

**Ansvarlig medhjelper:**  
**Advokat Morten Dragvik Ellevoll**  
Tlf. 982 39 647  
E-post: [morten@advokatfirmaetfinn.no](mailto:morten@advokatfirmaetfinn.no)



**Sentral tomt på Gangsås**

**Prisantydning: kr 2 100 000**

**Gnr. 56 bnr. 839 i Harstad kommune**

Ta kontakt med medhjelper for ytterligere informasjon

## Beskrivelse

### Oppløsning av sameie og forkjøpsrett

Salget gjelder oppløsning av sameie, og gjennomføres etter bestemmelsen i lov av 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (tvangsfullbyrdsloven) kapittel 11.

Etter sameieloven § 15 har en sameier rett til å overta eiendommen på samme vilkår som en utenforstående er villig til å tilby (forkjøpsrett). Det vil ikke bli skrevet kjøpekontrakt. Budskjemaet utgjør sammen med tingrettens stadfestelseskjennelse kontraktsdokumentet dersom tingretten har stadfestet budet. Tingretten kan når som helst endre sin beslutning om tvangssalg ved medhjelper og trekke tilbake oppdraget.

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Oppnevnt medhjelper:</b>   | Advokatfirmaet FINN AS v/advokat Morten Dragvik Ellevoll<br>Direkte nr.: 982 39 647<br>E-post: morten@advokatfirmaetfinn.no                                                                                                                                                                                  |
| <b>Oppgjør betales til:</b>   | Medhjelperen, advokat Morten Dragvik Ellevoll,<br>kontonr: 4730.18.11094                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Hjemmel:</b>               | Alv Johan Nathanielsen, Anders Gangsaas Dybring, Bård Gangsaas, Christian Dybring, Hans Andreas Knutsen Gangsaas, Hans Kristian Nathanielsen, Hergunn Helene Vik, Inger Elisabeth Lie, Inger Gangsaas, Marta Sofie Gangsaas v/hennes dødsbo, Sol Valldal Gangsaas, Trond Gangsås Ellingsen, Åse Nathanielsen |
| <b>Adresse og betegnelse:</b> | Gnr. 56 bnr. 839 i Harstad kommune                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Prisantydning:</b>         | kr. 2 100 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Kostnader ved kjøpet:</b>  | Utenom kjøpesummen må kjøper dekke kostnader ved tinglysing (dokumentavgift og tinglysingsgebyr). Dokumentavgift utgjør 2,5 % av kjøpesummen, og tinglysingsgebyret for skjøte og pantobligasjon er kr. 545,-.                                                                                               |
| <b>Eierform:</b>              | Eier                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Tomt:</b>                  | Eiet tomt: 834,8 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Beliggenhet:</b>           | Eiendommen ligger på Gangsås. Bebyggelse rundt er både næringsvirksomhet, offentlige bygg og boliger.                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Beskrivelse:</b>           | Flat, ikke opparbeidet ubebygde tomt. Tomten kan være attraktiv for bygging av enebolig, rekkehus eller mindre boligblokk. Tomten kan også benyttes som parkeringsareal for naboeiendommene. Det er kort vei til butikk, barnehage, skole og idrettsanlegg.                                                  |
| <b>Atkomst:</b>               | Adkomst til eiendommen via kommunal vei.                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tilknytnnig vann/avløp:</b>     | Eiendommen er tilknyttetkommunal vannforsyning og avløpsanlegg.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Reguleringsmessige forhold:</b> | NEDRE GANGSÅS<br>Endelig vedtatt arealplan<br>Nasjonal arealplanid: 5503_376<br>Planbestemmelser<br>Planbestemmelser både på kart og som egen tekst<br>Lovreferanse: Plan- og bygningsloven av 1985 eller før<br>Ikrafttredelsesdato: 22.02.2001                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Medhjelpers vederlag:</b>       | Medhjelpers vederlag er avhengig av kjøpesummens størrelse, og beregnes iht. satser i Forskrift om tvangssalg ved medhjelper kapittel 3. I tillegg mottar medhjelper et særskilt oppgjørshonorar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Overtakelse og oppgjør:</b>     | Partene har en måneds ankefrist fra det tidspunkt tingrettens stadfester budet. Dette vil si at handelen ikke endelig har kommet i stand før ankefristens utløp. Oppgjørsdag / overtakelse er normalt tre måneder fra den dag medhjelper oversender budet til tingretten for stadfestelse. Dersom eiendommen er fraflyttet, kan overtakelse være mulig før fastsatt oppgjørsdag dersom kjøpesummen er innbetalt. Overtakelse kan likevel ikke skje før en måned etter at budet er stadfestet. Kjøper må selv, etter å ha overtatt eiendommen, sende en begjæring til namsmyndighetene om at tidligere eier/e skal fravike eiendommen med sine eiendeler, dersom dette ikke allerede er gjort, se tvangsfullbyrdsloven § 11-31. |
| <b>Mangelsbeføyelser:</b>          | <p>Kjøper har begrenset rett til å pårope seg feil og mangler ved tvangssalget, jfr. blant annet tvangsfullbyrdslovens §§ 11-24,2. ledd og 11-39 til 11-41.</p> <p>Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke. På grunn av den begrensede adgangen til å pårope seg feil og mangler blir interessenter særskilt oppfordret til å undersøke eiendommen grundig før budgivning.</p> <p>Tvangsfullbyrdslovens kapittel 11 (annen del) og medhjelperforskriften er vedlagt salgsoppgaven.</p>                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Feil og mangler:</b>            | Medhjelper kjenner ikke til at eiendommen har feil og/eller mangler som det ikke er opplyst om. Mangelinnsigelser kan kun gjøres gjeldende, dersom det ikke er gitt, eller er gitt feilaktige opplysninger om eiendommen, som må antas å ha hatt innvirkning på salget.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Budgivning:</b>                 | Samtlige bud (også budforhøyelser) må bli gitt skriftlig på vedlagte budskjema og være bindende i minst 6 uker. Budet må dessuten inneholde en finansieringsplan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Betalingsfrist:</b>             | Under forutsetning av at det avgitte bud blir stadfestet av Midtre Hålogaland tingrett, skal kjøpesummen med tillegg av                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

omkostninger være innbetalt innen 3 måneder regnet fra den dag medhjelper legger frem budet for rettighetshaverne og tingretten for spørsmål om stadfestelse etter tvangsfullbyrdsesloven § 11-29.

Betalingsplikt inntreffer allikevel ikke før to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, men dersom dette tidspunktet er senere enn oppgjørsdagen, løper en rente på 6 % p.a. i det mellomliggende tidsrom.

#### NB. Viktig informasjon om eventuelt kjøp av denne boligen

Denne eiendommen er et tvangssalg og selges i henhold til Lov om tvangsfullbyrdelse. Dette innebærer vesentlig avvik fra et normalt salg ved at kjøper har en større risiko for eiendommens tekniske tilstand, samtidig at tidsfrister for bud og rutiner for oppgjør avviker fra et normalt salg. Budskjema må leses nøye igjennom før budskjema fylles ut og leveres/sendes til medhjelper. Det vises for øvrig til "orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper" som er vedlagt salgsoppgaven. Ta kontakt med medhjelper om noe er uklart.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er mulig å bestille eierskifteforsikring/boligkjøperforsikring i forbindelse med tvangssalg.

Advokat Morten Dragvik Elvevoll er oppnevnt som medhjelper ved tvangssalget, og fremstår dermed ikke som vanlig eiendomsmegler ved salget.

#### Vedlegg:

- Verditakst utført av takstmann Tore Rekkedal, datert 16.09.2025
- Grunnbokutskrift, datert 26.03.2026
- Situasjonsskart
- Meglerpakke
- Budskjema
- Tvangsfullbyrdsesloven kapittel 11 (annen del)
- Medhjelperforskriften
- Infoskriv «Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper»

#### Kontakt medhjelper ved spørsmål eller uklarheter



# Verditakst Tomt

📍 , 9409

📖 HARSTAD kommune

# gnr. 56, bnr. 839

**Markedsverdi**

**2 100 000**

Tomteareal 834,80 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.08.2025

Rapportdato: 16.09.2025

Oppdragsnr.: 19970-1446

Referansenummer: FU2141

Autorisert foretak: Takstingeniør Tore Rekkedal AS

Sertifisert Takstingeniør: Tore Rekkedal



Gyldig rapport  
16.09.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

## Norsk takst

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



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

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

## Rekkedal takst

Rekkedal takst har hovedbase i Harstad og dekker sør Troms og nordre Nordland.

Vi dekker alle områder innen bolig, næring og landbruk og utfører alle typer verddivurdering og taksering innen verdi- og lånetaksering, tilstandsvurdering, reklamasjonsvurdering, skade, naturskade, skadeskjønn, byggelånskontroll og uavhengig kontroll (UK).

### Rapportansvarlig

Tore Rekkedal

Uavhengig Takstingeniør

tor-rek@online.no

916 01 342



## Konklusjon og markedsvurdering

### Markedsverdi

**Kr 2 100 000**

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi uten fradrag

**2 100 000**

### Konklusjon markedsverdi

=

**2 100 000**

### Markedsvurdering

Verdikonklusjonen er gjort på grunnlag av sammenlignbare salg i området.

Det er i vurderingen benyttet web-tjenester som overvåker eiendomsprisene og som gir innblikk i sannsynlig m2 pris for eiendommen ut fra eiendommens beliggenhet.

Det er imidlertid i vurderingen brukt lokalkunnskap og andre særegne faktorer som påvirker verdien på takstobjektet.

Nedenstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked- størrelse, standard, og beliggenhet tatt i betraktning.

Eiendommens verdi er vurdert til ca kr 2 500,- pr m2.

## Beregninger

### Beregninger

#### Beskrivelse

#### Beløp

#### Overskrift 1

**MVA 25%**

**0**

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

#### Dato

#### Tilstede

05.8.2025

Tore Rekkedal

Takstingenør

## Matrikkeldata

| Kommune      | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Areal                | Kilde                      | Eieforhold    |
|--------------|-----|-----|-----|-----|----------------------|----------------------------|---------------|
| 5503 HARSTAD | 56  | 839 |     | 0   | 834.8 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

## Adresse

### Hjemmelshaver

Nathanielsen Alv Johan, Dyrbing Anders  
Gangsaas, Gangsaas Bård, Dyrbing Christian,  
Gangsaas Hans Andreas Knutsen, Nathanaelsen  
Hans Kristian, Vik Hergunn Helene, Lie Inger  
Elisabeth, Gangsaas Inger, Ellingsen Marta Sofie  
Gangsaas, Gangsaas Sol Valldal, Ellingsen Trond  
Gangsås, Nathanielsen Åse

## Eiendomsopplysninger

### Områdebeskrivelse.

Eiendommen ligger ved Gangsås, området er preget av ulike typer næringsvirksomhet, offentlige bygg og boliger. Eiendommen ligger i sentralt område i forhold til beliggenhet og det er god med parkering i området.

### Beskrivelse av tomten

Flat ikke opparbeidet ubebygd tomt. Tomten kan være attraktiv for bygging av enebolig, rekkehus eller mindre boligblokk. Eiendommen kan også være attraktiv som parkeringsareal for naboeiendommene.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg.

### Reguleringsmessige forhold

NEDRE GANGSÅS  
Endelig vedtatt arealplan  
Nasjonal arealplanid: 5503\_376  
Planbestemmelser  
Planbestemmelser både på kart og som egen tekst  
Lovreferanse: Plan- og bygningsloven av 1985 eller før  
Ikrafttredelsesdato: 22.02.2001

### Bygninger på eiendommen

Eiendommen er ubebygd.

### Risiko for radon

Ligger eiendommen i et område som på NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad?

Nei

### Risiko for flom

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for flom?

Nei

### Risiko for skred

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for ras/skred?

Nei

### Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   | Type          |
|----------|------|---------------|
| 0        | 2024 | Skifteoppgjør |

## Kilder og vedlegg

| Dokumenter    |      |           |                  |       |         |
|---------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Beskrivelse   | Dato | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring |      |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

# Avgrensninger for Verditakst Tomt

## Forutsetning

### Generelt

Takstingeniøren baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var ved befaringen. I en verditakst for tomt vurderer takstingeniøren lett tilgjengelig terreng og eventuelt kart og flyfoto.

Hvis ikke annet er nevnt i rapporten, har takstingeniøren ikke utført noen form for inngrep i eller målinger av eiendommen. Takstingeniøren har ikke kontrollert grunnforhold eller foretatt undersøkelser av om det foreligger forurensning i grunnen.

Dersom annet ikke er opplyst, legger takstingeniøren til grunn opplysninger i grunnboksbladet. Det er i forbindelse med rapporten ikke utført dokumentkontroll eller undersøkelser i kommunens arkiver.

Arealplan og regulering for eiendommen gjennomgås og kommenteres ved behov.

Hvilket formål eiendommen kan benyttes til (kontor, lager, forretning, bolig osv.), vil avgjøre eiendommens markedsleie eller markedsverdi.

Takstingeniøren legger til grunn at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt, og at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende, som kan påvirke eiendommens verdi. Eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering.

Takstingeniøren forholder seg til Norsk takst sine instruksjer og regelverk, og det mandat og de forutsetninger som kunden gir ved inngåelse av oppdraget.

### Særlig om forhåndstakst

Ved forhåndstakst av eiendom, hvor eiendommen ikke har nødvendige tillatelser eller det legges til grunn andre forutsetninger, foretar ikke takstingeniøren undersøkelser av eller tar stilling til om forutsetningene vil inntre. Takstingeniøren fastsetter hva verdien er hvis slike forutsetninger foreligger. Takstingeniøren har ikke ansvar eller risikoen for at forutsetningene for taksten kan eller vil inntre.

### Egne forutsetninger

### Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for eiendommen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte eiendommer i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når eiendommen er solgt.

### Personvern

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

### Takstingeniørens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger

til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no)

### Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstingeniørens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon.

## Andre bilder



Oversikt område



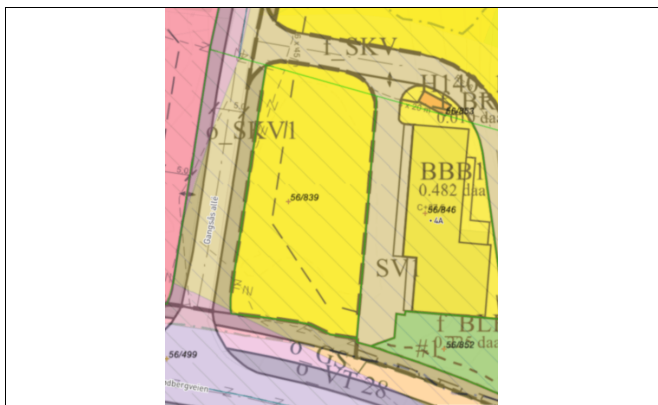
Oversikt område



Oversikt område



Oversikt område



Reguleringsplan

## Grunnboksinformasjon

### HJEMMELSOPPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                              |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>1996/908-1/79</b><br>29.02.1996            | <b>HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT</b><br>VEDERLAG: NOK 52 666<br>VIK HERGUNN HELENE<br>F.NR: 120834<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE                                                                                                             | IDEELL: 1/5                                                  |
| <b>2011/380047-1/200</b><br>19.05.2011        | <b>HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT</b><br>VEDERLAG: NOK 0<br>DYRBING ANDERS GANGSAAS<br>F.NR: 270375<br>DYRBING CHRISTIAN<br>F.NR: 260878<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE                                                                        | IDEELL: 1/20<br>IDEELL: 1/20                                 |
| <b>2024/1479375-1/200</b><br>27.05.2024 21.00 | <b>HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT</b><br>VEDERLAG: NOK 0<br>LIE INGER ELISABETH<br>F.NR: 201145<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE                                                                                                                 | IDEELL: 1/10                                                 |
| <b>2024/1479409-1/200</b><br>27.05.2024 21.00 | <b>HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT</b><br>VEDERLAG: NOK 0<br>NATHANAELSEN HANS K<br>F.NR: 130545<br>NATHANIELSEN ALV JOHAN<br>F.NR: 091048<br>NATHANIELSEN ÅSE<br>F.NR: 260851<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE                                   | IDEELL: 1/15<br>IDEELL: 1/15<br>IDEELL: 1/15                 |
| <b>2024/1479471-1/200</b><br>27.05.2024 21.00 | <b>HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT</b><br>VEDERLAG: NOK 0<br>GANGSAAS BÅRD<br>F.NR: 150849<br>GANGSAAS HANS A KNUITSEN<br>F.NR: 050280<br>GANGSAAS INGER<br>F.NR: 150849<br>GANGSAAS SOL VALLDAL<br>F.NR: 110483<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE | IDEELL: 1/15<br>IDEELL: 1/30<br>IDEELL: 1/15<br>IDEELL: 1/30 |
| <b>2024/1479525-1/200</b><br>27.05.2024 21.00 | <b>HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT</b><br>VEDERLAG: NOK 0<br>ELLINGSEN MARTA GANGSAAS<br>F.NR: 100456<br>ELLINGSEN TROND GANGSÅS<br>F.NR: 311257<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE                                                                 | IDEELL: 1/10<br>IDEELL: 1/10                                 |

#### Påtegning til hjemmelsdokumenter

|                                               |                                                                                                                                                                                 |                           |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>2024/1479525-2/200</b><br>27.05.2024 21.00 | <b>** SÆREIE IFØLGE TESTAMENT</b><br>GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT<br>GJELDER: ELLINGSEN MARTA GANGSAAS<br>F.NR: 100456<br>GJELDER: ELLINGSEN TROND GANGSÅS<br>F.NR: 311257 | <b>2024/1479525-1/200</b> |
| <b>2025/527506-1/200</b>                      | <b>** TVANGSSALG BESLUTTET</b>                                                                                                                                                  |                           |

Kommune: 5503 HARSTAD

Gnr: 56 Bnr: 839

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                     |                    |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 12.05.2025 21.00                      | GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT<br>GJELDER: LIE INGER ELISABETH<br>F.NR: 201145<br>TINGRETT: Midtre Hålogaland<br>SAKSNR: 24-189807TVA-TMHA/THAR                                                                                                                  | 2024/1479375-1/200 |
| 2025/527506-1/200<br>12.05.2025 21.00 | ** TVANGSSALG BESLUTTET<br>GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT<br>GJELDER: NATHANAELSEN HANS K<br>F.NR: 130545<br>GJELDER: NATHANIELSEN ÅSE<br>F.NR: 260851<br>TINGRETT: Midtre Hålogaland<br>SAKSNR: 24-189807TVA-TMHA/THAR                                          | 2024/1479409-1/200 |
| 2025/527506-1/200<br>12.05.2025 21.00 | ** TVANGSSALG BESLUTTET<br>GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT<br>GJELDER: GANGSAAS BÅRD<br>F.NR: 150849<br>GJELDER: GANGSAAS INGER<br>F.NR: 150849<br>GJELDER: GANGSAAS SOL VALLDAL<br>F.NR: 110483<br>TINGRETT: Midtre Hålogaland<br>SAKSNR: 24-189807TVA-TMHA/THAR | 2024/1479471-1/200 |
| 2025/527506-1/200<br>12.05.2025 21.00 | ** TVANGSSALG BESLUTTET<br>GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT<br>GJELDER: ELLINGSEN TROND GANGSÅS<br>F.NR: 311257<br>TINGRETT: Midtre Hålogaland<br>SAKSNR: 24-189807TVA-TMHA/THAR                                                                                   | 2024/1479525-1/200 |
| 2025/527506-1/200<br>12.05.2025 21.00 | ** TVANGSSALG BESLUTTET<br>GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT<br>GJELDER: DYRBING ANDERS GANGSAAS<br>F.NR: 270375<br>GJELDER: DYRBING CHRISTIAN<br>F.NR: 260878<br>TINGRETT: Midtre Hålogaland<br>SAKSNR: 24-189807TVA-TMHA/THAR                                     | 2011/380047-1/200  |
| 2025/527506-1/200<br>12.05.2025 21.00 | ** TVANGSSALG BESLUTTET<br>GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT<br>GJELDER: VIK HERGUNN HELENE<br>F.NR: 120834<br>TINGRETT: Midtre Hålogaland<br>SAKSNR: 24-189807TVA-TMHA/THAR                                                                                        | 1996/908-1/79      |

## HEFTELSE

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

**1843/900007-1/79**  
13.07.1843

### UTSKIFTING

OVERFØRT FRA: KNR:5503 GNR:56 BNR:3  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**1853/900027-1/79**  
26.04.1853

### UTSKIFTING

OVERFØRT FRA: KNR:5503 GNR:56 BNR:3  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**1905/900157-1/79**  
10.07.1905

### UTSKIFTING

vedr. innmark og hjemmeutmark

Kommune: 5503 HARSTAD

Gnr: 56 Bnr: 839

---

|                                       |                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                       | OVERFØRT FRA: KNR:5503 GNR:56 BNR:3<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE                                                                                                                                |
| <b>1905/900158-1/79</b><br>10.07.1905 | <b>UTSKIFTING</b><br>Bestemmelse om torvrettigheter<br>OVERFØRT FRA: KNR:5503 GNR:56 BNR:3<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE                                                                         |
| <b>1905/900159-1/79</b><br>11.10.1905 | <b>BESTEMMELSE OM BEITERETT</b><br>RETTIGHETSHAVER: KNR:5503 GNR:56 BNR:9<br>Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje<br>OVERFØRT FRA: KNR:5503 GNR:56 BNR:3<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE |
| <b>1911/900114-1/79</b><br>08.05.1911 | <b>UTSKIFTING</b><br>Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje<br>OVERFØRT FRA: KNR:5503 GNR:56 BNR:3<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE                                                         |
| <b>1912/900255-1/79</b><br>15.01.1912 | <b>ELEKTRISKE KRAFTLINJER</b><br>OVERFØRT FRA: KNR:5503 GNR:56 BNR:3<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE                                                                                               |
| <b>1917/900188-1/79</b><br>20.08.1917 | <b>BESTEMMELSE OM VEG</b><br>RETTIGHETSHAVER: KNR:5503 GNR:56 BNR:26<br>RETTIGHETSHAVER: KNR:5503 GNR:56 BNR:27<br>OVERFØRT FRA: KNR:5503 GNR:56 BNR:3<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE             |
| <b>1917/900189-1/79</b><br>20.08.1917 | <b>BESTEMMELSE OM VEG</b><br>RETTIGHETSHAVER: KNR:5503 GNR:56 BNR:25<br>Bestemmelse om vannrett<br>OVERFØRT FRA: KNR:5503 GNR:56 BNR:3<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE                             |
| <b>1918/900219-1/79</b><br>15.04.1918 | <b>UTSKIFTING</b><br>Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje<br>OVERFØRT FRA: KNR:5503 GNR:56 BNR:3<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE                                                         |
| <b>1934/900160-1/79</b><br>01.02.1934 | <b>ERKLÆRING/AVTALE</b><br>Rettighetshaver: Televerket<br>Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter<br>m.v.<br>OVERFØRT FRA: KNR:5503 GNR:56 BNR:3<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE   |
| <b>1954/2447-1/79</b><br>06.09.1954   | <b>JORDSKIFTE</b><br>vedr. utmark<br>OVERFØRT FRA: KNR:5503 GNR:56 BNR:3<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE                                                                                           |
| <b>1954/2977-1/79</b><br>21.10.1954   | <b>UTSKIFTING</b><br>vedr. utmark<br>OVERFØRT FRA: KNR:5503 GNR:56 BNR:3<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE                                                                                           |
| <b>1956/454-1/79</b><br>22.02.1956    | <b>BESTEMMELSE OM VANNRETT</b><br>RETTIGHETSHAVER: KNR:5503 GNR:56 BNR:99<br>OVERFØRT FRA: KNR:5503 GNR:56 BNR:3<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE                                                   |
| <b>1957/2744-2/79</b><br>01.11.1957   | <b>BESTEMMELSE OM VANNRETT</b><br>Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.<br>OVERFØRT FRA: KNR:5503 GNR:56 BNR:3<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE                                    |
| <b>1960/2077-2/79</b>                 | <b>BESTEMMELSE OM VEG</b>                                                                                                                                                                                     |

Kommune: 5503 HARSTAD

Gnr: 56 Bnr: 839

---

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 11.08.1960                          | RETTIGHETSHAVER: KNR:5503 GNR:56 BNR:126<br>OVERFØRT FRA: KNR:5503 GNR:56 BNR:3<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE                                                                                                                                  |
| <b>1961/2287-2/79</b><br>29.07.1961 | <b>BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.</b><br>RETTIGHETSHAVER: KNR:5503 GNR:56 BNR:139<br>OVERFØRT FRA: KNR:5503 GNR:56 BNR:3<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE                                                                                              |
| <b>1961/2737-1/79</b><br>09.09.1961 | <b>BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.</b><br>RETTIGHETSHAVER: KNR:5503 GNR:56 BNR:140<br>OVERFØRT FRA: KNR:5503 GNR:56 BNR:3<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE                                                                                              |
| <b>1962/1001-2/79</b><br>04.04.1962 | <b>BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.</b><br>RETTIGHETSHAVER: KNR:5503 GNR:56 BNR:148<br>OVERFØRT FRA: KNR:5503 GNR:56 BNR:3<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE                                                                                              |
| <b>1962/2842-1/79</b><br>01.10.1962 | <b>BESTEMMELSE OM VEG</b><br>Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/<br>jernbanegrund<br>OVERFØRT FRA: KNR:5503 GNR:56 BNR:3<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE                                                                             |
| <b>1963/3095-1/79</b><br>21.10.1963 | <b>BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.</b><br>RETTIGHETSHAVER: KNR:5503 GNR:56 BNR:147<br>OVERFØRT FRA: KNR:5503 GNR:56 BNR:3<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE                                                                                              |
| <b>1965/311-1/79</b><br>03.02.1965  | <b>BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.</b><br>Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde<br>ledninger m.m.<br>Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/<br>jernbanegrund<br>OVERFØRT FRA: KNR:5503 GNR:56 BNR:3<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE |
| <b>1965/772-1/79</b><br>08.03.1965  | <b>BESTEMMELSE OM VANNRETT</b><br>RETTIGHETSHAVER: KNR:5503 GNR:56 BNR:167<br>OVERFØRT FRA: KNR:5503 GNR:56 BNR:3<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE                                                                                                |
| <b>1965/1018-1/79</b><br>29.03.1965 | <b>BESTEMMELSE OM VANNRETT</b><br>RETTIGHETSHAVER: KNR:5503 GNR:56 BNR:171<br>Bestemmelse om vann/kloakkledning<br>Bestemmelse om veg<br>OVERFØRT FRA: KNR:5503 GNR:56 BNR:3<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE                                     |
| <b>1965/2365-1/79</b><br>21.08.1965 | <b>ERKLÆRING/AVTALE</b><br>Rettighetshaver: Televerket<br>Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter<br>m.v.<br>OVERFØRT FRA: KNR:5503 GNR:56 BNR:3<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE                                                 |
| <b>1972/988-1/79</b><br>13.03.1972  | <b>BESTEMMELSE OM VEG</b><br>Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/<br>jernbanegrund<br>OVERFØRT FRA: KNR:5503 GNR:56 BNR:3<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE                                                                             |
| <b>1972/4418-1/79</b><br>18.10.1972 | <b>BESTEMMELSE OM VEG</b><br>Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/<br>jernbanegrund<br>OVERFØRT FRA: KNR:5503 GNR:56 BNR:3<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE                                                                             |

Kommune: 5503 HARSTAD

Gnr: 56 Bnr: 839

---

**1976/3476-1/79**

14.06.1976

**KJØPEKONTRAKT**

RETTIGHETSHAVER: HARSTAD KOMMUNE

OVERFØRT FRA: KNR:5503 GNR:56 BNR:3

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**1978/4238-1/79**

14.07.1978

**BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

OVERFØRT FRA: KNR:5503 GNR:56 BNR:3

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**1986/2517-1/79**

25.03.1986

**ERKLÆRING/AVTALE**

Grensegangssak

sak 14/1981

vedr gnr 56 bnr 1 og 3

OVERFØRT FRA: KNR:5503 GNR:56 BNR:3

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2008/310042-1/200**

17.04.2008

**JORDSKIFTE**

Sak: 1910-2006-0011 Gangaas

OVERFØRT FRA: KNR:5503 GNR:56 BNR:3

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**GRUNNDATA****2018/1598718-1/200**

26.11.2018 21.00

**REGISTRERING AV GRUNN**

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:5503 GNR:56

BNR:3

**2020/179665-1/200**

01.01.2020 00.00

**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

TIDLIGERE: KNR:1903 GNR:56 BNR:839

**2024/605342-1/200**

01.01.2024 00.00

**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

TIDLIGERE: KNR:5402 GNR:56 BNR:839

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



## HARSTAD KOMMUNE

Areal- og byggesakstjenesten

### REGULERINGSBESTEMMELSER.

**Plannavn:** REGULERINGSPLAN FOR NEDRE GANGSÅS

**Plannr:** 376

**Vedtatt:** 22.02.01.

---

Nye eiendomsgrenser skal sammenfalle med nye formålsgrenser.

#### **§1 Byggeområder**

- 1.1 Signaturen B.3, B.7, B.8, og F/K/I.2  
Før tiltak innenfor angitte byggeområder og opparbeidelse av tilhørende vegsystemer iverksettes, skal forhold vedrørende kulturminner avklares med kulturvernmyndighetene.
- 1.2 Signaturen B.9  
Ved utbygging av delområdene skal det tas hensyn til eksisterende vegetasjon/planter.
- 1.3 Signaturen B/F/K/I.2 og F/KI alle nummereringer.  
Det tillates ikke oppført kjøpesenter over 3000m<sup>2</sup> innenfor angitte områder .
- 1.4 Det kan etableres kjøreatkomster til boligeiendommer i området B.9 fra regulert gang- og sykkelveg øst for området.

#### **§6. SPESIALOMRÅDER**

- 6.1 Signaturen SpKult.  
Inngrep eller tiltak som kan berøre kulturminnene i området må godkjennes av kulturminnevernet.

#### **§7. FELLESOMRÅDER**

- 7.1 Felles atkomstveger skal gjelde for de eiendommer som på plankartet er anvist med atkomstpiler.
- 7.2 Felles atkomstveg FA 6 kal gjelde for eiendommene Veslebakken 2, Veslebakken 4 og Rødbergveien 4.



Harstad kommune  
Attraktiv hele livet

# Kommuneplanens arealdel 2020-2030

## Planbestemmelser

Vedtatt: 3.september 2020  
Kommunestyret sak 2020/148



Dokumenter i Harstad kommunes arealplan

# 1 INNLEDNING

## *AREALDELENS FORMÅL*

*Formålet med kommuneplanens arealdel er å utvikle en helhetlig plan for den overordnede forvaltning av areal- og naturressursene i kommunen. Dette innebærer en samordning av statlig, fylkeskommunal og kommunal virksomhet som grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser i et bærekraftig og langsiktig perspektiv.*

*Planen består av følgende dokumenter:*

*Plankart*

*Planbestemmelser*

*Planbeskrivelse*

*Harstad, juni 2020*





## Innhold

|        |                                                                        |    |
|--------|------------------------------------------------------------------------|----|
| 1      | INNLEDNING .....                                                       | 1  |
| 2      | BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.....                                    | 5  |
| 2.1    | Kommuneplanens forhold til pbl 1-8. ....                               | 5  |
| 2.2    | Natur og miljø.....                                                    | 6  |
| 2.3    | Universell utforming Jf. pbl § 1-1 femte ledd.....                     | 6  |
| 2.4    | Kvikkleire. Jf. PBL § 4-3 .....                                        | 6  |
| 2.5    | Forurensa grunn/sjøbunn Jf. PBL § 4-3 .....                            | 7  |
| 2.6    | Energi.....                                                            | 7  |
| 2.7    | Rekkefølgebestemmelser Utbyggingsrekkefølge Jf. pbl 12-7. nr. 10 ..... | 7  |
| 2.8    | Estetikk .....                                                         | 7  |
| 2.9    | Havnivåstigning .....                                                  | 8  |
| 2.10   | Flom i vassdrag .....                                                  | 8  |
| 2.11   | Ras og skred.....                                                      | 9  |
| 2.12   | Stien langs sjøen.....                                                 | 9  |
| 2.13   | Parkeringsbestemmelser .....                                           | 9  |
| 2.14   | Lekeplassbestemmelser for Harstad kommune.....                         | 11 |
| 2.14.1 | Generelt.....                                                          | 11 |
| 2.14.2 | Lekearealer .....                                                      | 11 |



|        |                                                                                                                  |    |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2.14.3 | Utomhusplan .....                                                                                                | 11 |
| 2.14.4 | Særskilte krav til alle bygningstyper med mer enn 3 boenheter og reguleringsplaner med mer enn 3 boenheter. .... | 12 |
| 2.14.5 | Helse, miljø og sikkerhet .....                                                                                  | 12 |
| 2.14.6 | Universell utforming.....                                                                                        | 13 |
| 3      | AREALFORMÅL .....                                                                                                | 14 |
| 3.1    | BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7 NR 1).....                                                                      | 14 |
| 3.1.1  | Bebyggelse og anlegg 1001.....                                                                                   | 14 |
| 3.1.2  | Boligbebyggelse 1110 .....                                                                                       | 14 |
| 3.1.3  | Fritidsbebyggelse 1120 .....                                                                                     | 15 |
| 3.1.4  | Sentrumsformål 1130.....                                                                                         | 16 |
| 3.1.5  | Forretning 1150.....                                                                                             | 17 |
| 3.1.6  | Tjenesteyting 1160.....                                                                                          | 17 |
| 3.1.7  | Fritids- og turistformål 1170 .....                                                                              | 18 |
| 3.1.8  | Råstoffutvinning 1200.....                                                                                       | 18 |
| 3.1.9  | Næringsbebyggelse 1300.....                                                                                      | 19 |
| 3.1.10 | Idrettsanlegg 1400 .....                                                                                         | 20 |
| 3.1.11 | Andre typer bebyggelse 1500.....                                                                                 | 21 |
| 3.1.12 | Grav og urnelund 1700 .....                                                                                      | 21 |
| 3.1.13 | Kombinert bebyggelse og anleggsformål. 1800 .....                                                                | 22 |
| 3.2    | Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur .....                                                                 | 22 |
| 3.2.1  | Havn 2040 .....                                                                                                  | 22 |
| 3.3    | Grønnstruktur.....                                                                                               | 22 |
| 3.3.1  | Naturområde 3020.....                                                                                            | 22 |
| 3.3.2  | Turdrag 3030 .....                                                                                               | 23 |
| 3.3.3  | Frionråde 3040.....                                                                                              | 23 |
| 3.3.4  | Park 3050.....                                                                                                   | 23 |
| 3.4    | Forsvaret 4001 .....                                                                                             | 23 |
| 3.5    | Landbruks, natur, friluftsområder og reindrift, LNFR.....                                                        | 24 |
| 3.5.1  | LNFR-AREAL, landbruks-, natur-, Friluftformål og reindrift. 5100 .....                                           | 24 |
| 3.5.2  | LNFR-AREAL, SPREDT BOLIG 5210 .....                                                                              | 24 |
| 3.5.3  | LNFR-AREAL, SPREDT FRITIDSBEBYGGELSE 5220 .....                                                                  | 25 |
| 3.6    | Bruk og vern av sjø og vassdrag .....                                                                            | 26 |
| 3.6.1  | Bruk og vern av sjø og vassdrag 6001.....                                                                        | 26 |



|        |                                   |      |    |
|--------|-----------------------------------|------|----|
| 3.6.2  | Ferdsel                           | 6100 | 26 |
| 3.6.3  | Småbåthavn                        | 6230 | 26 |
| 3.6.4  | Drikkevann                        | 6500 | 27 |
| 3.6.5  | Naturområde vann                  | 6600 | 28 |
| 3.6.6  | Friluftsområde                    | 6700 | 28 |
| 3.6.7  | Kombinerte formål sjø og vassdrag | 6800 | 28 |
| 3.7    | Hensynssone a                     |      | 29 |
| 3.7.1  | KP-SIKRINGSSONE                   |      | 29 |
| 3.7.2  | KP-STØYSONE                       |      | 30 |
| 3.7.3  | KP-FARESONE                       |      | 32 |
| 3.8    | Hensynsone c                      |      | 34 |
| 3.8.1  | KP-ANGITTHENSYN                   |      | 34 |
| 3.9    | Hensynsone d                      |      | 36 |
| 3.9.1  | KP-BÅNDLEGGING                    |      | 36 |
| 3.10   | Hensynsone f                      |      | 37 |
| 3.10.1 | KP-DETALJERING                    |      | 37 |
| 4      | UTBYGGINGSAVTALER                 |      | 37 |



## 2 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

### Rettsvirkning

#### Bestemmelser

1. Plankart med bestemmelser har rettsvirkning etter pbl §§ 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11.
2. Dersom det er motstrid mellom kommuneplan og andre gjeldende arealplaner skal ny plan gå foran eldre plan, jfr. pbl § 1-5, annet ledd.
3. Jord- og skogbruksloven skal gjelde uavkortet inntil det foreligger vedtatt detaljregulering for området.
4. Alle tiltak skal klareres med kulturvernmyndighetene før de iverksettes, jf. lov om kulturminner av 1978 §§ 8 og 9.

#### Retningslinjer

- a) Ny arealdel overstyrer, men opphever ikke formelt, eldre reguleringsplaner. Ny arealdel til kommuneplan setter til side rettsvirkningene av eldre reguleringsplan så langt det er motstrid mellom planene. Hvor langt en ev. motstrid rekker, må bero på en tolking av planene.
- b) Kommuneplanens bestemmelser skal gjelde fullt ut der eldre reguleringsplaner har manglende bestemmelser.
- c) Kommuneplanens arealdel er ikke avklart ihht. kulturminneloven.
- d) Ved søknadspliktige tiltak på bebyggelse oppført før 1945 skal endringsplaner sendes til Troms fylkeskommune, kulturetaten for vurdering.

### 2.1 Kommuneplanens forhold til pbl 1-8.

#### Bestemmelser

1. Det er et generelt byggeforbud langs sjø, jf. PBL § 1-8.
2. I LNFR-spreddt og i alle byggeområder, er byggegrensen differensiert og vises i plankartet.
3. For alle andre områder som ikke har angitt særskilt byggegrense, gjelder 100-metersregelen mot sjø.
4. For vassdrag gjelder generell byggegrense på 30 meter. For de mest utsatte vassdragene er det i plankartet, satt på hensynssone flom på 50 meter. Tiltak innenfor disse områdene, må vurderes og dokumenteres særskilt.
5. Unntak fra bestemmelsen i PBL § 1-8 for avsatte naustområder:
  - a. Naust er uthus for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskeredskaper, og skal ikke være for varig opphold for mennesker.
  - b. Naustets utforming skal være i samsvar med følgende:
  - c. Saltak.
  - d. Maks 4 meter mønehøyde.
  - e. Vindu på maksimalt en side.
  - f. Vindu tillates ikke på side mot sjø.
  - g. Max grunnflate på 30 m<sup>2</sup>.

#### Retningslinjer

- a) Pbl § 1-8 gjelder i hele kommunen, med mindre det er satt egne byggegrenser i plankartet. Strandlinjen skal måles fra kystkontur i plankartet.
- b) Ved etablering av skoler, barnehager og boligområder må det sikres et fokus på atkomst til fjæra.
- c) Bestemmelsen i punkt 2.1 nr. 5 gir mulighet til å bygge naust i strandsonen i LNFR uten særskilt dispensasjon der slike områder er avsatt i plankartet.



## 2.2 Natur og miljø

### Bestemmelser

#### Retningslinjer

- a) Et naturlig vegetasjonsbelte langs vassdrag skal opprettholdes.
- b) Ved saksbehandling av tiltak i områder og i friområder/friluftsområder skal det dokumenteres hvordan grønnstrukturen blir ivaretatt.
- c) Kvaliteter i grøntområder kan være vassdrag, utsiktspunkter, vegetasjon, biologisk mangfold, kulturminner m.m.
- d) Tiltak i friområder skal være tilgjengelig for allmennheten og ikke redusere områdets kvalitet eller brukbarhet for alle.
- e) "Grønne korridorer" skal ha vegetasjon som skjerm mot bebyggelsen rundt.
- f) Ivaretagelse av kyst- og kulturlandskapets verdi skal tillegges vekt i saksbehandling av reguleringsplaner, dispensasjonssaker og søknader om tiltak.

## 2.3 Universell utforming Jf. pbl § 1-1 femte ledd.

### Bestemmelser

1. Universell utforming jf. teknisk forskrift skal legges til grunn for planlegging, byggesaksbehandling og opparbeiding av bygg og anlegg (inkludert atkomst og uteområder).
2. Det skal foreligge dokumentasjon/redegjørelse i planbeskrivelse for hvordan hensynet til universell utforming er ivaretatt i forbindelse med alle planforslag, uavhengig av plantype.
3. Det skal i reguleringsplaners bestemmelser redegjøres for hvordan universell utforming jf. teknisk forskrift, er ivaretatt.
4. Det skal i byggesøknad redegjøres for hvordan dette kravet er ivaretatt.

#### Retningslinjer

I tilfeller der kravene i teknisk forskrift ikke lar seg gjennomføre, skal neste beste løsning brukes.

## 2.4 Kvikkleire. Jf. PBL § 4-3

### Bestemmelser

1. I områder under marin grense der kvikkleirefaren ikke er utredet, må det ved utarbeidelse av reguleringsplaner og for søknadspliktige tiltak gjennomføres en geoteknisk vurdering av kvikkleireskredfaren.
2. Dersom det i vurdering kan sannsynliggjøre forekomst av kvikkleire i planområdet, skal områdestabiliteten dokumenteres. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen av dem dokumenteres.

#### Retningslinjer

- a) Ved tiltak hvor marine avsetninger blir berørt, skal geoteknisk vurdering gjøres. Vurderingen skal utføres av fagkyndige.
- b) Det skal i reguleringsplan dokumenteres ved geoteknisk utredning, at byggegrunnen er trygg.



## 2.5 Forurensa grunn/sjøbunn Jf. PBL § 4-3

### Bestemmelser

Forurensende masser tillates ikke flyttet uten særskilt tillatelse til deponering eller dumping. Før tillatelse gis skal alle relevante lovverk vurderes og berørte statlige/Fylkeskommunale instanser gi sin tillatelse.

### Retningslinjer

Ved utbygging skal grunnen undersøkes mht. forurensning der grunnen er påvist/mistenkes forurenset. Grunnforhold skal i disse tilfellene dokumenteres.

## 2.6 Energi

### Bestemmelser

Innenfor sitt virkeområde gjelder "Forskrift om tilknytningsplikt for fjernvarmeanlegg i Harstad kommune" fullt ut. FOR-2009-10-29-1352

### Retningslinjer

## 2.7 Rekkefølgebestemmelser Utbyggingsrekkefølge Jf. pbl 12-7. nr. 10

### Bestemmelser

1. For områder avsatt til utbyggingsformål skal utbygging innenfor vedkommende områder ikke finne sted før regulerte gang- og sykkelveger, fortau, busstopp/busslomme er etablert.
2. Rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan og byggesak skal sikre at lekeplasser i henhold til bestemmelsene er opparbeidet før boligbygg tas i bruk. Jf. pbl § 11-9 nr. 4.

### Retningslinjer

- a) «Temakart for plan for sammenhengende sykkelveger» skal legges til grunn for planlegging i utbyggingsområder.
- b) I nye utbyggingsområder skal det opparbeides sammenhengende gang- og sykkelveg eller fortau langs samleveger, eventuelt gang- og sykkelveg som egen trasé.
- c) »Harstad, trygg og tilgjengelig» Handlingsplan for skadeforebygging og sikkerhet vedtatt 22.6.2011 skal gjelde for all planlegging.

## 2.8 Estetikk

### Bestemmelser

Kommunen skal ved sin behandling av byggetillatelser og/eller reguleringsplaner påse at områder og bebyggelse får en god estetisk utforming og tar hensyn til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur, terreng, vegetasjon og tilgrensende bebyggelse når det gjelder plassering, form, utnyttelsesgrad, volum, takform, møneretning, material- og fargevalg.

### Retningslinjer



## 2.9 Havnivåstigning

### Bestemmelser

For å ivareta en framtidig stormflo må det rettes et særskilt fokus på tiltak under kote 5.

1. For reguleringsplaner og tiltak etter pbl § 1-6 som berører for areal under kote 5 meter (NN1954) skal det dokumenteres hvordan tilfredsstillende, langsiktige flomhensyn (stormflo) er ivaretatt i planlegging og utforming.
2. Alle konstruksjoner, tekniske installasjoner og infrastruktur under nivået for 200 års stormflo (kote 3,1 meter over NN1954) skal bygges slik at de tåler tidvis oversvømmelse med sjøvann.
3. Av hensyn til planlegging av avløp må en ta utgangspunkt i at det skal være tilstrekkelig fall fra sluk og ut til påkoblingspunkt. Drift og utbyggingstjenesten krever at fallet må være 90 cm. Fall for å ivareta hendelsen bør det ikke anlegges sluk under kote 4.
4. Bygg med sluk under kote 4,0 (NN1954) skal sikres mot tilbakeslag. Dette kan gjøres ved tilbakeslagsventiler eller eget pumpeanlegg. Pumpeanlegg og/eller tilbakeslagsventil skal eies og driftes privat.

### Retningslinjer

## 2.10 Flom i vassdrag

### Bestemmelser

For å ivareta framtidig store nedbørsmengder, jordskred, flomskred med påfølgende endring av bekkeløp, må det rettes et særskilt fokus på tiltak langs vassdrag.

Kommunen bør systematisk innarbeide overvannstiltak som infiltrasjon, fordrøyning og trygg avledning av overvann ved utforming av planstrategier, planprogram, arealplaner, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner etter plan- og bygningsloven.

1. Som hovedregel tillates ikke etablering av tiltak iht. pbl § 1-6 nærmere enn 30 fra vassdrag.
2. For reguleringsplaner og tiltak etter pbl § 1.6 som likevel berører areal nærmere enn 30 meter fra vassdrag, skal det dokumenteres hvordan tilfredsstillende, langsiktige flomhensyn er ivaretatt i planlegging og utforming.
3. Ved areal- og byggesaksbehandling i tettbygde strøk skal det redegjøres for håndtering av overvann.
4. Åpne strekninger for elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes.
5. Ved regulering og søknad om tiltak i tettbygde strøk skal det, i tillegg til leke- og oppholdsarealer, sikres tilstrekkelig areal for lokal overvannsdisponering og infiltrasjon i grunnen.
6. Overvann skal ikke ledes inn i avløpssystemet.

### Retningslinjer

For å hensynta de mest utsatte vassdragene er det på plankartet, satt på hensynsone på 50 meter.



## 2.11 Ras og skred

### Bestemmelser

1. Gjelder alle tiltak.
2. For områder som ligger i skredfarlig område skal det alltid utredes for skredfare før det gis tillatelse til tiltak.
3. Utredning skal utføres av fagkyndige og skal være vedlagt søknad om tiltak og planleveranse.

### Retningslinjer

- a) Skredfare kan sjekkes på nettinnsynsløsningen; [NVE-Atlas](#)
- b) Sjekk under kategori «**Naturfare**» og med kriterier:
  - I. «**Snøskred og steinsprang (NGI)** aktsomhetsområde» og
  - II. «**Jord- og flomskred** aktsomhetsområde»
- c) Fareområdene er angitt på plankartet i alle byggeområder og LNF-spredd, bolig, næring og fritidsbebyggelse.

## 2.12 Stien langs sjøen

### Bestemmelser

1. *Stien langs sjøen* er vist på plankartet som fremtidig gangveg. Denne er ikke juridisk bindende.
2. Alle reguleringsplaner, dispensasjoner og andre nye tiltak som berører traseen for Stien langs sjøen, **skal legge til rette for** gjennomføring av *Stien langs sjøen* innenfor aktuell eiendom/planområde.

### Retningslinjer

Plankartet viser ikke eksakt linje for stien, og den er ikke juridisk bindende.

## 2.13 Parkeringsbestemmelser

### Bestemmelser

| <b>Parkeringstabell med parkeringskrav</b>          | Beregningsgrunnlag      | Sykkel | bil  |
|-----------------------------------------------------|-------------------------|--------|------|
| Bolig                                               | pr.boenhet              | 3      | 1,5  |
| Blokkbebyggelse                                     | pr.boenhet              | 3      | 1    |
| Fritidsbebyggelse                                   | Pr.boenhet              |        | 1    |
| <b>Virksomhet:</b>                                  |                         | +-     |      |
| Forretning, handel, kjøpesenter                     | 1000 m <sup>2</sup> BRA | 9      | 8-10 |
| Kontor                                              | 1000 m <sup>2</sup> BRA | 10     | 5-12 |
| Industri / verksted                                 | 1000 m <sup>2</sup> BRA | 3      | 5-8  |
| Lager / Engros                                      | 1000 m <sup>2</sup> BRA | 3      | 3-6  |
| Restaurant / pub / kafé                             | 1000 m <sup>2</sup> BRA | 5      | 3-6  |
| Hotell/herberge                                     | 10 gjesterom            | 3      | 4-8  |
| Småbåthavn                                          | 10 båtplasser           | 2      | 2-3  |
| Sykehjem / sykehus                                  | 10 senger               | 1,5    | 3-8  |
| Barnehage / barnepark                               | 10 barn                 | 1,5    | 3-5  |
| Skoler, (grunn- og videregående)                    | 10 årsverk              | 45     | 4-8  |
| Idrettsanlegg                                       | 10 tribuneplasser       | 3      | 1-4  |
| Forsamlingslokale (kino/teater/kirke spill-lokaler) | 10 sitteplasser         | 3      | 3-6  |

1. Krav til parkering for bolig, boligblokk og all sykkelparkering er minimumskrav.
2. For bil: Der krav er oppgitt som et intervall mellom to tall, er laveste tall



minimum og høyeste tall maksimum for antall plasser. Andre tall i tabellen er maksimumskrav til antall parkeringsplasser.

3. Ved beregning av antall plasser skal det alltid rundes av oppover til nærmeste hele plass.
4. Krav til sykkelparkering kommer i tillegg til krav om bilparkering. Parkering for andre motorkjøretøy regnes for å være dekket innenfor areal avsatt til bilparkering.
5. HC-parkering: Av antall beregnede bilplasser skal min. 5 % være utformet og reservert for bevegelseshemmede.
6. Plassene skal avsettes med best mulig plassering/kortest mulig avstand til hovedatkomst, og både parkeringsplass og adkomst utformes i henhold til prinsippene om universell utforming.
7. For boliger slår kravet inn for bygninger med krav om heis.
8. Ladestasjon el-bil: Alle parkeringsanlegg med 10 biloppstillingsplasser eller mer, skal utstyres med lademulighet for el-bil ved minst 10 % av plassene, minimum 2 plasser.
9. Parkering for fritidsbebyggelse skal etableres med tilgang til/fra offentlig veg, eller ved tinglys avtale om adkomst og parkering på privat eiendom.

#### Retningslinjer

- a) **Generelt:** Innenfor planområdet settes krav for hvor mange parkeringsplasser som skal etableres i tilknytning til bebyggelsen, avhengig av dens formål. For sykkel angis minimumskrav for samme bebyggelse. BRA beregnes etter *Grad av utnytting se link: (dibk)*
- b) **Parkeringsplasser skal utformes** og dimensjoneres iht. vegvesenets vegnormaler. Areal for varelevering og renovasjon kommer i tillegg.
- c) **Tabellen er ikke utfyllende** i forhold til virksomhet. Dersom det føres opp bygg som ikke kan inngå i noen av kategoriene over, skal parkeringsdekningen vurderes konkret fra sak til sak. Sammenlignbare virksomheter brukes som utgangspunkt der det er naturlig.
- d) **Sykkelparkering:** Det skal legges til rette for offentlig og privat sykkelparkering. Parkeringsplassene for sykkel skal ligge så tett opp til inngangene som mulig. Syklene skal kunne låses til en fast innretning, og minst halvparten av syklene skal kunne plasseres under tak. Krav til antall oppstillingsplasser for sykkel skal tilfredsstilles på egen tomt, eller på fellesareal. Nødvendig areal for oppstilling av sykkel skal avsettes og dokumenteres i utomhusplan, eventuelt situasjonsplan i rammesøknad.
  - I. I og ved knutepunkt, bydelssentre, fortettingsområder og der det ellers ligger til rette for det, må det påregnes at det stilles større krav til antall sykkelparkeringsplasser enn minimumskravene som kommer frem av tabellen over.
  - II. Sykkelparkering skal ikke inngå som en del av påkrevd lekeareal ved inngang.
- e) **Frikjøpsordning:** Iht. plan- og bygningsloven § 28-7 kan kommunen samtykke i at det i stedet for parkeringsplasser på egen grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg. Frikjøpsordningen gjelder kun parkeringsplasser for bil. Ordningen gjelder ikke for el-bil og handicap-parkering. For hver manglende bilparkeringsplass skal det innbetales et beløp etter gjeldende satser vedtatt i eget regulativ. Der det i tabellen er angitt intervall skal minimumskravet legges til grunn for beregning av frikjøp.
- f) Tiltakshaver som ønsker å benytte seg av denne ordningen **må levere erklæring** om at planens bestemmelser om frikjøp aksepteres.



Erklæringen skal være vilkår for godkjenning av byggeplaner. Det skal ikke gis rammetillatelse før innbetaling til kommunalt fond er foretatt.

- g) **Innbetalte beløp** kan bare benyttes til opparbeiding av offentlige parkeringsanlegg Jf. pbl § 28-7, tredje ledd.

## 2.14 Lekeplassbestemmelser for Harstad kommune.

### 2.14.1 Generelt

| Bestemmelser                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>Bestemmelsene gjelder for utarbeidelse av reguleringsplaner, og ved søknad om byggetillatelse/ bruksendring der det planlegges oppføring av boligbebyggelse.</li> <li>Det skal i reguleringsplan beskrives i bestemmelser og plankart hvordan kommuneplanens bestemmelser skal oppfylles.</li> </ol> |
| Retningslinjer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

### 2.14.2 Lekearealer.

| Bestemmelser                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>I reguleringsplaner, dispensasjoner og ved søknad om byggetillatelse/ bruksendring for boliger skal det gjøres rede for plassering av de anlegg som nevnes i pbl. § 28-7 (<i>Den ubebygde del av tomta. Fellesareal</i>).</li> <li>Dersom behovet for slike anlegg er dekket på tilstøtende areal, må dette dokumenteres. Lekeplassene må vises i sammenheng med kjøreveier, gangveier og friareal. Jf. pbl § 11-9 nr 5.</li> </ol> |
| Retningslinjer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>Lekeplassene ved inngang skal etableres på bakkenivå. Lekeplass skal være tilstrekkelig sikret mot fall eller andre farer (også vinterstid).</li> <li>Lekeplass skal ikke brukes til parkering eller snø-opplag.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                         |

### 2.14.3 Utomhusplan

| Bestemmelser                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>Utomhusplan skal følge som bilag til reguleringsplan, og søknad om byggetillatelse/ bruksendring for større bygg.</li> <li>Utomhusplanen skal utarbeides i målestokk 1:200, og vise utforming av lekeplasser, friområder og møteplasser. I utomhusplan inngår detaljplan for lekeplasser og uterom.</li> <li>Detaljert utforming og innhold skal beskrives i detaljert reguleringsplan.</li> </ol>                                                         |
| Retningslinjer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>Analyse og planer for felles lekearealer må utarbeides samtidig med annen planlegging. Se Veileder for planlegging av uteareal og plassering av byggverk.</li> <li>Dimensjonering, innhold og funksjon fastsatt i denne planbestemmelse (jf. avsnitt 5 i Rikspolitiske retningslinjer) skal styrke barn og unges interesser i planleggingen, jf. Miljødept. rundskriv T2-08 og forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr (FOR-1996-07-19-703).</li> </ol> |



### 2.14.4 Særskilte krav til alle bygningstyper med mer enn 3 boenheter og reguleringsplaner med mer enn 3 boenheter.

#### Bestemmelser

##### Boligene skal ha tilgang til følgende lekeplasser:

1. Strøkslekeplass:  
 Aldersgruppe: For større barn fra 10 år og oppover.  
 Størrelse: Minst 3000 m<sup>2</sup>.  
 Avstand: Maks 500 meter fra bolig.
2. Nærlekeplass:  
 Aldersgruppe: 5 – 13 år.  
 Størrelse: Minst 1000 m<sup>2</sup>.  
 Avstand: Maks 150 meter fra bolig.
3. Felles strøks- og nærlekeplass:  
 I boligområder med mindre enn 150 boenheter, kan det være aktuelt å slå sammen funksjoner for strøks- og nærlekeplass.  
 Størrelse: Minst 2500 m<sup>2</sup>.  
 Avstand: Maks 150 meter fra bolig.
4. Lekeplass ved inngang:  
 Aldersgruppe: 2 – 6 år. Adkomst til lekeplass skal ikke være i konflikt med biltrafikk.  
 Størrelse: Minst 150 m<sup>2</sup>.  
 Avstand: Maks 50 meter fra bolig.

#### Retningslinjer

For reguleringsplaner under 25 boenheter: Størrelseskravet for lekeplass ved inngang kan justeres forholdsmessig ut fra antall boenheter, dog ikke under 30 m<sup>2</sup>.

### 2.14.5 Helse, miljø og sikkerhet

#### Bestemmelser

1. Lekeplassene skal være skjermet mot forurensing, støy, støv, trafikk og annen helsefare. Det skal dokumenteres/beskrives hvordan dette kravet blir oppfylt, evt. hvordan avbøtende tiltak må utføres.
2. Arealene som inngår i beregningen skal være skjermet mot støy over grenseverdiene ihht retningslinjer fra Miljøverndepartementet (gul sone for støy jf. T-1442/12).
3. Planbestemmelsene må beskrive at lekearealer på områder som er følsom for luftforurensning må vurderes i henhold til kapittel 5 i retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520.
4. Minst 50 % av arealet skal være solbelyst kl. 15:00 ved vår og høstjevndøgn. Solanalysen skal gjøres med maksimal bebyggelse som planforslaget hjemler, og skal gjelde både volum og ct-høyde.

#### Retningslinjer

Se gode veiledere her;  
 Tiltaksveileder lokal luftkvalitet. Miljødirektoratet rapport 48/2013

Utredning av lokal luftkvalitet i arealplanleggingen. Interne råd for bruk av T-1520. Statens Vegvesen 2013.



## 2.14.6 Universell utforming

### Bestemmelser

1. Lekeplass og adkomst til denne, skal være universelt utformet.
2. Lekeplass skal videre være tilrettelagt for opphold for voksne i form av tilstrekkelig benker og bord. Jf. pbl § 11-9 nr 5.

### Retningslinjer

Generelle krav til lekeplasser:

- a) Lekeplassene skal inneholde funksjoner og mulighet for aktiviteter tilpasset den aldersgruppe barn den er tiltenkt.  
Det skal konkret vises til de arealene som skal tas med i beregningen av uteoppholdsareal. Disse arealene skal være egnet til formålet, ha gode lysforhold, og ev. opparbeides med tanke på formålet.  
Eksempelvis skal striper på få meters bredde, spesielt mot bilveg og mot N/NØ ikke tas med i arealberegningene.
- b) Atkomst til lekeplassene skal være trafikksikker for den aldersgruppa barn som lekeplassen er laget for. Avstand til lekeplass skal måles fra inngangsparti, og langs den trasé som barna må bruke til å komme inn på lekeplass.
- c) Krav til funksjoner for ulike lekeplasser:  
Viktige momenter ved tilrettelegging for lek for ulike aldersgrupper:
  - i. 0-5/6 år: Trenger fysiske utfordringer og kreative utfordringer innenfor trygge rammer (balansering, akrobatikk, klatring, løping, sandkasse). Barn i denne aldersgruppen kan ikke tolke trafikk.
  - ii. 6-10 år: Større barn, er sterkere, trenger mer plass.(ballspill, sykling, sikre skoleveger, naturområder, byggelek, aking og ski).
  - iii. Over 10 år: Kraftig lek og utfoldelse (basket, sykling, rullebrett, rulleskøyter, naturområder, harde flater viktige, byggelek, ballspill)
  - iv. Ungdom 12-16/18 år: Likt med forrige gruppe, men har mer behov for uformelle treffsteder og muligheter til organisering og samhandling (treffsteder, naturområder, bord/benk, klatring, ballspill).
  - v. Ved oppstart av planarbeid i nye områder, skal areal egnet til lekeareal avsettes først, for å sikre at arealene egner seg til lek og opphold. Lekearealet bør legges i tilknytning til grøntområder eller grønne korridorer.
  - vi. Områdene skal være tilrettelagt for variert lek for barn i forskjellige aldersgrupper og skal kunne brukes både sommer og vinter.
  - vii. Lekeplassen skal kunne fungere som en møteplass for barn og ungdom med ulik alder. Det er en fordel om deler av arealet innbyr til egen kreativitet i forbindelse med lek, og det bør være rom for at barn selv kan påvirke miljøet.



### 3 AREALFORMÅL

#### 3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7 NR 1)

##### 3.1.1 Bebyggelse og anlegg

**1001**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                       | Nåværende | Fremtidig |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------|-----------|
| BA1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Halsebø                               |           | F         |
| BA2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Sørvik                                | N         |           |
| BA3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Melvikhalvøya (tidl. bolig)           |           | F         |
| BA4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Åsegarden (tidl. forsvaret)           |           | F         |
| BA4a                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Rødmyra – Sæterelva (tidl. forsvaret) |           | F         |
| BA5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Kilbotn                               | N         |           |
| BA6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Ruggevik – Bergseng (B1)              | N         |           |
| BA7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Merkurvegen                           | N         |           |
| BA8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Aun indre (Naust)                     |           | F         |
| BA9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Aun Ytre (Naust)                      |           | F         |
| BA10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Kjøtta                                |           | F         |
| BA11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Sandsøy                               | N         |           |
| BA12                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Vestnes                               | N         |           |
| BA13                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Flatøy                                | N         |           |
| <b>Bestemmelser</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                       |           |           |
| 1. Før områdene bebygges/tas i bruk, skal det utarbeides detaljreguleringsplan.<br>2. Unntatt fra krav om detaljreguleringsplan, gjelder to områder på Aun (område BA8 og BA9) som er avsatt til kun naustbebyggelse som oppføres iht. kravene i pkt. 2.1 nr. 5. Skal dette fravikes må det utarbeides detaljert reguleringsplan.<br>3. For BA10 på Kjøtta gjelder et særskilt krav om at strandsonen ivaretas i detaljplan. I strandsonen skal fri ferdsel ivaretas. Ny aktivitet skal i utgangspunktet skje i eksisterende bygninger |                                       |           |           |
| <b>Retningslinjer</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                       |           |           |

##### 3.1.2 Boligbebyggelse

**1110**

|     |                            | Nåværende | Fremtidig |
|-----|----------------------------|-----------|-----------|
| B1  | Årbogen, Sandtorg          | N         |           |
| B2  | Haukebø                    | N         |           |
| B3  | Halsebø/Brokvik            | N         |           |
| B4  | Sørvik                     | N         |           |
| B5  | Bjørnhaugen                | N         |           |
| B6  | Skallen - Kilbotn          | N         |           |
| B7  | Jota - Kilbotn             | N         |           |
| B8  | Kilabukta                  | N         |           |
| B9  | Kilamyra-Kleivåsen         | N         |           |
| B10 | Vollaelva-Breivika,        | N         |           |
| B11 | Tangsvika – Kvalvika Blokk | N         |           |
| B12 | Tangsvika – Kvalvika       | N         |           |
| B13 | Øvre Medkila (B4)          | N         |           |
| B14 | Øvre Kanebogen (B3)        | N         |           |
| B15 | Finnevika                  | N         |           |
| B16 | Kanebogstranda, v Harder   | N         |           |
| B17 | Dalsletta                  | N         |           |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                            |   |   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---|---|
| B18                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Blåbærhaugen - Bjørnebåsen | N |   |
| B19                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Åsegarden                  | N |   |
| B20                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Samaåsen - Haganvatnet     | N |   |
| B21                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Hagan                      | N |   |
| B22                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Altevågen - Ringberget     | N |   |
| B23                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Elveneshaugen              | N |   |
| B24                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Høgda - Svartåsen          | N |   |
| B25                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Stornes                    | N |   |
| B26                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Kasfjord øst-nord          | N |   |
| B27                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Torvhågen - Lundenes       | N |   |
| B28                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Linberget - Varmedal       | N |   |
| B29                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Alvestad                   | N |   |
| B30                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Grøtavær                   | N |   |
| B31                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Høtta                      | N |   |
| B32                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Fenes øvre                 | N |   |
| B33                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Moan, Nergården            | N |   |
| B34                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Nergårdshavn               | N |   |
| B35                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Stuhågen, Leirvågen        | N |   |
| B36                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Oppdal, Sørvika            |   | F |
| B37                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Hytteveien Åkervika        | N |   |
| B38                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Fauskevåg                  |   | F |
| <b>Bestemmelser</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                            |   |   |
| 1. Før områdene bebygges/tas i bruk, skal det utarbeides detaljreguleringsplan.<br>2. Planbestemmelsene må beskrive at områder der det planlegges bebyggelse som er følsom for luftforurensning må vurderes i henhold til kapittel 5 i retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520. |                            |   |   |
| <b>Retningslinjer</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                            |   |   |

### 3.1.3 Fritidsbebyggelse

1120

|       |                          | Nåværende | Fremtidig |
|-------|--------------------------|-----------|-----------|
| BFR1  | Kummelhaugen 1           | N         |           |
| BFR2  | Bjørnvika Hyttefelt      | N         |           |
| BFR3  | Gressholman Risnakken    | N         |           |
| BFR4  | Gressholman Oksebåsen    | N         |           |
| BFR5  | Gressholman Valhaugen    | N         |           |
| BFR6  | Gressholman Bøkkerthågen | N         |           |
| BFR7  | Steinsåsvatnet           | N         |           |
| BFR8  | Skjærstad sør            | N         |           |
| BFR9  | Skjærstad nord           | N         |           |
| BFR12 | Ramnberget - Bjørnå      | N         |           |
| BFR13 | Dalsvika sør             | N         |           |
| BFR14 | Dalsvika nord            | N         |           |
| BFR15 | Dale øvre 1              | N         |           |
| BFR16 | Dale øvre 2              | N         |           |
| BFR17 | Landkonhella, Alvestad   | N         |           |
| BFR18 | Grøtavær                 | N         |           |
| BFR19 | Grøtavær                 | N         |           |
| BFR20 | Grøtavær                 | N         |           |
| BFR21 | Grøtavær                 | N         |           |
| BFR22 | Grøtavær                 | N         |           |



|                                                                                                                                                                                     |                                     |   |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---|--|
| BFR23                                                                                                                                                                               | Grøtavær                            | N |  |
| BFR24                                                                                                                                                                               | Grøtavær                            | N |  |
| BFR25                                                                                                                                                                               | Grøtavær                            | N |  |
| BFR26                                                                                                                                                                               | Grøtavær                            | N |  |
| BFR27                                                                                                                                                                               | Grøtavær                            | N |  |
| BFR28                                                                                                                                                                               | Grøtavær                            | N |  |
| BFR29                                                                                                                                                                               | Jagerneset                          | N |  |
| BFR31                                                                                                                                                                               | Dypingen                            | N |  |
| BFR32                                                                                                                                                                               | Horsevika 1 Grytøya                 | N |  |
| BFR33                                                                                                                                                                               | Horsevika 2 Grytøya                 | N |  |
| BFR34                                                                                                                                                                               | Horsevika 3 Grytøya                 | N |  |
| BFR35                                                                                                                                                                               | Horsevika 4 Grytøya                 | N |  |
| BFR36                                                                                                                                                                               | Horsevika 5 Grytøya                 | N |  |
| BFR37                                                                                                                                                                               | Gammelhavn, Nergårdshavn            | N |  |
| BFR38                                                                                                                                                                               | Slettevika, Sundsvoll               | N |  |
| BFR39                                                                                                                                                                               | Neshågan, Sundsvoll                 | N |  |
| BFR40                                                                                                                                                                               | Trettevollen – Tømmerhågen, Leirvåg | N |  |
| <b>Bestemmelser</b>                                                                                                                                                                 |                                     |   |  |
| 1. Før områdene bebygges/tas i bruk, skal det utarbeides detaljreguleringsplan.<br>2. Før det gjøres tiltak etter pbl § 20-1, skal det foreligge vedtatt detaljert reguleringsplan. |                                     |   |  |
| <b>Retningslinjer</b>                                                                                                                                                               |                                     |   |  |

### 3.1.4 Sentrumsformål

**1130**

Nåværende    Fremtidig

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                           |   |   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---|---|
| BS1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Sørvik bydelssenter                       | N |   |
| BS2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Bergseng bydelssenter                     | N |   |
| BS3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Lundenes bydelssenter                     | N |   |
| BS4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Kanebogen Handelspark (Bydelssenter)      | N |   |
| BS5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Seljestad Handelspark (Avlastningssenter) |   | F |
| <b>Bestemmelser</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                           |   |   |
| 1. Før områdene bebygges/tas i bruk, skal det utarbeides detaljreguleringsplan eller områdeplan.<br>2. Områdene BS1-BS3 er og skal videreutvikles som bydelssentra, og fortetting skal prioriteres.<br>3. BS4 defineres som bydelssenter. Regional plan for handel og service i Troms skal gjelde ved søknad om tiltak og utarbeiding av arealplaner.<br>4. I BS5 er arealene avsatt til sentrumsformål i tråd med konklusjonen i handelsanalyse fra 2020. Arealene skal avlaste sentrum. Det tillattes enkeltetableringer av detaljhandel ut over begrensing i gjeldende reguleringsplan når hver enkeltetablering (forretning) er over 1500 m <sup>2</sup> BRA. |                                           |   |   |
| <b>Retningslinjer</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                           |   |   |
| Områdene bør ha fokus på fortetting av blandet sentrumsbebyggelse.<br>Det skal tilrettelegges for god dekning av kollektiv transport til og fra områdene.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                           |   |   |



**3.1.5 Forretning****1150**

|                                                                                 |                              |   |  |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---|--|
| BF1                                                                             | Fauskevåg                    | N |  |
| BF2                                                                             | Sørvik                       | N |  |
| BF3                                                                             | Kila                         | N |  |
| BF4                                                                             | Kjøpmannstien - Landsåsveien | N |  |
| BF5                                                                             | Grøtavær                     | N |  |
| <b>Bestemmelser</b>                                                             |                              |   |  |
| 1. Før områdene bebygges/tas i bruk, skal det utarbeides detaljreguleringsplan. |                              |   |  |
| <b>Retningslinjer</b>                                                           |                              |   |  |
|                                                                                 |                              |   |  |

**3.1.6 Tjenesteyting****1160**

|        |                               |   |  |
|--------|-------------------------------|---|--|
| BOP1   | Sandtorgholmen                | N |  |
| BOP2   | Gausvik skole                 | N |  |
| BOP3   | Fauskevåg skole/barnehage     | N |  |
| BOP4   | Sørvik skole                  | N |  |
| BOP5   | Sørvik gamle skole            | N |  |
| BOP6   | Kila skole                    | N |  |
| BOP7   | Breivika barnehage            | N |  |
| BOP8   | Holte barnehage               | N |  |
| BOP9   | Medkila skole                 | N |  |
| BOP10  | Baptistkirken                 | N |  |
| BOP11  | Barnehage                     | N |  |
| BOP12  | Kanebogdammen, barnehage      | N |  |
| BOP13  | Helse og sosialsenter         | N |  |
| BOP14  | Barnehage, Stangnes           | N |  |
| BOP15  | Kanebogen skole               | N |  |
| BOP16  | Off. bygning Statens Veivesen | N |  |
| BOP17  | NAF-kontrollstasjon, Stangnes | N |  |
| BOP18  | Stangnes Videregående skole   | N |  |
| BOP19  | Barnehage                     | N |  |
| BOP20  | Brannstasjon                  | N |  |
| BOP21  | Barnehage                     | N |  |
| BOP22  | Kirke                         | N |  |
| BOP23  | Barnehage                     | N |  |
| BOP24  | Slottet sykehjem              | N |  |
| BOP25  | Seljestad skole               | N |  |
| BOP26  | Barnehage                     | N |  |
| BOP27  | Utsikten Barnehage            | N |  |
| BOP28  | Adventistkirka, Seljestad     | N |  |
| BOP29  | Heggen videregående skole     | N |  |
| BOP30  | Helsehuset                    | N |  |
| BOP31  | Gullhaugen Barnehage          | N |  |
| BOP32  | UNN Harstad                   | N |  |
| BOP33  | Bjørnebåsen barnehage         | N |  |
| BOP34  | Harstad kirke                 | N |  |
| BOP34a | Avlastningshjem               | N |  |



|                                                                                    |                                   |   |   |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---|---|
| BOP35                                                                              | Bergseng skole                    | N |   |
| BOP36                                                                              | Institusjon, Bergseng bosenter    | N |   |
| BOP37                                                                              | Barnehage, Bergseng               | N |   |
| BOP38                                                                              | Barnehage, Bergseng               | N |   |
| BOP39                                                                              | Barnehage                         | N |   |
| BOP40                                                                              | Hagebyen skole                    | N |   |
| BOP41                                                                              | Trondenes kirke                   | N |   |
| BOP42                                                                              | Hagan                             | N |   |
| BOP43                                                                              | Bergsodden sykehjem               | N |   |
| BOP44                                                                              | Ervik skole/Ervik barnehage       | N |   |
| BOP45                                                                              | Kasfjord skole                    | N |   |
| BOP46                                                                              | Rivermont                         | N |   |
| BOP47                                                                              | Grøtavær skole                    | N |   |
| BOP48                                                                              | Herberge Grøtavær                 | N |   |
| BOP49                                                                              | Sandsøy fort                      | N |   |
| BOP50                                                                              | Bygdetun Øvergården               | N |   |
| BOP51                                                                              | Bjarkøy skole                     | N |   |
| BOP52                                                                              | Bjarkøy bo- og servicesenter      | N |   |
| BOP53                                                                              | Bjarkøy kirke                     | N |   |
| BOP54                                                                              | Hall                              | N |   |
| BOP55                                                                              | Bjarkøy rådhus                    | N |   |
| BOP56                                                                              | Kiwi og HLK. Rødbergveien Gangsås |   | F |
| BOP56a                                                                             | Sangerhuset, Steinveien           |   | F |
| BOP57                                                                              | Mellom barnehage og Rødbergveien  |   | F |
| BOP58                                                                              | Trondenes folkehøgskole           | N |   |
| BOP59                                                                              | Aun grendehus                     | N |   |
| BOP60                                                                              | Sandsøy kirke                     | N |   |
| BOP61                                                                              | Lundenes kirke                    | N |   |
| <b>Bestemmelser</b>                                                                |                                   |   |   |
| 1. Før nye områder bebygges/tas i bruk, skal det utarbeides detaljreguleringsplan. |                                   |   |   |
| <b>Retningslinjer</b>                                                              |                                   |   |   |

**3.1.7 Fritids- og turistformål****1170**

Nåværende Fremtidig

|                                                                                                                                                                                                                                |                                     |   |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---|--|
| BFT1                                                                                                                                                                                                                           | Hålganeset, Bjørnvika, Stolvann Syd | N |  |
| BFT2                                                                                                                                                                                                                           | Tennvassåsen                        | N |  |
| BFT3                                                                                                                                                                                                                           | Sollia                              | N |  |
| <b>Bestemmelser</b>                                                                                                                                                                                                            |                                     |   |  |
| 1. Før områdene bebygges/tas i bruk, skal det utarbeides detaljreguleringsplan.<br>2. 1/5 del av hyttene skal være tilrettelagt for UU.<br>3. Alle uteområder og bygg for allmennheten skal utformes ihht universell utforming |                                     |   |  |
| <b>Retningslinjer</b>                                                                                                                                                                                                          |                                     |   |  |

**3.1.8 Råstoffutvinning****1200**

Nåværende Fremtidig

|      |           |   |  |
|------|-----------|---|--|
| BRU1 | Blomjoten | N |  |
|------|-----------|---|--|



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                            |   |   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---|---|
| BRU2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Grønnbakken                | N |   |
| BRU3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Røssberg/Ervikeidet        | N |   |
| BRU4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Hermansteinbakken Kasfjord | N |   |
| BRU5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Dale                       | N |   |
| BRU6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Skruben                    | N |   |
| BRU7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Skruben utvidelse          |   | F |
| <b>Bestemmelser</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                            |   |   |
| Bestemmelser etter pbl 20-4, 2. ledd bokstav a.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                            |   |   |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. For arealer avsatt til råstoffområder skal det foreligge vedtatt reguleringsplan før det iverksettes tiltak eller arbeid som nevnt i pbl § 20-1.</li> <li>2. Jord- og skogloven gjelder uavkortet inntil det foreligger vedtatt reguleringsplan.</li> <li>3. Alle tiltak må avklares med kulturvernmyndighetene før de iverksettes, jf. Lov om kulturminner av 1978 §§ 8 og 9.</li> </ol> |                            |   |   |
| <b>Retningslinjer</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                            |   |   |
| Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal støy- og støv, utredes, og soner avsettes i plankartet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                            |   |   |

### 3.1.9 Næringsbebyggelse

1300

#### 3.1.9.1 Næringsområder med nærhet til sjø

|                                                                                                                                                                                                                      |                                           | Nåværende | Fremtidig |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------|-----------|
| BNS1                                                                                                                                                                                                                 | Rødskjær                                  | N         |           |
| BNS1A                                                                                                                                                                                                                | Melvikosen                                | N         |           |
| BNS2                                                                                                                                                                                                                 | Melvikosen. Ferdig regulert               | N         |           |
| BNS3                                                                                                                                                                                                                 | Melvikøya                                 | N         |           |
| BNS4                                                                                                                                                                                                                 | Jektvika Kilbotn                          | N         |           |
| BNS5                                                                                                                                                                                                                 | Kanebogen, Arnøyvegen, Storåkern          | N         |           |
| BNS6                                                                                                                                                                                                                 | Stangnesparken                            | N         |           |
| BNS7                                                                                                                                                                                                                 | Mercurveien, Purkesletta - Kingsbaypynten | N         |           |
| BNS8                                                                                                                                                                                                                 | Harstadbotn, Russevika                    | N         |           |
| BNS9                                                                                                                                                                                                                 | Harstadbotn VGS                           | N         |           |
| BNS10                                                                                                                                                                                                                | Samasjøen skipsverft                      | N         |           |
| BNS11                                                                                                                                                                                                                | Samasjøen Esso sjø                        | N         |           |
| BNS11A                                                                                                                                                                                                               | Samasjøen Esso land                       | N         |           |
| BNS11B                                                                                                                                                                                                               | Akvastasjon Kasfjord                      | N         |           |
| BNS12                                                                                                                                                                                                                | Auna - Lavollen                           | N         |           |
| BNS12                                                                                                                                                                                                                | Snerneset Skjærstad                       | N         |           |
| BNS13                                                                                                                                                                                                                | Innervika, Melkeneset                     | N         |           |
| BNS14                                                                                                                                                                                                                | Grøtavær                                  | N         |           |
| BNS15                                                                                                                                                                                                                | Kjøtta                                    |           | F         |
| BNS16                                                                                                                                                                                                                | Nergårdshamn                              | N         |           |
| BNS17                                                                                                                                                                                                                | Gammelhamnklubben                         | N         |           |
| BNS18                                                                                                                                                                                                                | Trettevollen, Leirvågen                   | N         |           |
| <b>Bestemmelser</b>                                                                                                                                                                                                  |                                           |           |           |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Før områdene bebygges/tas i bruk, skal det utarbeides detaljreguleringsplan.</li> <li>2. Områdene avsettes til havnerelaterte- og maritime næringsvirksomheter.</li> </ol> |                                           |           |           |
| <b>Retningslinjer</b>                                                                                                                                                                                                |                                           |           |           |
| I disse områdene skal det legges særskilt til rette for, og prioritere etablering av næring som er avhengig av nærhet til kai og sjøarealer.                                                                         |                                           |           |           |



## 3.1.9.2 Andre næringsområder

|                                                                                 |                                | Nåværende | Fremtidig |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------|-----------|
| BNA1                                                                            | Energiforsyningsanlegg Gausvik | N         |           |
| BNA2                                                                            | Nordvika                       | N         |           |
| BNA3                                                                            | Kilbotn Gamtoftveien           | N         |           |
| BNA4                                                                            | Kilamyra sør                   | N         |           |
| BNA5                                                                            | Kilamyra nord                  | N         |           |
| BNA6                                                                            | Breivika                       | N         |           |
| BNA7                                                                            | Medkila                        | N         |           |
| BNA9                                                                            | Teknoparken Stangnes           | N         |           |
| BNA10                                                                           | Gangsås Næringspark            | N         |           |
| BNA12                                                                           | Gangsås-Rødbergveien.          | N         |           |
| BNA13                                                                           | Inko m.m.                      | N         |           |
| BNA14                                                                           | Tunneset                       | N         |           |
| BNA17                                                                           | Blåbærhaugen Med.              | N         |           |
| BNA18                                                                           | Sama                           | N         |           |
| BNA19                                                                           | Åsegarden                      | N         |           |
| <b>Bestemmelser</b>                                                             |                                |           |           |
| 1. Før områdene bebygges/tas i bruk, skal det utarbeides detaljreguleringsplan. |                                |           |           |
| 2. Område for generell næringsvirksomhet.                                       |                                |           |           |
| <b>Retningslinjer</b>                                                           |                                |           |           |

## 3.1.10 Idrettsanlegg

1400

|                                                                                 |                                   | Nåværende | Fremtidig |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------|-----------|
| BIA1                                                                            | Fotballbane. Elvesletta, Sandtorg | N         |           |
| BIA2                                                                            | Golfbane Halsebø                  |           | F         |
| BIA3                                                                            | Sørvik                            | N         |           |
| BIA4                                                                            | Kilkam-anlegget                   | N         |           |
| BIA4                                                                            | Breivika, Karvesletta             | N         |           |
| BIA5                                                                            | Bane Medkila                      | N         |           |
| BIA6                                                                            | Hall. Medkila                     | N         |           |
| BIA7                                                                            | Friidrettsbane Stangnes           | N         |           |
| BIA8                                                                            | Skøytebane. Kanebogen             | N         |           |
| BIA9                                                                            | Bane Landsås                      | N         |           |
| BIA10                                                                           | Skytebane Heggenkollen            | N         |           |
| BIA11                                                                           | Hoppbakke. Kveldteigen            | N         |           |
| BIA12                                                                           | Sykkelbane blåbærhaugen           |           | F         |
| BIA13                                                                           | Bilbane. Åsegarden                | N         |           |
| BIA14                                                                           | Alpinbakke. Sollia                | N         |           |
| BIA15                                                                           | Golfbane Røkenes                  | N         |           |
| BIA16                                                                           | Harstadhallene                    | N         |           |
| BIA17                                                                           | Bane Sandsøy                      | N         |           |
| BIA18                                                                           | Bane Bjarkøy                      | N         |           |
| <b>Bestemmelser</b>                                                             |                                   |           |           |
| 1. Før områdene bebygges/tas i bruk, skal det utarbeides detaljreguleringsplan. |                                   |           |           |
| 2. Det skal ved alle tiltak vurderes om reguleringsplan er nødvendig.           |                                   |           |           |
| <b>Retningslinjer</b>                                                           |                                   |           |           |



**3.1.11 Andre typer bebyggelse****1500**

|       |                         |   |   |
|-------|-------------------------|---|---|
| BAB1  | Energianlegg Kilbotn.   | N |   |
| BAB2  | Naustområde i Breivika  | N |   |
| BAB3  | Naustområder i Holte    | N |   |
| BAB4  | Holte                   | N |   |
| BAB5  | Naustområde Medkila     | N |   |
| BAB6  | Naustområde Medkila     | N |   |
| BAB7  | Naustområde Medkila     | N |   |
| BAB8  | Naustområde Medkila     | N |   |
| BAB9  | Naustområde Medkila     | N |   |
| BAB10 | Ytterst i Nesseveien    | N |   |
| BAB11 | Ved Kanebogkirka        | N |   |
| BAB12 | Travbanen Langmoan      | N |   |
| BAB13 | Fellesområde Bergsvågen | N |   |
| BAB14 | Naustområde Bergsodden  | N |   |
| BAB15 | Naustområde Gamnes      | N |   |
| BAB16 | Naustområde Stornes     | N |   |
| BAB17 | Naustområde Stornes     | N |   |
| BAB18 | Dale                    | N |   |
| BAB19 | Grøtavær                | N |   |
| BAB20 | Grøtavær                | N |   |
| BAB21 | Grøtavær                | N |   |
| BAB22 | Grøtavær                | N |   |
| BAB23 | Grøtavær                | N |   |
| BAB24 | Grøtavær                | N |   |
| BAB25 | Grøtavær                | N |   |
| BAB26 | Grøtavær                | N |   |
| BAB27 | Grøtavær                | N |   |
| BAB28 | Grøtavær                | N |   |
| BAB30 | Skytebane på Høtta      | N |   |
| BAB31 | Sandsøy                 |   | F |
| BAB32 | Nergårdshavn            | N |   |

**Bestemmelser**

1. Før tiltak kan igangsettes innenfor områdene skal det foreligge vedtatt detaljert reguleringsplan.

**Retningslinjer****3.1.12 Grav og urnelund****1700**

Nåværende Fremtidig

|       |                           |   |  |
|-------|---------------------------|---|--|
| BGU1  | Sørvik                    | N |  |
| BGU2  | Kanebogen                 | N |  |
| BGU3  | Sama - Bergseng           | N |  |
| BGU4  | Trondenes                 | N |  |
| BGU5  | Grøtavær                  | N |  |
| BGU6  | Bjarkøy                   | N |  |
| BGU7  | Mengemursberget, Lundenes | N |  |
| BGU8  | Ervik, Elveneshaugen      | N |  |
| BGU9  | Kasfjord, Fageråsen       | N |  |
| BGU10 | Sandsøy, gamle og nye     | N |  |
| BGU11 | Rødskjær                  | N |  |
| BGU12 | Elgsnes                   | N |  |



|                                                            |                |   |  |
|------------------------------------------------------------|----------------|---|--|
| BGU13                                                      | Kjøtta         | N |  |
| BGU14                                                      | Meløyvær       | N |  |
| BGU15                                                      | Kaarbø, privat | N |  |
| <b>Bestemmelser</b>                                        |                |   |  |
| I disse områdene er det ikke krav om detaljreguleringsplan |                |   |  |
| <b>Retningslinjer</b>                                      |                |   |  |
|                                                            |                |   |  |

### 3.1.13 Kombinert bebyggelse og anleggsformål. 1800

|                                                                                 |                                          | Nåværende | Fremtidig |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------|-----------|
| BKB1                                                                            | Gressholman                              | N         |           |
| BKB2                                                                            | Coop Seljestad                           | N         |           |
| BKB3                                                                            | Nathanielsen Seljestad, Gamle kirkeveg++ | N         |           |
| BKB4                                                                            | Vann & varme Storgata                    | N         |           |
| BKB5                                                                            | Samasjøen                                | N         |           |
| BKB6                                                                            | Bergsvågen                               | N         |           |
| BKB7                                                                            | Grøtavær                                 | N         |           |
| BKBN8                                                                           | Grøtavær                                 | N         |           |
| <b>Bestemmelser</b>                                                             |                                          |           |           |
| 1. Før områdene bebygges/tas i bruk, skal det utarbeides detaljreguleringsplan. |                                          |           |           |
| <b>Retningslinjer</b>                                                           |                                          |           |           |
|                                                                                 |                                          |           |           |

## 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 3.2.1 Havn

2040

|                                                       |                            | Nåværende | Fremtidig |
|-------------------------------------------------------|----------------------------|-----------|-----------|
| SHA1                                                  | Kjøtta                     |           | F         |
| SHA2                                                  | Dale                       | N         |           |
| SHA3                                                  | Alvestad (tidl. Fergeleie) | N         |           |
| SHA4                                                  | Nergårdshamn 1             | N         |           |
| SHA5                                                  | Nergårdshamn 2             | N         |           |
| SHA6                                                  | Nordsand, Sandsøy          | N         |           |
| <b>Bestemmelser</b>                                   |                            |           |           |
| 1. Området skal forbeholdes havnerelatert virksomhet. |                            |           |           |
| <b>Retningslinjer</b>                                 |                            |           |           |
|                                                       |                            |           |           |

## 3.3 Grønnstruktur

### 3.3.1 Naturområde

3020

|                                                                                                                                                                                    |  |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| GN                                                                                                                                                                                 |  |  |  |
| <b>Bestemmelser</b>                                                                                                                                                                |  |  |  |
| 1. Generelt forbud mot tiltak.<br>2. Dette er arealer som skal ligge uten inngrep og tiltak på eller i grunnen, eller i vegetasjon. Dette underformålet brukes for å ta hensyn til |  |  |  |



|                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| forekomster av utvalgte naturtyper som befinner seg i grønne områder i eller ved byer og tettsteder. |
| Retningslinjer                                                                                       |
|                                                                                                      |

### 3.3.2 Turdrag

**3030**

|                                                                                                                   |  |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| GTD                                                                                                               |  |  |  |
| Bestemmelser                                                                                                      |  |  |  |
| 1. Generelt forbud mot tiltak.<br>2. Tiltak som er ment å tjene tilrettelegging for bruk av allmenheten tillates. |  |  |  |
| Retningslinjer                                                                                                    |  |  |  |
| Tilrettelegging vil i hovedsak være planering og rydding av trasé.                                                |  |  |  |

### 3.3.3 Friområde

**3040**

|                                                                                                                                                                                                                          |  |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| GF                                                                                                                                                                                                                       |  |  |  |
| Bestemmelser                                                                                                                                                                                                             |  |  |  |
| 1. Generelt forbud mot tiltak.<br>2. Tiltak som er ment å tjene allmenheten, friluftsliv, barn, unge og funksjonshemmede kan vurderes tillatt, men må vurderes særskilt i hver enkelt sak.<br>3. Lekeapparater tillates. |  |  |  |
| Retningslinjer                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |
|                                                                                                                                                                                                                          |  |  |  |

### 3.3.4 Park

**3050**

|                                                                                                                                                                                            |  |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| GP                                                                                                                                                                                         |  |  |  |
| Bestemmelser                                                                                                                                                                               |  |  |  |
| 1. Generelt forbud mot tiltak.<br>2. Tiltak som er ment å tjene allmenheten, friluftsliv, barn, unge og funksjonshemmede kan vurderes tillatt, men må vurderes særskilt i hver enkelt sak. |  |  |  |
| Retningslinjer                                                                                                                                                                             |  |  |  |
| Parker er formelt samme formål som friområde, men vil som regel være mer opparbeidet enn friområde.                                                                                        |  |  |  |

## 3.4 Forsvaret

**4001**

|                                             |             |   |  |
|---------------------------------------------|-------------|---|--|
| M1                                          | Stangnes    | N |  |
| M2                                          | Trondenes   | N |  |
| M3                                          | Harstadbotn | N |  |
| Bestemmelser felles for alle forsvarsformål |             |   |  |
|                                             |             |   |  |
| Retningslinjer                              |             |   |  |
|                                             |             |   |  |



### 3.5 Landbruks, natur, friluftsområder og reindrift, LNFR

(PBL § 11-7 nr 5)

#### 3.5.1 LNFR-AREAL, landbruks-, natur-, Friluftsformål og reindrift. 5100

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gjelder alle LNFR-områdene i hele kommunen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Bestemmelser</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Jordloven og skogbruksloven skal gjelde uavkortet innenfor disse områdene.</li> <li>2. I LNFR gjelder et generelt forbud mot tiltak.</li> <li>3. Følgende tiltak kan gjøres uten at det strider mot arealformålet LNF i kommuneplanen: Tiltak som er nødvendig for gårdstilknyttet næring og gårdens driftsgrunnlag.</li> </ol> |
| <b>Retningslinjer</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

#### 3.5.2 LNFR-AREAL, SPREDT BOLIG

5210

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                            | Areal da | Antall | Status<br>(Nåværende<br>/Fremtidig) |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------|--------|-------------------------------------|
| LSB1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Fauskevåg                  | 129      | 15     | N                                   |
| LSB2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Klatran                    | 42       | 6      | N                                   |
| LSB3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Nordvik                    | 16       | 3      | N                                   |
| LSB4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Kilbotn                    | 183      | 10     | N                                   |
| LSB5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Ervik                      | 79       | 6      | N                                   |
| LSB6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Auna                       | 58       | 6      | N                                   |
| LSB7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Aun                        | 94       | 10     | N                                   |
| LSB8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Grøtavær                   |          | 5      | N                                   |
| LSB9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Alvestad                   |          | 3      | N                                   |
| LSB10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Alvestad minimal utvidelse |          | 1      | F                                   |
| LSB11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Dale                       |          | 3      | N                                   |
| LSB12                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Dale 1                     |          | 3      | N                                   |
| LSB13                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Øvergården, Bjarkøy        |          | 5      | N                                   |
| LSB14                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Nergården, Bjarkøy         |          | 5      | N                                   |
| <b>Bestemmelser</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                            |          |        |                                     |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bestemmelser etter pbl § 11-11, nr, 5 og 6.</li> <li>2. Jordloven og skogbruksloven skal gjelde uavkortet innenfor disse områdene.</li> <li>3. Maksimalt antall boliger innen område vist i tabellen over, tillates oppført uten krav om reguleringsplan.</li> <li>4. Det skal ikke fradeles fra eller bebygges på dyrket/dyrkbar Jord av god arealtilstand og arealkvalitet, eller som er viktige for landbruket. Som dyrka jord regnes arealklassene «fulldyrket», «overflatedyrket», «innmarksbeite» slik de er definert og vist i kartsystemet AR-5 fra Norsk institutt for Bioforskning (NIBIO). «Dyrkbar jord» følger definisjonen i kartsystemet «FKB Dyrkbar jord» fra NIBIO. (Merk: Dette samsvarer med samme definisjoner som benyttes i forbindelse med Jordlovens §9 og 12.)</li> <li>5. Byggegrense mot bekker, vassdrag og sjø avklares med hensynsone og punkt: Flom i vassdrag.</li> <li>6. Bebyggelsen skal ta særlig hensyn til landskapsprofiler og markerte landskapsdrag og turstier, herunder markerte høydedrag og sammenhengende vegetasjonsbelter.</li> </ol> |                            |          |        |                                     |



7. Alle tiltak må klareres med kulturvern-myndighetene før de iverksettes, jf. lov om kulturminner av 1978 §§ 8 og 9
8. Alle tiltak skal avklares med hensyn til skred, ras, og flom. Alle saker skal sendes på høring til berørt myndighet (NVE).
9. Plassering i terreng. Tomtene skal etableres med et sterkt fokus på å unngå byggverk som er forringer landskapsverdier og strider helhetlig arealutnyttelse i hele arealformålet LNF-spredd.
10. Ved etablering av avløp skal «føre-var-prinsippet» legges til grunn for valg av rensestrategi/løsning.

**Retningslinjer**

- a) Ressursvennlig og lokal behandling av avløp bør utredes som alternativ til tradisjonell vannkrevende løsning (vannklosett/septiktank) og tilkobling til avløpsnett.
- b) Eksisterende vegetasjon og terreng skal skånes mest mulig både i forhold til egenverdi og i forhold til klimavern.

**3.5.3 LNFR-AREAL, SPREDT FRITIDSBEBYGGELSE****5220**

|      | Område              | Areal da | Antall | Status<br>(Nåværende/<br>Fremtidig) |
|------|---------------------|----------|--------|-------------------------------------|
| LSF1 | Haukebøvatnet       | 100      | 3      | N                                   |
| LSF2 | Dalsdalen           | 238      | 15     | N                                   |
| LSF3 | Grøtavær 15 områder |          | 5      | N                                   |
| LSF4 | Kjøtta              | 8        | 5      | F                                   |
| LSF5 | Horsevika, Bjarkøy  | 22       | 5      | N                                   |
| LSF6 | Helløya vest        | 55       | 5      | F                                   |
| LSF7 | Helløya øst         | 31       | 4      | F                                   |
| LFS8 | Krøttøya            | 150      | 4      | F                                   |

**Bestemmelser**

1. Bestemmelser etter pbl § 11-11, nr. 5 og 6.
2. Jordloven og skogbruksloven skal gjelde uavkortet innenfor disse områdene.
3. Maksimalt antall boliger innen område vist i tabellen over, tillates oppført uten krav om reguleringsplan.
4. Det skal ikke fradeles fra, eller bebygges på dyrka/dyrkbar Jord av god arealtilstand og arealkvalitet, eller som er viktige for landbruket. Som dyrka jord regnes arealklassene «fylldyrket», «overflatedyrket», «innmarksbeite» slik de er definert og vist i kartsystemet AR-5 fra Norsk institutt for Bioforskning (NIBIO). «Dyrkbar jord» følger definisjonen i kartsystemet «FKB Dyrkbar jord» fra NIBIO. (Dette samsvarer med samme definisjoner som benyttes i forbindelse med Jordlovens §9 og 12.)
5. Byggegrense mot bekker, vassdrag og sjø avklares med hensynsone og punkt: Flom i vassdrag.
6. Bebyggelsen skal ta særlig hensyn til landskapsprofiler og markerte landskapsdrag og turstier, herunder markerte høydedrag og sammenhengende vegetasjonsbelter.
7. Alle tiltak må klareres med kulturvern-myndighetene før de iverksettes, jf. lov om kulturminner av 1978 §§ 8 og 9
8. Alle tiltak skal avklares med hensyn til skred, ras, og flom. Alle saker skal sendes på høring til berørt myndighet (NVE).
9. Plassering i terreng. Tomtene skal etableres med et sterkt fokus på å unngå byggverk som er forringer landskapsverdier og strider helhetlig arealutnyttelse i hele arealformålet LNF-spredd.
10. Det settes en øvre grense på tomtestørrelse på 1 dekar.



11. Det settes en øvre grense på bygningsmassen på BRA 100 m<sup>2</sup>.
12. Materialbruk skal tilpasses eksisterende/opprinnelig bygningsmasse i området.
13. Ved etablering av avløp skal «føre-var-prinsippet» legges til grunn for valg av rensestrategi/løsning.

**Retningslinjer**

- a) Bebyggelsen skal ta særlig hensyn til landskapsprofiler og markerte landskapsdrag og turstier, herunder markerte høydedrag og sammenhengende vegetasjonsbelter. Eksisterende vegetasjon og terreng skal skånes mest mulig både i forhold til egenverdi og i forhold til klimavern.
- b) Eksisterende vegetasjon og terreng skal skånes mest mulig både i forhold til egenverdi og i forhold til klimavern.
- c) Ressursvennlig og lokal behandling av avløp bør utredes som alternativ til tradisjonell vannkrevende løsning (vannklosett/septiktank) og tilkobling til avløpsnett.

### 3.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag

#### 3.6.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag

**6001**

|                                                                                                                                                               |                                  |   |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---|--|
| V                                                                                                                                                             | Alle vann og innsjøer i kommunen | N |  |
| <b>Bestemmelser</b>                                                                                                                                           |                                  |   |  |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. For disse arealene gjelder et generelt byggeforbud.</li> <li>2. Flytebrygger/steinbrygger tillates ikke.</li> </ol> |                                  |   |  |
| <b>Retningslinjer</b>                                                                                                                                         |                                  |   |  |
|                                                                                                                                                               |                                  |   |  |

#### 3.6.2 Ferdsel

**6100**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |            | Nåværende | Fremtidig |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|-----------|
| VFE1                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Melvika    | N         |           |
| VFE2                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Stangnes   | N         |           |
| VFE3                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Bergsodden | N         |           |
| VFE4                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Stornes    | N         |           |
| VFE5                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Grøtavær   | N         |           |
| <b>Bestemmelser</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |           |           |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. I områder avsatt til ferdsel er tiltak som hindrer ferdsel ikke tillatt. Dette er likevel ikke til hinder for utlegging av sjøledning for vann, avløp, strøm og telenett mv.</li> <li>2. Det kan gjennom reguleringsplan, foretas formålsrelatert utbygging.</li> </ol> |            |           |           |
| <b>Retningslinjer</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |           |           |
| Formålsrelatert utbygging kan være molo, flytebrygger, kai og utdypinger.                                                                                                                                                                                                                                         |            |           |           |

#### 3.6.3 Småbåthavn

**6230**

|     |                | Nåværende | Fremtidig |
|-----|----------------|-----------|-----------|
| VS1 | Sandtorgholmen | N         |           |
| VS2 | Haukebøstranda | N         |           |
| VS3 | Kilbotn        | N         |           |
| VS4 | Ruggevika      | N         |           |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |   |   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---|---|
| VS5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Breivika          | N |   |
| VS6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Kanebogen         | N |   |
| VS7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Stangnes          | N |   |
| VS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Stangnes 1        | N |   |
| VS8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Harstadbotn       | N |   |
| VS9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Bergsvågen        | N |   |
| VS10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Grøtavær          | N |   |
| VS11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Grøtavær 1        | N |   |
| VS12                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Kjøtta            |   | F |
| VS13                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Horsevika, Grytøy | N |   |
| VS14                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Helløya           |   | F |
| <b>Bestemmelser</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |   |   |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Etablering eller utvidelse av småbåthavn, der det totale antallet båtplasser blir mere enn 10 båt, utløser plankrav. Tiltak i forbindelse med reguleringsplanen skal i utstrekning holde seg innenfor formålet, både over, på og under vann, og skal omfatte adkomst fra offentlig veg og parkering.</li> <li>2. Det skal i reguleringsplan tilrettelegges for disponible båtplasser for gjester.</li> <li>3. Bryggeanlegg og bølgebrytere skal utformes og plasseres slik at tilstrekkelig vanngjennomstrømning sikres for å opprettholde vannkvaliteten.</li> <li>4. Det skal tilrettelegges for kildesortering av avfall, miljøfarlig avfall skal tas hånd om og levers til godkjent avfallsmottak, etter gjeldende regelverk.</li> <li>5. Båthavner med servicebrygge/slipp eller andre områder for båtpuss og opplag skal være utstyrt med oljeutskiller og oppsamlingsanordning med fast dekke for avvirket materiale fra vedlikehold av båter jfr. Pbl. 11-11 nr. 3.</li> <li>6. Alle tiltak skal dokumentere at ulykkesforebyggende tiltak skal gjøres; Det skal være et sterkt fokus på drukningsforebyggende tiltak.</li> </ol> |                   |   |   |
| <b>Retningslinjer</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |   |   |

### 3.6.4 Drikkevann

**6500**

|                                                                                                                                                                                                                |                                           | Nåværende | Fremtidig |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------|-----------|
| VD1                                                                                                                                                                                                            | Sandtorg vannverk, Årbogvannet            | N         |           |
| VD2                                                                                                                                                                                                            | Harstad vannverk, Storvann Nord           | N         |           |
| VD3                                                                                                                                                                                                            | Bjarkøy vannverk, Akkarnes                | N         |           |
| VD4                                                                                                                                                                                                            | Storhaugen Vannverk, Nattmålskaret        | N         |           |
| VD5                                                                                                                                                                                                            | Storvann Syd, reservekilde                | N         |           |
| VD6                                                                                                                                                                                                            | Fenes-Sandsøy vannverk, Skipsdalsvannet   | N         |           |
| VD7                                                                                                                                                                                                            | Grøtavær vannverk, elv Bjørndalen         | N         |           |
| VD8                                                                                                                                                                                                            | Lundenes-Kjøtta vannverk, Bjørneråelva    | N         |           |
| VD9                                                                                                                                                                                                            | Austnes vannverk, Grunnvannsbrønn         | N         |           |
| VD10                                                                                                                                                                                                           | Kilbotn vannverk, Privat                  | N         |           |
| VD11                                                                                                                                                                                                           | Nordvik vannverk, privat                  | N         |           |
| VD12                                                                                                                                                                                                           | Gausvik vannverk, grunnvannsbrønn, privat | N         |           |
| <b>Bestemmelser</b>                                                                                                                                                                                            |                                           |           |           |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. I området er det forbud mot alle typer tiltak.</li> <li>2. Unntak fra dette er tiltak som har tilknytning til etablering og sikring drikkevannsforsyning.</li> </ol> |                                           |           |           |
| <b>Retningslinjer</b>                                                                                                                                                                                          |                                           |           |           |



**3.6.5 Naturområde vann****6600**

|                                                |               |  |  |
|------------------------------------------------|---------------|--|--|
| VN1                                            | Kanebogholman |  |  |
| <b>Bestemmelser</b>                            |               |  |  |
| I området er det forbud mot alle typer tiltak. |               |  |  |
| <b>Retningslinjer</b>                          |               |  |  |
|                                                |               |  |  |

**3.6.6 Friluftsområde****6700**

|                                                                                                                                |                             | Nåværende | Fremtidig |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------|-----------|
| VFR1                                                                                                                           | Storvann syd                | N         |           |
| VFR2                                                                                                                           | Oksebåsen                   | N         |           |
| VFR3                                                                                                                           | Gressholman vest            | N         |           |
| VFR4                                                                                                                           | Gressholman øst             | N         |           |
| VFR5                                                                                                                           | Kilbotn                     | N         |           |
| VFR6                                                                                                                           | Kilahamna                   | N         |           |
| VFR7                                                                                                                           | Ruggevika                   | N         |           |
| VFR8                                                                                                                           | Breivika - Medkila          | N         |           |
| VFR9                                                                                                                           | Medkila                     | N         |           |
| VFR10                                                                                                                          | Medkila osen                | N         |           |
| VFR11                                                                                                                          | Kanebogen                   | N         |           |
| VFR12                                                                                                                          | Steinbergneset - Stangnes   | N         |           |
| VFR13                                                                                                                          | Vika Stangnes               | N         |           |
| VFR14                                                                                                                          | Trondenens, Hagebyen        | N         |           |
| VFR15                                                                                                                          | Bergsvågen                  | N         |           |
| VFR16                                                                                                                          | Horsevika, Grytøya          | N         |           |
| VFR17                                                                                                                          | Sandsøya                    | N         |           |
| VFR18                                                                                                                          | Nergårdshavn, Statlig sikra | N         |           |
| <b>Bestemmelser</b>                                                                                                            |                             |           |           |
| 1. I områder avsatt til friluftsliv tillates ingen tiltak og inngrep som kan forringe områdets eksisterende tilstand og verdi. |                             |           |           |
| 2. Flytebrygger tillates ikke.                                                                                                 |                             |           |           |
| <b>Retningslinjer</b>                                                                                                          |                             |           |           |
|                                                                                                                                |                             |           |           |

**3.6.7 Kombinerte formål sjø og vassdrag****6800**

|                       |                      | Nåværende | Fremtidig |
|-----------------------|----------------------|-----------|-----------|
| VKA1                  | Kanebogen            | N         |           |
| VKA2                  | Stangnes             | N         |           |
| VKA3                  | Mercur - Harstadbotn | N         |           |
| <b>Bestemmelser</b>   |                      |           |           |
|                       |                      |           |           |
| <b>Retningslinjer</b> |                      |           |           |
|                       |                      |           |           |



## HENSYNSONER

### 3.7 Hensynssone a.

Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko.

Det kan gis bestemmelser som forbyr eller setter vilkår for tiltak og/eller virksomheter, jf. § 1-6, innenfor sonen.

#### 3.7.1 KP-SIKRINGSSONE

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                       |              |  |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--|
|  | <b>Nedslagsfelt drikkevann</b><br>Sandtorg Vannverk, Storvann Syd - reservekilde,<br>Forravatnet – Reserve, Kilbotn Vannverk, Storvann Nord<br>Vannverk Nordvik Vannverk, Storhaugen Vannverk,<br>Kasfjord Vannverk Lundenes og Kjøtta Vannverk, Grøtavær<br>Vannverk | <b>110-1</b> |  |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                    |              |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------|--|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Område for grunnvannsforsyning</b><br>Haukebø, Gausvik, Klatran | <b>120-1</b> |  |
| <b>Bestemmelser, Felles for hensynssone 110 Og 120</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                    |              |  |
| <b>Forbud mot tiltak</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                    |              |  |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Innenfor hensynssonen er det forbud mot tiltak som kan forurense drikkevann.</li> <li>2. Etablering av ny aktivitet eller fysiske tiltak som kan medføre fare for forurensning av vannkilden tillates ikke. Det samme gjelder for utvidelse av eksisterende tiltak eller aktivitet som kan medføre forurensningsfare.</li> <li>3. Alle planer om tiltak i hensynssonen, skal forelegges vannverkseier til uttalelse.</li> </ol> |                                                                    |              |  |
| <b>Retningslinjer</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                    |              |  |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Drikkevannsforskriften med veiledning gir utfyllende bestemmelser om sikring av drikkevannskilder</li> <li>b) Den enkelte vannverkseier gir utfyllende informasjon om bestemmelser om bruken av vannkilden, inkludert nedslagsfeltet</li> </ol>                                                                                                                                                                                 |                                                                    |              |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                  |              |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Andre sikringssoner</b><br>Svært viktige rørgater for drikkevann som er markert i plankartet. | <b>190-1</b> |  |
| <b>Bestemmelser</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                  |              |  |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. I disse områdene tillates ikke tiltak som hindrer graving i forbindelse med vannledning.</li> <li>2. Sikringssone for hovedvannledninger</li> <li>3. Det tillates ikke faste installasjoner, terrengendringer eller planting av trær innenfor hensynssone for hovedvannledninger, med mindre dette godkjennes av ledningseier. Byggegrense 5 meter på hver side av rørgaten.</li> <li>4. Sikringssone for vanntunneler</li> <li>5. Det skal ikke forekomme boring, sprengning, eller større anleggsarbeid innenfor sikringssonen uten at det foreligger tillatelse fra vannverket. Det tillates ikke aktiviteter som kan medføre fare for forurensning av grunn eller grunnvann i sonen.</li> </ol> |                                                                                                  |              |  |
| <b>Retningslinjer</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                  |              |  |



**3.7.2 KP-STØYSONE**

Rød sone støy iht. T-1442

H210:1

Gul sone støy iht. T-1442

H220:1

**Bestemmelser til sone for støy:****1. Generelt**

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen.

**2. Støygrenser**

Ved planlegging av ny virksomhet eller ny støyfølsom bebyggelse (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager) skal støygrenser overholdes (tab. 3, T-1442/2016): Alle tall oppgitt i dB, innfallende lydtrykknivå.

| Støykilde                                | Støynivå på ute-<br>oppholdsareal og utenfor<br>vinduer til rom med<br>støyfølsom bruksformål                         | Støynivå<br>utenfor<br>soverom, natt<br>kl. 23 – 07 | Støynivå på<br>uteoppholdsareal<br>og utenfor rom<br>med støyfølsom<br>bruksformål, dag<br>og kveld, kl 7 - 23 | Støynivå på ute-<br>oppholdsareal<br>og utenfor rom<br>med støyfølsom<br>bruksformål ,<br>lørdager | Støynivå på ute-<br>oppholdsareal og<br>utenfor rom med<br>støyfølsom<br>bruksformål, søn-<br>/helligdag |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vei                                      | $L_{den}$ 55 dB                                                                                                       | $L_{5AF}$ 70 dB                                     | -                                                                                                              |                                                                                                    |                                                                                                          |
| Bane                                     | $L_{den}$ 58 dB                                                                                                       | $L_{5AF}$ 75 dB                                     | -                                                                                                              |                                                                                                    |                                                                                                          |
| Flyplass                                 | $L_{den}$ 52 dB                                                                                                       | $L_{5AS}$ 80 dB                                     | -                                                                                                              |                                                                                                    |                                                                                                          |
| Industri med<br>helkontinuerlig<br>drift | Uten impulslyd: $L_{den}$ 55 dB<br>Med impulslyd: $L_{den}$ 50 dB                                                     | $L_{night}$ 45 dB<br>$L_{AFmax}$ 60 dB              |                                                                                                                |                                                                                                    |                                                                                                          |
| Øvrig industri,                          | Uten impulslyd:<br>$L_{den}$ 55 dB og $L_{evening}$ 50 dB<br>Med impulslyd:<br>$L_{den}$ 50 dB og $L_{evening}$ 45 dB | $L_{night}$ 45 dB<br>$L_{AFmax}$ 60 dB              | -                                                                                                              | Uten impulslyd:<br>$L_{den}$ 50 dB<br>Med impulslyd:<br>$L_{den}$ 45 dB                            | Uten impulslyd:<br>$L_{den}$ 45 dB<br>Med impulslyd:<br>$L_{den}$ 40 dB                                  |
| Havner og<br>terminaler                  | Uten impulslyd: $L_{den}$ 55 dB<br>Med impulslyd: $L_{den}$ 50 dB                                                     | $L_{night}$ 45 dB,<br>$L_{AFmax}$ 60 dB             |                                                                                                                |                                                                                                    |                                                                                                          |
| Motorsport                               | $L_{den}$ 45 dB                                                                                                       | Aktivitet bør<br>ikke foregå                        | $L_{5AF}$ 60 dB                                                                                                |                                                                                                    |                                                                                                          |
| Skytebaner                               | $L_{den}$ 35 dB                                                                                                       | Aktivitet bør<br>ikke foregå.                       | $L_{AFmax}$ 65 dB                                                                                              |                                                                                                    |                                                                                                          |
| Vindturbiner                             | $L_{den}$ 45 dB                                                                                                       | -                                                   | -                                                                                                              |                                                                                                    |                                                                                                          |
| Nærmiljøanlegg                           | $L_{AFmax}$ 60 dB                                                                                                     |                                                     |                                                                                                                |                                                                                                    |                                                                                                          |

**3. Krav til bebyggelse og planer**

Hensynssoner for støy er inndelt i gul og rød sone som det knyttes bestemmelser til. I områder med støykilder hvor støysonekart ikke foreligger (f.eks. støy fra havne og næringsvirksomhet) vurderes støybelastningen ifølge veilederen T-1442.

Forbudssone (= rød sone) H210; 1

Det tillates ikke ny støyfølsom bebyggelse i rød sone.

Vurderings/tiltakssone (= gul sone) H220; 1

Den gule sonen er en vurderingssone der støyfølsom bebyggelse kan oppføres, dersom en støyfaglig utredning viser at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold jfr. tabellen i pkt.2.

**4. Støyfaglig utredning på område- og detaljplannivå**

En støyfaglig utredning skal dokumentere at støyverdier i tabellen i pkt.2 tilfredsstilles jfr. kravene pkt. 3.2.3 i veilederen M-128/2014. Ved oppstart av regulering skal det foreligge en prinsippavklaring av hvordan støyskjerming skal oppnås. Synlige støytiltak skal være tilpasset omgivelsene og bebyggelsen. Valget skal drøftes mht. estetikk.

5. Planlegging eller utvidelse av støyende virksomhet  
Ved planlegging av ny støyende virksomhet eller utvidelse av slik virksomhet skal støyverdiene jf. tabell pkt.2 oppfylles. Tiltakshaver skal utarbeide støysonekart, samt foreslå avbøtende tiltak som vil skjerme eller redusere støy. Støykart kreves også dersom et nytt tiltak eller en utvidelse av et eksisterende tiltak vil øke trafikkforekomsten i så stor grad at støynivået heves med 2 dB eller mer.
6. Flerkildeproblematikk  
I et område hvor flere støykilder overlapper hverandre (f.eks. overlapp av vegstøy, havnestøy, m.fl.) skal det i utgangspunkt benyttes 3 dB strengere grenseverdier for ekvivalentnivå enn angitt i tabell pkt.2. Kommunen kan vurdere om det i visse tilfeller kan avvikes fra dette kravet.
7. Krav til planbestemmelser mht. støy  
Planbestemmelser og utomhusplan skal inneholde juridisk bindende krav til støynivå ved fasade og uteoppholdsareal, rekkefølge for utbygging mht. støy og avbøtende tiltak angitt med lengde, høyde og materialvalg.
8. Støygrenser for bygg- og anleggsvirksomhet  
Kapittel 4 (T-1442/2016) om begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet gjøres juridisk bindende. Bygg- og anleggsvirksomhet skal i utgangspunkt ikke gi støy som overskrider støygrensene i tabell 4, kap. 4 (T-1442/2016). Ved støyende drift om natten skal retningslinjens kap. 4.2.1 gjelde.  
Dersom støybelastningen vil overskride anbefalte støygrenser jfr. tabell 4 med mer enn 5 dB i mer enn 2 uker, skal det holdes samordningsmøte med beboerne i god tid før anleggsstart. Her skal det informeres om prosjektet og om eventuelle kompenserende tiltak.
9. Varsling av berørte parter  
Berørte parter skal varsles om støy i naboskapet etter rådene i kapittel 4.4 (T-1442/2016). Varsling gjelder også for beboere som har flyttet inn i allerede ferdigstilte boliger. Varsling gjelder spesielt i byggeområder med betydelig innslag av impulsstøy fra spunting og slag.

#### Retningslinjer:

- a) Støyfølsom bebyggelse er definert i T-1442/2016 kapittel 6.  
Hensynssoner (pkt.3):  
Veileder M-128/2014 kapittel 9 angir metoder for vurdering av støybelastning.
- b) **Forbudssone (=rød sone):**  
Oppføring av nye boenheter tillates ikke.
- c) **Avviksbestemmelser i gul sone:**  
Interesseovervekt må være svært gunstige, andre miljøfaktorer (beliggenhet, etc.), som kompenserer for støyforholdene. Generelt: ved avvik fra tabellen i pkt. 2 må eier av støykilden gjøres oppmerksom på pågående planprosess.  
Definisjon: Stille side = lavere støyverdier enn nedre grense for gul sone
- d) **Støyfaglig utredning på område- og detaljplannivå (pkt.4):**  
En støyfaglig utredning består av to deler:  
Den første delen omfatter en støyfaglig vurdering ved begynnelsen av planarbeidet, som fastslår egnethet av areal til det planlagte formålet og viser hva som er teknisk mulig og hvilke plangrep som er nødvendig for å tilfredsstille



kravene til støy. Flere plasseringsmuligheter av bygg og uteoppholdsareal vurderes og støyberegnes. Avbøtende tiltak som støyskjermer skal ikke svekke byggeområdets kvalitet.

Den andre delen i en støyfaglig utredning skal vise at det valgte planforslaget innfrir støykravene jfr. tabellen i pkt. 2. Selv om det finnes en støyfaglig utredning på et overordnet nivå, kan avvik fra planen eller forskjellen mellom detaljeringsnivåene utløse krav om en ny støyfaglig utredning.

Felles krav for alle støyfaglige utredninger er at bygg og uteoppholdsareal vises med beregnede støynivå.

**e) Planlegging eller utvidelse av støyende virksomhet (pkt.5):**

Virkninger som den nye støyende virksomheten eller utvidelsen av slik virksomhet påfører influensområdet sitt, skal vurderes.

**f) Flerkildeproblematikk (pkt.6):**

Det betyr at det må trekkes 3 dB fra de nedre grenseverdiene for gul sone, f.eks. for flystøy 52 dB – 3 dB = 49 dB. Deretter beregnes en samlet støyverdi. I stedet for å benytte skjematisk 3 dB korreksjon, kan visse forhold tale for å senke korreksjonsverdi en (se M-128/2014 pkt. 3.5.5).

**g) Krav til planbestemmelser mht. støy (pkt.7):**

Rekkefølgebestemmelser skal gi hjemmel for utforming av utbyggingsavtaler av støytiltak.

**h) Støygrenser til bygg- og anleggsvirksomhet (pkt.8):**

Kapittel 4 i T-1442/2016 om begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet legges til grunn for utforming av reguleringsbestemmelser og vilkår i rammetillatelser.

**i) Varsling av berørte parter (pkt.9):**

Offentlig informasjon som store eller spesielt støyende aktiviteter skal gis som en del av selve planprosessen.

### 3.7.3 KP-FARESONE

| Ras- og skredfare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 310-1 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| NVE-atlas; Naturfare-Skred i bratt terreng aktsomhet:<br>Snøskred og steinsprang (NGI), Aktsomhetsområde Jord og flomskred, Aktsomhetsområde                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |       |
| Bestemmelser                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |       |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. For alle byggeområder (1000-serien).</li> <li>2. I disse områdene tillates ikke etablering av ny bebyggelse med mindre det foreligger en fagkyndig utredning og dokumentasjon som konkluderer med at området er av tilstrekkelig sikkerhet mot skred. Dokumentasjon skal foreligge i bestemmelser i reguleringsplan, og evt. avbøtende tiltak skal også framgå av bestemmelser i reguleringsplan.</li> <li>3. For LNF- Spredt bolig og fritidsbebyggelse tillates ikke etablering av ny bebyggelse med mindre det foreligger en fagkyndig utredning og dokumentasjon som konkluderer med at området er av tilstrekkelig sikkerhet mot skred. Dokumentasjon skal foreligge i og framgå av vedtak om søknadsbehandlingen, og evt. avbøtende tiltak skal også framgå av vedtaket.</li> </ol> |       |
| Retningslinjer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |       |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Skredfare skal avklares i dispensasjonsbehandling, og ved skredfare skal avbøtende tiltak framgå av dispensasjonsvedtaket.</li> <li>b) I tilfeller der det tilkommer ny kunnskap om skredfare i et område, kan det uavhengig av hensynsone, settes krav om skredfaglig vurdering. Administrasjonen, kan etter en konkret vurdering, kreve skredfaglig</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |       |



vurdering.

**Sone for fare for flom****320-1**

For å ivareta framtidig store nedbørsmengder, spesielt vinterstid, jordskred, flomskred med påfølgende endring av bekkeløp, må det rettes et særskilt fokus på tiltak langs vassdrag. Det er derfor satt på hensynsone langs de mest utsatte vassdragene.

**Bestemmelser**

1. Innenfor hensynsonen tillates ikke etablering av tiltak iht. pbl. § 1.6.
2. For reguleringsplaner og tiltak etter pbl § 1.6 som likevel berører for areal i hensynsonen, skal det dokumenteres hvordan tilfredsstillende, langsiktige flomhensyn blir ivaretatt i planlegging og utforming.

**Retningslinjer**

- a) Administrasjonen, kan etter en konkret vurdering, kreve hydrologisk dokumentasjon på flom- og erosjonsfare, der tiltak søkes nært vassdrag.
- b) Det er ikke tillat å endre vannets løp i bekker og vassdrag jf. vassdragsloven § 7.

**Høyspenningsanlegg****370-1**

For å ivareta

[Bebyggelse nært høyspenningsanlegg. NVE veileder](#)

Grenseverdien for magnetfelt fra strømnettet er 200  $\mu T$ . Befolkningen vil normalt ikke bli eksponert for slike verdier.

200  $\mu T$  er en grenseverdi som sikrer befolkningen mot alle vitenskapelig dokumenterte negative helseeffekter forårsaket av lavfrekvente magnetfelt, uavhengig av eksponeringstid.

Nær en 22 kV ledning oppnås som regel et magnetfeltnivå under 0,4  $\mu T$  10 meter fra nærmeste line.

For en 66 kV ledning oppnås 0,4  $\mu T$  20 meter fra nærmeste line.

For en 132 kV ledning oppnås 0,4  $\mu T$  30 meter fra nærmeste line.

**Bestemmelser**

1. De absolutte kravene til minsteavstand mellom kraftledninger og bygg, er satt av hensyn til drift og sikkerhet på ledningene, og er på **5 meter i horisontal avstand**.
2. Det er ikke tillatt med tiltak innenfor hensynssonen.
3. **Bredde på hensynssone.**
  - a. **22 kV. Bredde på hensynssone 10 meter horisontalt fra nærmeste linje.**
  - b. **66kV. Bredde på hensynssone 20 meter horisontalt fra nærmeste linje.**
  - c. **132kV. Bredde på hensynssone 30 meter horisontalt fra nærmeste linje.**
  - d. **Trafostasjoner har hensynssone på 30 meter**

**Retningslinjer**

Med bygg menes boliger, skoler eller barnehager.



|  |
|--|
|  |
|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Sone for militær virksomhet</b>                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>380</b> |
| <b>Stangnes og Trondenes 380-1</b>                                                                                                                                                                                                                                                        |            |
| <b>Bestemmelser</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |
| 1. I disse områdene gjelder et generelt ferdselsforbud. De angitte områdene inkluderer forbud mot adgang for uvedkommende, dykking, ankring, sjømåling, fiske og bruk av trål og bunnredskaper i enhver form.<br>2. Det vises til Forskrift om militære forbudsområder innen Sjøforsvaret |            |
| <b>Retningslinjer</b>                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |

### 3.8 Hensynsone c

Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, med angivelse av interesse.

For randsonen til nasjonalparker og landskapsvernområder kan det, samtidig med fastsetting av verneforskrift for nytt verneområde eller revisjon av verneforskrift eller forvaltningsplan for etablerte verneområder, fastsettes bestemmelser for å hindre vesentlig forringelse av verneverdiene i verneområdet.

Det kan gis retningslinjer om begrensninger av virksomhet og vilkår for tiltak for å ivareta interessen i sonen.

Det kan gis retningslinjer om hvilke hensyn som skal vektlegges ved praktisering av annen lovgivning så langt kommunen er tillagt myndighet etter vedkommende lov.

#### 3.8.1 KP-ANGITTHENSYN

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                        |                 |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------|--|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Hensyn landbruk</b> | <b>510-1-16</b> |  |
| <b>Retningslinjer</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                        |                 |  |
| Sone for landbrukets kjerneområder:<br>a) Hensynssone landbruk er etablert for å sikre landbruket innenfor sonen et særskilt vern mot nedbygging av dyrka- og dyrkbar jord ut over det som ligger i gjeldende jord- og konsesjonslovgivning.<br>b) Innenfor hensynssone landbruk skal det som hovedregel ikke omdisponeres dyrka- og/eller dyrkbart areal til annet formål enn landbruk. Det skal i denne sonen, legges stor vekt på å unngå oppsplitting/fragmentering av landbruksarealer. Som dyrka jord regnes arealklassene «fylldyrket», «overflatedyrket», «innmarksbeite» slik de er definert og vist i kartsystemet AR-5 fra Norsk institutt for Bioforskning (NIBIO). «Dyrkbar |                        |                 |  |



jord» følger definisjonen i kartsystemet «FKB Dyrkbar jord» fra NIBIO. (Dette samsvarer med samme definisjoner som benyttes i forbindelse med Jordlovens §9 og 12.)

- c) Tiltak som ikke har landbruk som formål, skal som hovedregel søkes lagt utenfor hensynssonen.
- d) Arealer som ligger innenfor hensynssone landbruk, men som tidligere er omdisponert til annet formål, omfattes ikke av disse retningslinjer.
- e) Det presiseres at områder i kommunen som ikke ligger innenfor hensynssone landbruk, fortsatt skal omfattes av gjeldende jord- og konsesjonslovgivning.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                           |                 |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------|--|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Hensyn friluftsliv</b> | <b>530-1-19</b> |  |
| <b>Retningslinjer</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       |                           |                 |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Sone med særlig hensyn til bevaring og tilrettelegging av friluftsliv.</li> <li>b) I denne hensynssonen skal friluftsliv tillegges svært stor vekt.</li> <li>c) Det skal videre legges sterk vekt på å unngå privatisering av området.</li> </ul> |                           |                 |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                            |                |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------|--|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Bevaring naturmiljø</b> | <b>560-1-8</b> |  |
| <b>Retningslinjer</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                            |                |  |
| For alle sonene:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                            |                |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Sone med særlig hensyn til bevaring av viktige naturmiljøer. Sonene markerer viktige og svært viktige områder med rødlistede arter og som anses som skal ivaretas og hensyntas.</li> <li>b) Ved tillatelse til tiltak og i reguleringsplan i disse områdene må naturverdier utredes særskilt, og det må godtgjøres at naturkvalitetene bevares. Naturverdiene, konsekvensene og avbøtende tiltak skal beskrives i detaljregulering.</li> </ul>                             |                            |                |  |
| For sone 7 «Buffersone 50 meter rundt Vikevannet» og 8 «Vikevannet».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                            |                |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>c) Tiltak som kan endre tilstrømming, skape erosjon, eller uheldig tilførsel av næringsstoffer er ikke tillatt i denne sonen.</li> <li>d) Vannkvalitet i Vikevannet skal ha et særskilt fokus i dispensasjons-, og delingssaker, og i plansaker.</li> <li>e) Størrelsen på buffersonen kan variere ut ifra terreng og topografi. Alle fremtidige tiltak som vil berøre buffersonen rundt Vikevannet, skal derfor utredes særskilt og eksakt buffersone fastsettes.</li> </ul> |                            |                |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                             |                 |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------|--|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Bevaring kulturmiljø</b> | <b>570-1-31</b> |  |
| <b>Retningslinjer</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                             |                 |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Sone med særlig hensyn til bevaring av viktige kulturmiljøer. Sonene markerer viktige områder der særtrekk anses som verdifullt og skal ivaretas.</li> <li>b) Retningslinjer i bebygde strøk:<br/>I bebygde strøk er det det eksisterende bygningsmiljøet i kombinasjon med et høyt potensial for funn av automatisk freda kulturminner som utløser hensynet. Ved behandling av søknad om tiltak skal hensyn til kulturmiljø vektlegges før det avgjøres om tiltaket kan gjennomføres.</li> <li>c) Det skal stilles krav om plassering og utforming, som ivaretar hensynet til kulturmiljø og kulturlandskap.</li> <li>d) Retningslinjer i ubebygde strøk:<br/>Sone med særlig hensyn til kulturlandskap som tidligere var i bruk som fiskevær, beitemark og egg og dunvær. I tillegg er det et høyt potensial for</li> </ul> |                             |                 |  |



- funn av automatisk freda kulturminner i disse områdene.
- e) Ved tillatelse til tiltak i disse områdene må det godtgjøres at kvalitetene i landskapet bevares.
  - f) Kulturminner fra nyere tid som viser spor etter menneskelig aktivitet bør bevares i størst mulig grad. Eks. på dette kan være: Steingjerder, fortøyningsfester, sjømerker, murer etter tidligere bebyggelse og kaianlegg, ærfuglhus, rydningsrøyser, åkerreiner, nausttufter, støer, gammetufter etter fiske etc.

|                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                        |              |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--|
|                                                                                                                                                                                                                            | <b>Randområder til nasjonalpark/landskapsvernområde</b><br>Hestøya, Smaløya med omkringliggende holmer | <b>580-1</b> |  |
| <b>Retningslinjer</b>                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                        |              |  |
| Sone med særlig hensyn til bevaring av landskap og naturverdier som en buffersone til vernede områder. Sonen markerer viktige områder der landskapsmessige og naturmessige særtrekk anses som verdifullt og skal ivaretas. |                                                                                                        |              |  |

### 3.9 Hensynsone d

Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover, eller som er båndlagt etter slikt rettsgrunnlag, med angivelse av formålet.

Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover er tidsbegrenset til fire år, men kan etter søknad til departementet forlenges med fire år.

#### 3.9.1 KP-BÅNDLEGGING

|                                                                                                                                                                         |                                                                                                                       |                |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--|
|                                                                                                                                                                         | <b>Båndlegging etter lov om naturvern</b><br>Kvannkjosvatnet, Laugen, Sundsvollsundet, Flatøy, Froholman og Steinavær | <b>720-1-6</b> |  |
| <b>Bestemmelser</b>                                                                                                                                                     |                                                                                                                       |                |  |
| Hensynssonen viser områder som er båndlagt etter lov om naturvern. I denne hensynssonen er det ikke tillatt med noen form for tiltak. Det vises til båndleggingsvedtak. |                                                                                                                       |                |  |
| <b>Retningslinjer</b>                                                                                                                                                   |                                                                                                                       |                |  |
|                                                                                                                                                                         |                                                                                                                       |                |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |                 |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------|--|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Båndlegging etter lov om kulturminner</b> | <b>730-1-97</b> |  |
| <b>Bestemmelser</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                              |                 |  |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Hensynssone d viser automatisk freda kulturminner jf. kulturminneloven av 1978 § 4, og båndlagt område i påvente av fredning jf. kulturminneloven av 1978 § 19.</li> <li>2. I denne hensynssonen er det ikke tillatt med noen form for tiltak.</li> </ol> |                                              |                 |  |
| <b>Retningslinjer</b>                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                              |                 |  |
| a) Det presiseres at hensynsoner som er markert på plankart ikke er uttømmende, dette fordi plankartet ikke fanger opp nye funn som gjøres etter planvedtak. Askeladden.ra.no skal uansett anses som kilde som skal sjekkes i søknad om tiltak og planprosess.                                      |                                              |                 |  |



### 3.10 Hensynsone f

#### 3.10.1 KP-DETALJERING

|                                                                                                                                                                 |                                      |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------|
|                                                                                                                                                                 | Reguleringsplan skal fortsatt gjelde | 910              |
| 910-1                                                                                                                                                           | Nordlysparken                        | Planid: 1903-552 |
| 910-2                                                                                                                                                           | Sørlimarka skytefelt                 | Planid: 1903-667 |
| 910-3                                                                                                                                                           | Kanebogen senter, utvidelse          | Planid: 1903-569 |
| 910-4                                                                                                                                                           | Sjøkanten senter                     | Planid: 1903-525 |
| 910-5                                                                                                                                                           | Langmoan næringspark                 | Planid: 1903-626 |
| 910-6                                                                                                                                                           | Bjarkøyforbindelsene                 | Planid: 1903-608 |
| 910-7                                                                                                                                                           | Horsevika, Grytøy                    | Planid: 1903-644 |
| <b>Bestemmelser</b>                                                                                                                                             |                                      |                  |
| 1. Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer kommer ikke til anvendelse i disse områdene. |                                      |                  |
| <b>Retningslinjer</b>                                                                                                                                           |                                      |                  |
|                                                                                                                                                                 |                                      |                  |

## 4 UTBYGGINGSAVTALER

| Bestemmelser                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Jf. Kommunestyrets vedtak PS 14/79, arkivsak 13/1569.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Utbyggingsavtale forutsettes inngått før igangsettelsestillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging/oppgradering av offentlige anlegg og /eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg/tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i arealplanen og som følger av bestemmelser til planen, for eksempel offentlige byggeområder (skole, barnehager og institusjoner), trafikkanlegg, offentlige friområder, lekeplasser og liknende. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, fjernvarme og lignende. Det kan også være ikke kommunale tiltak som i en arealplan er ment for allmennheten.</li> <li>2. Behov for, og innhold i evt. utbyggingsavtale med kommunen skal avklares på oppstartsmøte eller forhåndskonferanse jf. pbl. § 11-9, pkt. 2 og 8.</li> <li>3. Utbyggingsavtalen skal vedlegges søknad om igangsettelsestillatelse for utbyggingsprosjektet.</li> <li>4. Det skal redegjøres for finansiering og framdrift. Behov for, og innhold i evt. utbyggingsavtale med kommunen skal avklares på oppstartsmøte eller forhåndskonferanse jf. pbl. § 11-9, pkt. 2 og 8.</li> </ol> |



| Retningslinjer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Følgende tiltak kan omfattes av utbyggingsavtale:</p> <p><i>a) Teknisk og grønn infrastruktur:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. Vei, vann og avløp, gang- og sykkelveier, friområder, lekearealer, grøntstruktur samt tilliggende tiltak for at infrastrukturen skal fungere.</li> </ul> <p><i>b) Andre tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. Spesielle infrastrukturtiltak som følger av den konkrete utbyggingen (for eksempel tyngre eksterne veianlegg og vann- og avløpsanlegg, belysning og skilting og turveier, eksempelvis også skiløyper o.l.)</li> <li>ii. Miljø- og kulturtiltak (støyskjerming, håndtering av forurenset grunn, kvalitetstiltak i fellesområder, byrom og parkanlegg, bruk av alternative energikilder med mer).</li> <li>iii. Organisatoriske tiltak (velforeninger, organisering i forhold til privat drift og vedlikehold av anlegg).</li> <li>iv. Utbyggingstakt</li> </ul> <p><i>c) Boligpolitisk tiltak</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. Utbyggingsavtale kan inngås der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antallet boliger i et område eller største og minste boligstørrelse.</li> <li>ii. Det kan inngås avtale som stiller krav til bygningers utforming, herunder utforming som går lenger enn det som kan vedtas i plan, (livsløpsstandard, krav til universell utforming, tilpasning til ulike brukergrupper, krav til kvalitet, herunder krav til energieffektivitet med mer).</li> <li>iii. Det kan inngås avtale om at deler av private boligprosjekt etableres som utleie-leiligheter hvor kommunen har tilvisningsrett.</li> <li>iv. Avsette areal til tomter uten bindinger i form av byggeklausuler.</li> <li>v. Det samme gjelder der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett til en andel av boligene (Forkjøpsrett for andel av boligene til markedspris, kommunen eller andre).</li> </ul> |



Kommune: 5503 Harstad  
Eiendom: 5503/56/839/0/0

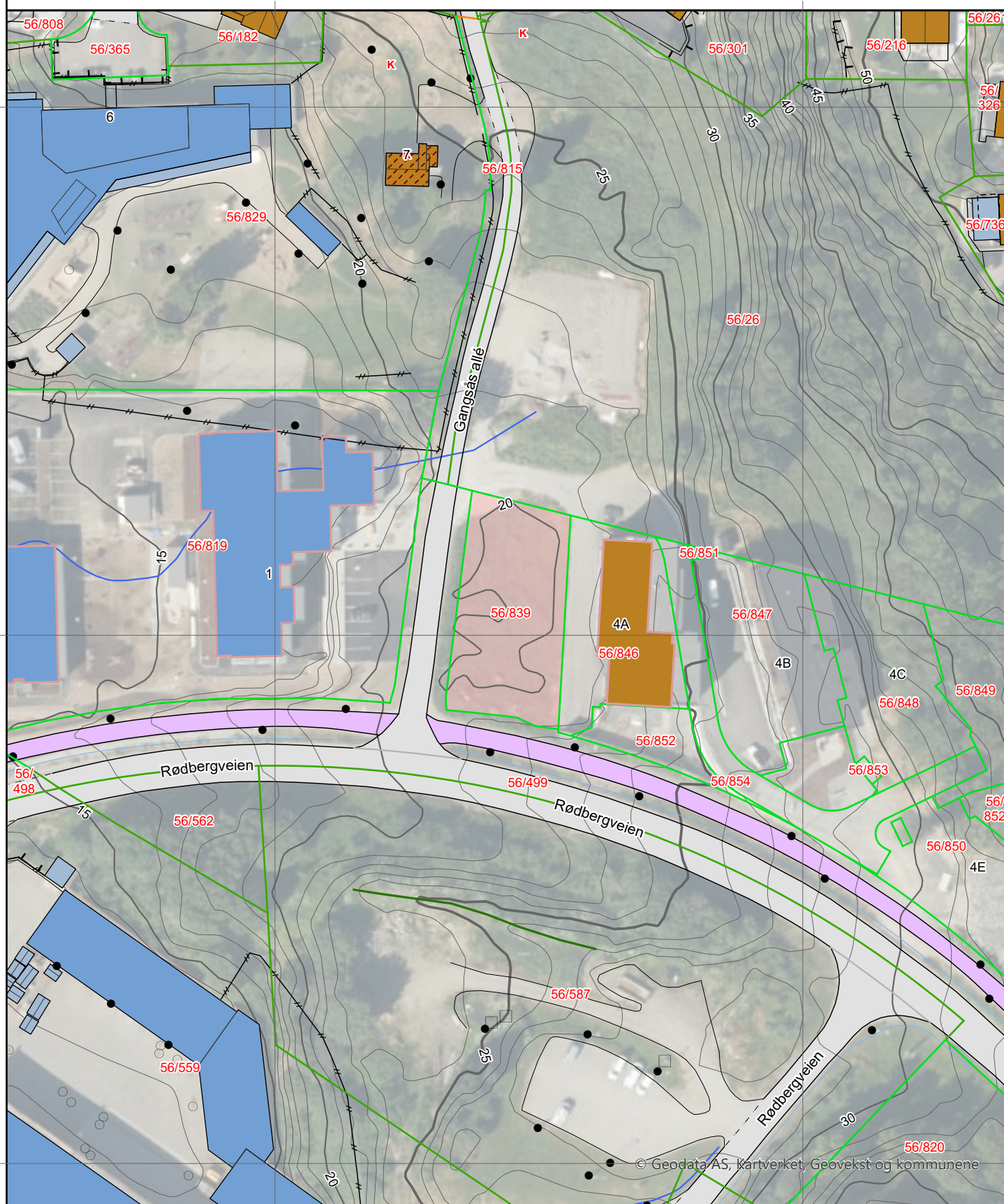
## Eiendomsgrenser

- |                                                                             |                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <span style="color: green;">—</span> Nøyaktig måling 3-11 cm                | <span style="color: orange;">- - -</span> Omtvistet grense |
| <span style="color: green;">—</span> Middels nøyaktig 12-31 cm              | <span style="color: blue;">—</span> Vannkant               |
| <span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig 32-100 cm             | <span style="color: gray;">—</span> Vegkant                |
| <span style="color: orange;">—</span> Lite nøyaktig 101-600 cm              | <span style="color: gray;">- - -</span> Fiktiv grenselinje |
| <span style="color: red;">—</span> Skissenøyaktighet 601-5000 cm            | <span style="color: gray;">- - -</span> Teigdelelinje      |
| <span style="color: green;">- - -</span> Uavklart grense over 5001-30000 cm | <span style="color: gray;">• • •</span> Punktfeste         |



Målestokk 1:1000

Dato: 8.4.2026



0 25 50 m

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

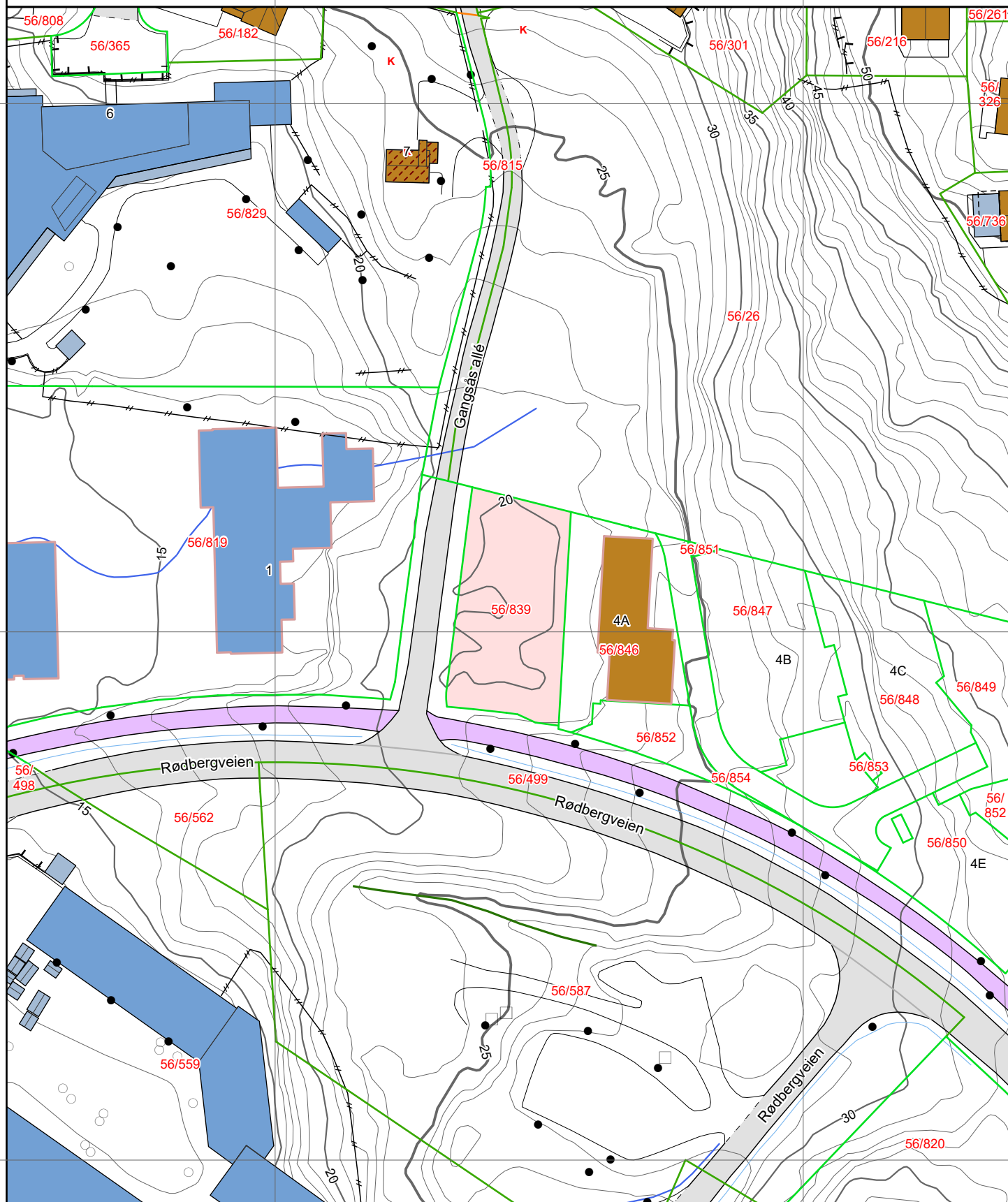
Kommune: 5503 Harstad  
Eiendom: 5503/56/839/0/0

## Eiendomsgrenser

- |                                                                           |                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <span style="color: green;">—</span> Nøyaktig måling 3-11 cm              | <span style="color: orange;">---</span> Omtvistet grense  |
| <span style="color: green;">—</span> Middels nøyaktig 12-31 cm            | <span style="color: blue;">---</span> Vannkant            |
| <span style="color: purple;">---</span> Mindre nøyaktig 32-100 cm         | <span style="color: gray;">---</span> Vegkant             |
| <span style="color: orange;">---</span> Lite nøyaktig 101-600 cm          | <span style="color: gray;">----</span> Fiktiv grenselinje |
| <span style="color: red;">---</span> Skissenøyaktighet 601-5000 cm        | <span style="color: gray;">----</span> Teigdelelinje      |
| <span style="color: green;">---</span> Uavklart grense over 5001-30000 cm | <span style="color: gray;">.....</span> Punktfeste        |



Målestokk 1:1000  
Dato: 8.4.2026



0 25 50 m

## Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

### Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpeskurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/spesifiseringer

## Utskrift basert på matrikkeldata

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

**Matrikkelenhet:** Gårdsnr 56, Bruksnr 839

**Kommune:** 5503 Harstad

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

|                         |                    |                        |     |                           |     |
|-------------------------|--------------------|------------------------|-----|---------------------------|-----|
| <b>Type:</b>            | Best. grunneiendom | <b>Tinglyst:</b>       | Ja  | <b>Reg.landbruksreg.:</b> | Nei |
| <b>Bruksnavn:</b>       |                    | <b>Matrikkelført:</b>  | Ja  | <b>Antall teiger:</b>     | 1   |
| <b>Etableringsdato:</b> | 26.11.2018         | <b>Har festegrunn:</b> | Nei | <b>Seksjonert:</b>        | Nei |
| <b>Areal:</b>           | 834,8 kvm          | <b>Skyld:</b>          |     |                           |     |
| <b>Arealkilde:</b>      | Beregnet Areal     |                        |     |                           |     |
| <b>Arealmerknad:</b>    |                    |                        |     |                           |     |

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

| <b>Type</b>          | <b>Dato</b>    |            | <b>Rolle</b> | <b>Matrikkel</b> | <b>Arealendring</b> |
|----------------------|----------------|------------|--------------|------------------|---------------------|
| Omnummerering        | Forretning:    | 01.01.2024 | Mottaker     | 5503/56/839      | 0,0                 |
|                      | Matrikkelført: | 01.01.2024 |              |                  |                     |
| Omnummerering        | Forretning:    | 01.01.2020 | Mottaker     | 5503/56/839      | 0,0                 |
|                      | Matrikkelført: | 01.01.2020 |              |                  |                     |
| Oppmålingsforretning | Forretning:    | 27.11.2019 | Berørt       | 5503/56/3        | 0,0                 |
|                      | Matrikkelført: | 08.01.2020 | Berørt       | 5503/56/26       | 0,0                 |
|                      |                |            | Berørt       | 5503/56/293      | 0,0                 |
|                      |                |            | Berørt       | 5503/56/499      | 0,0                 |
|                      |                |            | Berørt       | 5503/56/820      | 0,0                 |
|                      |                |            | Berørt       | 5503/56/822      | 0,0                 |
|                      |                |            | Berørt       | 5503/56/839      | 0,0                 |
| Oppmålingsforretning | Forretning:    | 27.11.2019 | Avgiver      | 5503/56/293      | -733,3              |
|                      | Matrikkelført: | 08.01.2020 | Berørt       | 5503/56/26       | 0,0                 |
|                      |                |            | Berørt       | 5503/56/499      | 0,0                 |
|                      |                |            | Berørt       | 5503/56/839      | 0,0                 |
|                      |                |            | Mottaker     | 5503/56/846      | 733,2               |
|                      |                |            |              |                  |                     |
| Oppmålingsforretning | Forretning:    | 25.05.2018 | Avgiver      | 5503/56/3        | -834,8              |
|                      | Matrikkelført: | 21.11.2018 | Berørt       | 5503/56/26       | 0,0                 |
|                      |                |            | Berørt       | 5503/56/293      | 0,0                 |
|                      |                |            | Berørt       | 5503/56/499      | 0,0                 |
|                      |                |            | Mottaker     | 5503/56/839      | 834,8               |
|                      |                |            |              |                  |                     |

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**

**Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.**



## Saksfremlegg

| Saksnr. | Utvalg                    | Møtedato   |
|---------|---------------------------|------------|
| 032/24  | Utvalg for plan og næring | 19.06.2024 |

### 24/2282 - Presisering av planbestemmelse i KPA

#### Ingress:

Harstad kommune v/ utvalg for plan og næring besluttet 06.03.2024 (saksnr. 016/24) å forelegge forslag til mindre endring av bestemmelser i kommuneplanens arealdel vedtatt 03.09.2020 (Plan-ID:5503\_605).

De aktuelle bestemmelsene gjelder generelt krav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan. Bakgrunnen for saken er at deler av konsulentmiljøet i Harstad kommune har reist spørsmål ved om kommunens forståelse og praktisering av den aktuelle bestemmelsen er korrekt.

Kommunedirektøren mener det er hensiktsmessig å gjøre en presisering i ordlyden slik at bestemmelsen blir mer entydig. En slik presisering kan gjøres som en mindre endring, jf. plan- og bygningsloven ("pbl") § 11-17 annet punktum. Kompetansen til å gjøre en slik mindre endring er tillagt Utvalg for plan og næring, jf. Delegeringsreglement for politisk delegering for perioden 2023-2027 punkt 28.1.

#### Kommunedirektørens innstilling:

1. KPA Planbestemmelse nr. 1:

*"Før områdene bebygges/tas i bruk, skal det utarbeides detaljreguleringsplan."*

Planbestemmelsene til KPA punkt 3.1.1 Bebyggelse og anlegg, 3.1.2 Boligbebyggelse, 3.1.3 Fritidsbebyggelse, 3.1.4 Sentrumsformål, 3.1.5 Forretning, 3.1.6 Tjenesteyting, 3.1.7 Fritids- og turistformål, 3.1.9 Næringsbebyggelse, 3.1.10 Idrettsanlegg, 3.1.11 Andre typer bebyggelse og 3.1.13 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, endres til:

*"Før det gis tillatelse til- eller igangsettes tiltak som definert i pbl § 1-6 innenfor områdene, skal det foreligge vedtatt detaljreguleringsplan, jf. pbl. § 12-3"*

2. KPA punkt 3.1.3 nr. 2 fjernes i sin helhet.

Børge Toft  
kommunedirektør

Tone Marie Myklevoll  
kommunalsjef samfunn og infrastruktur

## Utvalg for plan og næring 19.06.2024

### Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

### UTP - 032/24 vedtak

1. KPA Planbestemmelse nr. 1:

*“Før områdene bebygges/tas i bruk, skal det utarbeides detaljreguleringsplan.”*

Planbestemmelsene til KPA punkt 3.1.1 Bebyggelse og anlegg, 3.1.2 Boligbebyggelse, 3.1.3 Fritidsbebyggelse, 3.1.4 Sentrumsformål, 3.1.5 Forretning, 3.1.6 Tjenesteyting, 3.1.7 Fritids- og turistformål, 3.1.9 Næringsbebyggelse, 3.1.10 Idrettsanlegg, 3.1.11 Andre typer bebyggelse og 3.1.13 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, endres til:

*“Før det gis tillatelse til- eller igangsettes tiltak som definert i pbl § 1-6 innenfor områdene, skal det foreligge vedtatt detaljreguleringsplan, jf. pbl. § 12-3”*

2. KPA punkt 3.1.3 nr. 2 fjernes i sin helhet.

### Saksopplysninger:

#### Redegjørelse/årsaken til endringen/presiseringen:

Bakgrunnen for saken er at deler av konsulentmiljøet i Harstad kommune har reist spørsmål ved om kommunens forståelse og praktisering av den aktuelle bestemmelsen er korrekt.

Harstad kommune v/ utvalg for plan og næring (heretter referert til som “UTP”) besluttet den 06.03.2024 (saksnr. 016/24) å legge ut forslag til mindre endring av bestemmelser i kommuneplanens arealdel (Plan-ID: 5503\_605), vedtatt 03.09.2020.

UTPs beslutning var begrunnet i en tidligere anmodning til administrasjonen om å fremlegge en sak for UTP, som gjelder forståelse av en bestemmelse i kommuneplanens arealdel.

I administrasjonens saksfremlegg til UTP var det skrevet at Kommunedirektøren mente det var hensiktsmessig å gjøre en presisering i ordlyden slik at bestemmelsen blir klarere, herunder at en slik presisering kunne gjøres som en mindre endring, jf. plan- og bygningsloven (heretter kalt “pbl.”) § 11-17 annet punktum.

Enhet for areal- og byggesakstjenesten og Kommuneadvokaten har gjort vurderinger som i sin helhet ligger vedlagt saken. Det vil derfor ikke foretas inngående redegjørelser og vurderinger knyttet til hvorfor den foreslåtte mindre endringen tilrådes vedtatt.

#### Hjemmel og vurdering for mindre endring av KPA:

Pbl. § 11-17 hitsetter:

*"For endring og oppheving av planen gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan. Kommunestyret kan delegere myndighet til å vedta mindre endringer i planen i samsvar med*

*kommunelovens regler. Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, jf. for øvrig § 1-9."*

Med "*mindre endringer*" siktes det til justeringer av kommuneplanens arealdel som det kan bli behov for å foreta mellom større planrevisjoner. Eksempelvis arrondering av formålsgrenser, justering av linjeføringer for infrastrukturanlegg eller endring av utbyggingsformål, det vil si endring av underformål innenfor områder som er avsatt til hovedformålet bebyggelse og anlegg, jf. Ot. Prp. nr. 32 (2007-2008) side 227.

Når det skal avgjøres hvorvidt planendringen er å anse som en "*mindre endring*", er det essensielt at berørte myndigheter har fått saken forelagt seg, og at de berørte myndighetene ikke protesterer mot den foreslåtte endringen. Dersom en berørt myndighet skulle gå i mot kommunens ønskede endring, så må endringen behandles som en ordinær planendring i tråd med reglene i pbl. kapittel 11. Som det fremgår av de siterte høringsuttalelsene fra sektormyndighetene under, så er det i saken ikke mottatt protester til at ønsket planendring behandles som en "*mindre endring*" i henhold til pbl. § 11-17 annet punktum. Selve endringen isolert sett vurderer administrasjonen at den faller inn under samme kategori som typetilfellene listet opp i lovens forarbeider (Ot. Prp. nr. 32 (2007-2008) side 227. Vilåårene oppstilt i pbl. § 11-17 for å kunne behandle endringen som en "*mindre endring*" anses som oppfylt i saken.

#### Høringsuttalelser fra andre myndigheter:

Mindre endring/presisering av enkeltbestemmelser i kommuneplanens arealdel (PID 5503\_605) ble oversendt berørte sektormyndigheter i brev ekspedert den 25.04.2024. Høringsfrist var satt til fire uker fra brevet ble mottatt av berørte sektormyndigheter, jf. pbl. § 21-5. På tidspunktet for utarbeidelsen av høringsbrevet vurderte kommunen at berørte sektormyndigheter for endringen/presiseringen vil være Statsforvalteren i Troms og Finnmark, Norges vassdrags- og energidirektorat og Troms fylkeskommune. Alle sektormyndighetene som mottok høringsbrevet, har avgitt uttalelse innen frist.

Høringsuttalelse fra Norges vassdrags- og energidirektorat, datert 26.04.2024:

*"Vi viser til brev datert 24.04.2024. Vi kan ikke se at saken berører NVEs ansvarsområder i noen større grad. Vi har derfor ingen merknader til forslag til mindre endring av kommuneplanens arealdel . For eventuell mer informasjon viser vi til vår veiledning nedenfor. Hvordan ivareta naturfare, hensyn til vassdrag og anlegg for energi:*

*Vi viser til Kartbasert veileder for kommuneplanens arealdel. Den vil lede dere gjennom våre fagområder og gi dere verktøy og innspill for ivaretagelse av disse temaene. Se våre nettsider for arealplanlegging for ytterligere informasjon om våre tema. Her er informasjonen og veiledningen delt inn etter plannivå og bygge- og dispensasjonssak. Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken."*

Høringsuttalelse fra Troms fylkeskommune, datert 22.05.2024:

*"Fylkeskommunen viser til oversendelse datert 24.04.2024 med høringsfrist fire uker. Kommunen ønsker å gjennomføre endring i planbestemmelser for detaljreguleringskrav som en mindre endring av kommuneplanens arealdel, jf. pbl. § 11-17. Endring i formulering har til hensikt å presisere ordlyden for å harmonere med kommunens forståelse og praktisering av bestemmelsen. Troms fylkeskommune har ingen merknader til høringen, og er enige med kommunens vurdering om at den kan gjennomføres som mindre endring iht. pbl. § 11-17."*

Høringsuttalelse fra Statsforvalteren i Troms og Finnmark, datert 22.05.2024:

*"Vi viser til Harstad kommunes høringsbrev 24.4.2024 om presisering av et plankrav i den gjeldende kommuneplanens arealdel for Harstad kommune. Høringsfristen utløper 22.5.2024. Det fremgår av brevet at kommunen ønsker å presisere et krav om detaljregulering for områder avsatt til utbyggingsformål. De nåværende bestemmelsene har følgende ordlyd:*

*Før områdene bebygges/tas i bruk, skal det utarbeides detaljreguleringsplan.*

*Kommunen ønsker å endre ordlyden til*

*Før igangsettelse av tiltak som definert i pbl § 1-6 innenfor områdene, skal det foreligge vedtatt detaljreguleringsplan, jf. pbl. § 12-3.*

*Statsforvalteren veileder om den juridiske kvaliteten på planbestemmelser når vi mottar kommuneplaner på høring. Vi anbefaler at Harstad kommune klargjør ordlyden i den forslåtte bestemmelsen, slik at det fremgår at det ikke kan gis tillatelse til eller igangsettes tiltak etter § 1-6 i de aktuelle områdene. Da vil bestemmelsen gi en tydelig avslagshjemmel ved behandling av byggesøknader, samtidig som den også omfatter eventuelle tiltak unntatt søknadsplikt. Dessuten gjør vi oppmerksom på Kommunal- og moderniseringsdepartementet uttalelse 19.9.2018, om forståelsen av plankrav i kommuneplanens arealdel. Det fremgår av uttalelsen at kommunen må klargjøre i planbestemmelsene om det kreves ny plan, eller om eksisterende reguleringsplaner oppfyller plankravet.*

*Statsforvalteren har ellers ingen sektorfaglige merknader til endringen. Kommunen legger til grunn at endringen kan gjøres som en mindre endring. Vi tar ikke nærmere stilling til valg av prosessform i høringssaken, når endringen ikke berører våre sektorinteresser negativt."*

#### **Konsekvensanalyse:**

##### Realitetsbehandling av fremtidige søknader:

En endring etter Pbl. § 11-17 som utøves på bakgrunn av delegert kompetanse, er en mye enklere prosess enn ordinær endring av KPA. Det er kun de berørte myndigheter som har rett til å uttale seg. I dette ligger at dersom viktige nasjonale- eller regionale hensyn settes til side vil de aktuelle myndighetene måtte høres.

I denne saken er det kun tale om en endring som ikke er ment å medføre noen realitetsendring. Administrasjonen mener derfor denne kan vedtas uten at det foretas noen høringsrunde, men at endringa forelegges berørte myndigheter. Konsekvensene av å endre bestemmelsene er kun at praksisen blir ensartet hos saksbehandlerne og tvil unngås i større grad enn tidligere.

Kommunedirektøren vil imidlertid presisere at en vedtatt reguleringsplan i utgangspunktet ikke gir tiltakshaver en beskyttet rettsposisjon. Og hvorvidt KPA kan gi hjemmel til å avslå en søknad om tiltak knyttet til en (eldre) reguleringsplan (for eksempel at eksisterende reguleringsplan er av eldre dato og nye tiltak må vurderes i lys av ny plan), vil uansett alltid måtte vurderes når realisering av tiltak er aktuelt.

##### Naturmangfold:

Ettersom den foreslåtte endringen av ordlyden i enkeltbestemmelser i kommuneplanens arealdel ikke er ment å innebære noen realitetsendring, men heller bidra til å forenkle ordlyden overfor innbyggere, konsulentfirmaer og kommunens saksbehandlere samt politiske utvalg, vurderer Kommunedirektøren at endringen av ordlyden ikke vil bidra til å forringe naturmangfoldet innenfor de avgrensede planområdene i kommuneplanens arealdel. Administrasjonens krav til å foreta

beslutninger overfor naturmangfoldet som bygger på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger, vil fortsatt gjelde ved realitetsbehandling av den enkelte søknad.

#### Kulturminner/kulturmiljø:

Ordlydsendringen vil ikke bidra til å vanskeliggjøre administrasjonens vurderinger knyttet til kulturminner eller kulturmiljø.

#### **Vurdering:**

Kommunedirektøren er av den oppfatning at gjeldende ordlyd i de aktuelle bestemmelsene har gitt for stort tolkningsrom ut fra formålet. Slike planbestemmelser som er ment brukt for å stille krav til borgerne må være tilstrekkelig klare og entydige, slik at de skaper forutberegnelighet for borgerne.

Den foreslåtte mindre endringen er forelagt berørte sektormyndigheter og det er ikke mottatt protester til at kommunen gjennomfører ønsket endring. Dette innebærer at endringen kan behandles som "*mindre endring*", jf. pbl. § 11-17 annet punktum.

Statsforvalteren har i sin høringsuttalelse vist til Kommunal- og moderniseringsdepartementet uttalelse 19.09.2018 om forståelsen av plankrav i kommuneplanens arealdel. Statsforvalter presiserer at det fremgår av nevnte uttalelse at kommunen må klargjøre i planbestemmelsene om det kreves ny plan, eller om eksisterende reguleringsplaner oppfyller plankravet. Av uttalelsen fra departementet er det skrevet følgende i siste avsnitt:

*"I de tilfeller hvor det allerede eksisterer reguleringsplan for det aktuelle byggeområdet, vil det bero på en konkret vurdering om plankravet i kommuneplanen kan gi hjemmel for å avslå en søknad om tiltak. Dersom kommuneplanen (f.eks. i planbeskrivelsen) ikke begrunner plankravet nærmere, må den foreliggende reguleringsplanen legges til grunn for behandlingen av byggesøknaden. En relevant begrunnelse vil f.eks. kunne være at eksisterende reguleringsplan er av eldre dato og at nye tiltak må vurderes i lys av ny plan."*

Hverken planbeskrivelsen eller retningslinjene til de ulike aktuelle planbestemmelsene begrunner ikke plankravet nevneverdig godt. Dess viktigere vil det være for administrasjonens saksbehandlere å være oppmerksom på at departementets uttalelse når det i realitetsbehandling av en søknad oppstår spørsmål om plankrav, nærmere bestemt om eldre reguleringsplan skal gjelde eller om det omsøkte tiltaket må vurderes i lys av ny reguleringsplan. KPA har i kapittel 2 nr. 2 tatt inn setning om at "*dersom det er motstrid mellom kommuneplan og andre gjeldende arealplaner skal ny plan gå foran eldre plan, jf. pbl. § 1-5 annet ledd.*" Av retningslinjene til nevnte bestemmelse fremgår det at "*ny arealdel overstyrer, men opphever ikke formelt, eldre reguleringsplaner. Ny arealdel til kommuneplanen setter til side rettsvirkningene av eldre reguleringsplan så langt det er motstrid mellom planene. Hvor langt en ev. motstrid rekker, må bero på en tolkning av planene.*"

Kommunedirektøren er av den oppfatning at de siterte retningslinjene i setningsleddet foran samsvarer med departementsuttalelsen datert 19.09.2018, og ser ingen grunn til å innta ytterligere ny tekst for de aktuelle planbestemmelsene. Dette kan om mulig bidra til at endringen ikke lenger er å anse som en "*mindre endring*" etter pbl. § 11-17 annet punktum.

Kommunedirektøren vil avslutningsvis presisere at en vedtatt reguleringsplan i utgangspunktet ikke gir tiltakshaver en beskyttet rettsposisjon. Og hvorvidt KPA kan gi hjemmel til å avslå en søknad om tiltak knyttet til en (eldre) reguleringsplan (for eksempel at eksisterende reguleringsplan er av eldre dato og nye tiltak må vurderes i lys av ny plan), vil uansett alltid måtte vurderes når realisering av tiltak er aktuelt.

Vedlegg

Uttalelse til presisering av bestemmelser i kommuneplanens arealdel

Fylkeskommunens uttalelse til høring - mindre endring av kommuneplanens arealdel - formulering detaljreguleringskrav - Harstad kommune

NVEs uttalelse - Forslag til mindre endring av kommuneplanens arealdel, planID 5503\_605

Forslag til mindre endring av kommuneplanens arealdel

Gjeldende planbestemmelser

Avklaring av plankrav i Kommuneplanens arealdel ("KPA")

Notat fra Enhet for areal og byggesak mottatt 12. januar 2024 ved Heine A. Johansen



# Harstad kommune

**Adresse:** c/o Postmottak, Postboks 1000, 9479 Harstad

**Telefon:** 77026000

Utskriftsdato: 08.04.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Harstad kommune

|                   |      |                 |    |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 5503 | <b>Gårdsnr.</b> | 56 | <b>Bruksnr.</b> | 839 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
|-------------------|------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|

## 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 |
|---------------|------------------------|
| Eiendomsskatt | 1 168,00 kr            |
| <b>Sum</b>    | <b>1 168,00 kr</b>     |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

*Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.*

### 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.



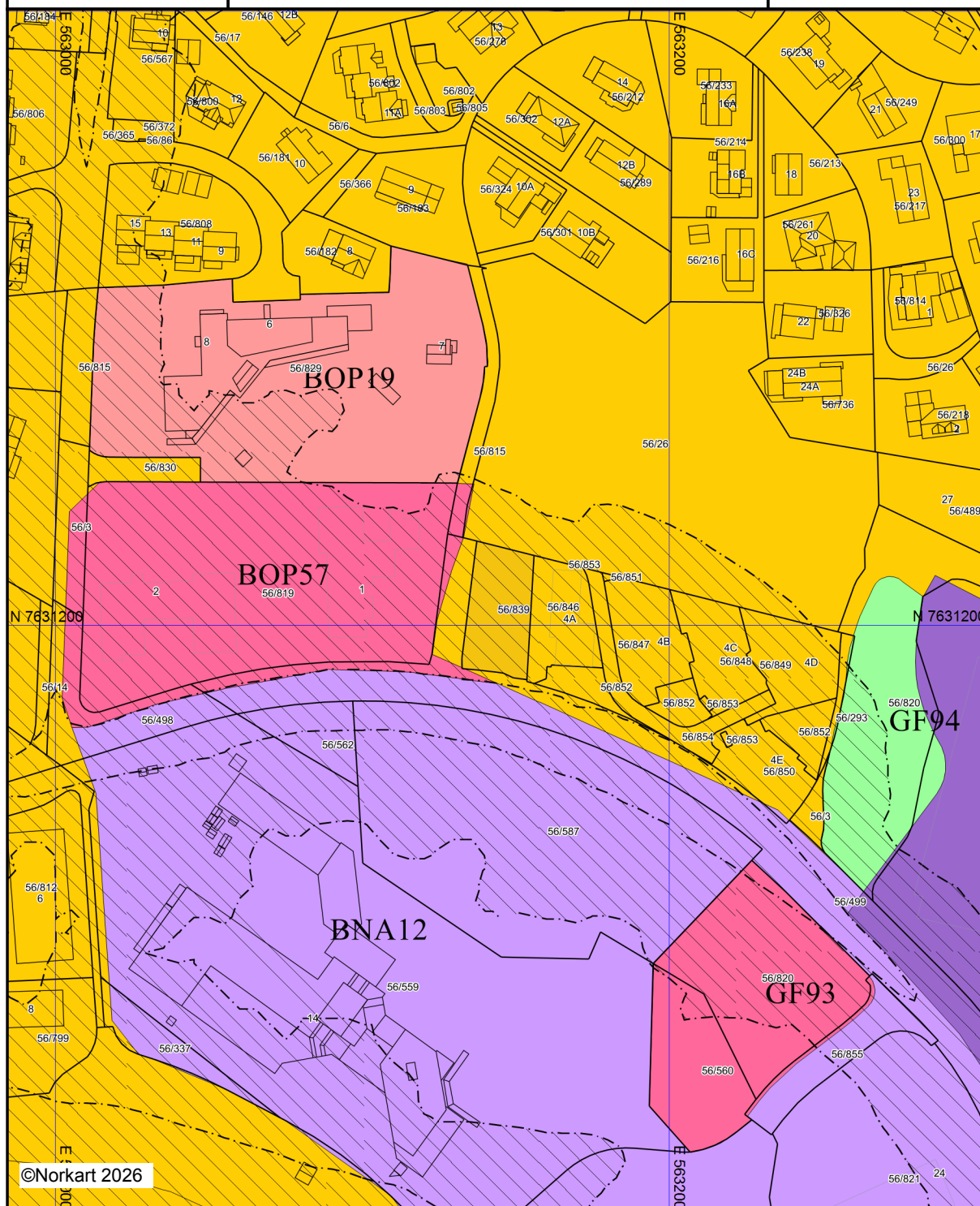
Harstad kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 56/839  
Adresse:  
Utskriftsdato: 08.04.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-33



©Norkart 2026

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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)*

-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Tjenesteyting - fremtidig
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Næringsbebyggelse - fremtidig

### *Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)*

-  Friområde - nåværende

### *Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri*

-  LNFR-areal - nåværende

### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)*

-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*

-  Støysonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Bestemmelsegrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Kommune(del)plan - påskrift

|               |             |                 |   |
|---------------|-------------|-----------------|---|
| Eiendom       | 5503 56/839 |                 |   |
| Utskriftsdato | 08.04.2026  | Antall datasett | 4 |

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

## 0 Berørte datasett

Ingen datasett

## 4 Sjekkede, ikke berørte datasett

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



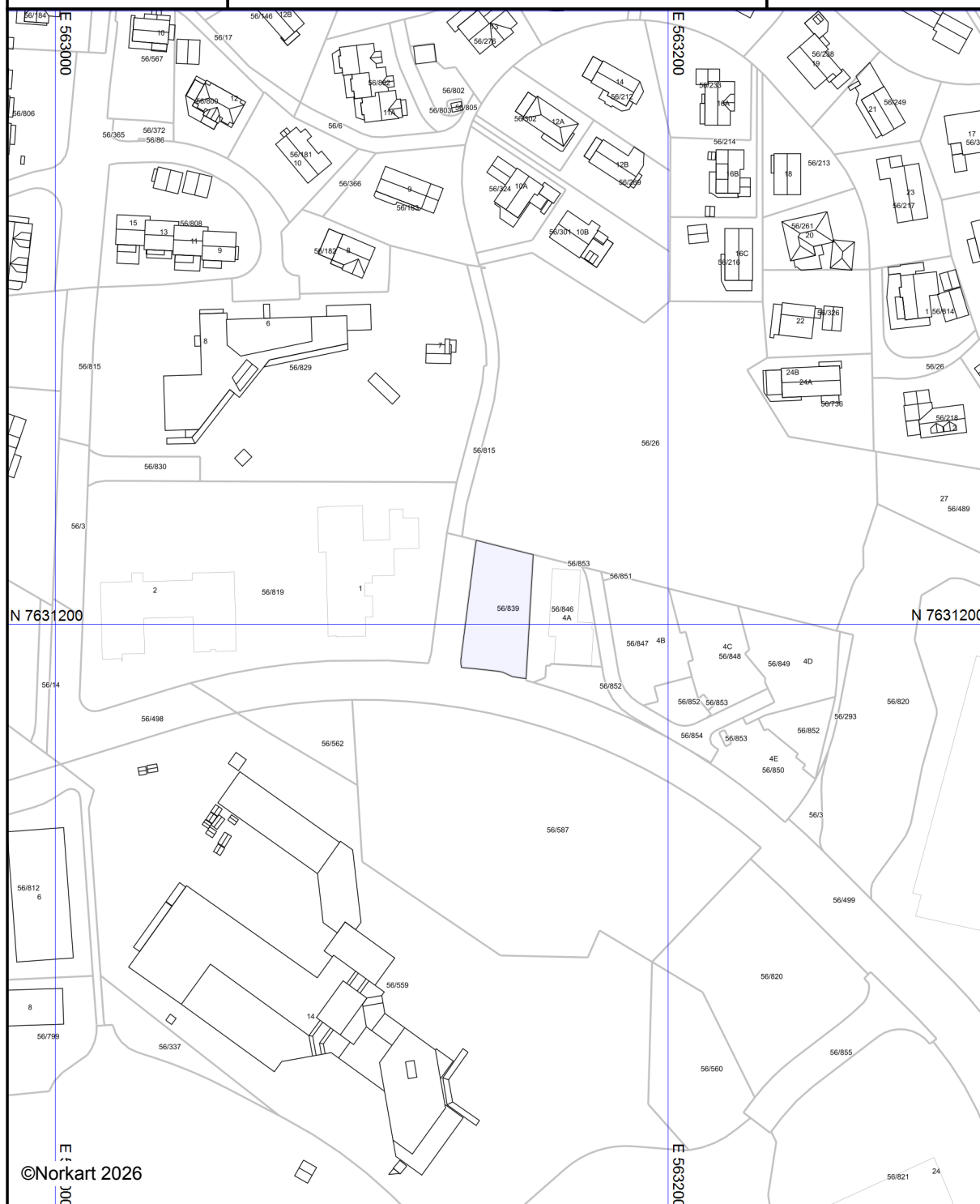
Harstad kommune

## Kystplan

Eiendom: 56/839  
Adresse:  
Utskriftsdato: 08.04.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-33



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

| Tegnforklaring |
|----------------|
|                |



Eiendom: 56/839  
Adresse:  
Dato: 08.04.2026  
Målestokk: 1:1000



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.



# Harstad kommune

**Adresse:** c/o Postmottak, Postboks 1000, 9479 Harstad

**Telefon:** 77026000

Utskriftsdato: 08.04.2026

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Harstad kommune

| Kommunenr. | 5503 | Gårdsnr. | 56 | Bruksnr. | 839 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
|------------|------|----------|----|----------|-----|----------|--|-------------|--|
|------------|------|----------|----|----------|-----|----------|--|-------------|--|

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

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

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

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                 |                    |                         |                                |                   |                      |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------|-------------------------|--------------------------------|-------------------|----------------------|
| <b>Id</b>               | 605                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |                    |                         |                                |                   |                      |
| <b>Navn</b>             | Kommuneplanens arealdel 2020-2030                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                 |                    |                         |                                |                   |                      |
| <b>Plantype</b>         | Kommuneplanens arealdel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                 |                    |                         |                                |                   |                      |
| <b>Status</b>           | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                 |                    |                         |                                |                   |                      |
| <b>Ikrafttredelse</b>   | 03.09.2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                 |                    |                         |                                |                   |                      |
| <b>Bestemmelser</b>     | <p>- <a href="https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/3795/Bestemmelser%20til%20Kommuneplanens%20arealdel.pdf">https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/3795/Bestemmelser%20til%20Kommuneplanens%20arealdel.pdf</a></p> <p>- <a href="https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/5038/Endring%20i%20bestemmelser%20knyttet%20til%20plankrav%20for%20forskjellige%20utbyggingsform%20a5i%20i%20KPA%20C%20vedtatt%2019.06.24.pdf">https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/5038/Endring%20i%20bestemmelser%20knyttet%20til%20plankrav%20for%20forskjellige%20utbyggingsform%20a5i%20i%20KPA%20C%20vedtatt%2019.06.24.pdf</a></p> |                 |                    |                         |                                |                   |                      |
| <b>Delarealer</b>       | <table><tr><td><b>Delareal</b></td><td>835 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td><b>KPHensynsonenavn</b></td><td>220-1</td></tr><tr><td><b>KPStøy</b></td><td>Gul sone iht. T-1442</td></tr></table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Delareal</b> | 835 m <sup>2</sup> | <b>KPHensynsonenavn</b> | 220-1                          | <b>KPStøy</b>     | Gul sone iht. T-1442 |
| <b>Delareal</b>         | 835 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 |                    |                         |                                |                   |                      |
| <b>KPHensynsonenavn</b> | 220-1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                 |                    |                         |                                |                   |                      |
| <b>KPStøy</b>           | Gul sone iht. T-1442                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                 |                    |                         |                                |                   |                      |
|                         | <table><tr><td><b>Delareal</b></td><td>834 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td><b>Arealbruk</b></td><td>Bebyggelse og anlegg,Nåværende</td></tr><tr><td><b>Områdenavn</b></td><td>BA6</td></tr></table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Delareal</b> | 834 m <sup>2</sup> | <b>Arealbruk</b>        | Bebyggelse og anlegg,Nåværende | <b>Områdenavn</b> | BA6                  |
| <b>Delareal</b>         | 834 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 |                    |                         |                                |                   |                      |
| <b>Arealbruk</b>        | Bebyggelse og anlegg,Nåværende                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                 |                    |                         |                                |                   |                      |
| <b>Områdenavn</b>       | BA6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |                    |                         |                                |                   |                      |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>             | 376                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Navn</b>           | NEDRE GANGSÅS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Plantype</b>       | Eldre reguleringsplan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 22.02.2001                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Bestemmelser</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <a href="https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/4/Bestemmelser%20376%20Reguleringsplan%20for%20Nedre%20Gangs%20a5s.pdf">https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/4/Bestemmelser%20376%20Reguleringsplan%20for%20Nedre%20Gangs%20a5s.pdf</a></li> <li>- <a href="https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/4406/Tilleggsbestemmelser%20mindre%20endring%20376%20Nedre%20Gangs%20a5s%2008.06.2015.pdf">https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/4406/Tilleggsbestemmelser%20mindre%20endring%20376%20Nedre%20Gangs%20a5s%2008.06.2015.pdf</a></li> </ul> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 834 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Boliger<br><b>Feltnavn</b> B9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

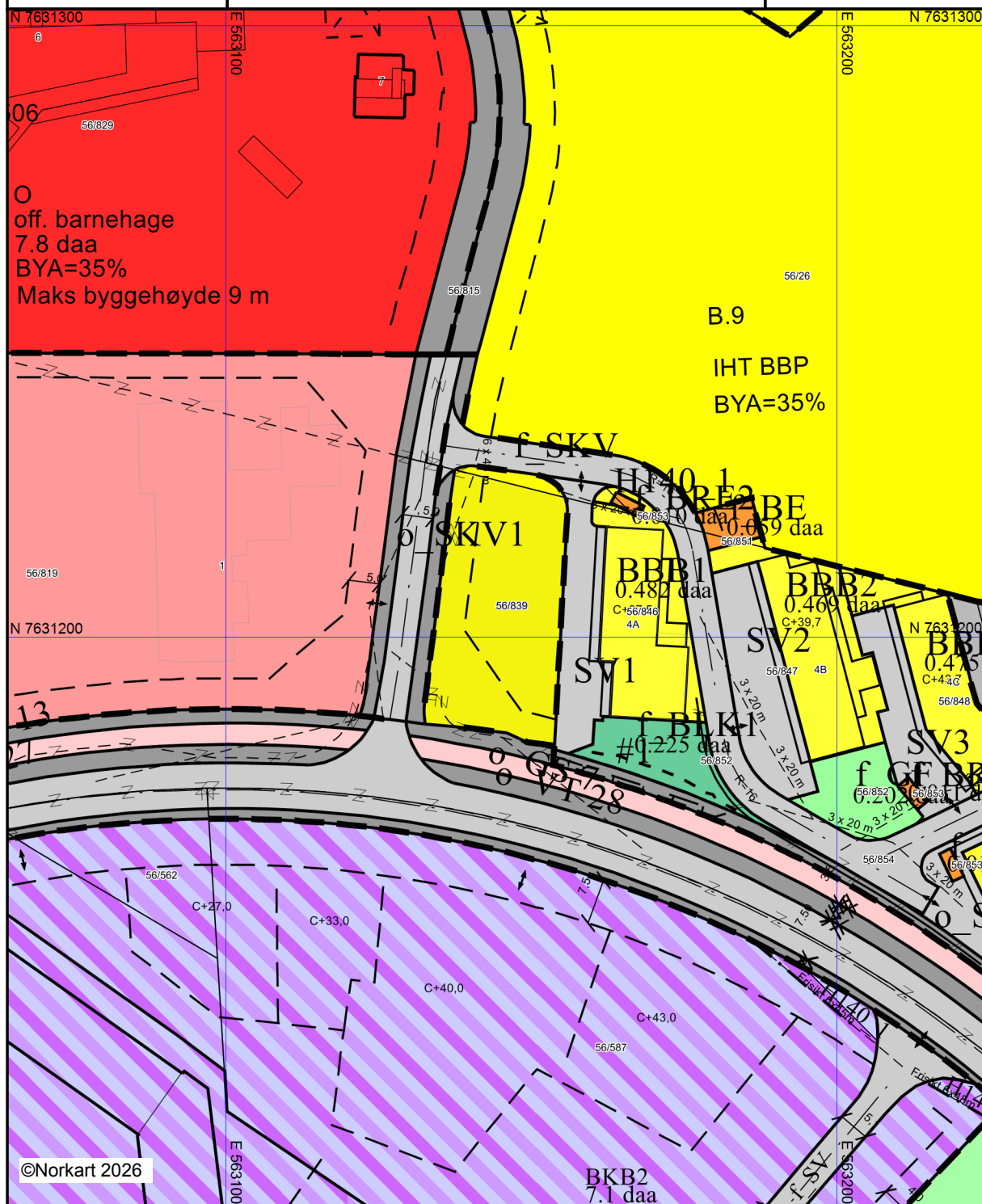


## Reguleringsplankart

Eiendom: 56/839  
Adresse:  
Utskriftsdato: 08.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-33



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.

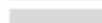
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

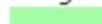
### Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 12)

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Offentlig barnehage

### Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 13)

-  Offentlige trafikkområder
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg

### Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, 26)

-  Park

### Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 27)

-  Anlegg for telekommunikasjon

### Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 28)

-  Felles avkjørsel

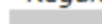
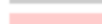
### Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 29)

-  Kontor/Industri

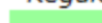
### Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 30)

-  Boligbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Tjenesteyting
-  Næringsbebyggelse
-  Energianlegg
-  Renovasjonsanlegg
-  Lekeplass
-  Forretning/kontor/industri

### Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL1985 § 31)

-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Holdeplass/plattform
-  Parkeringshus/-anlegg

### Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)

-  Friområde
-  Vegetasjonsskjerm

### Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)

-  Sikringsone - Frisikt

### Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL2008 § 13)

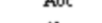
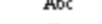
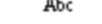
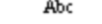
-  Bestemmelseområde

### Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt (PBL2008 § 14)

-  Sikringssonегrense
-  Bestemmelsegrense

### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert fotgjengerfelt

-  Regulert støyskjerm
-  Sikringsgjerde
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnyttning
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Påskrift kotehøyde
-  Påskrift plantilbehør
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



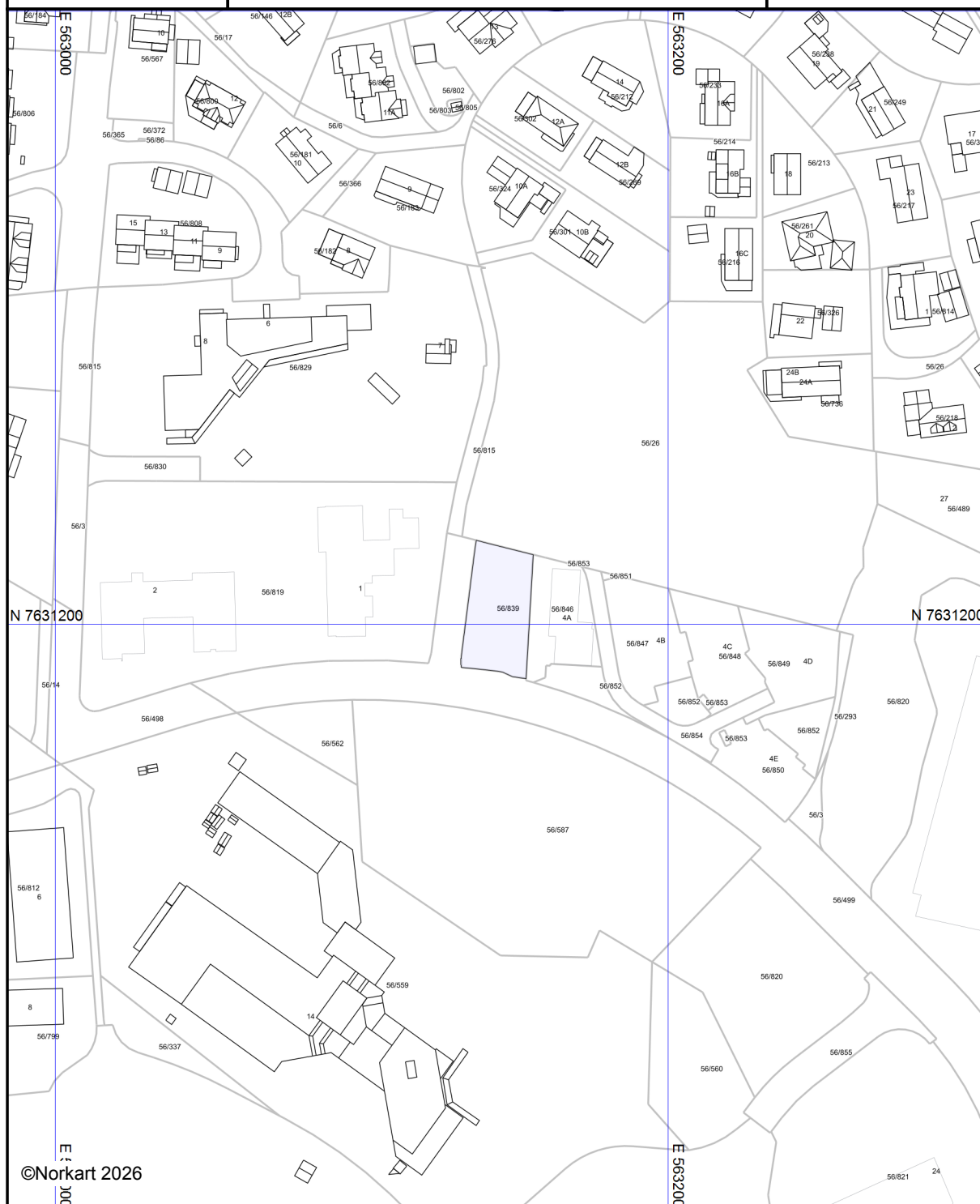
Harstad kommune

## Sentrumsplan

Eiendom: 56/839  
Adresse:  
Utskriftsdato: 08.04.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-33



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

| Tegnforklaring |  |
|----------------|--|
|                |  |

# **REGULERINGSBESTEMMELSER TIL MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLANEN FOR ØRNEBERGET, 56/825**

Senest revidert: 09.04.2015

Planvedtak:

**Til PBL. § 12 – 7 nr. 1:**

## **1. Byggeområder for boliger**

- a) Utnyttelsesgraden for området skal ligge mellom % BYA = 35 % og % BYA = 50 %.
- b) Bygningene kan ha saltak eller flatt tak. Overkant tak/høyeste mønehøyde skal ikke overstige kote 25. Bebyggelsen kan være sammenhengende.
- c) Parkering/garasjer og adkomst.  
Det kreves 2 biloppstillings-/garasjeplasser pr. leilighet og 1 plass pr hybel.  
Adkomst skal være fra Gangsåsvegen og/eller fra Ørneberget.
- d) Før behandling av søknad om byggetillatelse skal det foreligge situasjonsplan i målestokk 1:500 for dette planområdet. Planer for bebyggelse og utendørsanlegg fremlegges for bygningsmyndighetene til behandling og godkjenning som en del av byggesøknad. Planen skal omfatte hele eiendommen og vise følgende:
  - Bygninger
  - Lekeplass(er), min 150 m2, maks 50 meter fra inngangsdøra
  - Parkeringsareal
  - Trafikkareal med spesiell vekt på atkomstforhold
  - Grøntareal, beplantning
  - Planeringshøyder (eksisterende og nytt terreng)
  - Fyllinger og skjæringer på tomta.
- e) Utendørsareal og bygninger skal gis en utforming som ivaretar tilgjengelighet for alle.
- f) Bygningsmyndighetene skal ved behandling av byggesøknader sørge for at bebyggelsen får god form og materialbehandling. Hensynet til miljø og estetikk skal vies spesiell oppmerksomhet.
- g) Dersom det under arbeid i marka kommer frem gjenstander eller annet av kulturhistorisk interesse, må arbeidet stanses og kulturminnemyndigheten varsles, jfr. Lov om kulturminner av 1978 §8.

**Til PBL. § 12-7 nr.10**

- a) Lekeplass(er) ved inngang, min 150 m2, maks 50 meter fra inngangsdøra, skal være opparbeidet i samsvar med de vilkår kommunen fastsetter før det gis innflytningstillatelse til noen av boligene i planområdet..



# Harstad kommune

**Adresse:** c/o Postmottak, Postboks 1000, 9479 Harstad

**Telefon:** 77026000

Utskriftsdato: 08.04.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Harstad kommune

|                   |      |                 |    |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 5503 | <b>Gårdsnr.</b> | 56 | <b>Bruksnr.</b> | 839 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
|-------------------|------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målnummer                  | Stand | Dato | Avlesningstype |
|----------------------------|-------|------|----------------|
| Ingen treff på vannmålere. |       |      |                |

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| <b>Offentlig vann</b>      | Nei |
| <b>Offentlig avløp</b>     | Nei |
| <b>Privat septikanlegg</b> | 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.

## BUDSKJEMA TVANGSSALG

### Bindende kjøpetilbud

Sammen med budskjemaet må salgsoppgaven signeres.

<sup>1</sup> Undertegnede inngir herved følgende bud på

Adr: \_\_\_\_\_ Gnr. \_\_\_\_\_, bnr. \_\_\_\_\_, snr./fnr. \_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_ kommune.

Oppdragsnummer: \_\_\_\_\_

<sup>2</sup> Kjøpesum (tall): kr \_\_\_\_\_ 00/100

**+omkostninger, herunder dok.avg., tingl.gebyr.**

|                            |                      |           |
|----------------------------|----------------------|-----------|
| <sup>3</sup> Omkostninger: | Dokumentavgift       | Kr. _____ |
|                            | Tgl. gebyr skjøte    | Kr. _____ |
|                            | Tgl. gebyr panteobl. | Kr. _____ |
|                            | Sum                  | Kr. _____ |

<sup>4</sup> Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

|             |           |
|-------------|-----------|
| Lån A       | Kr. _____ |
| Lån B       | Kr. _____ |
| Egenkapital | Kr. _____ |
|             | Kr. _____ |

<sup>5</sup> Overtagelse og oppgjør skal normalt skje 3 måneder etter at medhjelperen har forelagt budet for tingretten og rettighetshaverne, og anbefalt at budet begjæres stadfestet (normalt etter 14 dager av budfrist).

<sup>6</sup> Budet vedstås til dato: \_\_\_\_\_ Kl.: \_\_\_\_\_

**Budgiver aksepterer at budfrist forlenges med 6 uker dersom det ikke foreligger høyere bud, se pkt. 8.**

<sup>7</sup> Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiveren i minst 6 uker. Med partenes og rettighetshavernes samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med bindingstid ned til to uker.

Ved tingrettens stadfestelse av et bud, løses øvrige budgivere fra sine bud. Nekter tingretten ved kjennelse å stadfeste noe bud, løses samtlige budgivere fra sine bud. Budgiver løses fra sitt bud dersom saksøkeren gir avkall på adgangen til å begjære det stadfestet.

<sup>8</sup> Jeg/vi er klar over at dette budet er bindende i minst 6 uker. Et avgitt bud kan ikke trekkes tilbake når det er gjort kjent for partene og rettighetshaverne. Hvis budet aksepteres, er det inngått bindende avtale.

<sup>9</sup> (Vennligst bruk blokkbokstaver)

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_ Tlf. arb.: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Tlf. priv.: \_\_\_\_\_

Postnr. \_\_\_\_\_ Poststed: \_\_\_\_\_ Telefaks: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Sign. budgiver(e)

## II. Gjennomføring av tvangssalg

### § 11-12. Salgsmåte

Retten avgjør på grunnlag av hva som antas å gi størst utbytte om tvangssalget skal gjennomføres med bistand av en medhjelper<sup>1</sup> etter bestemmelsene i dette avsnittet eller om det skal gjennomføres ved en auksjon holdt av namsmyndigheten etter bestemmelsene i avsnitt III.

Ved salg ved medhjelper avgjør retten om medhjelperen skal motta og utbetale<sup>2</sup> kjøpesummen, eller om retten skal gjøre det. Motpart medhjelperen kjøpesummen, skal den holdes adskilt fra medhjelperens egne midler.

Ved salg ved medhjelper av registrert andel i borettslag som er tilknyttet et boligbyggelag, kan boligbyggelaget oppnevnes som medhjelper.

0 Endret ved lover 28 apr 2000 nr. 34 (ikr. 1 juli 2000 iflg. res. 28 apr 2000 nr. 366), 30 aug 2002 nr. 67 (ikr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938), 6 juni 2003 nr. 39 (ikr. 1 juli 2006 iflg. res. 16 juni 2006 nr. 626).

1 Jf. § 2-10.

2 Jf. § 11-38.

### § 11-13. Nærmere om salg ved medhjelper

Medhjelperen<sup>1</sup> bør rådføre seg med partene, rettighetshaverne og retten i viktige spørsmål som angår gjennomføring av salget. Spørsmål om lovligheten av bestemte salgsvilkår kan medhjelperen la utstå til budene forelegges for retten.<sup>2</sup> Når partene ber om det, kan medhjelperen oppta forhandlinger med sikte på å unngå tvangssalg.

Er omsetningen av formuesgodet underlagt konsesjon, skal namsmyndigheten bringe på det rene den høyeste pris som vil bli akseptert før formuesgodet blir lagt ut for salg. Den myndighet som avgjør konsesjonsspørsmålet, har plikt til å gi retten bindende uttalelse om høyeste pris som vil bli godkjent.

Dersom medhjelperen kommer til at en annen fremgangsmåte enn salg gjennom medhjelperen sannsynligvis vil gi større utbytte, skal retten underrettes. Medhjelperens krav på godtgjørelse<sup>3</sup> dekkes etter § 11-36 annet ledd, selv om tvangssalget gjennomføres på annen måte.

0 Endret ved lover 28 apr 2000 nr. 34 (ikr. 1 juli 2000 iflg. res. 28 apr 2000 nr. 366), 30 aug 2002 nr. 67 (ikr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938).

1 Jf. § 11-12, jf. § 2-10.

2 Jf. § 11-29.

3 Jf. § 2-10.

### § 11-14. Fravikelse av fast eiendom

Er det nærliggende fare for at en fast eiendom ellers vil bli forringet<sup>1</sup> eller salgsarbeidet vanskeliggjort,<sup>2</sup> kan retten etter begjæring fra saksøkeren eller en annen panthaver ved kjennelse<sup>3</sup> bestemme at eiendommen skal fravikes. Rettens kjennelse er tvangsgrunnlag for fravikelse etter kapittel 13. § 13-6 gjelder ikke.

Flytter ikke saksøkte frivillig, må den som har begjært fravikelse, forskuttere utgiftene til gjennomføring av fravikelsen innen en frist medhjelperen fastsetter. Medhjelperen begjærer<sup>4</sup> fravikelse etter kapittel 13. For utgiftene til fravikelsen har panthaveren panterrett som bestemt i panteloven<sup>5</sup> § 1-5 bokstav a og får stilling som saksøker under tvangssalget. Selv om panthaveren har bedre prioritet, kan denne ikke begjære stadfestelse uten at budet dekker alle heftelser med bedre prioritet enn den best prioriterte av den opprinnelige saksøker og saksøkere som har trådt inn etter § 11-11.<sup>6</sup> Panthaveren kan heller ikke begjære stadfestelse<sup>7</sup> før det er skaffet en erstatningsbolig<sup>8</sup> som retten har godtatt, dersom den opprinnelige saksøkeren og i tilfelle dessuten også saksøkere som er trådt inn etter § 11-11, er pålagt å skaffe erstatningsbolig.

Er det krevet erstatningsbolig, kan fravikelse ikke gjennomføres før det enten er skaffet en erstatningsbolig som retten har godtatt, eller det rettskraftig er fastslått at saksøkeren ikke har plikt til å skaffe erstatningsbolig.<sup>8</sup>

Bestemmelsene i paragrafen her gjelder tilsvarende ved tvangssalg av borettslagsandel som er registrert i grunnboken.

0 Endret ved lover 30 aug 2002 nr. 67 (ikr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938), 6 juni 2003 nr. 39 (ikr. 1 juli 2006 iflg. res. 16 juni 2006 nr. 626).

1 Jf. § 11-15.

2 Jf. § 5-9 (2), jf. § 6-1 (2), jf. 11-25.

3 Jf. tvl. § 19-6.

4 Jf. § 5-2.

5 Lov 8 feb 1980 nr. 2.

6 Jf. § 11-20.

7 Jf. § 11-28.

8 Jf. § 11-9 (2), jf. dekl. § 2-10.

### § 11-15. Omsorg for formuesgodet

Medhjelperen<sup>1</sup> skal så langt det er mulig påse at formuesgodet ikke forringes under salget. Dersom det er behov for tiltak som ikke kan utsettes uten fare for skade på formuesgodet, eller for tiltak som det er naturlig å foreta forut for salg for å bedre prisen, som rydding, rengjøring og enkelt vedlikehold, skal medhjelperen varsle saksøkeren og andre panthavere som kan tenkes å ville begjære tiltaket. Etter begjæring fra en panthaver kan medhjelperen iverksette tiltaket. Utgiftene til tiltaket skal forskutteres av den som har begjært det iverksatt. § 11-14 annet ledd tredje til femte punktum gjelder tilsvarende. Om oppbevaring av løsøre som fjernes gjelder § 13-11 annet til fjerde ledd tilsvarende.

Medhjelperen kan iverksette tiltak som nevnt i første ledd selv om ingen panthaver har begjært det eller forskuttert utgiftene. Medhjelperen kan kreve sine utgifter dekket av kjøpesummen i samsvar med § 11-36 annet ledd fjerde punktum og har rett til å begjære stadfestelse<sup>2</sup> i samme utstrekning som om utgiftene var dekket av en panthaver, jf. § 11-14 annet ledd fjerde og femte punktum.

Finner medhjelperen under tvangssalg av fast eiendom at eiendommen bør fravikes, gir medhjelperen underretning til tingretten, saksøkeren og andre panthavere som kan tenkes å ville begjære fravikelse.<sup>3</sup> Finner medhjelperen under tvangssalg av skip<sup>4</sup> og luftfartøy at skipet eller luftfartøyet bør settes fast, gir medhjelperen underretning til tingretten og saksøkeren.

0 Endret ved lov 30 aug 2002 nr. 67 (lkr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938).

1 Jf. § 11-12 jf. § 2-10.

2 Jf. § 11-28.

3 Jf. § 11-14 (1).

4 Jf. § 1-8 (2).

#### § 11-16. <sup>1</sup> Varsling av parter og rettighetshavere

Medhjelperen<sup>2</sup> skal så langt det er mulig straks underrette partene, personer som er varslet etter § 11-8, og kjente rettighetshavere om tvangssalget med opplysning om hvem som er saksøker og hvilket krav tvangssalget er begjært for.

Saksøkte skal oppfordres til innen en frist fastsatt av medhjelperen å opplyse om det finnes rettigheter i formuesgodet som ikke går fram av realregisteret,<sup>3</sup> og om det finnes tilbehørsgjenstander som eies av andre eller som er beheftet særskilt. Unnlater saksøkte å opplyse om slike heftelser som saksøkte kjenner til, blir saksøkte ansvarlig overfor rettighetshaveren og kjøperen for tap unnlatelsen medfører.

Saksøkeren og andre panthavere skal oppfordres til innen en frist fastsatt av medhjelperen å gi opplysning om størrelsen av pantekravet med renter og kostnader. En panthaver som unnlater å gi slike opplysninger innen fristen, er ansvarlig for økning i godtgjørelsen til medhjelperen som skyldes merarbeid som følge av unnlatelsen. Ved fordelingen av kjøpesummen<sup>4</sup> dekkes økningen av panthaverens del av kjøpesummen.

Andre rettighetshavere skal oppfordres til å gi de opplysninger som trengs for utarbeidelsen av salgsoppgaven<sup>5</sup> og utkast til fordelingskjennelse.<sup>6</sup>

I underretningen skal medhjelperen gjøre oppmerksom på følgen av å unnlate å gi opplysninger.

0 Endret ved lover 11 mars 1994 nr. 3, 28 apr 2000 nr. 34 (lkr. 1 juli 2000 iflg. res. 28 apr 2000 nr. 366).

1 Jf. lov 11 juni 1993 nr. 101 § 3-50.

2 Jf. § 11-13 jf. § 2-10.

3 Jf. § 1-8 (1).

4 Jf. § 11-38.

5 Jf. § 11-24.

6 Jf. § 11-29 (1), f.

#### § 11-17. Innhentning av opplysninger

Medhjelperen<sup>1</sup> skal forberede salget ved å foreta slike undersøkelser og å innhente slik dokumentasjon som er vanlig ved frivillig omsetning gjennom megler.<sup>2</sup> Innhentet dokumentasjon skal være tilgjengelig for parter og rettighetshavere på medhjelperens kontor. For kjøpsinteresserte skal innhentet dokumentasjon være tilgjengelig som vanlig ved frivillig omsetning.<sup>2</sup>

1 Jf. § 11-12 jf. § 2-10.

2 Jf. lov 29 juni 2007 nr. 73 kap. 6.

#### § 11-18. Salg av tilbehør, ideell del m m

Salget skal omfatte både hovedgjenstanden og tilhørende ting og rettigheter som omfattes av panteretten. Selv om saksøkeren bare har pant i en ideell del av formuesgodet, kan retten beslutte at salget skal omfatte hele formuesgodet dersom det blir gitt samtykke av saksøkte eller en annen sameier som har rett til å kreve sameiet oppløst ved tvangssalg.<sup>1</sup>

Ved salg av fast eiendom kan en saksøker som også har panterett i driftstilbehør<sup>2</sup> som nevnt i panteloven<sup>3</sup> § 3-4, kreve at salget skal omfatte driftstilbehøret dersom samlet salg antas å gi størst samlet utbytte og det for driftstilbehøret foreligger tvangskraftig tvangsgrunnlag som nevnt i loven her § 8-2. Kravet må fremsettes i begjæringen om tvangssalg. § 8-6 første og annet ledd, § 8-7 første ledd annet punktum og annet ledd og § 8-8 gjelder tilsvarende.

Salg av luftfartøy<sup>4</sup> skal også omfatte lagrede reservedeler som omfattes av panterett i luftfartøyet, når reservedelene befinner seg i riket. Saksøkeren kan likevel i begjæringen kreve at luftfartøyet skal selges uten reservedelene dersom de bedre prioriterte panthavere ikke har pant i reservedelene og det må antas at samlet salg vil redusere saksøkerens eller etterstående panthaveres dekningsmulighet. Skal luftfartøyet selges uten reservedelene, kan saksøkeren innen en frist som medhjelperen setter, kreve at også reservedelene selges under forfølgningen. Selges luftfartøyet og reservedelene sammen, fordeles hele kjøpesummen under ett.

Den som har panterett i et luftfartøy med prioritet etter saksøkerens krav, og i tillegg panterett i lagrede reservedeler som ikke omfattes av bedre prioriterte panthaveres panterett, kan kreve at salget skal omfatte også reservedelene. Begjæring må fremsettes så tidlig at medhjelperen kan avertere samlet salg av luftfartøyet og reservedelene. Hele kjøpesummen fordeles i tilfelle under ett.

0 Endret ved lover 28 apr 2000 nr. 34 (lkr. 1 juli 2000 iflg. res. 28 apr 2000 nr. 366), 1 juni 2001 nr. 28 (se dans VI, lkr. 1 juli 2001 iflg. res. 1 juni 2001 nr. 560), 30 aug 2002 nr. 67 (lkr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938).

1 Jf. lov 18 juni 1965 nr. 6 § 15.

2 Jf. § 8-1 (2).

3 Lov 8 feb 1980 nr. 2.

4 Jf. lov 11 juni 1993 nr. 101 § 3-23.

#### § 11-19. Salg av flere formuesgoder

Når det under tvangssalg skal selges flere realregistrerte formuesgoder, skal formuesgodene selges enkeltvis. Ved tvangssalg av en fast eiendom som er blitt oppdelt i flere faste eiendommer<sup>1</sup> etter at pantekravet ble stiftet, kan eiendommene selges under ett når det gir størst utbytte.

Når formuesgodene selges enkeltvis og det er mulig at saksøkeren vil få full dekning uten at alle selges,<sup>2</sup> skal retten fastsette en rekkefølge for salgene. Formuesgoder som tilhører hovedskyldneren, skal selges først. Ved tvangssalg av en fast eiendom som er blitt oppdelt etter at pantekravet ble stiftet, selges av eiendommer som tilhører andre enn hovedskyldneren, fortrinnsvis de sist utskilte eiendommene først.

Er en fast eiendom blitt oppdelt i flere faste eiendommer etter at pantekravet ble stiftet, og enkelte av eiendommene tilhører hovedskyldneren for pantekravet, kan retten avvise<sup>3</sup> en begjæring om tvangssalg av bare enkelte av eiendommene dersom den ikke omfatter hovedskyldnerens eiendommer.

0 Endret ved lov 30 aug 2002 nr. 67 (lkr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938).

1 Jf. lov 17 juni 2005 nr. 101 §§ 9 iflg.

2 Jf. § 5-10 (2) jf. § 6-1 (2).

3 Jf. § 6-3 (1).

#### § 11-20. Forholdet til bedre prioriterte heftelser

Salget kan bare gjennomføres dersom alle heftelser med bedre prioritet<sup>1</sup> enn saksøkerens krav blir dekket. For beregning av foranstående pengeheftelser gjelder § 11-36 annet og tredje ledd tilsvarende. Lovbestemt pant<sup>2</sup> tas det bare hensyn til i den utstrekning det er klart at kravet består. Foranstående heftelser som ikke er pengeheftelser, skal overtas av kjøperen utenfor kjøpesummen.

Dersom medhjelperen mener at det ikke kan oppnås bud som tilfredsstiller første ledd, skal medhjelperen underrette saksøkeren og tingretten. I underretningen skal det opplyses om at innsigelser mot at saken heves, må fremsettes direkte for tingretten innen to uker fra avsendelsen av underretningen. Etter utløpet av fristen skal retten heve<sup>3</sup> saken dersom den finner det klart at det ikke kan oppnås bud som tilfredsstiller første ledd.

0 Endret ved lov 30 aug 2002 nr. 67 (lkr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938).

1 Jf. pantel. § 1-13.

2 Jf. pantel. § 6-1 og sjøl. § 51.

3 Jf. § 5-17.

#### § 11-21. Forholdet til heftelser med samme eller dårligere prioritet

Pengeheftelser med prioritet ved siden av eller etter saksøkerens krav, dekkes etter prioritet så langt kjøpesummen rekker.<sup>1</sup>

Andre heftelser enn pengeheftelser som har prioritet ved siden av eller etter saksøkerens krav, overtas av kjøperen utenfor kjøpesummen hvis den ikke er satt til side. Heftelsen skal settes til side i den utstrekning det er nødvendig for å gi dekning til heftelser med bedre eller lik prioritet. Den settes til side ved at bud stadfestes<sup>2</sup> etter at det ved foreleggelsen av bud m m for rettighetshaverne er opplyst at heftelsen skal settes til side, jf § 11-29 første ledd bokstav d. Så langt kjøpesummen rekker, har rettighetshaveren etter prioritet krav på erstatning for heftelsens verdi. For å avklare om formuesgodet kan bli solgt med plikt for kjøperen til å overta heftelsen, kan medhjelperen innhente alternative bud.

1 Jf. § 11-31 (4).

2 Jf. § 11-30.

#### § 11-22. Det personlige ansvar for heftelsene

Har saksøkte personlig ansvar for en heftelse som fortsatt skal bestå, blir også kjøperen personlig ansvarlig. Når fordringshaveren godkjenner kjøperen som ny skyldner, blir saksøkte fri sitt ansvar i samme omfang.<sup>1</sup>

1 Sml. pantel. § 2-7.

#### § 11-23. Utøvelse av forkjøpsrett

En forkjøpsrett som ikke er satt til side etter § 11-21 annet ledd, kan gjøres gjeldende når stadfestelseskjennelsen er rettskraftig.<sup>1</sup> En forkjøpsrett som gjøres gjeldende, er uten innvirkning på tvangssalgskjøperens rettigheter og plikter i henhold til tvangssalg.

1 Jf. § 11-34.

#### § 11-24. Salgsoppgave

Medhjelperen<sup>1</sup> skal utforme en skriftlig salgsoppgave om formuesgodet som gis til kjøpsinteresserte før bud inngis. Oppgaven skal så langt det er mulig inneholde de opplysninger som det er vanlig å gi ved frivillig omsetning gjennom megler.<sup>2</sup> Har medhjelperen ikke hatt anledning til å innhente bestemte opplysninger eller til å kontrollere dem, skal det gis opplysning om grunnen til det.

Salgsoppgaven skal opplyse om at salget er et tvangssalg, og om at kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler.<sup>3</sup> Videre skal det gå fram hvem kjøpesummen skal betales til.<sup>4</sup> Det skal fastsettes hvem som skal bære utgiftene ved tilfredselse og overtakelsen av formuesgodet. Det skal opplyses om heftelser som ikke er pengeheftelser og som fortsatt skal bestå. Krever erverv av formuesgodet konsesjon,<sup>5</sup> skal det opplyses at kjøperen bærer risikoen for at konsesjon blir gitt.<sup>6</sup> For odelselendommer<sup>7</sup> skal det opplyses at kjøperen bærer risikoen for odelsløsning.

Salgsoppgaven skal for øvrig gi de nødvendige opplysninger om salgsordningen etter denne loven<sup>8</sup> og dessuten inneholde eventuelle utfyllende salgsvilkår som medhjelperen har fastsatt.

- 1 Jf. § 11-12 jf. § 2-10.
- 2 Jf. lov 29 juni 2007 nr. 73 § 6-7.
- 3 Jf. § 11-39 til § 11-41
- 4 Jf. § 11-12 (2).
- 5 Jf. lov 14 des 1917 nr. 16 og lov 28 nov 2003 nr. 98.
- 6 Sml. § 11-44 (3).
- 7 Jf. lov 28 juni 1974 nr. 58.
- 8 Jf. § 11-26, § 11-27, § 11-28, § 11-30 og § 11-31.

#### § 11-25. Avertering, visning og sikkerhet for bud

Medhjelperen <sup>1</sup> skal avertere formuesgodet på den måte som er vanlig ved frivillig omsetning gjennom megler. Kjøpsinteresserte skal gis adgang til å besiktige formuesgodet i samsvar med vanlig praksis ved frivillig omsetning, jf § 5-9 annet ledd. <sup>2</sup>

Medhjelperen <sup>1</sup> kan kreve at en byder legger fram en finansieringsplan. Finner ikke medhjelperen planen tilfredsstillende, kan medhjelperen pålegge byderen å stille sikkerhet <sup>3</sup> for budet innen en frist medhjelperen fastsetter. Gjør ikke byderen det, kan budet settes ut av betraktning.

- 1 Jf. § 11-12 jf. § 2-10.
- 2 Jf. § 11-14.
- 3 Jf. § 3-4.

#### § 11-26. Budenes bindende virkning

Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst seks uker. <sup>1</sup> Med rettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid ned til 15 dager. Et bud som ikke lenger er bindende, kan bare stadfestes <sup>2</sup> dersom byderen samtykker. Et bud er ikke bindende for byderen når det følger av alminnelige avtalerettslige regler at byderen er ubundet. <sup>3</sup>

Stadfester <sup>2</sup> retten et bud, løses samtidig andre bydere fra sine bud. Nekter retten ved kjennelse å stadfeste noe bud, løses samtlige bydere fra sine bud. En byder løses dessuten fra sitt bud dersom saksøkeren gir avkall på adgangen til å begjære det stadfestet. <sup>4</sup>

- 0 Endret ved lover 28 apr 2000 nr. 34 (jfr. 1 juli 2000 iflg. res. 28 apr 2000 nr. 366), 30 aug 2002 nr. 67 (jfr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938).
- 1 Jf. § 11-26 (3).
- 2 Jf. § 11-30.
- 3 Jf. § 11-30 (2), c.
- 4 Jf. § 11-28 (4).

#### § 11-27. Betalingsfrist og oppgjørsgdag

Kjøpesummen skal betales innen en oppgjørsgdag som er tre måneder regnet fra den dag medhjelperen forelegger bud m m for rettighetshaverne og retten etter § 11-29. Betalingsplikten inntre likevel ikke før to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. <sup>1</sup> Del av kjøpesummen som etter fordelingskjennelsen <sup>2</sup> dekker en pengeheftelse som kjøperen skal overta etter avtale med rettighetshaveren, innbetales ikke. Kjøpesummen plasseres til best mulig rente i norsk bank inntil den utbetales.

Betales hele eller en del av kjøpesummen etter oppgjørsgdagen, men innen to uker etter at stadfestelsen er rettskraftig, betales et rentetillegg fastsatt av Kongen. Betales ikke kjøpesummen, eventuelt med tillegg av renter etter første punktum, innen betalingsfristen etter første ledd, gjelder § 11-32.

- 0 Endret ved lover 28 apr 2000 nr. 34 (jfr. 1 juli 2000 iflg. res. 28 apr 2000 nr. 366), 30 aug 2002 nr. 67 (jfr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938).
- 1 Jf. § 11-34.
- 2 Jf. § 11-36.

#### § 11-28. Saksøkerens begjæring om stadfestelse av bud

Når medhjelperen <sup>1</sup> har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal medhjelperen straks forelegge budene for saksøkeren med spørsmål om saksøkeren vil begjære noen av dem stadfestet. <sup>2</sup> Foruten for den opprinnelige saksøkeren skal budene forelegges for den som har trådt inn som saksøker etter § 11-11, og den som har stilling som saksøker etter §§ 11-14 eller 11-15. Saksøkeren skal snarest mulig <sup>3</sup> underrette medhjelperen om stadfestelse begjæres eller om grunnen til at stadfestelse ikke begjæres.

Saksøkeren må ikke uten saklig grunn begjære stadfestelse av et bud når et høyere bud kan stadfestes. Saksøkeren må heller ikke uten saklig grunn forbigå bud fra en etterstående panthaver som har gitt likt bud med en annen. Er saksøkeren i tvil om hvilket av flere bud som skal velges, kan saksøkeren overlate valget mellom disse til tingretten.

Dersom saksøkeren har begjært tvangssalg for flere pantekrav, skal det opplyses hvilket krav som er grunnlag for begjæringen om stadfestelse.

En begjæring om stadfestelse kan trekkes tilbake <sup>4</sup> inntil budet er stadfestet.

Unnlater saksøkeren å begjære stadfestelse i tide, eller oppgir saksøkeren en grunn for ikke å begjære stadfestelse som medhjelperen mener ikke er rimelig, skal medhjelperen straks varsle saksøkeren om forholdet. Unnlater saksøkeren deretter å begjære stadfestelse innen en kort frist medhjelperen har fastsatt, skal medhjelperen underrette tingretten og samtidig varsle saksøkeren om at innsigelser mot at saken heves, må fremsettes direkte for tingretten innen to uker fra avsendelsen av varselet. Etter utløpet av fristen skal retten heve <sup>5</sup> saken dersom saksøkeren ikke hadde rimelig grunn for ikke å begjære stadfestelse.

- 0 Endret ved lov 30 aug 2002 nr. 67 (jfr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938).
- 1 Jf. § 11-12 jf. § 2-10.
- 2 Jf. § 11-30.
- 3 Jf. § 11-28.

4 Jf. § 11-30 (3).

5 Jf. § 5-17.

#### § 11-29. Foreleggelse av bud m m for rettighetshaverne og tingretten

Dersom saksøkeren begjærer bud stadfestet, <sup>1</sup> skal medhjelperen <sup>2</sup> sende tingretten, partene, kjente rettighetshavere og bydere som har gitt bud som er begjært stadfestet, skriftlig melding med:

- (a) opplysning om hvem som er saksøker og hvilket krav <sup>3</sup> tvangssalget er begjært for,
- (b) opplysning om hvilket bud som er begjært stadfestet og om det er stilt eller krevet <sup>4</sup> sikkerhet for budet,
- (c) gjenpart av salgsoppgaven, <sup>5</sup>
- (d) fortegnelse over heftelser som ikke er pengeheftelser og som skal settes til side, <sup>6</sup>
- (e) opplysning om hvorvidt høyere bud enn det som er begjært stadfestet, er avvist på grunn av manglende sikkerhet <sup>7</sup> eller andre forhold, og
- (f) utkast til kjennelse om fordelingen av kjøpesummen. <sup>8</sup>

I underretningen skal det opplyses om at innsigelser mot stadfestelse eller mot utkastet til fordelingskjennelse må være kommet fram til tingretten innen to uker fra avsendelsen av underretningen. <sup>9</sup>

Dersom medhjelperen finner at et bud som bare er bindende i kort tid <sup>10</sup> bør godtas, kan bud m m forelegges for rettighetshaverne og retten samtidig som budet forelegges for saksøkeren med forespørsel om begjæring om stadfestelse. <sup>11</sup> I underretningen til rettighetshaverne og retten skal det opplyses at saksøkeren ikke har vært forelagt budet tidligere, og dessuten gis opplysninger som nevnt i første ledd bokstav b om budet og opplysninger som nevnt i første ledd bokstav e om andre bud. Saksøkeren skal snarest mulig underrette både medhjelperen og retten om budet begjæres stadfestet.

0 Endret ved lov 30 aug 2002 nr. 67 (lkr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938).

1 Jf. § 11-12 jf. § 2-10.

2 Jf. § 11-28.

3 Jf. § 11-28 (3).

4 Jf. § 11-25 (2).

5 Jf. § 11-24.

6 Jf. § 11-21 (2).

7 Jf. § 11-25 (2).

8 Jf. § 11-36.

9 Jf. § 11-34 (1).

10 Jf. § 11-26.

11 Jf. § 11-28.

#### § 11-30. Tingrettens stadfestelse

Etter at fristen for å fremsette innvendinger mot stadfestelse er utløpt, <sup>1</sup> skal tingretten ved kjennelse <sup>2</sup> snarest mulig <sup>3</sup> avgjøre om bud skal stadfestes.

Retten skal nekte et bud stadfestet dersom:

- (a) det er sannsynlig at fornyede salgsforsøk vil lede til større utbytte,
- (b) budet ikke dekker samtlige heftelser med bedre prioritet enn saksøkerens krav, <sup>4</sup>
- (c) budet ikke er bindende for byderen etter alminnelige avtalerettslige regler,
- (d) saksøkte har oppfylt saksøkerens krav, eller saken av annen grunn skal heves etter § 5-17 jf. § 6-1,
- (e) budet er inngitt i strid med § 2-11,
- (f) det foreligger en annen feil som ikke er avhjulpet og som ikke settes ut av betraktning etter § 5-6 annet ledd, når feilen åpenbart har hatt betydning for salget.

Nekter retten stadfestelse, skal saken heves <sup>5</sup> dersom nektelsen skyldes forhold som ikke kan avhjelpes eller retten finner det klart at det ikke kan oppnås bud som dekker samtlige heftelser med bedre prioritet enn saksøkerens krav. Saken skal også heves dersom begjæringen om stadfestelse trekkes tilbake uten rimelig grunn.

Ved stadfestelse av bud ved tvangssalg av tillatelser som er registrert i Petroleumsregisteret, <sup>6</sup> skal det i stadfestelseskjennelsen tas inn som betingelse for ervervet at byderen får konsesjon. Har ikke byderen fått konsesjon innen tre måneder fra stadfestelseskjennelsen, kan partene, rettighetshaverne og byderen begjære at tingretten ved kjennelse tar stilling til om stadfestelseskjennelsen skal oppheves. Virkningene av stadfestelsen etter § 11-31 og byderens plikt til å betale kjøpesummen inntreder først når konsesjon er gitt.

0 Endret ved lover 8 jan 1993 nr. 20, 30 aug 2002 nr. 67 (lkr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938).

1 Jf. § 11-29 (2).

2 Jf. tvl. § 19-6.

3 Jf. § 11-26 (1).

4 Jf. § 11-20.

5 Jf. § 5-17 og § 6-13 (1).

6 Lov 29 nov 1996 nr. 72 § 6-1.

#### § 11-31. Virkningen av stadfestelsen

Når et bud er stadfestet, <sup>1</sup> overtar kjøperen risikoen for formuesgodet <sup>2</sup> på oppgjørsdagen. <sup>3</sup> Når kjøperen dessuten har betalt kjøpesummen, eventuelt med tillegg av renter, <sup>4</sup> blir kjøperen eier av formuesgodet og overtar retten til avkastningen. Tiltrer kjøperen

formuesgodet før oppgjørsdagen <sup>3</sup> etter annet ledd, blir kjøperen eier og overtar risikoen og retten til avkastningen på det tidspunkt formuesgodet tillres.

Dersom det er fare for at saksøkte urettmessig vil forføre over formuesgodet til skade for kjøperen, <sup>5</sup> kan retten på begjæring ved kjennelse <sup>6</sup> beslutte at kjøperen skal få tiltre formuesgodet før oppgjørsdagen straks kjøpesummen er betalt. Dersom formuesgodet allerede er fraveket, kan medhjelperen på begjæring bestemme at kjøperen skal få tiltre formuesgodet straks kjøpesummen er betalt.

Når kjøperen er blitt eier av formuesgodet, kan kjøperen på grunnlag av stadfestelseskjennelsen og uten gebyr begjære tvangsfullbyrdelse etter kapittel 13 <sup>7</sup> dersom saksøkte eller en person som er varslet etter § 11-8 første ledd, ikke frivillig fraviker formuesgodet. Det samme gjelder når kjøperen er gått adgang til å tiltre formuesgodet før oppgjørsdagen, og kjøpesummen er betalt.

Når kjøperen er blitt eier, faller samtlige pengeheftelser i formuesgodet bort unntatt pengeheftelser som kjøperen skal overta etter avtale med rettighetshaveren. Fra samme tidspunkt bortfaller heftelser som er satt til side etter § 11-21 annet ledd.

Når kjøper av akvakulturtillatelse har betalt kjøpesummen, eventuelt med tillegg av renter, skal retten sørge for at kjøper straks blir innført i akvakulturregisteret.

0 Endret ved lover 30 aug 2002 nr. 67 (lkr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938), 17 juni 2005 nr. 79 (lkr. 1 jan 2006).

1 Jf. § 11-30.

2 Jf. kjl. § 12.

3 Jf. § 11-27.

4 Jf. § 11-27 (2).

5 Jf. pantel. § 1-7.

6 Jf. tv. § 19-6.

7 Jf. § 13-11.

### § 11-32. Mislighold fra kjøper

Dersom kjøpesummen ikke blir betalt innen betalingsfristen, <sup>1</sup> plikter kjøperen å betale forsinkelsesrente etter lov om renter ved forsinket betaling m.m. <sup>2</sup> § 3 første ledd første punktum.

Oversitter kjøperen betalingsfristen, skal medhjelperen, eller retten dersom den skal motta kjøpesummen, <sup>3</sup> straks varsle kjøperen om at kjøpet vil bli hevet dersom kjøpesummen med renter ikke er betalt innen en frist på minst to uker. Oversittes denne fristen, skal retten ved kjennelse <sup>4</sup> oppheve stadfestelseskjennelsen <sup>5</sup> og deretter underrette medhjelperen om at salget skal fortsettes. Ved opphevelsen faller kjennelsen om fordelingen av kjøpesummen <sup>6</sup> bort.

Er formuesgodet gått tapt eller blitt skadet etter at kjøperen overtok risikoen for det, <sup>7</sup> plikter kjøperen å erstatte tap som skyldes at kjøperen ikke har holdt formuesgodet forsikret mot brann og annen tingsskade i den utstrekning det er vanlig. Blir salg gjennomført etter opphevelsen, er kjøperen ansvarlig for forskjellen overfor rettighetshavere som fikk bedre dekning etter den første fordelingskjennelsen enn etter den siste, dersom ikke misligholdet skyldtes en uforutsett hindring utenfor kjøperens kontroll. <sup>8</sup> Krav mot kjøperen etter dette ledd gjøres gjeldende ved søksmål for de alminnelige domstoler. Søksmålet kan reises i den rettskrets der tvangssalget er gjennomført.

0 Endret ved lover 11 juni 1993 nr. 83, 30 aug 2002 nr. 67 (lkr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938).

1 Jf. § 11-27.

2 Lov 17 des 1976 nr. 100.

3 Jf. § 11-12 (2).

4 Jf. tv. § 19-6.

5 Jf. § 11-30.

6 Jf. § 11-38.

7 Jf. § 11-31.

8 Sml. kjl. § 57.

### § 11-33. Utstedelse av skjøte

Når kjøperen er blitt eier av formuesgodet <sup>1</sup> og stadfestelseskjennelsen er blitt rettskraftig, <sup>2</sup> skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte. Skjøtet skal opplyse om pengeheftelser som skal bli stående. <sup>3</sup> Det skal videre inneholde en fortegnelse over heftelser som er satt til side etter § 11-21 annet ledd. Er det begjært oppfriskning <sup>4</sup> mot oversittelse av fristen for å påanke stadfestelseskjennelsen <sup>5</sup> før skjøte er utstedt, skal utstedelsen utstå til angrepet er rettskraftig avgjort.

Kjøperen og medhjelperen <sup>6</sup> kan avtale at medhjelperen skal begjære skjøte utstedt, og at retten skal sende det til medhjelperen. Avtalepant som sikrer lån gitt til kjøperen for erverv av formuesgodet, som medhjelperen har besørget registrert og som er registrert samme dag som skjøtet, går foran alle andre rettsstiftelser som utledes fra kjøperen uansett når de er registrert. Ved tvangssalg av skip gjelder dessuten sjøloven <sup>7</sup> § 24 tredje ledd tredje punktum.

0 Endret ved lover 30 aug 2002 nr. 67 (lkr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938), 17 juni 2005 nr. 90 (lkr. 1 jan 2006 iflg. res. 28 jan 2007 nr. 88) som endret ved lov 26 jan 2007 nr. 3.

1 Jf. § 11-31.

2 Jf. § 11-34, jf. tv. § 19-6.

3 Jf. § 11-31 (4).

4 Jf. tv. §§ 10-11 iflg.

5 Jf. § 11-34.

6 Jf. § 11-12 jf. § 2-10.

7 Lov 24 juni 1994 nr. 39.

3

### § 11-34. Rettsmiddel mot stadfestelsen

En kjennelse som stadfester et bud, kan angripes ved anke. <sup>1</sup> Anke kan bare grunnes på at budet ikke skulle ha vært stadfestet etter § 11-30 annet ledd bokstavene b til f. Anke kan ikke grunnes på innvendinger mot stadfestelse som ikke har vært fremsatt for

tingretten.<sup>2</sup> Anke kan likevel grunnes på nye innvendinger dersom det ikke kan legges den ankende til last at innvendingen ikke ble fremsatt tidligere, eller særlige omstendigheter taler for det.

Ankefristen er en måned regnet fra avsigelsen.<sup>3</sup> Det kan ikke begjæres oppfriskning<sup>4</sup> for oversittelse av ankefristen etter at skjøte er registrert eller kjøpesummen er utbetalt. Begjæres det oppfriskning etter at skjøte er utstedt, skal retten straks sørge for at det anmerkes i realregisteret<sup>5</sup> at stadfestelsen er angrepet.

Ankerett har partene, personer som er varslet etter § 11-8 første ledd, kjøperen og rettighetshavere med en rett som salget har grepet inn i. Ankemotpart er enhver annen som er part eller kjøper.

Dersom stadfestelsen av et bud blir opphevet, faller en kjennelse om fordelingen av kjøpesummen<sup>6</sup> bort.

0 Endret ved lover 11 mars 1994 nr. 3, 30 aug 2002 nr. 67 (lkr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938), 17 juni 2005 nr. 90 (lkr. 1 jan 2008 iflg. res. 28 jan 2007 nr. 88) som endret ved lov 26 jan 2007 nr. 3.

1 Jf. § 2-13 og tvl. kap. 29.

2 Jf. § 11-29 (2).

3 Se lov 11 juni 1993 nr. 101 § 3-50 (3).

4 Jf. tvl. § 16-11 flg.

5 Jf. § 1-8 (1).

6 Jf. § 11-30.

### § 11-35 Oppgjøret ved opphevelse av stadfestelsen

Dersom stadfestelsen oppheves etter anke,<sup>1</sup> bortfaller virkningene av stadfestelsen<sup>2</sup> når opphevelsen er rettskraftig.<sup>3</sup>

Oppheves stadfestelsen etter at kjøperen har tiltrådt formuesgodet,<sup>4</sup> skal formuesgodet tilbakeføres. På grunnlag av opphevelsen kan det begjæres tvangsfullbyrdelse etter kapittel 13 dersom kjøperen ikke frivillig fraviker formuesgodet.

Oppheves stadfestelsen etter at kjøpesummen er betalt, dekkes lån som skulle ha vært sikret etter § 11-33 annet ledd, før resten av kjøpesummen med renter etter §§ 11-27 og 11-32 betales tilbake til kjøperen. Kjøpesummen tilbakebetales ikke før formuesgodet i tilfelle er tilbakeført.

Kjøperen kan kreve dekning for forsvarlige kostnader til forsikring og omsorg for formuesgodet. Er formuesgodet gått tapt eller blitt skadet etter at kjøperen har overtatt risikoen for det,<sup>5</sup> plikter kjøperen å erstatte tap som skyldes at kjøperen ikke har holdt det forsikret mot brann eller annen tingsskade i den utstrekning det er vanlig. Er formuesgodet gått tapt eller blitt skadet etter at kjøperen har tiltrådt, er kjøperen ansvarlig for tap som skyldes at kjøperen har forsømt å dra slik omsorg for formuesgodet som er rimelig etter forholdene.

Har kjøperen mottatt avkastning eller hatt vesentlig nytte av formuesgodet, plikter kjøperen å betale rimelig vederlag for fordelene.<sup>6</sup>

Krav etter fjerde og femte ledd avgjøres av tingretten ved kjennelse<sup>7</sup> dersom kravene kan avregnes i kjøperens krav på tilbakebetaling av kjøpesummen eller i krav som avregnes i tilbakebetalingskravet. For øvrig gjøres krav etter fjerde og femte ledd gjeldende ved ordinært søksmål etter tvistelovens<sup>8</sup> regler. Søksmålet kan reises i den rettskrets der tvangssalget er gjennomført.

0 Endret ved lover 30 aug 2002 nr. 67 (lkr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938), 17 juni 2005 nr. 90 (lkr. 1 jan 2008 iflg. res. 28 jan 2007 nr. 88) som endret ved lov 26 jan 2007 nr. 3.

1 Jf. § 11-34.

2 Jf. § 11-31.

3 Jf. tvl. § 19-14.

4 Jf. § 11-31.

5 Jf. § 11-31.

6 Sml. kjl. § 65, forbrkjl. § 50.

7 Jf. tvl. § 19-6.

8 Lov 17 juni 2005 nr. 90.

### § 11-36 <sup>1</sup> Fordelingen av kjøpesummen

Retten skal ved kjennelse<sup>2</sup> fastsette fordelingen av kjøpesummen.<sup>3</sup> Fordelingskjennelsen kan avsies samtidig med stadfestelseskjennelsen,<sup>4</sup> og skal senest avsies innen en uke etter at stadfestelsen er blitt rettskraftig.<sup>5</sup>

Rettsgebyret<sup>6</sup> og godtgjørelse til medhjelperen<sup>7</sup> dekkes forlods av kjøpesummen. Det samme gjelder kostnader ved kjøperens tilfredelse og overtakelse av formuesgodet som kjøperen ikke skal bære selv. Etter prioritet dekkes deretter pengeheftelser og erstatning for ikke-pengeheftelser som er satt til slde etter § 11-21 annet ledd. Medhjelperens krav etter § 11-15 annet ledd dekkes foran saksøkerens krav. Heftelsene med renter og kostnader beregnes etter kravenes størrelse på oppgjørsdagen.<sup>8</sup>

Den del av kjøpesummen som dekker et betinget krav, skal i kjennelsen avsettes til dekning av kravet. Til dekning av et omstridt eller usikkert krav kan det avsettes<sup>9</sup> en del. Når det kan avgjøres hvordan den avsatte delen av kjøpesummen skal fordeles, avslør retten på begjæring fordelingskjennelse om fordelingen av denne delen.

0 Endret ved lov 30 aug 2002 nr. 67 (lkr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938).

1 Jf. § 11-52.

2 Jf. tvl. § 19-6.

3 Jf. § 11-29 (1), f.

4 Jf. § 11-30.

5 Jf. § 11-34 (2).

6 Jf. lov 17 des 1982 nr. 88 kap. 4.

7 Jf. § 2-10.

8 Jf. § 11-27.

9 Jf. § 11-27 (1) fjerde punktum.

Forordningskjennelsen kan angripes ved anke<sup>2</sup> og gjenåpning.<sup>3</sup> Endres fordelingen etter at kjøpesummen er utbetalt, skal de som har fått for meget utbetalt, pålegges å betale det de har fått for meget, til de berettigede. Den som har mottatt betaling i god tro, kan likevel ikke pålegges slik betaling.

0 Endret ved lov 17 juni 2005 nr. 90 (lkr. 1 jan 2008 iflg. res. 26 jan 2007 nr. 88) som endret ved lov 26 jan 2007 nr. 3.

1 Jf. § 11-52.

2 Jf. § 2-12 og tvl. kap. 29.

3 Jf. tvl. kap. 31.

### § 11-3 .<sup>1</sup> Utbetaling av kjøpesummen

Salget avsluttes ved at kjøpesummen utbetales til de berettigede.<sup>2</sup> Kjøpesummen skal utbetales når både fordelingskjennelsen og stadfestelseskjennelsen er rettskraftige.<sup>3</sup> Selv om fordelingskjennelsen er angrepet,<sup>4</sup> skal kjøpesummen utbetales i den utstrekning fordelingen ikke er angrepet. Er det påløpt renter av kjøpesummen,<sup>5</sup> får de berettigede del i rentene etter den enkelte forholdsmessige del i kjøpesummen. Er det begjært oppfriskning<sup>6</sup> mot oversittelse av fristen for å anke stadfestelseskjennelsen før kjøpesummen er utbetalt, skal utbetalingen utstå til angrepet er rettskraftig avgjort.

For pantekrav som er knyttet til et verdipapir,<sup>7</sup> skal det ikke utbetales del av kjøpesummen før pantaveren har fremlagt dokumentet. Ved utbetaling skal beløpet noteres på dokumentet. Gir dokumentet uttrykk for at kravet er sikret ved panterett i formuesgodet, skal det også noteres at panteretten er falt bort som følge av tvangssalget.

0 Endret ved lov 17 juni 2005 nr. 90 (lkr. 1 jan 2008 iflg. res. 26 jan 2007 nr. 88) som endret ved lov 26 jan 2007 nr. 3.

1 Jf. § 11-52.

2 Jf. § 11-36.

3 Jf. § 11-37 og § 11-34.

4 Jf. § 11-37.

5 Jf. § 11-27.

6 Jf. tvl. §§ 16-11 iflg.

7 Jf. § 1-8 (3).

### § 11-39 Mangler

En mangel foreligger når:<sup>1</sup>

- (a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet,
- (b) medhjelperen<sup>2</sup> har forsvært å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
- (c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom formuesgodet har mangler, kan kjøperen kreve prisavslag.<sup>3</sup> Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Krav om prisavslag eller erstatning gjøres gjeldende ved søksmål. Søksmålet reises for den tingrett som har behandlet tvangssalget eller for den domstol som saken hører under etter tvisteloven.<sup>4</sup> Ved søksmål om prisavslag saksøkes de som har fått del i den del av kjøpesummen som rammes av prisavslaget.

Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves. Dersom kjøperen krever at den del av kjøpesummen som rammes av kravet om prisavslag, ikke skal utbetales til de berettigede, skal denne delen av kjøpesummen holdes tilbake hvis ikke retten finner kravet om prisavslag åpenbart grunnløst. Dersom kjøperen ikke har reist søksmål om prisavslag innen to måneder regnet fra forfallstidspunktet for kjøpesummen,<sup>5</sup> skal den tilbakeholdte del av kjøpesummen ikke lenger holdes tilbake.

0 Endret ved lover 30 aug 2002 nr. 67 (lkr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938), 17 juni 2005 nr. 90 (lkr. 1 jan 2008 iflg. res. 26 jan 2007 nr. 88) som endret ved lov 26 jan 2007 nr. 3.

1 Små. kjl. § 19, forbrjkl. § 16.

2 Jf. §§ 2-10 og 11-12.

3 Jf. lov 3 juli 1992 nr. 93 § 4-12.

4 Lov 17 juni 2005 nr. 90.

5 Jf. § 11-27.

### § 11-40 Rettsmangel

Dersom formuesgodet før tvangssalget helt eller delvis var eiet av en person som ikke var saksøkt og heller ikke ble varslet etter § 11-8 første ledd, er vedkommendes eiendomsrett fortsatt i behold hvis ikke eiendomsretten er falt bort ved registrering av kjøpet etter alminnelige regler om godtroerhverv.<sup>1</sup> Tvist om eiendomsretten avgjøres ved søksmål. Søksmålet reises for den tingrett som behandlet tvangssalget eller for den domstol som saken hører under etter tvisteloven.<sup>2</sup>

Dersom kjøperen må gi fra seg formuesgodet, kan denne av enhver som har fått del i kjøpesummen, kreve tilbake det vedkommende har fått. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av rettsmangel. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Krav på tilbakebetaling eller erstatning gjøres gjeldende ved søksmål. Søksmålet reises for den tingrett som behandlet tvangssalget eller for den domstol som saken hører under etter tvisteloven.<sup>2</sup>

Kjøpesummen må betales selv om det er fare for at kjøperen må gi fra seg formuesgodet til en tredjeperson etter første ledd. Dersom kjøperen krever at kjøpesummen ikke skal utbetales til de berettigede, skal kjøpesummen holdes tilbake med mindre retten finner at det åpenbart ikke er fare for at kjøperen må gi fra seg formuesgodet. Dersom kjøperen ikke har reist søksmål mot tredjepersonen innen to måneder regnet fra forfallstidspunktet for kjøpesummen, skal kjøpesummen ikke lenger holdes tilbake.

0 Endret ved lover 30 aug 2002 nr. 67 (lkr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938), 17 juni 2005 nr. 90 (lkr. 1 jan 2008 iflg. res. 26 jan 2007 nr. 88) som endret ved lov 26 jan 2007 nr. 3.

<sup>1</sup> Jf. lov 7 juni 1935 nr. 2 §§ 20 og 27.

<sup>2</sup> Lov 17 juni 2005 nr. 90, Jf. tvl. kap. 4 II.

**§ 11-41. Partell rettsmangel**

En ikke-engeheftelse som det ikke er tatt forbehold om i salgsoppgaven, <sup>1</sup> er likevel i behold dersom den ikke er satt til side etter § 11-21 annet ledd og heller ikke er falt bort ved registrering av skjøtet etter alminnelige regler om godtroererv. <sup>2</sup> Er en ikke-engeheftelse i behold til tross for at det ikke er tatt forbehold om den i salgsoppgaven, gjelder § 11-39 annet og tredje ledd tilsvarende.

<sup>1</sup> Jf. § 11-24.

<sup>2</sup> Jf. lov 7 juni 1935 nr. 2 §§ 20 og 27.

**§ 11-42. Saksøkerens ansvar for feil**

Dersom saksøkeren har unnlatt å gjøre oppmerksom på en uregistret rettighet i formuesgodet som saksøkeren kjente til, <sup>1</sup> og rettighetshaveren derved ligger tap, er saksøkeren ansvarlig for tapet. Kravet gjøres gjeldende ved søksmål for de alminnelige domstoler. Søksmålet kan reises i den rettskrets der tvangssalget er gjennomført.

<sup>1</sup> Jf. § 11-6 (1).

## **Forskrift om tvangssalg ved medhjelper**

### ***Innholdsfortegnelse***

|                                                                                                                                          |   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Forskrift om tvangssalg ved medhjelper.....                                                                                              | 1 |
| Innholdsfortegnelse.....                                                                                                                 | 1 |
| Kapittel 1. Innledning .....                                                                                                             | 2 |
| Kapittel 2. Medhjelperens sikkerhetsstillelse .....                                                                                      | 2 |
| Kapittel 3. Medhjelperens godtgjørelse .....                                                                                             | 3 |
| Kapittel 4. Namsmannen som medhjelper ved tvangssalg av realregistrerte formuesgoder og<br>adkomstdokumenter til leierett til bolig..... | 5 |
| Kapittel 5. Ikrafttredelse .....                                                                                                         | 5 |

|                        |                                        |
|------------------------|----------------------------------------|
| <b>Dato</b>            | 04.12.1992 nr. 895                     |
| <b>Departement</b>     | Justis- og beredskapsdepartementet     |
| <b>Avd/dir</b>         | Lovavd.                                |
| <b>Publisert</b>       | Avd I 1992 1289                        |
| <b>Ikraftttredelse</b> | 01.01.1993                             |
| <b>Sist endret</b>     | FOR-2010-04-09-507                     |
| <b>Endrer</b>          |                                        |
| <b>Gjelder for</b>     | Norge                                  |
| <b>Hjemmel</b>         | LOV-1992-06-26-86-§2-10                |
| <b>Sys-kode</b>        | E05                                    |
| <b>Næringskode</b>     | 9121                                   |
| <b>Kunngjort</b>       |                                        |
| <b>Rettet</b>          |                                        |
| <b>Korttittel</b>      | Forskrift om tvangssalg ved medhjelper |

**Hjemmel:** Fastsatt ved kgl.res. 4. desember 1992 i medhold av tvangsfullbyrdelsesloven 26. juni 1992 nr. 86 § 2-10. Fremmet av Justis- og politidepartementet.

**Endringer:** Endret ved forskrifter 11 okt 2002 nr. 1094, 9 mai 2003 nr. 554, 9 april 2010 nr. 507.

## Kapittel 1. Innledning

### § 1-1. Virkeområde

Forskriften gjelder for tvangssalg ved medhjelper oppnevnt av namsmyndighetene etter tvangsfullbyrdelsesloven.

Kapittel 2 og 3 gjelder ikke for namsmann som er oppnevnt av retten som medhjelper ved tvangssalg av realregistrerte formuesgoder eller adkomstdokumenter til leierett til bolig.

0 Endret ved forskrift 11 okt 2002 nr. 1094 (i kraft 1 jan 2003).

## Kapittel 2. Medhjelperens sikkerhetsstillelse

### § 2-1. Når medhjelperen skal stille sikkerhet

Medhjelperen skal stille sikkerhet etter reglene i dette kapittel når medhjelperen under tvangssalget skal motta kjøpesummen. Namsmyndigheten kan kreve at medhjelperen stiller sikkerhet også i andre tilfeller. Ved tvangssalg av løsøre og andre ikke-realregistrerte formuesgoder enn adkomstdokumenter til leierett til bolig kan namsmyndigheten frita medhjelperen for å stille sikkerhet når kjøpesummen må antas å bli lavere enn 50 ganger rettsgebyret. Rettsgebyret på det tidspunkt medhjelperen oppnevnes, anvendes.

En medhjelper som har stilt sikkerhet i samsvar med bestemmelse i eller i medhold av annen lov som dekker ansvar som nevnt i § 2-3, plikter ikke å stille sikkerhet etter forskriften her.

### § 2-2. Sikkerhetens form

Sikkerheten stilles ved at det hos namsmyndigheten deponeres en erklæring fra et norsk skadeforsikringsselskap eller et annet norsk foretak med rett til å drive finansieringsvirksomhet etter lov om finansieringsvirksomhet og finansinstitusjoner 10 juni 1988 nr 40 § 1-4 (sikkerhetsstilleren) om at

sikkerhetsstilleren påtar seg på vilkår som nevnt i forskriften § 2-5 å innestå for oppfyllelse av medhjelperens ansvar som nevnt i § 2-3 innenfor rammen av et nærmere angitt beløp som oppfyller kravene i § 2-4.

Namsmyndigheten kan nekte å godta erklæringen dersom det er tvil om den oppfyller kravene i første ledd.

### **§ 2-3. Hva sikkerheten dekker**

Sikkerheten dekker erstatningsansvar som medhjelperen pådrar seg overfor partene, rettighetshaverne og kjøperen under utførelsen av det eller de salgsoppdrag sikkerheten gjelder for. Dersom medhjelperen mottar kjøpesummen, dekker sikkerheten også at kjøpesummen blir utbetalt av medhjelperen.

### **§ 2-4. Sikkerhetens størrelse**

Namsmyndigheten fastsetter hvor stor sikkerheten skal være. Når medhjelperen skal motta kjøpesummen, skal sikkerheten minst være lik det beløp kjøpesummen antas å bli.

Dersom sikkerheten er en felles sikkerhet for de salgsoppdrag som en medhjelper mottar fra samme namsmyndighet og medhjelperen skal motta kjøpesummen i ett eller flere av oppdragene, skal sikkerheten til enhver tid minst være lik den samlede sum av de antatte kjøpesummer i de salgsoppdrag som medhjelperen har under behandling. Medhjelperen kan ikke gis nye salgsoppdrag dersom det vil føre til at den samlede sum av kjøpesummene vil overstige sikkerheten.

### **§ 2-5. Nærmere krav til sikkerheten**

Skadelidte kan kreve dekning direkte fra sikkerhetsstilleren uten først å rette krav mot medhjelperen.

Sikkerhetsstilleren kan ikke gjøre gjeldende andre innsigelser mot krav fra skadelidte enn de innsigelser medhjelperen selv har i forholdet til skadelidte.

Oppsigelse av sikkerheten eller bortfall av sikkerheten på annen måte er ikke virksomt i forhold til skadelidte før en måned etter at namsmyndigheten har mottatt melding om bortfallet.

Sikkerhetsstilleren kan overfor skadelidte ikke påberope at det er foretatt utbetalinger under sikkerheten med mindre namsmyndigheten er varslet om utbetalingen senest samtidig med at utbetalingen fant sted.

## **Kapittel 3. Medhjelperens godtgjørelse**

### **§ 3-1. Innledning**

Medhjelperens godtgjørelse fastsettes av namsmyndigheten etter reglene i dette kapittel.

### **§ 3-2. Godtgjørelse ved tvangssalg av løsøre**

Ved gjennomføring av tvangssalg av løsøre etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 8 har medhjelperen krav på godtgjørelse etter følgende satser:

- 10 % av kjøpesummen til og med kr 50.000,
- 2 % av det overskytende til og med kr 200.000 og
- 1 % av det overskytende.

Dersom medhjelperen skal fordele og utbetale kjøpesummen til de berettigede, beregnes et tillegg etter følgende satser:

- 5 % av kjøpesummen til og med kr 50.000 og
- 2 % av det overskytende til og med kr 200.000.

### **§ 3-3. Godtgjørelse ved tvangssalg av fast eiendom og adkomstdokumenter til leierett til bolig**

Ved gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11 eller adkomstdokumenter til leierett til bolig etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 12 har medhjelperen krav på godtgjørelse etter følgende satser:

- 3 % av kjøpesummen til og med kr 500.000,
- 2 % av det overskytende til og med kr 1.000.000 og
- 1 % av det overskytende til og med kr 3.000.000.

Godtgjørelsen skal likevel minst være lik 10 ganger rettsgebyret.

Dersom kjøpesummen kan antas å overstige kr 3.000.000, kan første ledd fravikes ved avtale mellom retten og medhjelperen inntil utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.

Dersom medhjelperen skal motta og utbetale kjøpesummen, gis et tillegg i godtgjørelsen på 5 ganger rettsgebyret.

Ved beregningen av kjøpesummen etter paragrafen her skal det tas hensyn til vederlag i form av overtakelse av fellesgjeld.

I forhold til første og tredje ledd anvendes rettsgebyret på det tidspunkt utkastet til fordelingskjennelse forelegges for rettighetshaverne.

0 Endret ved forskrifter 11 okt 2002 nr. 1094 (i kraft 1 jan 2003), 9 april 2010 nr. 507 (gjeld berre medhjelparoppdrag gitt etter 9 april 2010).

#### **§ 3-4. Godtgjørelse ved andre tvangssalg**

Ved gjennomføring av andre tvangssalg enn nevnt i §§ 3-2 og 3-3 fastsettes medhjelperens godtgjørelse av namsmyndigheten etter forhåndsavtale med medhjelperen.

#### **§ 3-5. Avtale om særlig dekning av utgifter**

Namsmyndigheten og medhjelperen kan avtale at medhjelperen ved gjennomføring av tvangssalget i tillegg til godtgjørelsen etter §§ 3-2 til 3-4 skal ha dekket utgifter til annonsering, taksering o l i den utstrekning det er vanlig ved frivillig omsetning at slike utgifter dekkes særskilt. Ved tvangssalg av realregistrerte formuesgoder og adkomstdokumenter til leierett til bolig kan slik avtale ikke inngås etter at utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.

#### **§ 3-6. Avtale om høyere eller lavere godtgjørelse**

Høyere godtgjørelse enn det som følger av §§ 3-2 til 3-5, kan avtales dersom det på forhånd er grunn til å tro, eller det under tvangssalget viser seg, at tvangssalget er vesentlig mer arbeidskrevende enn det som er vanlig ved tvangssalg av formuesgoder av samme art, eller andre særlige forhold tilsier det. Ved tvangssalg av realregistrerte formuesgoder og adkomstdokumenter til leierett til bolig kan slik avtale ikke inngås etter at utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.

Det kan avtales lavere godtgjørelse enn det som følger av §§ 3-2 til 3-5.

#### **§ 3-7. Godtgjørelse dersom tvangssalg gjennom medhjelperen ikke gjennomføres**

Dersom tvangssalget ikke gjennomføres, har medhjelperen krav på å få dekket nødvendige faktiske utgifter og dessuten et rimelig vederlag for arbeidet. Det samme gjelder dersom tvangssalget gjennomføres på annen måte enn gjennom medhjelperen.

Medhjelperens krav på godtgjørelse etter første ledd første punktum halveres, dersom medhjelperen medvirker ved et frivillig salg av samme formuesgode innen seks måneder etter at medhjelperoppdraget opphørte. Er godtgjørelsen allerede utbetalt, kan halvparten kreves tilbake. En medhjelper som medvirker ved et frivillig salg som nevnt i første punktum, skal opplyse namsmyndigheten om salget.

0 Endret ved forskrift 9 mai 2003 nr. 554 (i kraft 1 juli 2003).

## ***Kapittel 4. Namsmannen som medhjelper ved tvangssalg av realregistrerte formuesgoder og adkomstdokumenter til leierett til bolig***

### ***§ 4-1. Når namsmannen kan oppnevnes som medhjelper***

Foruten ved tvangssalg av fast eiendom og adkomstdokumenter til leierett til bolig i lensmannsdistrikt, jf tvangsfullbyrdsesloven § 11-12 jf § 12-6, kan namsmannen oppnevnes som medhjelper ved tvangssalg av fast eiendom og adkomstdokumenter til leierett til bolig utenfor lensmannsdistrikt når særlige forhold gjør det påkrevd. Det samme gjelder ved tvangssalg av andre realregistrerte formuesgoder.

### ***§ 4-2. Begrensninger i namsmannens myndighet som medhjelper***

Namsmannen kan som medhjelper bare begjære fravikelse av fast eiendom etter tvangsfullbyrdsesloven § 11-14 annet ledd når utgiftene til fravikelsen er forskuttert.

Tiltak som nevnt i tvangsfullbyrdsesloven § 11-15 kan namsmannen bare iverksette når saksøkeren eller en annen panthaver har begjært det og dessuten har forskuttert utgiftene.

En namsmann som er oppnevnt som medhjelper, kan ikke avgi inntåelseserklæringer eller på annen måte påta staten et særlig ansvar for riktig oppgjør. Første punktum er ikke til hinder for at namsmannen bistår som nevnt i tvangsfullbyrdsesloven § 11-33 annet ledd forutsatt at kjøperen eller dennes långiver forskutterer registreringskostnadene.

## ***Kapittel 5. Ikrafttredelse***

### ***§ 5-1. Ikrafttredelse***

Forskriften trer i kraft 1 januar 1993.

Forskriften gjelder ikke for saker om tvangsfullbyrdelse som fortsatt skal behandles etter lov 13 august 1915 nr 7 om tvangsfullbyrdelse.

## **ORIENTERING TIL KJØPERE OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER**

### **Generelt**

1. januar 1993 trådte ny lov om tvangsfullbyrdelse i kraft. Den nye loven innfører noe helt nytt på eiendomsmarkedet, nemlig tvangssalg ved medhjelper.

Salgsmåten er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon.

At en eiendom tvangsselges i henhold til lovens bestemmelser vil si at det er namsretten, og ikke eieren av eiendommen, som tar de endelige beslutningene i salgsprosessen.

Markedsføringen, budgivningen, kontraktsforhandlingen osv. skal skje mest mulig likt et vanlig salg, og salgsarbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner.

### **Hvem kan være medhjelper?**

Det er kun statsautoriserte eiendomsmeglere, advokater og lensmenn som kan være rettens medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangsselges, vil det være medhjelperen man skal forholde seg til. Medhjelperen vil sørge for å ordne alle formaliteter ovenfor tingretten.

### **Markedsføringen**

Har du fattet interesse for kjøp av en eiendom som er merket tvangssalg, bør du lese denne orientering nøye.

Det vil ikke fremgå av salgsannonsen for eiendommen at denne tvangsselges.

Dog opplyses det i salgsoppgaven eller prospektet for eiendommen at det er et tvangssalg.

Som medhjelper har eiendomsmegleren samme plikt til å innhente og kontrollere nødvendige opplysninger om eiendommen som ved vanlig eiendomsmegling. Opplysningene skal gis i en salgsoppgave eller et prospekt. Kjøpsinteresserte skal motta opplysningene før bindende avtale om kjøp inngås.

Dersom medhjelperen av ulike grunner ikke har klart å framskaffe de lovbestemte opplysningene, skal det opplyses om dette, og om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

### **Feil og mangler, heftelser m.m.**

Ved befaring av eiendommen oppfordres du til å gå nøye gjennom eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig på befaringen. Synes eiendommen å ha en del mangler, kan det være fornuftig å få avholdt en såkalt tilstandsrapport/boligsalgsrapport. En slik rapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg i.

Bestemmelsene i lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke når en eiendom er tvangssolgt.

Tvangsfullbyrdsloven bestemmer imidlertid at kjøper kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som man måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller

- medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som man måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og
- at ovennevnte forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag av ovenstående grunner.

Kjøper må, dersom enighet ikke oppnås om et prisavslag, eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som kreves redusert. Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøperen kan kreve at den del av summen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Dersom tingretten finner at kravet fra kjøperen er åpenbart grunnløst, kan tingretten avvise krav om tilbakeholdelse og likevel utbetale summen.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper selv ansvaret for et eventuelt leieforhold.

### **Budgivning**

Eiendomsmegleren sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.

Budgivningen skjer i hovedsak som ved et ordinært salg. Men det gjelder en del spesielle regler for frister på budet, anledningen til å ta forbehold osv. derfor anbefales det alltid at du rådfører deg med medhjelperen før bud inngis.

Budet må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum tre uker. Loven gir imidlertid adgang til at ved avtale mellom partene kan bindingstiden settes ned til to uker. Vær oppmerksom på at to uker kan være for knapp tid for å få budet stadfestet av namsretten.

Bud som inneholder forbehold om finansiering vil normalt ikke bli anbefalt akseptert før finansieringen er ordnet.

Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for dette.

Medhjelperen formidler kun budene mellom partene. Medhjelperen kan ikke akseptere budet.

Medhjelperen forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere, og anbefaler saksøkeren om å be tingretten akseptere budet. Saksøkeren har ikke plikt til å sende en slik anmodning til tingretten, og saksøkeren kan trekke hele saken tilbake inntil budet er akseptert av tingretten. F.eks. kan dette skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjelsforholdet sitt i siste liten.

Når tingretten har akseptert et bud har partene (bl.a. saksøkte, saksøkeren og andre rettighetshavere) en - 1 - måneds ankefrist på avgjørelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen avsies.

Dersom kjennelse fra tingretten ankes opp i høyere rettsinstans faller ikke kjøpers plikter bort. I slike tilfeller anbefales kjøper å kontakte medhjelper eller tingretten. En slik anke kan medføre betydelige forsinkelser da prosessen frem til rettskraftig bud forlenges. Interessenter bes derfor gjøre seg kjent med den risiko den risiko og belastning dette kan medføre. Uavhengig av om tingrettens stadfestelse blir anket eller ikke, plikter kjøper ved overtagelse- og oppgjørsmøte i forbindelse med stadfestelse bl.a. følgende:

- Tegne forsikring for eiendommen da risikoen for eiendommen går over på kjøper

- Kjøper kan betale kjøpesum inn til klientkonto for å unngå renteberegning, betalingsplikt inntreffer likevel ikke før 2 uker etter stadfestelseskjennelse er rettskraftig
- Kjøper kan velge betalingsutsettelse mot å betale rente på kjøpesum inntil kjennelsen blir rettskraftig
- Rente pr. d.d. iht. forskrift av 28. april 2000 nr. 368 er 6% over den til enhver tid gjeldende styringsrente fra Norges Bank
- Kjøper kan begjære fravikelse hvis det er fare for forringelse av denne
- Mangelsvurdering ved boligen er knyttet til tidspunkt for risikoovergang, hovedregelen er at risikoen for formuesgodet går over på kjøperen når hans bud er stadfestet og oppgjørsdagen dertil er kommet

For ytterligere informasjon ta kontakt med medhjelper eller tingretten.

Det opprettes ikke kjøpekontrakt mellom partene. Det er det aksepterte budet og salgsoppgaven som er kontraktsdokumentet.

### **Oppgjør og overtagelse**

Ved tvangssalg er det spesielle regler for når oppgjør skal finne sted. Loven bestemmer at oppgjørsdagen (den dag kjøper plikter å betale) inntreffer tre måneder etter at medhjelperen har bedt om at budet skal aksepteres. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper forsinkelsesrenter.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas tidligere må hele kjøpesummen betales før innflytting kan skje. Dog anbefales ikke overtagelse før ankefristen er utløpt.

### **Saksøktes fraflytting**

Når kjøperen har blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig, kan kjøperen uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Begjæringen må sendes lensmannen i det distrikt eiendommen er.

Skulle eiendommen inneha inventar som tidligere saksøkte på overtagelsestidspunktet plikter kjøper selv å besørge fravikelsesbegjæring m.m.

### **Skjøte/adkomstdokumenter**

Når kjøpesummen er betalt og kjøperen er blitt eier, vil tingretten utstede skjøte som tinglyses på eiendommen. Benyttes statsautorisert eiendomsmegler eller advokat som medhjelper, vil medhjelperen som regel foreta oppgjøret, samt sørge for tinglysing av pantobligasjoner og skjøte.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses blir samtlige heftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Tilsvarende vil medhjelperen ved erverv av en andelsleilighet sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående redegjørelse er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper. Fremstillingen er ikke uttømmende. De bestemmelsene det henvises til ovenfor finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.