukkefunksjon. Konsekvens er nedsatt funksjonalitet. Foreslått tiltak er lokal reparasjon.
	Ytterdører og omramming	Det registreres følgende avvik på balkongdør: Funksjonstest viser at dørvrideren er løs. Konsekvens er nedsatt funksjonalitet. Foreslått tiltak er lokal reparasjon.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon.
Utvendig belagt med takplater av metall fra ukjent årstall.
Renner og nedløp i metall.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Inspeksjonsmulighet - Takkonstruksjon - Tekking (med tilhørende beslag) - Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Snøfangere - Takgjennomføringer (takhatter o.l.)

TG 2	Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)	Det foreligger lite informasjon om taket, og eksakt alder på undertaket er ikke kjent. Ukjent alder tilsier også at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon i dette tilfellet betyr at bygningsdelen (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) kan ha økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
	Takrenner og utvendige nedløp	Det registreres tegn til slitasje og mindre skader på utvendige nedløpsrør. Konsekvens er at forholdet kan føre til utettheter og følgeskader. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.



Takrenner og utvendige nedløp - Skadet nedløp

Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 6 m2.
Rekkverkshøyde er målt til 0,95 meter.
Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Terrasse / platting

Utgang fra entre til terrasse på 7 m2.
Rekkverkshøyde er målt til 0,93 meter.
Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.
Gulvoverflater belagt med terrassebord.
Terrassen har følgende; utebelysning og utvendig stikkontakt.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Konstruksjon og fundamenter	
TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Overflatematerialer på terrassen (og rekkverk) viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold. Enkelte terrassebord er løse/ikke tilstrekkelig festet. Konsekvens er at forholdet kan påvirke brukerfunksjonen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke rekkverket dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.



Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Løst terrassebord



Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Slitasje på rekkverk

Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur i betong.
Det er ikke kjent hvilken byggegrunn boligen står på.

TG 2 Grunnmur og fundament

Det registreres enkelte moderate tegn til Sprekker/riss i overflaten til grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan indikere overflatespenninger eller bevegelser i konstruksjoner og/eller i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes dersom utviklingen fortsetter.

Avskalling av maling/murpuss observeres stedvis på grunnmuren og rundt soveromsvindu. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning på bakenforliggende konstruksjoner. Foreslått tiltak er lokal utbedring.



Grunnmur og fundament - Slitt overflatebehandlng



Grunnmur og fundament - Riss i mur



Grunnmur og fundament - Skadet vindusomramming



Grunnmur og fundament - Sprikk i grunmur

Drenering

Dreneringen er fra ukjent årstall.
Synlig utvendig fuktsperre på nord og vest siden av bygningen.
Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå.
Skrånende tomt i flere nivåer.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Drenering har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at alle forhold som påvirker dreningen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Grunnmurens utvendige fuktsperre er stedvis ikke avsluttet med beslag/topplist og har enkelte skader. Konsekvens er at det kan komme vann bak fuktsperren, som igjen kan gi oppfuktning av konstruksjonen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Oppsummert	Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått tiltak forebyggende vedlikehold og lokale utbedringer, eventuelt utskiftning hvis dette viser seg å bli nødvendig.



Fuktsikring av grunnmur - Skadet fuktsperre



Fuktsikring av grunnmur - Manglende topp beslag

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra ukjent årstall.

TG 2	Utvendige vannledninger	Det er ikke kjent når boligens utvendige vannledninger ble skiftet ut. Ukjent alder tilsier også at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen kan ha økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge tilstand, alder og om det eventuelt er behov for tiltak.
	Utvendige avløpsledninger	Det er ikke kjent når boligens utvendige avløpsledninger ble skiftet ut. Ukjent alder tilsier også at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen kan ha økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i entré.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Det er observert utettheter rundt kabelføringer i sikringsskap. Et sikringsskap skal fungere som en brannsikring, og hindrer brann i å spre seg fra sikringsskapet til veggkonstruksjonen og andre deler av huset.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Boligen mangler godkjent slokkeutstyr. Forholdet påvirker sikkerheten. Det er viktig å sørge for at godkjent slokkeutstyr blir anskaffet så snart som mulig.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Ja. Det er observert forhold som tyder på åpenbare feil eller mangler ved en av boligens brannskillende konstruksjoner. Det observeres åpninger i gipsplater på kaldtloft. Forholdet vurderes å svekke konstruksjonens brannmotstand og branntekniske egenskaper. Det gjøres oppmerksom på at arbeider på brannskillende konstruksjoner er søknadspliktig og skal kun utføres av personer med spesialkompetanse.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som tyder på behov for en utvidet kontroll og kartlegging av branntekniske forhold som gjelder for boligen. Bare en slik tilleggsundersøkelse av fagpersoner med brannfaglig spesialkompetanse kan gi en full oversikt over forholdene og avdekke om det er behov for tiltak.



Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Tor-Erik Tangen

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 97677897

Egenerklæring

Høyden 26 A, 9603 HAMMERFEST

10 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Høyden 26 A	Høyden 26 A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

September 2023

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.

Bodd i boligen siden overtakelsen

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Rydningen, Maja Valen

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **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 boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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 boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ 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 boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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?

Økt fra 1000-1500 kr i mnd for å bygge en bufferkonto i sikring til 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 59360023

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Maja Valen Rydningen	**2026-06-10**

Identification

Maja Valen Rydningen

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

Høyden 26A

Nabolaget Vegen østre/Rairo/Bybo - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Etablerere**
- **Enslige**

Offentlig transport

Høyden Linje 31	1 min 0.1 km
Hammerfest lufthavn	9 min
Alta lufthavn	1 t 57 min

Skoler

Baksalen skole (1-7 kl.) 288 elever, 25 klasser	8 min 0.6 km
Breilia skole (8-10 kl.) 264 elever, 24 klasser	18 min 1.2 km
Hammerfest videregående skole 500 elever, 30 klasser	8 min 4.7 km

Ladepunkt for el-bil

Ishavsveien - Hammerfest	21 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

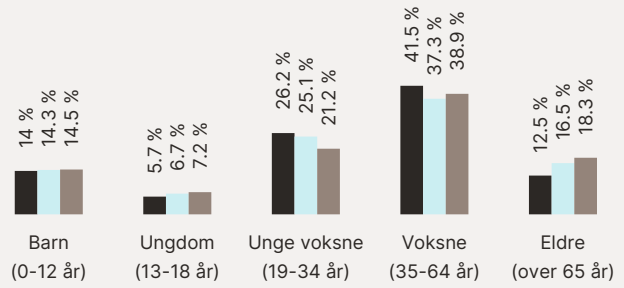
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vegen østre/Rairo/Bybo	1 279	675
Hammerfest	7 938	4 779
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tyven barnehage (0-5 år) 49 barn	9 min 0.8 km
Elvetun barnehage (1-5 år) 73 barn	12 min 1 km
Mylingen barnehage (0-5 år) 38 barn	9 min 5.1 km

Dagligvare

Spar Hammerfest PostNord	11 min 0.8 km
Coop Extra Bryggen Post i butikk, PostNord	13 min 1 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

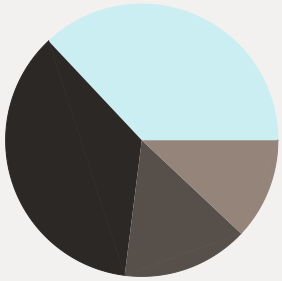
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100

Sport

Baksalen vest Ballspill	3 min 0.2 km
idrettsall Nye Baksalen skole Aktivitetshall	8 min 0.5 km
Gym1 Hammerfest	20 min
Feel24 Hammerfest	6 min

Boligmasse

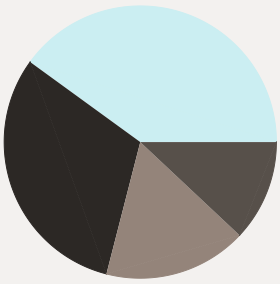


- 36% enebolig
- 37% rekkehus
- 12% blokk
- 15% annet

Varer/Tjenester

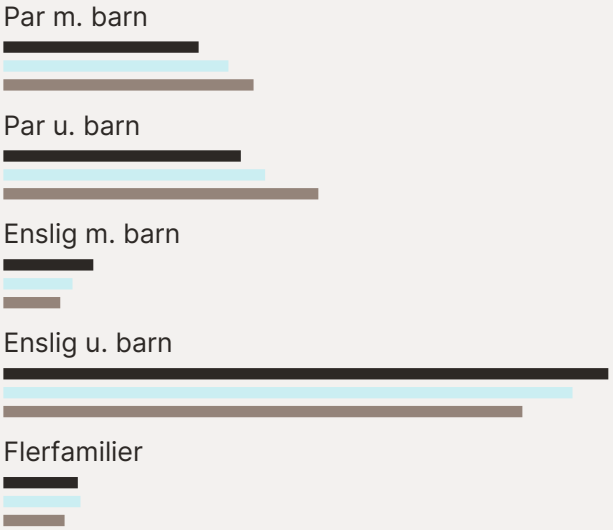
Nissen Hammerfest Senter	18 min
Apotek 1 Hammerfest	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 31% i barnehagealder
- 40% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 12% 16-18 år

Familiesammensetning

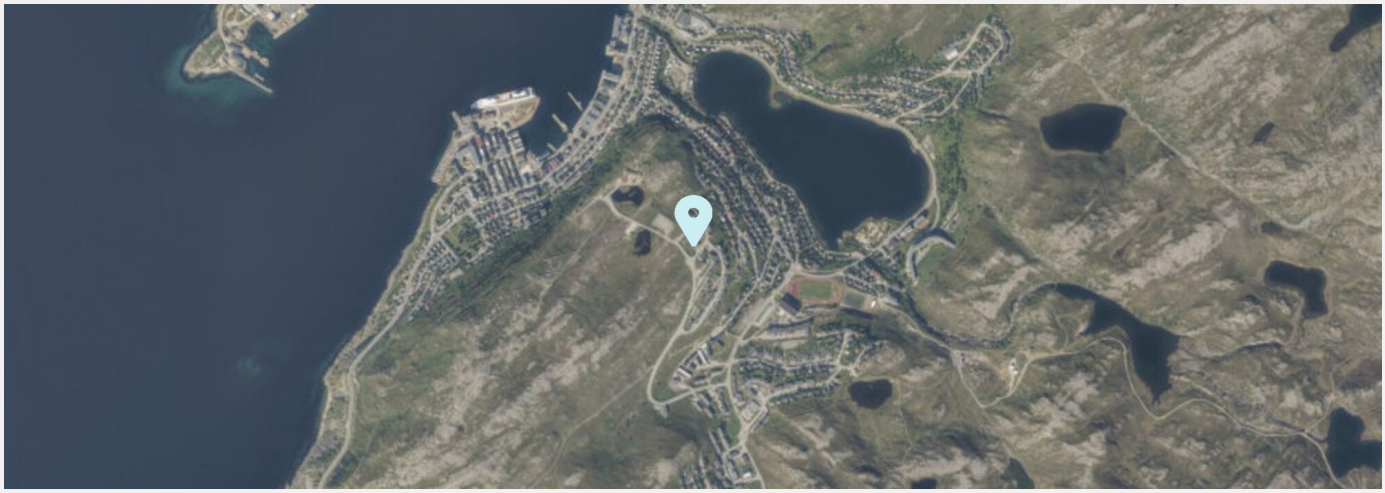


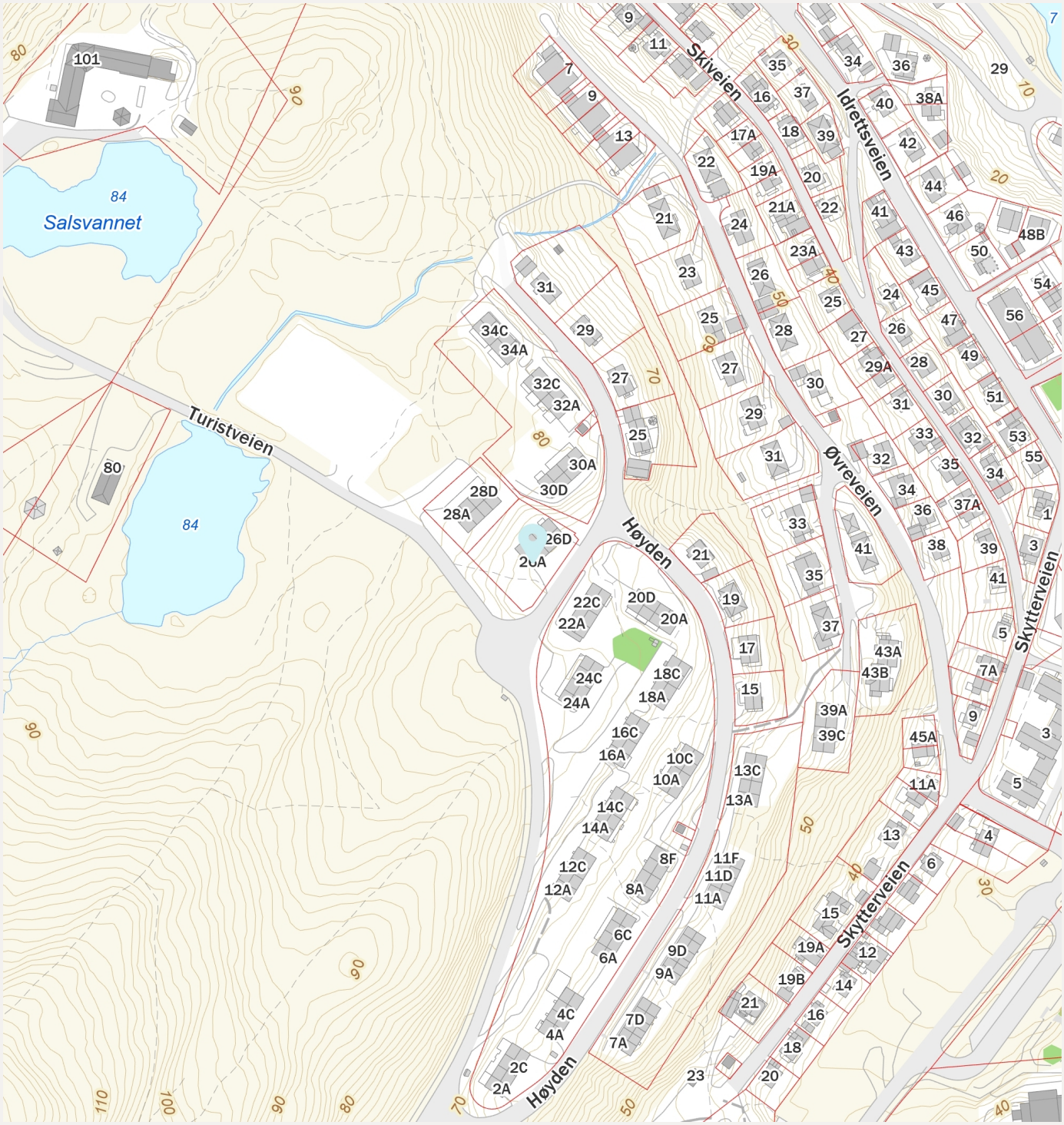
- Vegen østre/Rairo/Bybo
- Hammerfest
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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



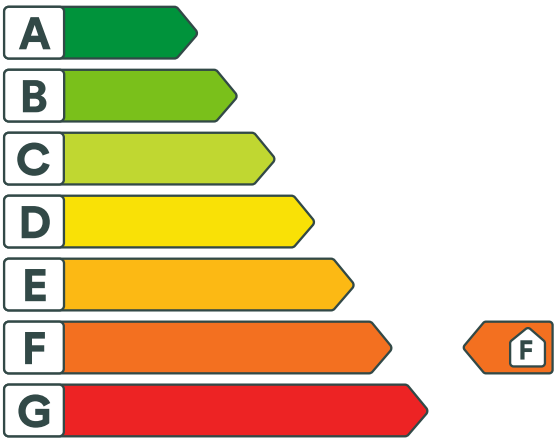


FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Energiattest



Adresse **Høyden 26A, 9603 HAMMERFEST**	
Dato for energimerking **19.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-314284**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **192398061**
Gårdsnummer **24**	Bruksnummer **516**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0201**



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 **1972**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **103,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **103,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk 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 **283,03 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **404,87 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **41 701 kWh**



Høyden 26A, 9603 HAMMERFEST

Detaljering

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

Høyden 26A, 9603 HAMMERFEST

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: 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 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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 22: 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 på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Utskriftsdato: 10.06.2026

Eiendomskart for eiendom 5603 - 24/516//1



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- 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

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 603,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 35	**Nord**	7842804,37	**Øst**	377956,83	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7842807,33	377950,58	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,67	
2	7842819,89	377968,22	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	21,65	
3	7842797,75	377992,2	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	32,64	
4	7842797,21	377991,29	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	1,06	
5	7842796,07	377991,95	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	1,32	
6	7842794,34	377992,96	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	2,00	
7	7842773,08	377970,82	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,69	
8	7842766,77	377964,25	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	9,11	
9	7842765,24	377959,13	13 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,34	
10	7842798,25	377937,81	13 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	39,30	

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	19.11.2007	Arealmerknader	
Oppdatert dato	17.01.2026	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	111/444	Bruk av grunn	( )

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne

☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:

☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	24/516, 24/516/0/1, 24/516/0/2, 24/516/0/3, 24/516/0/4
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	24/516, 24/516/0/1, 24/516/0/2, 24/516/0/3, 24/516/0/4
Seksjonering Seksjonering	19.11.2007			24/516, 24/516/0/1

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
RYDNINGEN MAJA VALEN F040602*****	Fester (F) 1/1	Høyden 26A 9603 HAMMERFEST	Bosatt (B)
HAMMERFEST KOMMUNE S921770669	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 1224-K 9616 HAMMERFEST	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Høyden 26A	H0201	24/516/0/1	103	4	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Høyden 26 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9603 HAMMERFEST	Kirkesogn	11060101 Hammerfest
Grunnkrets	201 Rairo	Tettsted	8501 Hammerfest
Valgkrets	1 Hammerfest		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	192398061		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 192398061: Rekkehus (131), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	103
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	103
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	111
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	111
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	56
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		07.12.2000	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Høyden 26A	H0201	24/516/0/1	103	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	52	0	52	56	0	56
H01	0	51	0	51	55	0	55

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 24/516

Bruksnavn	M2310	Beregnet areal	1603.9
Etablert dato	07.09.1973	Historisk oppgitt areal	1604
Oppdatert dato	24.03.2026	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [x] Bestående
- [x] Seksjonert
- [ ] Har fester
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Kulturminne
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv

Frist fullføring:

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7842804.37	377956.83	0	Ja	1603.9	

Hammerfest kommune

Grunnkart

Eiendom: 24/516/0/1
Adresse: Høyden 26A
Dato: 10.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35

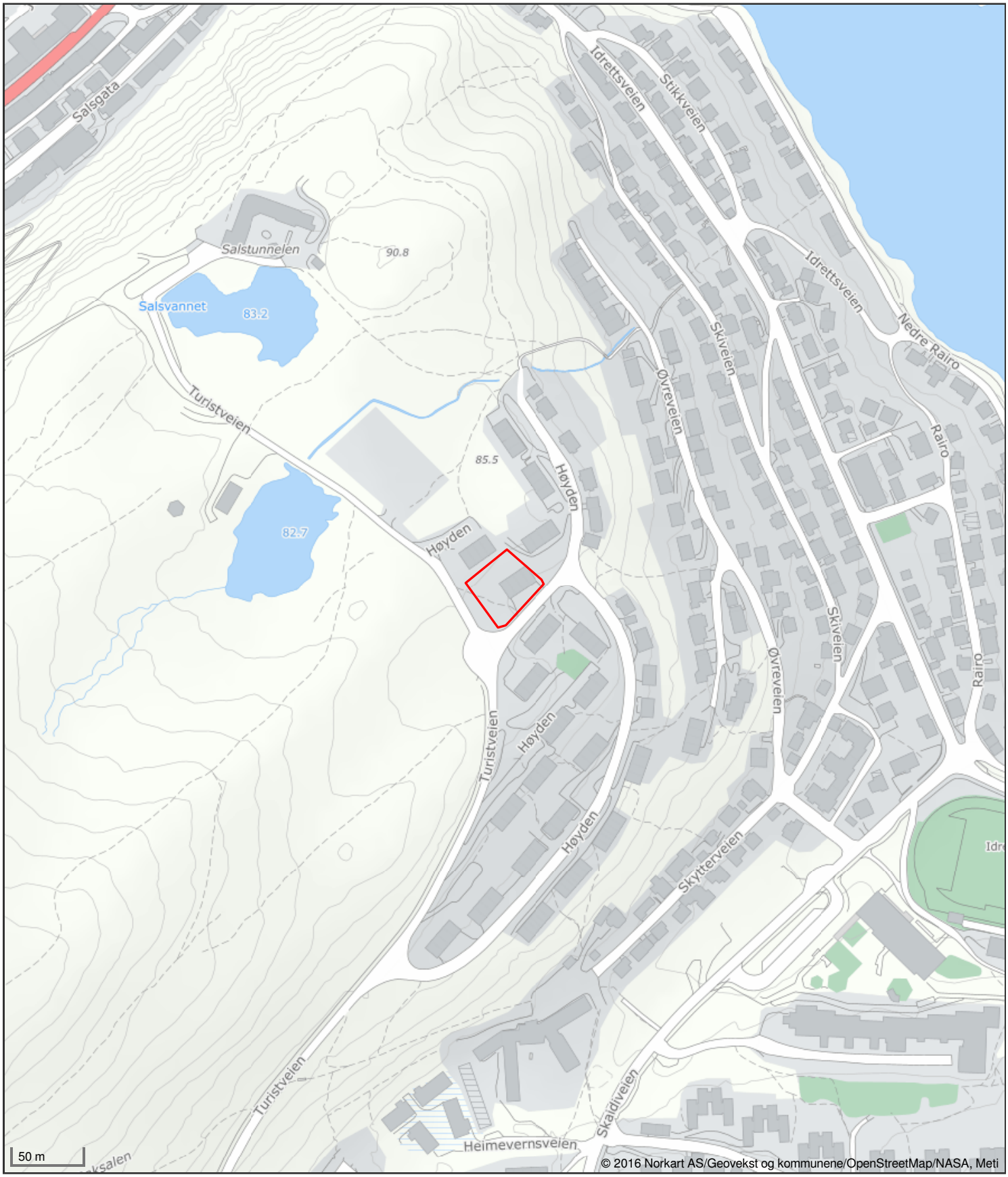
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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.

Utskriftsdato: 10.06.2026

Oversiktskart for eiendom 5603 - 24/516//



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.

Kommunens navn (ev. stempel)

Hammerfest

MÅLEBREV

J nr

Målebrev nr 13/179

Målebrev over—

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
24	516	Matr. 2310

Bruksnavn eller adresse: Høyden 26, 28

Dagbokstempel

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—

Dato: 19. august 1985 holdt—

kartforretning over festetomt

Forretningen ble rekvirert av—

Hammerfest Kommune

Bestyrer ved forretningen var—

John Arne Wikstøl

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Hammerfest, den 30. mars 1987

Jan-Ivar Eriksen
oppmålingssjef

Sigrid Dahl

Ført inn i da boken ved
Dagbokstempel ved tinglysing Hammerfest sorenskriverembete
som nr 2237 den 7.5 1987

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 310,-
Dokumentavgift betalt med kr.
Merknader etter tgll. § 11.

Tinglysingsstempel

Gnr 4 bnr 516 i Hammerfest kommune

HAMMERFEST SORENSKRIVEREMBETE

Påtegninger (Rettelser o.l.)

J. NR. 0013/97
AJOURFØRT MÅLEBREV 30/04-1997
GNR. 24, BNR. 593 FRADELT. JFR. M 030/234

NYTT MRK.:	X	Y
241602	1411589,97	- 43815,26

NYTT AREAL: 1604,8 m²

HAMMERFEST 30/4.97 Svein-Harald Eliassen

K-58/5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-82
Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev.

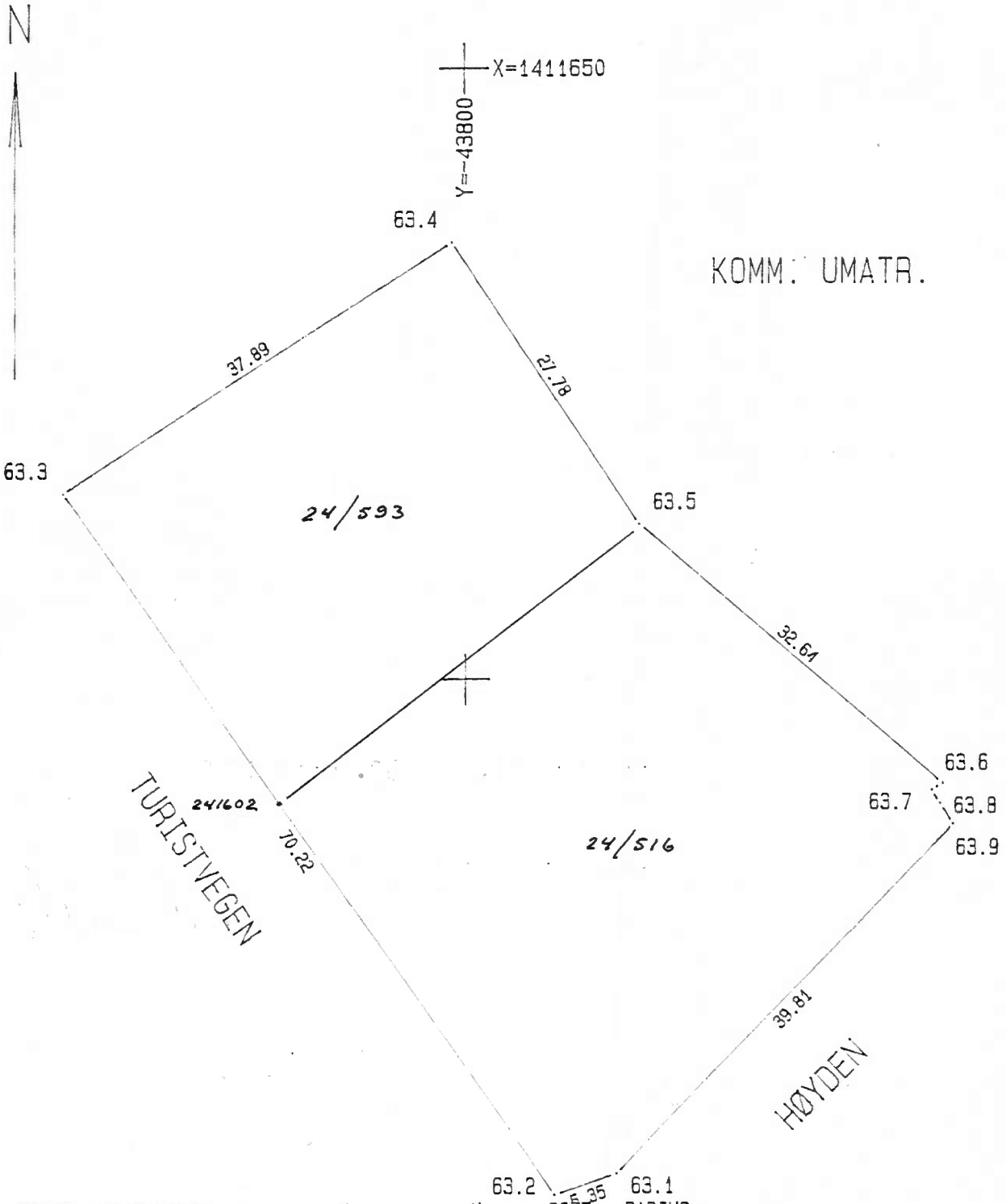
Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

MÅLEBREVSKART Gnr **2310** Bnr Fnr

Rep.pkt. X **1411596** Y **-43797** Z Jnr

Ko.sys **N60-akse VII** M **1/500** Mbv.nr

K.blad **66 295 5-3 1-58** Areal **2707.5 m2**



	PUNKT	PUNKTMERKE	X	Y	SIDE	RADIUS
1069	63.2	GKJ. B. STEIN	1411557.72	-43792.80		
1070	63.3	GKJ. B. JORD	1411615.34	-43832.93	70.22	
1062	63.4	GKJ. B. FJELL	1411635.77	-43801.02	37.89	
1063	63.5	GKJ. B. JORD	1411612.66	-43785.61	27.78	
1064	63.6	GKJ. B. JORD	1411591.36	-43760.87	32.64	
1065	63.7	GKJ. B. JORD	1411590.79	-43761.76	1.06	
1066	63.8	GKJ. B. JORD	1411589.67	-43761.06	1.32	
1067	63.9	TEORET. PKT.	1411587.98	-43759.99	2.00	
1068	63.1	GKJ. B. STEIN	1411559.43	-43787.73	39.81	
					5.35	

Festekontrakt

for
tomt til bolig/fritidsformål

Hammerfest kommune bortfester herved en tomt av kommunens grunn i Hammerfest

til: .....Finnmark Fylkeskommune.....

.....

Tomtens størrelse .....ca. 3.000..... m² med festeavgift kr 0,51 pr. m2/år

Tomten har betegnelsen .....Høyden 26 og 28.....g.nr. 4, b.nr. 516.....

Festet skjer på følgende vilkår:

1. Tomten overtas i den stand den befinner seg.
2. Festetiden er 80 år regnet fra .....18. desember 1986.....
   Festeren har rett til å pantsette festeretten og de byggverk han har eller får på tomten, så langt ikke annet følger av lov eller avtale om at festeretten ikke kan overføres.
   Festeretten kan bare pantsettes sammen med de byggverk festeren har eller får på tomten.
   Så lenge lån hviler på husene skal:
   a) tomten ikke kreves ryddiggjort
   b) långivereren i tilfelle festeledighet ha rett til i samråd med kommunen å anta ny fester på samme vilkår som før, for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.
3. Ved festerens og/eller ektefellens død har livsarvingene rett til å fortsette leieforholdet på samme vilkår den gjenværende del av festetiden.
4. Innfestnings- samt festeavgiften forbeholdes regulert hvert 10. år i takt med konsumprisindeksen.
5. Hvis innfestningsavgift og/eller grunnleie ikke er betalt innen 3 - tre - måneder fra forfall, skal kommunen ha rett til uten søksmål og dom etter forutgående innkalling til forliksrådet, å sette festeretten og husene på tomten til auksjon og dekke sitt tilgodehavende av auksjonsutbyttet.
6. Hvis bebyggelse av tomten ikke er påbegynt innen 1 - ett år etter at kontrakten er sluttet, kan kommunen betrakte festet som brutt.
7. Festeretten er forbrutt om festeren utnytter tomten i strid med gjeldende lov og forskrifter.
8. Overdragelse av festekontrakten (med påstående byggverk) kan ikke finne sted uten samtykke av kommunen.
9. Festeren skal rette seg etter de til enhver tid gjeldende bestemmelser om bybyggelse m.m.
   Festeren kan pålegges å holde tomten forsvarlig inngjerdet.
10. Avståes tomten, eller noen del av den, på grunn av lovens bestemmelser til offentlig (statens eller kommunens) bruk, får festeren bare erstatning med forholdsvivs avslag i festeavgiften hvis tomten ikke er bebygget.
    Er tomten bebygget, får festeren ytterligere erstatnig kun for de inngrep som måtte bli gjort i bygninger eller andre permanente lovlige innretninger som er etablert på tomten.
11. Med festet følger ingen rettigheter utenfor den festede tomten.
12. Festeren er forpliktet til å betale refusjon for kommunens utgifter til anlegg av vei, vann og kloakk, etter de regler som gjelder til enhver tid.
13. Festeren er forpliktet til, på kommunens forlangende, å tillate anlegg av ledninger for vann, kloakk, elektrisitet og telefon over tomten mot erstatning for skade som blir forvoldt.
14. Når festet opphører av hvilken som helst grunn, skal festeren fjerne husene og rydde tomten innen 6 - seks - måneder etter festets opphør. I motsatt fall tilfaller alle bygninger og innretninger på tomten kommunen.
15. Såfremt ikke annet er bestemt, gjelder lov om tomtefeste av 30. mai 1975 nr. 20.
16. Festeren bærer alle utgifter i forbindelse med utferdigelse, stempling og tinglysning av kontrakter.
    Festeren bærer også utgiften til kart- og oppmålingsforretning og tinglysning av denne.
17. Denne kontrakt er utstedt i 2 - to - eksemplarer som hver av partene beholder 1 - ett - av.

Hammerfest, den 18. desember 1986

HAMMERFEST KOMMUNE ORDFØREREN

Hammerfest kommune

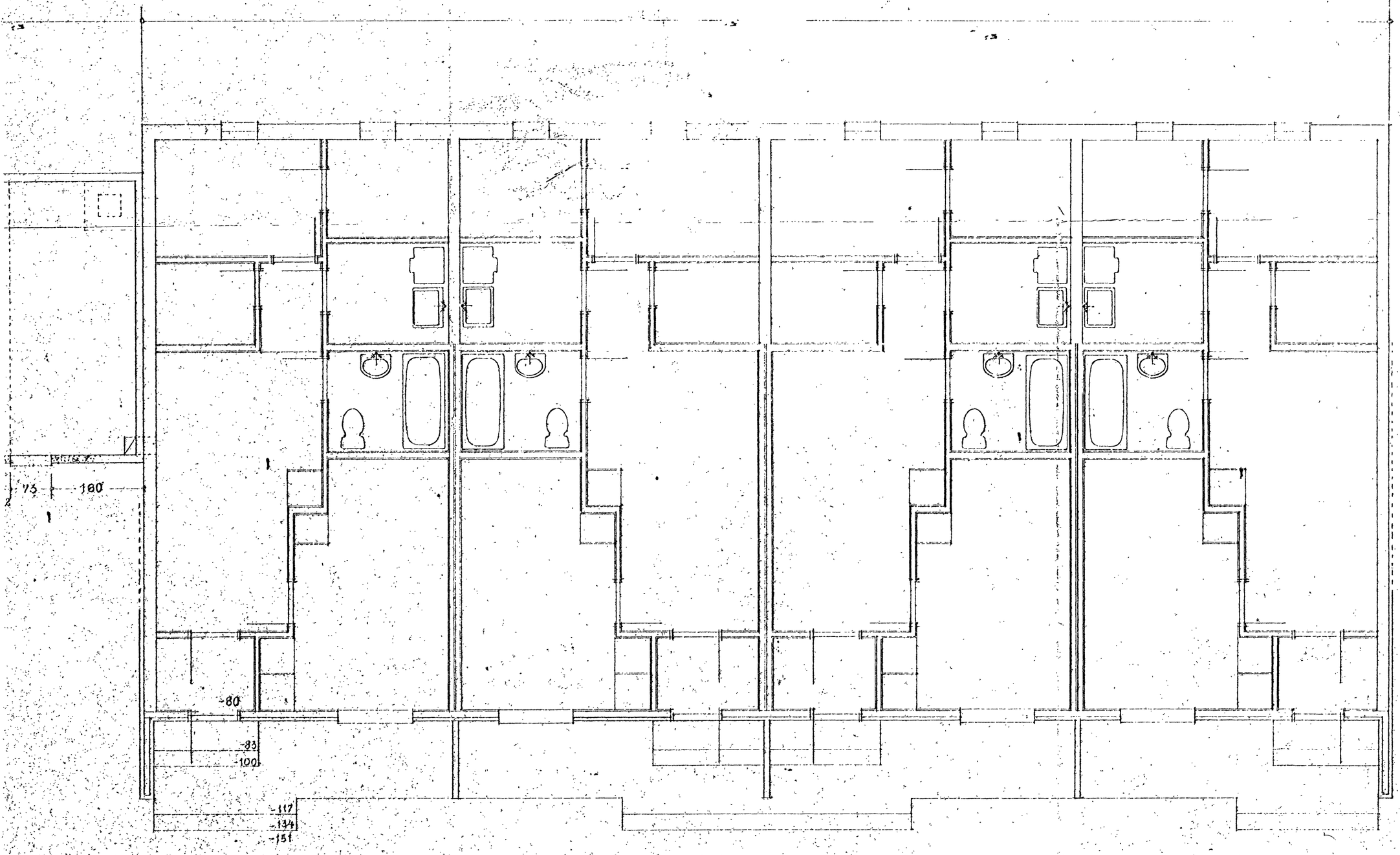
.....

fester

.....

bortfester

HUS B



HAUAN HUS

REKKEHUS underetasje

Hauans Funksjonærbolig

Tomt 26 1:50 Barsalen

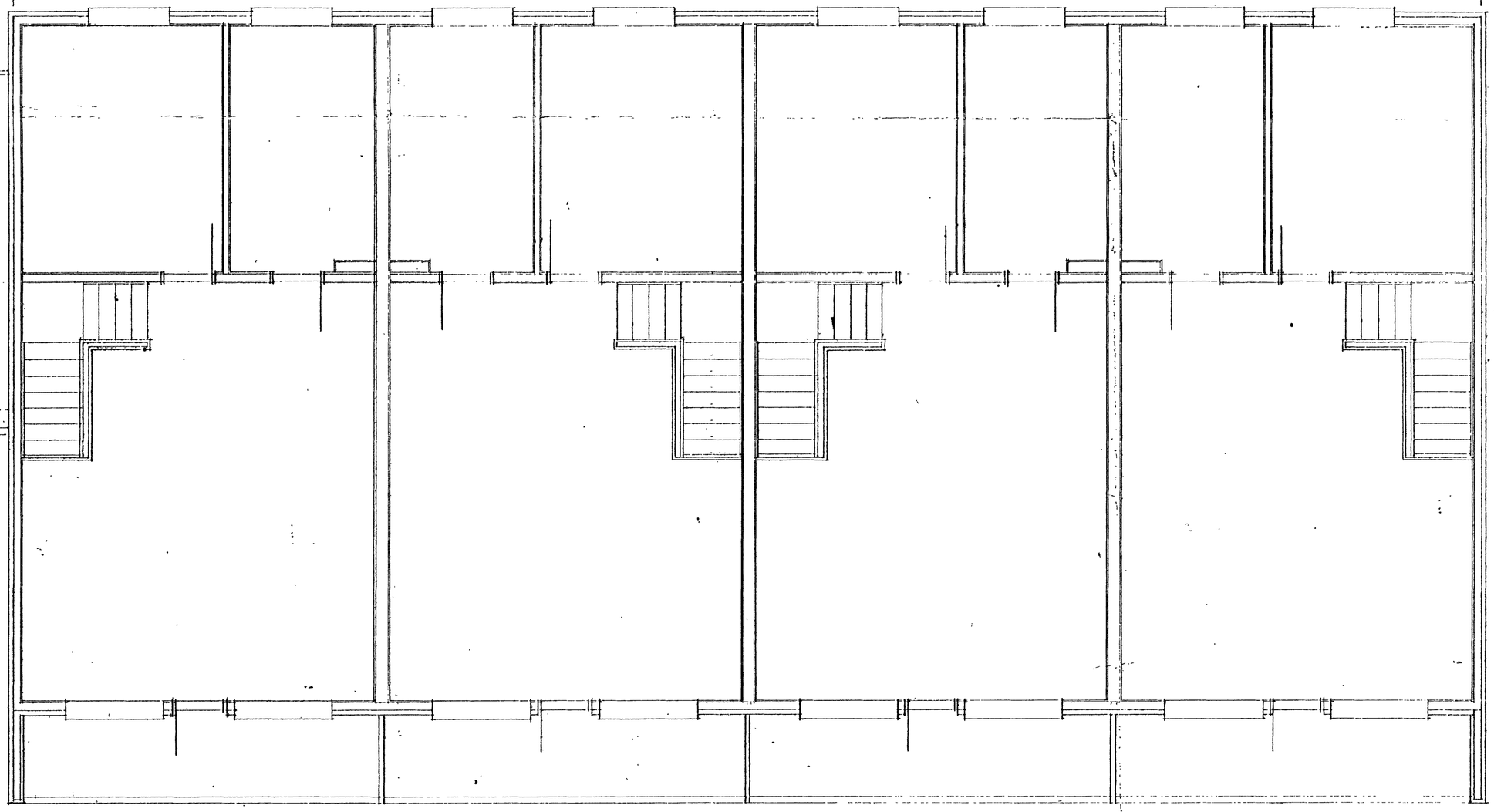
Hammerfest, 10/5 -72.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

HUS B

2174



1 2 3 4

HAUAN HUS

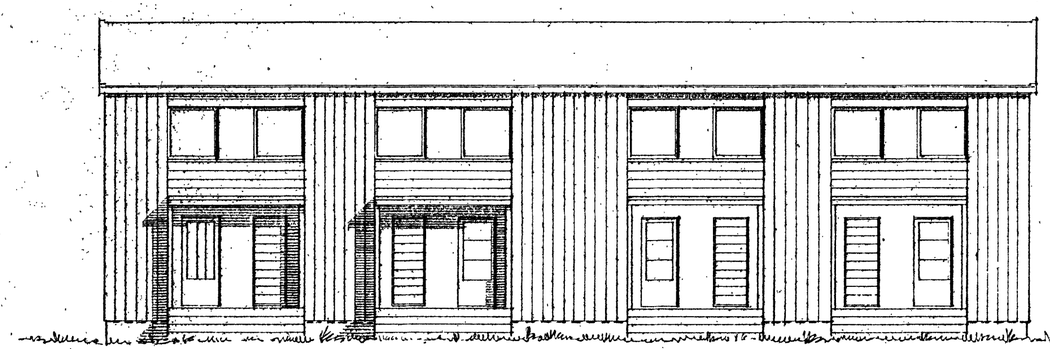
REKKEHUS

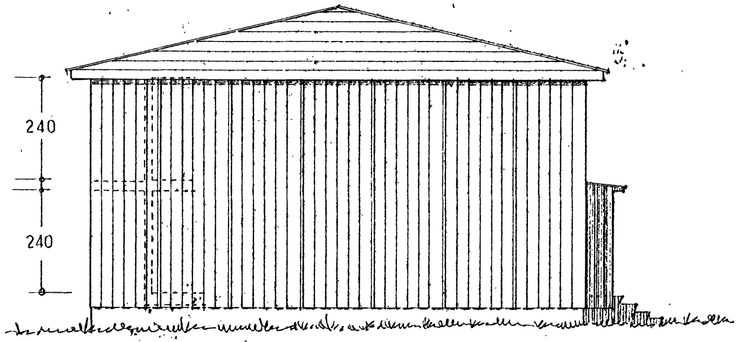
1. etasje

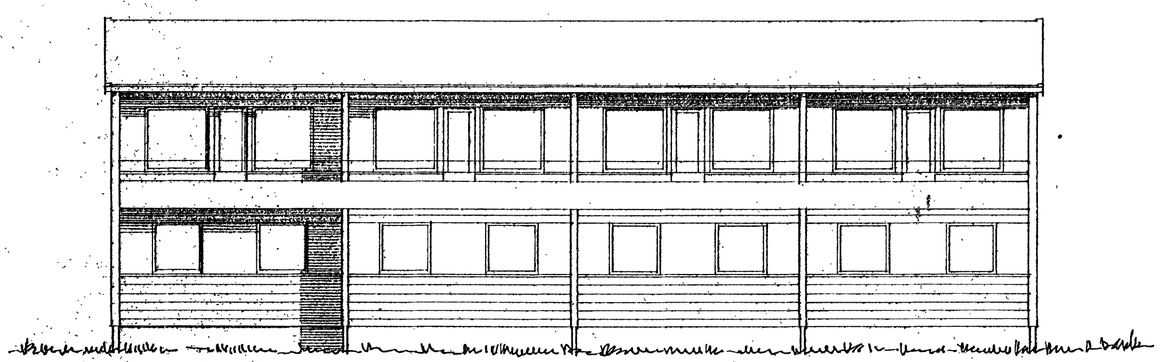
Hammerfest, 10/5 -72.

Hauans Funksjonærbolig
Tomt 26, M. 1:50 Bakgalen

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S







HAUAN HUS

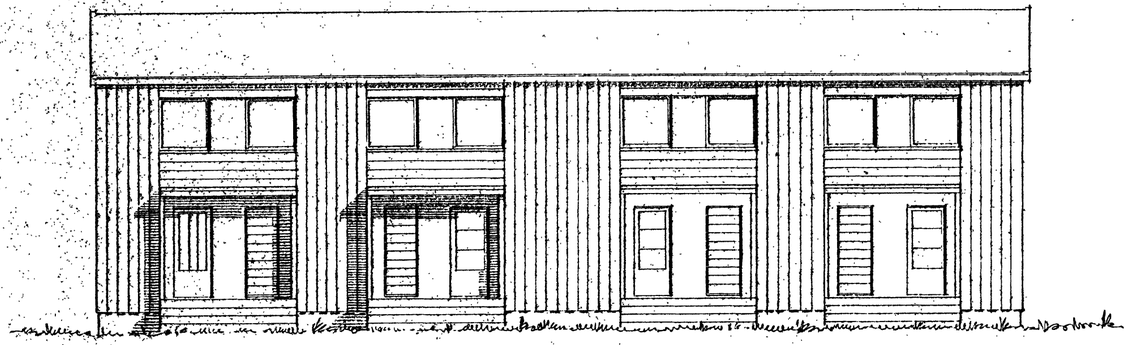
rekkehus

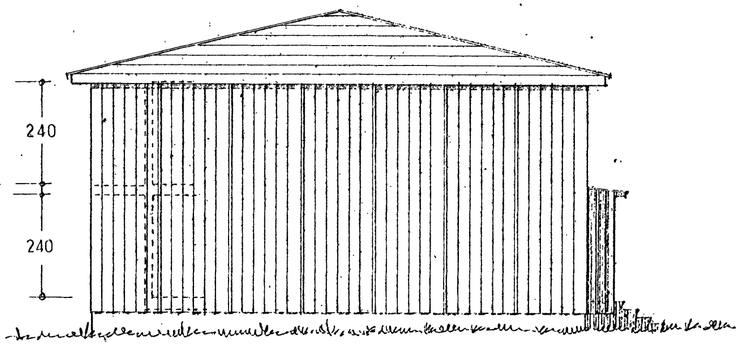
m. 1:100

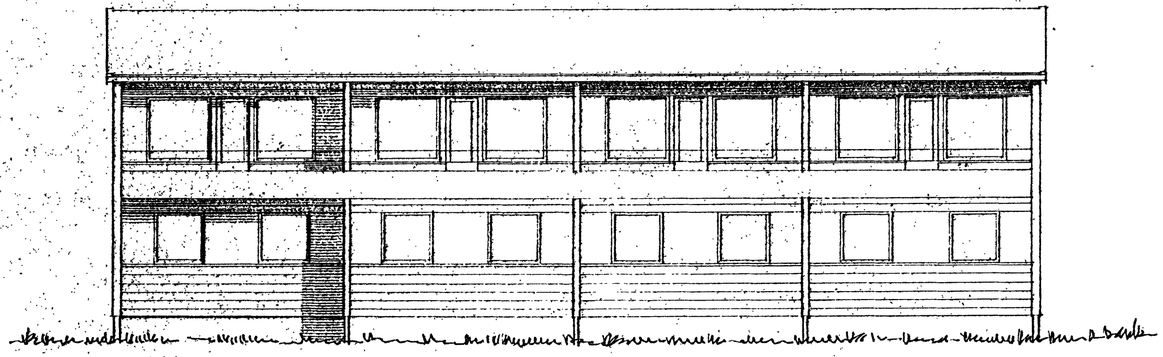
JUNI 1973

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S







HAUAN · HUS

rekkehus

m. 1:100

JUNI 1973

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

REKKEHUS B

4 leiligheter

KJÖKKEN

SOV. 2

STUE

MATBOD

HOBBY

Vask
BAD

GANG

KLÆBOD

Bad
VASK

GARD.

SOV. 1

V.F.

1. etasje

2. etasje

DEN NORSKE STATS HUSBANK
Avdelingskontoret i Hammerfest
Godkjent:
Kommunalbanksjef 24/5 1972
Rolf Ludvigsen

73/121

24/11 72

27/11 72

HAUAN HUS
Baksalen 28

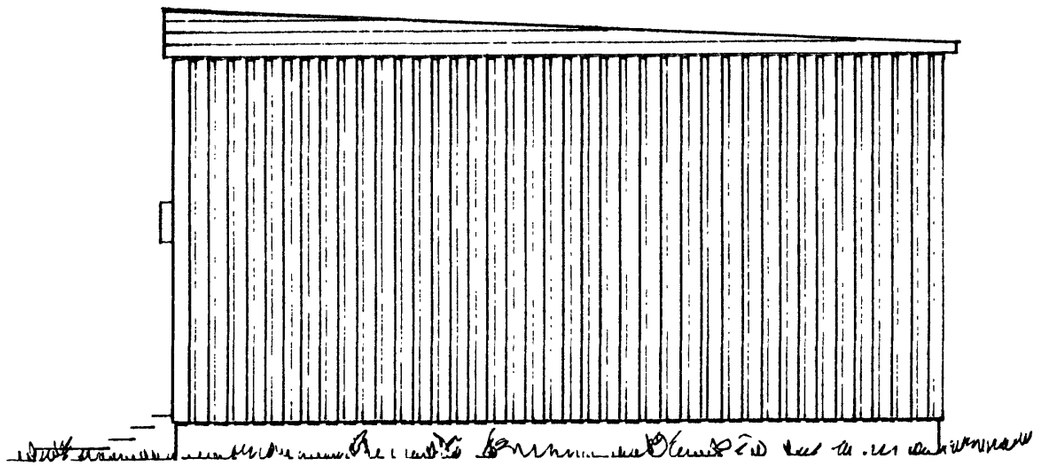
M. 1:50

Hammerfest, Jan. 1972.

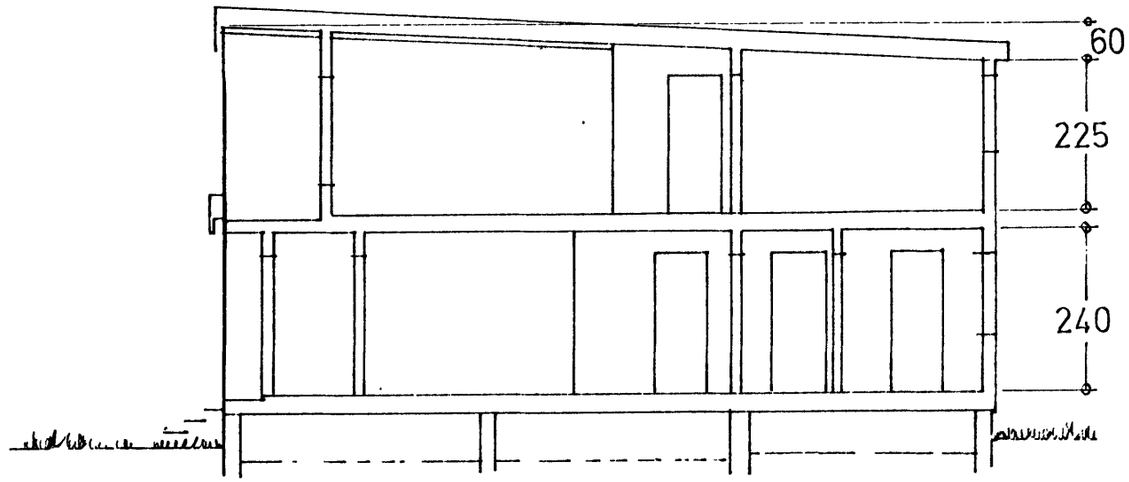
Hauans Materialhandel, Tomtegveien, Hammerfest

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

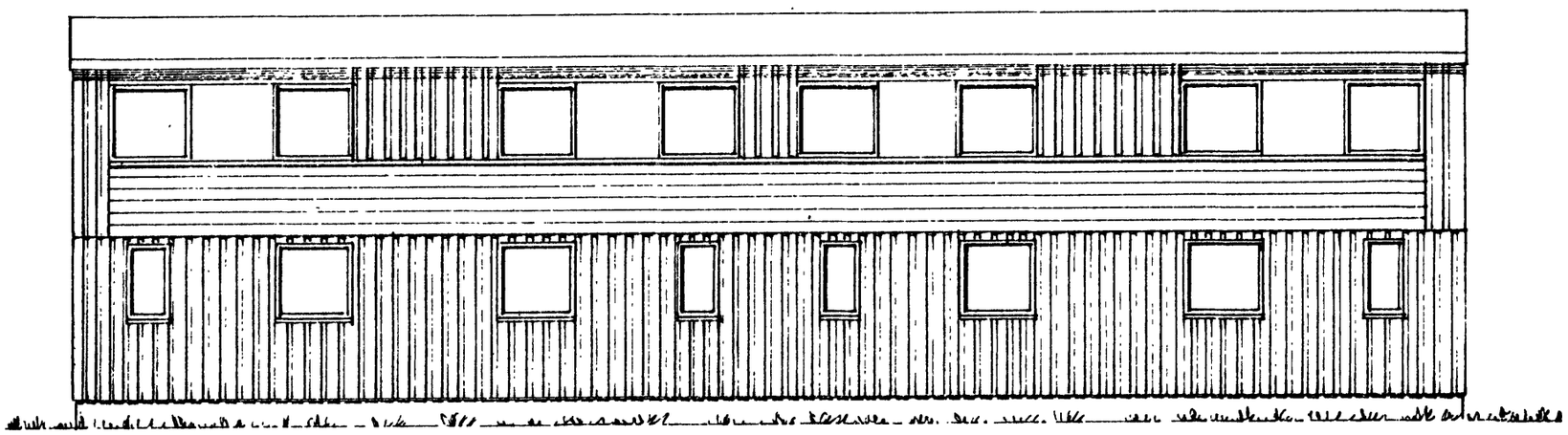
Dansk Scanning A/S



GAVL



SNITT



BAKFASADE MOT:

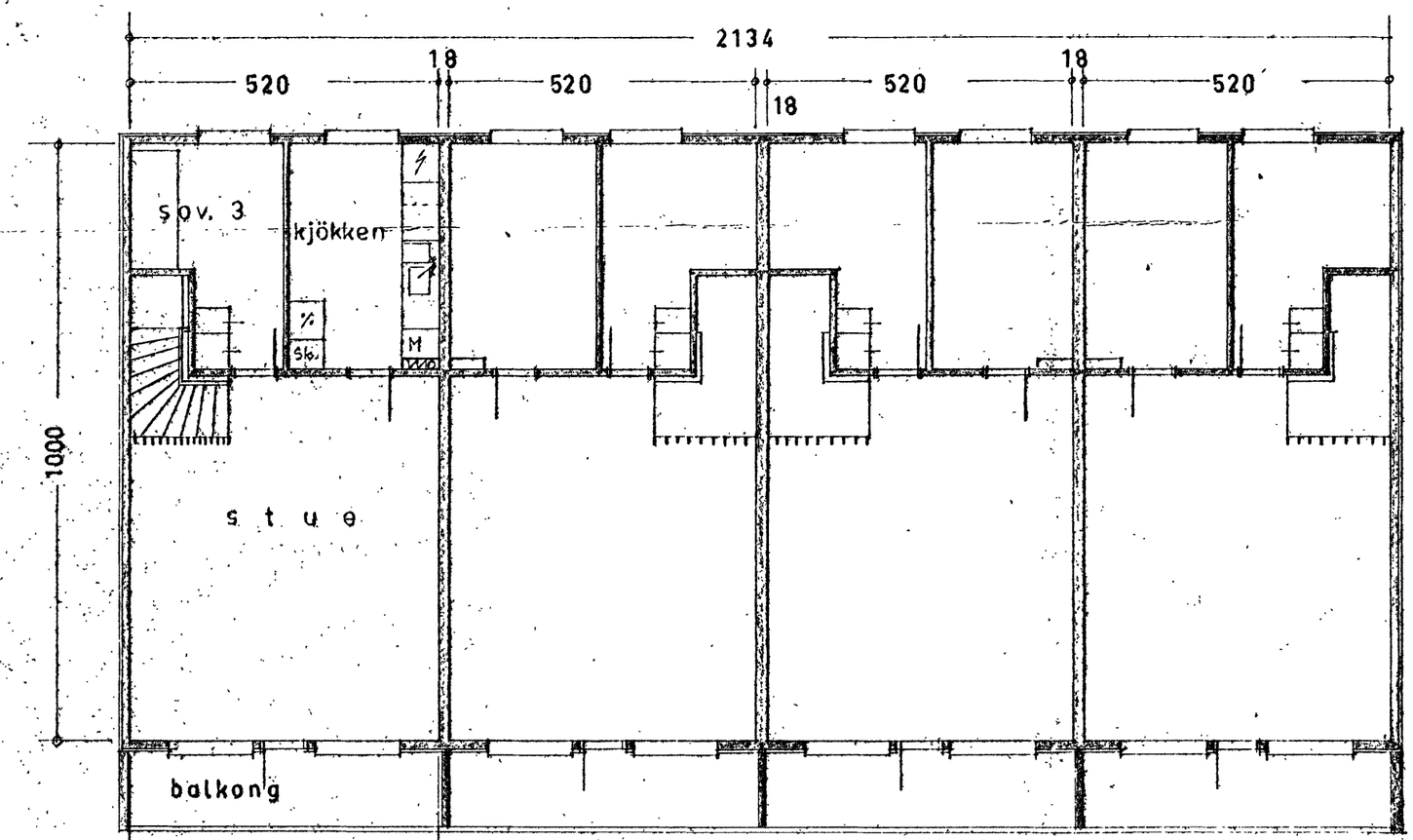
HAUAN HUS

REKKEHUS
M 1:100

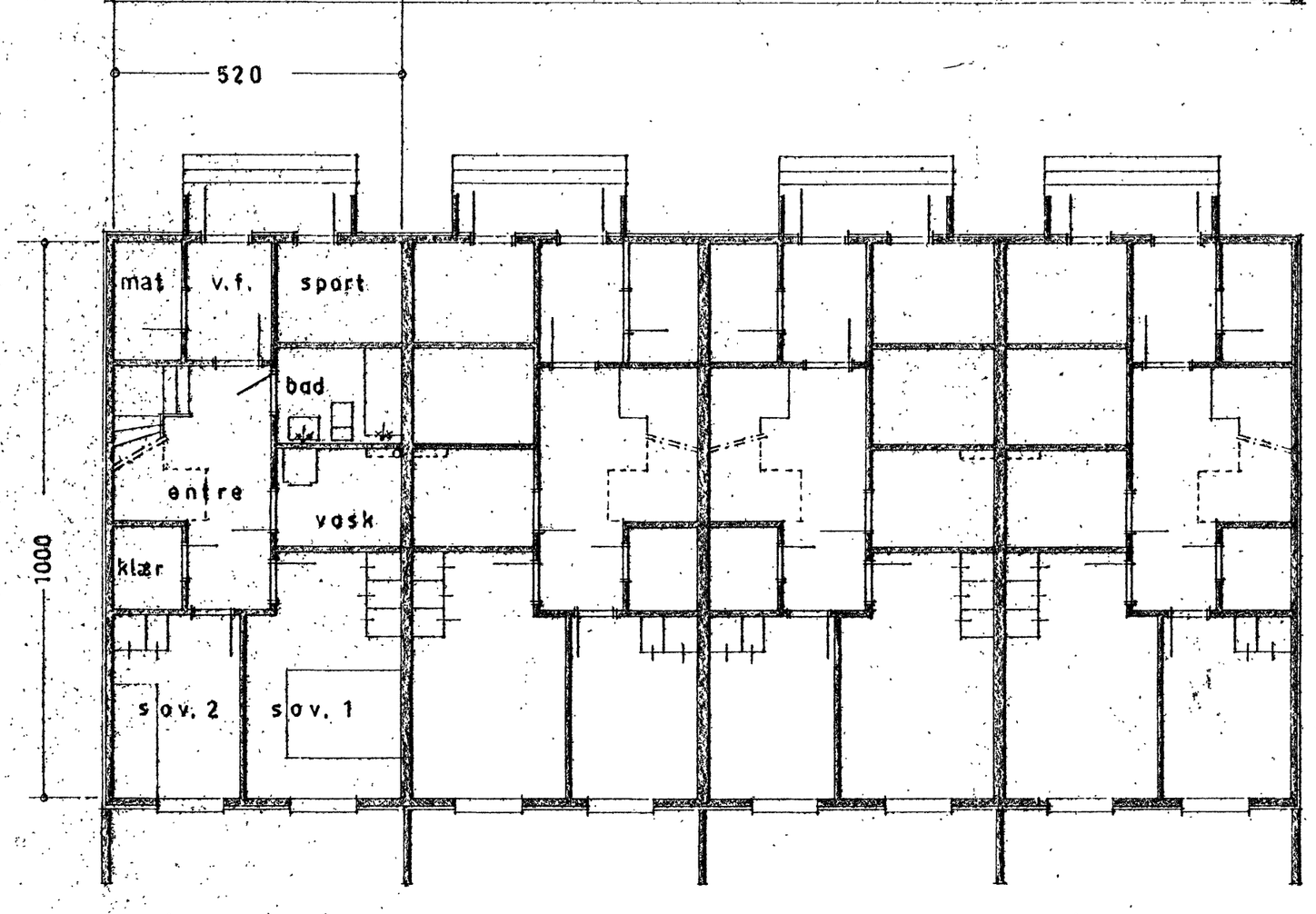
Huset bygges med røstet tak.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



2. ETASJE



1. ETASJE

Godkjennes
for lånsøknad til Husbanken, med forbehold for den videre teknisk-økonomiske behandling i banken.
Det vises til brev av / 19
J.nr.
Husbankens distriktsarkitekt
for
Nord-Troms og Vest-Finnmark
Hammerfest 5/7 1973
Rolf Harlen Jensen

J.nr.
Godkjent av
~~Hammerfest bygningsråd~~
Bygningssjefen
den 5/7 1973
uten/med forbehold.
Hammerfest den /
Bygningssjef

HAUAN HUS

rekkehus

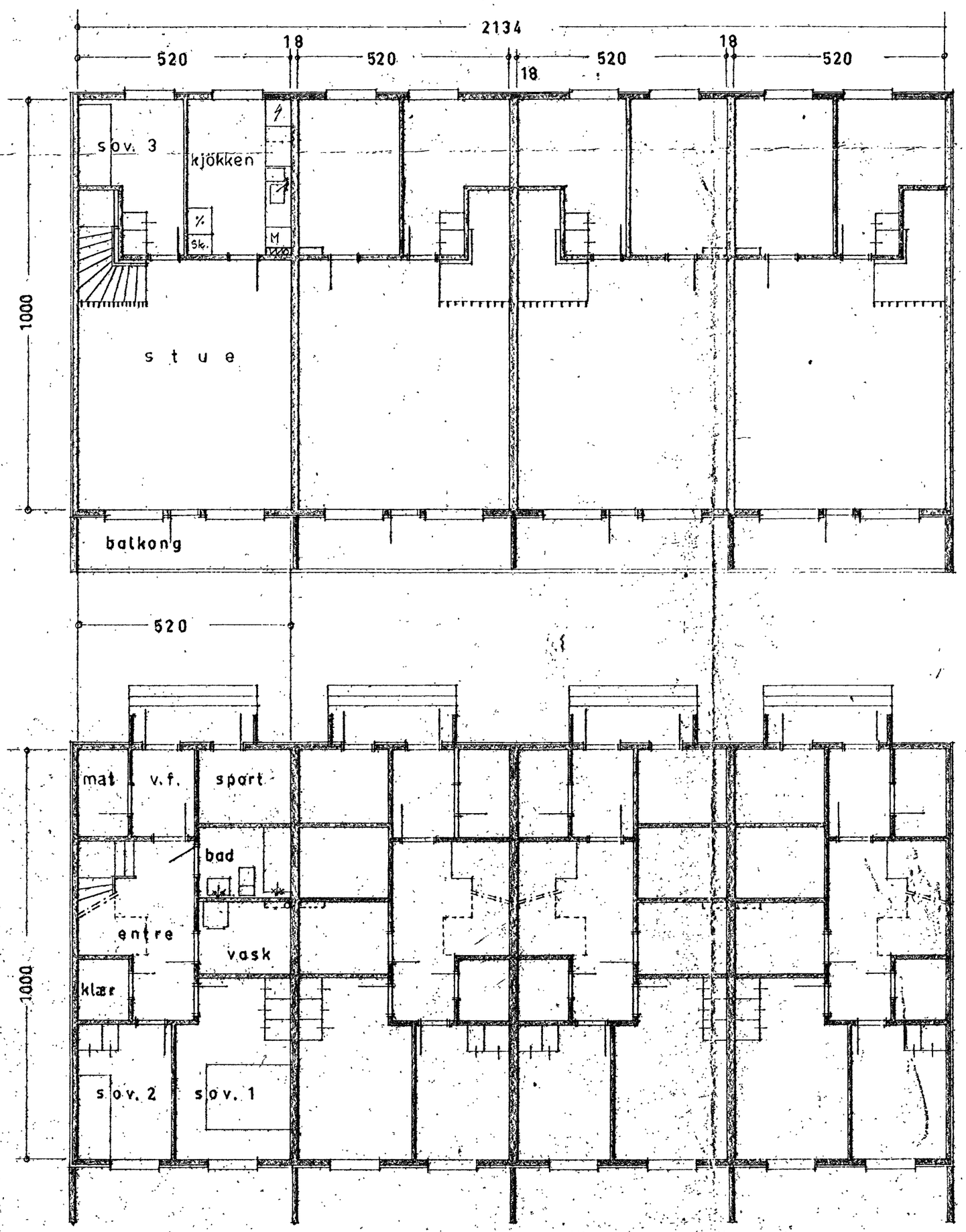
M. 1:100.

leilighet 1 2 3 4

Hauans Funksjonærbolig
Tomt nr. 28, Baksalen

JUNI 1973.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



2. ETASJE

1. ETASJE

leilighet 1 2 3 4

Jnr.
Godkjent av
~~Hammerfest byggingsråd~~
Byggingssjefen
den 5/7 - 19 73
uten/med forbehold.
Hammerfest den 5/7 -73
Byggingssjef

Godkjennes
for lånsøknad til Husbanken, med forbehold for den videre teknisk-økonomiske behandling i banken.
Det vises til brev av / 19
J.nr.
Husbankens distriktsarkitekt
for
Nord-Troms og Vest-Finnmark
Hammerfest 5/7 1973
Rolf Harlens Jensen

HAUAN HUS

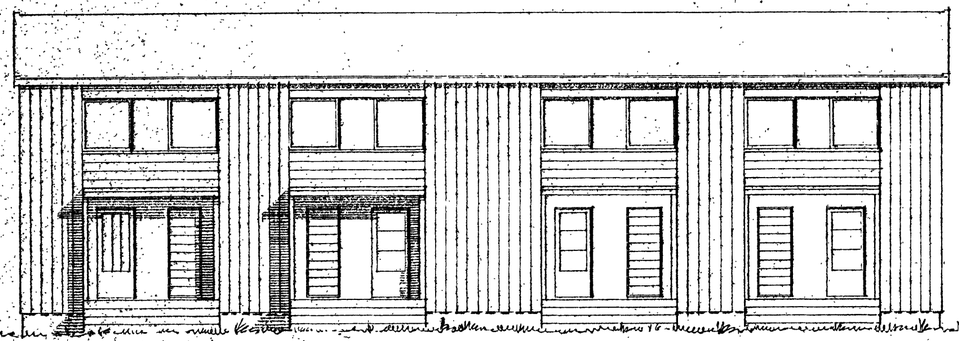
rekkehus

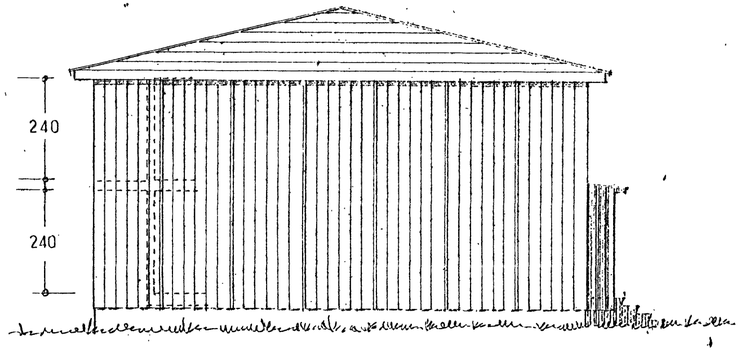
M. 1:100

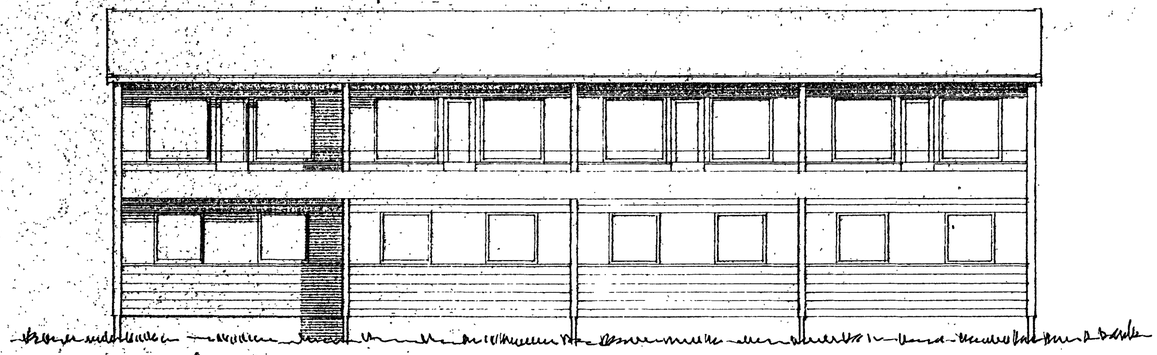
Hauans Funksjonærbolig
Tomt 26 ~~xxx~~, Baksalen

JUNI 1973

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S







Godkjent
Byggingstillatelse
dato 15/7 1973
Utstedt med forbehold.
Rammetillatelse dato 9/11-73
Byggmester

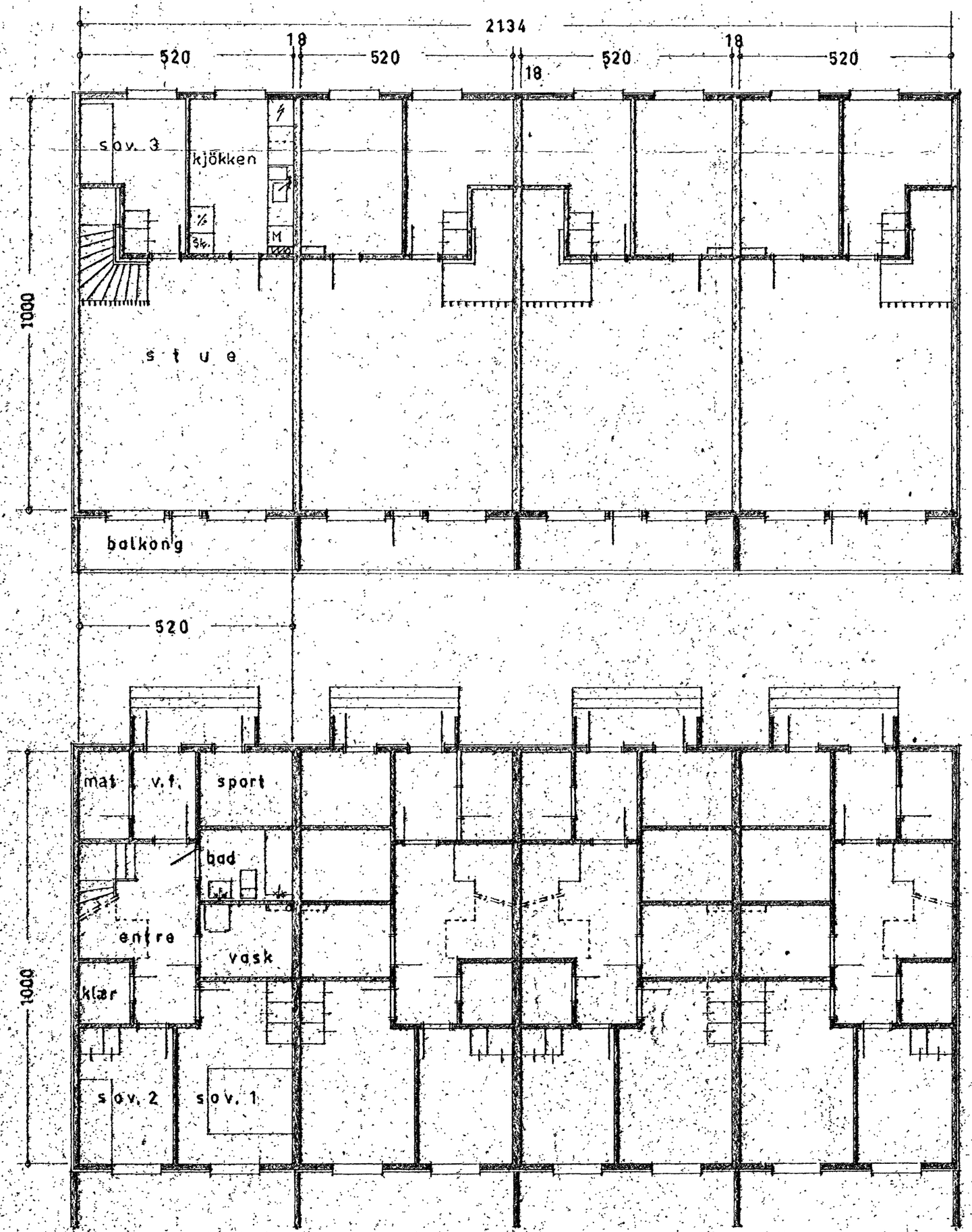
HAUAN HUS

rekkehus

m. 1:100

JUNI 1973

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



2. ETASJE

1. ETASJE

Godkjennes
for lånsøknad til Husbanken, med forbehold for den videre teknisk-økonomiske behandling i banken.
Det vises til brev av / 19
Jnr.
Husbankens distriktsarkitekt for
Nord-Troms og Vest-Finnmark
Hammerfest 5/7 1973
Rolf Harlesjaus...

Jnr.
Godkjent av
Byggetillatelse
den 5/7 1973
uten/med forbehold
Hammerfest den /
Byggmester

Gjelder ikke
hvis begge kommer i

HAUAN HUS

rekkehus

M. 1:100.

leilighet 1 2 3 4

Hauans Funksjonærbolig
Tomt nr. 26, Baksalen
JUNI 1973.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Utskriftsdato: 10.06.2026

Ortofotorapport for eiendom 5603 - 24/516//



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



2024



2022



2016



2016



2016



2012



2010



2009



2008



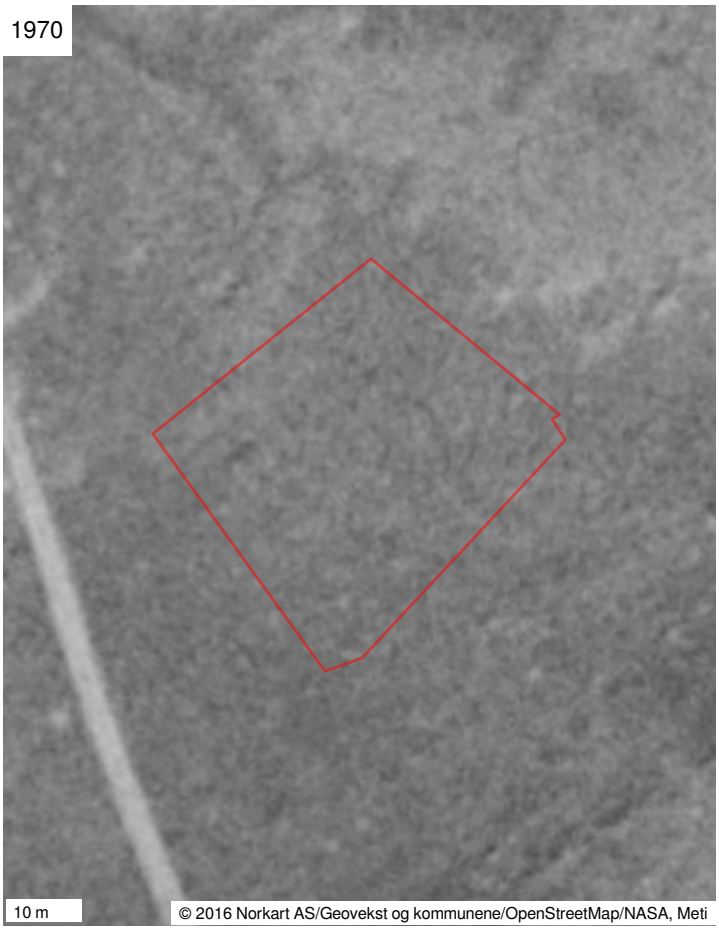
2004



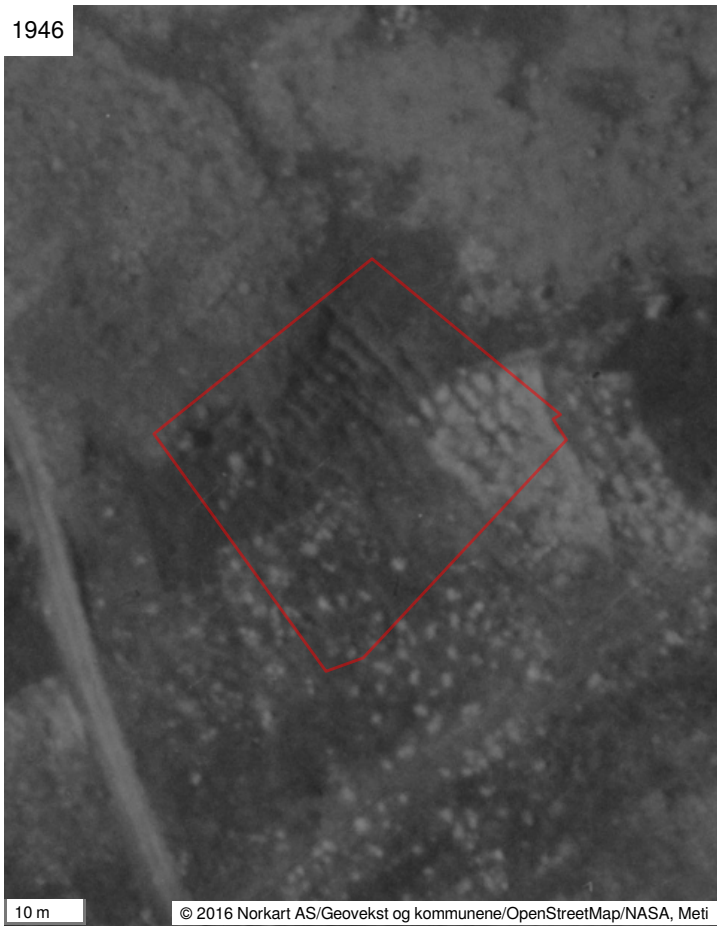
1976



1970


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

1946


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

Kulturminnerapport

Eiendom	5603 24/516		
Utskriftsdato	10.06.2026	**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 - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger

32/84
5030

EOS/to 9. februar 1984

Hauans A/S
Strandgata 62
9600 Hammerfest

FERDIGATTEST - HØYDEN 26.

I henhold til bygningslovens § 99 pkt. 1 utstedes herved ferdigattest for høyden 26.

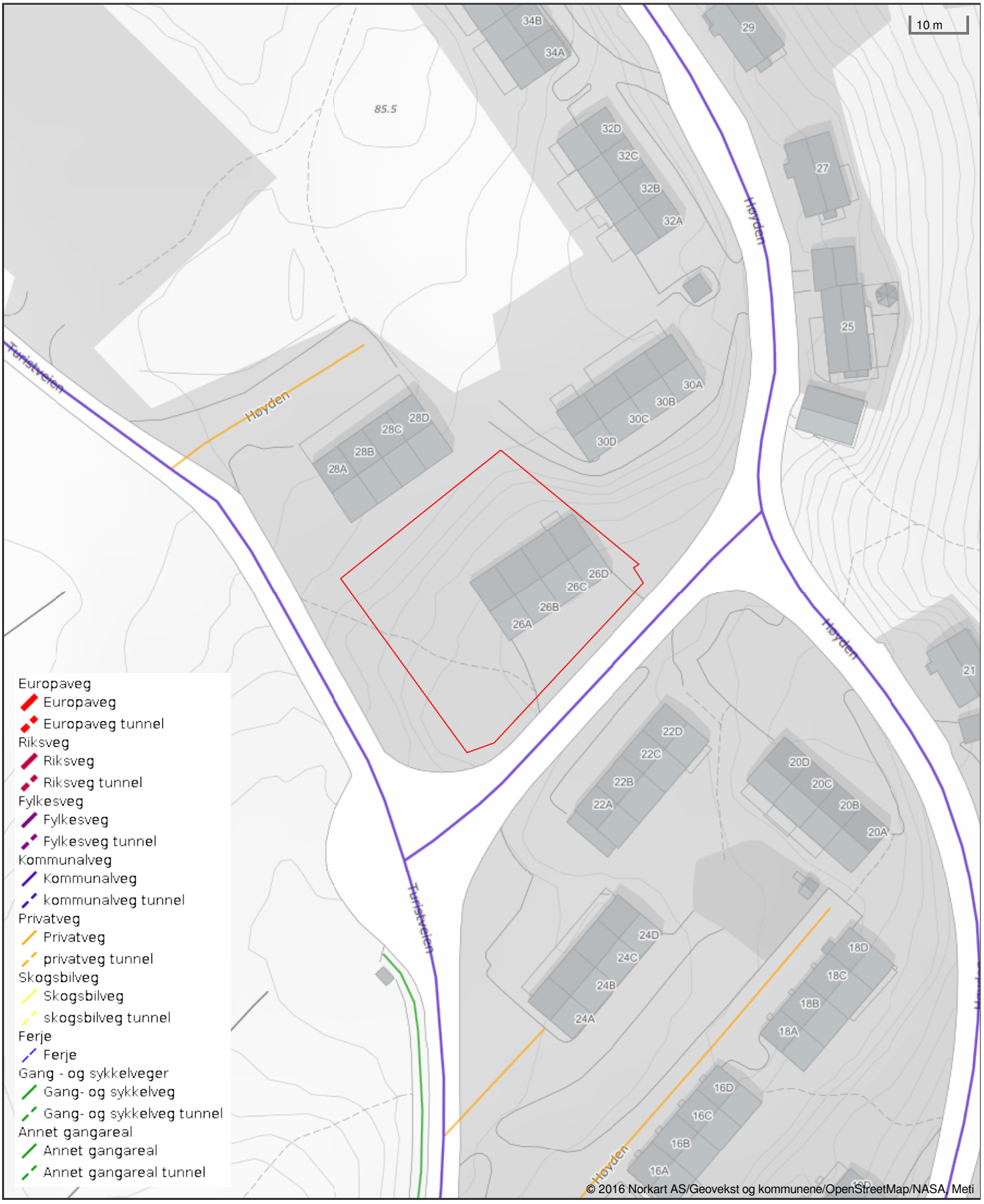
Albert Brox
bygningssjef

Erl.O.Sætereng
bygn.kontr.

Kopi: Sparebanken Nord

Utskriftsdato: 10.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 5603 - 24/516//



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.

Utskriftsdato: 10.06.2026

Hammerfest kommune

Adresse: Postboks 1224, 9616 HAMMERFEST

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	5603	**Gårdsnr.**	24	**Bruksnr.**	516	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Høyden 26A, 9603 HAMMERFEST								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	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.

Utskriftsdato: 10.06.2026

Hammerfest kommune

Adresse: Postboks 1224, 9616 HAMMERFEST

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	5603	**Gårdsnr.**	24	**Bruksnr.**	516	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Høyden 26A, 9603 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	2 045,04 kr
Feiing	474,96 kr
Feste	327,00 kr
Renovasjon	5 516,28 kr
Vann	4 897,14 kr
Sum	**17 720,82 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	2 651,88 kr
Avløp - bolig/ pr. boenhet	15%	1 stk	4359.65	1/1	0 %	4 359,65 kr	2 179,85 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	1014900 prom	2.00	1/1	0 %	2 030,00 kr	1 014,48 kr
Feie- og tilsynsavgift	0%	1 stk	618.00	1/1	0 %	618,00 kr	309,00 kr
Renovasjon - abonnementsgebyr pr. boenhet	25%	1 stk	3196.25	1/1	0 %	3 196,25 kr	1 598,10 kr
Renovasjon - 240 liter dunk	25%	1 stk	2706.25	1/1	0 %	2 706,25 kr	1 353,15 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Festeavgift	0%	327 kr	1.00	1/1	0 %	327,00 kr	163,50 kr
					Sum	**18 540,95 kr**	**9 269,96 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Hammerfest kommune
Hámmerfeastta suohkan

Samfunnsutvikling

Notat

Dato: 16.06.2026
Saksbeh: Kristine Nilsen

Mottaker:

Partners Eiendomsmegling Alta AS

Restanser på eiendommen gnr.24 bnr.516 snr. 1

Det er ikke registrert ubetalte kommunale avgifter på eiendommen.

Kristine Nilsen
saksbehandler

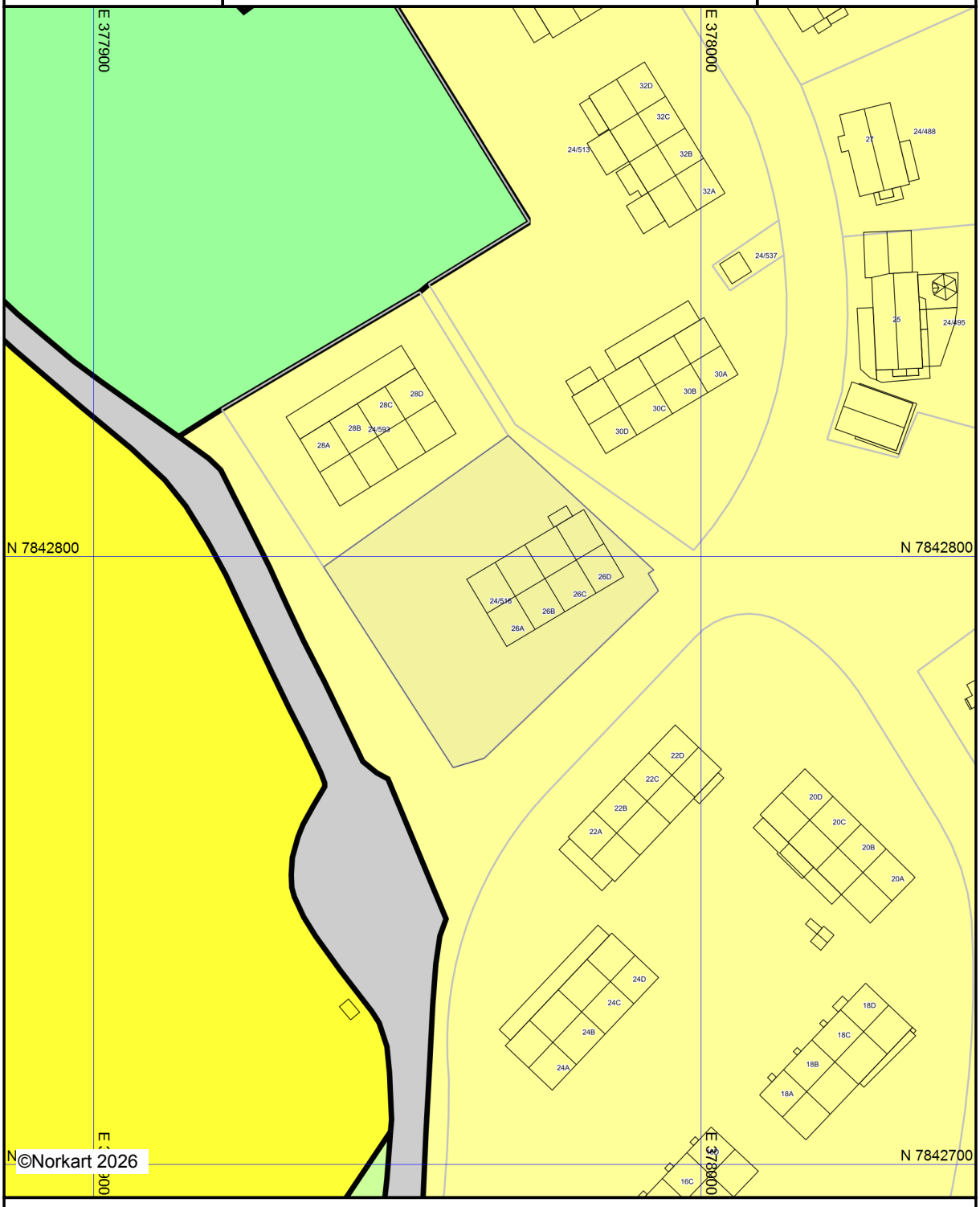
Hammerfest kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 24/516/0/1
Adresse: Høyden 26A
Utskriftsdato: 10.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

Boligbebyggelse - nåværende

Boligbebyggelse - fremtidig

Sentrumsformål - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

Grønnstruktur - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Sikringsonegrense

Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

HAMMERFEST KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser

Planens navn:	Detaljregulering for Salen boligfelt
Planens ID:	20170001
Dato for siste revisjon:	20.08.19
Dato for vedtak i kommunestyret:	



Fotograf: Tor Harry Bjørn

1. Planens hensikt

a) Tilrettelegge for et boligområde i godt samspill med omgivelsene
b) Å planlegge og bygge med hensyn til klimatilpasning
c) Forsterke/utbedre eksisterende infrastruktur
d) Integrere kommunale boliger/institusjon i et boligområde

2. Felles bestemmelser for hele planområdet

Se pkt. 6.1 i planbeskrivelsen for retningslinjer for hele planområdet.

2.1 Detaljprosjektering

Følgende forhold skal vurderes ifm. detaljprosjektering av planområdet:

- Behov for drenering av området
- Fundamentering, bæreevne og setninger

Se pkt. 6.3 i planbeskrivelsen for retningslinjer til denne bestemmelsen.

2.2 Byggegrense

Byggegrense sammenfaller med formålsgrense der ikke annet er spesifisert på plankartet.

2.3 Høyderestriksjoner

Byggehøyder innenfor planområdet skal ikke overstige kote +124,4.
Se pkt. 6.3 i planbeskrivelsen for retningslinjer til denne bestemmelsen.

2.4 Byggeskikk

Det skal sikres god estetisk utforming på bebyggelse og anlegg - i samsvar med tiltakets funksjon, og i samspill med omgivelsene.
Se pkt. 6.3 i planbeskrivelsen for retningslinjer til denne bestemmelsen.

2.5 Belysning

Utvendig belysning innenfor planområdet skal utformes slik at man unngår blending og lysforurensning.
Se pkt. 6.3 i planbeskrivelsen for retningslinjer til denne bestemmelsen.

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

3.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Se pkt. 6.2 i planbeskrivelsen for felles retningslinjer for bebyggelse og anlegg.

3.1.1 Grad av utnytting

Oppgitt maksimal utnyttelsesgrad for de enkelte arealformålene/tomtene forutsetter at gjeldende krav til parkering og uteoppholdsareal er oppfylt.

3.1.2 Uteoppholdsareal

Krav til uteoppholdsareal fastsatt i gjeldende kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord gjelder innenfor planområdet.

3.1.3 Parkering

Parkeringskrav fastsatt i gjeldende kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord gjelder innenfor planområdet.

3.1.4 Angivelse av byggehøyder

Oppgitt byggehøyde for de enkelte arealformålene/tomtene angis i antall meter fra gjennomsnittlig terrengnivå.

3.1.5 Adkomst

Lokalisering av avkjørsel til de forskjellige områdene/tomtene kan justeres noe ift. det som er angitt på plankartet og tilpasses arealdisponering på tomta, klimatiske forhold osv.

3.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS 1-3)

3.2.1 Tillatt bruk

Områdene tillates brukt til boligformål (eneboliger) med tilhørende garasje, parkering, uteareal med mer.

3.2.2 Grad av utnytting

a) På tomtene 1-3 tillates det BYA inntil 30%.
b) På de øvrige tomtene tillates det BYA inntil 40 %.

3.2.3 Byggehøyder

a) På tomtene 1-3 kan det bygges boliger uten sokkel i inntil 2 etasjer med maksimal gesimshøyde på 8 m.
b) På tomtene 4-10 kan det bygges boliger uten sokkel i 1 etasje med maksimal gesimshøyde på 5 m.

c) På tomtene 11-13 kan det bygges boliger i 1 etasje med sokkel med maksimal gesimshøyde på 5 m. Det må tas hensyn til høyde på etablert VAO system ved planlegging av sokkel.

Se pkt. 6.3 i planbeskrivelsen for retningslinjer til denne bestemmelsen.

3.2.4 Takform

a) På tomtene 1-7 tillates flatt tak eller saltak, valmet tak eller pulttak (enkelt eller sammensatt) inntil 25 grader. Møneretning skal være sørøst-nordvest (parallelt med fremherskende snødrivende vind).
b) På tomtene 8-13 tillates flatt tak eller pulttak/saltak inntil 6 grader.

Se pkt. 6.2.1 i planbeskrivelsen for retningslinjer til denne bestemmelsen.

3.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS 1-5)

3.3.1 Tillatt bruk

a) Områdene BKS 1-4 tillates brukt til boligformål (rekkehus) med tilhørende garasje, parkering, uteareal med mer.
b) Området BKS 5 tillates brukt som adkomst til boligene på eiendommen 24/593 med nødvendig sideareal og areal til snølagring. Det tillates ikke å etablere bygg eller parkering innenfor området.

3.3.2 Grad av utnytting

Det tillates BYA inntil 45 % på den enkelte tomt.

3.3.3 Byggehøyder

Det tillates boliger i rekke inntil 2 etasjer med maksimal gesimshøyde på 8 m.

3.3.4 Takform

Det tillates flatt tak eller saltak, valmet tak eller pulttak (enkelt eller sammensatt) inntil 25 grader. Møneretning skal være sørøst-nordvest (parallelt med fremherskende snødrivende vind).

Se pkt. 6.2.1 i planbeskrivelsen for retningslinjer til denne bestemmelsen.

3.3.5 Adkomst

a) BKS 1-3 har adkomst fra o_SKV2.
b) BKS 4 har adkomst fra o_SKV3.
c) Lokalisering av avkjørsler tilpasses ift. tomteinndeling.

3.4 Nærmiljøanlegg (o_BNA)

3.4.1 Tillatt bruk

Området skal benyttes til nærmiljøanlegg for nærliggende boliger og skal dekke behovet for kvartalslekeplass for barn i alder 6-16 år.

3.4.2 Innhold og utforming

a) Området kan inneholde møteplass, lekeplass, ballplass/ballvegg, treningsapparater, turstier med mer.
b) Det kan etableres et ballskur på området for å skjerme mot vær og vind.

Se pkt. 6.3 i planbeskrivelsen for retningslinjer til denne bestemmelsen.

3.4.3 Grad av utnytting

Maksimalt tillatt BYA er 15%.

3.5 Renovasjonsanlegg (o_BRE 1-5)

3.5.1 o_BRE 1-4

a) Områdene skal brukes til avfallsløsninger for husholdningsavfall for Salen boligfelt.
b) o_BRE 1-4 skal utformes som nedgravde avfallsløsninger med kapasitet på 5000 liter hver.
c) Det skal tilrettelegges for tømming av avfallskonteinerne direkte fra veiene o_SKV 2-3.
d) Det skal etableres felles postkassestativ for nærliggende boliger innenfor hvert område o_BRE 1-4. Stativene skal plasseres slik at de ikke bidrar til dannelse av snøfonner på veg eller andre områder som skal holdes åpent.

Se pkt. 6.3 i planbeskrivelsen for retningslinjer til denne bestemmelsen.

3.5.2 o_BRE 5

a) o_BRE 5 skal brukes til returpunkt for nærliggende boligområder.
b) Plassering av o_BRE 5 kan justeres innenfor o_SPP, hvis det er gunstig mht. klimatilpasning og/eller drift av returpunktet.
c) Returpunktet skal utformes som en nedgravd løsning.
d) Returpunktet skal utformes mht. snørydding.

3.6 Andre typer bebyggelse og anlegg (o_SNØ)

3.6.1 Tillatt bruk

a) Området tillates benyttet til snødeponi.
b) I sommerhalvåret kan området brukes som friområde.
c) Bruk av området til parkering/lagring er ikke tillatt.

3.7 Lekeplass (o_BLK)

3.7.1 Tillatt bruk

Området tillates benyttet til lekeplass/møteplass.

3.7.2 Innhold og utforming

Området skal opparbeides med lekemuligheter for barn i aldersgruppe 1-7 år, samt bord og benker med mer.
Se pkt. 6.3 i planbeskrivelsen for retningslinjer til denne bestemmelsen.

3.8 Bolig/tjenesteyting (BKB 1-2)

3.8.1 Tillatt bruk

Områdene tillates benyttet til omsorgsboliger med bemanning eller til ordinære boliger for spesielle grupper.

3.8.2 BKB 1

a) Det tillates BYA inntil 65%.
b) Det tillates bygg uten sokkel i 1 etasje med maksimal gesimshøyde på 5 m.
c) Det tillates flatt tak eller pulttak/saltak inntil 6 grader.
d) Det skal etableres egen avfallsløsning innenfor BKB1.

Se pkt. 6.3 i planbeskrivelsen for retningslinjer til denne bestemmelsen.

3.8.3 BKB 2

a) Det tillates BYA inntil 30%.
b) Det tillates bygg uten sokkel i inntil 2 etasjer med maksimal gesimshøyde på 8 m.
c) Det tillates flatt tak eller saltak, valmet tak eller pulttak (enkelt eller sammensatt) inntil 25 grader. Møneretning skal være sørøst-nordvest (parallelt med fremherskende snødrivende vind).

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

4.1 Veg (o_SKV1-3)

4.1.1 Utforming

a) o_SKV1 skal utbedres iht. denne planen, se vedlegg 5 og 6.
b) o_SKV2 og o_SKV3 skal legges minst 20 cm over omkringliggende terreng for å unngå snøfonndannelse.

4.1.2 Fotgjengerovergang

Plassering av fotgjengerovergang over o_SKV1 må tilpasses ev. turveg innenfor o_BNA.
Se pkt. 6.3 i planbeskrivelsen for retningslinjer til denne bestemmelsen.

4.2 Gangveg/gangareal (o_SGG 1-2)

4.2.1 Utforming

Gangveg skal opparbeides med fast dekke og belysning.

4.2.2 Funksjons- og kvalitetskrav

Det skal sikres trinnfrie overganger mellom gangvegen og inntilliggende formål som kollektivholdeplass, lekeplass osv.

4.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_SVT 1-8)

4.3.1 Tillatt bruk

a) Arealene tillates benyttet til nødvendige sideareal for veg/kommunaltekniske anlegg.
b) Arealene kan brukes til snølagring der siktforhold tillater det.

4.3.2 Utforming

a) Skjæringer og fyllinger arronderes slik at de får en naturlig avrunding mot eksisterende terreng.
b) Vegskjæringen på oversiden av Turistveien anbefales utført med stigning 1/2 og 1/3.

4.3.3 Revegetering

Arealene skal revegeteres. Naturlig revegetering anbefales som prinsipp for opparbeidelse av ny vegetasjon.
Se pkt. 6.3 i planbeskrivelsen for retningslinjer til denne bestemmelsen.

4.4 Kollektivholdeplass (o_SKH)

4.4.1 Tillatt bruk

Det tillates etablert leskur ifb. kollektivholdeplass på området.

4.4.2 Funksjons- og kvalitetskrav

Kollektivholdeplassen skal være universelt utformet, jf. kommunens kollektivplan.

4.5 Parkeringsplass (o_SPP)

4.5.1 Tillatt bruk

Arealet tillates opparbeidet til parkeringsplasser for allmenn bruk, eksempelvis idretts- og friluftslivsaktiviteter i området, nærmiljøanlegg mm.

4.5.2 Utforming

a) Området skal opparbeides med fast dekke.
b) Plassering og utforming av avkjørsel kan justeres/tilpasses ifm. detaljprosjektering.

4.5.3 Funksjons- og kvalitetskrav

Minst 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

4.5.4 Returpunkt

a) Plassering av returpunktet o_BRE 5 kan justeres innenfor o_SPP, hvis det er gunstig mht. klimatilpasning og/eller drift av returpunktet.
b) Det skal sikres god tilgjengelighet til returpunktet ved planlegging av parkeringsplassen.

Se pkt. 6.3 i planbeskrivelsen for retningslinjer til denne bestemmelsen.

4.6 Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (o_SKF)

4.6.1 Tillatt bruk

Området tillates brukt til snøopplagg i vintersesongen, og til parkeringsplass resten av året.

4.6.2 Utforming

a) Området skal opparbeides med fast dekke.
b) Plassering og utforming av avkjørsel kan justeres/tilpasses ifm. detaljprosjektering.

5. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

5.1 Grønnstruktur (o_G1-G8)

5.1.1 o_G1

a) Det skal etableres en sti gjennom o_G1 som kobler sammen o_SKV2 og eksisterende stier på fjellet.
b) Det tillates å etablere et felles postkassestativ for nærliggende boliger innenfor o_G1.

Se pkt. 6.3 i planbeskrivelsen for retningslinjer til denne bestemmelsen.

5.1.2 o_G2

a) Skjæringen anbefales utført med helning 1:2 eller slakere. Behovet for plastring må vurderes for å sikre skråningen mot overflateutglidninger.
b) o_G2 skal revegeteres etter at planlagt terrengopparbeidelse er gjennomført.
c) Det skal etableres stier gjennom o_G2 som kobler sammen o_SKV2/o_SKF med eksisterende stier på fjellet.

Se pkt. 6.3 i planbeskrivelsen for retningslinjer til denne bestemmelsen.

5.1.3 o_G3

a) Det skal etableres en snøskjerm innenfor o_G3 slik det er vist i illustrasjonsplanen.

b) Det kan etableres en turveg rundt vannet. Det må sikres en forbindelse fra turvegen til o_SKV2. Turvegen skal være universelt utformet.

Se pkt. 6.3 i planbeskrivelsen for retningslinjer til denne bestemmelsen.

5.1.4 o_G4

a) Det kan etableres en turveg rundt vannet. Turvegen skal være universelt utformet.
b) Det kan etableres en paviljong/gapahuk innenfor området.

Se pkt. 6.3 i planbeskrivelsen for retningslinjer til denne bestemmelsen.

5.2 Grønnstruktur/idrettsanlegg (GKG)

5.2.1 Tillatt bruk

a) Området kan opparbeides til frilufts- og idrettsaktiviteter, eksempelvis sykkelbane.
b) Det tillates å etablere et klubbhus/grendehus med tilhørende parkering innenfor angitte byggegrenser.

5.2.2 Funksjons- og kvalitetskrav

Dagens forbindelse/sti gjennom området skal ivaretas ved opparbeidelse. Traséen kan legges om hvis hensiktsmessig.

5.2.3 Grad av utnytting

Maksimalt tillatt BYA innenfor området er 6%.

5.2.4 Utforming

a) Bygget skal være i 1 etasje.
b) Bygget skal gis en tiltalende utforming tilpasset stedets betydning og egenart.

Se pkt. 6.3 i planbeskrivelsen for retningslinjer til denne bestemmelsen.

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

6.1 Friluftsområde (o_VFR)

6.1.1 Tillatt bruk

a) Området tillates brukt til friluftsliv.
b) Det tillates å etablere en turveg over vannet. Turvegen skal være universelt utformet.
c) Det tillates også andre tiltak for å øke vannets bruksverdi og for å tilrettelegge for friluftsliv.

Se pkt. 6.3 i planbeskrivelsen for retningslinjer til denne bestemmelsen.

7. Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

7.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§11-8-a)

7.1.1 Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass (H130)

a) **Formål**
Hensynssonen innebærer byggerestriksjoner mht. flynavigasjonsanlegg.

b) **Krav til radioteknisk vurdering**
Ved ønske om etablering av bygg/påbygg/anlegg høyere enn byggerestriksjonskrav på kote 91,8 m.o.h. innenfor hensynssonen, skal det gjennomføres en radioteknisk vurdering.
Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for tiltak nevnt ovenfor før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for tiltaket.
Se pkt. 6.3 i planbeskrivelsen for retningslinjer til denne bestemmelsen.

7.1.2 Frisiktsone (H140)

a) **Formål**
Områdene H140 er regulert til frisiktsone ifb. vegkryss.

b) **Begrensninger for bruk**
Det er ikke tillatt med tiltak høyere enn 0,5 m innenfor hensynssonen da disse kan hindre sikt for kjørende. Enkelttrær e.l. som ikke er til hinder for sikt tillates.

7.1.3 Høyspenningsanlegg (H370_1-2)

a) **Formål**
Områdene H370_1-2 er regulert til faresone ifb. høyspenningsanlegg (trafostasjoner).

b) **Begrensninger for bruk**
Det tillates ikke bebyggelse for beboelse og opphold innenfor faresonen.

7.2 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

7.2.1 Hensyn friluftsliv (H530)

a) **Formål**
Området er regulert til hensynssone friluftsliv ifm. vannet.

b) **Begrensninger for bruk**
Innenfor hensynssonen skal det ikke etableres bygg eller andre tiltak som kan være til hinder for utøvelse av friluftsliv i tilknytning til vannet.

8. Rekkefølgebestemmelser

8.1 Krav knyttet til opparbeidelse

8.1.1 Frisbeegolf

Før tillatelse til opparbeidelse av terrenget innenfor planområdet kan gis må berørte kurvene til frisbeegolf (7 st.) være fjernet og reetablert.
Se pkt. 6.3 i planbeskrivelsen for retningslinjer til denne bestemmelsen.

8.2 Krav knyttet til oppføring av bygg

8.2.1 Teknisk infrastruktur

Før igangsettingstillatelse til oppføring av bygg på områdene BFS 1-3, BKS 1-4 og BKB 1-2 kan gis, skal følgende være ferdigstilt:

a) Opparbeidelse av terrenget iht. terrengmodell i denne planen
b) Opparbeidelse av o_SKV 2-3 iht. denne planen
c) Opparbeidelse av VAO system iht. godkjent VAO plan
d) Opparbeidelse av strømforsyning, inkl. trafostasjonene BE1-2
e) Etablering av avfallsstasjonene o_BRE 1-4
f) Etablering av snøskjerm innenfor o_G3

8.3 Krav knyttet til ferdigattest

8.3.1 Grøntanlegg og tilrettelegging

Før ferdigattest til bygg på områdene BFS 1-3, BKS 1-4 og BKB 1-2 kan gis, skal følgende være ferdigstilt:

a) Opparbeidelse av lekeplassen o_BLK
b) Opparbeidelse av gangveg o_SGG 1-2
c) Opparbeidelse av stier innenfor o_G1 og o_G2
d) Opparbeidelse av snødeponi/parkeringsplassen for sommerbruk innenfor o_SKF

HAMMERFEST KOMMUNE

Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014-2025

Vedtatt i Hammerfest kommunestyre 19.06.2014. Revidert 20.08.2014



Bestemmelser og retningslinjer

Revisjonsoversikt

Revi-sjon	Dato	Revisjonen gjelder	Utarbei-det 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

INNHOLD

INNLEDNING 4

1. PLANKRAV, REKKEFØLGEKRAV, UTBYGGINGSAVTALER MM 5
1.1 Plankrav 5
1.2 Rekkefølgekrav 5
1.3 Utbyggingsavtaler 7
1.4 Tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg 8

2. NYE REGULERINGSPLANER – VIKTIGE PLANTEMA 9
2.1 Generelt 9
2.2 Reguleringsplaner – vikige 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

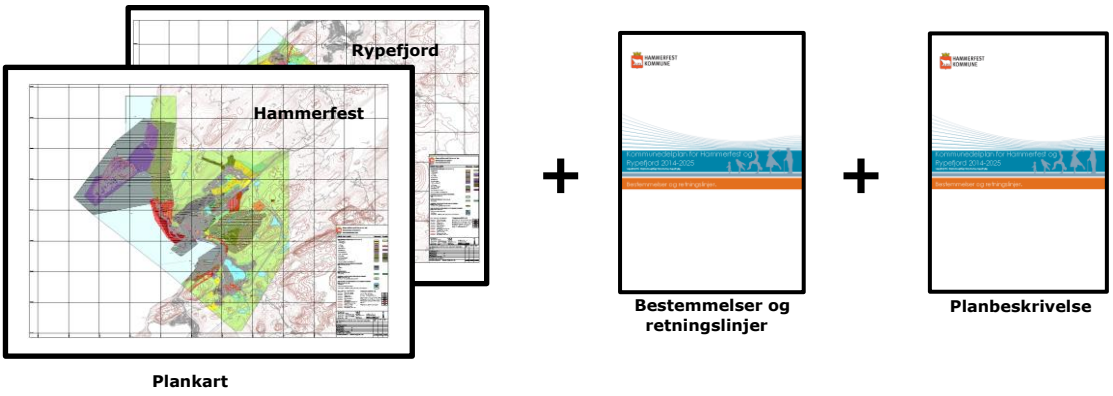
Planpremisser

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***
1.1.1 Krav om reguleringsplan a) I utbyggingsområder kan det ikke settes i verk tiltak (jf pbl § 1-6) før det foreligger vedtatt reguleringsplan. b) Hvorvidt det kreves område- eller detaljreguleringsplan for framtidige utbyggingsområder, framkommer av tabellen i vedlegg 2. Det skal utarbeides èn samlet reguleringsplan for hele området. 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.	***Krav om reguleringsplan*** *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.* *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.*
1.1.2 Reguleringsplaner som skal fortsette å gjelde eller oppheves Hvilke reguleringsplaner som skal fortsette å gjelde etter at revidert kommunedelplan er vedtatt framgår av vedlegg 1. Planer som oppheves framgår også der.	***Reguleringsplaner som skal fortsette å gjelde eller oppheves*** *Planer som skal fortsette å gjelde er vist på plankartet med egen hensynssone. Jf også bestemmelsenes pkt 8.5.*
1.1.3 Kommunedelplanen vs gjeldende reguleringsplaner	**Kommunedelplanen vs gjeldende reguleringsplaner** *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.*

1.2 Rekkefølgekrav

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

Bestemmelser	*Retningslinjer*
1.2.2 Arealbehov til tjensteyting Før nye reguleringsplaner varsles oppstartet, skal kommunen vurdere hvorvidt det er behov for å regulere inn areal til skoler, barnehager, omsorgsboliger, institusjoner mm.	***Arealbehov til tjensteyting*** *Jf også krav til nye reguleringsplaner i bestemmelsenes kapittel 2.*
1.2.3 Restriksjoner i tilknytning til lufthavna I følgende utbyggingsområder tillates det ikke igangsatt tiltak som er i konflikt med restriksjonsområdene rundt dagens lufthavn, før lufthavna er relokalisert: a) B2 Prærien, nordøst b) B3 Fuglenesdalen	***Andre rekkefølgekrav*** *Se også bestemmelsenes vedlegg 2, hvor det er angitt bestemmelser som gjelder spesifikt for det enkelte utbyggingsområde.* ***Framtidig bruk av dagens lufthavnområde*** *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.*
1.2.4 Kommunedelplan for omkjøringsalternativer for Rv 94 PLANID 20080009 "Kommunedelplan for omkjøringsalternativer for RV 94" forutsettes å gjelde. 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.	***Kommunedelplan for omkjøringsvegen*** *Aktuelle vegstrekninger på vertikalnivå 2 (bakkeplan) er avmerket i plankartet med egen grense og påskriften "Bestemmelsesområde".* *For vegstrekninger på vertikalnivå 1 (tunnel), se Hensynssoner i pkt 8.2.*
1.2.5 Omlegging Rv 94 – Fuglenesveien Før Rv94 er lagt om mellom Elvetun og Fuglenes, tillates det ikke igangsatt tiltak i følgende områder: a) B7 Fuglenesveien b) KF13 Strandpromenade langs Fuglenesveien	**Omlegging RV 94 – Fuglenesveien** *Se også områdespesifikke bestemmelser i vedlegg 2.*
1.2.6 Indrefjord – parkering og bru 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.	**Parkering ved Indrefjord kirkegård** *Se også bestemmelsenes vedlegg 2, hvor det er angitt krav som gjelder spesifikt for det enkelte utbyggingsområde.* *Ny parkeringsplass for allmennhetenen 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.*
1.2.7 Indrefjorddalen – Masseuttak Følgende utbyggingsområder kan ikke tas i bruk til boligformål før driften av eksisterende råstoffområde (tidligere M1, nå ID8) er avsluttet og tilhørende bygninger fjernet: a) B19 b) B21 c) B22 d) B23 e) B24	

1.3 Utbyggingsavtaler

Bestemmelser	Retningslinjer
1.3.1 Generelt Utbyggingsavtaler kan brukes innenfor alle typer tiltak som loven gir adgang til, jf. PBL § 17-3, herunder a) Teknisk infrastruktur som veg, vann- og avløpsanlegg, kraftforsyning (herunder fjernvarme) b) Uteoppholdsarealer som friområder, lekeplasser, felles uterom/byrom mm c) Utredninger og undersøkelser: Frigivningsbetingede arkeologiske undersøkelser og andre utredninger som er nødvendig for gjennomføring av tiltaket. d) Boligsosiale tiltak: 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 . e) Annet: Andre tiltak som er nødvendige for å realisere kommunal arealplan, herunder krav i planens bestemmelser.	**Generelt** *Disse bestemmelsene erstatter tidligere retnings-linjer vedtatt i Hammerfest kommunestyre 12.10.2006. Utenfor planområdet vil retningslinjene vedtatt 12.10.2006 fortsatt gjelde.* *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.* *Utbyggingsavtale kan ikke inngås mht sosial infrastruktur.*
1.3.2 Geografisk avgrensning Hammerfest kommunes forventninger til inngåelse av utbyggingsavtaler gjelder hele planområdet når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er til stede. 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.	

Bestemmelser	*Retningslinjer*
1.3.3 Hovedprinsipp for kostnads-fordeling Utbygger skal selv bære alle kostnadene med tilrettelegging av teknisk og grønn infrastruk-tur 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, grønnstruk-tur mv.). Teknisk infrastruktur skal bygges ut i henhold til de standarder og den kapasitet som kommunen krever.	
1.3.4 Tidspunkt for avtaleinngåelse	***Tidspunkt for avtaleinngåelse*** *I de tilfeller det skal utarbeides utbyggingsavtale, forutsettes denne inngått før igangsettingstillatelse gis. Jf forøvrig saksbehandlingsregler i i PBL § 17-4.*

1.4 Tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg

Bestemmelser	Retningslinjer
1.4.1 Fjernvarmeanlegg – tilknytningsplikt 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. Tilknytningskravet gjøres også gjeldende ved rehabilitering av eksisterende bygg når rehabiliteringen er så omfattende at bygningsmassen uten vesentlige merkostnader kan tilrettelegges for fjernvarme.	

2. NYE REGULERINGSPLANER – VIKTIGE PLANTEMA

2.1 Generelt

Bestemmelser	***Retningslinjer***
2.1.1 Plandokumenter	***Plandokumenter*** *Reguleringsplaner forutsettes utarbeidet iht kommunens maler.Reguleringsplaner skal inneholde følgende tre dokumenter:* ***1. Plankart*** ***2. Bestemmelser og retningslinjer*** ***3. Planbeskrivelse med ROS-analyse og evt andre relevante utredninger, illustrasjoner mm*** *Private planforslag skal leveres i redigerbart format (fortrinnsvis Word), SOSI, og som pdf-filer. Dokumentasjon på SOSI-kontroll skal være vedlagt.*
2.1.2 Forholdet til formålsavgrensninger i kommunedelplankartet	***Formålsavgrensning i kommunedelplankartet*** *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.*
2.1.2 Områdespesifikke bestemmelser I vedlegg 2 er det angitt bestemmelser og retningslinjer som gjelder for det enkelte område. Det er også angitt hvilken planform som skal benyttes; detalj- eller områderegulering.	***Områdespesifikke bestemmelser*** *Ved siden av de områdespesifikke bestemmelsene gjelder planens øvrige bestemmelser;* ▪ *Bestemmelser felles for alle formål i kapittel 1og 2* ▪ *bestemmelser til de ulike formål i kapittel 3 – 8.*
2.1.3 Konsekvensutredning	***Konsekvensutredning*** *I utgangspunktet forutsettes det ikke utarbeidet konsekvensutredning på reguleringsplannivå for tiltak som er i tråd med kommunedelplanen.* *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.* *For private planer avklares normalt kravet om KU på oppstartsmøtet med kommunen.*

2.2 Reguleringsplaner – vikige plantema

Bestemmelser	*Retningslinjer*
2.2.1 Generelt	***Generelt*** *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.*
2.2.2 Barn og unges interesser 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. b) Temakart "Lekeplasser og snarveier" skal legges til grunn i nye reguleringsplaner. Jf også krav til uteoppholdsarealer i bestemmelse 3.10. c) Dersom arealer barn og unge bruker til lek og uteopphold blir omdisponert til annet formål, skal det skaffes fullgode erstatningsarealer.	***Barn og unges interesser*** *Temakart Lekeplasser og snarveier* *Ajourført oversikt over lekeplasser og snarveger finnes som eget temalag i kommunens digitale kartbase.* *Aktuelt veiledningsmateriale* ▪ *MDs rundskriv 2/08 om barn og planlegging* ▪ *Temaveileder for barn og unge i planleggingen* ▪ *www.planlegging.no*
2.2.3 Byggeskikk og estetikk Det skal sikres god byggeskikk i planområdet, med funksjonelle og tiltalende bygg, anlegg og uteområder.	***Byggeskikk og estetikk*** Viktige dokumenter som forutsettes lagt til grunn for vurdering av byggeskikk og estetikk er bla: ▪ Byggeskikkveileder for Hammerfest ▪ Lysplan for Hammerfest ▪ Veileder for belysning og lysskilt i Hammerfest ▪ Rv 94 omkjøringsveg Hammerfest - Formingsveileder Dokumentene er tilgjengelige på *www.hammerfest.kommune.no* *Jf forøvrig bestemmelser gitt i 3.3 om utforming av boliger.*
2.2.4 By- og stedsutvikling 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.	***By- og stedsutvikling*** *Jf bestemmelser i tilknytning til sentrumsformål i punkt 3.4.*
2.2.5 Energiforsyning a) ENØK og krav til miljøvennlig energiforsyning skal vurderes og kreves der dette er relevant. b) I forbindelse med nye utbyggingsområder skal det vurderes om tilrettelegging for vannbåren varme er mulig/aktuelt.	

Bestemmelser	***Retningslinjer***
2.2.6 Folkehelse Nye reguleringsplaner skal bidra til å fremme og sikre god folkehelse, herunder a) sikre god tilgang til natur og friluftsområder b) bidra til å etablere et sammenhengende turløypenett som binder sammen uteoppholdsarealer og grønnstruktur c) legge til rette for at barn og voksne kan gå eller sykle trygt mellom daglige gjøremål d) redusere forurensning, fare og støy	***Folkehelse*** *Jf sjekklister i fht folkehelse i arealplaner som finnes på www.helsedirektoratet.no*
2.2.7 Kulturminner	***Kulturminner*** *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:* ▪ *Finnmark fylkeskommune (norske kulturminner)* ▪ *Sametinget (samiske kulturminner)* ▪ *Tromsø museum (kulturminner under vann).*
2.2.8 Lokalklima Nye reguleringsplaner skal legge til rette for optimalt lokalklima, både på kort og lang sikt.	***Lokalklima*** *Aktuelt grunnlagsmateriale er* ▪ *Lokalkunnskaper* ▪ *Klimautredninger som tidligere er utarbeidet i kommunen* ▪ *www.met.no*
2.2.9 Naturmangfold	***Naturmangfold*** *Jf krav til utredning og dokumentasjon i Naturmangfoldlovens §§ 8-12. Dette gjelder både* ▪ *Biologiske verdier* ▪ *Geologiske verdier* ▪ *Landskapsverdier*

Bestemmelser	*Retningslinjer*
2.2.10 Risiko og sårbarhet Aktuelle risiko- og sårbarhetsforhold skal vurderes i egen ROS-analyse, jf retnings-linjene. Noen forhold er det spesielt viktig å ha fokus på i planområdet; a) Skred og erosjon. 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. b) Støy. 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 Miljøverndepts 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. c) Høyderestriksjoner. Jf temalag i kommunens digitale kartbase som har en ajourført oversikt over høyderestriksjoner i tilknytning til Hammerfest lufthavn. d) Havnivåstigning. 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 unde kote +3. e) Tiltak i sjø: Før det åpnes for utfylling i sjø, skal det gjøres en vurdering av grunnens stabilitet. Hvorvidt det kreves geoteknisk fagrapport ,avhenger av tiltakets omfang. f) Strålefare: Det skal vurdres hvorvidt det er fare for ulik type stråling, herunder elektromagnetisk stråling fra kraftledninger mm	***Risiko og sårbarhet*** *Generelt* *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.* *Skred* *For nærmere opplysninger om skredfare, se* ▪ *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.* *Støy* *Støyutsatte områder deles inn i to soner, avhengig av støynivå, jf Miljøverndepartementets publikasjon T-1442/2012 "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging"* ▪ *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.* *Som støyfølsom bebyggelse regnes bla boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, barnehager, skoler mm.* Jf også temalag i kommunens digitale kartbase som har ajourført oversikt over støykartlagte områder i Hammerfest og Rypefjord (vei- og flystøy). *Luftkvalitet* *Forholdet til luftkvalitet forutsettes vurderti ROS-analysen på reguleringsplannivå, spesielt gjelder dette langs veg med ÅDT>8000. Jf T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging.*
2.2.11 Samfunnstjenester 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.	***Samfunnstjenester*** *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.*

Bestemmelser	*Retningslinjer*
2.2.12 Snødeponier 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.	***Snødeponier – temakart*** *Oversikt over snødeponier finnes som eget temakart i kommunens digitale kartbase.*
2.2.13 Uteoppholdsareal	***Uteoppholdsareal*** *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.* *Krav til evt dokumentasjon på byggesaksnivå skal også ivaretas i reguleringsplanens bestemmelser.*
2.2.14 Universell utforming I planprosesser skal det inviteres til medvirkning fra relevante brukergrupper og interesseorganisasjoner.	***Universell utforming*** *Det vises til gjeldende krav i TEK og plan- og bygningsloven.* *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.*

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Mindre tiltak som kan tillates uten reguleringsplan

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.1.1 Unntak fra plankrav for mindre tiltak Plankravet i pkt 1.1 kan fravikes for mindre bygge- og anleggstiltak dersom de oppfyller samtlige av følgende kriterier: a) **Formål**: er i tråd med formålet i kommunedel-planen b) **Omfang**: ikke overstiger følgende grenseverdier ▪ Tre nye boenheter eller 400 m^2 nytt BRA til bolig ▪ BYA 35% for eneboliger BYA 40% for rekkehus/tomannsbol. ▪ Øvrige utbyggingsområder: Ikke overstiger 500 m^2 nytt BRA c) **Barn/unge:** ikke kommer i konflikt med barns interesser, herunder krav til lekeplasser og snarveier, jf pkt 2.2.2 d) **Snødeponi:** ikke kommer i konflikt med viktige snødeponier, og sikrer behovet for nye, jf pkt 2.2.12. 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. f) **Parkering:** har tilstrekkelig parkering, jf krav i 3.2. g) **Estetikk:** har god estetisk uforming og forholder seg til sine omgivelser på en god måte, jf 2.2.3 og 3.3. h) **Kulturminner:** ikke berører automatisk fredede kulturminner, jf retningslinje til 2.2.7. i) **Lokalklima:** lokalklima er tilfredsstillende, jf 2.2.8. (Egen klimautredning er normalt ikke nødvendig for de mindre tiltakene som her unntas plankrav). 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 ▪ Skred ▪ Erosjon (herunder langs vassdrag) ▪ Støy ▪ Høyderestriksjoner ▪ Havnivåstigning ▪ Tiltak i sjø ▪ Strålefare k) **Uteoppholdsareal:** det kan dokumenteres at uteoppholdsarealer for alle aldersgrupper er sikret, jf 3.10.2 h).	***Unntak fra plankrav for mindre tiltak*** *<u>Unntaksbestemmelsens hensikt</u>* *Unntaksbestemmelsenes hensikt er å fremme og forenkle fortetting i nåværende byggeområder der det ikke foreligger reguleringsplan.* *<u>Praktisering av bestemmelsen</u>* *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.* *Tillatelse til tiltak gis gjennom ordinær byggesaksbehandling. Situasjonsplan i egnet målestokk vedlegges, fortrinnsvis i M 1:100.* *Uttalelse fra relevnte myndigheter skal innhentes, herunder bla* *a) Barn og unges repr* *b) Teknisk drift* *c) Berørt vegmyndighet* *d) Kulturminnemyndighetene, jf 2.2.7* *e) Evt andre* *<u>ROS</u>* *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 7-3om dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet.* *<u>Nærbutikk</u>* *Det kan på visse vilkår etableres nærbutikk uten krav om plan, jf pkt 3.3.8.*

3.2 Parkeringskrav

Bestemmelser

3.2.1 Definisjoner

3.2.2 Krav til parkering

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

Virksomhet	Enhet	Bil	Sykkel
Barnehage	Plasser Årsverk	0,10 0,80	- 0,3
Boliger <50m²BRA	Boenheter	1	1
Boliger >50m²BRA	Boenheter	2	2
Boliger innenfor Sentrumsplanen	Boenheter	1	1
Omsorgsboliger Jf retningslinjer vedr Sentrum	Boenheter Årsverk	1HC 0,8	- 0,2
Forretninger	100m² BRA	2	0,6
Hoteller	Rom Årsverk	0,20 0,20	- 0,2
Idrettsanlegg	Tilskuere Årsverk	0,30 0,25	0,2 0,2
Kino, teater ol	Sitteplasser Årsverk	0,30 0,25	0,2 0,2
Kirke, forsaml.lokale	Sitteplasser	0,20	0,2
Kontor	100m² BRA	2	0,7
Produksjon, lager, verksted, service ol	100m² BRA	1	0,2
Restaurant	Sitteplasser Årsverk	0,25 0,25	0,2 0,2
Skoler	Årsverk Elever>18år Elever<18år	0,80 0,15	0,2 0,2 0,8
Småbåthavner	Båtplasser	0,25	0,1
Sykehus, sykehjem og andre h/o-instit.	Senger Årsverk	 0,80	 0,2

b) HC-parkering
Andelen HC-plasser skal utgjøre minimum 5% av antall p-plasser som kreves.

c) Sykkelparkering
- Parkering for sykkel skal ligge nært inngangspartier, parkeringsanlegg eller uteoppholdsareal
- Oppstillingsplassen skal ha tydelig skilting/merking, og være tilfreds-stillende 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.

Retningslinjer

Definisjoner

BRA
NS 3940:2012 og TEK sin definisjon av BRA legges til grunn ved praktisering av disse bestemmelser.

Hammerfest sentrum
Sentrum omfatter i disse bestemmelsene alle arealer som ligger innenfor plangrensen til PLANID 20030006 Sentrumsplanen. Området framkommer med brun farge (sentrumsformål) på plankartet.

Krav til parkering

Tidligere parkeringsvedtekter
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 kommunedel-planens avgrensning gjelder imidlertid vedtektene fram til kommuneplanens arealdel blir revidert og vedtektene også implementert i denne.

Universell utforming og HC-parkering
Parkeringsplasser for bevegelseshemmede (HC-plasser) bør minimum ha 6m lengde og 4,5m bredde.

Krav i TEK og NS 11001 om universell utforming forutsettes forøvrig lagt til grunn.

Omsorgsboliger i sentrum
Krav til antall p-plasser for omsorgsboliger innenfor sentrumsplanen kan fravikes dersom behovet vurderes tilfredsstillende løst på felles/offentlig parkeringsplass.

Sykkelparkering
Jf også Vegdirektoratet v/Utbyggingsavdelingens rapport 2007/08 "Sykkelparkering".

Parkering i grønnstrukturen (GP)
Parkering i tilknytning til turløypestart er vist på plankartet med betegnelsen GP1-GP12, og er kommentert nærmere i bestemmelsenes kapittel 5.

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.2.3 Frikjøp – parkering 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. b) Parkeringsplasser for handikappede må tilrettelegges etter behov. c) I Hammerfest sentrum (jf definisjon i 3.2.1) tillates ikke frikjøp av parkerings-plasser for nye boligbygg. Frikjøp kan tillates ved ombygginger og renoverings-prosjekter, eller ved bruksendring fra annet formål til bolig.	***Frikjøp – parkering*** *Det forutsettes at midlene fra frikjøpsordningen øremerkes til parkeringsformål, jf krav i PBL § 28-7.*

3.3 Boligbebyggelse (B)

Bestemmelser	Retningslinjer
3.3.1 Definisjoner	***Boligbebyggelse*** *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).* *Kommunal- og moderniseringsdepartementets Veileder H-2300 B (2014) "Grad av utnytting" legges til grunn for definisjon av boligtyper.*
3.3.2 Byggegrense mot offentlig veg Med mindre annet er bestemt i gjeldende reguleringsplan, skal følgende byggegrenser mot kommunal veg legges til grunn for ny bebyggelse: Avstand senterlinje-bolig: 10 m Avstand senterlinje- garasje: 7 m Byggegrenser skal likevel avpasses slik at de harmonerer med etablerte byggelinjer i området, der dette er aktuelt.	***Byggegrense mot offentlig veg*** *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.*
3.3.3 Variert boligtilbud	***Variert botilbud*** *I framtidige boligområder skal det sikres et variert tilbud av boenheter, både mht størrelse, type og pris.*
3.3.4 Tillatt utnyttelsesgrad Eneboligtomter: BYA inntil 35% Rekkehus/tomannsbol: BYA inntil 40%	

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.3.5 Tillatt takform I nåværende boligområder skal saltak med takvinkel inntil 45^{o} som utgangspunkt benyttes. Takform og takvinkel skal imidlertid tilpasses nåværende bebyggelse i området.	
3.3.6 Tillatt mønehøyde 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.	***Tillatt mønehøyde*** *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.*
3.3.7 Uteoppholdsareal Krav til uteoppholdsareal i boligområder/ boligprosjekter er angitt i bestemmelsenes pkt 3.10.	
3.3.8 Nærbutikk I tilknytning til boligområder tillates det etablert èn nærbutikk/dagligvarehandel uten plan på følgende premisser: ▪ Maks BRA: 1000 m^2 ▪ Det er minimum 1000m til nærmeste dagligvarebutikk ▪ Etableringen er ikke til ulempe/ sjenanse for boligområdet mht støy, trafikk mm	***Nærbutikk*** *Det forutsettes at planens øvrige bestemmelser som er relevant for tiltaket ivaretas, herunder trafikksikker adkomst, parkering, snødeponi og sikkerhet mot fare, samt kulturminner, estetikk mm.*

3.4 Sentrumsformål og sentrumsstruktur

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.4.1 Definisjoner	***Sentrumsformål*** *Som sentrumsformål regnes i denne planen boliger, forretninger og kjøpesentre[1], kontorer og ulike former for offentlig og privat tjenesteyting. Samferdselsanlegg, uteoppholdsarealer og grønnstruktur som er nødvendig i sentrumsområder inngår også.*

3.4.2 Sentrumsstruktur
 	
By- og sentrumsutviklingen skal bygge opp under følgende sentrumsstruktur, jf kartutsnittet til høyre:
 	
Ett hovedsenter
Hammerfest sentrum skal være hovedsenter, jf utstrekning i gjeldende reguleringsplan.
 	
Fire lokalsentre
Det defineres fire lokalsentre som omfatter følgende KF-områder (KF=Kombinerte formål).
 	
Lokalsenter / **Områder som inngår**
Fuglenesdalen – KF6, KF7, KF8
Fuglenes – KF11
Storsvingen – KF15, KF16
Rypefjord – KF18, KF19, KF20, KF21, KF22
 	
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.
	Sentrumsstruktur
	
	
	
	Sentrumsstukturens formål
	
	Formålet med denne strukturen er å
	
	▪ *styrke og utvikle Hammerfest sentrum som*
	  ○ *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*

[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*
3.4.3 Varehandel og kjøpesentre **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. **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. **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. Det er i utgangspunktet ingen øvre grense på omfanget av handel med plasskrevende varer i lokalsentrene. Handel med "typiske sentrumsvarer" skal imidlertid ikke overstige 3000 m^2 BRA i lokalsentrene, utover det som er åpnet for i gjeldende planer.	***Aktuelle varegrupper i de ulike sentrene*** 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. **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 ***Gjeldende reguleringsplaner i sentrumsområdene*** *Bestemmelsene overstyrer ikke allerede vedtatte reguleringsplaner, men slår inn ved utvidelser og endringer.*

3.5 Forretninger (F)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.5.1 Definisjoner	***Forretninger*** *Formålet omfatter arealer og bygninger for detaljhandel.* *Detaljhandel omfatter all form for varesalg til private sluttbrukere.* *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.* *Jf områdespesifikke bestemmelser i vedlegg 2.*

3.6 Tjenesteyting (T)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.6.1 Definisjoner	***Tjenesteyting*** *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).* *Bevertning, 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.* *Jf områdespesifikke bestemmelser i vedlegg 2, hvor type tjenesteyting som er tillatt innenfor de enkelte områdene er angitt.*
3.6.2 Barnehager Nye barnehager skal, med mindre annet er bestemt, dimensjoneres for seks avdelinger.	***Barnehager*** *Kunnskapsdepartementets veileder; "Veileder for utforming av barnehagens utearealer" (publikasjonskode F-4225) bør legges til grunn for planleggingen.*

3.7 Fritids- og turistformål (FT)

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

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 kommunedel-planens grenser.	***Næringsbebyggelse*** *Næring omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet. Næringsbebyggelse omfatter ikke forretning og tjenesteyting.* *Det er ikke satt av nye næringsområder i planen.* *Som tyngre industri regnes virksomheter som genererer tungtransport, støy og andre virkninger som kan være til sjenanse eller ulempe for omgivelsene.*

3.9 Idrettsanlegg (ID)

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

3.10 Uteoppholdsarealer (U)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.10.1 Definisjoner	***Uteoppholdsarealer*** *Som uteoppholdsarealer regnes arealer som brukes/er egnet til lek og uteopphold.* ***Ulike typer uteoppholdsarealer*** *Det skilles mellom flere typer uteoppholdsarealer:* ***PRIVATE:*** *Uteoppholdsareal som er reservert for den enkelte boenhet, eksempelvis privat balkong, terrasser, hager eller andre arealer som tilhører den enkelte boenhet.* ***FELLES:*** *Uteoppholdsareal som er felles for flere boenheter i konsentrerte boligprosjekt, eksempelvis felles balkong, takterrasse, gårdsrom ol.* ***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.*

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.10.2 Generelle krav Følgende kvalitets- og dokumentasjonskrav gjelder for alle uteoppholdsarealer, enten de er private, felles eller offentlige. a) **Brukergrupper:** Uteoppholdsarealer skal være tilrettelagt for både barn og voksne – i alle aldersgrupper. b) **Sikkerhet:** Uteoppholdsarealer skal være sikret mot forurensning, støy, trafikk og annen helsefare, herunder blant annet skred, erosjon, åpent vann, høyspennings-anlegg mm. Jf også 2.2.10. c) **Størrelse og sammenheng:** Uteopp-holdsarealer skal være store nok og mest mulig sammenhengende. Områdene skal ha god/trygg forbindelse til overordnet grønnstruktur.Trafikkarealer og overbygde arealer regnes ikke med. 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. e) **Lokalklima:** Uteoppholdsarealer skal legges på den delen av tomten/planom-rådet som har best lokalklima mht sol- og lysforhold, vind og snødrift mm. Sol på ettermiddags- og kveldstid er spesielt viktig å sikre. 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. g) **Universell utforming:** Uteoppholdsarealer skal i størst mulig grad ha universell utforming – minimum krav i TEK. h) **Dokumentasjonskrav:** I byggesaker skal det medfølge dokumentasjon på at kravene til uteoppholdsarealer er ivaretatt, herunder: 1) Situasjonsplan og nødvendige detaljer, snitt, profiler mm (i egnet målestokk) som viser lokalisering, opparbeiding og møblering 2) Beregninger som dokumenterer tilfredsstillenge tilgang til privat, felles og offentlig uteoppholdsareal	***Krav til uteoppholdsarealer*** *<u>Tidligere uteromsvedtekt</u>* *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.* *Utenfor kommunedelplanens avgrensning gjelder imidlertid uteromsvedtekten fram til kommuneplanens arealdel blir revidert, og vedtektene implementert også der.* *<u>Andre relevante planer</u>* *I forbindelse med etablering, drift og vedlikehold av uteoppholdsarealer, forutsettes også følgende kommunale planer lagt til grunn:* *a) "Plan for lekeplasser, uteområder og ballplasser"* *b) "Veileder for belysning i Hammerfest" (Lysplanen)*

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.10.3 Konsentrerte boligprosjekter I boligprosjekter som omfatter mer enn 400 m^2 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: **a) Private uteoppholdsarealer:** Hver leilighet skal ha tilgang på minimum 7 m^2 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 følgende til felles uteopphold: a) Hammerfest sentrum: 25 m^2 b) Ellers: 50 m^2 I tillegg til generelle kvalitetskrav i 3.10.2, skal felles uteoppholdsareal fylle følgende kvalitetskrav: 1. Ikke ligge lenger fra inngangspartiet enn 50 m. 2. Ha trinnfri og trafikksikker adkomst. 3. 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. 4. Inntil 30% kan tillates lagt på takterrasse eller lokk som ikke tilfredsstiller kravene i pkt 3. Det forutsettes i tilfelle god lokalklimatisk tilpasning, enten ved hjelp av levegger eller andre byggtekniske løsninger. 5. For uteareal som plasseres på lokk eller takterrasse skal en rimelig andel dimensjoneres for jordoverdekking mht beplantning. Hva som er en *rimelig andel* avklares i hver enkelt sak. 6. Minimum 30% av felles uteoppholds-areal skal være universelt utformet. **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, grønnstruktur og øvrige friluftsområder er relevant å vurdere her. Jf også 3.10.4.	***Uteoppholdsarealer i konsentrerte boligprosjekter*** *<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.* *Det forutsettes at utearealet har/gis tilfredsstillende opparbeiding og møblering.* *Det forutsettes at generelle krav i 3.10.2 og særskilte krav i 3.10.3 er oppfylt.* *<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.*

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.10.4 Småhusområder Som småhusområder menes her tradisjonelle boligområder med eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. a) **Private uteoppholdsarealer** Alle boenheter skal ha tilgang på minimum 100 m^2 privat uteoppholdsareal på egen tomt. Ved etablering av sekundærleiligheter/ekstra boenheter, skal uteoppholdsarealet økes tilsvarende disse leilighetenes BRA. **b) Offentlige uteoppholdsarealer** I framtidige boligområder gjelder følgende krav til etablering av offentlige uteoppholdsarealer/ lekeplasser: **Nærlekeplass (1-7 år)** Avstand: Alle boenheter skal ha en nærlekeplass innen 150-200 m gangavstand fra boligen. Størrelse: Nærleke-plassen skal minimum være på 1500 m^2 pr 150 boenheter. Plassen kan vurderes oppdelt i 3x500 m^2. Utstyr: 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. **Kvartalslekeplass (6-16 år)** Avstand: Alle boenheter skal ha en kvartals-lekeplass innen 500-700 m gangavstand fra boligen. Det skal vurderes om nærliggende skolegård fyller hele eller deler av funksjonen en kvartalslekeplass skal ha. Størrelse: Kvartalslekeplassen skal være på minimum 5000 m^2 pr 400 boenheter. Arealet kan tillates oppdelt i 2 x 2500m^2. Utstyr: 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.	***Lekeplasser*** *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.*

3.11 Grav- og urnelunder (GU)

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

3.12 Annen type bebyggelse og anlegg(AB)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.12.1 Definisjoner	***Annen type bebyggelse*** *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.* *Jf områdespesifikke bestemmelser i vedlegg 2.*

3.13 Kombinerte formål (KF)

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

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Samferdsel og teknisk infrastruktur (ST)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
4.1.1 Definisjoner	***Samferdsel og teknisk infrastruktur*** *Dette formålet omfatter samferdselsanlegg som veier, g/s-veier, lufthavn og havn, samt teknisk infrastruktur som ledningstraseer for kraftforsyning, vann- og avløp mm.* *Jf områdespesifikke bestemmelser i vedlegg 2.*
4.1.2 Fortau a) **I Hammerfest sentrum:** *Materialvalg:* 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. *Oppvarming:* 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. **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.	

5. GRØNNSTRUKTUR

5.1 Grønnstruktur (G)

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

Bestemmelser	***Retningslinjer***
5.1.2 Tilrettelegging for friluftsliv	***Tilrettelegging for friluftsliv*** *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.* *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 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.* ***Saksbehandling*** *Tillatelse til tiltak i grønnstrukturområder gis av kommunen gjennom ordinær byggesaksbehandling, etter høring til berørte parter og myndigheter.*
5.1.3 Statlig sikra friluftsområder	***Statlig sikra friluftsområder*** *På 1970-tallet ble tre områder i Hammerfest statlig sikra på bakgrunn av lokalt viktige friluftsinteresser. Dette gjelder* *<u>Nissenstykket (SG1)</u>* *Eiendommen som ble gjenstand for statlig sikring tilsvarer i hovedsak område merket med "SG"1 på plankartet.* *<u>Tiberg/Rumpetrollvann (SG2)</u>* *Eiendommen som ble statlig sikra representerer bare delvis de reelle friluftsinteressene i området. På plankartet er de viktigste friluftsarealene i tilknytning til Rumpetrollvannet merket med SG2.* *<u>Jansvannet (SG3)</u>* *Eiendommen som ble statlig sikra representerer bare delvis de reelle friluftsinteressene i området. På plankartet er de viktigste friluftsarealene i tilknytning til Jansvannet merket med SG2.* *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.*

<table>
<tr><th>Bestemmelser</th><th>Retningslinjer</th></tr>
<tr><td>

5.1.4 Parkering ved løypestart/ utfartsområder

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.

b) Parkeringsplassene skal dimensjoneres for følgende antall biloppstillingsplasser:

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	Rødsildreveien	5
GP10	Breidablikk	5
GP11	Fjordadalen[3]	30
GP12	Storvannet nord	5-10

c) GP13. Det tillates også etablert en parkeringsplass for turgåere i grønnstruk-turområdet rundt Mellomvannet (ikke avmerket på plankartet). Konkret lokali-sering må avklares nærmere, jf 5.1.4 a).

</td><td>

Parkering ved løypestart/utfartsområder

Ved større anlegg, evt ved interessekonflikter, kan kommunen vurdere at reguleringsplan må utarbeides.

</td></tr>
<tr><td>

5.1.5 Varsling og samråd med reindrifta

Ved tilretteleggingstiltak i grønnstruktur-områdene skal berørt reinbeitedistrikt v/distriktsleder varsles. Dette gjelder eksempelvis anlegg av løypetraseer, bålplasser mm, samt evt større arrangementer i beiteperioden mm.

</td><td></td></tr>
</table>

[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***
6.1.1 Definisjoner	***Definisjon LNFR*** *Formålet LNFR (Landbruks-, natur og friluftsformål 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.* *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).*
6.1.2 Stier og løyper	***Stier og løyper*** *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.* ***1. Vedlikeholdt tursti*** *Det forutsettes ferdsel til fots. Enkel merking tillates. Følgende strekninger forutsettes merket som tursti:* ▪ *Berlevågveien-Storfjellveien* ▪ *Sætergamdalen-Risvåg* ▪ *Sætergamdalen-Storvika* ▪ *Storfjellveien-Vedhammeren* ▪ *Sætergamdalen-Glimmevannshytta* ▪ *Fjordadalen-Montenegrohytta* ▪ *Fjordadalen-Tyven (via Tverrfjellet)* ▪ *Fjordadalen-Bekkeli* ▪ *Fjordadalen-Molstrand* ▪ *Fjordadalen-Saragamvannet* *Saksbehandlingsprosedyre: Kan utføres uten saksbehandling etter plan- og bygningsloven.* ***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.* *Disse strekningene forutsettes opparbeidet på dette nivået:* ▪ *Sukkertoppen (tilkoblingstrase)* ▪ *Markveien (tilkoblingstrase)* ▪ *Elvetun-Idrettsveien (tilkoblingstrase)* ▪ *Sikk-sakkveien* ▪ *Storsvingen-Rypfjell* *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.*

Bestemmelser	*Retningslinjer*
	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:* ▪ *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* *Saksbehandlingsprosedyre: Disse tiltakene vil normalt kreve søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven. Dette avklares nærmere med kommunen i hvert enkelt tilfelle.* ***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.* ▪ *Forsølveien-Hyggevann (via kraftstasjon)* ▪ *Vei rundt Rumpetrollvann* ▪ *Vei til Tyven (anleggsvei)* ▪ *Skiløypetraseene i Reindalen* *Saksbehandlingsprosedyre: Disse tiltakene vil normalt kreve søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven. Dette avklares nærmere med kommunen i hvert enkelt tilfelle.*

7. SJØ, VASSDRAG OG STRANDSONE

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

Bestemmelser	***Retningslinjer***
7.1.1 Definisjoner	***Sjø, vassdrag og strandsone*** *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.* *Elver og vann er i denne planen definert som LNFR-områder, med mindre de omsluttes 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.*
7.1.2 Vannforskriften	***Vannforskriften*** *(Forskrift om rammer for vannforvaltningen – jf EUs Vanndirektiv)* *Nye aktiviteter eller inngrep som berører vannforekomster må behandles etter kravene i Vannforskriftens § 12.*
7.1.3 Vannressursloven	***Vannressursloven*** *(Lov om vassdrag og grunnvann)* *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.*

7.2 Sjøområder

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

8. HENSYNSSONER

8.1 Generelt

Bestemmelser	*Retningslinjer*
8.1.1 Definisjoner	***Hensynssoner*** *Hensynssoner angir hvilke spesielle hensyn som skal ivaretas når den arealbruk som framgår av plankartet skal gjennomføres.* *Hensynssoner vises på plankartet med ulike typer skravurer.* *Hensynssoner kan både være rettslig bindende eller retningsgivende for de tiltak som skal gjennomføres.*
8.1.2 Generelt om hensynssoner	***Generelt om hensynssoner*** *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*

8.2 Sikrings-, støy- og faresoner

Bestemmelser	*Retningslinjer*
8.2.1 H130_1 Høyderestriksjoner, Hammerfest lufthavn	***Høyderestriksjoner*** *Hensynssonen viser område med høyderestriksjoner i tilknytning til Hammerfest lufthavn. Her gjelder "Restriksjonsplan for Hammerfest lufthavn". Planen er tilgjengelig i kommunens digitale kartbase.*
8.2.2 H290_1 Annen støysone – Hammerfest lufthavn	***Flystøy (rød og gul sone)*** *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.*
8.2.3 H190_1 Annen sikringssone – Omkjøringsveg for RV94, tunell	***Kommunedelplan for omkjøringvegen*** *Sonen viser strekninger av planlagt omkjøringsveg for RV 94 som går i tunell (vertikalnivå 1).* *For vegstrekninger på vertikalnivå 2 (bakkeplan), se bestemmelser i pkt 1.2.*

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

8.3 Sone med krav om felles planlegging

Bestemmelser	*Retningslinjer*
8.3.1 Definisjoner	***Felles planlegging*** *Hensynssonen benyttes for områder som forutsettes regulert samtidig, i èn felles reguleringsplan. Hensikten er å få til en sterkere kobling mellom områdene, slik at de understøtter hverandres formål og hensikt.*
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*** *Sonen viser områder som båndlegges i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover, eller som er båndlagt etter slikt rettsgrunnlag.*
8.4.2 H710 Båndlegging for regulering etter PBL (framtidig)	**H710 Båndlegging for regulering etter PBL (framtidig)** *Følgende område er vist som båndlagt med tanke på regulering etter plan- og bygningsloven:* *a) H710_1 Rossmolla-Meland* *b) H710_2 Mørenot*
8.4.3 H730 – Båndlegging etter KML (nåværende)	***H730 – Båndlegging etter KML (nåværende)*** *Følgende område er vist som båndlagt (fredet) etter Lov om kulturminner:* *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*** *Sonen brukes der gjeldende reguleringsplan skal fortsette å gjelde uten endringer, og er vist på plankartet med egen hensynssoneskravur. Jf plankartets tittelfelt. Aktuell PLANID er også angitt på plankartet.*
8.5.2 Planer som fortsatt skal gjelde I vedlegg 1 framkommer det hvilke planer som skal fortsette å gjelde etter at kommunedel-planen er vedtatt, samt hvilke planer som oppheves.	***Planer som fortsatt skal gjelde*** *På kommunedelplankartet framkommer arealbruken i reguleringsplanområdet kun på aggregert (generalisert) nivå. Det er imidlertid detaljeringen i reguleringsplanen som utgjør rettsgrunnlaget.*

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 Forsølveien, 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 – reguleringendring**	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	**Jansvannsområdet (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	**Forr 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 uteoppholdsaraeal, 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 blokkleiligheter [4]. 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 utnytting", jf også bestemmelse 3.3.1.

Boligområder

Nr	Områdenavn	Daa	Boenheter	Eneboliger	Rekkehus	Blokkleil.	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ *Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift*
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 ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ *Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift*
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) *Vind- og snødrift er viktige utfordringer her. Jf forøvrig generelle bestemmelser mht lokalklima (pkt 2.2.8).*
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 ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ *Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift*
B6	**Rossmollgt (21/844)**	0,45	2		2		-	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. b) *Se bestemmelser og retningslinjer vedrørende forholdet til forventet havnivåstigning, jf 2.2.10 og 3.1.1.*
B7	**Fuglenesveien**	5	30			30	D	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. b) Området skal benyttes til leiligheter, evt i kombinasjon med kontorer på de nederste planene. c) Det skal tas særskilte hensyn til sikring mot skred. d) Gangadkomst til bakenforliggende arealer/Skytebaneveien, evt. Også snarveier mot Prærien, skal vurderes og evt tilrettelegges for på reguleringsplannivå.
B8	**Storvannet – nord**	1,6	3-5		3-5		-	a) Området kan ikke tas i bruk til utbyggingsformål før det er dokumentert at det er tilstrekkelig stabilitet i grunnen.
B9	**Høyden**	15	10	5	5		D	a) Området skal ha adkomst fra Høyden. b) Snarvei gjennom området fra Turistveien via Høyden og videre til Øvreveien skal ivaretas. c) Det skal vurderes hvorvidt bekken/grøfta gjennom området skal være åpen eller legges i rør.
B10	**Salen**	31	40		40		D	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. b) Allmenn ferdsel gjennom området opp mot fjellet/Gammelveien skal sikres. *c) Vind- og snødrift er forøvrig viktige utfordringer her. Jf generelle bestemmelser mht lokalklima (pktittel 2.2.8).*

Boligområder, forts.

Nr	Områdenavn	Daa	Boenheter	Eneboliger	Rekkehus	Blokkleil.	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ *Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift*
B11	**Skytterveien**	6,7	3-5		3		D	a) Området kan ikke tas i bruk til utbyggingsformål før det er dokumentert at det er tilstrekkelig stabilitet i grunnen. b) Utbyggingsform og antall boenheter skal vurderes nærmere på reguleringsplannivå. Topografi samt krav til uteoppholdsarealer og parkering vil avgjøre potensialet mer konkret. c) Boligområdet skal ikke være til hinder eller sjenanse for allmenn ferdsel langs Gammelveien
B12	**Skytterdalen**	21	10	10			D	a) Boligområdet skal ikke være til hinder eller sjenanse for allmenn ferdsel langs Gammelveien b) *Vind- og snødrift er viktige utfordringer her. Jf generelle bestemmelser mht lokalklima (pkt 2.2.8).*
B13	**Turistveien 70**	9	12		12		D	a) *Vind- og snødrift er viktige utfordringer her. Jf generelle bestemmelser mht lokalklima (pkt 2.2.8).*
B14	**Sukkertoppen**	10	16		16		D	a) I forbindelse med regulering skal det vurderes om tiltaket utløser behov for nytt høydebasseng. Jf bestemmelse 1.2.1. b) *Vind- og snødrift er viktige utfordringer her. Jf forøvrig generelle bestemmelser mht lokalklima (pkt 2.2.8).*
B15	**Jansvanndalen**	152	175	100	75		O	a) Området kan ikke bygges ut før den varige omdisponeringen av det statlig sikra friluftsområdet Jansvannet er godkjent av Miljødirektoratet. b) 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 skreddok. Skal vurderes. c) I forbindelse med realisering skal det vurderes om tiltaket utløser behov for nytt høydebasseng. Jf bestemmelse 1.2.1. d) Det skal sikres god kontakt mellom B15 og grønnstrukturområdet rundt Jansvannet. 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. f) *Vind- og snødrift er viktige utfordringer her. Jf generelle bestemmelser mht lokalklima (pkt 2.2.8).*

Boligområder, forts.

Nr	Områdenavn	Daa	Boenheter	Eneboliger	Rekkehus	Blokkleil.	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ *Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift*
B16	**Rypfjellet**	153	150	50	50	50	O	a) Sikkerhet mot fare knyttet til bratt terreng skal vurderes og ivaretas på reguleringsplannivå. b) Adkomst til området skal samordnes med adkomst til T22. c) I forbindelse med realisering skal det vurderes om tiltaket utløser behov for nytt høydebasseng. Jf bestemmelse 1.2.1. d) Tursti gjennom området til tjønna skal sikres, evt i omlagt trasè. e) Det skal tilrettelegges for utsiktspunkt(er) med god tilgang for allmennheten. 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. *g) 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).*
B17	**Rørvikhøyda**	6	25		10	15	D	*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.*
B18	**Stornes**	44	30	10	10	10	D	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. 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. c) Før området kan tas i bruk til boliger og annet utbyggingsformål, skal forurensede masser i grunnen være skiftet ut.

Boligområder, forts.

Nr	Områdenavn	Daa	Boenheter	Eneboliger	Rekkehus	Blokkleil.	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ *Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift*
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 bla styres av krav til uteoppholdsareal og parkering.

Boligområder, forts.

Nr	Områdenavn	Daa	Boenheter	Eneboliger	Rekkehus	Blokkleil.	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ *Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift*
B23	**Dalveien, sør**	30	40	25	15		D	a) Området kan ikke bygges ut før eksisterende masseuttak i Indrefjorddalen er lagt ned, jf rekkefølgekrav i pkt 1.2.7. 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. c) Det skal vurderes å regulere B23 og B24 samtidig, slik at flyttevei for rein ivaretas på en helhetlig måte. d) Reguleringsplanen skal tilrettelegge for allmenn ferdsel til og langs Indrefjordelva, evt via enkel sti. e) Sikkerhet mot evt erosjon langs Indrefjordelva skal dokumenteres/ ivaretas på reguleringsplannivå. f) Behov for å regulere inn areal til kvartalslekeplass skal vurderes. 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. h) Spesielle fareforhold som skal hensyntas på reguleringsplannivå er bla skred og fare knyttet til kraftlinje.
B24	**Indrefjorddalen**	65	60	40	20		O	a) Området kan ikke bygges ut før eksisterende masseuttak i Indrefjorddalen er lagt ned, jf rekkefølgekrav i pkt 1.2.7. b) Det skal vurderes å regulere B23 og B24 samtidig, slik at flyttevei for rein ivaretas på en helhetlig måte. c) Området kan ikke bygges ut før ny adkomst over Indrefjordelva er etablert. 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. 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.

Nr	Områdenavn	Daa	Boenheter	Eneboliger	Rekkehus	Blokkleil.	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ *Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift*
B24	**Indrefjorddalen, forts**							f) Det skal i reguleringsplanen settes av et byggeforbudsbelte langs Indrefjordelva som bla ivaretar hensynet til flom, erosjon og friluftsliv/uteoppholdsareal. g) Det skal på reguleringsplannivå vurderes hvorvidt det er mulig/hensiktsmessig å endre elveløpet i nedre deler av Indrefjordelva for å øke områdets utbyggingspotensiale. Dette må avklares nærmere med bla NVE. 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. *i) Vind- og snødrift er viktige utfordringer her. Jf forøvrig generelle bestemmelser mht lokalklima (pkt 2.2.8).* *j) Regulering til boligformål forutsetter at scooterløypa som går langs eksisterende veg til vannbehandlingsanlegget må flyttes. Dette behandles eventuelt etter motorferdselloven.*
B	**Fortettingspotensial i områder merket med B**	-	30	30			-	*Fortetting i eksisterende utbyggingsområder forutsettes å kunne skje uten forutgående regulering, jf pkt 3.1.1. Potensialet er skjønnsmessig anslått.*
B	**Regulert, men ikke realisert pr 01.07.13 (Ca)**	-	500	15	25	460	-	*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.*
-	**Lufthavnområdet**	473	200	100	100			*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.*
SUM BOENHETER			**1700**	**600**	**500**	**600**		*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).*

Forretning

Nr	Områdenavn	Tillatt bruk	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ *Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift*
F1	**Tromsveien 15-17**	Dagligvareforretning	-	*a) Nåværende.*
F2	**Fuglenesveien**	Forretning	-	*a) Nåværende.*
F3	**Freidigveien 2**	Dagligvareforretning, boligformål	-	a) *Nåværende. Det åpnes også for etablering av boligformål på eiendommen, i tillegg til at forretningsformål viderføres .*
F4	**Rypklubbveien 2-4-6**	Forretning	-	*a) Nåværende.*

Tjenesteyting

Nr	Områdenavn	Tillatt bruk	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ *Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift*
T1	**Båthuset skole**	Skole	-	*a) Nåværende og framtidig* *b) 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.*
T2	**Reindalen skole og barnehage**	Skole og barnehage	-	*a) Nåværende og framtidig* *b) 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.*
T3	**Røverhiet barnehage**	Barnehage	-	*a) Nåværende.*

Tjenesteyting, forts.

Nr	Områdenavn	Tillatt bruk	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ *Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift*
T4	**Isbjørnhiet barnehage**	Barnehage	-	*a) Nåværende.*
T5	**Mellomvannet**	Barnehage og omsorgsboliger	-	*a) Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.*
T6	**Radioen barnehage**	Barnehage	-	*a) Nåværende.*
T7	**Håja barnehage**	Barnehage	-	*a) Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.*
T8	**Offentlig tjenesteyting**	Omsorgsbolig	-	*a) Nåværende.*
T9	**Fuglenes skole**	Skole	D	*a) Nåværende og framtidig* b) Reguleringsplanen skal sikre gode snarvegforbindelser over T9, herunder kontakt med grønnstruktur som møter området i nord og sør. c) Skoleområdet skal også tilrettelegges slik at det kan fungere som kvartalslekeplass uteom skoletiden.
T10	**Mylingen barnehage**	Barnehage	-	*a) Nåværende.*
T11	**Hammerfest sykehus**	Offentlig tjenesteyting, herunder sykehus	-	*a) Nåværende. Annen offentlig tjenesteyting enn sykehus kan også være aktuelt å lokalisere her.*
T12	**Hammerfest Vgs**	Skole	-	*a) Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.*
T13	**Pensjonærhjemmet**	Omsorgsinstitusjon	-	*a) Nåværende.*
T14	**Breilia skole**	Skole	-	*a) Nåværende.*
T15	**Elvetun skole og barnehage**	Skole og barnehage[5]	-	*a) Nåværende.*
T16	**Nissenskogen barnehage**	Barnehage	-	*a) Nåværende.*
T17	**Baksalen skole**	Skole	-	*a) Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.*
T18	**Baksalen omsorgsbolig og bhg**	Omsorgsboliger/barnehage	-	*a) Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.*
T19	**Skaidiveien omsorgsboliger**	Omsorgsboliger	-	*a) Nåværende.*
T20	**Tyven barnehage**	Barnehage	-	a) *Nåværende og framtidig* b) *Det forutsettes at arealutvidelsen samordnes nærmere med behov for snødeponi, jf temakart Snødeponi i kommunes digitale kartbase.* c) *For plankrav, jf bestemmelsenes pkt .*
T21	**Turistveien**	Omsorgsboliger	-	d) *Nåværende.*

[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 ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ *Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift*
T22	**Storsvingen**	Tjenesteyting, bla sykehus	D	a) Området tillates brukt til offentlig tjenesteyting, herunder blant annet sykehus. Andre offentlige formål kan også være aktuelt å lokalisere her. 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.
T23	**Rypklubbkrysset**	Tjenesteyting (forsamlingslok)	-	*a) Nåværende.*
T24	**Strandveien 2-4**	Barnehage	-	*a) Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.*
T25	**Rypefjord sykehjem**	Sykehjem	-	*a) Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.*
T26	**Fjordtun skole**	Skole, barnehage, grende-hus, helsestasjon mm	-	*a) Nåværende.*
T27	**Isveien bofellesskap**	Omsorgsbolig	-	*a) Nåværende.*
T28	**Breidablikk barnehage**	Barnehage	-	a) *Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.*
T29	**Meridiangata**	Omsorgsbolig	-	a) Arealer som ikke diponeres 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 ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ *Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift*
FT1	**Salen (Turistua)**	Bevertning, hotell, campingformål, attraksjon.	-	a) På bakgrunn av Salens posisjon som utsiktspunkt, landemerke og bynært turmål, stilles det strenge krav til estetikk og byggeskikk. b) *Nåværende hotell/restaurant.*
FT2	**Salen**	Bevertning, campingformål, attraksjon.	D	a) Det skal sikres god forbindelse for allmennheten innover på Salen. b) På bakgrunn av Salens posisjon som utsiktspunkt, landemerke og bynært turmål, stilles det strenge krav til estetikk og byggeskikk.
FT3	**Salen (Mikkelgammen)**	Bevertning, campingformål, attraksjon.	-	a) På bakgrunn av Salens posisjon som utsiktspunkt, landemerke og bynært turmål, stilles det strenge krav til estetikk og byggeskikk. *b) Nåværende.*

Næringsformål

Nr	Områdenavn	Tillatt bruk	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ *Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift*
N1	**Melkøya**	Industri	-	*a) Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.*
N2	**Industriområde, Prærien**	Industri	-	*a) Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.*
N3	**Rossmolla-Meland**	Industri	-	*a) Nåværende. Egen regulering pågår.*
N4	**Fugleneshalvøya**	Fiskerirelatert industri-virksomhet. Jf reg.plan.	-	*a) Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.*
N5	**Fugleneshalvøya**	Havne- og sjørettet industrivirksomhet. Jf reg.plan.	-	*a) Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.*
N6	**Skytterhuset**	Hotell/overnatting	-	a) *Nåværende.*
N7	**Rørvikvannet**	Industri	-	a) *Nåværende.*
N8	**Rypklubbeidet**	Næring mm	-	*a) Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.*
N9	**Polarbase-Leirvika**	Sjørettet industri	-	a) *Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.*

Idrettsformål

Nr	Områdenavn	Tillatt bruk	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ *Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift*
ID1	**Reindalen**	**Idrettsområde**	-	a) Området tillates benyttet til idrettsanlegg, herunder ▪ 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. b) *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.*
ID2	**Reindalen**	**Alpinanlegg**	-	*a) Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.*
ID3	**Galeasveien**	**Rideanlegg**	-	*a) Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder*
ID4	**Hammerfest arena**	**Fotballhall**	-	*a) Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.*
ID5	**Seilmakerveien**	**Idrettshall**	-	*b) Nåværende.*
ID6	**Blåbærdalen**	**Skytebane**	-	*b) Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder*
ID7	**Breidablikk stadion**	**Fotballbane**	-	*a) Nåværende.*
ID8	**Indrefjorddalen**	**Idrettsområde**	-	a) Området tillates benyttet til ulike idretts-/klubbaktiviteter. b) Tidspunkt for aktiviteter som kan forstyrre reintrekket skal avklares nærmere med berørt reinbeitedistrikt før tillatelse til tiltak blir gitt.

Annen type bebyggelse

Nr	Områdenavn	Tillatt bruk	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ *Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift*
AB1	**Reindalen**	**Høydebasseng**	-	*a) Nåværende. Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder.*
AB2	**Hyggevann**	**Høydebasseng**	-	a) Området skal benyttes til etablering av nytt høydebasseng for Prærien/ Fuglenesdalen b) Arbeidet i anleggsperioden skal planlegges i dialog med berørt reinbeitedistrikt slik at negative konsekvenser for reindriften minimeres.
AB3	**Hyggevann**	**Transformatorstasjon**	-	*a) Nåværende.*
AB4	**Vadsøveien**	**Høydebasseng**	-	*a) Nåværende.*
AB5	**Kabelveien**	**Transformatorstasjon**	-	*a) Nåværende.*
AB6	**Tunellbakken**	**Energianlegg**	-	*a) Nåværende.*
AB7	**Tunellbakken**	**Vannbehandlingsanlegg**	Nei	a) *Nåværende og framtidig*. 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) Nåværende.*
AB10	**Rypefjord sør.**	**Høydebasseng**	Nei	*a) Nåværende og framtidig.* 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) *Nåværende.*

Grav- og urnelunder

Nr	Områdenavn	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ *Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift*
GU1	**Rypefjord kirkegård**	-	a) *Nåværende. Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder.*
GU2	**Indrefjord kirkegård**	-	a) *Nåværende og framtidig*. b) Jf rekkefølgebestemmelse for veg og parkeringsplass i 1.2.

Kombinerte formål

Nr	Områdenavn	Tillatt bruk	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ *Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift*
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) *Nåværende.*
KF3	**Repslagerveien**	Næring/tjenesteyting	-	a) *Nåværende.*
KF4	**Seilmakerveien**	Næring/tjenesteyting	-	a) *Nåværende.*
KF5	**J. Alexandersens vei**	Forretning/tjenesteyting	-	a) *Nåværende.*
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) Deler av området inngår i gjeldende reguleringsplan PLANID20080002*
KF8	**Båtsfjordveien**	Forretning/næring/tjenesteyting	-	a) KF6, KF7 og KF8 inngår i område definert som "Fuglenesdalen lokalsenter". *b) Egen reguleringsplan gjelder.*
KF9	**Melandet**	Forretning/kontor mm	-	*a) Egen reguleringsplan gjelder.*

Kombinerte formål, forts

Nr	Områdenavn	Tillatt bruk	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ *Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift*
KF10	**Rossmolla**	Kontor/næring mm	-	*a) Egen reguleringsplan gjelder*
KF11	**Fugleneskrysset**	Forretning/tjenesteyting	-	*a) KF11 inngår i område definert som "Fuglenes lokalsenter".*
KF12	**Fugleneshalvøya**	Bolig/kontor/næring mm	-	a) Egen reguleringsplan gjelder
KF13	**Strandpromenade langs Fuglenesveien**	Bolig/forretning/næring/tjene-steyting/grønnstruktur	O	a) Områdereguleringens formål er å sikre areal for etablering av en sammenhengende strandpromenade mellom sentrum og Fuglenes, samt legge premisser for videre detaljregulering. b) Det tillates ikke igangsatt tiltak i området før RV 94 mellom Elvetun og Fuglenes er omlagt, jf rekkefølgekrav i pkt 1.2. c) Reguleringsplanen skal forholde seg til sikkerhet ved stormflo, ekstremvær og framtidig havnivåstigning, kfr bla pkt 2.2.10 d) d) Hensynet til sikker byggegrunn, jf behov for utfylling i sjø, forurensning i sjø/grunn skal håndteres på reguleringsplannivå. *Premisser for områdereguleringen skal vurderes nærmere og fastsettes i eget planprogram, men følgende hensyn forutsettes bla ivaretatt:* *e) Strandpromenade langs Fuglenesveien skal løpe mellom bebyggelse og sjø, og være åpen for allmenn ferdsel på hele strekningen* *f) Strandpromenaden bør ha tilstrekkelig bredde (dette vurderes nærmere på reguleringsplannivå), og være universelt utformet* *g) Strandpromenade langs Fuglenesveien skal være tilknyttet øvrig g/s-nett i området, herunder g/s-veg rundt Storvannet* *h) Det skal bla tilrettelegges for utsiktspunkter, aktivitetsarenaer mm langs promenaden* *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.* *j) Det forutsettes ikke etablert industriell næringsvirksomhet.*

Kombinerte formål, forts

Nr	Områdenavn	Tillatt bruk	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ *Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift*
KF14	**Storvannet**	Bolig/forretning/tjenesteyting	-	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) Egen reguleringsplan gjelder*
KF16	**Storsvingen, vest**	Bolig/forretning/kontor mm	-	*a) Egen reguleringsplan gjelder*
KF17	**Mellomveien 25-27**	Bolig/forretning	-	-
KF18	**Rypefjord sentrum**	Forretning/kontor/næring/sam-ferdsel&teknisk infrastruktur /tjenesteyting	-	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) For plankrav, jf bestemmelsenes pkt 1.1.1 og 3.1.1* *d) Jf kommunendelplanens øvrige bestemmelser, herunder 3.4.*
KF19	**Rypefjord sentrum**	Bolig/forretning	-	*a) Området inngår i område definert som Rypefjord lokalsenter.*
KF20	**Rypefjord sentrum**	Næring/forretning/kontor/ tjenesteyting	-	*a) Området inngår i område definert som Rypefjord lokalsenter.*
KF21	**Rypefjord sentrum**	Næring/forretning/kontor/ tjenesteyting	-	a) Hvileplass for trailere samt serviceanlegg for disse og bobiler kan tillates etablert her. *b) Området inngår i område definert som Rypefjord lokalsenter.*
KF22	**Rypefjord sentrum**	Næring/forretning/kontor/ tjenesteyting	-	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) *Området inngår i område definert som Rypefjord lokalsenter.*

Samferdsel og teknisk infrastruktur

Nr	Områdenavn	Underformål/ bruk	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ *Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift*
ST1	**Fv 391 (veg til Forsøl)**	Gang- og sykkelvei, parsell 1	D	*a) Behov for reguleringsplan kan vurderes nærmere.*
ST2	**Forsølveien**	Gang- og sykkelvei, parsell 2	D	*a) Behov for reguleringsplan kan vurderes nærmere.*
ST3	**Fuglenesåsen**	Adkomstvei til B4	D	a) ST3 forutsettes å inngå i reguleringsplan for B4
ST4	**Fugleneshalvøya**	Havn/kai	-	*a) Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder*
ST5	**Storvannet**	Gang- og sykkelvei, parsell 3	D	a) Reguleringsplanen skal sikre at hensynet til trafikksikkerhet, naturopplevelse og landskapstilpasning ivaretas.
ST6	**Rypefjord**	Molo	-	*a) Nåværende.*
ST7	**Rypefjord**	Trafikkareal i tilknytn. til Rv94		*a) Inngår i pågående regulering for omkjøringsalternativer Rv 94*
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 ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ *Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift*
VA1	**Rossmolla**	Småbåthavn	-	*a) Egen reguleringsplan gjelder*
VA2	**Rypefjord**	Rypefjord marina	-	*a) Egen reguleringsplan gjelder*
VA3	**Saragammen**	Småbåthavn	-	*a) Egen reguleringsplan gjelder*
FFNF	**Ferdsel, fiske, natur, friluft**	Fellesområde i sjø	-	

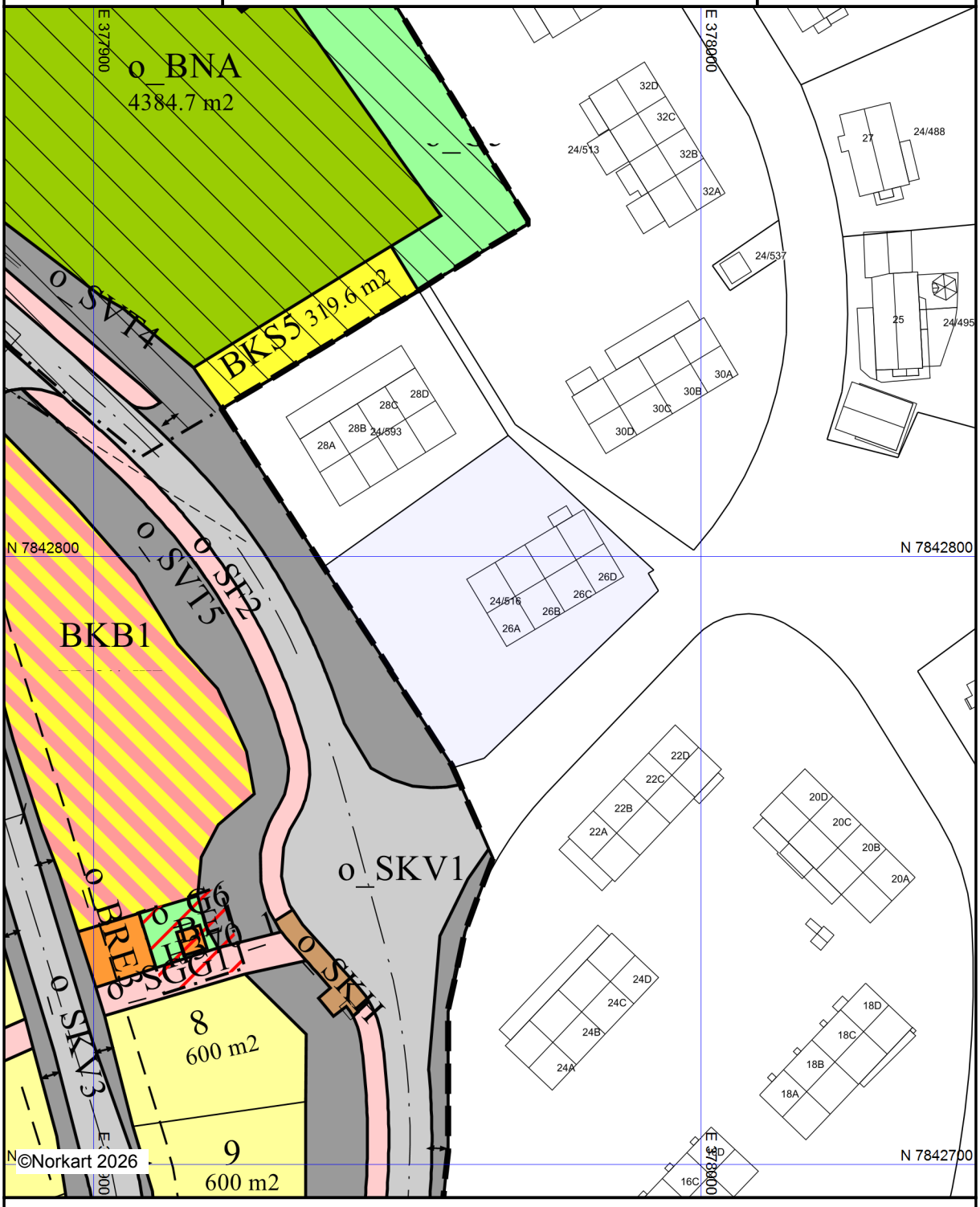
Hammerfest kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 24/516/0/1
Adresse: Høyden 26A
Utskriftsdato: 10.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

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

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Nærmiljøanlegg
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Bolig/tjenesteyting

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Kjøreveg
- Fortau
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Kollektivholdeplass
- Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

- Grønnstruktur

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane o
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Videreføring av reguleringsplan

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB

- Sikringsonegrense
- Detaljeringgrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal

Hammerfest kommune

Adresse: Postboks 1224, 9616 HAMMERFEST

Planopplysninger

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

Kommunenr.	5603	**Gårdsnr.**	24	**Bruksnr.**	516	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Høyden 26A, 9603 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** 1 604 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20170001
Navn	Salen boligfelt
Plantype	Detaljregulering

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.09.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5603/dokumenter/559/Bestemmelser%20Salen%20boligfelt.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** o_SVT4