

Tilstandsrapport

Enebolig

Veita 6
9610 RYPEFJORD
Gnr./Bnr.: 17/40
Hammerfest - Håmmerfeasta kommune

Rapportdato: 27.08.2026
Befaringsdato: 25.08.2026
Referansenummer: 15085093

Areal

Enebolig
Bruksareal: 101 m² (BRA-i: 101 m²)
Redskapsbod
Bruksareal: 14 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal: 115 m² (BRA-i: 101 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginnspeksjoner.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+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggssbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggssbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggssbestemmelser 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 tilleggssbestemmelser 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. Teppet, 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 bærekraftøymed, 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 bærekraftøymed 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 befarings 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, byggeteknisk 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	25.08.2026
Referansenummer	15085093
Meglerforetakets oppdragsnummer	89-26-0183
Hjemmelshaver/selger	Dennis Barstad
Bygningssakkyndig inspektør	Tor-Einar Rydheim Tangen
Tilstede på befaringen	Dennis Barstad
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	13 °C
Rapportdato	27.08.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Veita 6
Postnummer/sted	9610 RYPEFJORD
Kommune	5603 - Hammerfest - Hámmerfeasta
Gnr./Bnr.:	17/40
Tomt	Eiet tomt: 429 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1964		
Redskapsbod	Ukjent		

Tomtebeskrivelse

Enebolig beliggende Rypefjord 1, Hammerfest kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet grus, terrasse på terreng, biloppstillingsplass og forskjellige beplantninger.

Byggemåte

Bolig oppført i 1964. Grunnmur av lettklinkerblokker, betong og betong med sparestein. Bygget er oppført med krypkjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takplater av metall. Entrédør med glassfelter. Døren har i tillegg elektronisk dørlås/kodelås. Vinduer med karmen av tre. Balkongdør med karmen av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av gulvvarme/varmekabler i enkelte rom og varmepumpe plassert i stue.

Boligen inneholder

- 1. etasje: Stue, kjøkken, bad, kjøkken, gang, omkleddningsrom, entre og to boder.
- Loftsetasje: Tre soverom og gang.
- Adkomst til balkong fra stue.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Overflater vegger	9	
		Fallforhold rundt sluk	9	
		Lekkasjesikkerhet	9	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	
		Vannrør	9	
		Avløp (inkl. sluk)	9	
		Sanitærutstyr og innredning	9	
		Utført kontroll i tilleggende konstruksjon	10	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	10	
Kjøkken		Vannrør	10	
		Avløpsrør	10	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
		Varmtvannsbereder	11	
Andre rom		Overflate vegg	12	
		Overflate gulv	12	
		Ventilasjon	12	
		Annet	12	
Loft - innredet		Overflate vegg	13	
		Overflate gulv	13	
		Ventilasjon	13	
Loft - uinnredet / kaldt loft		Kontroll av diffusjonssperre	14	
		Ventilasjon, oppbygning og materialbruk	14	
Innvendige trapper		Tilstand	14	
Krypkjeller (innvendig inspeksjon)		Helhetsvurdering	15	Kr 10 000 - 50 000
Yttervegger inkl. fasader		Gnagersikring	16	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	17	
		Ytterdører og omramming	17	
Yttertak		Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning	17	
		Takrenner og utvendige nedløp	17	
Grunnmur, fundament		Grunnmur og fundament	18	
Drenering		Helhetsvurdering	19	
Stikkledninger og tanker		Utvendige vannledninger	19	
		Utvendige avløpsledninger	19	
Andre byggverk		Veggkonstruksjon og fasadematerialer	20	
		Yttertak og takkonstruksjon	20	
		Innvendige forhold	20	

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, soverom, 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)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	71			71	25
	Stue, kjøkken, bad, omklingsrom, gang, entre og to boder.				Terrasse og balkong
Loftsetasje	30			30	
	Tre soverom og gang				
SUM	101			101	25
Total bruksareal: 101 m ²					

Bruksareal (BRA)					
Redskapsbod	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje		14		14	
		Redskapsbod			
SUM		14		14	
Total bruksareal: 14 m ²					

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligens etasjer:

1. Etasje: 2,28 meter.

Loftsetasje (skråtak): 1,28 - 2,24 meter.

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 36 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 30 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 6 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. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. 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 20.08.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	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.
Gulvflate belagt med gulvbelegg med gulvvarme.
Baderomsplater på vegger.
Panelbord i himling.
Vegghengt servantinnredning.
Ovenpåliggende servant med armatur.
Speil over servant.
Dusjkabinett med dusjarmatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekksvifte i vegg.
Opplegg for vaskemaskin.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater gulv - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon	
TG 2	Overflater vegger	Baderomsplater er montert uten bruk av tettemasse i overganger, noe som betyr at monteringen 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. Videre bruk av dusjkabinett må påregnes.
	Fallforhold rundt sluk	Gulvet i sluksonen er tilnærmet flatt og det registreres enkelte svanker/fordypninger som i praksis er mindre områder med motfall. Konsekvens er at det ikke er tilstrekkelig fall til å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring.
	Lekkasjesikkerhet	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.
	Tettesjiktets tilslutning til sluk	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.
		Enkelte skruer i klemringen mangler. Konsekvens er at forholdet medfører betydelig risiko for lekkasje eller utettheter i overgangen mellom sluk og tettesjikt. Forholdet bærer ikke preg av faglig god utførelse, og medfører derfor erfaringsmessig risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
		Det observeres rustproblematikk på skruene i klemringen, noe som tyder på at det er brukt feil type skruer. Konsekvens er at forholdet medfører økt risiko for lekkasje eller utettheter i overgangen mellom sluk og tettesjikt. Forholdet bærer ikke preg av faglig god utførelse, og medfører derfor erfaringsmessig risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
	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.
	Avløp (inkl. sluk)	Avløpsrør 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 komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Sanitærutstyr og innredning	Trykknapp til toalettet er defekt/skadet. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller utskiftning.

Utført kontroll i tiliggende konstruksjon

Ved hulltaking ble det registreres kaldt trekk i konstruksjonen. Eksakt årsak er ukjent men utettheter mot krypkjeller eller yttervegg vurderes som sannsynlig medvirkende årsak. Foreslått tiltak er ytterligere undersøkelser av fagkyndig.

TG1:

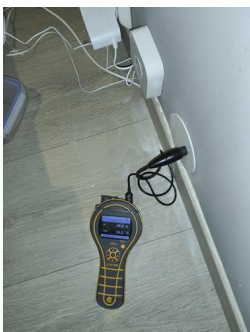
Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (fra stue). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 38,6 prosent, ved 24,3 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.



TG 3

Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger

Vannnett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600. Foreslått strakstiltak 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.



Utført kontroll i tiliggende konstruksjon - Fuktmåling

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning.
Innredning fra 2021 (ifølger huseier).
HTH kjøkkeninnredning.
Glatte fronter.
Benkeplate med tre.
Nedfelt kjøkkenvask med armatur.
Belysning over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, vinkjøleskap og mikrobølgeovn.
Integrert kjøleskap og fryser.
Ventilator innebygd i innredning/platetopp.
Vannrør av kobber.
Automatisk vannstopper med fuktsensor.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med laminat med gulvvarme.
Malte veggflater.
Malt himlingsflate.



TG 1

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

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Ventilator - Ventilasjon - Innredning



TG 1

Innredning

Benkeplate har enkelte synlige riper. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.



TG 2

Vannrør

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.

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.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall.
Vannrør av kobber.
Vanninntaksrør i kobber.
Hovedstoppekran er plassert på bod.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert.
Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken.
Varmtvannsbereder på 115L (fra 2000) plassert på bod.
Varmepumpe i stue.

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

Innvendig stoppekran - Varmepumper

 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.
	Avløpsrør (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.
	Varmtvannsbereder	På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig. Varmtvannsberederen står i et rom uten tilstrekkelig lekkasjesikring (ikke tilstrekkelig membran og fall til sluk). Normalt skal lekkasjevann ledes til sluk, eller ha alternativ sikring mot fuktskader som for eksempel automatisk vannstopper med fuktsensor. Konsekvensen er at en eventuell lekkasje fra berederen eller tilknyttede rør kan føre til skader i rommet. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Andre rom

- Gulvflater belagt med laminat.
- Gulvvarme i stue, gang og entré.
- Malte veggflater.
- Malte flater og plater på vegger.
- Malte flater, takplater og panelbord i himling.
- Glatte innerdører.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Innerdører	
TG 2	Overflate vegg	Deler av veggflater og listverk bærer ikke preg av faglig god utførelse. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
	Overflate gulv	Det er registrert knirk i større 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.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilerings ved åpning av vinduer bør påregnes.
	Annet	Synlige vegg og gulvflater på bod ved entre har omfattende skader. Hovedårsak vurderes å være høy alder og slitasje. Konsekvens er at det kan være behov for omfattende tiltak dersom overflater skal tilbakeføres til opprinnelig tilstand. Foreslått tiltak er komplett utskiftning.



Overflate vegg - Ikke preg av god fagmessig utførelse



Overflate vegg - Ikke preg av god fagmessig utførelse

Loft - innredet

Gulvflater belagt med laminat.
Malte veggflater.
Takplater i himling.
Profilerte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler i vindu på ett soverom.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Innerdører	
 TG 2	Overflate vegg	Det mangler stedvis listverk mot himling i gang. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornyng av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov.
	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale har stedvise åpninger/gliper i skjøter og overganger. Konsekvensen er at fuktighet, for eksempel fra rengjøring, lettere trenger inn i gulvmaterialet og forårsaker misfarging og lignende fuktskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring eller utskifting der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilerings ved åpning av vinduer bør påregnes.



Overflate gulv - Glippe som er fuget



Overflate gulv - Glippe mot veg

Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldt loft over deler av boligen.
Adkomst via takluke og stige.
Synlige bjelker av treverk og isolasjon mot underliggende etasje.
Lufteåpninger mellom taksperrer (nedre del av taket).

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Inspeksjonsmulighet - Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) - Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter)	
 TG 2	Kontroll av diffusjonssperre	Dampsperran 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 oppdaget utettheter i dampsperre ved loftsluke. Konsekvensen av utett dampsperreresjikt er risiko for fuktskader (kondensskader). De deler av konstruksjonen som er undersøkt viser likevel ikke synlige tegn til skader eller lignende symptomer på befaringsdagen. Foreslått tiltak er lokal utbedring, samt andre tiltak dersom videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
	Ventilasjon, oppbygning og materialbruk	Luftespaltene mellom taksperrene er stedvis tettet med isolasjon, noe som reduserer størrelsen på åpningene. Ventilasjonen av konstruksjonen vurderes til å kunne være redusert som følge av dette, selv om konstruksjonen ikke viser 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 lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.



Kontroll av diffusjonssperre -
Utetthet i dampsperre



Synlige overflater (taktro, vegger,
gulv, o.l) - Fuktmåling

Innvendige trapper

Innvendig spiraltrapp av tre.

 TG 2	Tilstand	Trappen bærer samlet sett preg av aldersrelatert slitasje og enkelte skader. 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 ikke håndløper på begge sider i nedre del av trapp. Åpninger i rekkverket på mer enn 0,10 meter. Trappen har åpninger på mer enn 0,10 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfyller kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.
Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: 1. etasje - Loftsetasje
 TG 1	1. etasje På stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 7 mm. På gang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 9 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. Loftsetasje På gang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 8 mm. På soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 9 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Krypkjeller (innvendig inspeksjon)

Boligen har krypkjeller.
Inngang til krypkjeller via luke i grunnmur.
Steinmasser i grunn.
Grunnmur av lettklinkerblokker, betong og betong med sparestein.
Overliggende etasjeskillere av trekonstruksjoner.
Panel og asfaltapp i himling.
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 registreres enkelte moderate tegn til riss i overflaten til grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Forholdet kan indikere overflatespenninger eller bevegelser i konstruksjoner og/eller i grunnen. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes dersom utviklingen fortsetter. Det er ikke registrert fuktsperre mot grunnen i krypkjelleren. Konsekvens er at manglende fuktsperre kan føre til økt fukttilførsel, noe som over tid øker risikoen for fuktrelaterte skader. Foreslått tiltak er å etablere tilfredsstillende fuktbeskyttelse. Det er begrenset ventilasjon i krypkjelleren (blokkerte ventiler). Konsekvens er at begrenset luftutskifting kan føre til økt fuktbelastning og risiko for utvikling av skader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge om utbedring av ventilasjon og lignende tiltak er tilstrekkelig. Synlige symptomer på fuktproblematikk på grunnmur er registrert. Det er utført fuktmåling med egnet instrument i tilgjengelig treverk (kleblekt). Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 21,2 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 kan ikke avkreftes. Eksakt årsak er ikke kjent, men svakheter med dreneringen, manglende dampspærre og lufting til avløp som ikke er ført til friluft 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 lagring av organiske materialer i krypkjelleren. Slike materialer kan trekke til seg fukt, noe som kan føre til mugg- og soppvekst, 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.
--	------------------	--



Stikktaking i treverk, fukt og fuktmålinger - Fuktmåling



Stikktaking i treverk, fukt og fuktmålinger - Salt og kalkutslag og lagrede materialer



Stikktaking i treverk, fukt og fuktmålinger - Fuktmåling



Tilsig av vann og fuktsperre mot grunn - Fuktig grunn



Synlige rør og rørføringer (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Lufting til avløp i krypekjeller

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Ytterkledning av liggende trekledning.



TG 1

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

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



TG 2

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.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med glassfelter og elektrisk kodelås.
Balkong/terrasedør med karm/ramme av tre (fra 2004).
Vinduer med karm/ramme av tre (fra 2015, 2019 og ukjent årstall).

 TG 2	Vinduer og omramming	Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.
		Det gjøres oppmerksom på at enkelte vinduer i boligen er skiftet i nyere tid, og at ovennevnte forhold derfor ikke gjelder alle vinduer.
		Det er liten klaring mellom utvendig listverk og vannbord/beslag under vinduet. Konsekvens er økt risiko for fuktopptak i treverket, redusert levetid og utfordringer med overflatebehandling/vedlikehold. Foreslått tiltak er lokal reparasjon.
	Ytterdører og omramming	Det registreres følgende avvik på balkongdør: Døren viser begynnende tegn til utvendig slitasje. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold. Skader på tettelister/pakninger er observert. Konsekvens er luftlekkasjer, noe som blandt annet fører til økt varmetap. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskifting.

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 - Tekking (med tilhørende beslag) - Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger) - Vannbord, vinds kier, gesimskasser og lignende - Takgjennomføringer (takhatte o.l.) - Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner - Skorsteiner (over tak)	
 TG 2	Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning	Deler av boligen har en lukket takkonstruksjon. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner. Konsekvensen er risiko for skjulte feil og skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert symptomer på fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av tilstand og utførelse dersom tilkomst til bygningsdelen blir mulig, eller ved mistanke om fuktproblemer.
	Takrenner og utvendige nedløp	Det registreres stedvis skader og manglende utkaster på nedløp. Konsekvens er at forholdet kan blant annet gi økt fuktbelastning av fasaden og andre berørte deler. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskifting der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 19 m².
Rekkverkshøyde er målt til 0,82 - 0,92 meter.
Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre, metall og glass.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.
Balkongen har følgende; uttrekkbar sidemarkise (vindskjerm).

 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 byggetekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Balkongen mangler fullverdig rekkverk, noe som medfører fare for liv og helse. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfyller kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Terrasse / platting

Utgang fra entre til terrasse på 6 m².
Terrasse i trekonstruksjoner.
Gulvoverflater belagt med terrassebord.
Terrassen har følgende; utebelysning.

 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 byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.
Det registreres følgende:
Terrassen mangler fullverdig rekkverk, noe som medfører fare for liv og helse.
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.

Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur i lettklinkerblokker, betong og betong med sparestein.

 TG 2 Grunnmur og fundament

Det er registrert avskalling i overflaten på grunnmuren, med eksponert armering. Dette tyder på underdimensjonert overdekning som resulterer i fare for korrosjon av armering og svekkelser i betongen. Konsekvens er at forholdet over tid kan redusere murens bæreevne og stabilitet. 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.

Tegn til riss og enkelte sprekkdannelser observeres stedvis i overflaten til grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan tyde på setninger, spenninger eller svakheter i konstruksjoner, og/eller bevegelser i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.



Grunnmur og fundament -
Eksponert armering



Grunnmur og fundament - Sprekk
i grunnmur



Grunnmur og fundament - Sprekk
i grunnmur

Drenering

Dreneringen er fra ukjent årstall.
Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå.
Skrånende tomt.

 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 er ukjent, noe som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at alle forhold som påvirker dreneringen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Det vurderes at grunnmuren ikke er beskyttet med utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukting som igjen kan føre til fuktskader. Foreslått tiltak er videre overvåking av dagens tilstand slik at nødvendige utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.
	Oppsummert	Drenerings 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.

Forstøtningsmur

Forstøtningsmur av betong og naturstein på oversiden av boligen

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand	
 HMS	Rekkerkshøyde og lysåpninger	Rekkerkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggetekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Forstøtningsmuren mangler fullverdig rekkverk, noe som medfører fare for liv og helse. 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.

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.

Andre byggverk

Frittstående redskapsbod.
Bygning i metallkonstruksjoner (kontainer).
Fasaden er kledd med liggende trekledning.
Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå).
Yttertak er utvendig tekket med metallplater.
Konstruksjonen er uisolert.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Fundament, grunnmur og gulv mot grunn - Vinduer, dører og porter	
 TG 2	Veggkonstruksjon og fasadematerialer	Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget. Konsekvens kan være forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Yttertak og takkonstruksjon	Yttertaket (med tilhørende bygningsdeler) viser tegn til slitasje, elde, manglende vannbord og enkelte mindre overflateskader. Det er derimot ikke registrert lekkasjer eller andre symptomer på funksjonssvikt, men taktekingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
	Innvendige forhold	Innvendige flater viser tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader/konsekvenser av større betydning, men tiltak som vedlikehold og lokale utbedringer må forventes på sikt.

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-tilsynsrapport (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 ukjent eksakt årstall, men det er gjort store oppgraderinger fra 2016 til 2024 (ifølge tidligere eier).

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.

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:

Nei. Konsekvens av manglende kursfortegnelse er blant annet at det kan medføre utfordringer med å identifisere riktige kurser, foreta vedlikehold eller oppgraderinger, og er et forskriftsmessig krav for dokumentasjon av det elektriske anlegget.

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

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Ja. Eier opplyser at isbitmaskingen ikke fungerer som tiltenkt. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

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, eller andre tegn til 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:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

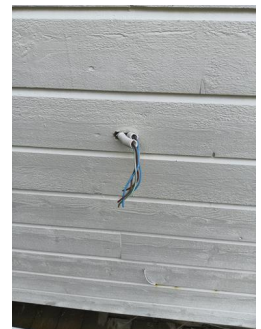
Det er observert spenningsførende deler på ytteregg mot bod som ikke er ikke sikret mot berøringsfare. Men ifølge huseier er kable kun klargjort for utelys og er ikke tilkoblet det elektriske anlegget.

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 befaringsstidspunktet, 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 av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringsstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne 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.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggt teknisk forskrift (på befaringsstidspunktet):

Nei, det er ikke avdekket åpenbare feil med branntekniske konstruksjoner. Med tanke på oppføringsstidspunktet gjøres det likevel oppmerksom på at det ikke er sikkert at boligen vil oppfylle dagens branntekniske krav. Dagens krav kan i enkelte tilfeller ha/få tilbakevirkende kraft, særlig hvis det planlegges å gjøres vesentlige endringer/rehabilitering av boligen. I slike tilfeller må ovennevnte forhold kartlegges av en fagkyndig med spesialkompetanse. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

Nei, komfyrvakt er ikke montert på kjøkkenet. Det anses som sannsynlig at det foreligger krav om komfyrvakt i boligen. Vurderingen baserer seg på alderen til relevante el-installasjoner. Forholdet påvirker brannsikkerheten, og må kartlegges av en kvalifisert elektrofaglig person.

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 krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggt tekniske forskrift (på befaringsstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske 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:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

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?

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for en utvidet undersøkelse av radonforhold i boligen. Det er kun målinger og eventuelle tilleggsundersøkelse av personer med spesialkompetanse som kan gi en fullstendig oversikt over forholdet og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter 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. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

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 tilleggbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggbestemmelser 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 tilleggbestemmelser 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 tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

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 tilleggsundersøkelser)

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, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den 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-Einar Tangen

.....
Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 97677897

Egenerklæring

Veita 6, 9610 RYPEFJORD

20 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Veita 6

Postadresse

Veita 6

Enhetsnummer

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?

August 2024

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.

Har bodd i boligen siden kjøp

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Barstad, Dennis

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Hadde tett do oktober 2025, ble spylt og staket når problemet oppsto. Ingen problem etterpå.

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?

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Hadde tett do oktober 2025, ble spylt og staket når problemet oppsto. Ingen problem etterpå

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?

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**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 23644951

Egenerklæringsskjema

Name

Dennis Barstad

Date

2026-08-20

Identification



Dennis Barstad



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

Veita 6

Nabolaget Rypefjord nord - vurdert av 11 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kubakken	3 min
Linje 30, 33, 100, 130, 140	0.2 km
Hammerfest lufthavn	11 min
Alta lufthavn	1 t 47 min

Skoler

Fjordtun skole (1-10 kl.)	22 min
241 elever, 20 klasser	1.9 km
Hammerfest videregående skole	9 min
500 elever, 30 klasser	5.5 km

Ladepunkt for el-bil

Coop Extra Storsvingen	16 min
------------------------	--------



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

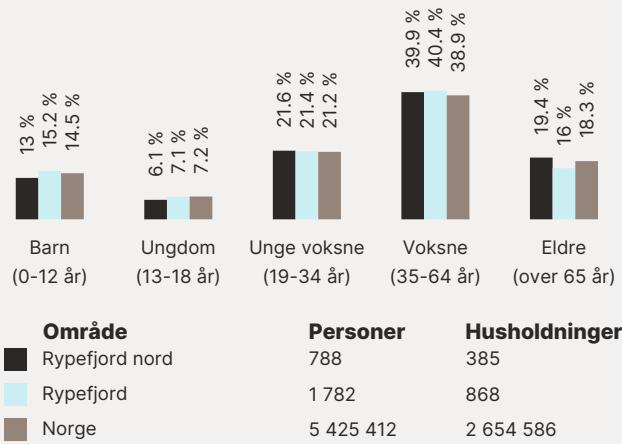


Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100



Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Rypefjord barnehage (1-5 år)	22 min
33 barn	1.9 km
Fjordadalen Fus barnehage (0-5 år)	4 min
74 barn	2.1 km
Elvetun barnehage (1-5 år)	7 min
73 barn	3.8 km

Dagligvare

Bunnpris Rypefjord	4 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.4 km
Rema 1000 Storsvingen	16 min

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport

- 

Breidablikk stadion, krøllgress

Aktivitetshall, fotball

23 min



1.9 km
- 

Breilia skole

Aktivitetshall

7 min



3.9 km
- 

Gym1 Hammerfest

6 min

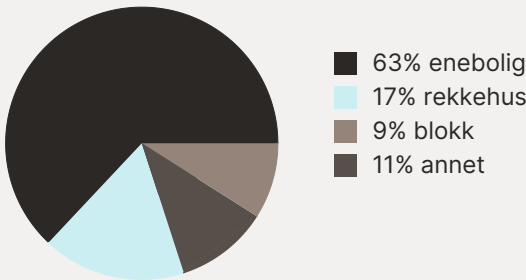

- 

Feel24 Hammerfest

8 min



Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

Nissen Hammerfest Senter

6 min

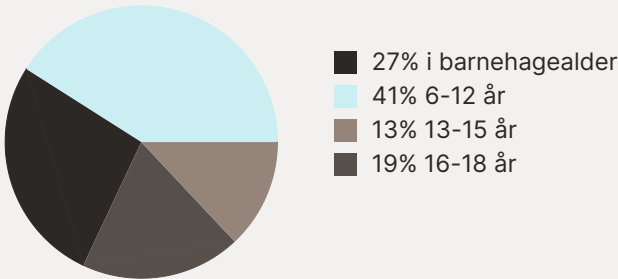

- 

Apotek 1 Hammerfest

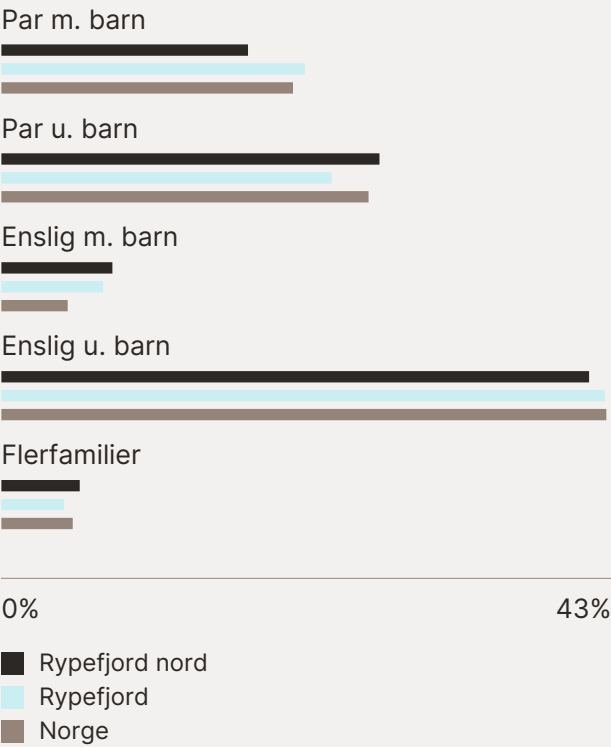
6 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)

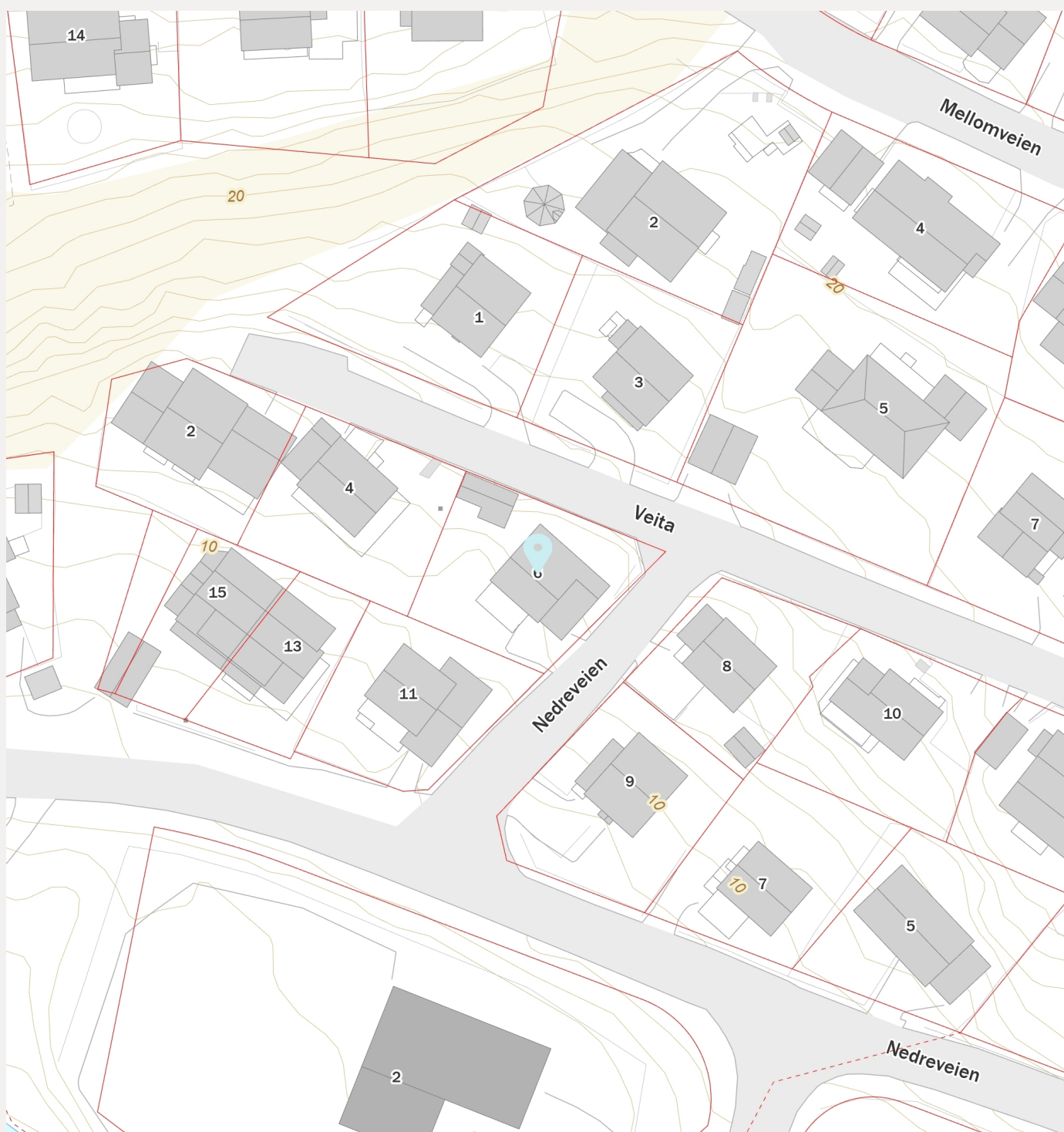
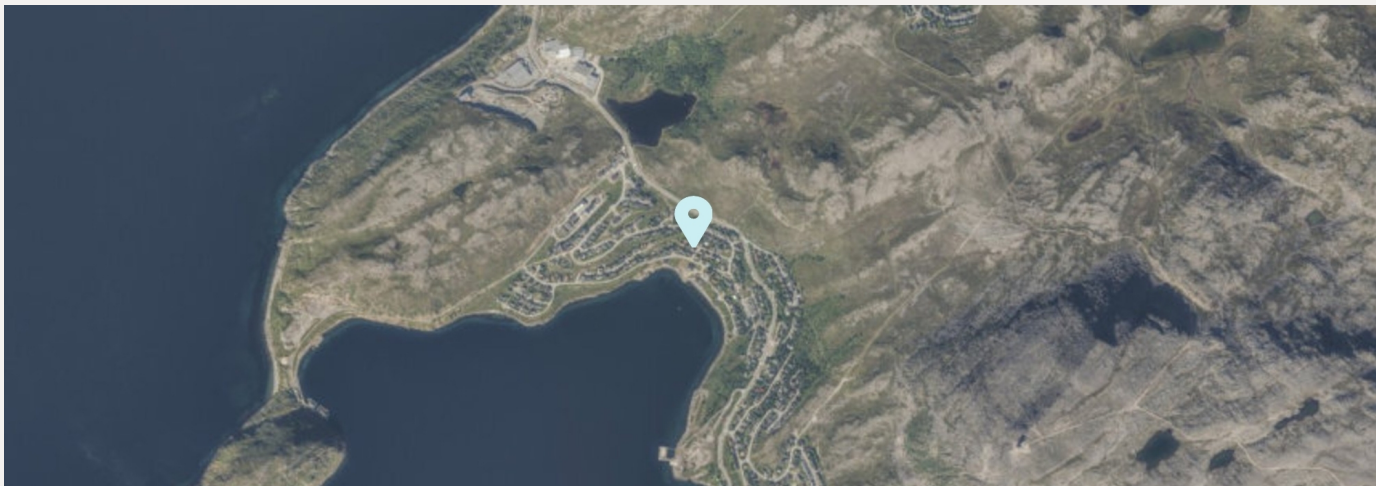


Familiesammensetning

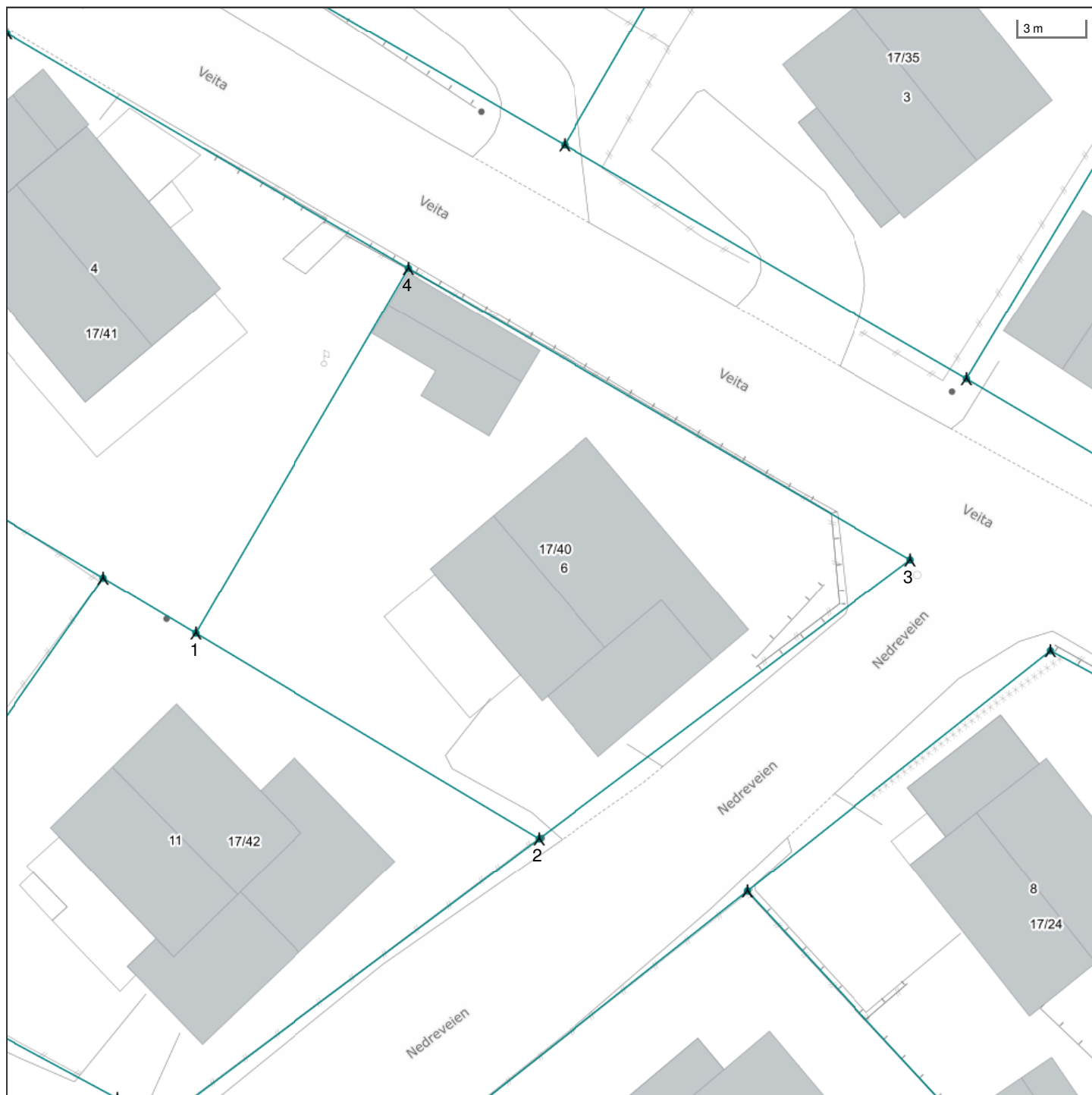


Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Eiendomskart for eiendom 5603 - 17/40//



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 punktfaste
 - - - - - Hjelpelinje vannkant

----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$
 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$
 ----- 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 - hjelpelinje / annet
 ● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		428,70 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 35		Nord	7841364,61	Øst	376954,52
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	7841361,81	376938,18	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)			19,15	
2	7841351,66	376953,19	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)			18,12	
3	7841363,37	376970,7	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)			21,06	
4	7841377,81	376948,71	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)			26,31	

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 (Grunneiendom)

Bruksnavn	M1431 TOMT NR. 27	Beregnet areal	428.7
Etablert dato	29.07.1963	Historisk oppgitt areal	429
Oppdatert dato	05.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført 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	01.01.2024		Tinglyst	17/40
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	17/40
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Omnummerering	07.01.1992			17/40
Omnummerering		Var 2016 - 17/40/0/0		
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	29.07.1963			17/5 (-429), 17/40 (429)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7841364.61	376954.52	0	Ja	428.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BARSTAD DENNIS F181002*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Veita 6 9610 RYPEFJORD	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Veita 6

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9610 RYPEFJORD	Kirkesogn	11060101 Hammerfest
Grunnkrets	502 Rypefjord 1	Tettsted	8571 Rypefjord
Valgkrets	12 Rypefjord		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	11681328		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1963
2	11681328	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	10.10.1988

3	192419050		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	06.07.2017
---	-----------	--	-------------------------------------	------------------	------------

1: Bygning 11681328: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.01.1963

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	102
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	102
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	107
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	107
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	73
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.1963	01.01.1963	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Veita 6	H0101	17/40	115	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	32	0	32	34	0	34
H01	1	70	0	70	73	0	73

2: Bygningsendring 11681328-1: Tilbygg, Tatt i bruk 10.10.1988

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	13
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	13
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	14
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	14
Avløp		Bebygd areal	14
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	01.10.1988	01.10.1988	
Igangsettingstillatelse	01.10.1988	01.10.1988	
Tatt i bruk	10.10.1988	10.10.1988	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Veita 6	-	17/40	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	13	0	13	14	0	14

3: Bygning 192419050: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 06.07.2017

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	15,6
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	15,6
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	17
Vannforsyning		BTA Totalt	17
Avløp		Bebyggt areal	17
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	06.07.2017	27.10.1999	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	17/40	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	15,6	15,6	0	17	17



Oversiktskart for eiendom 5603 - 17/40//





Hammerfest kommune

Grunnkart

Eiendom: 17/40
Adresse: Veita 6
Dato: 14.08.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-35

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



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.

matr. nr. 1431

17-40/197

27

Nr.

Prt.koll nr.

side

MÅLEBREV

MÅLEBREV

År 1978 den 22. juni ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over: Tomt nr. 27 i Ytre Rypefjord, matr.nr. 1431, utmålt av eiendommen "Rypgård" matr. nr. 721 i Sørøysund kommune, eier av matr.nr. 1431 Birger Arnesen, Hammerfest.

Forretningen er rekvirert av Birger Arnesen
som er heimelshaver/XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.*

Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede:
Svein-Harald Eliassen

Alle vedkommende var lovlig varslet den
Ved forretningen møtte:

Grensebeskrivelse: Mot nordøst : 1 - 2 = 26,31 m
" sørøst : 2 - 3 = 21,08 "
" sørvest : 3 - 4 = 18,12 "
" nordvest: 4 - 1 = 19,16 "

Målebrev erstatter måleattest av 18. juli 1963.

Arealet utgjør 428,9 m²

Skylddeling

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909 § 11 ble det samtidig med kart- og oppmålingsforretningen holdt skylddeling.

Grensene er som beskrevet ovenfor. Parsellen skal anvendes til:

Skylden for den fraskilte del er bestemt til:

Vi erklærer å ha utført skylddeling etter beste skjønn og overbevisning og i samsvar med lovens krav.

Forretningen sluttet den 22. juni 1978

Almar Martinsen
oppmålingssjef

Svein-Harald Eliassen
Svein-Harald Eliassen
ing.

*Stryk det som ikke passer

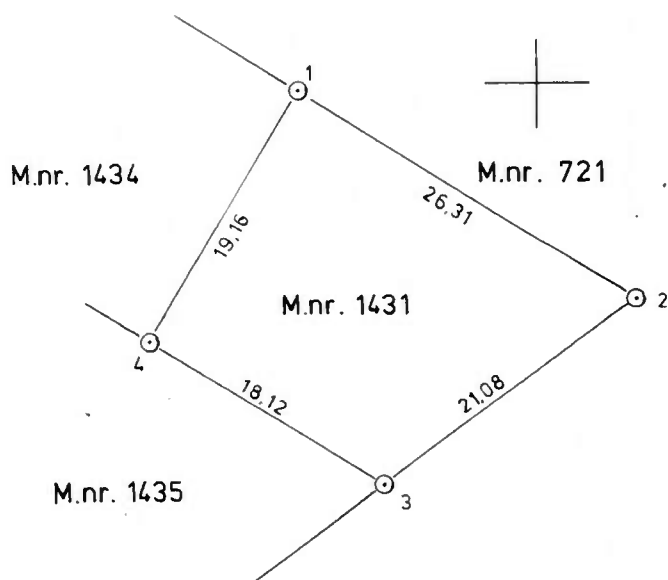
MÅLEBREV - KART

M.nr. 1431
Kartpl. B. 55-15

Parsell av gnr. bnr.
Bruksnavn Tomt.nr. 27 i Ytre Rypefjord gnr. bnr.
Areal 428,9 m². Mål 1 : 500

PKT. NR.	Y	X	AVSTAND	RADIE
1	1184,22	5649,48		
2	1206,70	5635,81 ⁴⁴⁰	26,31	
3	1189,59	5623,50 ²⁷⁰	21,08	
4	1174,24	5633,12 ²⁶¹	18,12	
1	1184,22	5649,48 ²⁶²	19,16	

N



M.nr.

MÅLEBREV - KART

Bruksnavn:

gnr.

bnr.

Parsell

av

gnr.

bnr.

Areal

Målestokk

1:

Påtegninger:



Dato: 24.08.2026

Saksbeh: Kristine Nilsen

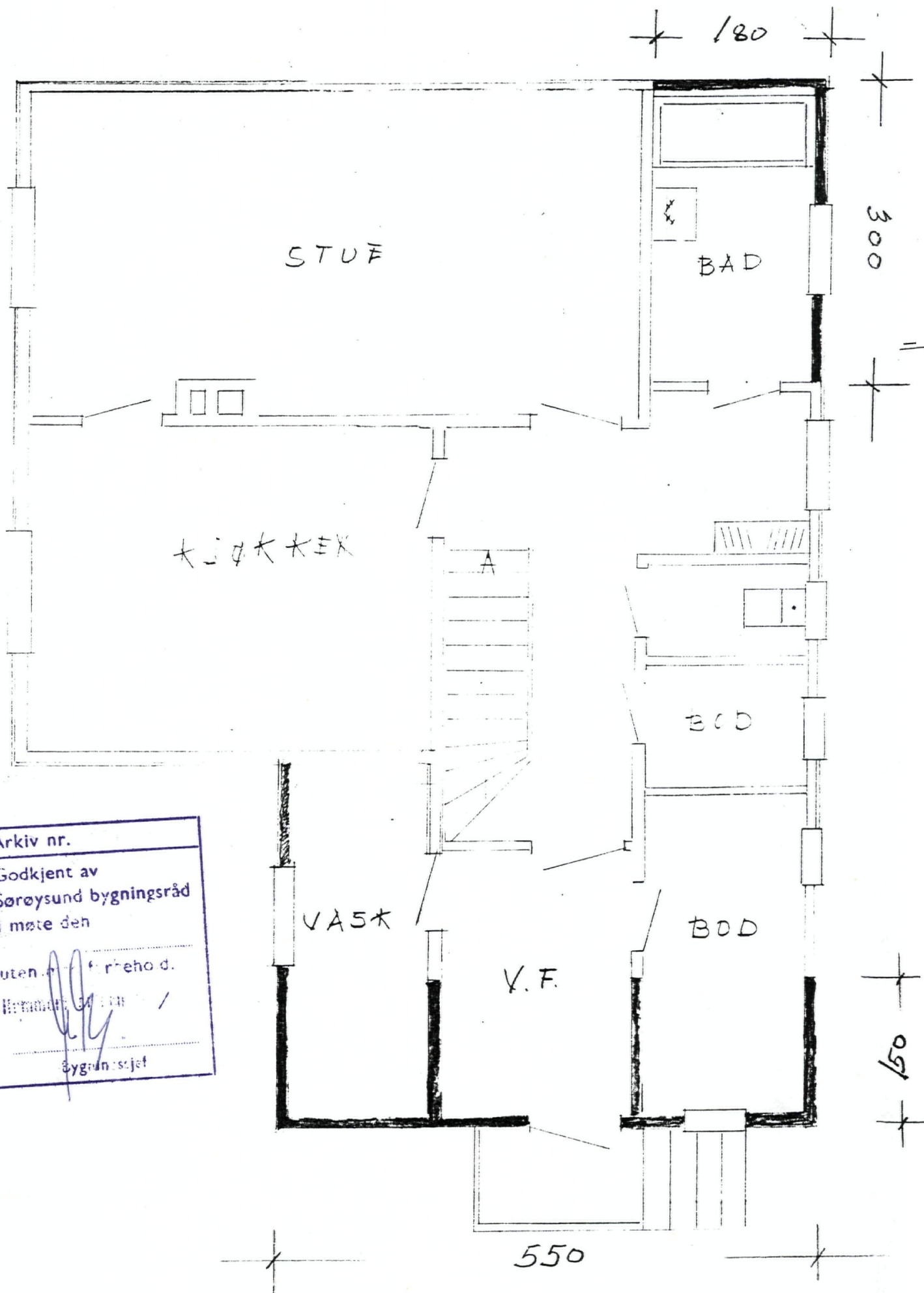
Mottaker:

Partners Eiendomsmegling Alta AS

Festekontrakt på eiendommen gnr. 17 bnr. 40

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

Kristine Nilsen
saksbehandler



Arkiv nr.
Godkjent av Sørøysund bygningsråd i møte den
uten forbehold.
Hendert, 2011
Byggesjef



Arkiv nr.

Godkjent av
Sørøysund bygningssråd
1 møte 1988

Utsatt med forbehold.

Hjemmeside 100 /

Byggesaksjef

Plan utvidelse av bolig	M 1:50 1.100
BIRGER ARNESEN RYPEFJORD	



Dato: 24.08.2026

Saksbeh: Kristine Nilsen

Mottaker:

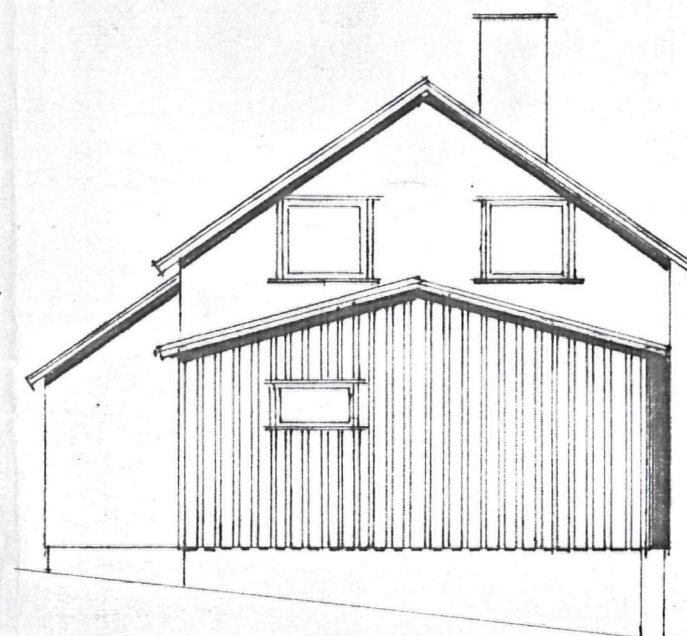
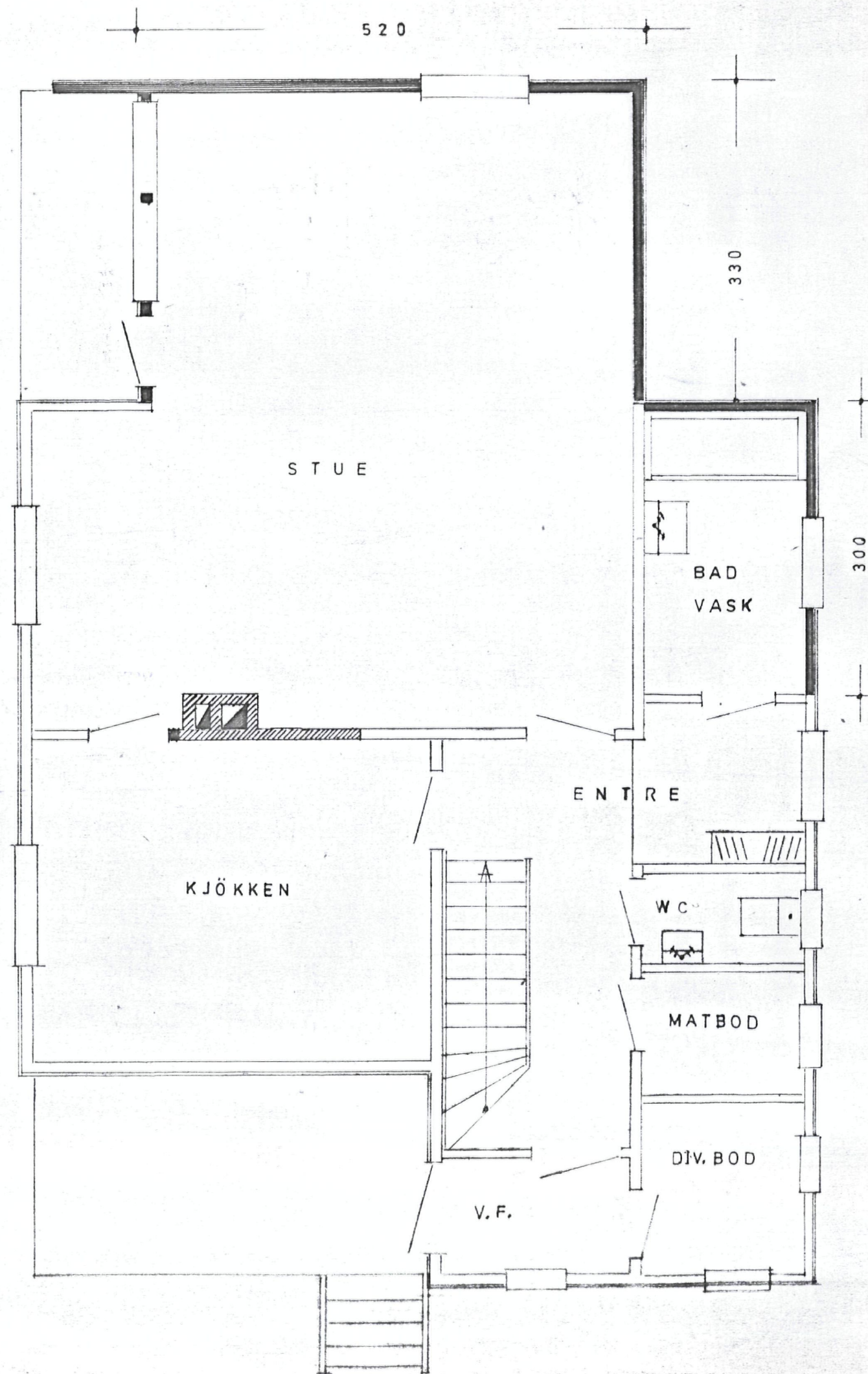
Partners Eiendomsmegling Alta AS

Opprinnelige bygningstegninger på eiendommen gnr. 17 bnr. 40

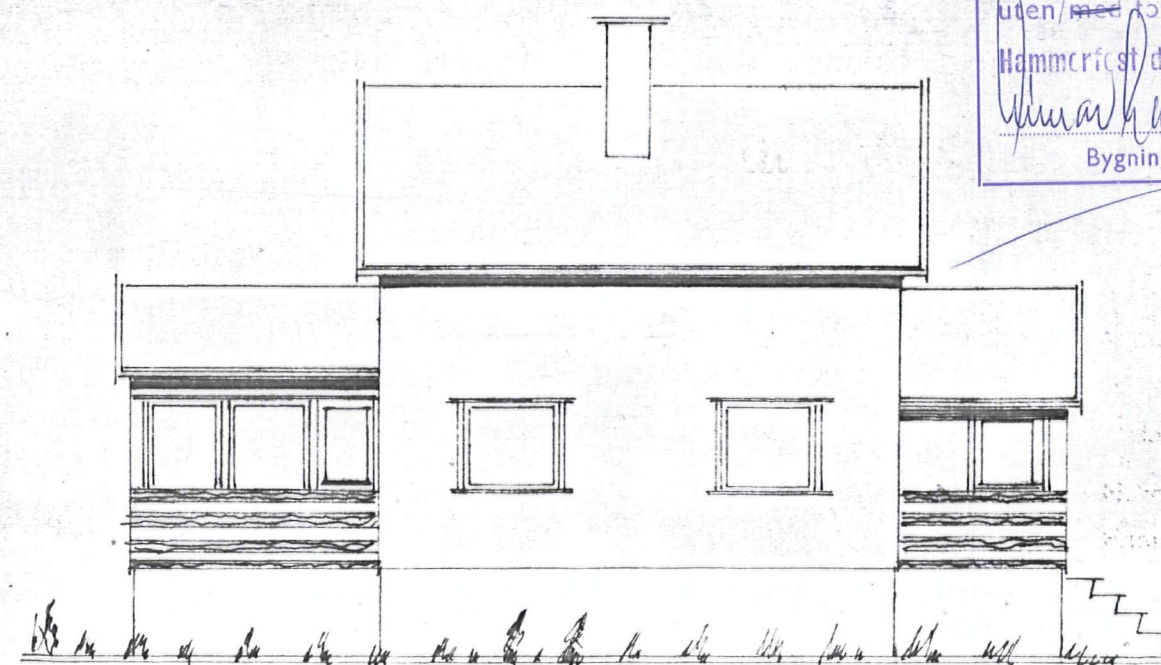
Hammerfest kommune har ikke funnet ovennevnte dokument, i dagens eller i historisk arkiver.

Kristine Nilsen

saksbehandler



FASADE MOT NØRD



FASADE MOT VEST

Arkiv nr. 503.1

Godkjent av

Sørøysund bygningsråd

i møte den

uten/med forbehold.

Hammerfest den 4/6.75

Amundtun

Bygningssjef

Plan utvidelse av bolig

BIRGER ARNESEN

RYPEFJORD

Målestokk	Tegn.	
1:50	Trac.	
1:100	Kfr.	
Erstatning for:		
Erstatet av:		

Ortofotorapport for eiendom 5603 - 17/40//



Beste



5 m

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

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

2024



10 m

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

2024



10 m

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

2022



10 m

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

2016



10 m

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

2016



2016



2012



2008



2004



1976



1970



1946



Eiendom	5603 17/40		
Utskriftsdato	14.08.2026	Antall datasett	4

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

(Kommune)

SØRØYSUND

FERDIGATTEST

etter Plan- og bygningsloven av 14/7-86 § 93, jfr. § 99 nr. 1

Anmelder

Birger Arnesen
Veita 6
9610 RYPEFJORD

Byggherre

Birger Arnesen
Veita 6
9610 RYPEFJORD

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Veita 6	17	40		

Deres søknad	Dato 26.05.- 88		
Arbeidets art	Tilbygg		
Byggets art	Boligbygg		
Behandling/vedtak	Vedtak dato		Saksnr.
	02.06.- 88		

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med Pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Evt. merknader:

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Hammerfest	11.10.- 88	Teknisk etat Odd Edvardsen ingeniør

KOPI
SENDT

☐ ansvars-
havende

☒ andre

Navn	Adresse
Navn	Adresse
Sparebanken Nord	Hammerfest
Navn	Adresse
Husbanken	Hammerfest
Navn	Adresse



Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hammerfest kommune

Kommunenr.	5603	Gårdsnr.	17	Bruksnr.	40	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Veita 6, 9610 RYPEFJORD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

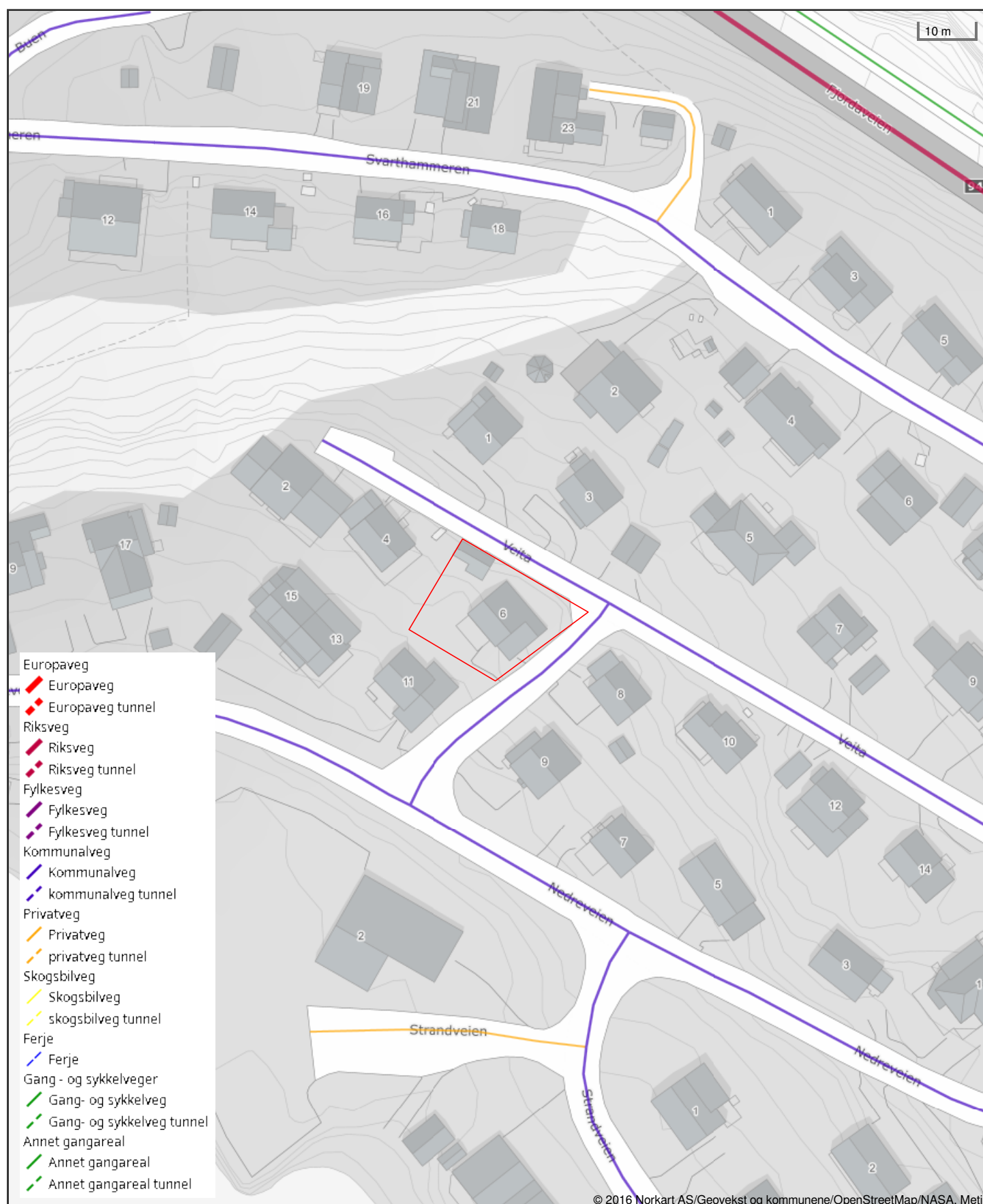
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Vegstatuskart for eiendom 5603 - 17/40//



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



Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hammerfest kommune

Kommunenr.	5603	Gårdsnr.	17	Bruksnr.	40	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Veita 6, 9610 RYPEFJORD								

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	2 373,96 kr
Feiing	474,96 kr
Renovasjon	5 516,28 kr
Vann	4 897,14 kr
Sum	17 722,74 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	3 535,84 kr
Avløp - bolig/ pr. boenhet	15%	1 stk	4359.65	1/1	0 %	4 359,65 kr	2 906,46 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	1147200 prom	2.00	1/1	0 %	2 294,00 kr	1 529,36 kr
Feie- og tilsynsavgift	0%	1 stk	618.00	1/1	0 %	618,00 kr	412,00 kr
Renovasjon - abonnementsgebyr pr. boenhet	25%	1 stk	3196.25	1/1	0 %	3 196,25 kr	2 130,80 kr
Renovasjon - 240 liter dunk	25%	1 stk	2706.25	1/1	0 %	2 706,25 kr	1 804,20 kr
					Sum	18 477,95 kr	12 318,66 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 UTLIVERING 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.



Dato: 24.08.2026

Saksbeh: Kristine Nilsen

Mottaker:

Partners Eiendomsmegling Alta AS

Restanser på eiendommen gnr. 17 bnr. 40

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

Fakturanr.	Reskontrnr.	Termin	Forfallsdato	Restbeløp	Oversendt Intrum
100366404	306371	9	15.09.2026	1 539,84,-	Nei

Kristine Nilsen
saksbehandler



HAMMERFEST
KOMMUNE



Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014-2025

Vedtatt i Hammerfest kommunestyre 19.06.2014. Revidert 20.08.2014



Bestemmelser og retningslinjer

Revisjonsoversikt

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

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

INNLEDNING

Planens formål og dokumenter

Kommunedelplanens formål

Kommunedelplanens formål er iht plan- og bygningsloven å

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

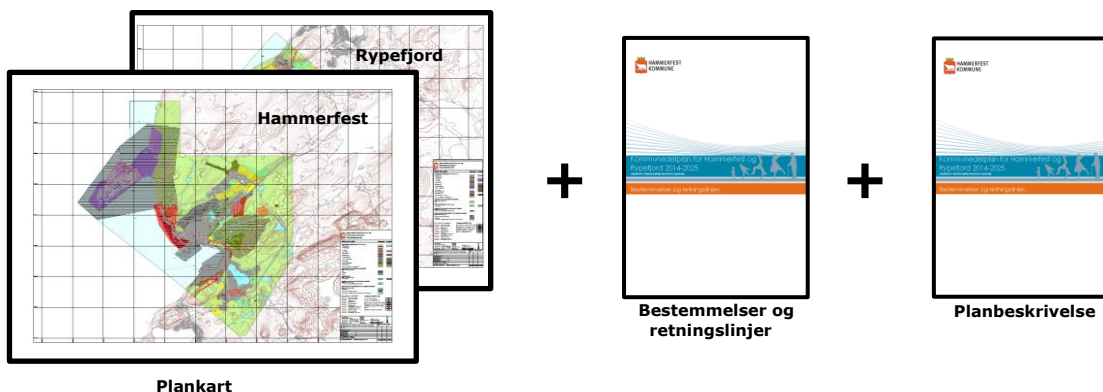
Planpremisser

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

Kommunedelplanens dokumenter

Kommunedelplanen består av følgende plandokumenter, alle med samme datering:

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



Juridisk virkning

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

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

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

1. PLANKRAV, REKKEFØLGEKRAV, UTBYGGINGSAVTALER MM

1.1 Plankrav

Bestemmelser	Retningslinjer
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 en 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 <i>Kommunestyret skal sørge for at det blir utarbeidet reguleringsplan for de områder i kommunen hvor dette følger av loven eller av kommuneplanens arealdel, samt der det ellers er behov for å sikre forsvarlig planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern i forhold til berørte private og offentlige interesser.</i> <i>For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan. Jf pbl § 12-1.</i>
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 <i>Planer som skal fortsette å gjelde er vist på plankartet med egen hensynssone. Jf også bestemmelsen pkt 8.5.</i>
1.1.3 Kommunedelplanen vs gjeldende reguleringsplaner	Kommunedelplanen vs gjeldende reguleringsplaner <i>Gjeldende reguleringsplaner går foran kommunedelplanen dersom det er motstrid. Kommunedelplanen skal i slike tilfeller anvendes som supplement til reguleringsplanene. Dette er bla aktuelt der reguleringsplanene mangler bestemmelser om forhold som kommunedelplanen styrer, eksempelvis om uteoppholdsareal, parkering ol.</i>

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> <i>Før følgende utbyggingsområder kan realiseres, må det vurderes hvorvidt det er behov for etablering av høydebasseng, jf vedlegg 2:</i> <i>B2 Prærien nordøst B3 Fuglenesdalen B14 Sukkertoppen B15 Jansvandalen B16 Rypfjellet</i>

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 <i>Jf også krav til nye reguleringsplaner i bestemmelsenes kapittel 2.</i>
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 <i>Se også bestemmelsenes vedlegg 2, hvor det er angitt bestemmelser som gjelder spesifikt for det enkelte utbyggingsområde.</i> Framtidig bruk av dagens lufthavnområde <i>Når ny lokalitet for Hammerfest lufthavn er vedtatt, forutsettes det igangsatt områderegulering av dagens lufthavnområde med sikte på å avklare hovedprinsipper i framtidig arealbruk. Området forutsettes benyttet til ikke-industrielle formål, herunder blant annet boliger.</i>
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 <i>Aktuelle vegstrekninger på vertikalnivå 2 (bakkeplan) er avmerket i plankartet med egen grense og påskriften "Bestemmelsesområde".</i> <i>For vegstrekninger på vertikalnivå 1 (tunnel), se Hensynssoner i pkt 8.2.</i>
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 <i>Se også områdespesifikke bestemmelser i vedlegg 2.</i>
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 <i>Se også bestemmelsenes vedlegg 2, hvor det er angitt krav som gjelder spesifikt for det enkelte utbyggingsområde.</i> <i>Ny parkeringsplass for allmennheten er benevnt som GP11. Hvorvidt den skal etableres i B23 eller sør i B24 når dette feltet bygges ut, vurderes og tas stilling til på reguleringsplannivå.</i>
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) <u>Teknisk infrastruktur</u> som veg, vann- og avløpsanlegg, kraftforsyning (herunder fjernvarme) b) <u>Uteoppholdsarealer</u> som friområder, lekeplasser, felles uterom/byrom mm c) <u>Utreddninger og undersøkelser</u>: Frigivningsbetingede arkeologiske undersøkelser og andre utredninger som er nødvendig for gjennomføring av tiltaket. d) <u>Boligsosiale tiltak</u>: Utbyggingsavtale forutsettes inngått der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, eller stille krav til bygningers utforming. Det samme gjelder der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tilvisningsrett til en andel av boligene, jfr. PBL. § 17-3 . e) <u>Annet</u>: Andre tiltak som er nødvendige for å realisere kommunal arealplan, herunder krav i planens bestemmelser.	Generelt <i>Disse bestemmelsene erstatter tidligere retningslinjer vedtatt i Hammerfest kommunestyre 12.10.2006. Utenfor planområdet vil retningslinjene vedtatt 12.10.2006 fortsatt gjelde.</i> <i>Dokumenter som kommuneplanens samfunnsdel, kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner og hovedplaner/temaplaner gir viktige opplysninger om kommunens samfunnsmessige mål, og om kapasitet på kommunal infrastruktur og tjenestetilbud.</i> <i>Utbyggingsavtale kan ikke inngås mht sosial infrastruktur.</i>
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 kostnadsfordeling Utbygger skal selv bære alle kostnadene med tilrettelegging av teknisk og grønn infrastruktur innenfor utbyggingsområdet, og i tillegg en forholdsmessig del av øvrig infrastruktur som må opparbeides eller oppgraderes som følge av utbyggingen (vei, g/s-vei, parkering, vann og avløp, energi, uteoppholdsarealer, grønnstruktur mv.). Teknisk infrastruktur skal bygges ut i henhold til de standarder og den kapasitet som kommunen krever.	
1.3.4 Tidspunkt for avtaleinngåelse	Tidspunkt for avtaleinngåelse <i>I de tilfeller det skal utarbeides utbyggingsavtale, forutsettes denne inngått før igangsettingstillatelse gis. Jf forøvrig saksbehandlingsregler i i PBL § 17-4.</i>

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 1 og 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 <u>Temakart Lekeplasser og snarveier</u> Ajourført oversikt over lekeplasser og snarveier finnes som eget temalag i kommunens digitale kartbase. <u>Aktuelt veiledningsmateriale</u> ▪ 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 frilufts-områder 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 retningslinjene. Noen forhold er det spesielt viktig å ha fokus på i planområdet; a) <u>Skred og erosjon</u>. Selv små inngrep kan utløse skred, og det må utvises en generell aktsomhet for dette i terreng brattere enn 30 grader. Potensiell skredfare avklares både i fht snøskred, steinskred, jordskred, flom- og sørpeskred. Det forutsettes ikke tilrettelagt for permanent beboelse og opphold i områder med skredfare. Se også retningslinjer. b) <u>Støy</u>. I reguleringsplaner skal det dokumenteres at krav til innendørs og utendørs støy blir ivaretatt, både for tiltaket selv, og for evt influensområde (nabobebyggelse). Anbefalte støygrenser gitt i 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) <u>Høyderestriksjoner</u>. Jf temalag i kommunens digitale kartbase som har en ajourført oversikt over høyderestriksjoner i tilknytning til Hammerfest lufthavn. d) <u>Havnivåstigning</u>. Byggetiltak i sjønære områder som ligger lavere enn kote +3, skal sikres mot vanninntrengning. Gulvnivå i oppholdsrom skal ligge over kote +3. Jf temalag i kommunens digitale kartbase som viser arealer under kote +3. e) <u>Tiltak i sjø</u>: Før det åpnes for utfylling i sjø, skal det gjøres en vurdering av grunnens stabilitet. Hvorvidt det kreves geoteknisk fagrapport, avhenger av tiltakets omfang. f) <u>Strålefare</u>: Det skal vurderes hvorvidt det er fare for ulik type stråling, herunder elektromagnetisk stråling fra kraftledninger mm	Risiko og sårbarhet <u>Generelt</u> <i>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.</i> <u>Skred</u> <i>For nærmere opplysninger om skredfare, se</i> ▪ <i>Temalag i kommunens digitale kartbase med oversikt over kartlagte skredfareområder og aktsomhetsområder for skred.</i> ▪ www.skrednett.no ▪ <i>NVEs faktaark 2-13 vedr flomrelaterte skred. Kvikkleireskred er først og fremst relevant å undersøke ved tiltak i sjø.</i> <u>Støy</u> <i>Støyutsatte områder deles inn i to soner, avhengig av støynivå, jf Miljøverndepartementets publikasjon T-1442/2012 "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging"</i> ▪ <i>Rød sone (nærmest støykilden), angir et område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål. Ny støyfølsom bebyggelse skal unngås.</i> ▪ <i>Gul sone (lenger unna støykilden, og med lavere støynivå), er en vurderingssone, hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.</i> <i>Som støyfølsom bebyggelse regnes bla boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, barnehager, skoler mm.</i> Jf også temalag i kommunens digitale kartbase som har ajourført oversikt over støykartlagte områder i Hammerfest og Rypefjord (vei- og flystøy). <u>Luftkvalitet</u> <i>Forholdet til luftkvalitet forutsettes vurdert i ROS-analysen på reguleringsplannivå, spesielt gjelder dette langs veg med ÅDT>8000. Jf T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging.</i>
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 <i>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.</i>

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 <i>Oversikt over snødeponier finnes som eget temakart i kommunens digitale kartbase.</i>
2.2.13 Uteoppholdsareal	Uteoppholdsareal <i>Det vises til krav om dimensjonering, kvalitet og lokalisering av uteoppholdsareal i pkt 3.10. Disse kravene forutsettes lagt til grunn i utarbeidelsen av nye planer.</i> <i>Krav til evt dokumentasjon på byggesaksnivå skal også ivaretas i reguleringsplanens bestemmelser.</i>
2.2.14 Universell utforming I planprosesser skal det inviteres til medvirkning fra relevante brukergrupper og interesseorganisasjoner.	Universell utforming <i>Det vises til gjeldende krav i TEK og plan- og bygningsloven.</i> <i>I planområdet bør det være noen tilbud som er universelt utformet, både for barn og voksne, herunder noen/deler av noen lekeplasser, noen/deler av turløyper ol.</i>

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: Formål: er i tråd med formålet i kommunedel-planen Omfang: ikke overstiger følgende grenseverdier - Tre nye boenheter eller 400 m² nytt BRA til bolig - BYA 35% for eneboliger - BYA 40% for rekkehus/tomannsbol. - Øvrige utbyggingsområder: Ikke overstiger 500 m² nytt BRA Barn/unge: ikke kommer i konflikt med barns interesser, herunder krav til lekeplasser og snarveier, jf pkt 2.2.2 Snødeponi: ikke kommer i konflikt med viktige snødeponier, og sikrer behovet for nye, jf pkt 2.2.12. Teknisk infrastruktur: er sikret tilfredsstillende teknisk infrastruktur (adkomst, vann og avløp, kraftforsyning mm). Jf også krav til utforming av fortau i 4.1.2. Parkering: har tilstrekkelig parkering, jf krav i 3.2. Estetikk: har god estetisk uforming og forholder seg til sine omgivelser på en god måte, jf 2.2.3 og 3.3. Kulturminner: ikke berører automatisk fredede kulturminner, jf retningslinje til 2.2.7. Lokalklima: lokalklima er tilfredsstillende, jf 2.2.8. (Egen klimautredning er normalt ikke nødvendig for de mindre tiltakene som her unntas plankrav). 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 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> <i>Unntaksbestemmelsenes hensikt er å fremme og forenkle fortetting i nåværende byggeområder der det ikke foreligger reguleringsplan.</i> <u>Praktisering av bestemmelsen</u> <i>Bestemmelsene åpner for at det kan tillates fortetting uten plan på visse vilkår. Plan- og bygningsmyndigheten vil i det enkelte tilfelle vurdere om vilkårene er oppfylt, samt avgjøre hvorvidt det finnes andre forhold ved den konkrete saken som gjør at reguleringsplan likevel er nødvendig.</i> <i>Tillatelse til tiltak gis gjennom ordinær byggesaksbehandling. Situasjonsplan i egnet målestokk vedlegges, fortrinnsvis i M 1:100.</i> <i>Uttalelse fra relevante myndigheter skal innhentes, herunder bla</i> - Barn og unges repr - Teknisk drift - Berørt vegmyndighet - Kulturminnemyndighetene, jf 2.2.7 - Evt andre <u>ROS</u> <i>Det forutsettes ikke i utgangspunktet utarbeidet ROS-analyse for mindre tiltak som faller inn under 3.1.1, men man bør likevel se hen til kommunens sjekkliste for ROS for å sikre at det i aktuell sak tas nødvendige hensyn til relevante fareforhold. Forøvrig vises det til krav i TEK 10, § 7-2 og 7-3 om dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet.</i> <u>Nærbutikk</u> <i>Det kan på visse vilkår etableres nærbutikk uten krav om plan, jf pkt 3.3.8.</i>

3.2 Parkeringskrav

Bestemmelser	Retningslinjer
3.2.1 Definisjoner	Definisjoner BRA NS 3940:2012 og TEK sin definisjon av BRA legges til grunn ved praktisering av disse bestemmelser. <u>Hammerfest sentrum</u> Sentrum omfatter i disse bestemmelsene alle arealer som ligger innenfor plangrensen til PLANID 20030006 Sentrumsplanen. Området framkommer med brun farge (sentrumsformål) på plankartet.
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	Krav til parkering <u>Tidligere parkeringsvedtekter</u> Plan- og bygningsloven av 2008 krever at lokale forskrifter om vedtekt skal utgå og innarbeides i bestemmelsene til kommuneplanen. Bestemmelse 3.1.3 erstatter tidligere parkeringsvedtekter for Hammerfest og Rypefjord. Utenfor kommunedelplanens avgrensning gjelder imidlertid vedtektene fram til kommuneplanens arealdel blir revidert og vedtektene også implementert i denne. <u>Universell utforming og HC-parkering</u> 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. <u>Omsorgsboliger i sentrum</u> Krav til antall p-plasser for omsorgsboliger innenfor sentrumsplanen kan fravikes dersom behovet vurderes tilfredsstillende løst på felles/offentlig parkeringsplass. <u>Sykkelparkering</u> Jf også Vegdirektoratet v/Utbyggingsavdelingens rapport 2007/08 "Sykkelparkering". <u>Parkering i grønnstrukturen (GP)</u> Parkering i tilknytning til turløypestart er vist på plankartet med betegnelsen GP1-GP12, og er kommentert nærmere i bestemmelsenes kapittel 5.

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	100m ² 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	100m ² BRA	2	0,7
Produksjon, lager, verksted, service ol	100m ² 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 tilfredsstillende belyst, vedlikeholdt og brøytet.
- Det skal være mulighet for å låse sykkel til fast innretning.
- Minst 50% av plassene skal ha overbygg, hvis kravet gir en utbygging av minst 20 p-plasser.

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 parkeringsplasser for nye boligbygg. Frikjøp kan tillates ved ombygginger og renoveringsprosjekter, eller ved bruksendring fra annet formål til bolig.	Frikjøp – parkering <i>Det forutsettes at midlene fra frikjøpsordningen øremerkes til parkeringsformål, jf krav i PBL § 28-7.</i>

3.3 Boligbebyggelse (B)

Bestemmelser	Retningslinjer
3.3.1 Definisjoner	Boligbebyggelse <i>Formålet boligbebyggelse omfatter arealer hvor alle former for helårs boligbebyggelse er tillatt. I formålet inngår også tilhørende anlegg som eksempelvis uthus, garasjer, hage og ulike typer fellesarealer (herunder uteoppholdsarealer, felles parkering mm).</i> <i>Kommunal- og moderniseringsdepartementets Veileder H-2300 B (2014) "Grad av utnyttning" legges til grunn for definisjon av boligtyper.</i>
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 <i>Avstander måles fra senterlinje veg til nærmeste bygningsdel.</i> <i>Avstand til øvrige veger (FV og RV) avklares i samråd med aktuell vegmyndighet, men forutsettes også her avpasset slik at den harmonerer med eksisterende bygningsmiljø, så langt det er praktisk mulig.</i>
3.3.3 Variert boligtilbud	Variert botilbud <i>I framtidige boligområder skal det sikres et variert tilbud av boenheter, både mht størrelse, type og pris.</i>
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° 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 <i>Iht plan- og bygningslovens § 29-4 kan det, dersom ikke annet er bestemt gjennom plan tillates mønehøyde på maks 9m og maks gesimshøyde på 8m.</i>
3.3.7 Uteoppholdsareal Krav til uteoppholdsareal i boligområder/ boligprosjekter er angitt i bestemmelsen pkt 3.10.	
3.3.8 Nærbutikk I tilknytning til boligområder tillates det etablert en nærbutikk/dagligvarehandel uten plan på følgende premisser: ▪ Maks BRA: 1000 m² ▪ Det er minimum 1000m til nærmeste dagligvarebutikk ▪ Etableringen er ikke til ulempe/ sjenanse for boligområdet mht støy, trafikk mm	Nærbutikk <i>Det forutsettes at planens øvrige bestemmelser som er relevant for tiltaket ivaretas, herunder trafiksikker adkomst, parkering, snødeponi og sikkerhet mot fare, samt kulturminner, estetikk mm.</i>

3.4 Sentrumsformål og sentrumsstruktur

Bestemmelser	Retningslinjer										
3.4.1 Definisjoner	Sentrumsformål <i>Som sentrumsformål regnes i denne planen boliger, forretninger og kjøpesentre¹, kontorer og ulike former for offentlig og privat tjenesteyting. Samferdselsanlegg, uteoppholdsarealer og grønnstruktur som er nødvendig i sentrumsområder inngår også.</i>										
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). <table border="1" data-bbox="229 925 745 1090"> <thead> <tr> <th>Lokalsenter</th><th>Områder som inngår</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Fuglenesdalen</td><td>KF6, KF7, KF8</td></tr> <tr> <td>Fuglenes</td><td>KF11</td></tr> <tr> <td>Storsvingen</td><td>KF15, KF16</td></tr> <tr> <td>Rypefjord</td><td>KF18, KF19, KF20, KF21, KF22</td></tr> </tbody> </table> 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.	Lokalsenter	Områder som inngår	Fuglenesdalen	KF6, KF7, KF8	Fuglenes	KF11	Storsvingen	KF15, KF16	Rypefjord	KF18, KF19, KF20, KF21, KF22	Sentrumsstruktur  ● Lokalsenter ● Hovedsenter Sentrumsstrukturens 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
Lokalsenter	Områder som inngår										
Fuglenesdalen	KF6, KF7, KF8										
Fuglenes	KF11										
Storsvingen	KF15, KF16										
Rypefjord	KF18, KF19, KF20, KF21, KF22										

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

Bestemmelser	Retningslinjer																														
3.4.3 Varehandel og kjøpesentre	Aktuelle varegrupper i de ulike sentrene																														
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.	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.																														
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.	<table><tr><th>Lokalsentre</th><th>Begge sentertypene</th><th>Hovedsentrum</th></tr><tr><th>Plasskrevende varer:</th><th>"Både og":</th><th>Typiske sentrumsvarer:</th></tr><tr><td>Biler</td><td>Nærbutikk/dagligvarer</td><td>Klær</td></tr><tr><td>Båter</td><td>Møbler</td><td>Sko</td></tr><tr><td>Campingvogner</td><td>Hvitevarer</td><td>Bok og papir</td></tr><tr><td>Anleggsmaskiner</td><td>Verktøy</td><td>Interiør</td></tr><tr><td>Trelast</td><td>Jernvarer</td><td>Blomster</td></tr><tr><td>Større byggevarer</td><td>Fargehandel</td><td>Sportsutstyr</td></tr><tr><td>Hagesentre</td><td>Tele/elektronikk</td><td>Hygieneartikler</td></tr><tr><td>mm</td><td>mm</td><td>mm</td></tr></table>	Lokalsentre	Begge sentertypene	Hovedsentrum	Plasskrevende varer:	"Både og":	Typiske sentrumsvarer:	Biler	Nærbutikk/dagligvarer	Klær	Båter	Møbler	Sko	Campingvogner	Hvitevarer	Bok og papir	Anleggsmaskiner	Verktøy	Interiør	Trelast	Jernvarer	Blomster	Større byggevarer	Fargehandel	Sportsutstyr	Hagesentre	Tele/elektronikk	Hygieneartikler	mm	mm	mm
Lokalsentre	Begge sentertypene	Hovedsentrum																													
Plasskrevende varer:	"Både og":	Typiske sentrumsvarer:																													
Biler	Nærbutikk/dagligvarer	Klær																													
Båter	Møbler	Sko																													
Campingvogner	Hvitevarer	Bok og papir																													
Anleggsmaskiner	Verktøy	Interiør																													
Trelast	Jernvarer	Blomster																													
Større byggevarer	Fargehandel	Sportsutstyr																													
Hagesentre	Tele/elektronikk	Hygieneartikler																													
mm	mm	mm																													
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.	Gjeldende reguleringsplaner i sentrumsområdene <i>Bestemmelsene overstyrer ikke allerede vedtatte reguleringsplaner, men slår inn ved utvidelser og endringer.</i>																														

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). Beverting, kulturformidling, konsulentvirksomhet og administrasjon (eksempelvis rådhus) inngår også i definisjonen. Det samme gjør barnehager, skoler, omsorgsboliger (dvs boliger med fast bemanning), sykehus, helseinstitusjoner og andre institusjoner. 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, fornøylesparker, turistattraksjoner, camping- og leirplass. I denne planen er det også åpnet for beverting og hotell/overnatting i områder avsatt til fritids- og turistformål, jf områdespesifikke bestemmelser i vedlegg 2.

3.8 Næringsbebyggelse (N)

Bestemmelser	Retningslinjer
3.8.1 Definisjoner a) Med mindre annet framkommer av gjeldende reguleringsplan, forutsettes det kun etablert "lettere industri" innenfor planområdet. Tyngre industrivirksomhet forutsettes etablert utenfor kommunedelplanens grenser.	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 <i>Idrettsanlegg omfatter større anlegg som skibakker, golfbaner, stadioner, skytebaner og lignende. (Treningssenter ol defineres som tjenesteyting).</i> <i>Jf områdespesifikke bestemmelser i vedlegg 2.</i>

3.10 Uteoppholdsarealer (U)

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

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, høyspenningsanlegg mm. Jf også 2.2.10. c) Størrelse og sammenheng: Uteoppholdsarealer skal være store nok og mest mulig sammenhengende. Områdene skal ha god/trygg forbindelse til overordnet grønnstruktur. Trafikkarealer og overbygde arealer regnes ikke med. 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/planområdet 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 tilfredsstillende tilgang til privat, felles og offentlig uteoppholdsareal	Krav til uteoppholdsarealer <u>Tidligere uteromsvedtekt</u> <i>Plan- og bygningsloven av 2008 krever at lokale forskrifter om vedtekt skal utgå og innarbeides i bestemmelsene til kommuneplanen. I planområdet (Hammerfest og Rypefjord) erstatter derfor bestemmelse 3.10 kravene i Uteromsvedtekt for Hammerfest kommune.</i> <i>Utenfor kommunedelplanens avgrensning gjelder imidlertid uteromsvedtekten fram til kommuneplanens arealdel blir revidert, og vedtektene implementert også der.</i> <u>Andre relevante planer</u> <i>I forbindelse med etablering, drift og vedlikehold av uteoppholdsarealer, forutsettes også følgende kommunale planer lagt til grunn:</i> 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 m² BRA til boligformål, eller flere enn tre nye boenheter, skal det legges til rette for både private og felles uteoppholdsarealer. Følgende krav gjelder, både for nybygg, tilbygg og bruksendringer: a) Private uteoppholdsarealer: Hver leilighet skal ha tilgang på minimum 7 m² privat uteoppholdsareal, fortrinnsvis på egen balkong, alternativt på takterrasse, lokk, bakkeplan el. b) Felles uteoppholdsarealer: I tillegg til privat uteoppholdsareal skal det pr boenhet totalt settes av følgende til felles uteopphold: <table border="0"> <tr> <td>a) Hammerfest sentrum:</td><td>25 m²</td></tr> <tr> <td>b) Ellers:</td><td>50 m²</td></tr> </table> 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 trafiksikker 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 leegger eller andre byggetekniske løsninger. 5. For uteareal som plasseres på lokk eller takterrasse skal en rimelig andel dimensjoneres for jordoverdekking mht beplantning. Hva som er en <i>rimelig andel</i> avklares i hver enkelt sak. 6. Minimum 30% av felles uteoppholdsareal 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, grønnsstruktur og øvrige friluftsområder er relevant å vurdere her. Jf også 3.10.4.	a) Hammerfest sentrum:	25 m ²	b) Ellers:	50 m ²	Uteoppholdsarealer i konsentrerte boligprosjekter <u>Offentlige arealer som kompensasjon</u> <i>I særskilte tilfeller kan kommunen tillate at offentlige utearealer i nærmiljøet kan kompensere for manglende uteoppholdsarealer på egen tomt.</i> <i>Det forutsettes at utearealet har/gis tilfredsstillende opparbeiding og møblering.</i> <i>Det forutsettes at generelle krav i 3.10.2 og særskilte krav i 3.10.3 er oppfylt.</i> <u>Hammerfest sentrum</u> <i>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.</i>
a) Hammerfest sentrum:	25 m ²				
b) Ellers:	50 m ²				

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 m² 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) <u>Avstand:</u> Alle boenheter skal ha en nærlekeplass innen 150-200 m gangavstand fra boligen. <u>Størrelse:</u> Nærleke-plassen skal minimum være på 1500 m² pr 150 boenheter. Plassen kan vurderes oppdelt i 3x500 m². <u>Utstyr:</u> Nærlekeplassen skal ha sandkasse, huskestativ, bord, benk og god balanse mellom naturlig terreng og opparbeidede arealer. Nærlekeplassen skal være egnet for samhandling mellom barn og voksne og fellesarrangementer i nærområdet. Kvartalslekeplass (6-16 år) <u>Avstand:</u> Alle boenheter skal ha en kvartalslekeplass innen 500-700 m gangavstand fra boligen. Det skal vurderes om nærliggende skolegård fyller hele eller deler av funksjonen en kvartalslekeplass skal ha. <u>Størrelse:</u> Kvartalslekeplassen skal være på minimum 5000 m² pr 400 boenheter. Arealet kan tillates oppdelt i 2 x 2500m². <u>Utstyr:</u> Kvartalslekeplassen skal tilrettelegges for varierte aktiviteter for ulike aldersgrupper, eksempelvis ballek, aking, sykling og lignende. Den skal være tilrettelgt for samhandling mellom barn og voksne, herunder gi muligheter for fellesarrangementer for området – dvs ha bord og benker, muligheter for etablering av grillplass ol. Det bør søkes en god balanse mellom naturlig terreng og opparbeidede arealer.	Lekeplasser <i>Jf forøvrig temakartet "Lekeplasser og snarveier" som finnes i kommunens digitale kartbase. Dette viser nåværende lekeplasser og registrerte snarveier som barn benytter mellom daglige gjørmål.</i>

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: <i>Materialvalg:</i> For prosjekter i Hammerfest sentrum vil kommunen i forbindelse med plan- og byggesaksbehandling samt godkjenning av tekniske planer for fortau/vei, kunne stille krav om belegg/materialvalg på fortau. <i>Oppvarming:</i> Det kan i tillegg stilles krav om oppvarming av fortau i de deler av sentrum som er avgrenset av Parkgata, Rv 94, Storelva og sjøen. Parkgata og Rv 94 er inkludert i kravet. 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 <i>Formålet grønnstruktur angir sammenhengende, eller tilnærmet sammenhengende, vegetasjonspregede områder som ligger innenfor eller i tilknytning til byer eller tettsteder.</i> <i>Formålet avgrenser og fastlegger hovedstrukturen av naturområder, med grøntområder langs elver og vassdrag i og ved byer og tettsteder. Viktige turdrag inngår også her.</i> <i>Formålet grønnstruktur skal blant annet sikre tilgjengelighet til grøntområder, samt sikre viktige landskapselementer og godt lokalklima. Grønnstrukturen skal binde de grønne områdene innenfor byggesonen sammen med friluftsområdene som ligger i LNFR-områdene utenfor.</i>

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

Bestemmelser	Retningslinjer																																							
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: <table><tr><th>Nr</th><th>Lokalitet</th><th>Antall plasser</th></tr><tr><td>GP1</td><td>Fv391 x Finnmarksveien</td><td>20</td></tr><tr><td>GP2</td><td>Reindalen²</td><td>40</td></tr><tr><td>GP3</td><td>Finnmarksveien</td><td>10</td></tr><tr><td>GP4</td><td>Fuglenesåsen</td><td>5</td></tr><tr><td>GP5</td><td>Sætergamdalen</td><td>5</td></tr><tr><td>GP6</td><td>Tunellbakken</td><td>15</td></tr><tr><td>GP7</td><td>Salen</td><td>10</td></tr><tr><td>GP8</td><td>Jansvannet</td><td>15</td></tr><tr><td>GP9</td><td>Rødsildreveien</td><td>5</td></tr><tr><td>GP10</td><td>Breidablikk</td><td>5</td></tr><tr><td>GP11</td><td>Fjordadalen³</td><td>30</td></tr><tr><td>GP12</td><td>Storvannet nord</td><td>5-10</td></tr></table> c) GP13. Det tillates også etablert en parkeringsplass for turgåere i grønnstrukturområdet rundt Mellomvannet (ikke avmerket på plankartet). Konkret lokalisering må avklares nærmere, jf 5.1.4 a).	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	Parkering ved løypestart/utfartsområder <i>Ved større anlegg, evt ved interessekonflikter, kan kommunen vurdere at reguleringsplan må utarbeides.</i>
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																																						
5.1.5 Varsling og samråd med reindriften 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.																																								

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 friluftsmål samt reindrift) omfatter områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift, og/eller som skal bli liggende som naturområder, herunder naturområder med spesiell betydning for friluftslivet. Vann og elver inngår her. 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-Forsølkryss ▪ 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-Hyggeevann (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 omslutes av grønnstruktur eller utbyggingsområder. Da er de i tilfellet avsatt til grønnstruktur. Vann og større elver/bekker vises likevel med blå farge på plankartet, av hensyn til kartets lesbarhet.
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 Ferdsl, 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 <i>Hensynssoner angir hvilke spesielle hensyn som skal ivaretas når den arealbruk som framgår av plankartet skal gjennomføres.</i> <i>Hensynssoner vises på plankartet med ulike typer skravurer.</i> <i>Hensynssoner kan både være rettslig bindende eller retningsgivende for de tiltak som skal gjennomføres.</i>
8.1.2 Generelt om hensynssoner	Generelt om hensynssoner <i>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 bestemmelsen punkt 2.2 og 3.1.1</i>

8.2 Sikrings-, støy- og faresoner

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

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

8.3 Sone med krav om felles planlegging

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

8.4 Sone for båndlegging

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

8.5 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde

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

VEDLEGG

VEDLEGG 1: REGULERINGSPLANER SOM SKAL GJELDE/OPPHEVES

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

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

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

Fuglenes – Fuglenesdalen, forts

Planid	Planens navn	Vedtatt/ Stadfestet	Gjelder/ Oppheves	Merknad
20040003	Tre p-plasser ved Fuglenesveien	17.06.04	Oppheves	
20020009	Høydebasseng ved Vadsøveien	23.05.02	Oppheves	
20010002	Rv 94 HP 11	25.01.01	Oppheves	
19990001	Fuglenes terrasse	21.10.99	Oppheves	
19980001	Tre boligtomter i Tromsvn og Slettnesvn	25.06.98	Oppheves	
19950005	Området fra Mellomvannet til Radarveien	24.08.95	Oppheves	
19940001	Stjerneveien 15, endring	30.06.94	Oppheves	
19930005	Felt A – reguleringsendring	23.06.93	Oppheves	Mellom Fuglenes skole og fylkets hybelbygg
19880002	Felt B – reguleringsendring	26.10.88	Oppheves	Garasjetomter i Gnistveien
19880001	Felt B – reguleringsendring	23.09.88	Oppheves	Del av stikkvei i Gnistvn til garasje
19870004	Trafo øst for Kabelveien	26.03.87	Oppheves	
19870002	Felt A – reguleringsendring	19.05.87	Oppheves	Mellom Måsøyvn/Mylingen /Finnmarksveien
19820004	Industriområde NØ for flyplassen	14.08.82	Oppheves	
19780002	Dagligvarebutikk i Finnmarksveien	06.11.78	Oppheves	
19760003	Skråningen vest for Vadsøvn/ Kirkenesvn/Berlevågvn	18.03.76	Oppheves	
19760001	Jansvannsområdet (friluftsområde)	08.06.76	Oppheves	Avsettes til LNFR og grønnsstruktur
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 uteoppholdsareal, samt forhold knyttet til infrastruktur, fare, verneverdier ol. Spille inn. Det reelle antall boenheter for det enkelte felt kan derfor bli både høyere og lavere enn angitt i tabellene her. Det forventes imidlertid at planen samlet sett kan legge til rette for minimum 1700 boenheter (inkludert potensialet i planer som er vedtatt men ikke realisert enda).

Boligtyper

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

Plankrav

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

⁴ For definisjon av de enkelte boligtypene, se Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder H-2300 B (2014) "Grad av 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 <i>Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift</i>
B1	Reindalen	225	125	100	25		Ø	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 – kryssningspunkt med kjørevei, og ellers knyttes til øvrige løyper i tilstøtende områder, slik at et sammenhengende tur- og skiløypenett i og rundt byen kan utvikles.
B4	Fuglenesåsen	17	15		15		D	a) Området forutsettes å ha adkomst i forlengelsen av Jenny Kummenejes vei, og arealet mellom B4 Fuglenesåsen og snuplassen i JKs vei innlemmes i planområdet når dette reguleres. Det skal også vurderes å innlemme Planid 20020003, 20020004 og 20060003 ("Fuglenes B5 og B6") i planområdet, for å rydde opp i planstatus, samt sikre helhetlige løsninger på bla trafikk, utomhusarealer mm. b) Antall boenheter i B4 må tilpasses trafikkmengden som eksisterende boliggate J. Kummenejes vei kan håndtere. c) Det skal sikres gode snarveier til busstopp, skole, nærbutikk, sentrum og grønnstruktur. d) <i>Vind- og snødrift er viktige utfordringer her. Jf forøvrig generelle bestemmelser mht lokalklima (pkt 2.2.8).</i>
B5	Finnmarksveien 65	0,9	2		2		-	a) Det forutsettes fortetting med tomannsbolig eller annet rekkehus for 2-3 boenheter. Antall boenheter det er mulig/hensiktsmessig å tilrettelegge for på arealet, vil bla styres av hvorvidt krav til uteoppholdsareal og parkering er ivaretatt.

Boligområder, forts.

Nr	Områdenavn	Daa	Boenheter	Eneboliger	Rekkehus	Blokkleil.	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer
								- 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 bli styres av hvorvidt krav til uteoppholdsareal og parkering er ivaretatt. b) <i>Se bestemmelser og retningslinjer vedrørende forholdet til forventet havnivåstigning, jf 2.2.10 og 3.1.1.</i>
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) <i>Vind- og snødrift er forøvrig viktige utfordringer her. Jf generelle bestemmelser mht lokalklima (pktittel 2.2.8).</i>

Boligområder, forts.

Nr	Områdenavn	Daa	Boenheter	Eneboliger	Rekkehus	Blokkleil.	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer - Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift <i>Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift</i>
B11	Skytterveien	6,7	3-5		3		D	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) <i>Vind- og snødrift er viktige utfordringer her. Jf generelle bestemmelser mht lokalklima (pkt 2.2.8).</i>
B13	Turistveien 70	9	12		12		D	a) <i>Vind- og snødrift er viktige utfordringer her. Jf generelle bestemmelser mht lokalklima (pkt 2.2.8).</i>
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) <i>Vind- og snødrift er viktige utfordringer her. Jf forøvrig generelle bestemmelser mht lokalklima (pkt 2.2.8).</i>
B15	Jansvandalen	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 bli 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 grønnstrukturuområdet 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) <i>Vind- og snødrift er viktige utfordringer her. Jf generelle bestemmelser mht lokalklima (pkt 2.2.8).</i>

Boligområder, forts.

Nr	Områdenavn	Daa	Boenheter	Eneboliger	Rekkehus	Blokkleil.	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer - Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift <i>Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift</i>
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) <i>Vind- og snødrift er viktige utfordringer her. Ved oppstart av planarbeidet kan det vurderes om område regulert til snøskjerming i reguleringsplan for Storsvingen vest skal inkluderes i planområdet og evt omdisponeres til boligformål. Behov for ny snøskjerming må i tilfelle samordnes for de to områdene. Jf forøvrig generelle bestemmelser mht lokalklima (pkt 2.2.8).</i>
B17	Rørvikhøyda	6	25		10	15	D	<i>Området har vært gjenstand for privat regulering parallelt med revisjon av kdp. Reguleringsplanen (PLANID 20110002) ble vedtatt før kommunedelplanen, men vil gjelde foran denne, jf vedlegg 1.</i>
B18	Stornes	44	30	10	10	10	D	a) Grønnstrukturuområde 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 <i>Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift</i>
B19	Dalveien nord, fortetting	9	5		5		D	a) Området kan ikke bygges ut før eksisterende masseuttak i Indrefjorddalen er lagt ned, jf rekkefølgekrav i pkt 1.2. b) Reguleringsplanen skal tilrettelegge for allmenn ferdsel til – og langs – Indrefjordelva, evt via enkel sti. c) Sikkerhet mot evt erosjon langs Indrefjordelva skal dokumenteres/ivaretas på reguleringsplannivå.
B20	Breidablikk	11	11	11			D	a) Plassering, høyder og utforming av boliger må fastsettes slik at de ikke er til sjenanse for allmenn ferdsel langs Breidablikkvannet. b) Lysløypetrase må ivaretas, det samme gjelder snarvei mellom Kvartsveien og Breidablikkvannet. c) Fare for skred skal vurderes nærmere på reguleringsplannivå.
B21	Dalveien, midt	15	10	5	5		D	a) Området kan ikke bygges ut før eksisterende masseuttak i Indrefjorddalen er lagt ned, jf rekkefølgekrav i pkt 1.2. b) Adkomstvei til Indrefjord kirkegård (ST8) skal inngå i reguleringsplanen. c) Reguleringsplanen skal tilrettelegge for allmenn ferdsel til og langs Indrefjordelva, evt via enkel sti. d) Sikkerhet mot erosjon langs Indrefjordelva skal dokumenteres/ivaretas på reguleringsplannivå.
B22	Ørretveien (fortetting)	0,8	2		2		-	a) Området kan ikke bygges ut før eksisterende masseuttak i Indrefjorddalen er lagt ned, jf rekkefølgekrav i pkt 1.2. b) Det tillates etablert vertikaldelt bolig for 2-3 boenheter. Antall boenheter vil bli styres av krav til uteoppholdsareal og parkering.

Boligområder, forts.

Nr	Områdenavn	Daa	Boenheter	Eneboliger	Rekkehus	Blokkleil.	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer - Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift <i>Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift</i>
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 legges til grunn. Behov for ytterligere skreddokumentasjon skal vurderes. Jf også ROS-analyse.

Nr	Områdenavn	Daa	Boenheter	Eneboliger	Rekkehus	Blokkleil.	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer
B24	Indrefjorddalen, forts							- Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift - Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift
B	Fortettingspotensial i områder merket med B	-	30	30			-	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 området 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	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 tilsa. Området er 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 <i>Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift</i>
F1	Tromsveien 15-17	Dagligvareforretning	-	a) <i>Nåværende.</i>
F2	Fuglenesveien	Forretning	-	a) <i>Nåværende.</i>
F3	Freidigveien 2	Dagligvareforretning, boligformål	-	a) <i>Nåværende. Det åpnes også for etablering av boligformål på eiendommen, i tillegg til at forretningsformål viderføres .</i>
F4	Rypklubbveien 2-4-6	Forretning	-	a) <i>Nåværende.</i>

Tjenesteyting

Nr	Områdenavn	Tillatt bruk	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer - Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift <i>Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift</i>
T1	Båthuset skole	Skole	-	a) <i>Nåværende og framtidig</i> b) <i>Det kan være fare for sørpeskred langs bekken i Reindalen. Jf skredkart i kommunens digitale kartbase og Teknisk notat utarbeidet av NGI; 20130231-01-TN, datert 10.05.15. Behov for skredsikring skal vurderes nærmere på reguleringsplannivå. Jf også ROS-analyse.</i>
T2	Reindalen skole og barnehage	Skole og barnehage	-	a) <i>Nåværende og framtidig</i> b) <i>Det kan være fare for sørpeskred langs bekken i Reindalen. Jf skredkart i kommunens digitale kartbase og Teknisk notat utarbeidet av NGI; 20130231-01-TN, datert 10.05.15. Behov for skredsikring skal vurderes nærmere på reguleringsplannivå. Jf også ROS-analyse.</i>
T3	Røverhiet barnehage	Barnehage	-	a) <i>Nåværende.</i>

Tjenesteyting, forts.

Nr	Områdenavn	Tillatt bruk	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer
				- Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift - Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift
T4	Isbjørnhiet barnehage	Barnehage	-	a) <i>Nåværende.</i>
T5	Mellomvannet	Barnehage og omsorgsboliger	-	a) <i>Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.</i>
T6	Radioen barnehage	Barnehage	-	a) <i>Nåværende.</i>
T7	Håja barnehage	Barnehage	-	a) <i>Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.</i>
T8	Offentlig tjenesteyting	Omsorgsbolig	-	a) <i>Nåværende.</i>
T9	Fuglenes skole	Skole	D	a) <i>Nåværende og framtidig</i> b) 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) <i>Nåværende.</i>
T11	Hammerfest sykehus	Offentlig tjenesteyting, herunder sykehus	-	a) <i>Nåværende. Annen offentlig tjenesteyting enn sykehus kan også være aktuelt å lokalisere her.</i>
T12	Hammerfest Vgs	Skole	-	a) <i>Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.</i>
T13	Pensjonærhjemmet	Omsorgsinstitusjon	-	a) <i>Nåværende.</i>
T14	Breilia skole	Skole	-	a) <i>Nåværende.</i>
T15	Elvetun skole og barnehage	Skole og barnehage ⁵	-	a) <i>Nåværende.</i>
T16	Nissenskogen barnehage	Barnehage	-	a) <i>Nåværende.</i>
T17	Baksalen skole	Skole	-	a) <i>Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.</i>
T18	Baksalen omsorgsbolig og bhg	Omsorgsboliger/barnehage	-	a) <i>Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.</i>
T19	Skaidiveien omsorgsboliger	Omsorgsboliger	-	a) <i>Nåværende.</i>
T20	Tyven barnehage	Barnehage	-	a) <i>Nåværende og framtidig</i> b) <i>Det forutsettes at arealutvidelsen samordnes nærmere med behov for snødeponi, jf temakart Snødeponi i kommunes digitale kartbase.</i> c) <i>For plankrav, jf bestemmelsen pkt .</i>
T21	Turistveien	Omsorgsboliger	-	d) <i>Nåværende.</i>

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

Tjenesteyting, forts.

Nr	Områdenavn	Tillatt bruk	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer
				- Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift <i>Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift</i>
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) <i>Nåværende.</i>
T24	Strandveien 2-4	Barnehage	-	a) <i>Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.</i>
T25	Rypefjord sykehjem	Sykehjem	-	a) <i>Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.</i>
T26	Fjordtun skole	Skole, barnehage, grendehus, helsestasjon mm	-	a) <i>Nåværende.</i>
T27	Isveien bofellesskap	Omsorgsbolig	-	a) <i>Nåværende.</i>
T28	Breidablikk barnehage	Barnehage	-	a) <i>Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.</i>
T29	Meridiangata	Omsorgsbolig	-	a) Arealer som ikke 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 <i>Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift</i>
FT1	Salen (Turistua)	Beverting, hotell, campingformål, attraksjon.	-	a) På bakgrunn av Salens posisjon som utsiktspunkt, landemerke og bynært turmål, stilles det strenge krav til estetikk og byggeskikk. b) <i>Nåværende hotell/restaurant.</i>
FT2	Salen	Beverting, 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)	Beverting, campingformål, attraksjon.	-	a) På bakgrunn av Salens posisjon som utsiktspunkt, landemerke og bynært turmål, stilles det strenge krav til estetikk og byggeskikk. b) <i>Nåværende.</i>

Næringsformål

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

Idrettsformål

Nr	Områdenavn	Tillatt bruk	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer
				- Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift <i>Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift</i>
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) <i>Det kan være fare for sørpeskred langs bekken i Reindalen. Jf skredkart i kommunens digitale kartbase og Teknisk notat utarbeidet av NGI; 20130231-01-TN, datert 10.05.15. Behov for skredsikring skal vurderes nærmere før nye tiltak tillates igangsatt. Jf også ROS-analyse.</i>
ID2	Reindalen	Alpinanlegg	-	a) <i>Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.</i>
ID3	Galeasveien	Rideanlegg	-	a) <i>Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder</i>
ID4	Hammerfest arena	Fotballhall	-	a) <i>Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.</i>
ID5	Seilmakerveien	Idrettshall	-	b) <i>Nåværende.</i>
ID6	Blåbærdalen	Skytebane	-	b) <i>Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder</i>
ID7	Breidablikk stadion	Fotballbane	-	a) <i>Nåværende.</i>
ID8	Indrefjorddalen	Idrettsområde	-	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 <i>Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift</i>
AB1	Reindalen	Høydebasseng	-	a) <i>Nåværende. Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder.</i>
AB2	Hygge vann	Høydebasseng	-	a) Området skal benyttes til etablering av nytt høydebasseng for Prærien/ Fuglensdalen b) Arbeidet i anleggsperioden skal planlegges i dialog med berørt reinbeitedistrikt slik at negative konsekvenser for reindriften minimeres.
AB3	Hygge vann	Transformatorstasjon	-	a) <i>Nåværende.</i>
AB4	Vadsøveien	Høydebasseng	-	a) <i>Nåværende.</i>
AB5	Kabelveien	Transformatorstasjon	-	a) <i>Nåværende.</i>
AB6	Tunellbakken	Energianlegg	-	a) <i>Nåværende.</i>
AB7	Tunellbakken	Vannbehandlingsanlegg	Nei	a) <i>Nåværende og framtidig.</i> b) Arbeidet i anleggsperioden for framtidig utvidelse skal planlegges i dialog med berørt reinbeitedistrikt slik at negative konsekvenser for reindriften minimeres.
AB8	Tunellbakken	Høydebasseng	-	a) Arbeidet i anleggsperioden skal planlegges i dialog med berørt reinbeitedistrikt slik at negative konsekvenser for reindriften minimeres.
AB9	Rypefjord nord	Høydebasseng	-	a) <i>Nåværende.</i>
AB10	Rypefjord sør.	Høydebasseng	Nei	a) <i>Nåværende og framtidig.</i> b) Arbeidet i anleggsperioden for framtidig utvidelse skal planlegges i dialog med berørt reinbeitedistrikt slik at negative konsekvenser for reindriften minimeres.
AB11	Indrefjorddalen	Vannbehandlingsanlegg	-	a) <i>Nåværende.</i>

Grav- og urnelunder

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

Kombinerte formål

Nr	Områdenavn	Tillatt bruk	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer
				- Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift <i>Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift</i>
KF1	Vegaveien	Bolig/tjenesteyting	-	a) Området skal benyttes til boliger og/eller omsorgsboliger b) Det skal sikres snarveg til øvrige uteoppholdsarealer i området
KF2	Finnmarksveien 90	Forretning/tjenesteyting	-	a) Ved tillatelse til tiltak skal det tas særskilt hensyn til skredfare. b) <i>Nåværende.</i>
KF3	Repslagerveien	Næring/tjenesteyting	-	a) <i>Nåværende.</i>
KF4	Seilmakerveien	Næring/tjenesteyting	-	a) <i>Nåværende.</i>
KF5	J. Alexandersens vei	Forretning/tjenesteyting	-	a) <i>Nåværende.</i>
KF6	Risvågveien	Næring/tjenesteyting	-	a) KF6, KF7 og KF8 inngår i område definert som "Fuglenesdalen lokalsenter".
KF7	Verkstedveien	Forretning/næring/tjenesteyting	-	a) KF6, KF7 og KF8 inngår i område definert som "Fuglenesdalen lokalsenter". b) <i>Deler av området inngår i gjeldende reguleringsplan PLANID20080002</i>
KF8	Båtsfjordveien	Forretning/næring/tjenesteyting	-	a) KF6, KF7 og KF8 inngår i område definert som "Fuglenesdalen lokalsenter". b) <i>Egen reguleringsplan gjelder.</i>
KF9	Melandet	Forretning/kontor mm	-	a) <i>Egen reguleringsplan gjelder.</i>

Kombinerte formål, forts

Nr	Områdenavn	Tillatt bruk	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer - Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift <i>Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift</i>
KF10	Rossmolla	Kontor/næring mm	-	a) <i>Egen reguleringsplan gjelder</i>
KF11	Fugleneskrysset	Forretning/tjenesteyting	-	a) <i>KF11 inngår i område definert som "Fuglenes lokalsenter".</i>
KF12	Fugleneshalvøya	Bolig/kontor/næring mm	-	a) <i>Egen reguleringsplan gjelder</i>
KF13	Strandpromenade langs Fuglenesveien	Bolig/forretning/næring/tjenesteyting/grønnstruktur	0	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. <i>Premisser for områdereguleringen skal vurderes nærmere og fastsettes i eget planprogram, men følgende hensyn forutsettes bla ivaretatt:</i> e) <i>Strandpromenade langs Fuglenesveien skal løpe mellom bebyggelse og sjø, og være åpen for allmenn ferdsel på hele strekningen</i> f) <i>Strandpromenaden bør ha tilstrekkelig bredde (dette vurderes nærmere på reguleringsplannivå), og være universelt utformet</i> g) <i>Strandpromenade langs Fuglenesveien skal være tilknyttet øvrig g/s-nett i området, herunder g/s-veg rundt Storvannet</i> h) <i>Det skal bla tilrettelegges for utsiktspunkter, aktivitetsarenaer mm langs promenaden</i> i) <i>Framtidig arealbruk mellom Fuglenesveien og sjø må sees i sammenheng med at en vesentlig del av biltrafikken overføres fra Fuglenesveien til ny tunell mellom Elvetun og Fuglenes. Publikumsrettede virksomheter (forretning, kontor, bevertning, hotell, tjenesteyting mm) tillates i bygningenes første etasje(r). Boliger tillates imidlertid ikke på bakkeplan.</i> j) <i>Det forutsettes ikke etablert industriell næringsvirksomhet.</i>

Kombinerte formål, forts

Nr	Områdenavn	Tillatt bruk	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer
				- Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift <i>Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift</i>
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) <i>Egen reguleringsplan gjelder</i>
KF16	Storsvingen, vest	Bolig/forretning/kontor mm	-	a) <i>Egen reguleringsplan gjelder</i>
KF17	Mellomveien 25-27	Bolig/forretning	-	-
KF18	Rypefjord sentrum	Forretning/kontor/næring/samferdsel&teknisk infrastruktur /tjenesteyting	-	a) Området inngår i område definert som Rypefjord lokalsenter. b) Del av eiendommen 16/2 (kommunal eiendom) er forbeholdt fiskerirelatert virksomhet. Jf areal regulert til Fiskeriservice i reguleringsplan av 28.10.92 (Reguleringsplanen er opphevet) c) <i>For plankrav, jf bestemmelsesnes pkt 1.1.1 og 3.1.1</i> d) <i>Jf kommunendelplanens øvrige bestemmelser, herunder 3.4.</i>
KF19	Rypefjord sentrum	Bolig/forretning	-	a) <i>Området inngår i område definert som Rypefjord lokalsenter.</i>
KF20	Rypefjord sentrum	Næring/forretning/kontor/tjenesteyting	-	a) <i>Området inngår i område definert som Rypefjord lokalsenter.</i>
KF21	Rypefjord sentrum	Næring/forretning/kontor/tjenesteyting	-	a) Hvilteplass for trailere samt serviceanlegg for disse og bobiler kan tillates etablert her. b) <i>Området inngår i område definert som Rypefjord lokalsenter.</i>
KF22	Rypefjord sentrum	Næring/forretning/kontor/tjenesteyting	-	a) Industrisegmentet innenfor næringsformål begrenses til "lettere industri", jf tidligere reguleringsplan. b) Hvilteplass for trailere samt serviceanlegg for disse og bobiler kan tillates etablert her. c) <i>Området inngår i område definert som Rypefjord lokalsenter.</i>

Samferdsel og teknisk infrastruktur

Nr	Områdenavn	Underformål/ bruk	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer
				- Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift <i>Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift</i>
ST1	Fv 391 (veg til Forsøl)	Gang- og sykkelvei, parsell 1	D	a) <i>Behov for reguleringsplan kan vurderes nærmere.</i>
ST2	Forsølveien	Gang- og sykkelvei, parsell 2	D	a) <i>Behov for reguleringsplan kan vurderes nærmere.</i>
ST3	Fuglenesåsen	Adkomstvei til B4	D	a) ST3 forutsettes å inngå i reguleringsplan for B4
ST4	Fugleneshalvøya	Havn/kai	-	a) <i>Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder</i>
ST5	Storvannet	Gang- og sykkelvei, parsell 3	D	a) Reguleringsplanen skal sikre at hensynet til trafiksikkerhet, naturopplevelse og landskapstilpasning ivaretas.
ST6	Rypefjord	Molo	-	a) <i>Nåværende.</i>
ST7	Rypefjord	Trafikkareal i tilknytn. til Rv94	-	a) <i>Inngår i pågående regulering for omkjøringsalternativer Rv 94</i>
ST8	Indrefjorddalen	Adkomstvei til Indrefjord kirkegård	D	a) Det tillates opparbeidet ny veg med bru til Indrefjord kirkegård i trase vist som ST8. Denne forutsettes å inngå i regulering av B21. Se bestemmelser til B21. b) Ny bru skal ivareta hensynet til allmenn ferdsel langs Indrefjordelva
ST9	Hammerfest lufthavn	Lufthavnformål, tilleggsareal	-	a) Området tillates ikke tatt i bruk til lufthavnformål før omlegging av gangveien forbi området (mot Mellomvannet) er ferdigstilt.

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med strandsonen

Nr	Områdenavn	Underformål/ bruk	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer
				- Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift <i>Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift</i>
VA1	Rossmolla	Småbåthavn	-	a) <i>Egen reguleringsplan gjelder</i>
VA2	Rypefjord	Rypefjord marina	-	a) <i>Egen reguleringsplan gjelder</i>
VA3	Saragammen	Småbåthavn	-	a) <i>Egen reguleringsplan gjelder</i>
FFNF	Ferdsel, fiske, natur, friluft	Fellesområde i sjø	-	



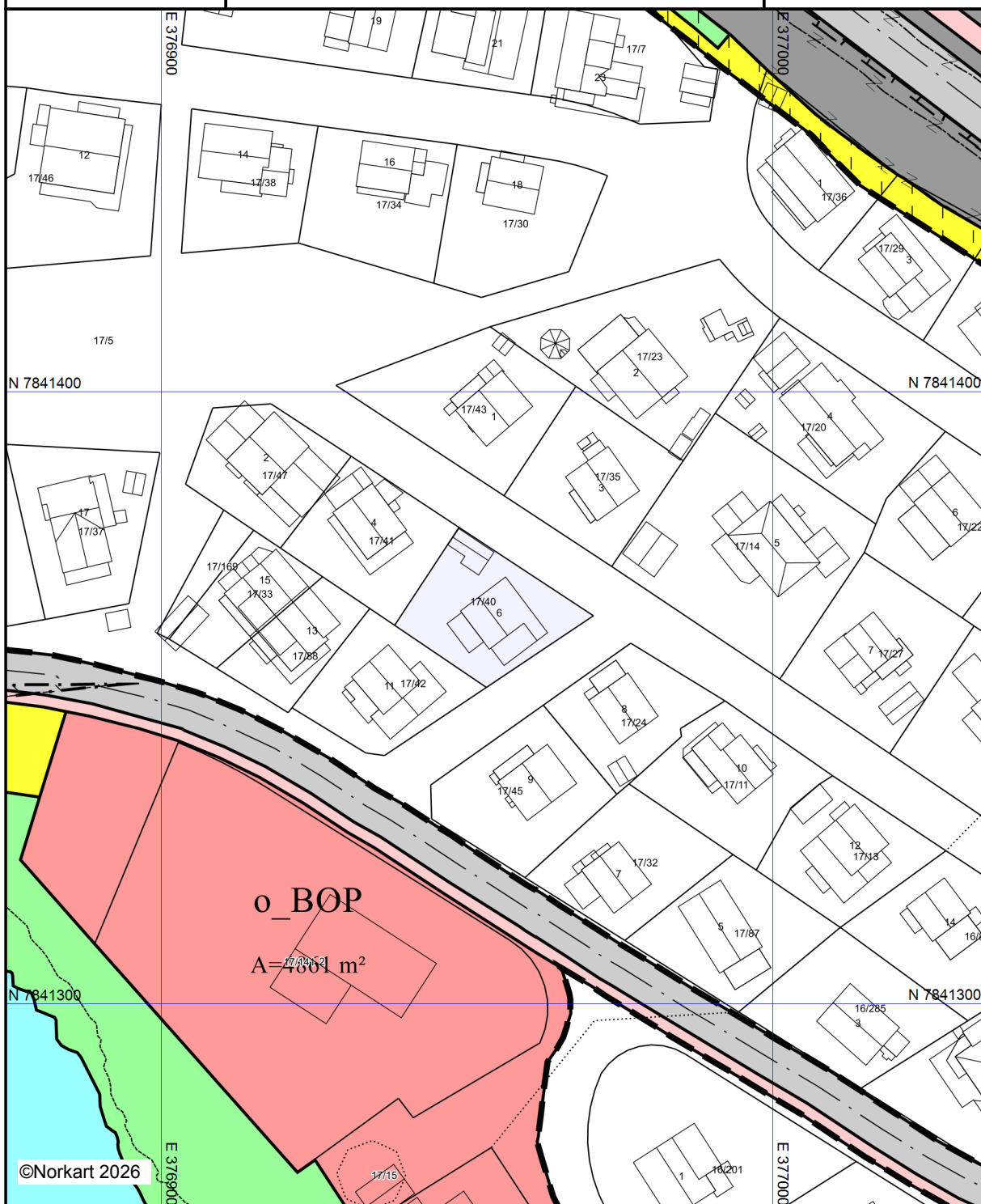
Hammerfest kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 17/40
Adresse: Veita 6
Utskriftsdato: 14.08.2026
Målestokk: 1:1000



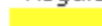
UTM-35



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse
-  Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
-  Tjenesteyting

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Friområde

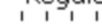
Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og v

-  Friluftsområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL

-  Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert støyskjerm
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal



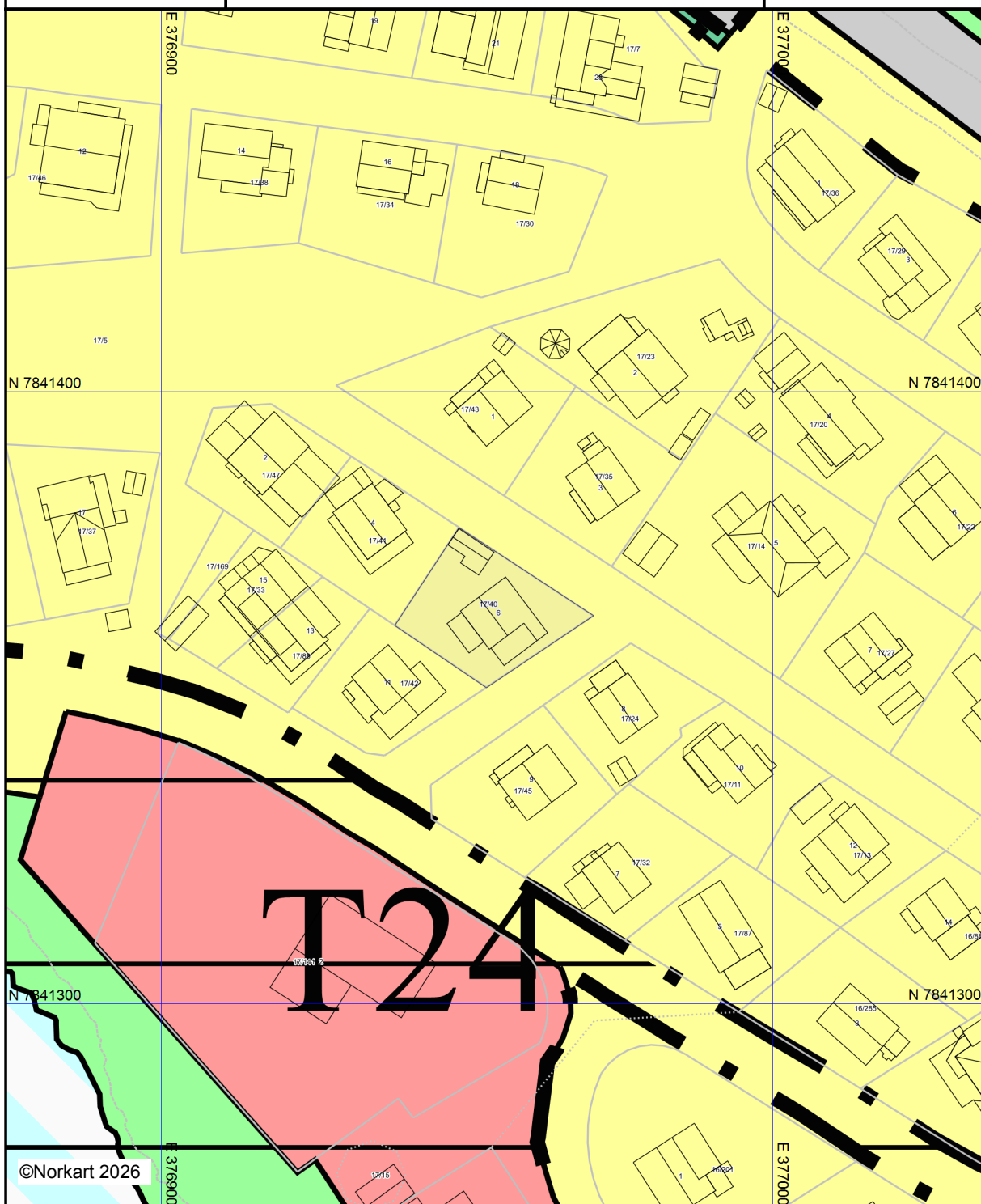
Hammerfest kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 17/40
Adresse: Veita 6
Utskriftsdato: 14.08.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-35



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Uteoppholdsareal - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Grønnstruktur - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11)

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008 §11)

-  Detaljeringgrense
-  Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Påskrift områdenavn



Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hammerfest kommune

Kommunenr.	5603	Gårdsnr.	17	Bruksnr.	40	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Veita 6, 9610 RYPEFJORD								

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

Plantyper uten treff

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

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%20for%20Hammerfest%20og%20Rypefjord%202014%20-%202025.pdf		
Delarealer	Delareal	429 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B	



Adresse

Veita 6, 9610 RYPEFJORD

Dato for energimerking

30.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-341474

Byggningskategori

Småhus

Bygningsnummer

11681328

Gårdsnummer

17

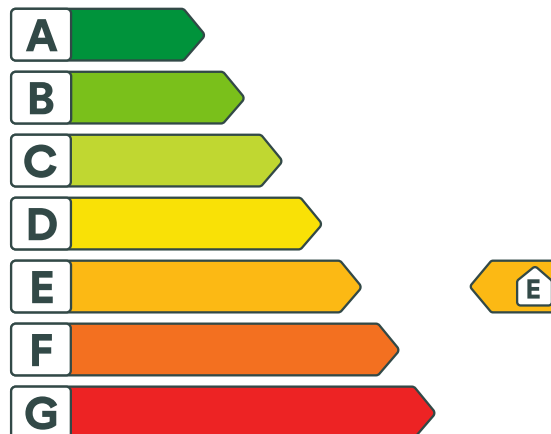
Bruksnummer

40

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Om energikarakteren

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

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



Boliginformasjon

Byggeår

1964

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

101,0 m²

Oppvarmet bruksareal

101,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

302,02



Veita 6, 9610 RYPEFJORD

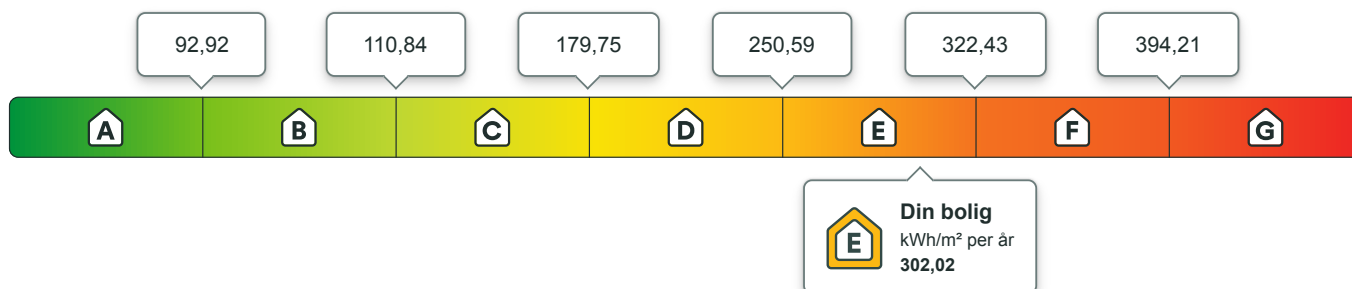


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år
43 880,21

kWh/m² per år
434,46

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



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Veita 6, 9610 RYPEFJORD



Detaljering

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

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



Veita 6, 9610 RYPEFJORD



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: 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 vegg.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: 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 varmeanlegg

Tiltak 8: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetser 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 slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 18: 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 19: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 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 utendørs

Tiltak 22: 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 23: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 25: 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.