Åsliveien 4A, 1642 SALTNES



PROPR.NO

Selger
Elisabeth Petterøe Dyndale
41106013

Prisantydning
4 420 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3112 Gnr. 92 Bnr. 559 Snr. 1

Innbydende og smakfull tomannsbolig med 3 soverom i barnevennlig område nær sjøen. Hage og terrasse.

PRISANTYDNING
kr 4 420 000 kr

LIGNINGSVERDI
kr 951 500 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 17 867 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
99kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
105kvm

TERRASSE- OG BALKONGAREAL (TBA)
28kvm

ANTALL SOVEROM
3

BOLIGTYPE
Tomannsbolig

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
885kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2002



Velkommen til Åsliveien 4a



Inngangsparti med morgensol. Her kan morgenkaffen nytes!



Entré med garderobe



Gjestetoalett og teknisk rom ved inngangen



Trapp til 2. etasje



Spisestue med utgang til veranda



Hele stua sett fra trapp



Spisestue



Stuen sett fra utgang til veranda med kjøkken i bakgrunnen



Løs elektrisk peis, følger ikke med huset



Kjøkken med spiseplass



Kjøkken med utsikt til hagen



Kjøkkenet inneholder kjøleskap og fryseskap i full høyde og ellers godt med skapplass



Elektrisk kjøkkenvifte og stekeovn som også kan brukes som mikroovn



Verandaen i 1. etasje er romslig og solrik



Gang i 2. etasje med skap



Flislagt bad med servant og speilskap



Dusjnisje



Her er det plass til vaskemaskin og tørketrommel



Hovedsoverom med utgang til veranda



Hovedsoverommet har god skapplass



Utsikt fra veranda i 2. etasje



Veranda ved soverommet i 2. etasje. Herfra ser du til fjorden og videre til Vestfold



Soverom 2 her innredet som kontor med én sengeplass



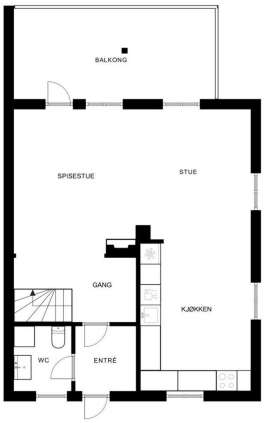
Soverom 3 her innredet som stue med sovesofa og lenestol, men har tidligere vært brukt som barnerom

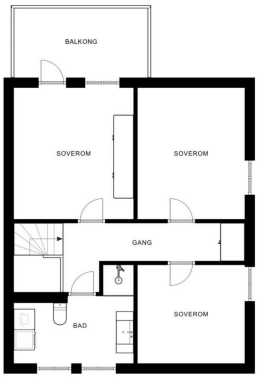


Todelt garasje hvor vi disponerer halvdelen nærmest vår del av huset

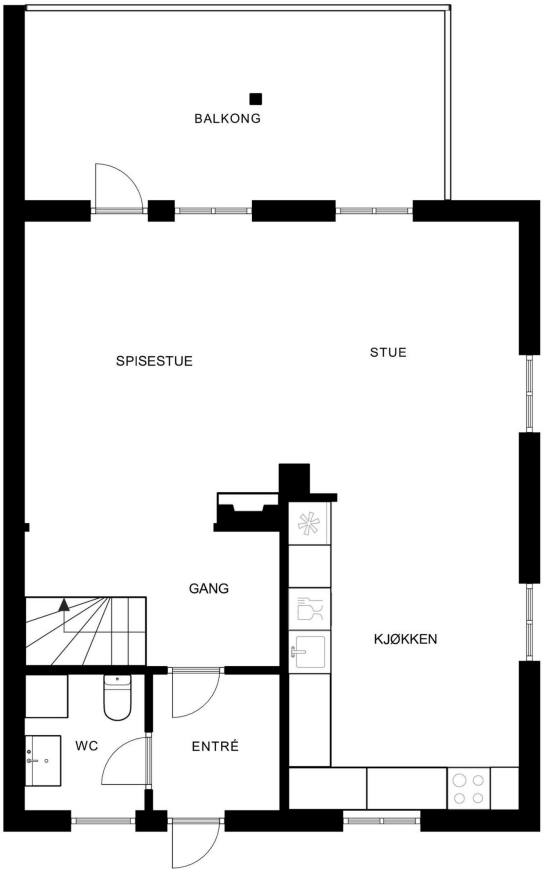


Huset med naturtomt



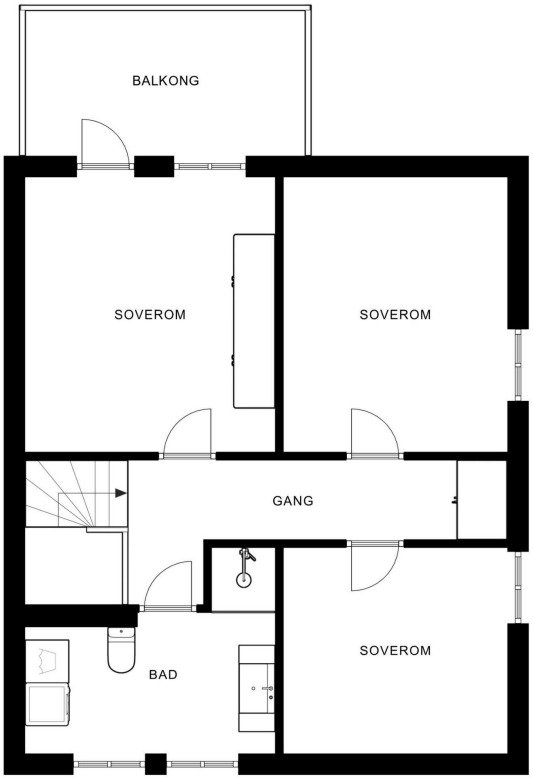


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



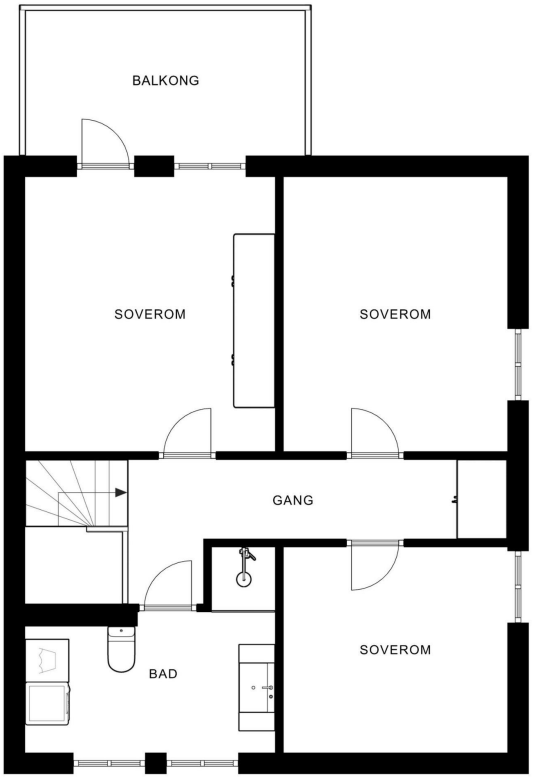
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Planskisse 1. etasje



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Planskisse 2. etasje



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Planskisse 2. etasje



Solnedgangen over badestedet på Agnes, knappe fem minutters gange fra huset



Det populære badestedet Saltholmen ligger ca 2 km fra huset



Karakteristiske hytter på Saltholmen

Om boligen

Vertikaldelt tomannsbolig i to etasjer hvor soverom og bad ligger i annen etasje. Det største soverommet har utgang til balkong med noe utsikt til sjøen og over til Vestfold. Nytt bad og baderomsinnredning fra 2022 med varmekabler, dusjnisje, opplegg for og plass til vaskemaskin og tørketrommel.

I første etasje er det et gjestetoalett ved inngangspartiet, stue med utgang til stor terrasse. Åpen kjøkkenløsning mot stue. Kjøkkenet med hvitevarer er nytt fra 2022. Kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn med mikrovnfunksjon og og Siemens induksjonsplate.

Det er varmekabler i hele første etasje, men etter at vi installerte varmepumpe, har det ikke vært behov for varmekablene bortsett fra på gjestetoalettet. Alle rom ble pusset opp i perioden desember 2021 til februar 2022

Halvpart av dobbelgarasje med egen bod. P-plass på gårdsplass. Egen lader til elbil.

Beliggenhet

Eiendommen er en sjarmerende halvdel av en tomannsbolig, omgitt av en kombinasjon av hage og naturtomt i et maritimt miljø i Saltnes. Eiendommen ligger forholdsvis usjenert og har noe utsikt til Krogstadfjorden fra verandaen i 2. etasje.

Her har du rask tilgang til skog og sjø. Det er flere nydelige badesteder i området med Agnes stranda som nesten nærmeste nabo. Saltholmen er bare en sykkeltur unna!
Området er barnevennlig med en forholdsvis ny barneskole, barnehage og idrettshall innenfor én km, med trygg gangvei langs Saltnesveien. Fotballbanen og skateparken i nærhet til skolen og idrettshallen, er populære områder for barna i Saltnes. Nærhet til treningssenter. Det er ca. 2 km til en stor Kiwi butikk.

Saltnes ligger sentralt i Østfold med de tre byene Fredrikstad, Sarpsborg og Moss innenfor 20 km i hver sin retning. Det er kort avstand til både Engelsviken og Hankø.
Råde stasjon er populær med gratis parkering og med en togreise på en knapp time inn til Oslo.

Annet

Det er ingen forkjøpsrett på boligen. Om du ikke har mulighet til å komme på visning, holder jeg gjerne privatvisning. Ta kontakt, så finner vi en tid. Jeg har tegnet boligselgerforsikring, og anbefaler også kjøper å tegne boligkjøperforsikring.

Omkostninger

16 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
110 500 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

128 490 kr (Omkostninger totalt)

---

4 548 490 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til

prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen

«som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Åsliveien 4 A, 1642 SALTNES
RÅDE kommune
gnr. 92, bnr. 559, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 01.10.2026 **Rapportdato:** 05.10.2026 **Oppdragsnr.:** 11989-1017 **Eiendomsverdi ref nr:** HB8579

Autorisert foretak: Etiq AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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 arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Rolf Andreas Gutvik
Uavhengig Takstingeniør
etiq@epost.no
467 78 897

Etiq AS
Andersrødveien 2
1642 SALTNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Etiq AS
Andersrødveien 2
1642 SALTNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår generelt som normalt vedlikeholdt sett i forhold til alder. Det er utført flere oppgraderinger de senere årene, blant annet totalrenovering av bad og nytt kjøkken i 2022, samt utskifting av varmtvannsbereder i 2020. Det foreligger dokumentasjon på flere av arbeidene.
Det er registrert enkelte avvik og forhold knyttet til alder og utførelse, blant annet eldre våtromsvinyl i toalett-/teknisk rom og manglende utjevningsforbindelse til slukrist på bad i 2. etasje.
For øvrig er det ikke registrert vesentlige skader eller funksjonssvikt ved befaringen.

Tomannsbolig - Byggeår: 2002

UTVENDIG

Gå til side

Takrenner og nedløp er av metall. Det er utvendige beslag samt vindskier og toppbord i treverk med beslag. Ifølge eier ble vindskibeslag skiftet i 2025.
Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Undertaket består av sutakplater og armert plastduk, og loftet er et kaldtloft.
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.
Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Det er terrasse på understøttende konstruksjon.
Det er terrasser på terreng understøttet av bjelker eller pilarer.

INNVENDIG

Gå til side

Gulvoverflater består hovedsakelig av laminat og fliser. Ifølge eiers dokumentasjon ble laminatgulv fornyet i 2022.
Veggoverflater består av tapet, trepanel, malte plater og fliser.
Himlinger består hovedsakelig av trepanel. Enkelte overflater er senere modernisert.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Det er foretatt kontinuerlig radonmåling med Airthings.
Dokumentasjon viser 365-dagers gjennomsnitt på 323 Bq/m³.
Pipe i lettklinkerblokker. Tidligere ildsted er fjernet og røykrørsinnføring er murt igjen. Ifølge eier er endringen meldt til kommunen/brannforebyggende myndighet.
Innvendig trapp er en malt tretrapp.
Innvendige dører er profilerte.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › Etasje 1 › Vaskerom /Wc
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets opprinnelige utførelse.
Våtrommet har tapet på vegger og maltpanel på innvendig tak.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv, elektriske varmekabler og fall mot sluk 1:50.
Våtrommet har våtromsvinyl på gulv, plastsluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 50 mm.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant og toalett.
Varmtvannsbereder, hovedstoppekran, vannfordelingsskap og sikringsskap er plassert i rommet.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Våtrom › Etasje 2 › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger i form av fakturaer og samsvarserklæringer.
Badet ble totalrenovert i 2022. Det foreligger fakturaer/dokumentasjon for rørlegger-, membran-/flis- og elektriske arbeider. Det foreligger samsvarserklæringer for elektriske arbeider.
Våtrommet har flis på vegg og malt panel på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk 1:50 i dusjnisje.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 60 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn med micro funksjon, oppvaskkum av kompositt og vannstoppsystem.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger består av plast (rør-i-rør) og kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
Boligen har naturlig ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.
Det er luft-til-luft varmepumpe.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2020, plassert i toalett -/teknisk rom i 1. etasje.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Anlegget er oppgitt installert i 2002, tilsvarende byggeår.
Boligen har røykvarslere og håndslukkerutstyr. Det ble ikke registrert synlige avvik ved rømningsveier eller branntekniske forhold ved befaringen.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Fuktsikringen er ukjent, og materiale brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent. Utført fra 2002.
Eiendommen ligger ikke i registrert aktsomhetsområde for flom, skred eller kvikkleireskred. Det ble ved befaring ikke observert stående vann eller andre åpenbare terrengforhold som tilsier unormal fuktbelastning mot boligen.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger for boligen.

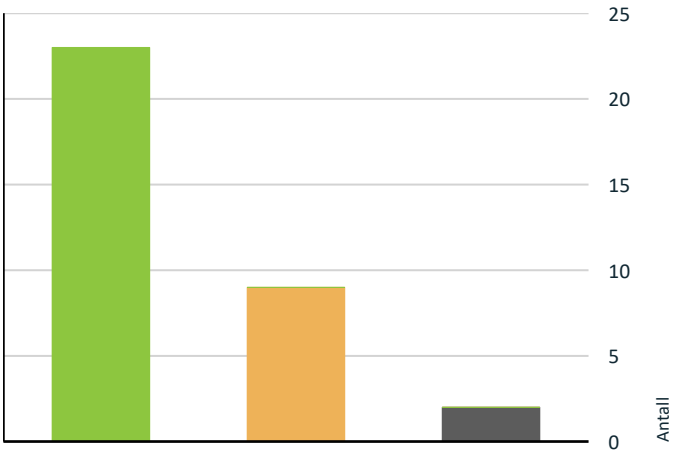
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Etiq AS
Andersrødveien 2
1642 SALTNES

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom /Wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom /Wc > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom /Wc > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom /Wc > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier (200bq).
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2002

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse
I bruk av eier

Standard
Boligen har normal standard sett i forhold til alder, med enkelte moderniseringer og oppgraderinger. Bad og kjøkken ble modernisert i 2022. Det er utført flere elektriske arbeider og installert varmepumpe. Innvendige overflater består hovedsakelig av panel og malte overflater, samt laminat/parkett og flislagte overflater

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt sett i forhold til alder. Det registreres stedvis slitasje og enkelte mangelfulle/ujevne håndverksmessige avslutninger. Eier opplyser om svertesopp på utvendige trefasader. Vindskibeslag er ifølge eier skiftet i 2025.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Bad i 2. etasje totalrenovert. Sluk endret/skiftet, nye membraner på gulv og vegger, flisarbeider samt nye sanitærinstallasjoner. Rørleggerarbeider utført av Rørlegger Arne Nilsen AS. Elektriske arbeider utført av Slevik Elektriske AS.
2022	Modernisering	Kjøkken fornyet med ny Kvik kjøkkeninnredning og hvitevarer. Elektriske arbeider utført i forbindelse med kjøkkenet.
2022	Modernisering	Det ble utført flere elektriske arbeider i boligen og montert varmepumpe.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:
- Det er registrert stedvis mose på taktekkingen.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.
- Topp/deksel på takhatt mangler

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å fjerne mose og følge taktekkingen med jevnlig ettersyn.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Takhatten bør kompletteres med nytt toppdeksel for å sikre tilfredsstillende beskyttelse mot nedbør.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall. Det er utvendige beslag samt vindskier og toppbord i treverk med beslag. Ifølge eier ble vindskibeslag skiftet i 2025.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Undertaket består av sutakplater og armert plastduk, og loftet er et kaldtloft.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert stedvise råteskader i nedre del av hjørnekasser.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak
- Råteskadede deler av hjørnekassene bør skiftes. Tilstøtende treverk bør kontrolleres i forbindelse med utbedringen.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å justere vinduene for å sikre normal funksjon.

Tilstandsrapport

• Årsaken til kondenseringen bør undersøkes nærmere. Forholdet kan være påvirket av inneklima, ventilasjon og vinduets isolasjonsevne.

Vindu på soverom 2 i 2. etasje subber ved lukking og har behov for justering. Det er registrert tegn etter innvendig kondensering på vindu på soverom 1.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.

• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Balkongdør i stue i 1. etasje subber noe ved betjening. Det er registrert tegn etter innvendig kondensering på balkongdør på soverom i 2. etasje.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er terrasse på understøttende konstruksjon.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasser på terreng understøttet av bjelker eller pilarer.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflater består hovedsakelig av laminat og fliser. Ifølge eiers dokumentasjon ble laminatgulv fornyet i 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist knirk i deler av gulvet i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggoverflater består av tapet, trepanel, malte plater og fliser. Himlinger består hovedsakelig av trepanel. Enkelte overflater er senere modernisert.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 1

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er foretatt kontinuerlig radonmåling med Airthings. Dokumentasjon viser 365-dagers gjennomsnitt på 323 Bq/m³.

Vurdering av avvik:

• Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier (200bq).

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å iverksette radonreduserende tiltak, som forbedret ventilasjon eller tetting mot grunnen, og gjennomføre nye målinger etter utbedring.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe i lettklinkerblokker. Tidligere ildsted er fjernet og røykrørsinnføring er murt igjen. Ifølge eier er endringen meldt til kommunen/brannforebyggende myndighet.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er profilerte.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Tersklene bør ettergås og utbedres for å sikre stabilitet og normal funksjon.

Det er registrert svikt i terskel ved soverom 2, WC i 1. etasje samt mellom entré og hall.

Tilstandsrapport

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

ETASJE 1 > VASKEROM /WC

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

ETASJE 1 > VASKEROM /WC

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets opprinnelige utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Vinylbelegget fungerer som vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet omkring utførelsen av det vanntette sjiktet.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens utførelse.

ETASJE 1 > VASKEROM /WC

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har tapet på vegger og maltpanel på innvendig tak.

ETASJE 1 > VASKEROM /WC

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv, elektriske varmekabler og fall mot sluk 1:50.

ETASJE 1 > VASKEROM /WC

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl på gulv, plastsluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 50 mm.

Vurdering av avvik:

• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales årlig visuell kontroll.

Gulvet har våtromsvinyl som synlig vanntett sjikt. Vinylbelegget er ført til plastsluk og klemt med klemring.

ETASJE 1 > VASKEROM /WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant og toalett. Varmtvannsbereder, hovedstoppekran, vannfordelingsskap og sikringsskap er plassert i rommet.

ETASJE 1 > VASKEROM /WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg.

ETASJE 1 > VASKEROM /WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• For våtrom er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger i form av fakturaer og samsvarserklæringer.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet ble totalrenovert i 2022. Det foreligger fakturaer/dokumentasjon for rørlegger-, membran-/flis- og elektriske arbeider. Det foreligger samsvarserklæringer for elektriske arbeider.

Tilstandsrapport

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt panel på innvendig tak.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk 1:50 i dusjnisje.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 60 mm.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

ETASJE 2 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• For våtrom er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn med micro funksjon, oppvaskkum av kompositt og vannstoppsystem.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger består av plast (rør-i-rør) og kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er besiktiget i rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2020, plassert i toalett-/teknisk rom i 1. etasje.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Anlegget er oppgitt installert i 2002, tilsvarende byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er registrert manglende utjevningsforbindelse til slukrist på bad i 2. etasje.

Elektrisk anlegg hovedsakelig fra byggeår. Det er utført senere endringer og utvidelser av anlegget. Det foreligger dokumentasjon på elektriske arbeider, blant annet arbeider utført i forbindelse med rehabilitering av bad og nytt kjøkken i 2022. Det foreligger dokumentasjon på el-kontroll fra 2020.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere og håndslukkerutstyr. Det ble ikke registrert synlige avvik ved rømningsveier eller branntekniske forhold ved befaringen.

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Fuktsikringen er ukjent, og materiale brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent. Utført fra 2002.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger ikke i registrert aktsomhetsområde for flom, skred eller kvikkleireskred. Det ble ved befaring ikke observert stående vann eller andre åpenbare terrengforhold som tilsier unormal fuktbelastning mot boligen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier (200bq).

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det anbefales å iverksette radonreduserende tiltak, som forbedret ventilasjon eller tetting mot grunnen, og gjennomføre nye målinger etter utbedring.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

• Det er registrert manglende utjevningsforbindelse til slukrist på bad i 2. etasje.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
I bruk av eier.

Byggeår
2002

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger fra tidligere salgsoppgave.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Vedlikehold: Ikke vurdert. Garasjen er ikke tilstandsvurdert ved befaringen.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Etiq AS
Andersrødveien 2
1642 SALTNES

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

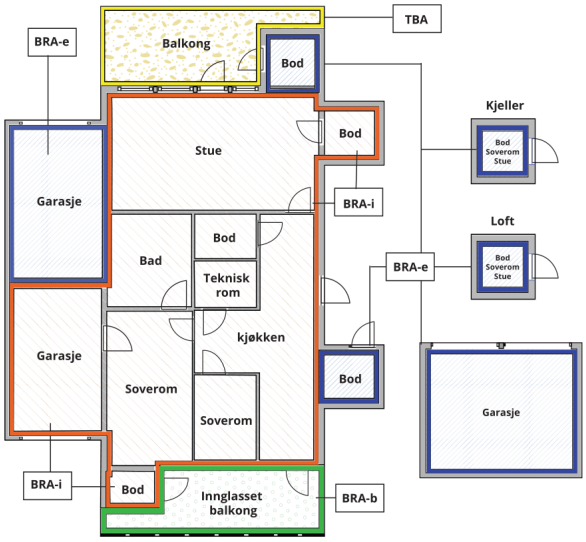
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje 1	51			51	21		51
Etasje 2	48			48	7	3	51
SUM	**99**				**28**	**3**	**102**
SUM BRA	**99**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, hall, stue, kjøkken, vaskerom /wc		
Etasje 2	Gang, soverom 1, soverom 2, loftstue, bad		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet. I 2. etasje er areal med lav takhøyde medtatt som ALH etter gjeldende måleregler. Verandaer er medtatt som TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger for boligen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Bad i 2. etasje ble totalrenovert i 2022. Det ble samtidig utført rørlegger- og elektriske arbeider. Kjøkken ble fornyet i 2022, og det ble utført flere elektriske arbeider i boligen. Ifølge eier foreligger dokumentasjon på arbeidene.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		19		19	
SUM		**19**			
SUM BRA	**19**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod	

Kommentar

Garasjen er ikke kontrollmålt eller tilstandsvurdert ved befaringen. Oppgitt areal på 19 m² er hentet fra tidligere tilstandsrapport/salgsoppgave. Innvendig bod er inkludert i oppgitt areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2026	Rolf Andreas Gutvik	Takstingeniør
	Elisabeth Petterøe Dyndale	Rekvirent
	Carsten Peter Dyndale	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3112 RÅDE	92	559		1		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Åsliveien 4 A

Hjemmelshaver
Dyndale Carsten Peter, Dyndale Elisabeth Petterøe

Kommentar
Eiendommen er en eierseksjon med sameiebrøk 103/206. Grunneiendommen har et samlet areal på ca. 885 m² og er felles eiertomt.

Eierandel
103 / 206

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Saltnes i Råde kommune, med hovedsakelig småhusbebyggelse. Området har nærhet til sjø og natur-/friluftsområder. Det er kort avstand til lokale servicetilbud, skole og barnehage.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Det foreligger tinglyst veirett.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for gnr. 92 bnr. 24, «Agnes østre», Råde kommune.

Om tomten

Felles eiet tomt for seksjonene på ca. 885 m². Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, belegningsstein, grus-/asfalterte adkomst- og parkeringsarealer samt mindre murer. Seksjonen har tilleggsdel i henhold til seksjoneringen.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger tinglyst bestemmelse om vann- og kloakkledninger med solidarisk ansvar for drift og vedlikehold. Seksjonen har tilleggsdel – bygning. Ifølge eier betales det kr 2 500,- pr. år til Skauen vel for blant annet snørydding og vedlikehold av privat vei.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
3 017 438	2026	I henhold til opplysninger fra Råde kommune

Formuesverdi	År	Kommentar
951 500	2026	I henhold til opplysninger fra eier

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	5494627			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	04.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	27.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	01.10.2026		Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	28.09.2021		Gjennomgått		Nei
Teknisk etat	23.10.2003	Teknisk etat kun har fremlagt midlertidig brukstillatelse og ikke ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	31.03.2022		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	05.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.10.2026	
2	05.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Åsliveien 4A, 1642 SALTNES

02 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Åsliveien 4A	Åsliveien 4A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

10. desember 2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Vi har bodd i boligen f.o.m. 8. februar 2022.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39, 5494627

Informasjon om selger

Selger

Dyndale, Elisabeth Petterøe

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Tidligere eier opplyste at det var fare for lekkasje fra sluk på badet i 2. etasje. Det ble imidlertid ved fuktmåling ikke påvist noen lekkasje ved vår overtagelse. Vi valgte likevel å totalrenovere hele badet.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2022

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet og endret sluk i dusjnisje. Lagt nye membraner på gulv og vegger. Flislegging av gulv og vegger. Røropplegg til vaskemaskin. Strømopplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Montering av dusj, vask m/skuffeseksjon og speil.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger Arne Nilsen AS, Fredrikstad. Slevik Elektriske AS.

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Alle vindskibeslag ble byttet til nye svarte beslag av blikk. Arbeidet utført på dugnad i samarbeid med nabo. Arbeidet ble utført av taktekkerlærling.

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nye varmekabler montert på bad i 2. etasje i forbindelse med renovering. Nye støpsler montert på kjøkken i forbindelse med nytt kjøkken fra Kvik AS (spotter under skap, kjøleskap, fryser, komfyr og stekeovn m/mikro, oppvaskmaskin, stikk til vannlås og utvidelse av antall stikk. Montert nye kontakter i stue/gang (dimmere). Nye taklamper kjøkken, gang og i 2. etasje. Lamper på yttervegg langs gangvei. Montering av varmepumpe.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Slevik Elektriske. Råde Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2022

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montering av nytt sluk og opplegg til vaskemaskin i forbindelse med totalrenovering av bad i 2. etasje.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Arne Nilsen AS, Fredrikstad

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2025

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Montering av ny utvendig frostfri vannkran. Utført av eier selv.

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2022

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montering av varmepumpe Kaiteki 6300.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Råde Elektro AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Vedovn i stue ble fjernet og røykrørhull i pipe murt igjen av murer. Tiltaket meldt til kommunen av hensyn til pipefeiing.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har blitt tatt to mus i felle på veranda for 3 år siden.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det er registrert noe svertesopp i utvendig fasade.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Radon, temperatur og luftfuktighet måles kontinuerlig med appen Airthings. Gjennomsnittlig måleverdi for 365 dager er 324 Bq/kvm.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Alt snekkerarbeid (bl.a. laminatgulv og veggpaneler) og malerarbeid (bl.a. vegger, tak og trapp) er utført av eier. Montering av kjøkkeninnredning er dog utført av faglært fra Kvik Kjøkken AS.

Åsliveien er en privat vei. Hele boligfeltet knyttet til veien har egen velforening med styre, Skauen vel, der vi betaler 2.500,- i året for snørydding m.m. Én gang i året er det dugnad for å feie/rydde veiområdet for å holde det pent.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 40170720

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Elisabeth Petterøe Dyndale	**2026-10-02**

Identification

Elisabeth Petterøe Dyndale

Signicat

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

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 92, Bruksnummer 559, Seksjonsnummer 1 i 3112 RÅDE kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	27.09.2026 kl. 13.01
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	27.09.2026 kl. 13.00

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/1564480-1/200 13.12.2021 13:30 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 3 360 000
Omsetningstype: Fritt salg
DYNDALE CARSTEN PETER
FØDT: 24.03.1956 IDEELL: 1/2
DYNDALE ELISABETH PETTERØE
FØDT: 15.11.1951 IDEELL: 1/2
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2001/3248-1/87 20.04.2001 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Solidarisk ansvar for drift og vedlikehold.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Råde kommune
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3112 GNR: 92 BNR: 559

2002/6131-2/87 09.07.2002 **ERKLÆRING/AVTALE**
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/1396194-1/200 13.12.2023 13:58 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 3 190 000
Panthaver: STATENS PENSJONSKASSE
ORG.NR: 982 583 462
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2002/6131-1/87 09.07.2002 **SEKSJONERING**

Opprettet seksjoner:
SNR: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 103/206
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 og 2.

2020/847238-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0135 GNR: 92 BNR: 559 FNR: 0 SNR: 1

2024/895224-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3017 GNR: 92 BNR: 559 FNR: 0 SNR: 1

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

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.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Råde kommune
Adresse Postuttak, Rådhuset, 1640
Telefon

Utskriftsdato: 28.09.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt Kilde: Råde kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3112 **Gårdsnr.:** 92 **Bruksnr.:** 559 **Seksjonsnr.:** 1
Adresse: Åsliveien 4A, 1642 SALTNES
Referanse: Åsliveien 4A, 1642 SALTNES

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		5061
Avløp		6770
Eiendomsskatt		6036

Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest	22.11.2025	2753

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Råde kommune

Råde kommune
Skråtorpveien 2A

1640 RÅDE

FAKTURA - AVTALEGIRO

DYNDALE ELISABETH P
ÅSLIVEIEN 4A
1642 SALTNES

Fakturanr.	1351798
Kundenr.	307930
Fakturadato	25.09.2026
Forfallsdato	**20.10.2026**
Bankkonto	**1503 22 66824**
KID	**00307930001000486**
Fakturabeløp NOK	**1488,74**

Utsteder	Kommunale eiendomsgebyrer
Organisasjonsnr.	940802652MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	69295000
Deres ref.	

Eiendom 92/559/0/1/8168 - Åsliveien 4a
Eier DYNDALE ELISABETH P

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1,00	Stk.	1467,00	1/1	011026-311026	122,25	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1,00	Stk.	1577,00	1/1	011026-311026	131,42	15%
EIENDOMSSKATT, BOLIG	3017438,00	Prom	2,00	1/1	011026-311026	502,83	
FORSKUDD VANN	85,00	Kbm	34,52	1/1	011026-311026	244,52	15%
FORSKUDD AVLØP	85,00	Kbm.	50,70	1/1	011026-311026	359,12	15%

Netto	**1360,14**
MVA	**128,60**
Øreavrunding	**0,00**
Å betale NOK	**1488,74**

Ved spørsmål til faktura ta kontakt på telefon 69295000
eller epost postmottak@rade.kommune.no

RÅDE KOMMUNE

VIRKSOMHET TEKNISK FORVALTNING

Fredrikstad Takstolfabrikk A/S
v/Arild Herrød
Industriveien 14
1580 RYGGE

Vår ref.	Deres ref.	Dato:
02/720-7/DIV-092/559/092/559/STAK		23.10.2003

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - NYBYGG - 2-MANNSBOLIG - ÅSLIVEIEN 4 A OG B - GNR.92 BNR. 559

Tiltak:
Nybygg tomannsbolig gnr92. bnr.559, Åsliveien 4A og 4B.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 gis midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak. Midlertidig brukstillatelse gis for boligen, men ikke garasjen.

Brukstillatelsen gis på grunnlag av anmodning om midlertidig brukstillatelse og kontrollerklæringer fra Fredrikstad Takstolfabrikk AS, Vei & Grunn As, Knut Henriksen A/S og Bravida Sør A/S, mottatt 14.10.03 og 17.10.03.

I følge ferdigmelding / kontrollerklæring er det registrert følgende mangler: Asfaltering av hovedvei, utvendige boder og gjerde langs vei.

Manglene skal være rettet opp innen mai 2004.
Garasje er ikke bygd.

Ny sluttkontroll skal utføres og kontrollerklæring skal sendes kommunen før det kan gis ferdigattest.

Kommunen har ikke foretatt tilsyn.

Med hilsen

Stein Akre
Byggesaksbehandler

Kopi til:
Tom Skaug AS Postboks 243 1501 MOSS

RÅDE KOMMUNE

VIRKSOMHET TEKNISK FORVALTNING

Fredrikstad Takstolfabrikk A/S
v/Arild Herrød
Industriveien 14
1580 RYGGE

Vår ref.	Deres ref.	Dato:
02/720-7/DIV-092/559/092/559/STAK		23.10.2003

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - NYBYGG - 2-MANNSBOLIG - ÅSLIVEIEN 4 A OG B - GNR.92 BNR. 559

Tiltak:
Nybygg tomannsbolig gnr92. bnr.559, Åsliveien 4A og 4B.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 gis midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak. Midlertidig brukstillatelse gis for boligen, men ikke garasjen.

Brukstillatelsen gis på grunnlag av anmodning om midlertidig brukstillatelse og kontrollerklæringer fra Fredrikstad Takstolfabrikk AS, Vei & Grunn As, Knut Henriksen A/S og Bravida Sør A/S, mottatt 14.10.03 og 17.10.03.

I følge ferdigmelding / kontrollerklæring er det registrert følgende mangler: Asfaltering av hovedvei, utvendige boder og gjerde langs vei.

Manglene skal være rettet opp innen mai 2004.
Garasje er ikke bygd.

Ny sluttkontroll skal utføres og kontrollerklæring skal sendes kommunen før det kan gis ferdigattest.

Kommunen har ikke foretatt tilsyn.

Med hilsen

Stein Akre
Byggesaksbehandler

Kopi til:
Tom Skaug AS Postboks 243 1501 MOSS

Råde kommune
Besøksadresse: Rådhuset
Postadresse: Postuttak
Postnr./-sted: 1640 Råde
Telefon: 69 29 50 00
Telefaks: 69 29 50 01
postmottak@rade.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato: 28.09.2026

Gårdsnr:	**92**	Bruksnr:	559	Festenr:		Seksjonsnr:	1
Adresse:	Åsliveien 4a, 1642 Saltnes						

0200 Bygningsdata fra GAB

Bebyggelsens type:	Bebyggelsens areal BRA :	Bygningsår:
Enebolig	**100** m^2	2001
	m^2	
	m^2	
	m^2	

Alt i henhold til opplysninger fra B-delen i GAB-registeret.

Kommentar:

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	☐	☒
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse: (papirkopi av denne sendes da)	☒	☐
Om bygningene er byggeanmeldt:	☒	☐
Kommentarer:		

Råde kommune
Besøksadresse: Rådhuset
Postadresse: Postuttak
Postnr./-sted: 1640 Råde
Telefon: 69 29 50 00
Telefaks: 69 29 50 01
postmottak@rade.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

1351 Reguleringsforhold

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan ☒	103 - Agnes Østre	Bolig	17.12.1998
Bebyggelsesplan ☐			
Kommuneplan ☒	202002 - Råde kommune	Bolig	Periode: 2023-2037
Uregulert	☐		
Reguleringsbestemmelser	☐		
Kommentarer til eksisterende planer:			

Reguleringsplaner under arbeid:	Ja: ☐	Nei: ☒
Kommentar :		

Vedlegg sendt pr. post:	
Reguleringsplan	☐
Reguleringsbestemmelser	☐
Midlertidig brukstillatelse / Ferdigattest	☐
Andre I tilfelle hvilke?	☐



RÅDE 2037

FELLESSKAP
STEDSUTVIKLING
GLEDE
OPPVEKSTMILJØ
SAMHANDLING
OPPLEVELSER I NÆRMILJØET
BO I RÅDE
LIKEVERD
MEDBYGGER - ALLE MED
RESPEKT
LOKALE RÅVARER
NATUR OG FRILUFT
MOBILITET
FREMTIDSRETTET
RAUSHET
KLIMA OG MILJØ
TILLIT
ARBEIDSPLASSER
BÆREKRAFTIG UTVIKLING

Kommuneplan for Råde kommune 2023 - 2037 Arealdel

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt 07.12.2023

Råde kommune

INNHOLD

Veiledning 5
1. Generelle bestemmelser 6
§ 1.1 Planens virkeområde (pbl. § 1-5) 6
§ 1.1.1 Forhold mellom kommuneplanens arealdel og eldre reguleringsplaner ... 6
§ 1.2 Plankrav 7
§ 1.2.1 Unntak fra plankrav 8
§ 1.3 Klima og energi (pbl. § 11-9 nr.3) 9
§ 1.3.1 Klima- og energiplan 9
§ 1.3.2 Bærekraftig energiløsning og byggematerialer 9
§ 1.3.3 Tilknytningsplikt (jf. pbl. § 27-5) 9
§ 1.3.4 Klimatilspasning 9
§ 1.4 Kvikkleire og marine områder (pbl. § 11-9 nr.6) 10
§ 1.5 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9 nr. 2) 10
§ 1.6 Krav til samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl. § 11-9 nr. 3 og 6) 11
§ 1.6.1 Veier, gatelys, el-forsyning mm. 11
§ 1.6.2 Krav til vann- og avløpsanlegg og overvannshåndtering 13
§ 1.6.3 Tilknytningsplikt offentlig vann og avløp (pbl. § 30-6) 13
§ 1.6.4 Renovasjon 13
§ 1.7 Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9 nr. 4) 13
§ 1.8 Byggeforbud langs sjø og vassdrag (pbl. § 11-9 nr.6) 14
§ 1.9 Barn og unges interesser (pbl. §11-9 nr. 5) 15
§ 1.10 Universell utforming (pbl. § 11-9 nr. 5) 15
§ 1.11 Leke- og aktivitetsplasser og uteoppholdsarealer (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6) 16
§ 1.11.1 Generelt 16
§ 1.11.2 Minste uteoppholdsareal (MUA) 16
§ 1.11.3 Fellesområder som møteplass og til lek og aktivitet 17
§ 1.11.4 Uteoppholdsareal skole og barnehage 18
§ 1.12 Skilt og reklame (pbl. § 11-9 nr. 5) 20
§ 1.13 Parkering (pbl. § 11-9 nr. 5) 21
§ 1.14 Miljøkvalitet (pbl. § 11-9 nr. 6) 22
§ 1.14.1 Støy 22
§ 1.14.2 Estetikk, landskapstilpasning 24
§ 1.14.3 Midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg (pbl. § 11-9 nr.6) 25
§ 1.14.4 Lyssetting 25
§ 1.14.5 Naturmangfold 25
§ 1.15 Bevaring av bygninger og kulturmiljø (pbl. §11-9 nr.7) 25
§ 1.15.1 Fredede kulturminner, og nasjonalt og regionalt viktige kulturminner 25
§ 1.15.2 Automatisk fredede kulturminner inkludert kulturminner under vann 25
§ 1.15.3 Områder regulert til bevaring 26
§ 1.15.4 Bygninger, anlegg og landskap av kulturhistorisk verdi 26

2. Bestemmelser til arealformål 27
§ 2.1 Felles bestemmelser for bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-9 nr.5) 27
§ 2.1.1 Lokalisering av handel 27
§ 2.2 Boligbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 5) 27
§ 2.2.1 Fremtidige områder for boligbebyggelse 27
§ 2.2.2 Eksisterende byggeområder for boligbebyggelse, jf. unntak fra plankrav i § 1.2.1 28
§ 2.2.3 Eksisterende fritidsbebyggelse i boligområder (jf. pbl. §§ 11-9 og 11-10) 29
§ 2.3 Fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 5) 29
§ 2.3.1 Felles bestemmelser for fritidsbebyggelse 29
§ 2.3.2 Fremtidige områder for fritidsbebyggelse 30
§ 2.3.3 Områder for fritidsbebyggelse 31
§ 2.3.4 Områder for fritidsbebyggelse i Vansjøs nedslagsfelt (pbl. § 11-9 nr. 5) ... 32
§ 2.4 Sentrumsformål (pbl. § 11-9 nr.5) 33
§ 2.5 Næringsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr.5) 34
§ 2.5.1 Områder for næringsbebyggelse 35
§ 2.5.2 Lokalisering av kontor 36
§ 2.6 Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl. §§ 11-7, 11-9 nr. 8 og § 11-10) 36
§ 2.7 Fritids- og turistformål (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10) 37
§ 2.7.1 Eksisterende områder for fritids- og turistformål 37
§ 2.8 Råstoffutvinning (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 38
§ 2.9 Kombinert bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-10) 39
§ 2.9.1 Fremtidig kombinert formål 39
§ 2.10 Andre typer nærmere angitt begyggelse og anlegg 40
§ 2.11 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 11-9 nr.5) 40
§ 2.12 Grønnstruktur (pbl. § 11-7 nr. 3) 40
§ 2.12.1 Friområder 40
§ 2.13 Landbruk-, natur- og friluftsområder (pbl. § 11-7 nr. 5) 41
§ 2.13.1 Areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (pbl. § 11-11 nr.1) 41
§ 2.13.2 Spredt boligbebyggelse i LNF (pbl. § 11-7 nr. 5b, jf. § 11-11 nr.2) 45
§ 2.13.3 Spredt fritidsbebyggelse i LNF (pbl. § 11-7 nr. 5 b), jf. § 11-11 nr.2) 45
§ 2.13.4 Spredt næringsbebyggelse i LNF-områder (pbl. § 11-11 nr. 1 og 2) 46
§ 2.14 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl. 11-9 nr. 5 og § 11-11 nr. 3 og 4) 47
§ 2.14.1 Småbåthavn/felles bryggeanlegg og enkeltbrygger 47
§ 2.14.2 Friluftsområde i sjø 47
§ 2.14.3 Ferdsel 47
§ 2.14.4 Innretninger i sjø og vassdrag 47
§ 2.14.5 Naturinngrep i sjø og vassdrag 48
§ 2.14.6 Fiske 48

3. Bestemmelser til hensynssoner 49
§ 3.1 Hensynssoner (pbl. § 11-8) 49
§ 3.1.1 Sikringssone for drikkevannskilder med tilhørende nedbørsfelt H110 (pbl. § 11-8 a) 49
§ 3.1.2 Støysone H210 og H220 (pbl. § 11-8 a) 49
§ 3.1.3 Rasfare og skredfare H310 50
§ 3.1.4 Flomfare H320 50
§ 3.1.5 Faresone - Brann- og eksplosjonsfare H350 50
§ 3.1.6 Faresone - Høyspent/Kraftledninger H370 51
§ 3.1.7 Militær virksomhet - skytefelt H380, jf. pbl. § 11-8 a) 51
§ 3.1.8 Friluftsliv H530 51
§ 3.1.9 Grønnstruktur H540 51
§ 3.1.10 Landskap H550 52
§ 3.1.11 Kulturmiljø H570 52
§ 3.1.12 Hensynssone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven (hensynssone H710), jf. pbl. § 11-8 bokstav d. 53
§ 3.1.13 Båndlegging etter lov om forvaltning av naturens mangfold H720 53
§ 3.1.14 Båndlegging etter lov om kulturminner H730 53
§ 3.1.15 Båndlegging etter energiloven H740 53

VEILEDNING

Kommuneplanens arealdel angir hovedtrekkene i arealdisponeringen og gir rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk. De gir også føringer for viktige hensyn som må ivaretas ved disponering av arealene.

Planen gir også rammene for vern og utvikling i tråd med målsettingene i kommuneplanens samfunnsdel. Kommuneplanens arealdel skal være et verktøy for å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel og ivareta nasjonale og regionale mål for arealbruken. Den fastsetter framtidig arealbruk i kommunen, og er et styringsverktøy for detaljplanlegging og byggesaksbehandling.

Kommuneplanens arealdel består av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse i henhold til plan- og bygningslovens § 11-5. Plankart og bestemmelser er juridisk bindende.

Bestemmelsene er markert med grønt felt og er hjemlet i plan- og bygningslovens § 11-8 til 11-11. Bestemmelsene utfylles med retningslinjer som angir dokumentasjonskrav og viktige hensyn ved behandling av planforslag og søknader om tiltak.

Retningslinjene står i kursiv under bestemmelsen de utfyller. Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men kun av veiledende karakter. De kan dermed ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen. Retningslinjene gir ytterligere holdepunkter og føringer for praktisering av planen. Retningslinjene skal danne grunnlag for administrasjonens arbeid og angir kommunens holdning til de problemstillingene som blir omtalt.

1. GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1.1 PLANENS VIRKEOMRÅDE (PBL. § 1-5)

Planen gir rammer for planlegging, forvaltning og utbygging i Råde kommune, som vist på plankart Kommuneplanens arealdel 2021-2037 datert 04.05.2023.

§ 1.1.1 Forhold mellom kommuneplanens arealdel og eldre reguleringsplaner

I vedlegg 5 til kommuneplanens arealdel vises en oversikt over reguleringsplaner, både de som gjelder og de som oppheves.

I følgende reguleringsplaner skal, ved motstrid, kommuneplanens bestemmelser i § 2.2.2 c), f) og h) gjelde foran reguleringsplanene, jf. pbl. § 1-5:

PlanID	Navn	Dato
003	Reguleringsplan for Karlshusområdet i Råde	1958, rev. 2005
008	Reguleringsplan for del av Strømshaug	1964
011	Reguleringsplan for Vanntårnet	1968
012	Reguleringsplan for Rubingens eiendom ved Saltnes	1969
029	Missinmyr (Åsgårdfeltet)	1972
032A	Reguleringsplan for Skråtorp 2	1971
036	Missingen 1	1985
038B	Saltnes-Spetalen del 2	1982
040	Treull Allé	1980
043	Karlshus haveby	1985
044	Fjelle - Saltnes/Spetalen	1981
053	Del av 93/8 Saltnes	1989
055	Missingen boområde del III	2000
057	Tomb jordbruksskole boligområde	1994
062	Skovbølet. 92/42	1981
065	SOLBAKKEN	1974
066	Sognstykket	1982
067	Saltnesfjellet (del av 93/2)	1979
093	Tangen terrasse	1998
097	Spetalen boområde (vest for RV116)	1999
098	Skauen 91/33	1997
102	Saltnes hageby (B1 og B2)	1998
112	Råde u-skole og sentralidrettsanlegg	2002
120	Saltnes spetalen del 1	2003

I følgende reguleringsplaner skal kommuneplanens bestemmelse § 2.3.3 bokstav b), d), e), f) og g) gjelde foran:

PlanID	Navn	Dato
041	Del av Ovenøya	1986
070	FUGLEVIK, KÅRE, del av gbnr.	1983
077	Oven gård H.J. Huseby	1992

I følgende reguleringsplaner skal kommuneplanens bestemmelse § 2.3.3 bokstav b), d), f) og g) gjelde foran:

PlanID	Navn	Dato
081	Oven martin Karlsen	1992

I følgende reguleringsplaner skal kommuneplanen gjelde foran der det er avvik:

PlanID	Navn	Dato
038A	Saltnes-Spetalen del 1	1979

I følgende reguleringsplaner skal byggeforbudsgrense mot sjø i kommuneplanen gjelde foran:

PlanID	Navn	Dato
111	Holmeskogen	2002
094	Oventangen Vest	2003

§ 1.2 PLANKRAV

Arbeid og tiltak som er nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, g, k, l og m, samt fradeling av slike formål, kan ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan.

<u>Retningslinjer:</u>
ROS-analyse
I henhold til pbl. § 4-3 skal det for alle områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Slik analyse skal foreligge senest til 1.gangs behandling av et planforslag. Se sjekkliste og ROS på DSN sine sider.

§ 1.2.1 Unntak fra plankrav

Gjelder alle tiltak med detaljbestemmelser for bestemmelsene under:

a) Eksisterende områder for boligbebyggelse, jf. § 2.2.2.
   - Oppføring av inntil 1 enebolig i eksisterende boligområder, og fradeling av tomt til samme formål.
   - Bruksendring av eksisterende bebyggelse i samsvar med arealformål og bestemmelser.
   - Tilbygging, påbygging, underbygging, samt garasjer/uthus inntil et maksimalt areal på 50 m² BYA, og plassering av midlertidig eller transportabel bygning, konstruksjon eller anlegg.

b) Områder for landbruksbebyggelse, jf. § 2.13.1.
   - Alle nybygg og bygningsmessige tiltak på våningshus, kårboliger og driftsbygninger under 1000 m² BRA.

c) Boligbebyggelse i LNF-områder bak 100-metersbeltet, jf. § 2.13.2.
d) Boligbebyggelse innenfor SF1.
e) Fritidsbebyggelse i LNF-områder bak 100-metersbeltet, jf. § 2.13.3.
f) Områder for fritidsbebyggelse, jf. § 2.3.3.
g) Områder for fritidsbebyggelse i Vansjøs nedslagsfelt, jf. § 2.3.4.
h) Bygging av nytt VA/rørledningsanlegg er unntatt fra plankravet dersom forholdet til kulturminner er avklart.
i) Navigasjonsinstallasjoner
j) Tiltak knyttet til drift, vedlikehold og oppgradering av jernbaneinfrastruktur.

Retningslinjer:
Boligområder
For at deling av bebygde eneboligtomter skal kunne godkjennes, bør størrelsen på gjenværende og nye tomter ikke være mindre enn 500 m². For tomannsboliger bør tomtestørrelsen ikke være mindre enn 700 m². Tomta skal være egnet til formålet.

§ 1.3 KLIMA OG ENERGI (PBL. § 11-9 NR.3)

§ 1.3.1 Klima- og energiplan

Hovedtrekkene i kommunens vedtatte klima- og energiplan skal legges til grunn for energispørsmål i saker etter plan- og bygningsloven.

§ 1.3.2 Bærekraftig energiløsning og byggematerialer

Ved utbygging skal det foreligge en plan for energitekniske løsninger for området basert på mulighetene for fornybare energikilder.

§ 1.3.3 Tilknytningsplikt (jf. pbl. § 27-5)

Innenfor eventuelle områder for fjernvarmekonsesjon skal alle nye bygninger eller hovedombygginger over 1000 m² BRA tilknyttes fjernvarmeanlegget. Kravet om tilknytningsplikt kan fravikes dersom en bedre miljømessig løsning kan dokumenteres (jf. pbl. § 27-5).

§ 1.3.4 Klimatilspasning

Ved planlegging av nye områder for utbygging, fortetting eller transformasjon, skal det vurderes hvordan hensynet til et endret klima kan ivaretas. Det skal legges vekt på gode helhetlige løsninger og ivaretakelse av økosystemer og arealbruk med betydning for klimatilpasning, som også kan bidra til økt kvalitet i uteområder. Planer skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering.

Flomfare
Risiko for flom, flomskred og erosjon skal vurderes før planlegging av tiltak, inngrep eller utbygging innenfor hensynssone for flom, i 20-metersbeltet langs elver og bekker innenfor arealer som kan være utsatt for flomfare, iht. NVEs aktsomhetskart for flom. Sikkerhetsnivåene for flom, definert i TEK 17, skal legges til grunn i områder som er flomutsatt. For eiendommer som delvis er innenfor aktsomhetskartet, kan nytt tiltak plasseres utenfor aktsomhetsområdet.

Stormflo
Sikkerhetsnivåene for stormflo, definert i TEK 17, skal legges til grunn i områder som er utsatt for havnivåstigning.

Retningslinjer:
Ny bebyggelse eller vesentlig utvidelse eller underbygging av eksisterende bebyggelse i områdene langs Vansjø (kote +25 moh.) bør ikke tillates lavere enn kote +28 moh., grunnet fare for flom.

Ny bebyggelse eller vesentlig utvidelse eller underbygging av eksisterende bebyggelse i områdene langs kystlinjen bør ikke tillates lavere enn kote + 2,50 moh., grunnet stormflo og forventet havstigning.

§ 1.4 KVIKKLEIRE OG MARINE OMRÅDER (PBL. § 11-9 NR.6)

I områder under marin grense der kvikkleireskredfaren ikke er kartlagt, må det ved utarbeidelse av reguleringsplan eller ved byggesaksbehandling i LNF-områder gjennomføres en geoteknisk utredning av kvikkleireskredfaren.

Dersom det påvises kvikkleire i planområdet, må områdestabiliteten for faresonen for kvikkleireskred dokumenteres. Vurderingen må også inkludere eventuelle deler av kvikkleireskredsonen som ligger utenfor reguleringsplanområdet. Dokumentasjon fra geotekniker må vise at det vil være tilfredsstillende sikkerhet både i anleggsfasen og permanent. Det må komme frem hva den beregnede områdestabiliteten er pr. i dag, og hvor mye områdestabiliteten vil endres. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen av dem dokumenteres. Sikkerhetsnivå er gitt i gjeldende byggteknisk forskrift (TEK17).

§ 1.5 UTBYGGINGSAVTALER (PBL. § 11-9 NR. 2)

Råde kommune benytter utbyggingsavtaler for å sikre gjennomføring av forhold kommunen har gitt bestemmelser om i arealdelen, kommunedelplaner eller reguleringsplaner. Krav til innhold i utbyggingsavtaler fremgår av kommunens til enhver tid gjeldende vedtak etter § 64a i pbl. 85 eller § 17-2 i pbl. 08.

§ 1.6 KRAV TIL SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 11-9 NR. 3 OG 6)

§ 1.6.1 Veier, gatelys, el-forsyning mm.

Ved regulering av nye gate- og veianlegg skal det sikres god og trafikksikker fremkommelighet for gående, syklende og kollektivtransport. Anlegg i sentrum, områdesentra og lokalsentra skal ha høy estetisk og materiell kvalitet.

Gatelys, elforsyningsanlegg og annen teknisk infrastruktur som for eksempel bredbåndsanlegg, skal utformes med tanke på god estetikk og kommunen skal vurdere om lysplanen for tiltaket er sjenerende eller forstyrrende for mennesker, miljø og fauna. Slike anlegg skal legges i bakken. Kommunen kan sette krav om at det skal etableres gatelys på private veier, og at disse skal bygges iht. kommunens til enhver tid gjeldende belysningsnorm.

Det skal legges til rette for at følgende føringer ivaretas ved utarbeidelse av reguleringsplaner og byggesøknader:

a) Utvendig belysning skal bidra til trygghet og trivsel i bebygde områder.
b) Ved valg og utforming av utendørsbelysning skal det legges vekt på å redusere mengden strølys så mye som mulig.

Vann- og avløpsanlegg skal bygges iht. kommunens til enhver tid gjeldende VA-norm (pbl. § 18-1, 2 ledd).

Veier og gatelys som skal vurderes overtatt av kommunen skal bygges iht. kommunens til enhver tid gjeldende norm.

<u>Samlokalisering av master</u>
Oppføring av nye master for telekommunikasjon og liknende skal ikke skje der det er etablert master med kapasitet som kan dekke behovet for ny mast.

<u>Byggegrenser langs vei og bane</u>
I områder som ikke regulert gjelder følgende byggegrenser:
E6 har 100 meter byggegrenseavstand regnet fra midtlinjen i nærmeste kjørebane.
Riksvei 110 har 50 meter byggegrenseavstand regnet fra veiens midtlinje.
Langs fylkesvei 116 og 118 er det 50 meter byggegrense fra veiens midtlinje, for øvrige fylkesveier er det 15 meter byggegrense fra veiens midtlinje.
Gang- og sykkelvei har 15 meter byggegrenseavstand regnet fra gang- og sykkelveiens midtlinje.
Langs kommunal vei er det 15 meter byggegrense der ikke annet fremkommer av reguleringsplan.
Langs jernbanen er det 30 meter byggegrense.

<u>Avkjørsler</u>
Ved vurdering av nye avkjørsler, eller endret bruk av eksisterende avkjørsler, fra riks- eller fylkesvei skal *«Rammeplan for behandling av avkjørselsspørsmål»* (desember 2009) legges til grunn.

Søknad om avkjørsel til riks- og fylkesvei behandles av Statens vegvesen og fylkeskommunen.

<u>Retningslinjer:</u>
Med «strølys» forstås det i denne sammenheng som lysforurensning. Dette er lysutsendelse som spres i en utilsiktet retning, men en intensitet som kan oppleves som sjenerende eller forstyrrende for mennesker, miljø og fauna. Overdreven og ukritisk bruk av kunstig belysning kan redusere folks trivsel og forringe naturmiljøet.

Byggegrense og avkjørsler i sentrumsformål og tettsteder fastsettes i reguleringsplan.

Ny bebyggelse skal som hovedregel knytte seg til underordnet veinett. Søknad om avkjørsel behandles etter veglova. Statens vegvesen, Viken fylkeskommune og kommunen er myndighet for henholdsvis riksvei, fylkesvei og kommunal vei.

I tettsteder bør veiene utformes som gater med byggegrenser og/eller byggelinjer som ivaretar by- og stedsutvikling.

I tettsteder bør holdningsklasser og avkjørsler vurderes ut ifra hensynet til by- og stedsutvikling.

<u>Vann og avløp:</u>
Ved regulering skal det foreligge en rammeplan for vann og avløp som inkluderer sikrig av brannvann.

En VA-rammeplan skal
- *vise prinsippløsning for vann, avløp og overvannshåndtering i reguleringen.*
- *avdekke utfordringer knyttet til vann, avløp og overvannshåndtering ved regulering.*
- *foreslå nødvendige tiltak for å håndtere utfordringene.*
- *komme med forslag til bestemmelser, rekkefølgekrav eller formål i plankartet som er nødvendige for å ivareta hensynet til vann og avløp, inkludert overvann.*

Løsninger innenfor reguleringsområdet skal fremkomme i planen, men forhold også utenfor området kan være aktuelt.
I tillegg skal koblingen til eksisterende system tydelig fremkomme av VA-rammeplanen, og for å vise at nedstrøms- og tilstøtende anlegg har nødvendig kapasitet må man i mange tilfeller også vurdere systemer utenfor reguleringsområdet.
Forholdet til annen infrastruktur må også avklares.
Rammeplan er et vedlegg til reguleringsplanen, men skal være slik utformet at den også kan leses isolert.

§ 1.6.2 Krav til vann- og avløpsanlegg og overvannshåndtering

Vann- og avløpsanlegg skal etableres i tråd med kommunens norm. Håndtering av overvann skal løses lokalt der det er mulig. Vannet skal fordrøyes og erosjon unngås. Det skal redegjøres for hvordan dette håndteres.

På eksisterende, opparbeidede tomter er det ikke tillatt å gjøre tiltak som vesentlig svekker infiltrasjonskapasiteten for overflatevann på egen tomt, dersom tiltaket kan føre til økt påslipp av overvann til kommunalt nett eller annet dreneringssystem.

Overvannsveileder for kommunene i Vannområdet i Morsa sør skal følges. For områdene Karlshus – Strømnesåsen, Missingmyr – Åkebergmosen og Saltnes gjelder *Overvannsplan Råde kommune*.

§ 1.6.3 Tilknytningsplikt offentlig vann og avløp (pbl. § 30-6)

Tilknytningspliktentil offentlig vann- og avløpsledning i pbl. § 27-1 andre til fjerde ledd og § 27-2 andre til fjerde ledd gjelder også for fritidsbebyggelse.

§ 1.6.4 Renovasjon

Avfallshåndtering må etableres gjennom rasjonelle løsninger som ikke skaper visuell forsøpling. Form, farge og plassering er avgjørende for reslutatet. I sentrumsområder og innenfor styørre nye byggeområder skal utgangspunktet være fellesløsninger i form av nedgravde løsninger.

Kommunens til enhver tid gjeldende renovasjonsnorm/veileder skal legges til grunn.

§ 1.7 REKKEFØLGEKRAV (PBL. § 11-9 NR. 4)

Kommunens boligbyggeprogram skal være retningsgivende for utbyggingsrekkefølge og utbyggingstempo av boligområdene i kommunen.
Innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (nåværende og framtidig) kan utbygging ikke finne sted før følgende er tilfredsstillende etablert eller sikret etablert:

- kommunalteknisk kapasitet på tekniske anlegg (herunder interne og eksterne vei-, vann-, avløps-, renovasjons- og overvannsanlegg),
- areal til lek og uteopphold,
- friområder,
- energiforsyning,
- trafikksikkerhet (herunder anlegg for gående og syklende) og
- skole- og barnehagekapasitet.

Fremtidig boligområde i Krogstadfjorden (B3) skal ikke etableres før 70 boenheter innenfor reguleringsplan for Strømnesåsen nord er utbygd.

§ 1.8 BYGGEFORBUD LANGS SJØ OG VASSDRAG (PBL. § 11-9 NR.6)

I området tillates det ikke utført tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 1-6. Forbudet gjelder alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven, også plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg.

Unntatt fra forbudet er fjerning, flytting, vedlikehold og nyetablering mv. av anlegg til navigasjonsmessig bruk innenfor planområdet, jf. plan- og bygningsloven § 1-8 fjerde ledd og § 11-11 nr. 4.

Sjø
Innenfor forbudsgrensen langs sjø (se plankart) kan tiltak etter pbl. § 1-6 ikke settes i verk. Unntatt fra dette forbudet er fasadeendringer som ikke endrer bygningens karakter samt fradeling ved innløsning av bebygd festetomt.

Vassdrag
Innenfor forbudsgrensen langs vassdrag (se plankart) kan tiltak etter pbl. § 1-6 ikke settes i verk. Unntatt fra dette forbudet er fasadeendringer som ikke endrer bygningens karakter samt fradeling ved innløsning av bebygd festetomt.

Innenfor byggegrense langs vassdrag kan tiltak etter pbl. § 1-6 ikke settes i verk. Det skal ikke tilføres ikke-stedegne masser eller gjøres inngrep som endrer naturens preg langs eller i vassdrag.

Kantvegetasjon langs Vansjø skal bevares i en bredde på minst 15 meter. For øvrige vassdrag/ bekker skal kantvegetasjon i en bredde på 10 meter bevares.

Unntak fra byggeforbudet
Det er unntak fra byggeforbudet forfølgende områder/tiltak under forutsetning av tiltakene ikke føre til negativ virkning for viktige områder for biologisk mangfold, friluftsliv, ikke fører til erosjonsskader og er godkjent av kommunen.

a) Områder hvor det i reguleringsplan er fastsatt eller fastsettes annen byggegrense etter en konkret vurdering.
b) Nøvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene landbruk dersom det ikke finnes egnet alternativ lokalisering bak forbudsgrensen.
c) Nødvendige bygninger, mindre anlegg og tiltak for å legge til rette for fiske, ferdsel, natur og friluftsliv.
d) Bygg- og anleggstiltak som ledd i vannforsyning og avløpsanlegg.

§ 1.9 BARN OG UNGES INTERESSER (PBL. §11-9 NR. 5)

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal konsekvenser for barn og unges oppvekstmiljø vurderes særskilt, jf. Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for barn og planlegging.

Lokalisering av lekeplass skal begrunnes i planbeskrivelsen for nye reguleringsplaner.

Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller sjø som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller ved omdisponering av areal egnet for bruk.

§ 1.10 UNIVERSELL UTFORMING (PBL. § 11-9 NR. 5)

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle gjennom universell utforming jf. Likestillings- og diskrimineringsloven, *Handlingsplan for bærekraft og like muligheter – et universelt utformet Norge 2011-2025*, veileder *Universell utforming i planlegging* og *veileder i universell utforming* fra mai 2021.
I all plan- og byggesaksbehandling skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt.

§ 1.11 LEKE- OG AKTIVITETSPLASSER OG UTEOPPHOLDSAREALER (PBL. § 11-9 NR. 5 OG 6)

§ 1.11.1 Generelt

Arealer som er avsatt til, i bruk som, eller egnet til lek og aktivitet, tillates bare omdisponert når det skaffes fullverdig erstatning. Både dagens og fremtidige behov for lekeareal skal vektlegges.

§ 1.11.2 Minste uteoppholdsareal (MUA)

I nye reguleringsplaner og ved oppføring av nye boenheter skal det opparbeides uteoppholdsareal i henhold til underliggende tabell. MUA skal fortrinnsvis opparbeides som grønnstruktur med lek og opphold. MUA skal ikke kunne brukes til parkering.

Bebyggelsestype	MUA
Enebolig (enebolig med tilleggsdel)	150 m^2 (200 m^2)
Andre boligtyper (rekkehus, atriumhus, firemannsbolig, o.l.)	100 m^2 per boenhet
Leilighet/blokkbebyggelse	50 m^2 per boenhet

Minimum 10 m^2 skal være på terrasse/balkong eller annet privat uteareal.

Uteoppholdsareal kan anses dekket ved opparbeiding av fellesareal som ligger mellom flere boligeiendommer og grenser direkte til disse.

I sentrumsformålet SF1 skal minimum 10 m^2 skal være på terrasse/balkong eller annet privat uteareal. I tillegg 25m^2 felles uteareal per boenhet. Dette kan vurderes gjennom regulering og nærhet til eksisterende offentlig uteareal. Offentlige utearealer i sentrumsformålet SF1 skal avsettes gjennom regulering.

Følgende areal kan beregnes som uteoppholdsareal;

- Felles oppholdsarealer
- Private hager
- Balkonger og (tak)terrasser

§ 1.11.3 Fellesområder som møteplass og til lek og aktivitet

I nye reguleringsplaner og ved oppføring av nye boenheter skal det gjøres rede for plassering av leke- og aktivitetsarealer i henhold til underliggende tabell. Lekearealer kan inngå som en del av MUA, men skal ved regulering avsettes på planen med eget formål: 1610 Lekeplass.

Sandlekeplass/aktivitetsplass			Nærlekeplass for lek og aktivitet		
For antall boenheter	Maks avstand	Min størrelse	For antall boenheter	Maks avstand	Min størrelse
5-25	50 m	5 m^2 /boenhet Minimum 150m^2	25-200	150 m	10 m^2 /enhet Minimum 500 m^2
Målgruppe: 0-100 år			Målgruppe: 0-100 år		
Krav: utforming for enkle aktiviteter, tilpasset alle aldersgrupper.			Krav: utforming som innbyr til varierte aktiviteter for alle aldersgrupper.		

Ved boligprosjekter tilpasset spesielle brukergrupper kan kravet til leke- og aktivitetsareal fravikes, men kravet til MUA må overholdes.

Leke- og aktivitetsplasser skal ikke anlegges nær høyspentanlegg eller lignende der magnetfelt overskrider 0,4 mikrotesla.

<u>Retningslinjer:</u>
Arealene skal være mest mulig sammenhengende og plasseres der solforholdene er best, være egnet både sommer og vinter, og være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensning. De skal som hovedregel lokaliseres på terreng, men kan lokaliseres på takflater i sentrumsområder, samt i områder med bebyggelse med blandet formål dersom det kan ivaretas god tilgjengelighet fra omgivende veier og plasser.

Arealene skal opparbeides for opphold, rekreasjon, lek og aktivitet for alle aldersgrupper, og adkomst og arealer skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Arealer skal ha god arrondering og egnethet, og arealer brattere enn 1:3, eller smalere enn 10 meter, arealer med ekvivalent støynivå over 55 dB(A), areal avsatt til kjørevei, parkering, fareområder og areal belagt med restriksjoner som hindrer fri lek og aktivitet, skal ikke regnes med, jf. T-2/08.

Terreng og vegetasjon som skaper identitet og/eller tilfører kvaliteter og variasjon i aktivitets- og oppholdsarealene skal søkes bevart.

§ 1.11.4 Uteoppholdsareal skole og barnehage

Skole:
Skolens utearaler er tilgjenglige nettoarealer innenfor tomtegrensen når bygninger, parkeringsplasser og annet biltrafikkareal er trukket fra. Her inngår de bruksarealene elevene har til rådighet, inkludert beplantning, bevart natur og lignende.

Krav til innhold og utforming med utgangspunkt i funksjonskrav:
- Gi rom for utøvelse av allsidig fysisk aktivitet.
- Gi rom for ulike typer sosial aktivitet.
- Gi trygghet og være trivselsskapende.
- Gi mulighet for endringer av det fysiske miljøet.
- Gi rom for å tilegne seg ny kunnskap og utøve virkelighetsnær læring.
- Gi rom for spenning og uforutsigbarhet og skape lokal identitet.

Andre krav til fysiske omgivelser/utforming:
- Gi rom for ulike typer sosial aktivitet.
- Sikre best mulige solforhold.
- Skjerme mot de mest ubehagelige vindene.
- Unngå forurensende områder.
- Trafikksikre omgivelser i en radius på 200 meter fra skolen.
- Universell utforming.

Barnehage:
Ved opparbeidelse av uteoppholdsarealer i tilknytning til barnehage skal *«Forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler»* med tilhørende veileder *«Miljø og helse i barnehagen»* legges til grunn.

Krav til innhold og utforming med utgangspunkt i funksjonskrav:
- Gi rom for utøvelse av allsidig fysisk aktivitet.
- Gi trygghet og være trivselsskapende.
- Gi mulighet for endringer av det fysiske miljøet.
- Gi rom for å tilegne seg ny kunnskap og utøve virkelighetsnær læring.
- Gi rom for ulike typer sosial lek og aktivitet.
- Gi rom for at barn i ulike aldre og med ulikt ferdighetsnivå skal kunne bruke de samme arealene.

Andre krav til fysiske omgivelser/utforming:
- Sikre best mulige solforhold.
- Skjerme mot de mest ubehagelige vindene.
- Unngå forurensede områder.
- Trafikksikre omgivelser, med drop-soner for levering og henting i en radius på 100 meter.
- Universell utforming.
- Nærhet til andre oppholdsareal, som skogm lekeplasser, osv.

<u>Retningslinjer:</u>
Arealene skal være mest mulig sammenhengende og plasseres der solforholdene er best, være egnet både sommer og vinter, og være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensning. De skal som hovedregel lokaliseres på terreng, men kan lokaliseres på takflater i sentrumsområder, samt i områder med bebyggelse med blandet formål dersom det kan ivaretas god tilgjengelighet fra omgivende veier og plasser.

Arealene skal opparbeides for opphold, rekreasjon, lek og spill for alle aldersgrupper, og adkomst og arealer skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Arealer skal ha god arrondering og egnethet, og arealer brattere enn 1:3, eller smalere enn 10 meter, arealer med ekvivalent støynivå over 55 dB(A), areal avsatt til kjørevei, parkering, fareområder og areal belagt med

§ 1.12 SKILT OG REKLAME (PBL. § 11-9 NR. 5)

a) Innen hele kommunen kan skilt, reklameinnretninger og lignende ikke settes opp uten at kommunen har gitt tillatelse etter søknad etter pbl. § 20-1 i). Reklame som retter seg mot offentlig vei skal godkjennes av vedkommende veimyndighet, jf. veglova §33. Kommunen har samordningsplikt i tilfeller hvor det kreves tillatelse fra flere myndigheter, jf. pbl. § 21-5.
b) Unntatt fra søknadsplikten er fastmonterte veggskilt med areal inntil 1 m² og sporadisk reklame i forbindelse med arrangementer etc.
c) I byggeområder for boliger tillates ikke skilt- og reklameinnretninger.
d) Skilt og innretninger med skiftende reklame tillates ikke.
e) Takreklame, dvs. reklameinnretning som helt eller delvis stikker opp over gesims, er ikke tillatt.
f) I områder med verneverdig bebyggelse eller anlegg, og i områder med verdifullt landskap, skal kommunen godkjenne utforming og størrelse på alle typer skilt. Regional kulturminnemyndighet skal eventuelt kontaktes.

Retningslinjer:
Skilt- og reklameinnretninger må ikke virke skjemmende eller sjenerende i seg selv, for omgivelsene eller for trafikken.

Frittstående reklameinnretninger og flagg/vimpler bør unngås.

I alle plan- og byggesaker for næringsområder skal tiltakshaver sørge for en faglig redegjørelse for bruk av skilt, reklame og belysning, eventuelt som en del av utomhusplan.

Ved planlegging og utbygging av større sammenhengende næringsområder skal tiltakshaver utarbeide skilt og belysningsplaner.

Ved plassering av skilt utvendig på bygning, innhegning e.l. skal skiltets utforming, farge og plassering tilpasses og underordnes byggverkets fasade.

Det skal legges avgjørende vekt på ¨å tilpasse skiltet til bygningen og bygningsmiljøet i området. Kommunen kan forby skilt som ved sin størrelse, farge eller utforming for øvrig virker skjemmendei forhold til omgivelsene.

Skilt, reklameinnretninger, reklamemarkiser eller lignede må ikke hindre ferdsel på vei eller annen offentlig grunn eller være til fare for omgivelsene.

Skilt og reklameinnretninger må ikke komme i veien for eller hindre innsyn til trafikkskilt eller andre offentlige skilt. Fri høyde under uthengsskilt skal være minst 2,5 meter og framspringet maksimalt 1 meter. Framspringet tillates ført frem til 0,5 meter fra ytterkant av fortau.

For større næringsområder eller detaljhandelsparker skal det tilstrebes å samle informasjon om bedriftene gjennom normert visning. Dette innebærer at det settes opp informasjonsskilt langs viktige samferdselsårer eller ved adkomst til næringsområdet, og at eventuell reklame kun vises ved den enkelte bedriften uten å eksponeres ut mot viktige samferdselsårer eller gi uheldig fjernvirkning mot tilgrensende områder.

§ 1.13 PARKERING (PBL. § 11-9 NR. 5)

For bebyggelsens behov avsettes parkeringsplasser på egen grunn eller fellesareal etter følgende bestemmelser:

a) For enebolig og tomannsboliger skal det være plass på egen tomt til oppstillingsplass for 2 biler pr. boenhet/utleiedel. For boenheter/utleiedeler med maksimalt BRA på 45 m^2 kan det tillates kun 1 plass pr. boenhet.
Andre bebyggelsesformer skal ha minimum 1 biloppstillingsplass tilhørende hver boenhet/utleiedel. 18 m^2 BYA pr. P-plass skal tas med i beregningen av grad av utnytting der parkeringsdekning ikke er ivaretatt i grasjeanlegg.

b) For næringsbebyggselse fastsettes krav til antall parkeringsplasser av kommunen i reguleringsplan. Kommunen kan i spesielle tilfeller i sentrale områder godkjenne at parkeringsplasser helt eller delvis anlegges på annen eiendom i rimelig nærhet. Det er en forutsetning at rett til parkeringsplassene tinglyses som heftelse på eiendommen. Ved etablering av parkeringsanlegg skal det innsendes dokumentasjon på utforming og bruk av belysning, materialbruk og beplantning. Parkeringsanlegg skal skjermes og brytes opp med vegetasjon. Parkeringsarealene skal inneholde innslag av trevegetasjon som kan bryte opp flatene og være romdannende.

c) Sykkelparkering:
I reguleringsplaner skal det avsettes oppstillingsplass for sykler i samsvar med følgende norm (minstekrav):
   - Forretning/kontor/offentlig formål: Krav om 3 plasser pr. 100 m^2 BYA.
   - Bolig: Krav om 2 plasser pr. boenhet der det er fellesanlegg.

   Sykkelparkering skal plasseres nært inngangsparti.
   For bygg med annen bruk skal krav til sykkelparkering vurderes særskilt.
   Sykkelparkeringsplassene skal være trygge sikre, tilgjengelige og skjermet for nedbør.

d) For fritidsbebyggelse kreves det ikke parkering.

<u>Retningslinjer:</u>
Større parkeringsanlegg bør søkes etablert i kjeller for å få bedre arealutnyttelse der forholdene ligger til rette for det.

§ 1.14 MILJØKVALITET (PBL. § 11-9 NR. 6)

§ 1.14.1 Støy

Klima- og miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 skal legges til grunn ved planlegging og bygging til støyfølsom bruk (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager) og støyende virksomheter. Grenseverdiene for støy i tabell 2 i T-1442/2021, gjøres gjeldende. Om nødvendig skal avbøtende tiltak gjennomføres.

Se § 3.1.2 vedrørende avvik fra anbefalingene i rød og gul støysone.

I rød hensynssone tillates ikke oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk (T-1442/2021).

Boliger skal dokumenteres å oppnå innendørs støynivå iht. NS 8175, klasse C som tilsvarer 30LpA, eq,24h(db). Maks støynivå for uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk er for støykildene vei, jernbane, flyplass hhv 55,58 og 52 Lden. I soverom gjelder dessuten maksnivå fra utendørskilder LpAmax(dB), natt kl. 23-07.

Områder utenfor gul og rød hensynssone for støy
Ved planlegging og oppføring av ny bebyggelse til støyfølsomt bruk som ligger tydelig utenfor rød og gul hensynssone for støy, behøves ikke støyfaglig utredning.
Dersom det aktuelle området er utsatt for støy fra andre støykilder som gir grunn til å tro at grenseverdiene for gul støysone overskrides, skal det likevel utarbeides en støyfaglig utredning.

Støy fra bygge og anleggsvirksomhet
I behandling av støy i arealplanlegging for støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal støy håndteres etter føringer i retningslinje T-1442/2021 gjelde. Basisverdiene i tabellen gjelder for anlegg med total driftstid mindre enn 6 uker. Det skal foretas en skjerping av støygrensene ved lengre driftstid, jf. tabell 5 i retningslinjen. Krav til innendørs lydnivå som angitt i tabell 6, skal stilles ved arbeid i samme bygningskropp eller der et høyt utendørs støynivå bare kan avbøtes med isoleringstiltak.

Støy fra tekniske installasjoner og næringsvirksomhet i form av varelevering, musikkaktiviteter og lignende, skal for berørte boliger tilfredsstille kravene som stilles til støy fra tekniske installasjoner i Norsk standard NS 8175, tabell 4 klasse C.

Retningslinjer:
Tabell 2: Anbefalte støygrenser ved planlegging av ny støyende virksomhet og bygging av boliger, helsebygg, fritidsboliger, skoler og barnehager, Alle grenseverdier gjelder innfallende kydtrykknivå. Forutsetninger for beregning av grenseverdiene er gitt i veiledning til retningslinje T-1442/2021.

Støykilde	Støyniva ytenfor vinduer i rom med støyfølsom bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal	Støynivå utenfor soverom, natt. kl. 23-07	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal dag og kveld, kl. 07-23	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsaeal, lørdager	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal søndag/helligdag
Veg	$L_{den} \leq 55$ dB	$L_{SAF} \leq 70$ dB			
Bane	$L_{den} \leq 58$ dB	$L_{SAF} \leq 75$ dB			
Luftfart	$L_{den} \leq 52$ dB	$L_{SAF} \leq 80$ dB			
Industri med helkontinuerlig drift	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 55$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB	$L_{night} \leq 45$ dB $LAF_{max} \leq 60$ dB			
Øvrig industri	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 55$ dB og Levening $L_{den} \leq 50$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 55$ dB og Levening $L_{den} \leq 45$ dB	$L_{night} \leq 45$ dB $LAF_{max} \leq 60$ dB		Uten impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 45$ dB	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 45$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 40$ dB
Havner og terminaler	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 55$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB	$L_{night} \leq 45$ dB $LAF_{max} \leq 60$ dB			
Motorsport	$L_{den} \leq 45$ dB	Aktivitet bør ikke foregå	$L_{SAF} \leq 60$ dB		
Skytebaner	$L_{den} \leq 35$ dB	Aktivitet bør ikke foregå	$L_{AFmax} \leq 65$ dB		
Vindturbiner	$L_{den} \leq 45$ dB				
Nærmiljø-anlegg	$L_{den} \leq 60$ dB				

§ 1.14.2 Estetikk, landskapstilpasning

a) For utforming av nye bygg og tilbygg skal retningslinjer fra gjeldende estetikkveileder; *Estetikkveileder for Østfold* legges til grunn. Plasthaller skal kun tillates oppført som «midlertidig bygning».
b) Bebyggelse:
   - Byggverk skal gis en tidsmessig og estetisk god utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart, og i samspill med eksisterende bygde og naturgitte omgivelser.
   - Byggverk skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en funksjonell og meningsfylt måte som fremmer sammenhenger og historisk tilknytning og forståelse.
c) Terrengtilpasning:
   - Det skal legges vekt på god terrengtilpasning der bygninger tilpasses terrenget, ikke omvendt.
     - Utbygging bør konsentreres til naturlige landskapsrom slik at inngrep i landskapsbildet minimeres og hensyntagen til eksisterende vegetasjonsmessige og andre naturmessige kvaliteter ivaretas.
   - I skrånende terreng bør bygningens lengderetning som hovedregel følge koteretningen.
   - Omfattende fyllinger og andre betydelige terrenginngrep skal unngås.
   - Det skal legges vekt på å bevare landskapssiluetter.
   - Vann- og avløpsanlegg i områder for fritidsbebyggelse skal tilrettelegges med minimalt terrenginngrep i form av sprengning.
d) Estetisk redegjørelse:
   - Søknader om byggetillatelse skal dokumentere byggetiltakets forhold til omgivelsene og en faglig begrunnelse for estetisk utforming, materialbruk og fargesetting.
   - For større prosjekter skal det i tillegg fremlegges en skilt- og belysningsplan.
   - For ny bebyggelse til erstatning for eksisterende skal det av hensyn til stedstilpasning også redegjøres for riving med tanke på istandsetting og om tilpasning til gjenværende bebyggelses gesims-/møne-/byggehøyder og fasadeuttrykk.
   - Alle fasademessige tiltak og synlige tekniske installasjoner skal fremgå av søknadsdokumentasjonen.
   - Krav til etstetisk redegjørelse gjelder spesielt for følgende tiltak:
     - I sårbare områder som for eksempel nærhet til verneverdige kulturminner, områder med stort biologisk mangfold og områder hvor landskapshensyn er av stor viktighet.
     - Der planlagte bygninger står i fare for å stå fram som landemerke, fondmotiv eller representerer markante fjernvirkninger.
     - I områder som er markert som hensynssone for bevaring av landskap eller kulturmiljø, jf. www.kulturminnesøk.no og Kommuneplan.

§ 1.14.3 Midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg (pbl. § 11-9 nr.6)

I områder som omfattes av byggeforbudet i i pbl. § 1-8 tillates det ikke utført tiltak. Forbudet gjelder alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven (jf. pbl. §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4), også midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg, herunder flytebrygger, campingvogner, bobiler, partytelt, husbåter, bøyer, garasjetelt og lignende.

Unntatt fra forbudet er gjeldende reguleringsplaner for fritids- og turistformål, nyetablering, flytting, fjerning og vedlikehold mv. av anlegg til navigasjonsmessig bruk innenfor planområdet.

§ 1.14.4 Lyssetting

Lysregulering skal være tema i alle byggesaker og reguleringsplansaker. En bevisst tilnærming til lyssetting kan gi økt trivsel, større trygghetsfølelse, redusert energibruk og mindre lysforurensning i kommunen.

§ 1.14.5 Naturmangfold

Ved byggesak og regulering skal det gjøres nærmere undersøkelser av naturmangfoldet som en del av prosessen, jf. naturmangfoldloven.

Park- og grøntområder skal etableres slik at det legges til rette for biologisk mangfold, f.eks. etablering av blomstereng, bruk av vegetasjon som fremmer pollinerende arter, mm.

§ 1.15 BEVARING AV BYGNINGER OG KULTURMILJØ (PBL. §11-9 NR.7)

§ 1.15.1 Fredede kulturminner, og nasjonalt og regionalt viktige kulturminner

Alle tiltak som berører automatisk fredede og vedtaksfredede kulturminner og kulturmiljøer, skal forelegges regional kulturminnemyndighet (jf. kulturminneloven). Tiltak som berører nasjonalt og regionalt viktige kulturinteresser (kulturminner, kulturmiljø og landskap med verdi/interesse ut over lokal sammenheng), samt bygninger og anlegg oppført før 1850, skal oversendes regional kulturminnemyndighet (jf. kulturminneloven § 25).

§ 1.15.2 Automatisk fredede kulturminner inkludert kulturminner under vann

Dersom det under gravearbeider, nydyrking eller annen anleggsvirksomhet støtes på automatisk fredede kulturminner i tillegg til de som er registrert, skal arbeidet umiddelbart stanse og regional kulturminnemyndighet varsles (jf. Kulturminneloven § 8). Ved planlegging av nye tiltak plikter man å undersøke om tiltaket virker inn på automatisk fredede kulturminner (jf. Kulturminneloven §9).

§ 1.15.3 Områder regulert til bevaring

Alle søknadspliktige tiltak som berører områder regulert til bevaring etter plan- og bygningsloven, skal behandles i tråd med reguleringsbestemmelsene i vedrørende plan, og i samråd med regional kulturminneforvaltning.

§ 1.15.4 Bygninger, anlegg og landskap av kulturhistorisk verdi

Bestemmelsen kommer til anvendelse for bygninger, anlegg og landskap som vurderes som lokalt bevaringsverdig etter kommunens skjønn eller gjeldende kulturminneplan, samt SEFRAK-register, og som ikke er formelt vernet gjennom fredning etter kulturminneloven, regulert til spesialområde bevaring eller avsatt som bevaringsområde i kommuneplanen.

a) Tiltak kan godkjennes under forutsetning av at områdets kulturhistoriske verdier ikke forringes. Nybygg, tilbygg eller påbygg skal underordnes eksisterende bebyggelse. Plassering og utforming mht. størrelse, form, materialer, detaljering, farger, mm. skal harmonere med eksisterende struktur og bebyggelse i området.
b) Utomhusanlegg og elementer som brygger, terrasseringer, trapper, gjerder, stenstolper, stengarder, stenkjellere, gamle frukttrær, karaktertrær, mm. skal beholdes i landskapet. Nye utomhusanlegg skal i utforming og materialbruk tilpasses terrenget og harmonere med stedets karakter. Skjøtsel og utbedring skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker.
c) Gamle ferdselsårer som for eksempel kjerreveier og smug bør bevares med dagens bredde og ikke asfalteres. Store sammenhengende parkeringsflater bør ikke tillates.
d) Bygninger og anlegg nektes revet dersom bygninger og anlegg vurderes til å ha høy bevaringsverdi ut fra gitte kriterier i gjeldende kulturminneplan eller ut ifra kommunens lokalhistorie.
e) Dersom en bygning eller et anlegg har historisk verdi, skal det ved endring av bestående bygning/anlegg eller oppsussing av fasade tas hensyn til historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til bygningen/anlegget, jf. pbl. § 12-7 nr. 6. Opprinnelige eller eldre ekstreørmessige detaljer som panel, listverk, vinduer, dører og taktekking skal bevares i så stor utstrekning som mulig. Eldre bygningsdeler skal, så langt det er mulig, repareres fremfor å byttes ut.

2. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

§ 2.1 FELLES BESTEMMELSER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 11-9 NR.5)

§ 2.1.1 Lokalisering av handel

Etablering av detaljvarehandel er bare tillatt innenfor sentrumsformålet slik dette er lokalisert og avgrenset i kommuneplanens arealdel.

Utenfor arealer avsatt til sentrumsformål (SF1) tillates ikke forretninger som kan konkurrere med sentrum.

§ 2.2 BOLIGBEBYGGELSE (PBL. § 11-9 NR. 5)

§ 2.2.1 Fremtidige områder for boligbebyggelse

Utnyttelse og høyder settes gjennom regulering.

Det skal tilrettelegges for variasjon i bygningstyper og boligstørrelser, med særlig vekt på variasjon i boligtilbud.

Ny bebyggelse skal plasseres slik at mest mulig av eksisterende grønnstruktur og landskapstrekk kan bevares som en viktig del av stedets identitet, og om mulig som ledd i grønne korridorer/ stiforbindelser.

Felt B2 - Andersrødbakken
- Innenfor feltet tillates en variert og arealeffektiv boligbebyggelse.
- Det skal legges til rette for turvei og grønnstruktur med utkikkspunkt/møteplasser i området.

Felt B3 - Krogstadfjorden
Feltet skal deles inn i 3 delfel, hvor B3-A er nedre del mot sjøen, B3-B er mellomste del og B3-C er øverste del. Nærmere avklaringer av delfeltene gjøres gjennom regulering.
- Innenfor feltet tillates en variert og arealeffektiv boligbebyggelse.
- B3-A: Det tillates regulert for inntil 15 boenheter (leiligheter).
- B3-B: Det tillates regulert for inntil 25 boenheter (leiligheter) som ikke kan tas i bruk før 2030.
- B3-C: Legges inn som fremtidig boligområde. Kan ikke etableres før B3-B er ferdigstilt.
- Hele friområdet skal være ferdig etablert før første boenhet tas i bruk på B3-B.
- Infrastruktur og åpne vannveier, som vil skape fine vannmiljø og naturopplevelser, og fungere godt til overvannshåndtering, skal etableres før første boenhet tas i bruk i felt KB6.
- Kystlandskapet og viktige friluftsområder skal bevares i størst mulig grad.
- Reguleringsplan skal vise hensyn til eksisterende bebyggelse og inkludere friområdet langs Krogstadfjorden. Trafikksikkerhet og trygg skolevei må sikres.
- Det skal legges til rette for turveier og grønnstruktur med møteplasser i området.
- Det må tilrettelegges for allmennhetens tilgjengelighet i området.

Felt B4 - Gillingsrødveien
- Innenfor feltet tillates fortetting med rekkehus og enebolig.

<u>Retningslinjer:</u>
Gjennom reguleringsplan kan det fastsettes boligtyper og - størrelser for å kunne tilby et bredere spekter. I Råde kommune er det særlig behov for mindre boliger og leiligheter egnet for nyetablerte og eldre.

Det må gjøres rede for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til en vannforekomst, og dette må veies opp mot miljømålet til vannforekomsten og muligheten for avbøtende tiltak.

Det skal vurderes gjenåpning og restaurering av lukkede bekkeløp i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner.

Ved behandling av nye reguleringsplaner for boligområder skal følgende vektlegges:
· Avbøtende tiltak som kompenserer for tap av natur og rekreasjonsområder.
· Ny Infrastruktur, og nødvendig opprustning av eksisterende.

Opparbeidelsen skal være ferdigstilt før boligene tas i bruk
Ved utbygginger som går over mer enn 6 måneder skal behovet for følgende arbeidstidsbegrensninger vurderes:
· Mandag - fredag: 07:00-17:00, lørdag 07:00 - 16:00.
· Arbeider med pigging/knusing etc som gir impulsstøy kan ikke utføres på lørdager.

§ 2.2.2 Eksisterende byggeområder for boligbebyggelse, jf. unntak fra plankrav i § 1.2.1

a) I byggeområder for bolig som ligger innenfor langsiktig grense og innenfor lokalsentrene tillates det oppføring av 1 enebolig, og fradeling av tomt til samme formål.
b) I byggeområder for bolig som ligger utenfor langsiktig grense og utenfor lokalsentrene kan det tillates inntil 2 tilfeller av oppføring av 1 enebolig, og fradeling av tomt til samme formål, i året i løpet av første halvdel av planperioden.
c) Bruksendring, herunder etablering av flere hybler og utleiedeler, og riving av boliger er søknadspliktig, jf. pbl. kapittel 20.
d) Ny bebyggelse skal tilpasses til eksisterende boligområder.
e) Nye boenheter skal ha MUA i henhold til § 1.11.2.
f) Maksimalt bebygd areal: 30% pr. tomt.
g) Maksimalt tillatt mønehøyde: 8 meter.
h) Garasjer/carport og uthus tillates med maksimalt areal på 50 m^2 BYA pr. bygg pr. boenhet. Garasje/carport og uthus kan bare oppføres i 1.etasje og skal være tilpasset bolighus med hensyn til materialvalg, form og farge. Maksimalt tillatt mønehøyde for garasje/carport og uthus er 5,5 meter. Det tillates ikke ark eller takoppløft på garasje.
i) Garasje/uthus skal plasseres minst 1 meter fra nabogrensen av hensyn til vedlikehold. Garasje kan plasseres inntil 2 meter fra eiendomsgrense mot vei når den ligger parallelt med veien og minst 5,5 meter fra eiendomsgrense mot vei når garasjen er plassert vertikalt på vei. Denne bestemmelsen gjelder ikke langs fylkes- og riksvei.
j) Frittstående tilleggsdel er ikke tillatt. Uthus tillates ikke benyttet som tilleggsdel.

Retningslinjer:
Bestemmelsens punkt c) innebærer at det må foreligge særskilt tillatelse fra kommunen for å slå sammen boliger eller dele opp boenheter til hybler og utleiedeler. Med dette menes boliger som bygges om eller på annen måte tilrettelegges for beboelse for flere personer enn det som er vanlig for en bolig med tilsvarende størrelse og romløsning.
Hybel forstås som enkeltrom for utleie i en boenhet som deler funksjoner som kjøkken, bad, gang, etc. med andre hybler eller med en primærleilighet.
Utleiedel forstås som del av boenhet som har alle hovedfunksjoner for bolig, slik som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett, men som ikke er fysisk atskilt fra boenheten.

§ 2.2.3 Eksisterende fritidsbebyggelse i boligområder (jf. pbl. §§ 11-9 og 11-10)

a) Riving for oppføring av fritidsbolig tillates ikke.
b) Bruksendring av fritidsbolig til boligformål tillates.
c) Bruksendring av bolig til fritidsbolig tillates ikke.

Retningslinjer:
Fritidsboligen kan bruksendres til boligformål hvis den er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, har godkjent adkomst og øvrig standard som kan godkjennes som bolig.
Ved byggetiltak for fritidsboliger i byggeområder for boliger gjelder bestemmelsene i § 2.2.
Kommunen kan vurdere å innvilge dispensasjon fra boligformålet for mindre tiltak og endringer av eksisterende fritidsbolig dersom tiltaket holder seg innenfor de rammene som gjelder for fritidsbebyggelse i § 2.3.

§ 2.3 FRITIDSBEBYGGELSE (PBL. § 11-9 NR. 5)

§ 2.3.1 Felles bestemmelser for fritidsbebyggelse

Tiltaket skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel eller være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller land. Tiltaket må ikke få siluettvirkning eller medføre vesentlige terrenginngrep.

§ 2.3.2 Fremtidige områder for fritidsbebyggelse

Felt FB1 - Torkildstad Nord
- Bebyggelse skal plasseres slik at kystlandskapet bevares i størst mulig grad.
- Det må tilrettelegges for allmennhetens tilgjengelighet via kyststien og anlegges en buffersone inn mot stien.
- Samordning av renovasjon skal ivaretas ved regulering.
- Det må inngå grønnstruktur i området.

Felt FB2 - Akerskogen
- Bebyggelse skal plasseres slik at kystlandskapet bevares i størst mulig grad.
- Det må tilrettelegges for allmennhetens tilgjengelighet via kyststien og anlegges en buffersone inn mot stien.
- Samordning av renovasjon skal ivaretas ved regulering.
- Det må inngå grønnstruktur i området.

Felt FB3 - Nordre Tasken
- Bebyggelse skal plasseres slik at kystlandskapet bevares i størst mulig grad.
- Det må tilrettelegges for allmennhetens tilgjengelighet via kyststien.
- Samordning av renovasjon skal ivaretas ved regulering.

Felt FB4 - Hestholmen
- Friområdet langs kysten skal inngå i reguleringsplan for området.
- Det må tilrettelegges for allmennhetens tilgjengelighet ned til friområdet.

<u>Retningslinjer:</u>
Det må gjøres rede for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til en vannforekomst, og dette må veies opp mot miljømålet til vannforekomsten og muligheten for avbøtende tiltak.

Det skal vurderes gjenåpning og restaurering av lukkede bekkeløp i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner.

§ 2.3.3 Områder for fritidsbebyggelse

Oppføring av ny fritidsbebyggelse er tillatt på tidligere fradelt fritidseiendom:

For eksisterende fritidsbebyggelse kan utvidelse/tilbygg tillates på følgende vilkår:

a) Det tillates kun én fritidsbolig pr. eiendom.
b) Frittstående bygg i tillegg til fritidsboligen tillates ikke (bod, uthus, garasje, rom til varig opphold, ol.).
c) Sammenbygning mellom eksisterende frittliggende uthus og fritidsbolig i form av levegg eller lignende tillates ikke.
d) Samlet bebygd areal for bebyggelsen på fritidseiendommen skal ikke overstige 90m^2 BYA. Parkeringsareal på terreng medregnes ikke i BYA.
e) Bebyggelsen skal ha takvinkel 18-27 grader og gjennomsnitt mønehøyde maks 5,5 meter, målt til eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
f) Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 12 meter og taklengden skal ikke overstige 13 meter. Fasadelengde måles fra ytterkant til ytterkant på byggverket. Taklengden måles fra ende til ende uavhengig av om gesimsen er av ulik høyde. Mindre tilbygg som skaper sprang i fasade, og terrasser regnes ikke inn i fasadelengden.
g) Fritidseiendommer hvor bebyggelsens størrelse allerede er lik, eller overskrider tillatt maksimalt bebygd areal, tillates ikke utvidet.
h) Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder ikke er tillatt.
i) Bebyggelsen eksponert mot sjøen skal gis et dempet og harmonisk material- og fargebruk.
j) Reflekterende materiale, med unntak av solcelle, tillates ikke.
k) Terrengarbeider skal holdes på et minimum og terrengtilpasning skal vektlegges. Bruk av støttemurer skal begrenses.
l) Stedlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
m) Oppføring av frittliggende plattinger, terrasser eller lignende tillates ikke. Terrasse, veranda og lignende i tilknytning til uthus/anneks tillates ikke.

§ 2.3.4 Områder for fritidsbebyggelse i Vansjøs nedslagsfelt (pbl. § 11-9 nr. 5)

Oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse er ikke tillatt.
Unntatt fra forbudet er oppføring av ny fritidsbolig på tidligere fradelt tomt til formålet, utvidelse av bestående fritidsbolig i samsvar med gjendelde reguleringsplan og utvidelse av bestående fritidsbolig på følgende vilkår:

a) Det tillates kun én fritidsbolig pr. eiendom.
b) Frittstående bygg i tillegg til fritidsboligen tillates ikke (bod, uthus, garasje, rom til varig opphold ol.).
c) Sammenbygning mellom eksisterende frittliggende uthus og fritidsbolig i form av levegg eller lignende tillates ikke.
d) Samlet bebygd areal for bebyggelsen på fritidseiendommen skal ikke overstige 90 m^2 BYA. Fritidseiendommer tillates ikke utvidet hvor bebyggelsens størrelse allerede er 90 m^2 BYA, eller overskrider maksimalt bebygd areal.
e) Maksimal møne- og gesimshøyde på henholdsvis 5,5 meter og 4 meter, målt til eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
f) Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 12 meter og taklengden skal ikke overstige 13 meter. Fasadelengde måles fra ytterkant til ytterkant på byggverket. Taklengden måles fra ende til ende uavhengig av om gesimsen er av ulik høyde. Mindre tilbygg som skaper sprang i fasade, og terrasser regnes inn i fasadelengden.
g) Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder er ikke tillatt.
h) Bebyggelsen eksponert mot sjøen skal gis et dempet og harmonisk material- og fargebruk.
i) Reflekterende takmateriale, med unntak av solcelle, tillates ikke.
j) Terrengarbeider skal holdes på et minimum og terrengtilpasning skal vektlegges. Bruk av frittstående støttemurer tillates ikke.
k) Stedlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
l) Oppføring av frittliggende plattinger, terrasser eller lignende tillates ikke. Terrasse, veranda og lignende i tilknytning til uthus/anneks tillates ikke.

§ 2.4 SENTRUMSFORMÅL (PBL. § 11-9 NR.5)

Karlshus områdesenter skal:

- være møteplass og kulturarena for lokalsamfunnet,
- dekke det lokale behovet for daglig handel og tjenester,
- ha god kollektivdekning,
- ha god infrastruktur for sykkel og gange,
- ha stedstilpasset arkitektur og bygningsvolumer og
- ha tydelige forbindelser til nærliggende rekreasjonsområder.

Innenfor sentrumsformål tillates forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor og bevertning, herunder nødvendig grøntareal til bebyggelsen.

Nærmere avklaring av formål gjøres gjennom reguleringsplan. Reguleringsplan fastsetter endelig fordeling av arealbruk mellom bebyggelse, samferdsel og grønnstruktur.

Felt SF1 - Karlshus sentrum

- Innenfor feltet skal det utarbeides reguleringsplaner for uregulerte områder.
- Utbygging skal styrke et attraktivt sentrum, handel og sosiale møteplasser.
- Det skal legges til rette for god infrastruktur for gående, syklende og kollektivtransport.

Se § 3.1.3 d) vedrørende avvik fra anbefalingene i rød og gul støysone.

<u>Retningslinjer:</u>
Handels- og tjenestetilbud, sosiale og kulturelle møteplasser skal lokaliseres samlet innenfor en gangbar sentrumskjerne. Lokalsentrene skal utvikles slik at de er lett tilgjengelige for flest mulig i nærområdet ved bruk av kollektiv, sykkel og gange.

Lokalsentrene bør ha et allment tilgjengelig torg med sentral beliggenhet i tilknytning til handels- og tjenestetilbud. Arealet skal være bilfritt, inneha vegetasjon og «kostnadsfrie» sittemuligheter. Andel utbygging i lokalsentrene skal være lavere enn i by-/områdesentre. Utbygging må tilpasses stedets størrelse. Barneskolen bør utgjøre et naturlig tyngdepunkt.

§ 2.5 NÆRINGSBEBYGGELSE (PBL. § 11-9 NR.5)

Utelagring av materialer, bildekk, søppelkontainere og lignende som kan virke skjemmende for omgivelsene, kan bare tillates dersom funksjonene skjermes med vegetasjon, gjerde eller overdekning med tak. Skjermingstiltak skal godkjennes av kommunen og gjennomføres samtidig med bebyggelsen.

I regulerings- og byggesaker skal det redegjøres for bruk av utearealer. Eventuelle store grå arealer skal brytes opp og skjermes med vegetasjon. Parkeringsarealene skal inneholde innslag av trevegetasjon som kan bryte opp flatene og være romdannende.

All lokalisering av næring skal skje etter ABC-prinsippet.

Retningslinjer:
ABC-prinsippet for lokalisering av arbeidsplasser:
Hensikten med ABC-prinsippet er at lokalisering av næringsvirksomheter skal gi mindre bilbruk, gi et bedre tettstedsmiljø og sikre god adkomst til næringsvirksomheter. Næringsområder klassifiseres som A-, B- eller C-områder.

A-områder: God tilgjengelighet med kollektiv, sykkel og gange for mange. Virksomheter som skal lokaliseres til A-områder er kontorbedrifter med mange ansatte og/eller besøkende. Videre virksomheter med mange kunder/besøkende som handel, helsetjenester og andre offentlige/ private tjenestetilbud.
B-områder: Ligger i eller i tilknytning til tettsteder og har god tilgang til hovedveinettet, også tilknytning til med kollektiv og sykkel. Ikke like høy intensitet i arbeidsplasser og besøkende som A-lokalisering. Lettere industri, for eksempel transportbedrifter og næringer knyttet til bygg og anlegg.
C-områder: Ligger på avstand fra tettstedene. God tilkobling til hovedveinettet, godsterminal eller havn. Dette er områder for plasskrevende virksomheter og tyngre industri. Her kan det lokaliseres virksomheter som ville vært til sjenanse for omgivelsene i mer tettbygde områder.

Før det igangsettes regulering av ubebygd areal, som dyrket mark eller urørt natur, til næringsformål skal det vurderes om det kan finnes velegnede alternative lokaliseringer av planlagt næring i ledige regulerte områder eller ved fortetting eller transformasjon av bebygde næringseiendommer. Ved regulering av nye næringsarealer skal lokalisering av arealene være avgjørende for fastsettelse av funksjon og formål, med sikte på å styrke attraktiviteten i tettstedene, oppnå effektiv arealutnyttelse og redusere transportbehovet.

§ 2.5.1 Områder for næringsbebyggelse

Felt N1 og N2 Åkebergmosen

- I næringsområdet på Åkebergmosen skal det etableres næringsbebyggelse.
- Kontorer tillates i kombinasjon med virksomheter som nevnt.
- Næringsvirksomheter med stort transport- og/eller arealbehov skal lokalisering på Åkebergmosen.
- Nærliggende boligbebyggelse og landskap må tas hensyn til i planlegging av områdene, spesielt med tanke på støy og støv.
- Tilgrensende myrområder skal bevares og sikres i planarbeidet.
- Det skal i planleggingen av områdene tas inn bestemmelser/rekkefølgebestemmelser som sikrer at avbøtende tiltak, for at nærliggende boligområder mister natur- og rekreasjonsområder, ivaretas.

Felt N3 - Langøyveien

- Innenfor feltet tillates det lett industri med tilhørende anlegg.
- For at området skal tas i bruk må det etableres egnede adkomstforhold.
- Innenfor feltet tillates det lett industri som ikke er til vesentlig ulempe for omgivelsene.
- Miljøhensyn skal vektlegges i planleggingen.
- For å ivareta opplevelsen for de veifarende på E6 og skape en god innfallsport til Råde sentrum skal estetikk vektlegges, jf. Estetikkveileder for Østfold.
- Utvendig lager er ikke tillatt.
- Ved regulering skal parkering og lager vurderes etablert i kjeller for å sikre høy arealutnyttelse og unngå for mye overflateparkering.

Felt N4 - Stasjonsveien

- Innenfor feltet tillates det etablert næringsbebyggelse.

Felt N5 - Missingmyrveien

- Det er krav om reguleringsplan som inkluderer hele næringsområdet og eksisterende boligeiendom (gnr./bnr. 84/71).
- I planleggingen skal det vurderes og gjennomføres avbøtende tiltak for nærmiljø og overvannshåndtering.

Felt N6 - Sognshøy

- Innenfor feltet tillates det utvidelse av eksisterende næring på tilgrensende næringsområde.
- Nærliggende boligbebyggelse og landskap må tas hensyn til i planlegging av områdene, spesielt med tanke på støy og støv.
- Bevaring/etablering av buffer mot E6 og mot naboer skal sikres.
- Tilstrekkelig trafikk- og adkomstmuligheter skal sikres.
- I planleggingen skal det vurderes og gjennomføres avbøtende tiltak for nærmiljø, tilgrensende boligområde og overvannshåndtering.
- Miljøhensyn skal vektlegges i planleggingen.
- For å ivareta opplevelsen for de veifarende på E6 og skape en god innfallsport til Råde kommune skal estetikk vektlegges, jf. Estetikkveileder for Østfold.

Retningslinjer:
Det må gjøres rede for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til en vannforekomst, og dette må veies opp mot miljømålet til vannforekomsten og muligheten for avbøtende tiltak.

Det skal vurderes gjenåpning og restaurering av lukkede bekkeløp i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner.

Ved behandling av nye reguleringsplaner for næringsområder skal følgende vektlegges:
· Avbøtende tiltak som kompenserer for tap av natur og rekreasjonsområder.
· Ny Infrastruktur, og nødvendig opprustning av eksisterende.

Opparbeidelsen skal være ferdigstilt før næringsbyggene tas i bruk
Ved utbygginger som går over mer enn 6 måneder skal behovet for følgende arbeidstidsbegrensninger vurderes:

· Mandag - fredag: 07:00-17:00, lørdag 07:00 - 16:00.
· Arbeider med pigging/knusing etc som gir impulsstøy kan ikke utføres på lørdager.

§ 2.5.2 Lokalisering av kontor

Nye kontorbedrifter skal lokaliseres innenfor områdesenteret eller i tilknytning til kollektivknutepunkt.

Retningslinjer:
Næringsvirksomhet med mange ansatte bør etebleres ved kollektivknutepunkt, og virksomheter med få ansatte og mye vare- og godstransport bør lokaliseres ved hovedveinett, godsterminal eller havn.

§ 2.6 OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING (PBL. §§ 11-7, 11-9 NR. 8 OG § 11-10)

Institusjonsområder, inkludert skoler og barnehager, skal være grønne, åpne og tilgjengelige for allmennheten.

Parkeringsareal ved Råde stasjon skal bestå inntil ny stasjon er på plass.

Saltnes:
Ved etablering av offentlig og privat tjenesteyting, skal tjenestene rette seg mot et lokalt behov i Saltnes.

Retningslinjer:
Ved tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2, skal hensynet til historisk verdi, arkitektonisk uttrykk samt landskap, sammenhengende grøntdrag, turveier, biologisk mangfold, lek og rekreasjon veklegges og ivaretas.

§ 2.7 FRITIDS- OG TURISTFORMÅL (PBL. § 11-9 NR. 5 OG 6 OG § 11-10)

§ 2.7.1 Eksisterende områder for fritids- og turistformål

a) Områder avsatt til camping eller bobilparkering tillates benyttet kun i perioden 15.03 - 30.09.
b) Campingenheter tillates ikke plassert nærmere sjøen enn 50 meter i eksisterende uregulerte campingområder.
c) Maks tillatt størrelse pr. campingenhet (campingvogn/bobil inkl. fortelt) er 50 m^2 BYA.
d) Det tillates ikke installasjoner som fast utegrill/peis og flaggstang. Det tillates ikke terrasser med høyde mer enn 0,5 meter over bakken. Det tillates ikke oppført gjerder, vindseil, levegger eller lignende. Eventuell avskjerming mellom oppstillingsplasser skal skje med vegetasjon som ikke er lett antennelig.
e) Platting med størrelse tilsvarende forteltets grunnflate kan tillates.
f) Det tillates ikke utplasserte campingvogner med en størrelse som fordrer særskilt utstyr ved flytting. Dette gjelder blant annet vogner av typen «mobile homes».
g) Det er tillatt med helårstelt med duk og sandwich materiale. Det er ikke tillatt med faste installasjoner.
h) Etablering av utleiehytter i tilknytning til caravanplasser er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven og kan kun tillates etter regulering som omfatter hele campingplassen.
i) Naturlig terreng og vegetasjon skal ivaretas.
j) Campingvirksomhet er kun tillatt der kommunen har godkjent utomhusplan hvor campingenheter, parkering, lekeareal, grønnstruktur m.m. fremgår, eller det foreligger godkjent reguleringsplan.

Retningslinjer:
Vegetasjon i tett nærhet til campingvogner/bobiler er vegetasjon som ikke er lett antennelig, som f.eks. thuja, sypress.

Beplantning skal ikke overstige en høyde på 1 meter fra gjennomsnittlig eksisterende planert terreng.

§ 2.8 RÅSTOFFUTVINNING (PBL. §§ 11-9 OG 11-10)

I områder for grus-/massetak og steinbrudd som vist på planen, skal det foreligge vedtatt reguleringsplan før nyanlegg eller utvidelse kan iverksettes.

I reguleringsplaner som omfatter områder for grus-/massetak og steinbrudd skal det foreligge bestemmelser om at tilbakeføring skal inkludere mottakskontroll av masser som går inn, samt at disse skal være ikke-forurensende jord- og steinmasser, det vil si under normverdier i forurensningsforskriften kapittel 2 vedlegg 1.

I behandling av støy i forbindelse med råstoffutvinning skal kapittel 5 om støyende anlegg og virksomhet i T-1442/2021 gjelde.

Retningslinjer:
Reguleringsplaner skal fastsette uttaksmengde i volum og overflateareal som kan tillates utnyttet. Kotehøyde skal angis. Det skal videre gis bestemmelser om tilbakeføring og terrengbehandling etter uttaksslutt.

I reguleringsplaner skal det tas spesielt hensyn til trafikksikkerhet mtp. adkomstvei til tiltak. Viktige friluftslivsområder skal bevares i størst mulig grad og må inngå som et tema i konsekvensutredning for fremtidige tiltak.

§ 2.9 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 11-10)

§ 2.9.1 Fremtidig kombinert formål

Felt KB1 - Stensrødjordet
- Innenfor feltet tillates det en kombinasjon av handel med plasskrevende varer og lett industri med tilhørende anlegg.
- Det tillates maks 6500 m2 BRA for handel med varer som er plasskrevende.

Felt KB2 - Jonsten næringspark
- Innenfor feltet tillates handel med plasskrevende varer, kontor og hotell/overnatting.
- Det tillates maks 1000 m2 BRA for handel med varer som er plasskrevende.
- Det tillates maks 3000 m2 BRA for dagligvarehandel.

Fellesbestemmelser for felt KB1 og KB2:
- Det tillates ikke forretninger som konkurrerer ut virksomheter i sentrumsformålet (SF1).
- Miljøhensyn skal vektlegges i planleggingen.
- For å ivareta opplevelsen for de veifarende på E6 og skape en god innfallsport til Råde sentrum skal estetikk vektlegges, jf. Estetikkveileder for Østfold.
- Store forretninger/varehus, som i hovedsak selger varer som ikke er plasskrevende, såkalte «big-box-konsepter», kan ikke lokaliseres i avlastningsområder for handel.
- For å sikre høy arealutnyttelse og unngå for mye flateparkering stilles det krav om at minimum 50% av nødvendig parkeringsareal skal etableres i parkeringskjeller.

Felt KB4 - Skråtorpjordet sør
- Innenfor feltet tillates det etablert næring og offentlig eller privat tjenesteyting.

Felt KB6 - Krogstadfjorden
- Innenfor feltet tillates det etablert bolig og næring.
- Det tillates oppføring av inntil 25 boenheter.
- Det tillates etablert næring med fokus på maritim virksomhet som dekker det lokale behovet i kommunen, som f.eks. salg av maritimt utstyr og næring som serveringssteder og kaféer.
- Det tillates inntil 600 m2 BRA til næring og inntil 400 m2 BRA til bevertning.
- Det tillates ikke båtopplag.
- Støyende virksomhet tillates ikke.
- Reguleringsplan skal vise hensyn til eksisterende bebyggelse og inkludere friområdet langs Krogstadfjorden. Trafikksikkerhet og trygg skolevei må sikres.
- Allmennhetens ferdsel mot sjøen skal sikres.
- Kystlandskapet og viktige friluftslivsområder skal bevares i størst mulig grad.
- I videre planlegging av området må det gjøres støyutredning med hensyn til ny og eksisterende bebyggelse.
- Det skal legges til rette for turveier og grønnstruktur med møteplasser i området.

Felt KB7 - Oven
- Innenfor feltet tillates det etablert boliger og forretning.

Retningslinjer:
Felt KB1:
Området skal i minst mulig grad konkurrere med sentrum. Området skal i størst mulig grad nyttes til handel med plasskrevende varer som det ikke er naturlig å lokalisere i sentrum. Nye forretninger bør støtte opp under allerede etablerte forretninger med campingutstyr mm, og dermed falle under kategorien biler/motorkjøretøy. Det er også åpent for å etablere plasskrevende varehandel som faller under kategorien trelast/byggevarer. Handel med plasskrevende varer som retter seg mot et lokalt behov, bør lokaliseres i sentrum av Karlshus.

Felt KB2:
Området skal i minst mulig grad konkurrere med sentrum. Området skal i størst mulig grad nyttes til handel med varer som det ikke er naturlig å lokalisere i sentrum. Handel med plasskrevende varer som retter seg mot et lokalt behov, bør lokaliseres i sentrum av Karlshus.

§ 2.10 ANDRE TYPER NÆRMERE ANGITT BEGYGGELSE OG ANLEGG

Felt BA - Skolt Miljøpark
- Innenfor feltet tillates det drift av miljøparken.

§ 2.11 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 11-9 NR.5)

Nye signalmaster skal kunne benyttes av flere aktører.

Retningslinjer:
Viktige ledd i kommunikasjonssystemet omfatter hovedveier, jernbanelinje, deler av den sivile flyplassen Moss Lufthavn Rygge og hovedforsyningsnettet for elektrisk kraft. Eksisterende traséer er vist på plankartet.

Gang- og sykkelveier
Gang- og sykkelveier er en viktig prioritering for trygge skoleveier. Eksisterende og fremtidig gang- og sykkelveitrasé fra Karlshus/Skråtorp til Agnes er vist på plankartet. Gang- og sykkelveinettet i kommunen må fortsatt bygges ut for å få tilfredsstillende dekning. Handlingsplan for trafikksikkerhet angår kommunens prioritering av nødvendige tiltak.

Avkjørsler
Ved lokalisering av ny bebyggelse utenom reguleringsplan (omfatter også unntak fra plankravet, jf. bestemmelsene) skal prinsipper og holdningsklasser i gjeldende «rammeplan for avkjørsler» legges til grunn. (Østfold fylkeskommune og Statens vegvesen 2009: Rammeplan for behandling av avkjørselsspørsmål langs riks- og fylkesveier).Det er fylkeskommunen som behandler saker om avkjørsler etter vegloven.

§ 2.12 GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 11-7 NR. 3)

§ 2.12.1 Friområder

Tiltak for å fremme friluftslivet, turveier og områder for lek og rekreasjon kan tillates dersom viktige hensyn til naturmangfold, som truede og prioriterte arter og spesielle naturkvaliteter ikke berøres. Andre tiltak tillates ikke.

§ 2.13 LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (PBL. § 11-7 NR. 5)

§ 2.13.1 Areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (pbl. § 11-11 nr.1)

a) Tiltak for landbruket skal tilpasses kulturlandskapet og det eksisterende bygningsmiljøet i størst mulig grad. Plasseringen av ny landbruksbebyggelse må ikke være i konflikt med biologisk mangfold eller prioriterte naturtyper, jf. Lov om naturmangfold. Den allmenne ferdsel skal i stor grad tas hensyn til.

b) Det tillates kun oppføring av kårbolig dersom det kan dokumenteres at dette er nødvendig for videreføring av den tradisjonelle gårdsdriften på eiendommen. Ny kårbolig skal plasseres i tilknytning til den eksisterende gårdsbebyggelsen. Hvis kårboligen forslås plassert på dyrket/dyrkbar mark, må plasseringen i tillegg behandles som en søknad om omdisponering etter jordloven § 9.

c) Nye tiltak skal være i tråd med landbruksformålet (ref. Veileder H-2401 Gården som ressurs) og skal plasseres slik at de ikke:
   - hindrer allmenn ferdsel
   - er i konflik med bevaring av sjelden eller utrydningstruet biologisk mangfold, prioriterte arter eller utvalgte naturtyper (jf. Naturmangfoldloven)
   - er i konflikt med vernede kulturminner eller kulturmiljø
   - er nærmere enn 20 meter fra bekk/elv
   - plasseres på dyrka mark dersom det kan unngås
   - medfører rasfare (kvikkleire, løse jordmasser)

   Tiltak på dyrket mark behandles som søknad om dispensasjon etter jordlovens § 9.

d) Nye driftsbygninger og konstruksjoner i landbruket skal tilpasses faktisk driftsmessig behov på gården og inntil den til enhver tid gjeldende konsesjonsgrense. Behovet skal kunne dokumenteres. Ved behov kan det tillates bygninger som er høyere enn 9 meter.

e) Ny landbruksbebyggelse inklusiv våningshus og kårbolig skal plasseres i tilknytning til gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk. Bygg skal ha saltak eller takform tilpasset byggets opprinnelige estetikk.

f) Nye landbruksbygg, anlegg og konstruksjoner tillates ikke oppført i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag der det er egnede alternative lokaliseringer på eiendommen, jf. pbl. § 1-8. Unntatt fra byggeforbudet er mindre bygg for vanningsanlegg.

g) Deling av grunneiendom er ikke tillatt. Unntak er fradeling til uendret bruk og fradeling til landbruksformål.

h) Mindre tilretteleggingstiltak for fritidsbruk og friluftsliv, for allmennheten, tillates under forutsetning av at tiltaket ikke beslaglegger dyrket mark, eller er i strid med andre viktige landbruks-, natur, eller friluftsinteresser.

i) Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE og stikkledninger for tilknytninger til kommunalt vann- og avløpsanlegg er tillatt dersom de ikke er i konflikt med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser.

j) Innenfor område LNF1 tillates det etablert gartneri.

<u>Retningslinjer:</u>
Utgangspunktet er at alle tiltak skal være i samsvar med planens formål, det vil si at de skal tjene landbruks-, natur- eller friluftsformål. Dette fremgår direkte av plan- og bygningslovens § 11-7 nr. 5. Tiltak kan ofte være sammensatte, der noe kan søkes om tiltak uten ansvarsrett etter § 20-2 og noe er søknadspliktig med ansvarsrett etter § 20-1. Kommunen vil generelt anbefale at tiltakshaver utarbeider søknad for alle tiltakene for bedre å kunne vurdere helheten. Tiltakshaver bør avklare med kommunen hvilken søknadsform som skal benyttes. For å lette søknadsprosedyre og behandling anbefales det å gjennomgå alle ønskede tiltak på eiendommen under én dispensasjonsbehandling. Det bør fremlegges en situasjonsplan/utomhusplan hvor planlagte tiltak er inntegnet. Ved søknad om tiltak uten ansvarsrett er tiltakshaver eneansvarlig for at lover og forskrifter følges.

<u>Fradeling av gårdstun og dispensasjonsbehandling knyttet til fradelte gårdstun</u>
Gårdstun, hvor arealene rundt er fradelt, slik at tunet ikke lenger er en landbrukseiendom, oppfattes av kommunen som en boligtomt dersom det ikke er fradelt til noe annet. Alle tiltak på denne type eiendommer er dermed i strid med planformålet LNF og i utgangspunktet forbudt. Skal det gis tillatelse må det søkes om dispensasjon i samsvar med plan – og bygningsloven § 19.
For at kommunen skal framstå mer forutsigbar er det utarbeidet retningslinjer for dispensasjonsbehandlingen:

1. Generelt
Tiltakene må ikke være i strid med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser, eller føre til en vanskelig håndterbar presedens hvor summen av mange tiltak kommer i konflikt med de interessene som skal ivaretas i LNF–områdene.

1.1 Søknaden
Søknaden må begrunnes. Naboer må varsles i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-3, med mindre omsøkte tiltak åpenbart ikke berører naboenes interesser. Ved søknad om fradeling, bruksendring eller større byggetiltak er det ønskelig at søknaden innholder kort informasjon om; eiendommens historikk, tiltakets omfang, drifts - og utviklingsplaner, konsekvenser for eksisterende bygningsmasse og miljø, tilpasset det som er relevant i det enkelte tilfelle.
Adkomst - Det skal framgå om det foreligger veirett og omfanget av denne.
Annet lovverk - Det bør framgå om det er andre lovverk tiltaket vil trenge tillatelse etter.

1.2 Opprydding i spredte utslipp
Ved fradeling, bruksendring og mer omfattende byggetiltak må det oppgis om det er tilfredsstillende sanitærløsning på stedet.
Dersom sanitærløsningen ikke er tilfredsstillende må den utbedres i samsvar med lover og forskrifter.

2. Fradeling
Kommunen og tiltakshaver bør vurdere tunets mulige etterbruk når det søkes fradelt. Kommunen bør kontrollere om det er viktige hensyn knyttet til allmenn ferdsel, kulturminne/ kulturlandskap, biologisk mangfold eller landbruk på stedet som kan bli berørt ved endret bruk, og eventuelt fastsette vilkår for å ivareta disse.
Søknaden bør inneholde en begrunnelse for tomtens omfang og arrondering.

2.1 Tomtestørrelse
Skal tomten kun representere en ordinær boligeiendom bør ikke tomten være større enn naturlig avgrensning av selve tunet, eller en ordinær eneboligtomt.
Kan det tenkes en mer utvidet bruk på grunn av stor eksisterende bevaringsverdig bygningsmasse og ønske om dyrehold som krever beite, luftegårder eller liknende bør eiendommen kunne vurderes å være noe større.

2.2 Arrondering
Arronderingen bør ta hensyn til terreng og infrastruktur. Tomtegrensen skal ikke legges nærmere enn 4 meter fra eksisterende bygninger over 50 m^2.

3. Bruksendring

3.1 Bygningsmassen

Av hensyn til bevaring av historie, stedsidentitet og landbrukets kulturlandskap vil det ofte være ønskelig at bygningsmassen og tunstrukturen ivaretas. Da er det rimelig å forvente at man skal kunne benytte bygningsmassen man har på tunet.

Det kan gis aksept for å bruksendre eksisterende driftsbygninger forutsatt at det ikke fører til:

a) Vesentlige ytre endringer av bygninger (form, farge og materialbruk) med mindre det fører til en estetisk kvalitetsheving tilpasset eksisterende kulturlandskap/ bygningsmiljø

b) Aktiviteter som kan føre til forurensning eller forringelse av landskapet og eksisterende naturverdier på stedet, for eksempel nærings- og kjemikalieavrenning til vassdrag, terrenginngrep, fjerning av store eiker eller parkanlegg

c) Økt adkomsttrafikk gjennom andre gårdstun eller private veier som ikke er klarert gjennom veirettsavtaler

d) Økt trafikkfare

Det kan ikke forventes tillatelse til nybygg eller vesentlig utvidelse av driftbygninger som følge av behov for økt bruksomfang.

Bruk av eksisterende driftsbygninger i samsvar med det de er bygd for er uendret bruk og krever ikke dispensasjon.

3.2 Eiendommen

Bruksendring av eiendommen til samfunnsnyttige tiltak, her definert som offentlig eller privat tjenesteyting og som egner seg på omsøkte sted, vil kunne vurderes positivt dersom bruksomfanget i hovedsak kan tilpasses eksisterende bygningsmasse og forutsetninger i 3.1 a-d ivaretas.

4. Dyrehold

Bruk av eksisterende driftsbygninger til dyrehold kan aksepteres i et omfang som er tilpasset eiendommens størrelse og beskaffenhet. Det må fremlegges dokumentasjon på riktig og forutsigbar gjødselhåndtering. Dyrevernlovens krav til forsvarlig dyrehold må kunne oppfylles.

5. Lagring

5.1 Innendørs

Eksisterende driftsbygninger kan tillates benyttet til lager forutsatt at gjeldene brannforskrifter følges og at bygningen tilfredsstiller de krav som produktet stiller til lagring. Det som lagres må ikke representere noen form for risiko for omgivelsene. Dokumentasjon på det forannevnte må framlegges. Lagring som næringsvirksomhet krever bruksendring.

5.2 Utendørs

Utendørslagring bør unngås av estetiske hensyn. Det bør derfor kun tillates lagring av det som naturlig ligger innenfor behovet for en normal boligeiendom. Det bør ikke tillates opplag av båter, campingvogner eller annen type opplag. Avfallslagring er ikke tillatt jf. Forurensningsloven. I forbindelse med dispensasjonssaker bør det settes vilkår som klargjør bruken av utearealer mtp. lagringsbehovet.

Det bør ikke gis tillatelse til oppsetting av mer permanente lagringstelt. Hva som anses å være mer permanent er avhengig av tidsperspektiv og grunnarbeider. Midlertidige lagringstelt kan vurderes dersom terreng - og landskapshensyn tilsier det.

6. Riving av eksisterende bebyggelse

6.1 Bygninger fra 1850-tallet og eldre

Omfattes av Lov om kulturminner (§ 25 annet ledd) og skal vurderes av Regional kulturminnemyndighet og Råde historielag før eventuell rivingstillatelse gis. Regional kulturminnemyndighet og historielagets råd og anbefalinger bør følges.

6.2 Rivingstillatelse

Nyere eksisterende bygg eller anlegg som er av svært dårlig teknisk stand og/eller ikke har betydning for bevaring av kulturlandskapet med dets historikk kan tillates revet. Den tekniske tilstanden må dokumenteres.

7. Ny bebyggelse - bolighus

7.1 Tun

Utvikling av et tun til en boligsatelitt er ikke i samsvar med kommunale og nasjonale føringer for spredt boligbebyggelse, transport og kulturlandskapshensyn. Nye boliger i landbruksområder kan føre til konflikt med eksisterende og fremtidig landbruksdrift. Det bør derfor opprettholdes en streng dispensasjonspraksis for oppføring av ny boligbebyggelse på gårdstun.

2.2 Dispensasjon

Det kan ikke påregnes dispensasjon til oppføring av nye boliger på eksisterende fradelte tun.

Unntaket er eksisterende bolighus som tillates revet og gjenoppbygd.

8. Ny bebyggelse – ulike typer driftsbygninger / næringsbygg / institusjonsbygg / sportsbygg (ridehall)

Det kan ikke påregnes dispensasjon for etablering av større bygg som fører til en vesentlig endring av eiendommens bruk til annet enn boligformål. For denne type bygninger gis det ikke dispensasjon.

9. Gjenoppbygging og tilbygg til bolig

Det kan gis tillatelse til gjenoppbygging og tilbygg til bolig forutsatt at

- *a) Tiltaket harmoniserer med eksisterende byggeskikk i kulturlandskapet (saltak, bygningsmateriale, form og farge). Moderne uttrykk innenfor denne rammen kan aksepteres.*
- *b) Terrengtilpasning vektlegges.*
- *c) Fyllingskanter og sokkelmurer minimaliseres.*

10. Mindre byggetiltak - garasje, badebasseng, lysthus, dokkestuer, levegger, plattinger, mindre veksthus, uthus og lignende

Det kan gis dispensasjon for tiltak som:

- *a) Tilpasses tunbebyggelsen, terreng og landskapet*
- *b) Gis en god estetisk utforming og terrengtilpassning*
- *c) Ikke hindrer eksisterende allmenne ferdselsinteresser*
- *d) Ikke berører eller fører til fjerning av vesentlige landskaps-, natur- eller kulturminneelementer, (f.eks tuntre, gamle søyleeiner, gamle store eiker og fornminner).*

§ 2.13.2 Spredt boligbebyggelse i LNF (pbl. § 11-7 nr. 5b, jf. § 11-11 nr.2)

a) I områder avsatt etter pbl. § 11-11 nr.2, kan det tillates oppføring av nybygg, tilbygg og påbygg til eksisterende bebyggelse, fasadeendringer, terrasse, levegg, pergola, frittliggende boder/uthus og garasjer/carporter på eksisterende bebygde boligtomter, samt oppføring av skadet eller nedbrent boligbebyggelse. Frittstående tilleggsdel (anneks) til hoveddel (bolighus) tillates ikke oppført. Trafikksikkerhet skal ivaretas.
b) Fradeling og etablering av nye boenheter tillates ikke.
c) Kommuneplanbestemmelsen i § 1.2 gjelder tilsvarende (unntak fra plankrav).
d) Det skal være maksimal en boenhet pr. tomt.
e) Garasje/carport og utebod skal kun oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Maksimal mønehøyde for garasje/carport og utebod er 5,5 meter, målt fra overkant møne til eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Garasje/uthus skal plasseres minst 1 meter fra nabogrensen, av hensyn til vedlikehold.
f) Maksimalt tillat grad av utnyttelse 30% BYA eller maksimalt 450 m^2 BYA. I tillegg kan det tillates terrasser med inntil 50 m^2 BYA. Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 9 meter og 7 meter. Takvinkel skal minimum være 22 grader. Det tillates ikke flate tak eller pulttak.
g) Tiltakene skal plasseres og utformes slik at de ikke kommer i konflikt med jordvernet, automatisk fredede kulturminner, kulturlandskapet, forringer eksisterende bebyggelse, eller er til hinder for allmenn ferdsel. Hensynet til det biologiske mangfoldet skal legges til grunn ved plassering.

§ 2.13.3 Spredt fritidsbebyggelse i LNF (pbl. § 11-7 nr. 5 b), jf. § 11-11 nr.2)

a) I områder avsatt etter § 11-11 nr.2 skal bestemmelser i § 2.3.3 gjelde.
b) Tiltakene skal plasseres og utformes slik at de ikke kommer i konflikt med kulturlandskapet, forringer eksisterende bebyggelse, eller er til hinder for allmenn ferdsel. Hensynet til det biologiske mangfoldet skal legges til grunn ved plassering.

§ 2.13.4 Spredt næringsbebyggelse i LNF-områder (pbl. § 11-11 nr. 1 og 2)

a) For gårdstun, og tidligere fradelte gårdstun, som er markert som LNF-område for spredt næring tillates det i tillegg til ordinær landbruksdrift, virksomhet knyttet til reiseliv, hestesport, events, kunst- og håndverksproduksjon, grønn omsorg, innvendig lager og annen virksomhet som ikke egner seg i tettbebygde strøk, uten at dette utløser krav om reguleringsplan dersom følgende oppfylles:
   - Virksomheten baserer seg kun på bruk av eksisterende bygninger og anlegg.
   - Virksomheten ikke legger beslag på bygninger som til enhver tid er nødvendige for landbruksdriften.
   - Tekniske krav tilfredsstilles,
   - Genererer ikke omfattende transportbehov.
   - Virksomheten er av begrenset omfang og medfører ikke vesentlige ulemper for omgivelsene med tanke på støy, lukt og trafikk.
   - Det er innhentet nødvendige tillatelser i henhold til annet relevant lovverk (Statens vegvesen, Mattilsynet, ol.).
   - Virksomheten fører ikke til konkurranse med næringer og funksjoner som bør ligge i sentrumsområdene.
   - Virksomheten støtter opp om målene i kommuneplanen.

b) Arealer og bygninger som brukes til næringsvirkeomhet som ikke faller inn under landbruksbegrepet tillates ikke fradelt fra eiendommen.

c) For å tilrettelegge for andre tilleggsnæringer i landbruket og i større omfang utover det som er nevnt ovenfor må det avklares gjennom regulering. Dyrket mark tillates ikke nedbygd.

d) I felt SN1 tillates det utleiemuligheter. Videre reguleringsplanarbeid skal vurdere trafikkbehov og parkeringsbehov.

§ 2.14 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL. 11-9 NR. 5 OG § 11-11 NR. 3 OG 4)

§ 2.14.1 Småbåthavn/felles bryggeanlegg og enkeltbrygger

Etablering av nye brygger og utvidelse av eksisterende brygger utenfor områder avsatt til småbåthavn og som ikke inngår i godkjent reguleringsplan, er ikke tillatt.

Grunne områder skal bevares som naturområder eller badeplasser.

Retningslinjer:
Områder for småbåthavner/felles bryggeanlegg og enkeltbrygger
Områder for småbåthavner er på arealplankartet angitt med avgrensning på land og i sjøen. Avgrensningen angir minimum planområde i henhold til plankravet i bestemmelse § 1.2.

Ved vurdering av dispensasjon ved utskiftning av eldre eller oppføring av nye enkeltbrygger skal følgende kriterier legges til grunn:

- *Det skal legges avgjørende vekt på hensynet til allmenn ferdsel, biologisk mangfold, fiskeinteresser, estetiske og landskapsmessige forhold.*
- *Behovet for sikring av eierens eller brukerens atkomst til bebygd eiendom kan vektlegges.*
- *Dersom brygge godkjennes skal den utføres med enkle, lette konstruksjoner, som kan oppføres med minst mulig terrenginngrep. Alternativt kan tilpasning til stedlige forhold tilsi annen bryggetype og -utforming.*

§ 2.14.2 Friluftsområde i sjø

I området må det ikke iverksettes tiltak som vesentlig tilsidesetter hensynet til friluftsinteresser. Sikkerhet for myke former for friluftsliv skal prioriteres.

§ 2.14.3 Ferdsel

Tiltak i sjøen som hindrer allmennhetens rett til ferdsel eller kan være til fare for ferdselen er ikke tillatt.

§ 2.14.4 Innretninger i sjø og vassdrag

Bøyer, moringer, mudring, serveringslektere, «flytende hytter», o.l. flytende konstruksjoner er ikke tillatt.

Unntatt fra forbudet er fjening, flytting, vedlikehold og nyetablering mv. av anlegg til navigasjonsmessig bruk innenfor planområdet, jf. plan- og bygningsloven § 1-8 fjerde ledd og § 11-11 nr. 4.

§ 2.14.5 Naturinngrep i sjø og vassdrag

Ved naturinngrep i sjø eller vassdrag skal det dokumenteres hvordan tiltaket påvirker det biologiske mangfoldet og allmennhetens ferdselsmulighet på land og på sjøen/vassdraget.
Det tillates ikke tiltak som får negativ virkning på viktige områder for biologisk mangfold eller friluftsliv.

Det tiillates ikke kunstige sandstrender eller påfyllinger av ikke-stedegen sandtype, på land eller i sjø.

Retningslinjer:
Ved anleggelse av alle typer rør, ledninger og kabler som fordrer bruk av sjøbunnen bør det så langt det er mulig legges samlet i felles trasé.

§ 2.14.6 Fiske

Områder avsatt til fiske er vist i plankartet med formål FI.

3. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

§ 3.1 HENSYNSSONER (PBL. § 11-8)

§ 3.1.1 Sikringssone for drikkevannskilder med tilhørende nedbørsfelt H110 (pbl. § 11-8 a)

Innenfor hensynssonen skal vannverkseier forespørres ved alle større inngrep og tiltak. Drikkevannsressursen skal prioriteres først, og tiltak med fare for drikkevannskilden er ikke tillatt.

§ 3.1.2 Støysone H210 og H220 (pbl. § 11-8 a)

a) Gul hensynssone for støy (H220):
For byggeområder som ligger i gul støysone, skal det i plan- og byggesaker utarbeides en støyfaglig utredning og nødvendige støyreduserende tiltak skal være utført før området kan unyttes til støyfølsom bruk.

b) Rød hensynssone for støy (H210):
I rød hensynssone tillates ikke oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk (T-1441/2021). Gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av bebyggelsen til støyfølsom bruk kan tillates, men ikke slik at antall bruksenheter økes. I plan- og byggesaker skal det utarbeides støyfaglig utredning.

c) Støy fra flere kilder:
I utbyggingsområder som ligger i områder berørt av flere støykilder (som veitrafikk- og flystøy), er det anbefalt en reduksjon av støygrensen med 3dB, jf. grenseverdiene for støy i tabell 3 i T-1442/2021. I slike områder kreves det støyrapport på reguleringsplannivå som dokumenterer at støykravene gitt i veileder til T-1442/2021 er oppfylt.

d) Avvik fra anbefalingene i rød og gul sone:
Avvikssonen knytter seg til sentrumsformålet i Karlshus (SF1).
I avvikssonen kan bebyggelse med støyfølsomt bruksformål etableres i gul og rød sone dersom det kan dokumenteres at det er nødvendig for å oppnå gode utbyggingsløsninger, med hensiktsmessige planløsninger og god estetisk kvalitet. Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor fasader med vindu til rom for støyfølsomt bruk skal tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 2 i retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021.
Utenfor fasader tillates støynivå over grenseverdiene i T-1442/2021, under forutsetning av at følgende avbøtende tiltak dokumenteres prosjektert og gjennomført før det gis brukstillatelse:
   - Alle boenheter skal ha minimum én fasade som vender mot stille side. Kravet om stille side er å regne som oppfylt ved etablering av fasademessige løsninger som kan åpnes for lufting, og som i åpen stilling gjør at kravene til innendørs støy er tilfredsstilt.
   - Alle boenheter må ha minst 50% av oppholdsrom, herunder minst ett soverom luftevindu/balkongdør, mot stille side eller støydempet balkong.
   - Alle boenheter skal ha tilgang til egnede, private uteoppholdsareal som tilfredsstiller grenseverdikravet i tabell 2 i T-1442/20021, med unntak av støy fra luftfart.
   Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert skal ha utvendig solavskjerming. Ved søknad om tillatelse til bebyggelse med støyfølsom bruk skal det vedlegges støyfaglig utredning. Ved overskridelser skal plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå følge søknad om rammetillatelse/tillatelse til tiltak.

- For næringsformål med musikkaktiviteter som bevertning og treningssenter o.l., i bebyggelse med støyfølsom bruk skal støynivå ikke overstige 27 dB i boligrom i samme eller omliggende bygning. I nattperioden skal støy fra musikkaktiviteter ikke overstige LAFmax = 35 dB (kveld 40 dB) utenfor boligvindu. Dokumentasjon på støyisolerende tiltak skal følge søknad om igangsettingstillatelse.

§ 3.1.3 Rasfare og skredfare H310

Innenfor sonen gjelder det forbud mot tiltak og virksomheter som kan utløse skred. Før tiltak kan godkjennes skal det foreligge fagkyndig geoteknisk rapport med ROS-analyse/farevurdering som dokumenterer tilfredsstillende sikkerhet i henhold til gjeldende forskrifter utstedt av NVE.

§ 3.1.4 Flomfare H320

Innenfor sonen er det ikke tillatt med utbygging med mindre sikkerhet mot flom er ivaretatt iht. byggteknisk forskrift.

Ny bebyggelse eller vesentlig utvidelse eller underbygging av eksisterende bebyggelse i områdene langs Vansjø (kote +25 moh.) bør ikke tillates lavere enn kote +28 moh., grunnet fare for flom.

Ny bebyggelse eller vesentlig utvidelse eller underbygging av eksisterende bebyggelse i områdene langs kystlinjen bør ikke tillates lavere enn kote +2.50 moh. grunnet stormflo og forventet havstigning.

§ 3.1.5 Faresone - Brann- og eksplosjonsfare H350

Hensynssonen er delt inn i to soner.

<u>Bestemmelser for den ytterste sonen:</u>
I ytre sone kan det etter en faglig vurdering fra Forsvarsbygg tillates permanent tilstedeværelse, som f.eks. bolighus. Det tillates ikke lokaler med større ansamlinger av personer uten etter særskilt vurdering, så som blokkbebyggelse, forsamlingslokaler, sykehus, skoler, barnehager eller handlesentre. Bygninger/tiltak som kun innebærer lagring/oppbevaring med sporadisk tilstedeværelse av personer, kan godkjennes av kommunen uten godkjenning fra Forsvarsbygg.

<u>Bestemmelser for den innerste sonen:</u>
I deler av innerste sone kan det etter en faglig vurdering fra Forsvarsbygg tillates veier med middels trafikktetthet, hytter og andre objekter med midlertidig tilstedeværelse. For øvrig tillates kun Forsvarets egen aktivitet.

§ 3.1.6 Faresone - Høyspent/Kraftledninger H370

Det er ikke tillatt med bebyggelse innenfor hensynssonen.
Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier. Hensynssonen må være identisk - 40 meter bred, 20 meter fra senter av ledningen.

<u>Retningslinjer:</u>
Dersom ikke annet følger av reguleringsplan eller bebyggelsesplan er det ikke tillatt å oppføre bebyggelse.
Langs kraftledninger med spenningsstyrke > = 66 kV er det ikke tillatt å oppføre bebyggelse nærmere enn 20 meter fra ledningstraséens senterleder.
For kraftledning med spenningsstyrke > = 132 kV settes byggegrensen til 35 meter, og ved spenningsstyrke > = 300 kV er byggegrensen 60 meter. Byggegrensen gjelder bebyggelse som er til opphold for mennesker eller dyr.

§ 3.1.7 Militær virksomhet - skytefelt H380, jf. pbl. § 11-8 a)

Sonen viser forsvarets skyte- og øvingsfelt.
Innenfor sonen tillates det ikke faste anlegg i sjø, herunder akvakulturanlegg.

§ 3.1.8 Friluftsliv H530

Innenfor sonen avgitt med hensynssone Friluftsliv H530, skal områdets viktige friluftslivskvaliteter ivaretas. Tiltak som hindrer tilgang og bruk tillates ikke. Tiltak som fremmer friluftsliv kan tillates, så fremt det ikke er i konflikt med verneinteresser eller andre hensynssoner.

§ 3.1.9 Grønnstruktur H540

Det skal tas hensyn til særskilte kvaliteter knyttet til grønnstruktur innenfor hensynssonen.
I slike soner er det ikke tillatt med fysiske inngrep som kan endre landskapsbildet, skade terrengformasjoner eller friluftsinteresser.

Innenfor hensynssone Grønnstruktur H540 skal gjenværende skogarealer over raryggen og rundt tettstedene bevares. Dette av hensyn til skogens viktige funksjon som f.eks.:

- Lebelte
- Luftrenser
- Støyskjerming for tilliggende boligbebyggelse, jordbruksarealer og rekreasjon
- Landskapselement
- Vannhusholdning
- Naturmangfold
- Skogproduksjon

§ 3.1.10 Landskap H550

Innenfor område angitt som hensynssone Landskap H550, jf. pbl. § 11-8 c, bør det tas sikte på å bevare områdets opplevelseskvaliteter og karakteristiske landskapstrekk. Det bør ikke tillates nye tekniske inngrep eller tiltak før området er nærmere kartlagt og verdier sikret gjennom områderegulering, detaljregulering eller skjøtsel av viktige områder.

Tiltak eller inngrep som berører viktige naturelementer (som geologiske formasjoner, elve-/bekkelandskap, edelløvskog mm.) eller verdifulle landskapspartier (silhuetter, storskala landskapsrom) bør unngås.

Henynssone landskap gjelder områdene Skinnerflo – Rådesletta- raet, Tomb, Tasken, nordre deler av Oven, Isebakketjernet, og landskapet rundt Vansjø.

Landskapet rundt Vansjø er også viktig hensynssone som nedslagsfelt for regionens drikkevannskilde og som regionalt friluftsområde. Landskapsanalysen for Vansjø bør legges til grunn for skjøtsel av viktige områder. De kartlagte naturtyper bør gi føringer for bruk av områdene.

§ 3.1.11 Kulturmiljø H570

Innenfor område angitt som hensynssone Kulturmiljø H570, jf. pbl. § 11-8 c, skal viktige historiske trekk i landskap og bebyggelse bevares. Det skal ikke tillates nye tekniske inngrep eller tiltak før området er nærmere kartlagt og verdier sikret gjennom område- eller detaljregulering, herunder føringer for bevaring og vern av eldre gårdsbebyggelse og andre historiske spor i landskapet (beiteområder, steingjerder, utløer etc.).

Ved behandling av byggesøknader og søknader om tiltak i landbruket skal hensyn til kulturmiljø vektlegges før det avgjøres om tiltaket kan gjennomføres, og om lokalisering og utforming av det. Regional kulturminneforvaltning skal gis anledning til å uttale seg før vedtak.

Hensynssone Kulturmiljø gjelder Tomb-området, nordre del av Råde-sletta med kirken/raet, og landskapet lengst øst i kommunen som vender mot Ågårdselven/Solli. Videre gjelder den for Råde stasjonsmiljø med stasjonsbygninger, meieri og meieributikk.

<u>Retningslinjer:</u>
Tom kirke (id 85654) fra 1869 er en listeført kirke. Kirken har fått et særlig vern gjennom forskrift til trossamfunnsloven § 15, jf. rundskriv Q06/2020 Forvaltning av kirker, gravplasser og kirkens omgivelser som kulturminne og kulturmiljø.

Dersom det skal settes i gang tiltak på kirken som går utover vanlig vedlikehold, skal saken forelegges Riksantikvaren til uttalelse før kirkens godkjenningsorgan treffer sin beslutning, jf. kirkebyggforskriften § 4.

Dersom det skal settes i gang tiltak i kirkens nærområde som kan virke inn på kulturminnet, skal saken forelegges Fylkeskommunen. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

§ 3.1.12 Hensynssone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven (hensynssone H710), jf. pbl. § 11-8 bokstav d.

Hensynssonen angir området som er båndlagt i påvente av utbyggingen av jernbanestrekningen mellom Haug-Seut. Kommunedelplanen ble vedtatt 06.05.2021 og er gyldig i 4 år fra denne vedtaksdatoen, med mulighet for forlengelse i ytterligere 4 år.

Bestemmelsene i kommunedelplanen gjelder.

§ 3.1.13 Båndlegging etter lov om forvaltning av naturens mangfold H720

Hensynssonen angir områder båndlagt etter naturmangfoldloven.
Innenfor båndleggingssonen tillates ikke bygge- og anleggstiltak uten at det foreligger tillatelse fra berørt forvaltningsmyndighet etter naturmangfoldloven.

§ 3.1.14 Båndlegging etter lov om kulturminner H730

Hensynssonen angir områder båndlagt etter kulturminneloven.
Innenfor båndleggingssonen tillates ikke bygge- og anleggstiltak uten at det foreligger tillatelse fra berørt forvaltningsmyndighet etter kulturminneloven.

Hovedbygningen fra ca. år 1800 på Kåpegot (id 86071) og gårdstunet fra slutten av 1700-tallet på Nøysom (id 86072) er vedtaksfredet etter lov om kulturminner.

Gyllerårbatteriet, Høyåsbatteriet og Vetaåsbatteriet er fredet etter forskrift om fredning av bygninger og anlegg i Landsverneplan for Forsvaret, fastsatt av Riksantikvaren 6.mai 2004 med hjemmel i kulturminneloven.

<u>Råde middelalderkirke og -gravplass:</u>
Råde middelalderkirke og -gravplass er automatisk fredet. Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredete kirken og gravplassen med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.
Innenfor den automatisk fredete kirkegården er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging.

<u>Råde kirke</u>
Råde kirke er automatisk fredet. Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredete kirken med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Riksantikvaren er rette myndighet til å dispensasjon.

Alle tiltak innenfor kirkestedene skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

§ 3.1.15 Båndlegging etter energiloven H740

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen.
Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.



Råde
kommune

Reguleringsplan for gnr. 92, bnr. 24 "Agnes østre" i Råde kommune.

Reguleringsbestemmelser.

Vedtatt av Råde kommunestyre: 17.12.98

Sist revidert: 01.12.98

Områdeavgrensing.

§ 1. Planområdet fremgår av plankart med plangrense, datert 21.03.98.

Reguleringsformål.

§ 2. Planområdet omfatter 3 ulike reguleringsformål (4 med underinndeling) i h.h.t. PBL´s § 25:

pkt.1.	Byggeområder :	Boliger
pkt.6.	Spesialområde:	Privat vei
pkt.7.	Fellesområder:	Felles lek (område F1)
		Felles avkjørsel (for tomt nr. 2 og 3)

Bestemmelser for boligområdet.

§ 3. Innenfor areal avsatt til formålet tillates det oppført boliger i inntil 2 etasjer.

Maksimalt bebygd areal, BYA (inkl. garasjer og uthus), skal ikke overstige 25% av tomtas areal.

Maksimal mønehøyde er 9,00 m målt fra ferdig planert terreng (gjennomsnittsnivå) til topp møne for bolig i 2 etasjer. Maksimal gesimshøyde er 5 m målt på samme måte.
Tilsvarende mønehøyde og gesimshøyde for bolig i 1 etasje er 7 m og 3,5 m.

Eksisterende bebyggelse på tomt nr. 2 tillates opprettholdt, aternativt erstattet av ny

§ 4. Bygningene skal ha saltak, pulttak eller halvvalmet tak med takvinkel mellom 25 og 45 grader. Bygningene skal ha tilnærmet samme takvinkel.

Bygningenes plassering på planen er veiledende.

§ 5. Garasje og uthus skal være tilpasset hovedhuset m.h.t. materialvalg, form og farge. Ved vinkelrett innkjøring fra boliggate skal avstanden fra garasje til veien være minst 5,0 m.
Garasjens bebygde areal kan ikke være over 50 kvm, og avstanden til nabogrense skal være minst 0,5 m.
Garasjer på tilstøtende tomter tillates ikke oppført ved felles nabogrense med mindre de har et bebygd areal på mindre enn 25 kvm. hver og ligger minst 1 m fra nabogrensen.
Garasjen skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen selvom den er tenkt byggemeldt først senere.

§ 6. Kommunen skal ved byggemeldingen påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling - både i seg selv og i forhold til landskap og tilstøtende bebyggelse. Det må legges vesentlig vekt på god terrengtilpassing og at bebyggelsen får en stedstilpasset utforming med gode arkitektoniske løsninger.

Eksisterende kvaliteter i terrengform, terrengoverflate og vegetasjon skal søkes bevart. Byggemeldingens situasjonsplan skal derfor angi særlig verdifulle trær som forutsettes bevaret samt grensen for naturlig terrengoverflate som skal bevares.

Fargeforslag skal vedlegges byggemeldingen.
Kommunen kan forby bruk av farger og materialer som vil virke særlig fremtredende i landskapsbildet, dårlig tilpasset bygningsmiljøet eller skjemmende på annen måte.

§ 7. Bebyggelsen forutsettes knyttet til offentlig vann- og avløpsnett.
Avfall skal plasseres på sted anvist av kommunen.

§ 8. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av kommunen.

§ 9. Boligtomtene skal ha adkomst mot tilliggende vei som vist med pil på plankartet. Tomt nr. 1 kan tillates adkomst som er plassert valgfritt langs tomtas grense mot Åsliveien.

Spesialområde: (privat vei)

§10. Åsliveien skal opparbeides innenfor bredder som anvist på plankartet. Minste tillatte standard er at nåværende vei suppleres med minst 2 møteplasser. Alternativt kan veien breddeutvides i hele sin lengde slik at to biler kan passere uten behov for møteplasser.
Opparbeidelsen og utvidelsen av veiarealet skal være utført før det gis brukstillatelse for noen av boligene innenfor planen.
Veigrunnen forutsettes ikke overdratt til kommunen, men opprettholdt som privat.

Fellesområde (felles avkjørsel)

§11. Viste fellesavkjørsel skal være felles for tomt nr. 2 og 3.

Fellesområde F 1 (felles lek).

§12. Viste fellesareal til lek skal være felles for alle boligtomtene innenfor planområdet. Arealet skal beholde sitt naturpreg med markert innslag av høy trevegetasjon, men tillates opparbeidet med enkle tiltak med tanke på småbarnslek.
Arealet skal være opparbeidet før det gis brukstillatesle for boliger innenfor planområdet.

Fredrikstad 21.03.98.

30/5 - 2000.

LANDSKAPSARKITEKT MNLA PER ANDRE´ HANSEN. TLF 69 310842 FAX 69319942

RÅDE KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR «GNR. 92, BN. 24 AGNES ØSTRE» I RÅDE

I medhold av §§ 27-2 nr. 1 i Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 med endringer sist ved lov av 28. juni 1996 nr. 55 har

Råde kommunestyre i møte den 17. desember 1998, som sak 76/98 vedtatt denne reguleringsplan som er datert 21.10.97 med tilhørende bestemmelser som er datert 21.03.98 og sist revidert 01.12.98.

Planen er tegnet inn på dette kart i samsvar med kommunestyrets vedtak.

Råde, 30 mai 2000

Kjersti Vigdal
ordfører

RÅDE KOMMUNE TEKNISK ETAT

Eksist. boligområde

Eksist. jordbruk

Eksist. boligområde

Eksist. jordbruk

Eksist. skogbruk

B1 Boliger

B2 Boliger

F1 FELLES LEK

Vei A

Vei B

Vei C

Tidligere godkjent reguleringsplan for gnr. 91, bnr. 3. Er tatt med for å vise sammenhengen mellom de to reguleringsplanene.

TEGNFORKLARING

PBL. § 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
- BOLIGER
- BOLIGER
- HYTTER
- FORRETNINGER KONTOR M.V.
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNYTTIG FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER
- JORDBRUK SKOGBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)
- KJØREVEG
- GANG OG SYKKELVEG FORTAU
- TRAFIKKOMRÅDE I SJØ

4. FRIOMRÅDER
- PARK TURVEG LEKEPLASS
- BADEPLASS / LEK

5. FAREOMRÅDER
- HØYSPENTLINJE / TRAFO

6. SPESIALOMRÅDER
- PRIVAT BADESTRAND
- SMÅBÅTHAVN/FERGEKAI (PRIVAT)
- PRIVAT VEI
- CAMPINGPLASS
- ISOLASJONSBELTE

7. FELLESOMRÅDER
- FELLES AVKJØRSEL
- FELLESOPPSTILLING RENOVASJON
- FELLES LEKEOMRÅDE

8. FORNYELSESOMRÅDER

STREKSYMBOLER M.V.
- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- EKSISTEHENDE EIENDOMSGRENSE SOM OPPHEVES
- ANVIST ADKOMST
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN

Ekvidistanse 1 m

MÅLESTOKK 1:1000

10 0 m 50 m

NORDPIL

REGULERINGSPLAN ~~ENDRING~~ MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

Gnr. 92, bnr. 24 "Agnes østre"

Grunneier: Hilde W. Hagg. Kommune: Råde.

REGULERINGSBESTEMMELSENE ER PÅFØRT KARTET / FØLGER SOM VEDLEGG

Kartblad

Kartprodusent

REVISJONER	DATO	SIGN
1. Reguleringsbest. endret i h.h.t. sak 65/98 i Teknisk utvalg	01.12.98	PAH.

SAKSBEHANDLING IFLG PLAN- OG BYGNINGSLOVEN			
1 GANGS BEHANDLING I UTVALG FOR TEKNIKK (OPPSTART) · SAKSNR		21.10.97	PAH.
FORVARSEL		02.12.97	PAH.
2 GANGS BEHANDLING I UTVALG FOR TEKNIKK	SAKSNR 37/98	28.05.98	PAH
OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET	01.07.98 – 30.08.98		
3 GANGS BEHANDLING I UTVALG FOR TEKNIKK	SAKSNR 65/98	26.11.98	PAH
KOMMUNESTYRETS VEDTAK (EGENGODKJENNING)	SAKSNR 76/98	17.12.98	PAH
~~KUNNGJØRING~~ STADFESTET AV FYLKESMANN		9.3.00	TDT

PLANEN UTARBEIDET AV

Landskapsarkitekt MNLA tlf.
PER ANDRÉ HANSEN 69310842

SAK NR	TEGN NR	SAKSBEH
280	1	

Kommunens | Saksbehandler: | Sak nr: | Tegn. nr: | Arkivnr:



Kommuneplanens arealdel
Råde kommune
2023 - 2037

Nasjonal plan-ID: 3017 202002

Saksbehandling iht. Plan- og bygningsloven	Saksnr.	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeid	55/16	20.10.2016	KMB
Varsel om oppstart og kunngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogrammet	68/18	21.11.2018	KMB
Fastsetting av planprogrammet 1.gangs behandling	11/19	04.04.2019	KMB
Høring og offentlig ettersyn 2.gangs behandling	25/21	06.05.2021	KMB
Ny høring og offentlig ettersyn		08.06.2023	LSH
Endelig vedtak (unntatt innsigelsesområder)	KS 051/23	16.10.2023	LSH
Endelig vedtak etter mekling av innsigelser	KS 068/23	07.12.2023	LSH

N

Koordinatsystem: Euref89, sone32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovekst FKB
Dato 02.10.2023

MÅLESTOKK: 1:18 000

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 11-7, nr. 1)
- B — Boligbebyggelse
- FB — Fritidsbebyggelse
- SF — Sentrumsformål
- T — Tjenesteyting
- FTU — Fritids- og turistformål
- RU — Råstoffutvinning
- N — Næringsvirksomhet
- I — Idrettsanlegg
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Grav- og urnelund
- KB — Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 11-7, nr. 2)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- V — Veg
- BAN — Bane
- Lufthavn
- Hovednett for sykkel
- P — Parkeringsplasser

GRØNNSTRUKTUR (pbl. § 11-7, nr. 3)
- BG — Blå/grønnstruktur
- NA — Naturområde
- FRI — Friområde
- Park

FORSVARET (pbl. § 11-7, nr. 4)
- Forsvar

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (pbl. § 11-7, nr. 5)
- LNF — LNFR, tiltak for stedbunden næring
- LSB — LNFR, spredt boligbebyggelse
- LSF — LNFR, spredt fritidsbebyggelse
- LSN — LNFR, spredt næringsbebyggelse

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (pbl. § 11-7, nr. 6)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone
- Ferdsel
- SH — Småbåthavn
- Fiske
- Naturområde
- Friluftsområde

SAMFERDSEL

	Nåværende			Framtidig		
	Tunnel	På bakken	Bro	Tunnel	På bakken	Bro
Hovedveg						
Gang- og sykkelveg						
Turvegtrase						
Jernbane						
Farled						
Småbåtled						

JURIDISK LINJE
- Forbudsgrense sjø
- Forbudsgrense vassdrag











RÅDE 2037



Kommuneplan for Råde kommune 2023 - 2037 Arealdel

Planbeskrivelse

Vedtatt 07.12.2023

Råde kommune

INNHOLD

1. Innledning 5
1.1 Formålet med kommuneplanens arealdel 5
1.2 Hovedgrep 5
1.3 Planprosess og medvirkning 6
1.4 Politisk behandling mai 2021 7
1.5 Etter 1. gangs høring og offentlig ettersyn og politisk behandling i februar 2022 8
1.6 Politisk behandling juni 2023 8
1.7 Etter 2. gangs høring og offentlig ettersyn 9
1.8 Politisk behandling oktober 2023 10
1.9 Meklingsmøte med Statsforvalteren i Oslo og Viken oktober 2023 11
1.10 Politisk vedtak av kommuneplanens arealdel desember 2023 11
2. Råde 2037 12
2.1 Befolkningsutvikling 12
2.2 Samfunnsdelens føringer 13
2.3 Hovedutfordringer i arealdelen 15
3. Klimavennlig tettstedsutvikling 16
3.1 Mål om å være en arealnøytral kommune 17
3.2 Senterstruktur 17
4.1 Boligbehov 20
4. Bostedsattraktivitet 20
4.2 Boligsosialt arbeid 21
4.3 Kultur og idrett 21
4.4 Lek og uteoppholdsareal 22
4.5 Helse og tjenesteyting 22
4.6 Oppvekst 22
4.7 Klimatilpasning 24
4.8 Støy 25
5. Mobilitetsløsninger og infrastruktur 26
5.1 Miljøvennlig transportsystemer 26
5.2 Nytt dobbeltspor mellom Haug og Seut 26
5.3 Hovedveisystem 26
5.4 Vann og avløp 27
6. Næringsutvikling 28
6.1 Sentrumsformål og detaljhandel 29
6.2 Plasskrevende varehandel 30
6.3 Næringsutvikling i marine områder 30
6.4 Mineralressurser 30

7. Jordvern og spredt bebyggelse....31
7.1 Landbruk....31
7.2 Spredt boligbebyggelse....33
8. Strandsonen og fritidsbebyggelse....34
8.1 Strandsonen, kystlandskapet og sjøområdene....34
8.2 Fritidsbebyggelse....36
9. Bruk og vern av friluftsområder, lanskap, naturmangfold og kulturminner....37
9.1 Landskap, grønnstruktur og friluftsområder....37
9.2 Naturmangfold....38
9.3 Sjøområder og vassdrag....38
9.4 Kulturminner....38
10. Arealregnskap, arealpott og langsiktig utbyggingsgrense....39
10.1 Endringer i langsiktig utbyggingsgrense....41
11. Beskrivelse av endringer i arealformålene og bestemmelser....42
11.1 Endringer i generelle bestemmelser....42
11.2 Bebyggelse og anlegg....43
11.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur....44
11.4 Grønnstruktur....45
11.5 Forsvaret....45
11.6 Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF)....45
11.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag m/tilhørende strandsone....46
13. Planer som fortsatt skal gjelde og oppheves....47
12. Hensynssoner....47
14. Konsekvensutredning og ROS-analyse....48
14.1 Sammendrag av samlet konsekvensutredning....48
14.2 Risiko og sårbarhetsanalysen....49
15. Overordnede føringer....50
Vedlegg:....53



Foto: Yngvar Trandem

1. INNLEDNING

1.1 Formålet med kommuneplanens arealdel

Oppstart av kommuneplanen ble vedtatt i planprogram for kommuneplanen i 2019. I planprogrammet ble følgende vedtatt for arealdelen:

> *«Hovedformålet med dette planarbeidet er å lage et styringsdokument som har fokus på Råde kommunes utvikling i årene fremover. I eksisterende kommuneplan er det et stort fokus på Mosseregionen og den regionale utviklingen. Med bakgrunn i kommunereformen og Rådes ønske om å bestå som egen kommune, er det naturlig at det nå fokuseres på en utvikling som har Råde-samfunnet i fokus.*
>
> *Arbeidet med arealdelen vil blant annet bestå i å oppdatere og forbedre både plankart og bestemmelser for å legge til rette for ønsket fremtidig vekst i kommunen. Arbeidet med arealdelen vil også omfatte en vurdering av eksisterende områdegrense for framtidig sentrums-/tettstedsutvikling av Karlshus, Saltnes og Missingmyr. Dette gjøres i tråd med Fylkesplanens fokus på jordvern og delmål 26 første setning (s.21 i Fylkesplanen) som er en invitasjon til å innveksle arealreserver på dyrket eller dyrkbar mark i forbindelse med kommuneplanarbeidet.»*

Kommuneplanens arealdel angir hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan iverksettes. Planen angir også hvilke hensyn som må ivaretas. Kommuneplanens arealdel består av plankart, bestemmelser og planbeskrivelsen. Plankartet og bestemmelsene er arealdelens juridisk bindende dokumenter. Arealdelen har de viktigste føringene for reguleringsplaner. Bestemmelsene danner også direkte grunnlag for byggetillatelser i noen områder.

1.2 Hovedgrep

Råde kommune har tre gjeldende arealplaner: kommuneplanens arealdel 2011-2022, kommunedelplan for Karlshus 2005-2017 og kommunedelplan for Saltnes 2007-2019.
I planstrategien for Råde kommune vedtatt i 2016 ble det anbefalt å utarbeide én arealplan for hele kommunen. Dette var med bakgrunn i at Råde forblir en egen kommune og at det var behov for å se på utfordringer som satt Råde kommune i fokus. Den nye arealdelen vil erstatte de to eldre kommunedelplanene for Karlshus og Saltnes slik at arealdelen vil gjelde for hele kommunen. Mye av planarbeidet har bestått i å flette sammen bestemmelsene i de tre planene og gjøre endringer og justeringer i plankartet.

Det er gjort en gjennomgang av eksisterende reguleringsplaner. Av disse ble det vurdert at bestemmelser for utnyttelsesgrad og garasjer i arealdelen skal gjelde foran enkelte eldre planer for boliger. I tillegg ble det vurdert at bestemmelser for utnyttelsesgrad i arealdelen gjelder foran enkelte eldre planer for fritidsboliger (se vedlegg 5).

Hovedsatsningen på bolig, handel, samt privat og offentlig tjenesteyting skal skje i Karlshus som områdesenter og kommunesenter. Det legges derfor opp til at den største boligutviklingen skal skje innenfor fremtidig utvikling i Karlshus sentrum og Strømnesåsen. Dette er for å støtte opp under målet om klimavennlig tettstedsutvikling. Det er i planforslaget lagt inn noen nye boligområder i Råde. Disse nye boligområdene ligger i Saltnes og Krogstadfjorden, men et næringsareal på Missingmyr har også blitt omdisponert til boligområde. Selv om det er tilstrekkelig med boliger for den fremtidige befolkningsprognosen i eksisterende planer er det vurdert som viktig å legge opp til en forsiktig utvikling av Saltnes som lokalsenter.

Det er i denne planprosessen gjort en stor gjennomgang av alle eiendommer som i dag ligger i LNF-områder. Hensikten med denne gjennomgangen og omdisponering til LNF spredt bebyggelse er å forenkle søkeprosessen for disse eiendommene ved tilbygg og påbygg for å unngå dispensasjonsbehandlinger av slike tiltak.

Det er i planprosessen gjort en helhetlig gjennomgang av hytteområdene i kommunen. Her er alternativer for utvikling vurdert. Med bakgrunn i at deler av eksisterende utbyggingsområder for fritidsboliger i gjeldende plan er tatt ut, er det foreslått å legge inn nye områder hvor det er ønske om utvikling. Her er det foreslått en utveksling av arealer som er lite egnet for utvikling, og dette vurderes som et godt grep for den videre hytteutviklingen i Råde.

Det er i denne planperioden lagt inn nye næringsområder ved det regionale næringsområdet ved Åkebergmosen. Samtidig er det tatt ut viktige myrarealer fra næringsområdet som er omdisponert til LNF. I tillegg er det gjort endringer i hva som kan tillates av næring i områdene ved Stensrødjordet slik at det kan tillates mer plasskrevende varehandel. Det er lagt inn bestemmelser som tilsier at det ikke kan etableres virksomheter som vil kunne konkurrere med næringen i Karlshus sentrum.

Etter vurderinger i samlet konsekvensutredning er det nå gjort en vurdering av eksisterende forbudsgrense (100-metersbeltet) i planarbeidet.

1.3 Planprosess og medvirkning

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt i juni 2020 og legger føringer for utarbeidelsen av planforslaget.

Planprosessen for arealdelen har gått delvis parallelt med utarbeidelsen av samfunnsdelen. Det ble tidlig i planprosessen gjort en evaluering av gjeldende kommuneplan for Råde (2011-2022). Her ble utfordringene rundt planen diskutert i en intern tverrfaglig arbeidsgruppe.
For arbeidet med kommuneplanen har samhandling vært viktig. Arbeidet med arealdelen bygger også på innspill og uttalelser som ble gitt i prosessen med samfunnsdelen. Det er gjennom planprosessen holdt flere møter med innbyggerne og folkevalgte for å sikre medvirkning. Det ble i februar 2020 holdt flere åpne møter i "Bygdelab", men som delvis ble avlyst på grunn av pandemien. Andre medvirkningsmøter, som stand på Parkfestivalen og ulike politiske temamøter har bidratt med innspill til kommuneplanen.

I tillegg til dette er det kommet inn et omfattende antall arealinnspill for endret arealbruk. Disse er vurdert opp mot lokale, regionale og nasjonale føringer. Vurderingen av arealinnspillene kan leses i vedlegg 1.





Det har gjennom planprosessen og andre prosjekter vært gjennomført flere medvirkningsmøter.

1.4 Politisk behandling mai 2021

Planforslaget ble behandlet i formannskapet i sak FS 025/21 den 06. mai 2021. Her ble det vedtatt at administrasjonen skulle gjøre vurderinger av ulike tilleggsendringer i planforslaget. Det er gjort en oppdatering av konsekvensutredningen hvor endringer er vurdert basert på samme prinsipper som for arealinnspillene.

Det er gjort en oppdatering av plandokumenter med bakgrunn i det politiske vedtaket.

Følgende endringer ble vedtatt og er innarbeidet i plandokumenter:

- Innspill 1 - boligområde ved Saltnes øst er tatt ut på grunn av jordvern.
- Innspill 4 - fritidsboligområde er justert til å følge høydekvote sørover (naturlig tilpassing).
- Innspill 5 - Innspill tas ikke til følge.
- Innspill 9 - bolig- og næringsområder ved Krogstadfjorden er tatt til følge med også fritidsboliger som en del av formålet.
- Innspill 10 - Boligområde ved Nordliveien er tatt ut da deler av området er dyrkbar mark.
- Innspill 11 - Idrettsanlegg ved Tangenjordet er tatt ut.
- Innspill 16 - Boligområde ved Andersrødbakken er tatt inn delvis, hvor delen med dyrket mark er tatt ut.
- Innspill 17 - Næringsområde ved Langøyveien er justert for å inkludere boligeiendommer og bestemmelser tilsier at boligene bør vurderes innløst i videre planlegging.
- Innspill 30 - Innspillet om Finstad pukkverk er vurdert på nytt og endringer basert på de vurderingene er lagt inn.
- Innspill 32 - Bestemmelser for eiendommen inkluderer nå tillatelse for utleiemuligheter.
- Innspill 39. Innspillet om Råde pukkverk er vurdert på nytt og endringer basert på de vurderingene er lagt inn.
- Det er gjort vurderinger for forslag på arealformål som trengs for at det skal kunne klatres i Klippen klatrepark ved Slangsvold. Det er lagt inn hensynssone for friluftsaktiviteten.
- Det er lagt inn arealformål for privat/offentlige formål på jernbanestasjonsparkeringen ved Helsehuset.
- Det er lagt inn arealformål bolig/næring rett bak Oven Handel.
- Redningsverkets innspill ved krysset Missingmyr er vurdert og lagt inn basert på den vurderingen.
- Det er lagt inn mulighet for spredt boligbygging med inntil 4 boenheter pr. år i LNF spredt boligbebyggelse.
- Bestemmelsene er endret slik at spikertelt tillates.
- Det er lagt inn bestemmelse om vurdering av avbøtende tiltak ved planlegging av næringsområdene ved Åkebergmosen med felt N1 og N2 for at nærområdet som i dag benyttes til rekreasjon og fritid blir forringet.
- Det er gjort endring på området for offentlig eller privat tjenesteyting skal inkludere næringsformål.
- Det er lagt inn mål om at Råde skal bli en arealnøytral kommune.
- Det er gjort en vurdering av fjerning av den lokale strandsonen (vedlegg 14).
- Det er lagt inn bestemmelse om at lyssetting og lysregulering skal være et tema i alle reguleringsplansaker.
- Fremtidige boligområder som er innspilt til planprosessen er nevnt i plandokumenter.
- Gang- og sykkelvei mellom Fuglevik og Oven og ved Slangsvoldveien er nevnt i plandokumenter.

1.5 Etter 1. gangs høring og offentlig ettersyn og politisk behandling i februar 2022

Planforslaget lå ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 4. oktober til 22. november 2021. Det ble gitt høringsfrist til offentlige myndigheter, privatpersoner og utbyggere.

I løpet av høringsperioden kom det inn 44 høringsuttalelser fra privatpersoner og utbyggere, 3 fra organisasjoner og 13 fra ulike offentlige myndigheter (vedlegg 17). Det foreligger innsigelser fra 4 sektormyndigheter: Viken fylkeskommune, Statsforvalteren i Oslo og Viken, Bane NOR og Forsvarsbygg (vedlegg 18).

Etter høringsperioden har administrasjonen gjennomgått og vurdert samtlige høringsuttalelser. Basert på vurderingene av de innkomne høringsuttalelsene har kommunedirektøren gjort sin faglige anbefaling, hvor enkelte høringsuttalelser anbefales tatt til følge, mens andre anbefales ikke tatt til følge. Dette er redegjort for i vedlegg 17 til planforslaget.

Det ble fremmet innsigelse til planforslaget på ulike temaer fra Viken fylkeskommune, Statsforvalteren i Oslo og Viken, Bane NOR og Forsvarsbygg. Innsigelsene ble behandlet i sak KS 003/22 den 10. februar 2022. Der ble det vedtatt at en rekke innsigelser skulle imøtekommes av Råde kommune, mens enkelte innsigelser skulle behandles videre gjennom dialog med Viken fylkeskommune og Statsforvalteren i Oslo og Viken (vedlegg 19).

Kommunen avholdt første dialogmøte med Viken fylkeskommune og Statsforvalteren i Oslo og Viken i mars 2022. Siden det har kommunen hatt en omfattende dialogprosess med Viken fylkeskommune før løsninger ble forelagt fylkeskommunen og Statsforvalteren i dialogmøte i april 2023. Sammendrag av innsigelsene med kommunens løsninger på disse kan leses i vedlegg 18.

1.6 Politisk behandling juni 2023

Planforslaget ble behandlet i sak KS 036/23. Her ble det vedtatt at planforslaget skulle legges ut til 2. gangs høring og offentlig ettersyn, med enkelte endringer.

Det er gjort en oppdatering av plandokumenter med bakgrunn i det politiske vedtaket.

<u>Følgende endringer ble vedtatt og er innarbeidet i plandokumenter:</u>

- Høringsuttalelse C30 tas delvis til følge. Deler som er på annen manns grunn tas ut.
- Høringsuttalelse C34 tas delvis til følge. Del av uttalelsen som omhandler bobilparkering tas inn.
- Høringsuttalelse C39.1 tas til følge.
- Felt B2 legges inn i planforlaget igjen, og høringsuttalelse C39.1 innlemmes i B2.
- Sognshøy næringspark (vedlegg 16) Innspill C8.2 tas inn.
- Planbestemmelser:
    - §1.6.2 Krav til vann- og avløpsanlegg og overvannshåndtering: Nytt avsnitt etter første avsnitt:
        - På eksisterende, opparbeidede tomter er det ikke tillatt å gjøre tiltak som vesentlig svekker infiltrasjonskapasiteten for overflatevann på egen tomt, dersom tiltaket kan føre til økt påslipp av overvann til kommunalt nett eller annet dreneringssystem.
    - §1.7 Rekkefølgekrav (pbl. §11-9 nr.4): Siste avsnitt tas ut.

- Boligbyggeprogrammet:
    - B2 og C39.1 legges inn og kan bygges ut fra 2027.
    - Strømnesåsen nord: Det legges inn 300 boenheter, slik at alle boenhetene vises.
    - Strømnesåsen syd: Det legges inn 220 boenheter, slik at alle boenhetene vises.

Følgende endringer ble innarbeidet i plandokumenter på bakgrunn av verbalpunkter fra vedtaket:

- Lokal strandsone (bestemmelsesområde) tas ut av planen i sin helhet.
- Retningslinjer:
    - Følgende tekst ble lagt til planbestemmelsene §§:

    Ved behandling av nye reguleringsplaner for bolig- og næringsområder skal følgende vektlegges:
        - Avbøtende tiltak som kompenserer for tap av natur og rekreasjonsområder.
        - Ny infrastruktur, og nødvendig opprustning av eksisterende.
        - Opparbeidelsen skal være ferdigstilt før boligene/næringsbyggene tas i bruk.

    Ved utbygginger som går over mer enn 6 måneder skal behovet for følgende arbeidstidsbegrensninger vurderes:
        - Mandag-fredag: 07:00-17:00, lørdag 07:00-16:00.
        - Arbeider med pigging/knusing etc. som gir impulsstøy kan ikke utføres på lørdager.

1.7 Etter 2. gangs høring og offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til 2. gangs høring og offentlig ettersyn i perioden 22. juni til 24. august 2023. Det ble gitt høringsfrist til offentlige myndigheter, privatpersoner og utbyggere.

I løpet av høringsperioden kom det inn 19 høringsuttalelser fra privatpersoner og utbyggere og 10 fra ulike offentlige myndigheter. Det foreligger innsigelser fra 1 sektormyndighet.

Administrasjonen har gjennomgått og vurdert høringsuttalelsene (vedlegg 22), samt de som kom mellom 1. gangs og 2. gangs høring (vedlegg 21) og kommunedirektøren har kommet med sin anbefaling.

Det er gjort endringer i plandokumentene basert på de høringsuttalelsene som har blitt vurdert tatt til følge.

Etter dialogprosessen kommunen var i med offentlige myndigheter etter 1. gangs høring og offentlig ettersyn og 2. gangs høringsperiode, gjenstår det innsigelser fremmet av Statsforvalteren i Oslo og Viken. To av innsigelsespunktene ble fremmet ved 1. gangs høring og de resterende to punktene ble fremmet ved 2. gangs høring. Disse innsigelsespunktene skal mekles om, men kommunen ønsker å vedta planen med unntak av områdene knyttet til innsigelsene.

Dette gjelder for følgende fire områder:

- Felt KB2 - Jonsten
- Felt KB6 og B3 - Krogstadfjorden
- Felt N6 - Sognshøy
- Felt FTU1 - Makrellrød

Disse feltene, med tilhørende bestemmelser, er unntatt virkning før innsigelsespunktene er løst. Feltene er merket *unntatt virkning* i plankartet og planbestemmelsene.

1.8 Politisk behandling oktober 2023

Planforslaget ble sluttbehandlet i sak 051/23 i kommunestyret 16. oktober 2023. Planforslaget ble vedtatt med unntak av de fire innsigelsespunktene:

- Felt KB2 - Jonsten
- Felt KB6 og B3 - Krogstadfjorden
- Felt N6 - Sognshøy
- Felt FTU1 - Makrellrød

Disse feltene, med tilhørende bestemmelser, er unntatt virkning og er derfor ikke rettskraftige før innsigelsespunktene er løst. Feltene er merket *unntatt virkning* i plankartet og planbestemmelsene.

Det ble i kommunestyret vedtatt å gjøre følgende endringer i kommuneplanens arealdel før planen ble kunngjort:

- Endre bestemmelse § 2.2.2 «Eksisterende byggeområder for boligbebyggelse, jf. unntak fra plankrav i § 1.2.1» a) til følgende:
  a) I byggeområder for bolig som ligger innenfor langsiktig grense og innenfor lokalsentrene tillates det oppføring av 1 enebolig, og fradeling av tomt til samme formål.

- Legge til et nytt punkt b) og forskyve de videre punktene:
  b) I byggeområder for bolig som ligger utenfor langsiktig grense og utenfor lokalsentrene kan det tillates inntil 2 tilfeller av oppføring av 1 enebolig, og fradeling av tomt til samme formål, i året i løpet av første halvdel av planperioden.

- Endre bestemmelse § 2.3.3 d):
  Opprettholde 120 kvm BYA.

- Det ble videre lagt til et tillegg som lyder følgende:
  «Kommunen stiller seg positive til utleiehytter ved fremtidig rullering av kommunedelplan».

- Følgende protokolltilførsel ble vedtatt:
  «Dersom Nasjonaltransportplan ikke inneholder nytt dobbeltspor til Fredrikstad vil vi fremme sak om å fjerne båndleggingen knyttet til nytt dobbeltspor».

1.9 Meklingsmøte med Statsforvalteren i Oslo og Viken oktober 2023

20. oktober 2023 var Råde kommune i meklingsmøte med Statsforvalteren i Oslo og Viken angående de fire gjenværende innsigelsespunktene:

- Felt KB2 - Jonsten
- Felt KB6 og B3 - Krogstadfjorden
- Felt N6 - Sognshøy
- Felt FTU1 - Makrellrød

I meklingsmøtet, ledet av Statsforvalter, la kommunen og innsigelsesmyndigheten frem sine synspunkter i saken. Resultatet av meklingen ble som følger:

«Innsigelsene fra Statsforvalteren ved klima- og miljøvernavdelingen og landbruksavdelingen trekkes under følgende forutsetninger:

- Krogstadfjorden (KB6) legges inn i planen, med en begrensning på maks. 25 boenheter og 600 m2 til næring og 400 m2 til bevertning. Allmennhetens tilgang til sjøen må forbedres. Disse momentene må sikres i en reguleringsplan. Vi forbeholder oss retten til å fremme innsigelse hvis dette ikke følges opp på neste plannivå.
- Krogstadfjorden (B3) aksepteres, men Ekjordet/Vansjøjordet og Tangenjordet skal legges inn som LNF-formål. Det skal tas inn en bestemmelse om at minimum 70 boligenheter på Strømnesåsen Nord skal være utbygget før B3 etableres.
- Makrellrød (FTU1) tas ut.
- Sognshøy (N6) kan tas inn slik planforslaget viser.
- Jonsten (KB2) kan tas inn slik planforslaget viser.

Innsigelsene anses som løst».

Se vedlegg 23 for protokoll fra meklingsmøtet.

Punktene fra meklingsmøtet er innarbeidet i dokumentene tilhørende kommuneplanens arealdel.

1.10 Politisk vedtak av kommuneplanens arealdel desember 2023

Kompletterende sluttbehandling av kommuneplanens arealdel ble behandlet i sak KS 068/23 7. desember 2023. Planen ble vedtatt i henhold til protokollen fra meklingsmøtet 20.10.2023.

I tillegg ble følgende punkter vedtatt:

- Bestemmelse § 1.13 Parkering utvides med følgende punkt: d) For fritidsbebyggelse kreves det ikke parkering.
- Bestemmelse § 2.3.3 Områder for fritidsbebyggelse bokstav d) endres til følgende: d) Samlet bebygd areal for bebyggelsen på fritidseiendommen skal ikke overstige 90 m2 BYA. Parkeringsareal på terreng medregnes ikke i BYA.
- Bestemmelse § 1.1.1 Forhold mellom kommuneplanens arealdel og eldre reguleringsplaner utvides med liste over eldre reguleringsplaner for fritidsboliger der bestemmelse § 2.3.3 bokstav b), d), e), f) og g) i kommuneplanens arealdel skal gjelde foran.

Planen er nå vedtatt i sin helhet, og kommuneplanens arealdel med plankart, bestemmelser og retningslinjer er dermed rettskraftig, jf. plan- og bygningsloven § 11-15.

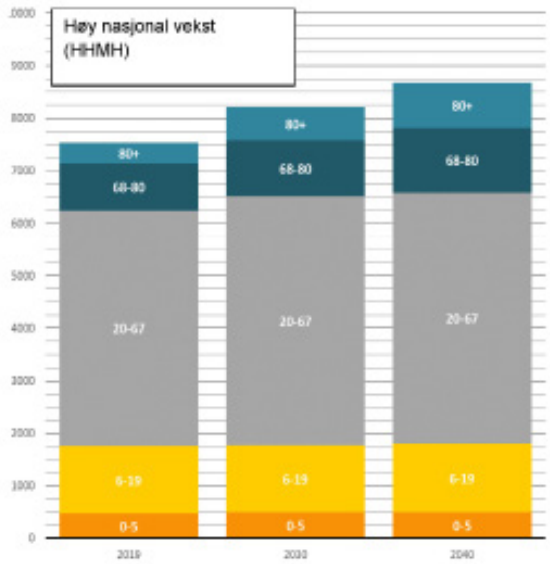
2. RÅDE 2037

Råde er «Bygda mellom byene» og en kommune med mange kvaliteter. Vi har mange historiske kulturminner, nærhet til et variert naturlandskap med både skog, innsjø og kyst, engasjerte innbyggere og et næringsliv i stadig utvikling. Høy trivsel, stedstilhørighet og tilgang til friluftsliv er «bygdekvaliteter» som verdsettes høyt.

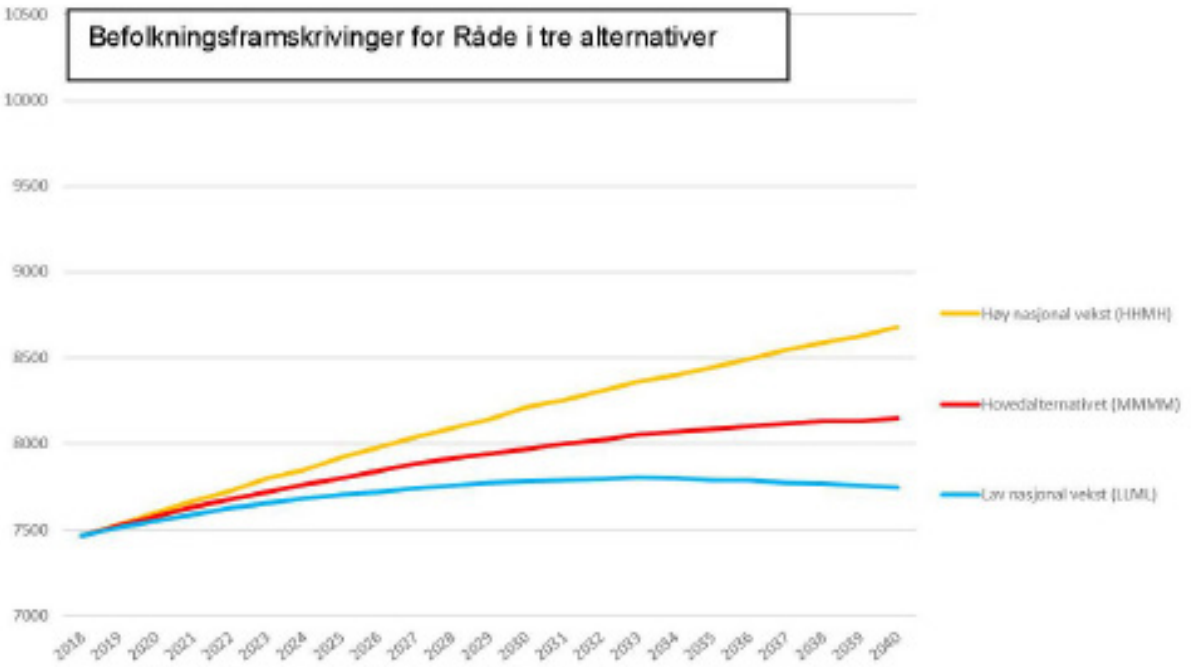
Råde kommune har i tillegg en lang kystlinje, innlandsvassdrag og en rekke friluftsområder. Dette representerer kvaliteter, men også utfordringer. Kommunen er rik på kulturminner og andre verneobjekter/arealer som krever sin oppmerksomhet. Råde er en betydelig jordbrukskommune, og ønske om å holde primærnæringene høyt i hevd er fortsatt en sterk føring.

2.1 Befolkningsutvikling

Råde er en svært sentralt plassert kommune. Råde ligger omtrent midt mellom byene Moss, Sarpsborg og Fredrikstad. Dette gjør at kommunen kan anses å være attraktiv for ulike deler av befolkningen i regionen. Det vil si at veksten i Råde også kan komme av vekst i byene rundt.



Råde har gunstige betingelser for befolkningsvekst og innflytting og vil derfor med stor sannsynlighet være blant kommunene som fremover vil få vekst i folketallet. I dag har kommunen ca. 7 500 innbyggere og det legges opp til en forventet vekst på i overkant av 1100 innbyggere fram mot 2040. Dette er basert på SSB sitt alternativ for høy befolkningsvekst. Det henvises til samfunnsdelen for mer informasjon om befolkningsutviklingen.



VISJON

RÅDE 2037

I 2037 er Råde kjent som bygda med det store hjertet og 'Østfolds matfat' - knutepunktet som tilbyr barn en trygg og god oppvekst i nærheten av naturen.

En foregangskommune for gode oppvekstforhold

Råde er først og fremst attraktiv som landlig bokommune, en foregangskommune for gode oppvekstforhold i trygge og naturbaserte omgivelser.

Knutepunkt for kreativ utvikling

Råde utnytter gode forbindelser og nærhet til bymiljøer og store arbeidsplasser, til å utvikle nytt næringsliv og tjenestetilbud.

Østfolds matfat – smaken av Råde

Råde er kjent for mat og matkultur, natur og landbruk. Dette danner grunnlag for næringsutvikling, naturopplevelser og turisme.

Stort hjerte med røtter i naturen

Innbyggerne i Råde er stolte av sine røtter og historie. Dette viser de gjennom visuelle utrykk, planer og arkitektur, aktiviteter og arrangement.

2.2 Samfunnsdelens føringer

Kommuneplanens samfunnsdel er utarbeidet med bakgrunn i nasjonale, regionale og lokale føringer (se kap. 15). Her er bærekraftig utvikling, FNs bærekraftsmål og Visjon Råde 2037 sentrale føringer for samfunnsutviklingen i Råde kommune.

Samfunnsdelen er bygget opp med tre satsingsområder:

Leve hele livet i Råde | Attraktive Råde | Grønne Råde

I tillegg er det utarbeidet tre gjennomgående temaer som skal gå på tvers av satsingsområder, «Samhandling», «Barn og unge» og «Et trygt Råde».

Hvert satsingsområde har et hovedmål. Under hvert hovedmål er det utarbeidet delmål (slik vil vi ha det) og strategier (slik gjør vi det) som skal bidra til å nå hovedmålene.

I tillegg til disse målene og strategiene, er det utarbeidet egne areal- og transportstrategier. Areal- og transportstrategiene skal sikre at vi forvalter arealene i tråd med målene i samfunnsdelen og nasjonale- og regionale føringer. Dette skal også følges opp i offentlige og private reguleringsplaner.

Areal- og transportstrategier

Tabellen under viser hvordan vi har fulgt opp areal- og transportstrategiene i arealdelen.

Satsingsområder	Areal- og transportstrategier	Slik gjør vi det i arealdelen
Leve hele livet i Råde	Har trygge og tilgjengelige arealer til møteplasser for alle.	Vi legger til rette for levende lokalsamfunn og angir bestemmelser for sentrumsutviklingen. Vi legger opp til planlegging av nye områder hvor det stilles krav til etablering av nærmiljøanlegg.
	Sikrer grøntområder, friluftsområder og infrastruktur.	Vi sikrer kvaliteter og størrelser på uteoppholdsarealer. Vi sikrer viktige friluftslivsområder ved hensynssoner i planen.
Attraktive Råde	Fortetter rundt knutepunkt og prioriterer utvikling i Karlshus sentrum.	Vi viderefører dagens senterstruktur. Vi prioriterer boligbygging i Karlshus sentrum gjennom boligbyggeprogrammet.
	Avsetter egnede næringsarealer etter ABC- prinsippet*.	Rett virksomhet på rett plass, eller ABC-prinsippet for lokalisering av næring, er lagt til grunn i denne planen. Vi legger inn nye næringsarealer ved det regionale næringsområdet, Åkebergmosen.
	Har et balansert og bærekraftig bosettingsmønster og varierte boområder.	Vi gir retningslinjer for boligtyper og -størrelser som er egnet for nyetablerte og eldre. Vi legger til rette for å utvikle boligområder og benytter utbyggingsavtaler og rekkefølgebestemmelser aktivt.
	Avsetter arealer til kommunale boliger.	Vi setter av arealer til offentlig tjenesteyting og arealer til blandet formål.
	Har transportsystemer som er lett tilgjengelig, trygt, forutsigbart og miljøvennlig.	Vi sikrer gang- og sykkelforbindelser til kommunens tettsteder. Vi bidrar i utviklingen av nytt dobbeltspor med ny stasjon for jernbanetrasé gjennom kommunen.
	Verner kulturminner og kulturmiljøer som en ressurs.	Vi ivaretar bygdas historiske verdier med hensynssoner og bestemmelser i planen.

* ABC-prinsippet handler om å planlegge og legge til rette for «rett virksomhet på rett sted». Se nærmere beskrivelse i bestemmelse § 2.5.

Grønne Råde	Har en klima- og miljøvennlig utvikling gjennom arealeffektivisering.	Vi stiller krav til utvikling av næringsarealer og etablering av rett virksomhet på rett plass, etter ABC-prinsippet. Vi fortetter i sentrum.
	Viser langsiktig utbyggingsgrense i arealplankartet.	Vi viser langsiktig utbyggingsgrense som temakart.
	Utarbeider arealplaner med klimatilpasning.	Vi sikrer at hensynet til et endret klima skal vurderes i planleggingen av nye områder. Vi sikrer hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering i nye planer. Vi krever at sikkerhetsnivå i teknisk forskrift skal legges til grunn i områder som er utsatt for flom og havnivåstigning.
	Fraråder utbygging på dyrket mark for å bevare landbruksarealer.	Vi sikrer dyrket og dyrkbar mark i planen ved å begrense spredt boligbygging og prioritere utvikling i områdesenteret. Vi foreslår endring i langsiktig utbyggingsgrense for å ivareta dyrket mark.
	Bevarer naturmangfoldet på land og i sjø og vassdrag.	Vi ivaretar naturmangfoldet ved å unngå nedbygging av arealer og avsetter områder for landbruk, natur og friluftsområder (LNF) med hensynssoner i plankartet.
	Fokuserer på fornybar energi og energieffektivisering.	Vi sikrer at føringer fra klima- og energiplanen om energispørsmål i plan- og byggesaker ivaretas.

2.3 Hovedutfordringer i arealdelen

Her har vi oppsummert Rådes arealmessige utfordringer i følgende hovedpunkter:

- Klimavennlig tettstedsutvikling
- Bostedsattraktivitet og boligutvikling
- Mobilitetsløsninger og infrastruktur
- Næringsutvikling
- Jordvern og spredt bebyggelse i LNF
- Strandsonen, kystlandskapet og fritidsbebyggelse
- Bruk og vern av friluftsområder, landskap, naturmangfold og kulturminner

I kapitlene under er disse utfordringene beskrevet nærmere.

3. KLIMAVENNLIG TETTSTEDSUTVIKLING

For å få til en klimavennlig tettstedsutvikling innebærer dette å redusere transportbehovet og legge til rette for at en økt andel av reisene kan tas til fots og på sykkel eller med kollektivtransport.

Kompakt tettstedsutvikling dreier seg om å utvikle tettstedene slik at hovedandelen av utvikling av bygningsmasse vil skje innenfor allerede definerte tettstedsområder.

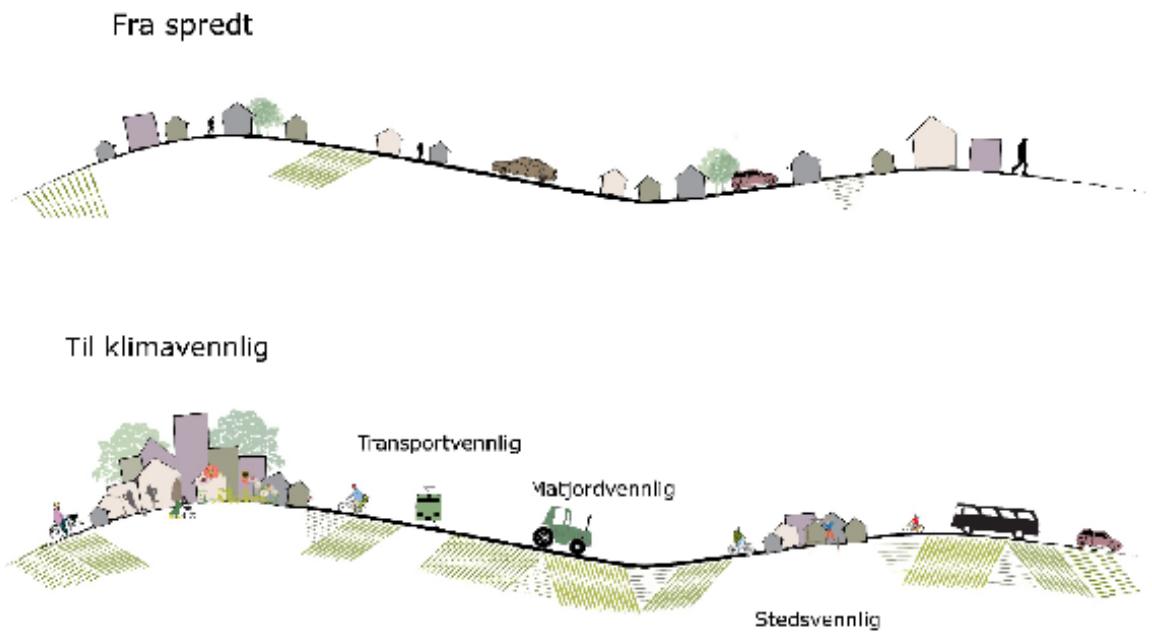
Klimavennlig tettstedsutvikling betyr:

- å prioritere vekst innenfor eksisterende tettsteder
- å legge til rette for kortere hverdagsreiser, mulighet for gange og sykkel etc.
- å legge til rette for effektiv kollektivtransport
- å redusere fotavtrykk for å ivareta naturmangfold, matjord og friområder

En prioritering av utvikling innenfor tettstedene vil føre til mindre omdisponering av viktige jordbruksarealer. Spredt bebyggelse medfører større transportavstander og på sikt at mer dyrka mark må omdisponeres til veiformål. Utvikling i tettstedene vil også føre til kortere avstander hvor man da får mindre transportbehov og lavere klimagassutslipp.

Når befolkningstettheten innenfor tettstedene øker, har dette følgende effekt:

- Bedre grunnlag for lokal handel og tjenester – lokalt næringsliv, gjennom større kundegrunnlag.
- Høyere befolkningstetthet/konsentrasjoner gir bedre grunnlag for kollektivtrafikk og større muligheter for et effektivt rutetilbud.
- Høyere befolkningstetthet innenfor eksisterende tettsteder gjør at flere kan gå, sykle eller ta kollektiv i hverdagen. Flere brukere gjør det mulig å prioritere høy kvalitet på infrastrukturen (gang- og sykkelanlegg).
- Høyere befolkningstetthet innenfor eksisterende tettsteder gir potensiale for at flere kan få kortere avstander og mindre transportbehov i hverdagen.
- Kortere og enklere å betjene kommunens innbyggere med hensyn til tjenester og tilbud (omsorg/helse, utdanning etc.)



Figur 1: Illustrasjonen viser forskjellene mellom spredt og klimavennlig utvikling. Kilde: Rapport Klimavennlig tettstedsområder i Råde, Asplan Viak 2019.

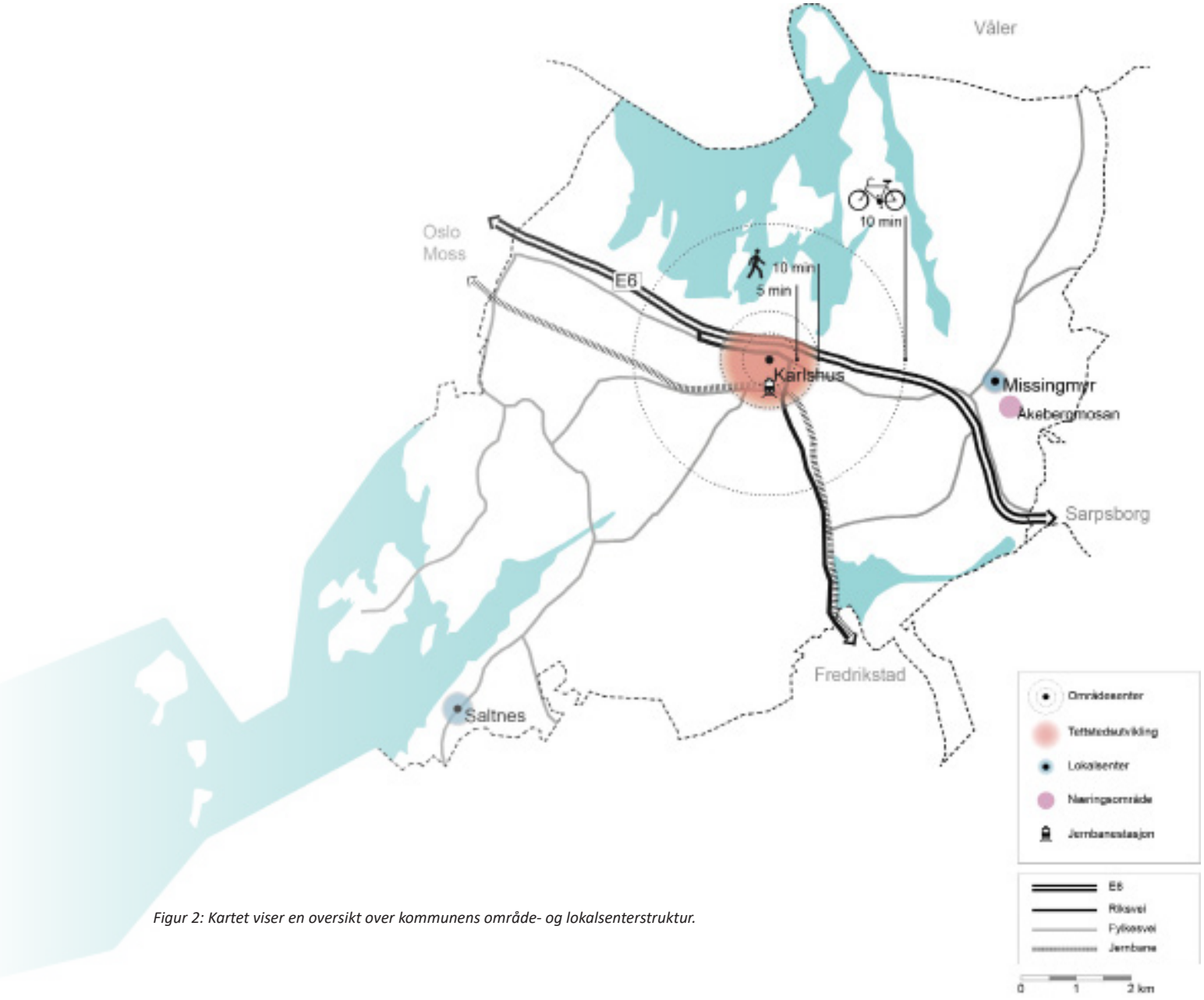
3.1 Mål om å være en arealnøytral kommune

Råde kommune skal bidra til å nå det nasjonale målet om stans av tap av naturmangfold og har som mål å være en arealnøytral kommune. Å være en arealnøytral kommune innebærer at kommunen har et arealregnskap, som viser en oversikt over omfang og kvalitet på kommunens naturtyper, at vi gjenbruker og fortetter arealer som allerede er utsatt for menneskelige inngrep framfor å endre og ødelegge natur, og at vi restaurerer natur der det er nødvendig.

Kommuneplanens samfunnsdel har flere mål og strategier som er i tråd med prinsippene om en arealnøytral kommune. Det er imidlertid i denne rulleringen av arealdelen lagt inn nye utbyggingsområder for å oppnå en ønsket utvikling av kommunen. Det må i fremtidige rulleringer av kommuneplanen ha et fokus på hvordan man kan følge opp målet om å være en arealnøytral kommune sett i forhold til kommunens behov.

3.2 Senterstruktur

Det er i samfunnsdelen valgt å videreføre dagens senterstruktur som beskrevet i fylkesplanen for Østfold (2018).



Figur 2: Kartet viser en oversikt over kommunens område- og lokalsenterstruktur.

Karlshus



Bilde av Karlshus sentrum, foto Asplan Viak 2019.

Hovedsatsningen på bolig, handel, samt privat og offentlig tjenesteyting skal skje i Karlshus som områdesenter og kommunesenter. Det legges derfor opp til at den største boligutviklingen skal skje innenfor fremtidig utvikling i Karlshus sentrum og Strømnesåsen. Dette er for å støtte opp under målet om klimavennlig tettstedsutvikling. Utviklingen skal i hovedsak skje via fortetting og transformasjon. Vi må derfor være forsiktig med å legge opp til utvikling i andre deler av kommunen.
Det vil i Karlshus bli viktig å legge vekt på en utvikling som forsterker de sosiale møteplassene, handelsnæringen og boligbygging. I tillegg blir det viktig å utnytte arealene godt, slik at landbruksarealene rundt områdesenteret ivaretas. I tillegg vil det være avgjørende å utvikle kollektive transportsystemer mellom Karlshus og lokalsentrene, slik at kommunen knyttes bedre sammen.

Karlshus har en meget sentral plassering i forhold til flere svært viktige kommunikasjonslinjer. RV 110, FV 118, E6 og jernbanen gir rask adkomst til byene i ytre del av fylket og dessuten god tilgjengelighet til hovedstadsområdet. En sentral utfordring som trekkes frem for lokalsentrene er utvikling av gode trafikale og kommunikasjonsmessige løsninger til kommunesenteret.

Det pågår nå planlegging av nytt dobbeltspor gjennom kommunen. Denne prosessen har pågått i mange år, og lagt en begrensning for utviklingen av Karlshus. I planleggingen av ny jernbanetrase legges det føringer for et nytt stasjonsområde lengere vekk fra Karlshus sentrum. Når situasjonen med dobbeltspor er mer avklart og områdereguleringsplanen er vedtatt, bør videre planlegging av områdesenteret ta for seg omdisponering av eksisterende stasjonsområde.

I tillegg skal sentrum ha tydelige forbindelser til nærliggende rekreasjonsområder, som for eksempel Vansjø og turområdene rundt Karlshus. Dette må sees i sammenheng med de kartlagte friluftslivsområdene som er lagt inn som hensynssoner* i planen.

Saltnes



Bilde av kystnære boligområder i Saltnes, foto Asplan Viak 2019.

Saltnes består i dag av kystnære bolig- og hytteområder og stedvis næringsområder. Området er et attraktivt boligområde med gode naturkvaliteter også for folk fra byene i regionen. Saltnes er viktig som boligområde, men skal ikke ta opp konkurransen med Karlshus som

* Angir områder hvor særlig hensyn må tas med i vurdering av tiltak ol..

kommunesenter når det gjelder tjenester og tilbud. Opplevelsesverdiene i området er først og fremst knyttet til friluftsliv i sjø. Det er viktig å sikre offentlig tilgjengelighet til dette siden mye av strandlinja er privatisert.
Det er viktig at Saltnes videreutvikles på en måte som ivaretar både stedskvaliteter og funksjonelle hensyn og opprettholder dagens samfunnstjenester. Det er vurdert at det skal legges til rette for en forsiktig utvikling av Saltnes, som har fokus på å tilrettelegge for ulike aldersgrupper og varierte boligtyper. Boligene i Saltnes er i dag hovedsakelig eneboliger, med innslag av noen tomannsboliger og rekkehus.

Missingmyr

Missingmyr er et nyere bolig- og næringsområde i kommunen. Stedet ligger i hovedsak rett på innsiden av raet med skoglandskap, koller og åser. I området er det plasskrevende næring på Åkebergmosen i kort avstand til E6, i tillegg ligger det to pukkverk i nærheten, Finstad i sør og Slangsvoll i nord.



Skråfoto av boligområder i Missingmyr.

På Missingmyr vil det, slik som i Saltnes, være behov for lokalsenterutvikling. Det er i planen omgjort et næringsareal til boligformål som åpner for en liten fortetting i eksisterende boligområde. I videre planlegging av Missingmyr vil føringer som ivaretar nærmiljøet og bokvaliteten i boligområdene være viktig. Ved planlegging av både eksisterende og nye næringsområder må de stedlige kvalitetene i området ivaretas. Det er også viktig at teknisk infrastruktur for eksempel vanntilførsel og veianlegg blir vurdert helhetlig for hele næringsområdet.

Etter plan- og bygningsloven skal kommunal planlegging «legge til rette for god forming av bygde omgivelser, gode bomiljøer og gode oppvekst- og levekår» og «fremme befolkningens helse og motvirke sosiale helseforskjeller»*. God planlegging for helhetlig boligsosialt arbeid og et variert botilbud er et godt folkehelsetiltak. Det er kommunene som i all hovedsak har ansvaret for den praktiske gjennomføringen av norsk boligpolitikk. Kommunen bør også legge til rette for at boligtilbudet er variert og tilpasset innbyggernes behov. Dette gjelder størrelse, tilgjengelighet og at boliger tilfredsstiller krav til universell utforming, samt at de er helsemessige forsvarlige**.

* Plan- og bygningsloven § 3-1

** https://www.helsedirektoratet.no/faglige-rad/lokale-folkehelsetiltak-veiviser-for-kommunen/bolig-lokalt-folkehelsearbeid

4. BOSTEDSATTRAKTIVITET

4.1 Boligbehov

Befolkningsframskrivingene som er lagt til grunn er hentet fra SSB sitt alternativ for høy vekst, og baserer seg på en vekst på omtrent 0,7 prosent i året. Det vil si at fram til 2040 kan man regne med en vekst på omtrent 55 innbyggere i året. Tallene fra SSB tar imidlertid ikke med i betrakting boligbyggingen i kommunen og det kan derfor bli endringer når disse er ferdig utviklet.

Den gjennomsnittlige husholdningen i Råde er i 2022 på 2,3 personer. Basert på erfaring vil husholdningsstørrelsen synke når snittet av befolkningen blir eldre, slik befolkningsframskrivingene tyder på. Ut ifra aldersfordelingen framover vil vi ta utgangspunkt i husholdningsstørrelse på 1,9 personer. Det antatte befolkningstallet i 2040 vil være på ca. 8 600 innbyggere, som tilsier en vekst på rundt 1100 mennesker*. Det vil dermed være behov for omkring 578 nye boliger fram til 2040. Dersom vi hadde lagt en høyere husholdningsstørrelse til grunn, ville boligbehovet sunket noe.

Ut ifra befolkningsframskrivinger, beregnet boligbehov og dages boligtyper, er det rimelig å anta at behovet for leiligheter eller mindre enheter innenfor dagens tettsteder vil øke noe. Et større tilbud av leiligheter vil kunne bidra til at utskiftningen i småhusområdene også økes, det vil si at eldre med mindre plassbehov kan bytte ut større eneboliger med mindre og mer lettstelte boliger, samtidig som familier med større arealbehov får større tilgang på eneboliger.

Boligutvikling

Råde kommune har i dag arealreserver til bolig som langt overgår det boligbehovet som kan forventes fram mot 2040. Kommunen har i dag en relativt lav utbyggingstetthet i boligområdene, noe som er utfordrende for et kostnadseffektivt kollektivsystem og et godt vare- og tjenestetilbud i beboernes nærmiljø. Utfordringen for å skape klimavennlige tettstedsområder i kommunen er derfor å kanalisere veksten innenfor bolig og arbeidsplasser til de stedene de best kan bidra til en mer kompakt tettstedstruktur.
For å sikre en klimavennlig tettstedsutvikling vil hovedtyngden av boligutviklingen skje i Karlshus og ved eksisterende boligfelt på Strømnesåsen. Dette vil kunne gi mulighet for at kommunens innbyggere kan utføre flere av sine daglige gjøremål i sitt nærmiljø, og gjennom dette bidra til mindre transportbehov.

Det er lagt inn et større boligområde ved Krogstadfjorden og et i Saltnes. Det nye området i Saltnes vil kunne bidra til balanserte og varierte boligområder som stort sett er dominert av eneboliger. Samtidig kan en utvikling bidra til å skape et større grunnlag for vare- og tjenestetilbud i lokalsentret. Det er i bestemmelsene for de nye områdene lagt føringer for hvilken utvikling som er ønsket i disse områdene.

I Krogstadfjorden legges det opp til en videreutvikling av eksisterende boligområde i overkant som fortsetter ned mot fjorden. I området er det lagt inn et stor friområde som skal sikre allmenhetens tilgjengelighet. Det er i bestemmelsene lagt inn føringer for både ivaretakelse av kystlandskapet, viktig friluftsområder og eksisterende bebyggelse. I tillegg til rene boligområder er det lagt inn kombinert bolig og næringsområde med bevertning for å ivareta marin virksomhet som småbåthavn og annen relatert næring (KB6).
Følgende nye arealer legges inn som boligformål eller kombinert boligformål i Råde i kommuneplanperioden:

* Basert på SSBs høye alternativ.

Nr. i kart	Navn	Areal (daa)	Tidligere arealformål	Kommentar/vurdering av egnet type bebyggelse
B2	Andersrødbakken	60	LNF	Eneboliger/rekkehus
B3	Krogstadfjorden	31	LNF/næring	Leiligheter
B4	Gillingsrødveien	3,1	Næring	Rekkehus/leiligheter
KB6	Krogstadfjorden	16,8	Næring	Rekkehus/leiligheter

Ved neste rullering av kommuneplanen skal følgende områder vurderes:

Innspill	Navn på område
7	Skauen sør
18	Krogstadfjorden
36	Berg
40	Skauen nord

Boligbyggeprogram

Det er utarbeidet et boligbyggeprogram som viser fordeling av boligbyggingen i kommunen (vedlegg 6). Programmet vil være retningsgivende for kommunens utbyggingstakt og -volum i boligområdene.

4.2 Boligsosialt arbeid

Kommunen er i gang med utarbeidelse av ny boligsosial handlingsplan. Handlingsplanen vil inneholde mål og tiltak for å møte boligbehovet til Råde-samfunnet gjennom å tilby varierte boligtilbud i trygge bomiljø med særlig fokus på vanskeligstilte i boligmarkedet . Hovedutfordringen i Råde knyttet til boligsosialt arbeid er å ha en boligmasse hvor vi kan gi tilpasset tjenestetilbud og har egnete boliger for flere befolkningsgrupper. Andre utfordringer er blant annet høye boligpriser, mange eneboliger og mangelfullt kollektivtilbudet mellom tettstedene og sentrum.

For å kunne legge opp til målet om et balansert og bærekraftig bosettingsmønster i kommunen må vi sikre variasjon, kvalitet og kapasitet i boligbyggingen. Det vil være viktig at den boligsosiale dimensjonen blir ivaretatt i videre planlegging av nye boligområder. Her vil utbyggingsavtaler med private utbyggere og tildelingsrett være viktige virkemidler kommunen kan benytte seg av når det utvikles nye boligområder.

4.3 Kultur og idrett

Det har lenge vært planer for å etablere et nytt kulturhus i Råde. Kulturhuset skal inneholde bibliotek, en rikt utstyrt ungdomsavdeling, barneavdeling, kafé og kulturscene med mer. Målet er at kulturhuset blir flittig brukt av alle aldersgrupper hele uken. Dette skal bli den nye storstua i bygda. Planen legger til rette for at kulturhuset kan etableres i Karlshus sentrum, da Karlshus skal være møteplass og kulturarena for lokalsamfunnet. Det vil være svært viktig for kommunen å legge en miljøvennlig infrastruktur inn mot sentrum og det nye kulturhuset.

Det er i planen gjort en endring av arealer ved Spetalen skole. Det som tidligere var regulert som friområde i gjeldende reguleringsplan er nå omgjort til parkeringsarealer for å imøtekomme en dispensasjon som ble gitt i forbindelse med byggingen av skolen. Det er i den forbindelse også

gjort endringer av skolearealer til friområde. Dette er vurdert som en god utvikling av området da det nye friområdet ligger nærmere skolen og ikke i et veikryss. Det er etablert en ny Skatepark i Saltnes, i nærheten av skoleområdet ved det nye friområdet.

4.4 Lek og uteoppholdsareal

Friområder, lekearealer og parker er en del av den lokale grønnstrukturen. Lokalisering, arealstørrelser, arealkvalitet og opparbeidelse for lekearealer i utbyggingsområder ivaretas gjennom reguleringsplanene.

Det er i planen gjort en oppdatering av bestemmelser for lekeplasser og uteoppholdsarealer. Det stilles krav om gode, varierte og tilstrekkelige lekeområder og uteoppholdsarealer i boligområder. Tilstrekkelige leke- og rekreasjonsarealer skal finnes internt i boligområdene. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. De skal være store nok og egne seg for lek og opphold. De skal gi muligheter for ulike typer lek på ulike årstider, kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

Det er viktig at det vurderes tilstrekkelig uteoppholdsarealer i planleggingen av nye boligområder og fortetting av eksisterende områder. Dersom fellesarealer, friluftsområder eller lekearealer blir omdisponert, skal det først være skaffet og tilrettelagt fullverdig erstatning for disse.

4.5 Helse og tjenesteyting

Befolkningsveksten vil i hovedsak komme i de eldre aldersgruppene, de over 67 år. En hovedutfordring vil være at det blir flere eldre i Råde og det må legges til rette for gode boligtilbud og tjenester for denne aldersgruppen.
Helsetjenesten er i dag samlet i Karlshus. Kommunen arbeider nå med prosjektering av nytt helsehus, hvor omfang, plassering og samlokalisering av tjenester vil bli vurdert. Dette må også sees i sammenheng med utarbeidelsen av den boligsosiale handlingsplanen.
Det er i planen valgt å videreføre arealene for offentlig eller privat tjenesteyting mellom barneskolen og eksisterende jernbanestasjon. På østre del av Skråtorpjordet er det kun vist områder til framtidige offentlig formål, på vestre del er det vist et kombinasjonsformål bolig/ offentlig formål som er ment å gi en større fleksibilitet når det kommer til framtidige behov. Det er også gjort endringer av eksisterende parkeringsplass ved jernbanen slik at det i fremtiden kan benyttes til offentlig eller privat tjenesteyting når den nye jernbanestasjonen blir etablert.

Det er i tillegg videreført arealer for offentlig eller privat tjenesteyting ved i Saltnes. Kommunen eier også noen arealer i Saltnes som tidligere var avsatt til næringsformål. Disse arealene er omgjort til offentlig eller privat tjenesteyting for å kunne legge opp til en bygging av omsorgsboliger eller lignende i Saltnes.

4.6 Oppvekst

Det er ikke lagt ut nytt areal til barnehage og skole i denne planperioden. Befolkningsprognosene for høy vekst i Råde viser kun en svak økning i aldersgruppene 0-5 og 6-19 år. Derfor er det vurdert at arealene som allerede ligger inne som reserver for framtidige skoler og barnehager, er tilstrekkelig til å møte veksten innenfor denne planperioden.

Barnehager

Det er to kommunale barnehager og fem private barnehager i Råde. Det er i dag nok kapasitet i kommunale og private barnehager slik at alle som har rett til barnehageplass får tilbud om dette ved hovedopptak. En av kommunens private barnehager har fått godkjent bygging av nytt barnehagebygg i Saltnes, noe som har gitt overkapasitet av barnehageplasser fra våren 2022. Det planlegges for å etablere en felles kommunal barnehage. Barnehagen kan etableres flere plasser i Råde kommune, men det er nærliggende ut fra vår barnehagestruktur at det er område Karlshus som vil være aktuell områdeplassering. Lokalisering av barnehager må ses i sammenheng med lokalisering av boligområder. De bør lokaliseres sentralt og med god tilgjengelighet for gående og syklende. I tillegg bør barnehager sikres god tilgang til egne utendørs leke- og oppholdsarealer og varierte trygge turområder. I reguleringsplan for Strømnesåsen er det også avsatt arealer til barnehage.

Skoler

Vi har to barneskoler og en ungdomsskole i Råde kommune. Karlshus barneskole som ligger i Karlshus sentrum og Spetalen skole i Saltnes. Begge skolene har god kapasitet til å håndtere fremtidig utvikling av elevtall i henhold til SSB-statistikker. Ved disse skolene går det henholdsvis 374 og 237 elever i skoleåret 2022/2023. Råde ungdomsskole ligger i Karlshus, hvor det i skoleåret 2022/2023 går 254 elever. Slik befolkningsutviklingen er nå er det ikke behov for å utvide antall skoleplasser, men den eldste delen på Karlshus skole er fra 1959 og må på sikt rehabiliteres.



Spetalen skole i Saltnes, bygget i 2018.



Karlshus skole, tilbygg i heltre sto ferdig i 2017. Foto: Therese Waak



Lekeplass ved Karlshus skole.

4.7 Klimatilpasning

Ifølge klimaprofilen for Østfold vil kommunen få utfordringer med følgende klimaendringer:

- Havnivåstigning i kystområder
- Mer nedbør og potensiale for oversvømmelser i mindre uregulerte vassdrag
- Overvann ved mye nedbør
- Høyere årstemperatur – lengre vekstsesong

Planen følger opp disse utfordringene i både bestemmelser og plankart. I tillegg er det lagt inn nye bestemmelser for klimatilpasning. Her skal nye planer ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering.

Kvikkleire og marine områder

I Råde er det gjort flere klarlegginger og vurderinger av utvalgte områder med potensiell fare for store kvikkleireskred. Disse ble utført i 2005 og 2019. Disse kartleggingen ble gjennomført på et overordnet nivå og det vil være behov for grundigere avklaringer ved videre planlegging av nye utbyggingsområder.

Hva er kvikkleire?
Kvikkleire er betegnelsen på en spesiell type leire som ved overbelastning kan kollapse og bli tyntflytende.
Kvikkleire finner man ofte under den marine grense, som er betegnelsen på hvor havnivået lå tidligere under siste istid.
Gjennom tusener av år har ferskt grunnvann strømmet gjennom denne leira, og har gradvis vasket ut det salte porevannet som befinner seg i rommet mellom jordpartiklene. Da dannes det lag eller lommer av kvikkleire i den marine leira.

Kartleggingen i 2019 ble gjennomført av NVE og har omfattet kartanalyse av terreng og løsmasser, befaringer i felt, grunnundersøkelser og en totalvurdering av faregrad, risiko og konsekvens. Basert på disse vurderingene er det lokalisert 9 potensielle soner med forekomst av kvikkleire med tilhørende potensielle utløpsområder. Av disse områdene ble 7 vurdert til lav faregrad og 2 til middels faregrad. Det er kun ett område som er vurdert å ha meget alvorlig konsekvens, men området er også vurdert som lav faregrad. 3 områder er vurder å ha alvorlig konsekvens, mens resterende 5 områder er vurder å ha mindre alvorlig konsekvens. Det er ingen av områdene som er vurdert til risikoklasse 4 eller 5. De nye kartlagte områdene er lagt inn som hensynssoner med tilhørende bestemmelser i planen.
Det er også lagt inn nye bestemmelser for kvikkleire og marine områder, som stiller krav til grunnundersøkelse i områder utenfor de som er kartlagt.

Overvann

Overvann er vann som renner på overflaten av tak, gårdsplasser, veier og andre tette flater ved nedbør eller is- og snøsmelting. Utfordringen med overvann er størst i tettsteder med høy andel tette flater, men også i landlige strøk kan ukontrollert overvannshåndtering skape problemer.

Kommunen har store grønne og blå områder som har mulighet til å ta unna mye vann og disse områdene er viktig å ivareta ved utbygging. Som stor landbrukskommune kan mye regn i vekstsesongen medføre ødelagte avlinger ved oversvømmelser og flom. Som følge av kraftig nedbør og økt forekomst av flom i elver og bekker, kan også mindre elver og bekker i bratt terreng være utsatt for erosjon og jordskred.

Et bærende prinsipp i overvannshåndteringen er at ny utbygging ikke skal endre den maksimale avrenningen fra det området som omfattes av utbyggingen. Dette må det derfor tas hensyn

til på kommuneplannivå, på reguleringsplannivå og i den enkelte byggesak. Det er viktig at overvannshåndtering har fokus allerede i den tidlige planleggingen av arealutnyttelsen av et område. Arealutnyttelsen må gjennom økt bruk av grøntarealer, færre tette flater og lignende, legge til rette for at alt overvann fortrinnsvis skal håndteres lokalt, dvs. på egen eiendom.

Kommunens veileder for overvann har til hensikt å sikre kapasiteten på det offentlige avløpsnettet, og å redusere flomskader på bygninger og eiendom, kjelleroversvømmelser, forurensing av vassdrag og overbelastning av renseanleggene.

4.8 Støy

Støy er et miljøproblem som rammer svært mange mennesker. Støy bidrar til redusert velvære og mistrivsel, og påvirker derfor folks helsetilstand. Støy fra E6, RV110 og Rygge flyplass gir flere støyutfordring for nye boligområder og utviklingen av Karlshus.

Karlshus er definert som sentrums- og knutepunktsområde, og med bakgrunn i dette åpnes det for at det kan tillates avvik fra anbefalinger om rød og gul flystøysone, slik det framgår av støyretningslinjene T-1442. Det gis i bestemmelsene flere kriterier som må være fulgt før det kan etableres boliger.

I forbindelse med reguleringsplaner hvor områdene enten er støyutsatt eller medfører støyende virksomhet, bør det utarbeides en støyanalyse og sikres avbøtende tiltak.

5. MOBILITETSLØSNINGER OG INFRASTRUKTUR

5.1 Miljøvennlig transportsystemer

Råde er «bygda mellom byene», men har utfordringer med å knytte sammen tettstedene i kommunen og forbindelsene ut til byene. Til tross for en god sentral beliggenhet har vi flere utfordringer i likhet med andre distriktskommuner, som f.eks. lavt grunnlag for økt kollektivtransport og utbygging av gang- og sykkelforbindelser.

Klimavennlige transportsystemer er en forutsetning for å bygge et bærekraftig samfunn. Ved å legge til rette for gående og syklende, og gjøre kollektivtransporten attraktiv og enkelt tilgjengelig, sikres bedre framkommelighet for flere grupper i samfunnet.

I Råde er det få miljøvennlige alternativer for å komme seg mellom områdene i kommunen og til byene rundt. Bilen er fortsatt det foretrukne framkomstmiddelet. For å sikre klimavennlig mobilitet bør det fokuseres på nye mobilitetsformer, som for eksempel fokus på el-biler og el-sykler med mulighet for utleie til innbyggerne, økt kollektivtilbud og bedre gang- og sykkelveier i kommunen.

Ved neste rullering av kommuneplanen må det vurderes etablering av gang- og sykkelvei mellom Fuglevik og Oven. I tillegg må det vurderes gang- og sykkelvei ved Enebekksletta. Dette for å sikre mer miljøvennlige transportsystemer i fremtiden.

5.2 Nytt dobbeltspor mellom Haug og Seut

Kommunedelplan for Haug-Seut ble vedtatt i Fredrikstad Bystyre 29.april 2021 og Råde Kommunestyret 6.mai 2021. Kommunedelplanen er en del av InterCity-satsingen på Østlandet, og gir føringer for hvor det nye dobbeltsporet for jernbanen skal gå i Råde. I kommunedelplanen er arealet for nytt dobbeltspor båndlagt med hensynssone H710. Denne hensynssonen er lagt inn i plankartet til kommuneplanens arealdel og har en varighet på 4 år, med mulighet for forlengelse i ytterligere 4 år, fra vedtak av kommunedelplan for Haug-Seut (6.mai 2021).

Det er også behov for å legge til rette for en klimavennlig utvikling av den fremtidige jernbanestasjonen. Det må arbeides med gode løsninger for gang, sykkel og klimavennlige transportformer i tilknytning til den nye stasjonen. Arealene ved eksisterende stasjon må sees i sammenheng med sentrumsutviklingen i Karlshus.



Foto: Lars-Erik Thoresen

5.3 Hovedveisystem

Med bakgrunn i beliggenheten har Råde flere transportårer som går igjennom kommunen, som medfører både positive og negative konsekvenser. Selv om det er gjort noen avbøtende tiltak gjennom Karlshus, er trafikken gjennom sentrum en utfordring. En stor trafikkmengde, hvorav en relativt stor andel tungtrafikk, gjennom sentrum er ugunstig når det kommer til trafikksikkerhet, trafikkavvikling, støy og bomiljø. Samtidig er trafikken viktig for å fortsatt opprettholde næringslivet i sentrumsområdene.

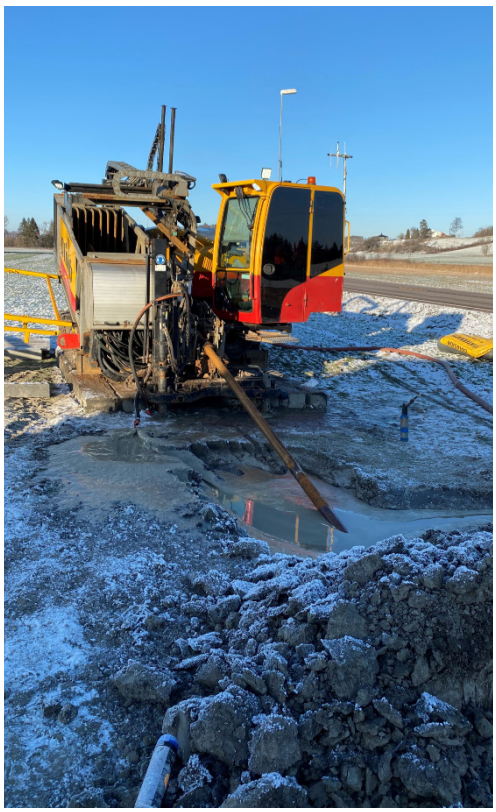




Foto: Lars-Erik Thoresen

Det har vært snakket om planer for en omlegging av RV 110 utenom Karlshus, men det ligger nå ikke noen planer for en slik omlegging. Det er fortsatt usikkerheter knyttet til nytt dobbeltspor og ny stasjon, men det vil være naturlig å se på nye trafikkløsninger i sammenheng med videre planlegging av jernbanetraseen. Det er viktig å se slike planer og prosjekter for infrastruktur i sammenheng når det kommer til arealbruk, tekniske løsninger og koordinert utbygging.

Samtidig som det bygges ny ringledning for vann og avløp vil det gjøres oppgraderinger og forbedringer av veisystemet. Det er planlagt flere tiltak for å forbedre trafikksikkerhet langs alle kommunale og fylkeskommunale veier. Trafikksikkerhetsplanen gir føringer for ulike tiltak som skal igangsettes.

5.4 Vann og avløp

Sikker vannforsyning og avløpshåndtering begrenser forurensning av sjø og vassdrag, og er svært viktig for ivaretakelse av menneskers helse, trivsel, sikkerhet og et godt miljø. Hovedplanen for vann og avløp vedtatt i 2019, angir status for vannforsyningen og avløpshåndteringen i Råde og kommunens mål for vannforsyning og avløpshåndtering.

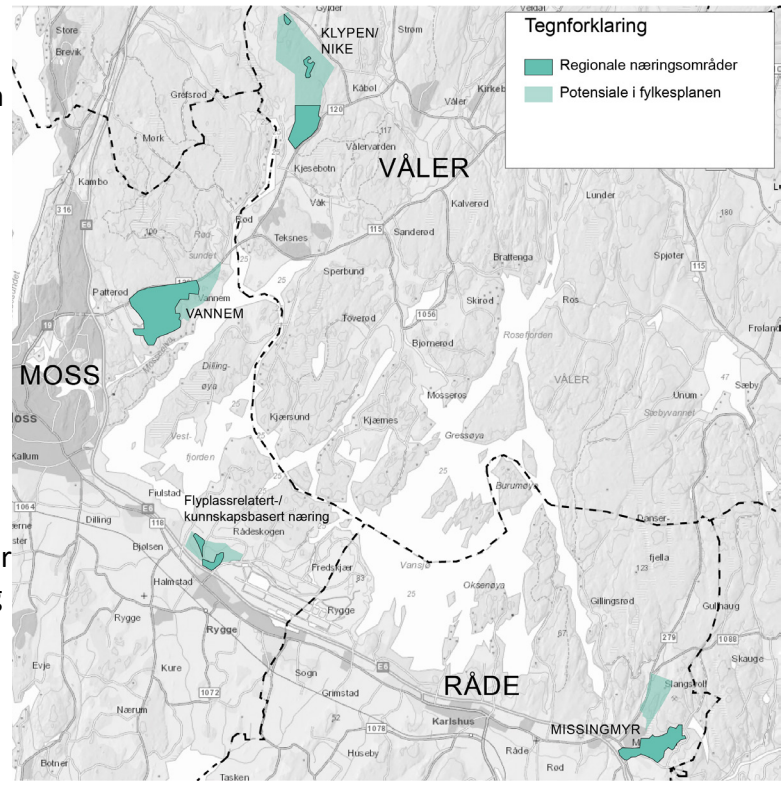
Hovedmål for vann- og avløpstjenestene i Råde kommune er:

- øke sikkerheten i vannforsyningen
- sikre vannkvalitet til forbruker
- minimere forurensingsutslipp
- optimere transport av avløpsvann til renseanlegg
- redusere risiko for oversvømmelser

6. NÆRINGSUTVIKLING

I fylkesplanen fra 2018 ble det avsatt regionale næringsområder i kommuneregionene. I Mosseregionen ble Vannem i Moss, Klypen/Nike i Våler og Missingmyr i Råde avsatt som regionale næringsområder for arealkrevende næringer, mens et område vest for flyplassen ble avsatt som regionalt næringsområde for flyplassrelatert næring.

I tillegg til det regionale næringsområde ved Missingmyr har Råde flere lokale næringsområder som ligger langs E6 og Mosseveien, for eksempel Lundeby, Jonsten, Ramyr og Sognshøy.
I områdesenteret Karlshus er det lokalisert flere ulike bedrifter.
I sentrum er det hovedsakelig detaljhandel, mens det i utkanten av sentrum er lokalisert byggevare-, logistikk-, transport- og landbruksnæring.



Kartet viser de regionale næringsområdene i Mosseregionen og potensialet i eksisterende fylkesplan

Det er lagt til rette for nye områder for plasskrevende næring ved Åkebergmosen (N1 og N2), som er et regionalt viktig næringsområde. Det er gjort en helhetlig vurdering av fremtidig behov for næringsarealer. Basert på behovet for nye arealer for næringsutvikling og områdets plassering er det vurdert som positivt med en utvidelse av næringsområdet. Det er i tillegg gjort endringer i eksisterende fremtidig næringsarealer som ligger i myrområdet. Disse arealene foreslås tatt ut i denne planen. Det er i tillegg lagt inn en utvidelse av eksisterende næringsarealer ved Missingmyrveien (N5) og lagt inn et nytt område ved Langøyveien (N3). Her vil det være viktig at eksisterende bebyggelse og infrasturktur inkluderes i videre planlegging av områdene.

Jordene sør-øst for Karlshus sentrum har i gjeldende kommunedelplan for Karlshus vært avsatt til næringsarealer. Kommunen ønsket den gang å legge til rette for næring i sentrum mellom E6 og RV 110 da det ble ansett som gunstig for god tilgang til transportårer. Til forskjell fra forrige kommunedelplan er imidlertid nye næringsområder mellom sentrum og E6 nå tatt ut igjen av planen. Grunnen til dette er både ulemper når det gjelder sentrum med tanke på støy, trafikk og andre miljøbelastninger i tillegg til at en slik ombygging vil innebære omdisponering av dyrka mark. I forbindelse med planlagt utvikling for å styrke Karlshus sentrum med kombinasjon av forretning, boliger, kontor og tjenesteyting anses det ikke lenger å være gunstig med lettindustri, transportbedrifter og liknende på dette arealet. Det er i tillegg et ønske om å bevare dyrket mark.

Det ønskes ikke at plasskrevende næring skal etablere seg i sentrumsområdene. Det er derfor lagt inn nye bestemmelser for områdene ved Stensrødjordet og mot Jonsten som tillater etablering av plasskrevende varehandel. Disse områdene skal ikke konkurrere med sentrumsformålet. Områdene vil ikke generere mer transport og har en god beliggenhet. Områdene blir et supplement til de andre handelsområdene i regionen. Områdene defineres som en del av



Åkeberkmosen næringsområde ved Missingmyr. Foto: Yngvar Trandem

Karlshus sentrum og er derfor unntatt bestemmelsene om lokalisering av handel i fylkesplanen for Østfold.

Råde kommune har vedtatt at det skal i samarbeid med næringslivet utarbeides en plan for å løfte frem næringsområder i kommunen, slik at disse fremstår med en helhetlig utforming og estetikk. Dette arbeidet må sees i sammenheng med videre planlegging av det eksisterende næringsområder i og rundt Karlshus og nye områder på Åkebergmosen.

6.1 Sentrumsformål og detaljhandel

For å følge opp intensjonen i samfunnsdelens mål og strategier er det i planforslaget lagt inn et nytt sentrumsformål. Dette formålet gir føringer om at Karlshus sentrum skal være en møteplass og kulturarena for lokalsamfunnet. Sentrum skal dekke det lokale behovet for daglig handel og tjenester. I tillegg skal det være god kollektivdekning og god infrastruktur for sykkel og gange. Arkitekturen og bygningsvolumer skal stedstilpasses.

Detaljhandelen er under endring og mye av handelen foregår på nå nettet. Dette kan gi konsekvenser for utviklingen av forretningstilbudet i kommunen. Kommunen ønsker likevel å legge til rette for å opprettholde og etablere levedyktige forretninger som kan gi et godt utvalg og tilbud til kommunens innbyggere og besøkende i den grad det er mulig. For å få dette til er det viktig å samle det meste av handelsvirksomheten i områdesenteret Karlshus innenfor et begrenset område, sentrumskjernen, slik at forretningene kan gi hverandre en synergieffekt. Styrking av annen sentrumsaktivitet og tjenesteyting innenfor denne sentrumskjernen som tiltrekker folk vil også være viktig.

Sentrumsformålet skal danne sentrumskjernen der det tillates detaljhandel, med unntak av for plasskrevende varegrupper som ikke egner seg å ha i sentrumskjernen. Deler av områdene som er avsatt til sentrumsformål ligger støyutsatt til i rød støysone fra E6. Det er lagt inn en avvikssone fra de nasjonale retningslinjene for rød og gul støysone for sentrumsformålet. Dette betyr at det kan tillates boliger, men at dette må gjøres etter bestemmelsene for avvikssonen. Støy må også vurderes nærmere i forbindelse med regulering.

6.2 Plasskrevende varehandel

Kommunen legger inn to felt hvor det tillates plasskrevende varehandel (KB1 og KB2) ved Langøyveien. Hensikten med disse områdene er at de skal fungere som avlastningsområder, da kommunen per i dag ikke har slike områder. Områdene skal i minst mulig grad konkurrere med sentrum, og i størst mulig grad nyttes til handel med plasskrevende barer som det ikke er naturlig å lokalisere i sentrum.

6.3 Næringsutvikling i marine områder

NIVA publiserte i 2020 en mulighetskartlegging for kystbaserte næringer i Østfold. Kartleggingen oppsummerer noen begrensinger for næringsutvikling langs kysten, men samtidig at deler av strekningen er meget godt egnet for noe kystbaserte næringer, samt for rekreasjon og opplevelsesbasert turisme.

Råde har pr. i dag lite innslag av marine og maritime næringer, med størst fokus på båt og friluftsliv. Mulighetskartleggingen beskriver en rekke usikkerhetsmomenter for marine næringer langs Østfoldkysten, og kommunene må være forberedt på aktiv tilrettelegging for slike næringsområder. Kommunen ønsker ved neste rullering å se på mulighetene for å tilrettelegge for marine næringsområder.

6.4 Mineralressurser

Kommunen har et operativt masseuttak på Slangsvoll, mens Finstad massetak ble vedtatt avviklet i 2019. Samfunnsutviklingen fører til økt press på arealer og ressurser, spesielt nær byer og tettsteder. Ressursknapphet på sand og grus og krav til byggeråstoff gjør at pukk fra fast fjell brukes i stadig større grad til forskjellige formål. Kommunen ønsker å legge til rette for en bærekraftig og fremtidsrettet utnyttelse av pukkressursene ved å legge inn arealer for videre masseuttak ved Råde pukkverk. Utvidelse av eksisterende pukkverk anses hensiktsmessig for å unngå inngrep i nye uberørte naturområder. Beliggenheten er gunstig med tanke på nærheten til E6 og ligger lite fremtredende i landskapet. Pukkverket har noen utfordringer knyttet til nærliggende boligområde, friluftsliv og kulturminne (Batteriveien). Imidlertid er det ikke mange kjente alternativer og det anses å være mulig å hensynta støy, støv og synlighet for boligområdet som ligger ca. 500 meter unna.

Det er ikke lagt inn nye områder for massedeponi. Det må regnes med å bli et behov i forbindelse med eventuell fremtidig utbygging, blant annet ved utbygging av dobbeltspor mellom Haug – Seut. Det bør sees på muligheten for å benytte områder der det er tatt ut masser/tilbakefylling i pukkverk. Ellers bør det legges til rette for gjenbruk av masser. Det ligger blant annet til rette for dette på Finstad. Det er her lagt inn formål som tillater videre drift av miljøparken.

7. JORDVERN OG SPREDT BEBYGGELSE

7.1 Landbruk

Regjeringen har bestemt at FNs bærekraftsmål skal være hovedsporet for de største nasjonale og globale utfordringene. Bærekraftsmålene dreier seg blant annet om å utrydde sult, oppnå matsikkerhet, utvikle bærekraftige byer og lokalsamfunn og å unngå landforringelse. For å nå disse målene er det viktig å hindre nedbygging av dyrka og dyrkbar mark, og for å oppnå styrket matberedskap må jordbrukets produksjonsressurser over hele landet tas vare på.

Råde består av store landbruksarealer og jordvernet står sterkt i kommunen. Aktivt landbruk er viktig for å opprettholde dyrket jord og kulturlandskapet, både med hensyn til mulighet for matproduksjon, biologisk mangfold og til rekreasjon og identitet. Kommunen har også mange arbeidsplasser knyttet til primærnæringene.

Landbruks, natur- og friluftsområdene (LNF) utgjør «randsonene» rundt Karlshus og Saltnes tettsteder, det vil si nærområdene mot fjorden og store, sammenhengende arealer på raet. Landbruket som næring stiller sterkt i kommunen, og gjennom planarbeidet legges det stor vekt på å ivareta områdene både som næring, men også som et verdifullt kultur- og landskapselement.

I LNF-områdene er det forbud mot ny bebyggelse, med unntak av bygninger og anlegg som er nødvendige av hensyn til driften og utviklingen av primærnæringene. Utenom landbruksbygg ligger det fra tidligere en del spredt bebyggelse (boliger, hytter).

Det er ikke foreslått å omdisponere nye arealer med dyrket mark fra LNF til utbyggingsformål i kommuneplanen, med unntak av deler av jordet ved Nordliveien og Saltnes Øst i Saltnes. Dette er områder som har stått brakk og ligger mellom eksisterende bebyggelse. Områdene er ikke store, og det er vanskelig å drive dem med store landbruksmaskiner.
Arealene ved Råde Mølle lå inne i kommunedelplanen for Karlshus som et fremtidig næringsareal. Det er vurdert at område er viktig for videre drift og utvikling av Råde Mølle, som er en viktig del av jordbruksnæringen i Råde og regionen. Det ligger i dag et parkeringsareal for Råde stasjon som også vil gi mulighet for utvidelse av virksomheten når stasjonen blir flyttet.

Gårdsbutikker og annen næringsutvikling i landbruket

Det er et ønske fra landbruksnæringen om å drive med alternativ næring ved siden av tradisjonell landbruksnæring. Som et mål i visjonen Råde 2037 skal Råde være kjent for matkultur, natur og landbruk som igjen kan bidra til et grunnlag for næringsutvikling, naturopplevelser og turisme. Igjennom veilederen «Gården som ressurs» legges det til rette for landbruksbasert næringsutvikling ved at landbruket integreres bedre i regional og lokal samfunnsplanlegging.

Det er gjennom nytt arealformål for spredt næringsbebyggelse og tilhørende bestemmelser lagt til rette for næringsutvikling som ikke anses som en del av landbruket.



Foto: Lars-Erik Thoresen

7.2 Spredt boligbebyggelse

Det er i dag mye spredt boligbebyggelse i Råde kommune. Over tid vil spredt utbygging kunne true bevaringshensyn som jordvern, naturmangfold, friluftsliv og tradisjonell landbruksnæring. Råde ligger i et pressområde for utbygging, med gode kvaliteter som kystsonen, landskap og friluftsliv.

Det er i denne planprosessen gjort en stor gjennomgang av alle eiendommer som i dag ligger i LNF-områder (vedlegg 2 og 3). Etter en vurdering er det lagt inn nytt arealformål for både bolig-, fritidsbolig- og næringseiendommer i LNF-områder. Disse er lagt inn som LNF spredt (Se vedlegg 4 for illustrasjonskart som viser en oversikt over spredt bebyggelse i kommunen). Hensikten med denne gjennomgangen og omdisponering til LNFR spredt bebyggelse er å forenkle søkeprosessen for disse eiendommene ved tilbygg og påbygg for å unngå dispensasjonsbehandlinger av slike tiltak.

8. STRANDSONEN OG FRITIDSBEBYGGELSE

8.1 Strandsonen, kystlandskapet og sjøområdene

Utfordringer knyttet til planlegging og forvaltning av strandsonen ligger ofte i å balansere mellom bruk og vern av arealene. Det kan for eksempel være vanskelig å møte nasjonale og regionale krav om vern av natur, landskap, kulturhistoriske verdier og friluftsverdier, samtidig som en skal gi lokal næringsaktivitet i kystområdet mulighet for videre utvikling.

Kystsoneplan for Østfold har definert følgende mål for Østfoldkysten:

«Østfoldkysten skal forvaltes gjennom bruk og vern i et bærekraftig perspektiv. Kysten skal nyttes som områder for opplevelse og reiseliv, friluftsliv, båtliv, fritidsboliger, helårsboliger, næring og transport, samtidig som kystens spesielle landskaps-, natur- og kulturverdier bevares. Rekreasjonsverdier, naturverdier og kulturminneverdier skal forvaltes som en ressurs av nasjonal betydning, til det beste for befolkningen i dag og i fremtiden. Disse hensynene skal tillegges avgjørende betydning i all forvaltning og planlegging.»

Som kystkommune har Råde kommune et ansvar for å bedre Oslofjordens miljøtilstand og fjordens friluftsmuligheter. Regjeringen har utarbeidet *Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv*, som er en plan som har til hensikt å bidra til å nå nasjonale miljømål. Blant viktige innsatsområder i planen er:

1. Redusere utslipp fra kommunalt avløp og avløp i spredt bebyggelse
2. Redusere arealavrenning fra jordbruket
3. Redusere tilførsler av miljøgifter og marin forsøpling
4. Restaurering av naturverdier
5. Bedre allmenhetens tilgang til strandsonen
6. Opprettholde og styrke attraktiviteten til områder som er viktige for friluftsliv
7. Bidra til at friluftslivsområdene blir brukt av alle befolkningsgrupper
8. Tverrgående tiltak for en helhetlig forvaltning av Oslofjorden

I planen inngår ikke mindre enn 63 forslag til tiltak innenfor de 8 innsatsområdene.

Råde kommune arbeider kontinuerlig med å implementere disse innsatsområdene i kommunens planarbeid, gjennom blant annet planbestemmelser og retningslinjer, veiledning til kommunens innbyggere og utbyggere og gjennom opplysningsarbeid.

Definisjon på sonen langs sjøen basert på gjeldende planer:
100-metersbeltet: er forbudsgrensen som er hjemlet i plan- og bygningslovens § 1-8. I områder som ligger i 100-metersbeltet gjelder det et totalforbud mot tiltak, både nybygg og endring av eksisterende bebyggelse.

Det er gjort vurdering av hvilke reguleringsplaner som skal oppheves (vedlegg 5). De fleste reguleringsplanene er bygd ut og vurderes derfor å være i samsvar med retningslinjene. Det er vurdert at en plan for småbåthavn ved Åvensundet skal oppheves da den ikke er bygd.

Det er i kommunal planstrategi vedtatt at det skal utarbeides en kystsoneplan for Råde. I ny kystsoneplan bør det gjøres en strandsonekartlegging. Ved å kartlegge eksisterende inngrep i strandsonen kan en lettere skille mellom områder man ønsker å skjerme og verne, områder med tilpasset bruk, og områder som allerede er så nedbygd at noe fortetting ikke vil true nasjonale strandsoneinteresser.

8.2 Fritidsbebyggelse

Kommunen har 979 hytter og andre fritidsboliger pr. 2020. Mange av disse er lokalisert i Saltnes, Akerskogen, Tasken og Oven. Det ble i 2020 bygget 3 nye hytter i Råde*. Det er en politisk føring om å legge til rette for fritidsboliger i kommunen og flere av arealinnspillene gjelder nye hytteområder. Ifølge kommuneplanens samfunnsdel vil Råde kommune være en attraktiv bo- og besøkskommune som legger til rette for opplevelsesbasert næring med fokus på lokal mat og drikke, kulturliv og friluftsliv som fremhever Råde sine kvaliteter.

Det ble tidlig i planprosessen vurdert at det var tilstrekkelig med hytteområder i Råde. Det er flere hytteområder som ikke er bygd ut eller som planlegges for utbygging. Etter en helhetlig vurdering av alternativer for hytteutviklingen** er det gjort justeringer av eksisterende utbyggingsområder for fritidsbolig, og innspill for nye hytteområder legges inn i forslag til ny arealdel. Ved å gjøre en utveksling av arealer vil det medføre at uegnede områder byttes ut med områder hvor det er interesse for utvikling. Samlet vil eksisterende og nye arealene kunne gi ca. 133 hyttetomter og det vurderes som tilstrekkelig for den kommende planperioden.

Det er i bestemmelsene for de nye fritidsboligområdene gitt føringer for videre planlegging. Det vil bli viktig at utbyggingen av fritidsboligområdene ivaretar noe av det viktige kystlandskapet og friluftsområdene som de grenser til, slik at de negative konsekvensene ikke blir så store. Tilgjengeligheten for allmenheten i strandsonen, spesielt kyststien, er viktig å ta vare på i videre planlegging av områdene. I tillegg må tilstrekkelig infrastruktur etableres.



Foto: Lars-Erik Thoresen

* Hentet fra SSB: https://www.ssb.no/kommuneareal/rade

** Se vedlegg 8.

9. BRUK OG VERN AV FRILUFTSOMRÅDER, LANSKAP, NATURMANGFOLD OG KULTURMINNER

9.1 Landskap, grønnstruktur og friluftsområder

Grønnstruktur er satt sammen av store og små naturpregede områder i byer og tettsteder. Grønnstrukturen inneholder naturområder, turdrag, friområder og parker. Du finner lekeplasser, snarveier, områder som skolene benytter til undervisning, turterreng og viltkorridorer i byggesonen. Langs vann og vassdrag kan elvekorridorer og bekkedrag være en del av grønnstrukturen.

Det er et nasjonalt mål at friluftslivets posisjon skal tas vare på og videreutvikles ved å ivareta allemannsretten, bevare og tilrettelegge viktige friluftslivsområder og stimulere til økt friluftslivsaktivitet for alle. Å sikre atkomst fra boområder til mer sammenhengende grøntområder blir dermed en viktig del av arbeidet framover. Satsning på utvikling av variert grønnstruktur med god kvalitet er et viktig ledd i utviklingen av en attraktiv bo- og besøkskommune.



Fugleleiken. Foto: Dirk Rosin

Det er gjort en gjennomgang av eksisterende reguleringsplaner hvor friområder i disse planene er gjengitt i arealdelen. Dette er for at disse områdene bevares som grønne lunger i boligområdene og ikke fortettes med flere boliger.

Det er lagt inn hensynssoner for friluftsliv basert på kartleggingen og verdisettingen av friluftslivsområder som ble gjennomført i 2015. Hensynssonene vil ikke være av begrensende art, men vil gi et varsko om at man i behandling av plan- og byggesaker skal ta ekstra hensyn til friluftsliv og undersøke hva slags verdier som ligger til områdene. Det vil være viktig å bevare disse kartlagte friluftslivsområdene for å følge opp samfunnsdelens mål om sammenhengende friluftslivsområder gjennom kommunen.

Kyststien er en viktig sammenhengende tursti som er på totalt 32 km i Råde. I sør starter stien i Saltnes ved kommunegrensen mot Fredrikstad og følger småveier/stier langs kysten fram til Rygge i Moss kommune.

Store deler av områdene langs Vansjø var i tidligere kommuneplan avsatt til «Grønnstruktur - Naturområde». Hensikten var å ivareta «Klimaskog». Intensjonen var egentlig at det skulle være en hensynssone for å «bevare gjenværende skogarealer over ra-området for skogproduksjon, med viktige funksjoner som vindskjerm, luftrenser og støyskjerming for tilliggende boligbebyggelse og jordbruksarealer, samt skogens betydning som landskapselement, for vannhusholdning og for plante- og dyrelivet». Imidlertid var det også ønskelig å legge til rette for fortsatt landbruksdrift. Det tillater ikke formålet «Grønnstruktur- Naturområde». Derfor er store områder avsatt til grønnstruktur nå tatt ut og avsatt til LNF-formål. Intensjonen om å bevare «Klimaskog» ønskes opprettholdt.

9.2 Naturmangfold

Planen tilbakefører et fremtidig næringsområde i myr til LNF ved Mosatjernet. I tillegg er det lagt inn hensynsoner for grønnstruktur som skal sørge for at områdene som tidligere var naturområder blir bevart. Dette er både for å bevare viktig naturmangfold i skogene, men også for å bevare skogen basert på klimagevinster den gir.

Det pågår arbeid med ny naturmangfoldplan for kommune, hvor formålet er å få en oversikt over kommunens naturmangfold, samt få en handlingsplan som sikrer kommunen arbeid med naturmangfold.

9.3 Sjøområder og vassdrag

Vann, vassdrag og sjøområder dekker mange behov og funksjoner. Det kan være transportåre, næringsmessig fangst og fiske, rekreasjon (ferdsel, bading og fiske), resipient for utslipp og grunnlag for dyre- og planteliv, samt landskapsmessige og kulturhistoriske verdier.

Sjøområdene langs kysten og Vansjø er underlagt Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for Oslofjordregionen og for vernede vassdrag, som forutsetter at kommunen legger opp til arealbruk som ikke forringer verneverdiene for retningslinjenes virkeområde. Vassdragsforvaltningen i Råde er videre underlagt Vannområdeutvalgene Morsa, Glomma/Indre Oslofjord og Glomma Syd, for praktisk gjennomføring av EU's vanndirektiv. Råde har naturreservater i sjø i Kurefjorden og Krogstadfjorden, Moskjæra (Vansjø) og i Skinnerflo. Det er fiskeområder (kaste- og låssettingsplasser) i Krogstadfjorden og ved Oven. Vest for Sletterøyene er det offisiell dumpeplass for muddermasser (se plankartet). Ellers er det klassifisert flere viktige områder for friluftsliv i sjø, både i Vansjø og i fjorden. I strandsonen (på land) er det avmerket flere småbåthavner, friområder og landskapsvernområder. Fjordene er generelt rike på biologisk mangfold. De grunne buktene er viktige oppvekstområder for fisk og sjøfugl. I Krogstadfjorden er det en målsetting å beskytte gruntvannsområder og bekkeos/ørretbekker.

Vansjø er drikkevannskilde/råvannskilde for kommunene Moss, Vestby, Råde og Våler, og er reservevannkilde for Sarpsborg og Fredrikstad kommuner. Hovedinntaket ligger i Storefjorden og det er inntak på både 12 og 25 meters dybde, og er plassert i den delen av Vansjø med best råvannskvalitet. Det er etablert en ny hensynssone, Sikringssone for drikkevann (H 110) med tilhørende bestemmelser som skal ivareta råvannskilden og tilsigsområdene til Vansjø. Hensynssonen er lagt på Råde kommune sine arealer hvor forurensning og tiltak kan ha risiko for å påvirke råvannskilden. Det er en plikt å beskytte råvannskilden mot forurensning, jf. drikkevannsforskriften, og hensynsonen endrer ikke i vesentlig grad de hensyn som må tas ved tiltak innenfor området.

9.4 Kulturminner

Det pågår nå arbeid med en ny kulturminneplan for kommunen. Formålet med planen er å styrke kommunens kunnskapsgrunnlag om kulturminner og sikre en effektiv, langsiktig og forutsigbar forvaltning av kulturminner i Råde. Planen skal fungere som et styringsverktøy i all planlegging og saksbehandling som berører kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap. Kulturarven i Råde skal forvaltes slik at den sikrer en bærekraftig utvikling og verner kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap som dokumentasjon av fortiden og en ressurs for fremtiden.

For å følge opp den kommende kulturminneplanen er det lagt inn nye bestemmelser for bygninger eller bygningsmiljøer som kan ha betydelig bevaringsverdi selv om de ikke er underlagt spesiell registrering og vurdering. Mange huseiere er derved ikke oppmerksom på at de forvalter bebyggelse med høy bevaringsverdi.

10. AREALREGNSKAP, AREALPOTT OG LANGSIKTIG UTBYGGINGSGRENSE

I fylkesplan for Østfold er det fastlagt langsiktige grenser mellom tettsted og omland, og det er satt som mål at tettstedene ikke skal øke i like stor takt som tidligere. En viktig intensjon i fylkesplanen er å redusere arealforbruket per innbygger sammenlignet med andre byer i landet. Gjennom den regionale arealstrategien skal arealforbruket strammes inn med 2,5 kvm per person per år fram til 2050, det vil si med 100 kvm per person i løpet av perioden. Gjennom fylkets arealstrategi er de ulike regionene tildelt en arealpott (nåværende og framtidig tettstedsareal) som kan brukes til utbyggingsformål. I fylkesplanen er kommunens utbyggingsreserver avgrenset på kart med en tettstedsgrense, og arealpotten kan utnyttes innenfor definert tettstedsgrense. I tillegg omfatter arealpotten noen nye områder utenfor byggeformålene i gjeldende kommuneplaner.

Arealregnskapet ble etablert i forbindelse med vedtak av fylkesplanen i 2009. Det tidspunktet danner nullpunktet for Råde kommune og Mosseregionen når det kommer til arealregnskapet. Mosseregionen kan bruke totalt 8,4 km2 fra 2009 fram til år 2050, men regionale potten er ikke fordelt mellom kommunene. Råde sin andel må ses i sammenheng med befolkningsutvikling, muligheten til å fortette i eksisterende tettsteder, og hva som ligger av utbyggingsmuligheter i gjeldende kommuneplan. Nytt areal til utbyggingsformål tas fra arealpotten. Tilsvarende kan byggeareal som tas ut av kommuneplanens arealdel legges til arealpotten.

Transformasjonsområder har ingen betydning for arealregnskapet, og det er kun områdene som omfattes av langsiktig grense som inngår i arealregnskapet, dvs. Karlshus og Missingmyr. Arealer som har LNF i gjeldende kommuneplan kan ikke regnes med som del av utvekslings-strategien. Det er kun arealer med formål under pkt. 1,2,3 og 4 i PBL § 11-7 som teller i arealregnskapet, og som gir en reell innveksling av utbyggingsområde mot utbyggingsområde.

Arealer som brukes av arealpotten:
Det foreslås i denne planperioden å legge inn et nytt næringsområde innenfor tettstedsgrensen for fremtidig utvidelse av Råde Mølle og en liten utvidelse av eksisterende næringsareal ved Missingmyrveien. Det foreslås også å legge inn nye næringsområder ved Åkebergmosen utenfor tettstedsgrensen, men som ligger i tilknytning til eksisterende regionalt næringsområde.

Arealer som legges til arealpotten:
Et myrområde som tidligere var regulert som fremtidig næringsformål innenfor tettstedsgrensen omdisponeres tilbake til LNF.

Arealer som omdisponeres utenfor arealpotten:
I denne planperioden foreslås det å legge inn nye arealer for boligutvikling i Saltnes og Krogstadfjorden. I tillegg videreføres arealene for kombinert tjenesteyting ved Tangenjordet. Disse arealene vil ikke inngå i utregningen av arealpotten, men omfattes delvis av fylkesplanens retningslinjer for vedlikehold av lokalsamfunnet.

Tabell for arealer knyttet til by-/regionsentra og områdesentrene med langsiktig grense i fylkesplanens retningslinje 1.5.2						
KP eller PlanID	**Navn på områder**	**Nye arealer til bolig/ næring lagt inn i daa**	**Tatt ut areal fra gjeldende arealdel i daa**	**Videreført fremtidige arealer fra tidligere kommuneplan**	**Nytt formål**	**Areal som omdisponeres fra eller tilbake til LNF**
B4	Gillingsrødveien	3,1	-	-	Bolig (tidl. næring)	-
KDplan Karlshus	Strømnesåsen	-	-	406	Bolig	-
N3	Langøyveien	18,1	-	-	Næring	18,1
N4	Stasjonsveien	15,8	-	-	Næring	15,8
N5	Missingmyrveien	6,2	-	-	Næring	6,2
	Myr Mosetjernet	-	-74	-	LNF	-74
	Lundeby	-	-1,9	-	LNF	-1,9
SUM						**-35,8**

Tabell for arealer utenfor langsiktig tettstedsgrense						
KP eller PlanID	**Navn på områder**	**Nye arealer til bolig/ næring lagt inn i daa**	**Tatt ut areal fra gjeldende arealdel i daa**	**Videreført fremtidige arealer fra tidligere kommuneplan**	**Nytt formål**	**Areal som omdisponeres fra eller tilbake til LNF**
B2	Andersrødbakken	43,9	-	-	Bolig	60
B3	Krogstadfjorden	31	-	-	Bolig	31
KB6	Krogstadfjorden	16,8	-	-	Bolig/næring	-
KB7	Oven handel	-	-	1	Bolig/næring	-
N1	Åkebergmosen nord	135	-	-	Næring	135
N2	Åkebergmosen sør	89	-	-	Næring	89
N6	Sognshøy	100	-	-	Næring	100
SUM						**415**

I tillegg til disse nye utbyggingsområdene er det gjort justeringer og endringer i kartet i forbindelse med sammenføyning av kommuneplanens arealdel fra 2011 og de to kommunedelplanene for Karlshus og Saltnes (2005 og 2007). Dette påvirker det totale arealregnskapet noe.

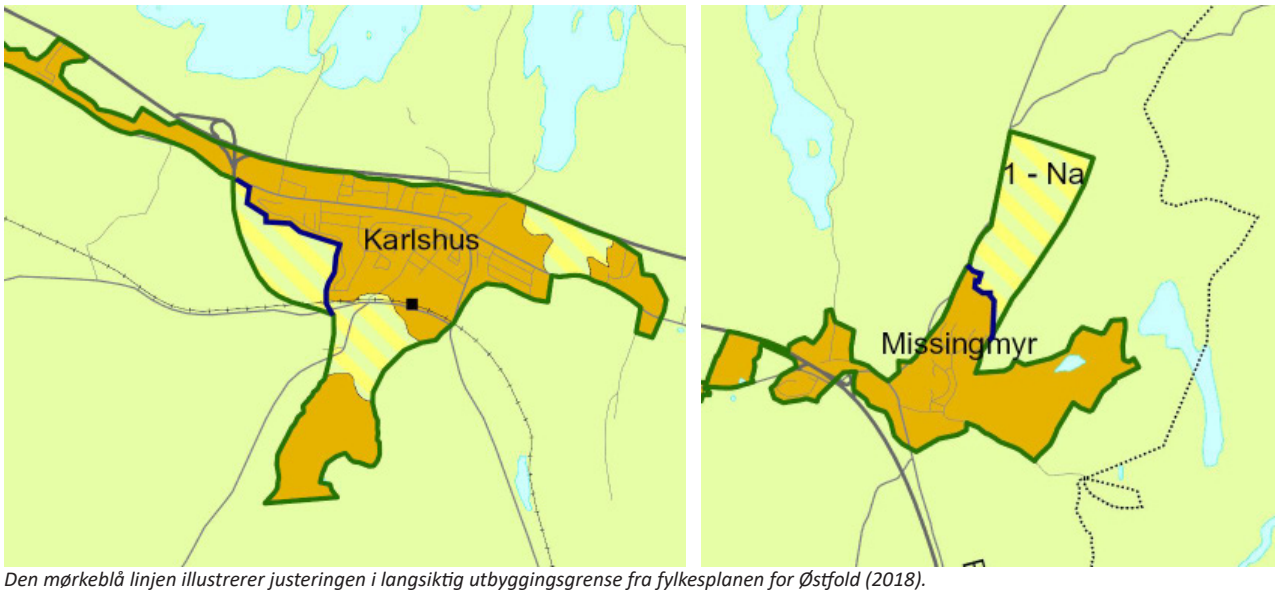
10.1 Endringer i langsiktig utbyggingsgrense

Åkebergmosen/Missingmyr

1-Na tas ut med bakgrunn i bevaring av friluftsområder og landskapet. Det foreslås å legge inn nye områder som utvidelse av næringsutvikling ved Åkebergmosen.

Karlshus

Et stort jordbruksareal har i eksisterende kommunedelplan for Karlshus og fylkesplan ligget inne som fremtidig utviklingsområde. Dette arealet hadde fortsatt status som LNF(R), og var vist som mulig utbyggingsområde etter planperioden (etter 2017) i kommunedelplanen. Dette er verdifull dyrket mark som nå foreslås å tas ut at den langsiktige utbyggingsgrensen i fylkesplanen basert på føringer om å bevare verdifull dyrket og dyrkbar mark. Basert på fremtidige befolkningsprognoser og allerede eksisterende boligutvikling er det vurdert at det ikke er behov for dette området i denne planperioden. Det legges opp til å prioritere eksisterende planer og en forsiktig utvikling av Saltnes.



Den mørkeblå linjen illustrerer justeringen i langsiktig utbyggingsgrense fra fylkesplanen for Østfold (2018).

11. BESKRIVELSE AV ENDRINGER I AREALFORMÅLENE OG BESTEMMELSER

Her beskrives forslag til arealbruksendringer og endringer i bestemmelser i revidert kommuneplan i forhold til tidligere vedtatt plan. I dette kapittelet er endringene listet opp for å gi en best mulig oversikt.

Selv om det er områder i planen som ikke er utbygd vil disse vises som eksisterende byggeområder på plankartet. Eksempelvis gjelder dette utbyggingsområde for boliger på Strømnesåsen.

11.1 Endringer i generelle bestemmelser

De generelle bestemmelsene skal gjelde for alle arealformål og er førende for videre utvikling.

- Det er gjort endringer i bestemmelser og retningslinjer med bakgrunn i sammenføying av kommunedelplanene for Karlshus og Saltnes og den eksisterende kommuneplanens arealdel. I tillegg er det gjort endringer i oppbyggingen ved at retningslinjer nå står under de bestemmelsene de gjelder.
- Det er lagt inn nye bestemmelser om maksimalt bebygd areal og størrelse på garasjer/ carport i utvalgte eldre reguleringsplaner for boligbebyggelse. Dette er med bakgrunn i at flere av de eldre reguleringsplanene har begrenset utnyttelsesgrad og etterspørsel om større utnyttelse tilpasset dagens behov, som veksthus, boder osv.
- Det er lagt inn bestemmelse om at enkelte reguleringsplaner for fritidsbebyggelse skal følge kommuneplanens bestemmelser for fritidsboliger om maksimalt bebygd areal. Dette er med bakgrunn i at reguleringsplanene har uklare bestemmelser og åpner opp for en høyere utnyttelse enn fritidsboligtomtene i nærliggende reguleringsplaner.
- Det er lagt inn nye bestemmelser for klima og energi hvor hovedtrekkene i den vedtatte klima- og energiplanen (2019) skal legges til grunn for energispørsmål i plan- og byggesaker. I tillegg er det lagt inn nye bestemmelser for klimatilpasning.
- Det er lagt inn nye bestemmelser for renovasjon der kommunens gjeldende renovasjonsnorm/veileder skal legges til grunn.
- Det er lagt inn nye bestemmelser for veier, gatelys, el-forsyning for å knytte dette opp mot kommunens normer.
- Det er lagt inn nye bestemmelser for barn og unges interesser, jf. kommuneplanens samfunnsdel der barn og unge skal være et gjennomgående tema i planlegging og kommunens egen visjon om gode oppvekstsvilkår.
- Det er lagt inn nye bestemmelser om krav til leke-, aktivitets- og rekreasjonsarealer for nye boligområder og krav til lekeplasser ved fortetting.
- Det er lagt inn ny bestemmelse for sykkelparkering for å sikre dette i fremtidig reguleringsplaner.
- Det er lagt inn ny bestemmelse for lyssetting som tilsier at dette skal være et tema i alle reguleringsplansaker.
- Det er lagt inn nye bestemmelser for kulturminner som ikke er formelt vernet og for å sikre kobling til ny kulturminneplanen.
- Det er lagt bestemmelser for spesifikke utbyggingsområder områdene under respektive arealformål for å gi føringer for videre planlegging av områdene.
- Det er lagt inn nye bestemmelser for flere av hensynssonene for å tydeliggjøre hvilke hensyn som gjelder her.

11.2 Bebyggelse og anlegg

Generelt

- Med bakgrunn i det nye sentrumsformålet er det lagt inn nye fellesbestemmelser og retningslinjer for bebyggelse og anlegg. Dette gjelder lokalisering av handel og kjøpesenteret.

Boligbebyggelse

- Det er lagt inn nye boligområder basert på arealinnspill og vurdering av eiendommer i LNF som boligformål med tilhørende bestemmelser.
- Det er lagt inn nye felles bestemmelser for framtidig boligbebyggelse for å ivareta mål om differensiert boligbygging.
- For nåværende boligbebyggelse er utnyttelsesgraden endret fra 25 % til 30 % basert på etterspørsel om større utnyttelse tilpasset dagens behov.

Fritidsbebyggelse

- Et eksisterende fritids- og turistformålsområde er gjort om til fritidsboliger ved Hestholmen (FB4). Området er i dag i stor grad privatisert og det er derfor lagt inn et nytt friområde ned mot sjøen. Det er lagt inn krav om reguleringsplan for området og at friområdet åpnes opp for allmenhetens ferdsel.
- Det er i bestemmelsene for fritidsboliger endret fra 100 m² BYA til 90 m² BYA med bakgrunn i utviklingen av dagens hyttebygging.
- Det er gjort en helhetlig vurdering av fritidsboligområder i eksisterende plan. Dette har resultert i at det er tatt ut uregulerte områder i eksisterende plan og lagt inn fritidsboligområder etter innspill til planen.

Sentrumsformål

- Det er lagt inn nytt sentrumsformål i Karlshus sentrum.
- Det er lagt inn en avvikssone for anbefalingene i rød og gul støysone som står beskrevet nærmere under «hensynssoner» nedenfor.
- Etter samlet konsekvensutredning er det gjort justering og endringer på sentrumsformålet. Det er både tatt ut jordbruksarealer mellom E6 og sentrum for å bevare dyrket mark og justert på den ytre avgrensingen mot vest siden dette er rene boligområder.

Næringsbebyggelse

- Det er lagt inn nye næringsarealer ved Åkebergmosen med bakgrunn i arealinnspill. Deler av eksisterende fremtidig næringsarealer tas ut og erstattes av nye arealer sør-vest og nord-øst. Det legges inn plankrav for de nye områdene.
- Et av næringsområdene ved Krogstadfjorden endres fra fritids- og turistformål til kombinert bolig og næring med bakgrunn i innspill. Det er lagt inn bestemmelse om at området kan etableres med bolig og næring for maritim virksomhet.
- De fremtidige næringsarealene rundt Råde Mølle videreføres for å gi mulighet til utvidelse av virksomheten.
- Det er lagt inn nye bestemmelser for flere nye næringsområder ved Karlshus og Missingmyr.
- Det er gjort noen justeringer i henhold til eksisterende reguleringsplaner. Næringsområdene dette gjelder ligger ved Lundeby.
- Det er lagt inn nytt næringsområde ved Sognshøy.

Offentlig eller privat tjenesteyting

- Et næringsareal i Saltnes er omdisponert til offentlig eller privat tjenesteyting med tanke på å legge til rette for et bedre tilbud av kommunale tjenester i Saltnes.

Idrettsanlegg

- Råde har to skytebaner, en i Jerndalen som har egen reguleringsplan med bestemmelser, og en i Karlshusbunn. Begge skytebanene er endret fra annet formål til idrettsanlegg etter gjeldende reguleringsplan og oppdatert tegneregler for kommuneplanens arealdel.
- Det er gjort en utvidelse av arealformålet ved Råde ungdomsskole for å inkludere den etablerte BMX banen i idrettsanlegget og er basert på den gjeldende reguleringsplanen for området.

Kirkegårder og gravlunder

- I kommunen finnes kun grav- og urnelund ved Råde kirke. Det er vurdert at det er tilstrekkelig med gravplasser for denne planperioden. Tomb kirke har ikke kirkegård. Det er ikke gjort endringer innenfor dette arealformålet.

Fritids og turistformål

- Det er lagt inn ny bestemmelse som tillater helårstelt med duk og sandwich materiale, og som sier at det ikke er tillatt med faste innstallasjoner.

Råstoffutvinning

- Det er gjennom innspill lagt inn et nytt område for utvidelse av Råde Pukkverk ved Slangsvold. Det er lagt inn nye bestemmelser for arealformålet som skal ivaretas i videre planlegging av dette området.
- Anlegget ved Finstad skal brukes som næringsområde for gjenbruk av masser og det er lagt inn bestemmelse som tillater videre drift av miljøparken.

Kombinert formål

- De kombinerte formålene som ligger i Karlshus videreføres i ny plan.
- Næringsområdene ved Stensrødjordet (felt KB2) og Jonsten næringspark (felt KB1) er endret fra næring til kombinert formål med fokus på forretning med plasskrevende varehandel og næring. Det er også lagt inn en bestemmelse som tilsier at det ikke tillates etablert forretning som kan konkurrere med virksomheter i sentrumsformålet.
- Det er lagt inn bestemmelser for de fremtidig utbyggingsområde ved Skråtorpjordet (KB4). Her tillates det etablert bolig og næring kombinert med offentlig eller privat tjenesteyting.
- Det er lagt inn kombinerte for mål ved Krogstadfjorden som tillater bolig og næring (KB6).
- Det er lagt inn nytt kombinert formål for bolig og næring ved Oven handel for å ivareta eksisterende kafe og bolig i 2. etasje.

11.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Lufthavn

- Deler av arealene tilhørende Moss Lufthavn Rygge berører Råde kommune. Det foreligger ingen kjente konkrete planer for utvidelser som vil berøre Råde i planperioden.

Jernbane

- Jernbanelinjen gjennom Råde er enkeltsporet fra Haug til Seut i Fredrikstad. Bane NOR har nå utarbeidet en ny kommunedelplan for dobbeltspor på denne strekningen. Den er nå ute på høring og er planlagt vedtatt innen 2021. Kommunedelplanen vil båndlegge store deler av landbruks- og skogsområder langs den nye traseen. Flere gårder og boliger vil kunne bli berørt av det nye dobbeltsporet.
- Det vil legges inn en båndleggingssone for kommunedelplanen for dobbeltsporet hvis planen vedtas før arealdelen.

Vei

- Det foreligger ingen endringer i forslag til utvidelser eller veiomlegging i forhold til tidligere planer.

Gang- og sykkelvei

- Det er fortsatt et stort ønske om å få på plass gang- og sykkelvei langs FV 354 fra Tomb til Karlshus. Den juridisk linje markert i plankartet for denne gang- og sykkelveien videreføres derfor som fremtidig i denne planen.

Kraftoverføring

- Det er ikke gjort noen endringer i denne planperioden.
- Det er gjort en utvidelse av hensynssonen for høyspentledningen som går mellom Arneberg og Auberg med bakgrunn i sammenføying av kommunens tre arealplaner.

Fjernvarme

- Det er lagt inn bestemmelser om tilknytningsplikt i områder med gyldig konsesjon i tråd med føringer i kommunens klima- og energiplan (2019).

11.4 Grønnstruktur

- Det er gjort endringer i det som lå inne som naturområde langs E6 med bakgrunn i feil bruk i tidligere plan.

11.5 Forsvaret

- Av forsvarsanlegg innen kommunen finnes Rygge hovedflystasjon. «Landsverneplanen for forsvaret» (år 2000) viser at de forskriftsfredede bygningene og anleggene Gylleråsbatteriet, Høyåsbatteriet og Vetaåsbatteriet inngår i denne og er dermed i statens eie.
- Batteriveien, som var forsynings- og veiforbindelsen mellom disse festningsverkene, er vist på kommuneplankartet som «historisk spor» og turvei.

11.6 Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF)

LNF a)

- Det er gjort presiseringer når det kommer til hvilke tiltak i landbruksbebyggelse som er unntatt plankravet.

LNF b) Spredt bebyggelse

- Det er lagt inn nye formål for spredt bebyggelse i LNF-områder med tilhørende bestemmelser. Dette er gjort med bakgrunn i at det er mange bolig- og fritidsboligeiendommer som i dag ligger i LNF-områder og må søke om dispensasjon fra jordlovens bestemmelser. Det er gjennomført en egen konsekvensutredning for eiendommene som omgjøres til LNF-Spredt bebyggelse. Det ble i første omgang gjort en utvelgelse av eiendommer som skulle vurderes. Dette ble gjort med bakgrunn i matrikkelen og kunnskap om eiendommenes historikk. Etter dette ble de resterende eiendommene vurdert etter utvalgte kriterier etter veileder for spredt bebyggelse*.
- Det er også lagt inn to områder med spredt næringsbebyggelse i LNF-områder ved Tasken. Her er det lagt inn en bestemmelse for SN1 som tillater utleiemuligheter.

* https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/planlegging-for-spredt-bolig--fritids--og-naringsbebyggelse-i-landbruks--natur--friluft s--og-reindriftsomrader-lnfr-omrader/id2696910/

11.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag m/tilhørende strandsone

- Det er lagt inn en utvidelse av småbåtanlegget ved Makrellrød og det er lagt inn arealformål i henhold til eksisterende situasjon ved småbåtanlegget i Ovenneset.
- Det har vært diskutert om det skal legges inn nye områder for friområde i sjø, men dette er ikke blitt prioritert i denne rulleringen av arealdelen. Det er foreslått å utarbeide en ny kystsoneplan for Råde basert på en kartlegging av mulighetsrom som finnes langs kysten*.

Kommuneplanens arealdel skal i nødvendig utstrekning vise hensyn og restriksjoner som har

* Mulighetskartlegging av kystsonen (VFK (ØFK) og NIVA).

12. HENSYNSSONER

betydning for bruken av areal. Hensyn og forhold som inngår i pbl. § 11-8, bokstav a-f, skal markeres i arealdelen som hensynssoner med tilhørende bestemmelser eller retningslinjer.

- Det er lagt inn oppdaterte angivelse av støysoner for flytrafikk fra Forsvarets flyplass, vegtrafikk, skytebane og jernbanen (kartkoder H210, H220 og H290).
- Fareområder for flom i Vansjø og havstigning er angitt med retningslinje for høydekoter, område for kvikkleire med geografisk avgrensning (kartkode H310) og bestemmelse. Faresone for høyspenningsanlegg er gitt geografisk avgrensning (kartkode H370) med tilhørende retningslinje.
- Det er angitt hensynssoner for friluftsliv (kartkode H530), landskap (kartkode H550), kulturmiljø (kartkode H570), festningsanlegg (kartkode H730), samt konsentrerte områder med automatisk fredede kulturminner (kartkode H730), alle med tilhørende retningslinjer.
- Det er lagt inn på kartet områder som er båndlagt etter Plan- og bygningsloven (kartkode H710), Naturmangfoldloven (kartkode H720) og Kulturminneloven (kartkode H730). Kfr. kapittel 8, Områder som er båndlagt eller skal båndlegges. Det er lagt inn nye båndleggingssoner (H720) for områdene med frivillig barskogvern i Sandå og Henestangen naturreservat og Jerndalsfjellet naturreservat.
- Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde er markert på kommuneplankartet med detaljeringssone videreføring av reguleringsplane (kartkode H910).
- Det er gjort en justering av forbudsgrensen langs sjø for de utbyggingsområdene som ligger innenfor 100-metersbeltet og som omfattes av en reguleringsplan (se vedlegg 9).
- Etter samlet konsekvensutredning er det lagt inn hensynssoner for friluftsliv etter kartlagte friluftslivsområder fra 2015 og hensynssoner for grønnstruktur over tidligere naturområder i forrige plan.

13. PLANER SOM FORTSATT SKAL GJELDE OG OPPHEVES

Se vedlegg 5.

14. KONSEKVENSUTREDNING OG ROS-ANALYSE

14.1 Sammendrag av samlet konsekvensutredning

Det er utarbeidet en helhetlig konsekvensutredning av endringsforslagene til rulleringen av kommuneplanens arealdel 2020-2037. Formålet er å klargjøre de samlede virkningene endringene i kommuneplanen har for miljø og samfunn. Utredningen er basert på veileder for konsekvensutredninger til kommuneplanens arealdel, T-1493 og består av:

- Vurdering av de samlede arealbruksendringene i planforslaget opp mot sentrale overordnede rammer og føringer
- Samlet vurdering av arealformål
- Samlet vurdering etter utredningstema fra planprogrammet.

Konsekvensutredningen viser at planforslaget samlet sett er godt i samsvar med kommunens egne føringer, med noen mindre unntak. Det trekkes frem to hovedpunkt som samlet sett har større negative konsekvenser. Dette er de foreslåtte boligformålene på Saltnes og Krogstadfjorden som legger opp til en utvikling i strid med overordnede rammer og føringer, og som vil vanskeliggjøre sentrumssatsingen på Karlshus. Det andre er manglende felles prinsipp for forbudsgrensen (100-metersbeltet) og vurdering av eksisterende utbyggingsområder i strandsonen.
Se vedlegg 9 for hele rapporten.

Vurdering av nytt planforslag
Konsekvensutredningen er oppdatert med en vurdering av nytt planforslag hvor det er gjort endringer for å redusere de samlede negative virkningene på miljø og samfunn. De nye fritidsboligformålene på Torkildstad Nord, Akerskogen og Nordre Tasken har samlet sett negative konsekvenser. I Karlshus er sentrumsformålet justert for å bevare jordbruksarealene mellom E6 og sentrum. Dette er svært positivt for landbruket. Kommunen har lagt inn hensynssoner for friluftsliv og grønnstruktur med bestemmelser/retningslinjer. Med hensynssoner er det tydeligere hvor viktige friluftsinteresser og grønnstrukturer ligger. Dette skaper bedre forutsigbarhet for kommunen og sikrer at det blir tatt særlig hensyn til slike områder.
Det er positivt at kommunen har revurdert boligutviklingen på Saltnes og tatt ut et større fremtidig boligformål. Samlet sett vurderes det likevel å være for mye nytt boligareal på Saltnes, som blant annet kan vanskeliggjøre sentrumssatsingen på Karlshus.

Endringer basert på samlet konsekvensutredning

I planforslag som ble fremmet for behandling i mai 2021 ble det gjort endringer for å imøtekomme den samlede konsekvensutredningen. Her ble omfanget av de foreslåtte boligområdene i Saltnes endret. Det ble gjort vurdering av tre ulike alternativer for boligbygging i Saltnes. Denne vurderingen resulterte i at det større boligområde ved Andersrødbakken ble tatt ut. De andre nye områdene ble vurdert og ikke komme i konflikt med videre utvikling av Karlshus.

Det ble gjort en helhetlig vurdering av forbudsgrensen langs kysten. Her er det gjort vurdering av eksisterende byggeområder i arealplaner og gjort endringer på forbudsgrense langs sjø og vassdrag basert på felles kriterier (se vedlegg 9).

I det nye planforslaget er det også gjort endringer på hensynssoner for friluftsliv og grønnstruktur. Det er lagt inn hensynssoner for friluftsliv etter kartlagte friluftslivsområder fra 2015. Det er lagt inn hensynssoner for grønnstruktur over tidligere naturområder i forrige plan for å bevare

hensikten med Klimaskog. Hensynssonene har fått egne bestemmelser.

I henhold til samlet konsekvensutredning er det gjort endringer på sentrumsformålet. Jordbruksarealene mellom E6 og sentrum er tatt ut og det er gjort en justering på den ytre avgrensingen mot vest, da dette er rene boligområder.

Det er også gjort endringer og justeringer av bestemmelser og retningslinjer i henhold til konsekvensutredningen og internt arbeid.

Endringer i planforslag etter politisk vedtak

Det er i nytt planforslag gjort endringer basert på poltisk vedtak i mai 2021 og juni 2023. Endringene er beskrevet i kap. 1.4 og 1.6.

Administrasjonen vurderer at planforslaget samlet sett er godt i samsvar med kommunens egne føringer og overordnede nasjonale og regionale føringer, med noen unntak.

Administrasjonen vurderer at det i det nye planforslaget med de foreslåtte boligformålene i Saltnes og Krogstadfjorden fortsatt legger opp til en utvikling i strid med overordnede rammer og føringer, og som vil vanskeliggjøre sentrumssatsingen på Karlshus.
Basert på konsekvensutredningen av fjerning av den lokale strandsonen (vedlegg 14) vurderer administrasjonen at den lokale strandsonen bør opprettholdes for å unngå større utbyggingspress, mer utvikling og mer privatisering av strandsonen, og føre til at kystlandskapet i Råde endres.

Det vises til konsekvensutredningen (vedlegg 1) for ytterlige vurderinger av endringene etter politisk vedtak.

14.2 Risiko og sårbarhetsanalysen

Det er identifisert fire uønskede hendelser som ansees å utgjøre særskilt risiko. Tre av disse er knyttet til naturfare, den siste til samfunnskritiske funksjoner. Sammendrag av analyserte uønskede hendelser og tiltak illustreres i tabellen under:

Uønsket hendelse:		Tiltak
Naturgitte forhold/naturhendelser		
1	Flom i vassdrag	Legge aktsomhetskart for flom som hensynssone i planen. Bruke sikkerhetsnivåene for flom, definert i TEK 17, i bestemmelsene. For eiendommer som delvis er innenfor aktsomhetskartet, kan nytt tiltak plasseres utenfor aktsomhetsområdet.
2	Stormflo høy vannstand	Utarbeide lokalt aktsomhetskart for havnivåstigning Vektlegge sikkerhetsnivåene for stormflo, definert i TEK 17, i bestemmelsene.
3	Skred	Legge inn faresone for kvikkleireskred som hensynssone i planen. Følge NVEs veileder 'Sikkerhet for kvikkleireskred' (1). Kravene til NVE bør legges inn i kommuneplanens bestemmelser.
Kritiske samfunnsfunksjoner og kritisk infrastruktur		
4	Ufremkommelige veier for nødetater	Etablere parkeringsplasser ved utfartsområder Oppgradering av veier

Endringer basert på ROS-analysen

Det er lagt inn hensynssone for flom i planforslaget etter NVEs aktsomhetskart. Det utarbeides et temakart for lokalt aktsomhetssoner for havnivåstigning og stormflo. Det er også gjort endringer i bestemmelsene etter tiltak beskrevet i analysen.

Det er allerede utarbeidet en kommunal parkeringsplass ved Saltnes Syd som var tenkt benyttet av de som skulle ned til Saltholmen. Det må vurderes om dette skal skiltes bedre. Oppgradering av veier er noe kommunen arbeider med kontinuerlig med vedlikehold på grusveier og asfaltveier. Ut mot Oven skal fylkesveien oppgraderes i 2021 samtidig som det jobbes med ny ringledning for vann og avløp.

15. OVERORDNEDE FØRINGER

INTERNASJONALE FØRINGER
Parisavtalen Parisavtalen er en internasjonal klimaavtale som ble vedta i 2015. Avtalen sier at global oppvarming skal holdes godt under 2 grader sammenliknet med førindustriell tid, og det skal jobbes for å klare 1,5 grader. Dette for å begrense farlige klimaendringer. Verden skal bli klimanøytral i løpet av siste halvdel av dette århundret. Det betyr at det ikke slippes ut mer CO2 enn hva som tas opp av naturen. Kommunen har et eget ansvar for å nå målet og redusere utslipp lokalt. https://www.fn.no/om-fn/avtaler/miljoe-og-klima/parisavtalen
FNs bærekraftsmål FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. https://www.fn.no/om-fn/fns-baerekraftsmaal
NASJONALE FØRINGER
Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nasjonale-forventninger-til-regional-og-kommunalplanlegging/id2416682/
Stortingsmelding om berekraftige byar og sterke distrikt (2016-2017) https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-18-20162017/id2539348/
Plan- og bygningsloven § 1-1.Lovens formål *«Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.* *Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.* *Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.* *Det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig.* *Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.* *Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstsvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.»* https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71

Lov om forvaltning av naturens mangfold *«§ 1.Formål* *Lovens formål er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i framtiden, også som grunnlag for samisk kultur.»* https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2009-06-19-100
Lov om kulturminner *«§ 1.Lovens formål* *Kulturminner og kulturmiljøer med deres egenart og variasjon skal vernes både som del av vår kulturarv og identitet og som ledd i en helhetlig miljø- og ressursforvaltning.* *Det er et nasjonalt ansvar å ivareta disse ressursene som vitenskapelig kildemateriale og som varig grunnlag for nåøevende og fremtidige generasjoners opplevelse, selvforstyåelse, trivsel og virksomhet.* *Når det etter annen lov treffes vedtak som påvirker kulturminneressursene, skal det legges vekt på denne lovens formål.»* https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1978-06-09-50?q=lov%20om%20kulturminner
Folkehelseloven *«§ 1.Formål* *Formålet med denne loven er å bidra til en samfunnsutvikling som fremmer folkehelse, herunder utjevner sosiale helseforskjeller. Folkehelsearbeidet skal fremme befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold og bidra til å forebygge psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse. 47 Loven skal sikre at kommuner, fylkeskommuner og statlige helsemyndigheter setter i verk tiltak og samordner sin virksomhet i folkehelsearbeidet på en forsvarlig måte.* *Loven skal legge til rette for et langsiktig og systematisk folkehelsearbeid.»* https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2011-06-24-29
Forskrift om forvaltning av kulturhistoriske verdifulle kirker (kirkebyggforskriften) https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2020-12-18-2827
Forskrift om konsekvensutredninger https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-21-854
NB!-registeret https://www.regjeringen.no/contentassets/00d635cb742944b2a7a441ea7f20635a/rundskriv-q-06-2020-1.pdf
Rundskriv Q06/2020 Forvaltning av kirke, gravplass og kirkens omgivelser som kulturminne og kulturmiljø https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-21-854
T 2/08 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/1995-09-20-4146
Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/Statlige-planretningslinjer-for-samordnet-bolig--areal--og-transportplanlegging/id2001539/
Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/differensiert-forvaltning-strandsonen/id636763/
Nasjonal transportplan 2018-2029 https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-33-20162017/id2546287/

REGIONALE FØRINGER
Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv https://www.regjeringen.no/contentassets/7e80a758716344cbbb97adc5c7c27f18/t-1571b.pdf
Fylkesplan for Østfold – Østfold mot 2050, vedtatt 22.08.2018 https://www.ostfoldfk.no/_f/p1/iaa0a4cbf-52d0-4c81-8095-1665c7986021/endeligplandokument-pdf-format.pdf
Kulturminneplan for Østfold 2010-2022 https://www.ostfoldfk.no/_f/p1/i5f177e0c-d71b-4693-a9de-aa4b35fb4640/kulturminneplan.pdf
Regional kystsoneplan for Østfold https://www.ostfoldfk.no/_f/p1/iabef9461-c6d9-45bf-820f3f221dfc2adc/kystsoneplan_redigert_s.pdf
LOKALE FØRINGER
Råde 2037 – kommuneplanens samfunnsdel 2020 - 2037 https://www.rade.kommune.no/_f/p1/ieaee6c2a-f115-4cef-80a8-369377796ff3/kommuneplan-2020-2037-samfunnsdel-vedtatt-110620.pdf
Kommunedelplan for klima- og energi 2019 - 2021
Strategisk folkehelseplan 2020 – 2037
Boligsosial handlingsplan – rulleres 2020
Trafikksikkerhetsplanen - 2019 - 2029

VEDLEGG:

1. Konsekvensutredning av arealinnspill til kommuneplanens arealdel, datert 16.10.2023
2. Konsekvensutredning av spredt bebyggelse i LNF-områder, datert 03.03.2021
3. Konsekvensutredning av spredt bebyggelse i LNF (Excel-ark) datert 28.09.2023
4. Illustrasjonskart over spredt bebyggelse i LNF, datert 16.10.2023
5. Planer som skal gjelde og oppheves, datert 07.12.2023
6. Boligbyggeprogram 2023-2037, datert 07.12.2023
7. Vurdering av boligutvikling i Saltnes, datert 02.05.2023
8. Vurdering av fritidsboligutvikling, datert 09.03.2021
9. Vurdering av forbudsgrensen langs sjø og vassdrag, datert 24.05.2023
10. Samlet konsekvensutredning, datert 25.03.2021
11. Risiko- og sårbarhetsanalyse til kommuneplanens arealdel, datert 02.09.2022
12. Temakart - Aktsomhetskart stormflo og havnivå prognose 2050, datert 19.03.2021
13. Overvannsplan Råde kommune, datert 15.11.2022
14. Konsekvensutredning av fjerning av den lokale strandsonen, datert 02.08.21
15. Konsekvensutredning av arealinnspill A8 (renovasjonsløsning) til kommuneplanens arealdel, datert 07.12.2022
16. Konsekvensutredning av omregulering fra jord- og skogbruk til næring på Sognshøy, datert 16.10.2023
17. Administrasjonens vurdering av innkomne høringsuttalelser ved 1. gangs høring og offentlig ettersyn, datert 02.05.2023
18. Løsninger på innsigelser fremmet til kommuneplanens arealdel ved 1. gangs høring og offentlig ettersyn, datert 02.05.2023
19. Føringer for videre behandling av innsigelser til kommuneplanens arealdel 2021-2037 for Råde kommune, datert 10.02.2022
20. Innspill og høringsuttalelser som har kommet inn etter 1. gangs høring og offentlig ettersyn, datert 02.05.2023
21. Administrasjonens vurdering av innkomne høringsuttalelser mellom 1. gangs og 2. gangs høring og offentlig ettersyn, datert 29.09.2023
22. Administrasjonens vurdering av innkomne høringsuttalelser ved 2. gangs høring og offentlig ettersyn, datert 29.09.2023
23. Signert protokoll fra meklingsmøte med Statsforvalteren i Oslo og Viken, datert 20.10.2023

RAUSHET

FELLESSKAP

KLIMA OG MILJØ

STEDSUTVIKLING

GLEDE

TILLIT

ARBEIDSPLASSER

BÆREKRAFTIG UTVIKLING

OPPVEKSTMILJØ

SAMHANDLING

BO I RÅDE

OPPLEVELSER I NÆRMILJØET

LIKEVERD

MEDBYGGER - ALLE MED

RESPEKT

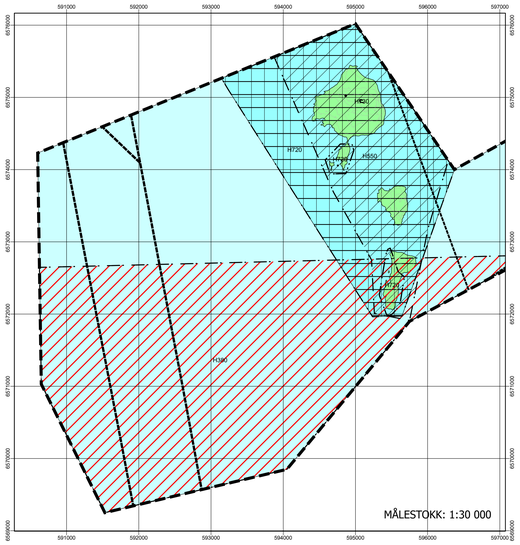
LOKALE RÅVARER

NATUR OG FRILUFT

MOBILITET

FREMTIDSRETTET

Råde kommune



Kommuneplanens arealdel
Råde kommune
2023 - 2037

Nasjonal plan-ID: 3017 202002

Saksbehandling iht. Plan- og bygningsloven	Saksnr.	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeid	55/16	20.10.2016	KMB
Varsel om oppstart og kunngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogrammet	68/18	21.11.2018	KMB
Fastsetting av planprogrammet 1.gangs behandling	11/19	04.04.2019	KMB
Høring og offentlig ettersyn 2.gangs behandling	25/21	06.05.2021	KMB
Ny høring og offentlig ettersyn		08.06.2023	LSH
Endelig vedtak (unntatt innsigelsesområder)	KS 051/23	16.10.2023	LSH
Endelig vedtak etter mekling av innsigelser	KS 068/23	07.12.2023	LSH

N

Koordinatsystem: Euref89, sone32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovekst FKB
Dato 02.10.2023

MÅLESTOKK: 1:18 000

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende / Framtidig

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 11-7, nr. 1)
- B – Boligbebyggelse
- FB – Fritidsbebyggelse
- SF – Sentrumsformål
- T – Tjenesteyting
- FTU – Fritids- og turistformål
- RU – Råstoffutvinning
- N – Næringsvirksomhet
- I – Idrettsanlegg
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Grav- og urnelund
- KB – Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 11-7, nr. 2)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- V – Veg
- BAN – Bane
- Lufthavn
- Hovednett for sykkel
- P – Parkeringsplasser

GRØNNSTRUKTUR (pbl. § 11-7, nr. 3)
- BG – Blå/grønnstruktur
- NA – Naturområde
- FRI – Friområde
- Park

FORSVARET (pbl. § 11-7, nr. 4)
- Forsvar

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (pbl. § 11-7, nr. 5)
- LNF – LNFR, tiltak for stedbunden næring
- LSB – LNFR, spredt boligbebyggelse
- LSF – LNFR, spredt fritidsbebyggelse
- LSN – LNFR, spredt næringsbebyggelse

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (pbl. § 11-7, nr. 6)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone
- Ferdsel
- SH – Småbåthavn
- Fiske
- Naturområde
- Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl. § 11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner
- H110 – Nedslagsfelt drikkevann
- H210 – Rød støysone
- H220 – Gul støysone
- H290 – Andre støysoner
- H310 – Ras- og skredfare
- H320 – Flomfare
- H350 – Brann- og eksplosjonsfare
- H370 – Høyspenningsanlegg
- H380 – Militær virksomhet

c) Soner med angitt særlige hensyn
- H530 – Hensyn friluftsliv
- H540 – Hensyn grønnstruktur
- H550 – Hensyn landskap
- H570 – Hensyn kulturmiljø

d) Båndleggingsone
- H710 – Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H720 – Båndlegging etter lov om naturvern
- H730 – Båndlegging etter lov om kulturminner
- H740 – Båndlegging etter annen lovgivning

f) Detaljeringssone
- H910 – Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde

SAMFERDSEL

	Nåværende: Tunnel	Nåværende: På bakken	Nåværende: Bro	Framtidig: Tunnel	Framtidig: På bakken	Framtidig: Bro
Hovedveg		———	— —			
Gang- og sykkelveg		· · · ·			· · · ·	
Turvegtrase		— — —				
Jernbane		←+++→	←+→		←+++→	
Farled		———				
Småbåtled		-------				

JURIDISK LINJE
- Forbudsgrense sjø
- Forbudsgrense vassdrag

Råde kommune
Besøksadresse: Skråtorpveien 2B
Postadresse: Skråtorpveien 2B
Postnr./-sted: 1640 Råde
Telefon: 69 29 50 00

postmottak@rade.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato: 05.10.2026

Atkomst til eiendommen

Adresse: Åsliveien 4A, 1642 Saltnes gnr.92 bnr.559 Snr.1

Vei	Off.vei ☐	Priv.vei ☒	☐

Kommentar: Adkomst veien ligger på en privat eiendom gnr.92 bnr.3

Eiendomsnr: 3112 - 92/559/0/0

Eiendomsdata

Eiendomstype	Grunneiendom (G)	Bruksnavn	
Beregnet areal	884.8	Arealmerknad	
Beregnet areal inkl. fester og seksj.	884.8		
Etablert dato	02.06.2000	Oppgitt areal	885.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Arealkilde	Målebrev (1)
Bestående	Ja	Bruk av grunn	Bolig (B)
Tinglyst	Ja	Ikke fullf. Oppm.forr.	Nei
Seksjonert	Ja	Frist fullføring	
Har fester	Nei	Mangel ved oppm.krav	Nei
Under sammenslåing	Nei	Frist retting	
Nymatrikulert	Nei	Skyld	0.0

Seksjoner

Eiendomsnr
3112 - 92/559/0/1
3112 - 92/559/0/2

Adresser

Type	Adresse	Alt. navn
Vegadresse	1081 Åsliveien 4A	
Vegadresse	1081 Åsliveien 4B	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
22971824	1	Tilbygg (T)	Ferdigattest (FA)	16.08.2021

Forretninger

Forretningstype	Beskrivelse	Forr.dato	Matr.ført	Grunnlag	Tingl.status	Inv.vert (areal)	Berørte
Omnummerering (ON)	Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		Tinglyst (TI)	92/559/0/2, 92/559/0/1, 92/559	
Omnummerering (ON)	Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		Tinglyst (TI)	92/559/0/1, 92/559, 92/559/0/2	
Oppmålingsforretning (OP)	Opprett ny grunneiendom fra festegrunn	22.01.2013	22.01.2013		Tinglyst (TI)	94/2 (-2148.7), 94/93 (2148.7), 94/2/22	94/2/14, 92/24, 92/559, 94/87, 94/80, 94/21
Kartforretning (KF)	Kvalitetsheving for eksisterende eiendom	03.08.2012	03.08.2012				92/560, 92/4, 92/559, 92/5, 92/561, 92/3, 92/24
Annen forretningstype (AF)	Endre egenskaper	03.08.2012	06.08.2012			92/559	
Annen forretningstype (AF)	Endre egenskaper	03.04.2012	03.04.2012			92/559	
Kartforretning (KF)	Kvalitetsheving for eksisterende eiendom	03.04.2012	03.04.2012				92/560, 94/21, 94/2/22, 92/4, 92/24, 92/5, 92/3, 92/559, 94/2/14
Oppmålingsforretning (OP)	Kvalitetsheving for eksisterende eiendom	18.01.2012	18.01.2012				94/2/14, 92/559, 94/2, 94/2/22, 94/80, 94/21, 94/87, 92/24
Annen forretningstype (AF)	Endre egenskaper	29.09.2010	29.09.2010			92/559	
Feilretting (FE)	Forretning over eksisterende matrikkelenhet	23.04.2010	23.04.2010				94/2/22, 92/24, 92/560, 92/559, 92/4, 92/3, 92/5, 92/561
Seksjonering (SE)	Seksjonering	05.07.2002				92/559, 92/559/0/1	
Kart- og delingsforretning (DL)	Fradeling av grunneiendom	02.06.2000				92/24 (-750.0), 92/559 (750.0)	
Seksjonering (SE)	Seksjonering					92/559/0/2, 92/559	

Eiendomsnr: 3112 - 92/559/0/0

Referanser

Type	Referanse
Målebrevsnummer (M)	3461

Teiger

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	H. teig	Ber. areal	Arealmerknad	Merknad
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6575180.6	601143.0	0.0	Ja	884.8		

Råde kommune
Besøksadresse: Skråtorpveien 2B
Postadresse: Skråtorpveien 2B
Postnr./-sted: 1640 Råde
Telefon: 69 29 50 00

postmottak@rade.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato:05.10.2026

Eiendomsinformasjon

Gårdsnr:	92	Bruksnr:	559	Festenr:		Seksjonsnr:	1
Adresse:	Åsliveien 4A, 1642 Saltnes						

Eiendommens areal:	884,80 m^2	Arealkilde:	Målebrev
Tilleggs areal	m^2		Målebrev

Alt i henhold til opplysninger fra matrikkelen

Kommentar: Eiendommen har koordinatfestet målebrev. Eiendomsarealet er sikkert og grensene er sikre. Det er registrert to bruksenheter og to adresser på eiendommen - Åsliveien 4A og Åsliveien 4B. (Se matrikkelrapport eiendom). Målebrev og arealet gjelder for hele eiendommen gnr.92, bnr.559. Eieren av Seksjons nr.1 Åsliveien 4A er med å eie andel av felles areal av gnr.92, bnr.559.

Vegadresse : 1081 Åsliveien 4A

Adressedata

Adressetilleggsnavn	
Kortnavn for adr.till.navn	
Kilde for adr.till.navn	
Eiendom	3112 - 92/559/0/0

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
22971808		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	23.10.2003

Kretser

Kretstype	Kretsnr	Kretsnavn
Postnummerområde (P)	1642	SALTNES
Grunnkrets (G)	103	Agnes
Kirkesogn (K)	02040301	Råde (976986008)
Skolekrets (S)	6	SPETALEN
Stemmekrets (V)	2	SALTNES
Tettsted (T)	191	Spetalen

Adressehistorikk

Historisk adresse	Oppdatert	Adresseversjon
135 1081 ÅSLIVEIEN 4000A		1
135 1081 ÅSLIVEIEN 4000A	19.10.2012	2
3017 1081 ÅSLIVEIEN 4000A	01.01.2020	3
3017 1081 ÅSLIVEIEN 4000A	01.01.2020	4
3017 1081 ÅSLIVEIEN 4000A	01.01.2024	5
3112 1081 ÅSLIVEIEN 4000A	01.01.2024	6

Koordinater

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	Verifisert
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6575173.0	601144.0	0.0	Nei

Grunnkart med flyfoto fra 2025

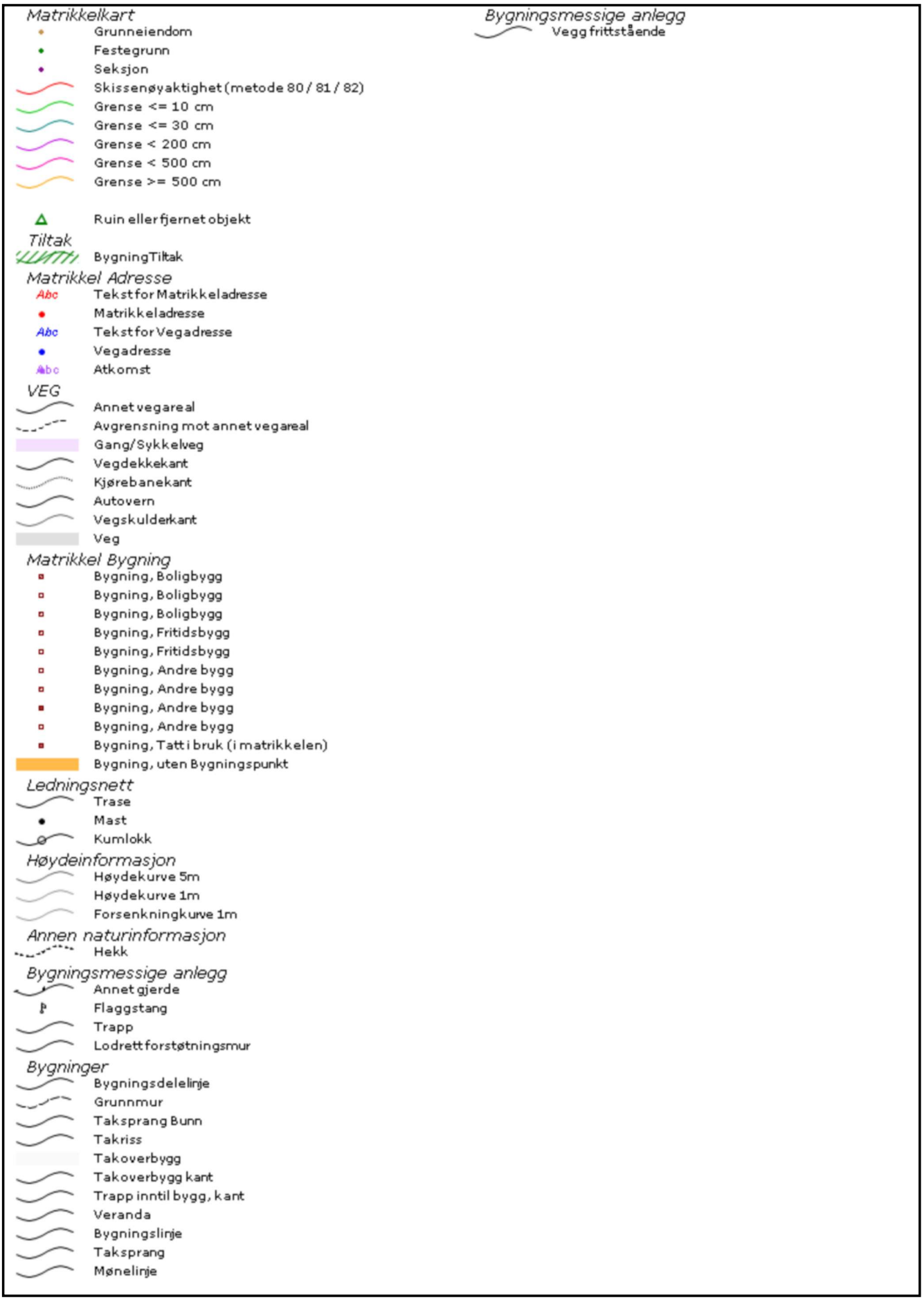
Dato: 05.10.2026 Målestokk: 1:1000 Koordinatsystem: UTM 32N

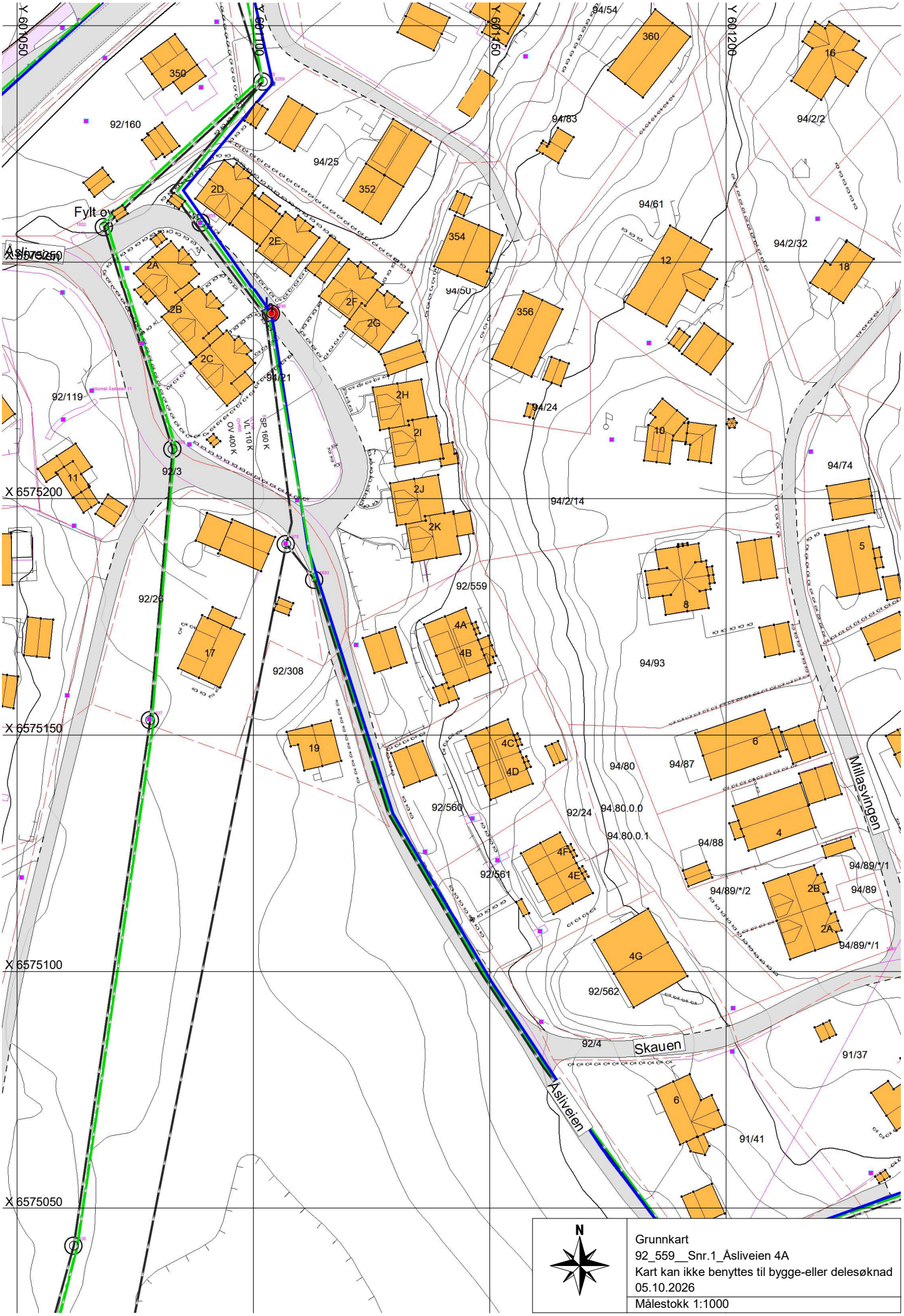
N



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.

Tegnforklaring




Y 601050
Y 601100
Y 601150
Y 601200
X 6575250
X 6575200
X 6575150
X 6575100
X 6575050
92/160
94/25
352
350
2D
2E
2A
2B
2C
2F
2G
354
94/50
356
360
94/54
94/83
94/61
12
16
94/2/2
94/2/32
18
10
94/74
94/24
94/21
92/119
92/3
11
OV 400 K
VL 110 K
SP 160 K
2H
2I
2J
2K
94/2/14
92/559
5
8
92/26
17
92/308
4A
4B
94/93
19
4C
4D
94/80
94/87
6
Millasvingen
92/560
92/24
94.80.0.0
94.80.0.1
4
94/88
4F
4E
92/561
94/89/*1
94/89/*2
2B
94/89
2A
94/89/*1
4G
92/562
92/4
Skauen
91/37
Åsliveien
6
91/41
N
Grunnkart
92_559__Snr.1_Åsliveien 4A
Kart kan ikke benyttes til bygge-eller delesøknad
05.10.2026
Målestokk 1:1000

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3112 - RÅDE
Gårdsnummer:	92
Bruksnummer:	559

Utskriftsdato/klokkeslett:	05.10.2026 kl. 08:32
Produsert av:	Bashir Sharifi
Attestert av:	Råde kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	02.06.2000
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Ja

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 92 / 559 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal	884,8 m2	
Beregna areal for 92 / 559 uten areal av festegrunner og seksjonert uteareal	884,8 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
			Matrikkelenhet 3112 - 92 / 559 / 0 / 1			103 / 206
			Matrikkelenhet 3112 - 92 / 559 / 0 / 2			103 / 206

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6575181	601143		884,8 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: 3112 - 92/559 Omnummerert fra: 3017 - 92/559 Omnummerert til: 3112 - 92/559/0/1 Omnummerert fra: 3017 - 92/559/0/1 Omnummerert til: 3112 - 92/559/0/2 Omnummerert fra: 3017 - 92/559/0/2			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3017 - 92/559		
		Omnummerert fra:	0135 - 92/559		
		Omnummerert til:	3017 - 92/559/0/1		
		Omnummerert fra:	0135 - 92/559/0/1		
		Omnummerert til:	3017 - 92/559/0/2		
		Omnummerert fra:	0135 - 92/559/0/2		
Endre egenskap	03.08.2012			0135frk	06.08.2012
Annen forretningstype	2000C	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0135 - 92/559	0	
Endre egenskap	03.04.2012			0135frk	03.04.2012
Annen forretningstype	2000C	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0135 - 92/559	0	
Endre egenskap	29.09.2010			0135frk	29.09.2010
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0135 - 92/559	0	
	Sentralpunkt flyttet				
Seksjonering	05.07.2002				
Seksjonering		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0135 - 92/559	0	
		Mottaker	0135 - 92/559/0/1	0	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	02.06.2000			RF	
Kart- og delingsforretning	M3461	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0135 - 92/24	-750	
		Mottaker	0135 - 92/559	750	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Seksjonering					
Seksjonering					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0135 - 92/559	0
Mottaker	0135 - 92/559/0/2	0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn	22.01.2013	Tinglyst	26.01.2013	0135bak	22.01.2013
Oppmålingsforretning	13/159				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0135 - 94/2	-2 148,7
Mottaker	0135 - 94/93	2 148,7
Tidligere festegrunn	0135 - 94/2/22	0
Berørt	0135 - 92/24	0
Berørt	0135 - 92/559	0
Berørt	0135 - 94/2/14	0
Berørt	0135 - 94/21	0
Berørt	0135 - 94/80	0
Berørt	0135 - 94/87	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	03.08.2012			0135frk	03.08.2012
Kartforretning	2000C	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0135 - 92/3	0	
	Kurvatur mot vei	Berørt	0135 - 92/4	0	
		Berørt	0135 - 92/5	0	
		Berørt	0135 - 92/24	0	
		Berørt	0135 - 92/559	0	
		Berørt	0135 - 92/560	0	
		Berørt	0135 - 92/561	0	

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	03.04.2012			0135frk	03.04.2012
Kartforretning	2000C	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0135 - 94/2/22	0	
		Berørt	0135 - 92/3	0	
		Berørt	0135 - 92/4	0	
		Berørt	0135 - 92/5	0	
		Berørt	0135 - 92/24	0	
		Berørt	0135 - 92/559	0	
		Berørt	0135 - 92/560	0	
		Berørt	0135 - 94/2/14	0	
		Berørt	0135 - 94/21	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	18.01.2012			0135frk	18.01.2012
Oppmålingsforretning	2012/200				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0135 - 94/2/22	0
Berørt	0135 - 92/24	0
Berørt	0135 - 92/559	0
Berørt	0135 - 94/2	0
Berørt	0135 - 94/2/14	0
Berørt	0135 - 94/21	0
Berørt	0135 - 94/80	0
Berørt	0135 - 94/87	0

Forretning over eksisterende matrikkelenhet	23.04.2010			0135frk	23.04.2010
Feilretting Feilføring	Retting Etter sit-kart				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0135 - 94/2/22	0
Berørt	0135 - 92/3	0
Berørt	0135 - 92/4	0
Berørt	0135 - 92/5	0
Berørt	0135 - 92/24	0
Berørt	0135 - 92/559	0
Berørt	0135 - 92/560	0
Berørt	0135 - 92/561	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Åsliveien	1081	4A						Nei
						Grunnkrets	0103	Agnes	
						Stemmekrets:	2	SALTNES	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02040301	Råde	
				6575173	601144	Postnr.område:	1642	SALTNES	
						Tettsted:	191	Spetalen	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Åsliveien	1081	4B			Grunnkrets	0103	Agnes	Nei
						Stemmekrets:	2	SALTNES	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02040301	Råde	
				6575167	601145	Postnr.område:	1642	SALTNES	
						Tettsted:	191	Spetalen	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 22 971 808
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6575173 Øst: 601144
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer		
Bruksareal bolig:	100	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	24.10.2001	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	20.05.2002	
Bruksareal totalt:	100			Tatt i bruk:	23.10.2003	
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	49	0	49	0	0	0
H01	1	51	0	51	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1081 Åsliveien 4 A	H0101	Bolig	100	41	Kjøkken	1	2	92/559/0/1

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		TOM SKAUG AS		

Bygningsnr: 22 971 824
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6575167 Øst: 601145
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	10	Ant. boliger:	1	Datoer		
Bruksareal bolig:	110	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	24.10.2001	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	24.11.2001	
Bruksareal totalt:	110			Tatt i bruk:	23.10.2003	
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	49	0	49	0	0	0
H01	1	61	0	61	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1081 Åsliveien 4 B	H0101	Bolig	100	4	Kjøkken	1	2	92/559/0/2

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		TOM SKAUG AS		

Bygningsnr: 22 971 824
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6575158 Øst: 601141
Bygningsendringskode: Tilbygg
Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	10	Ant. boliger:	0	Datoer		
Bruksareal bolig:	10	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	07.05.2018	
Bruksareal totalt:	10	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	16.08.2021	
Bruttoareal totalt:	0					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	10	0	10	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	92/559

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	220887	ISHERWOOD CHRISTOPHER D		Saltholmveien 31 1642 SALTNES

Bygningsnr: 22 978 489
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6575170 Øst: 601128
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

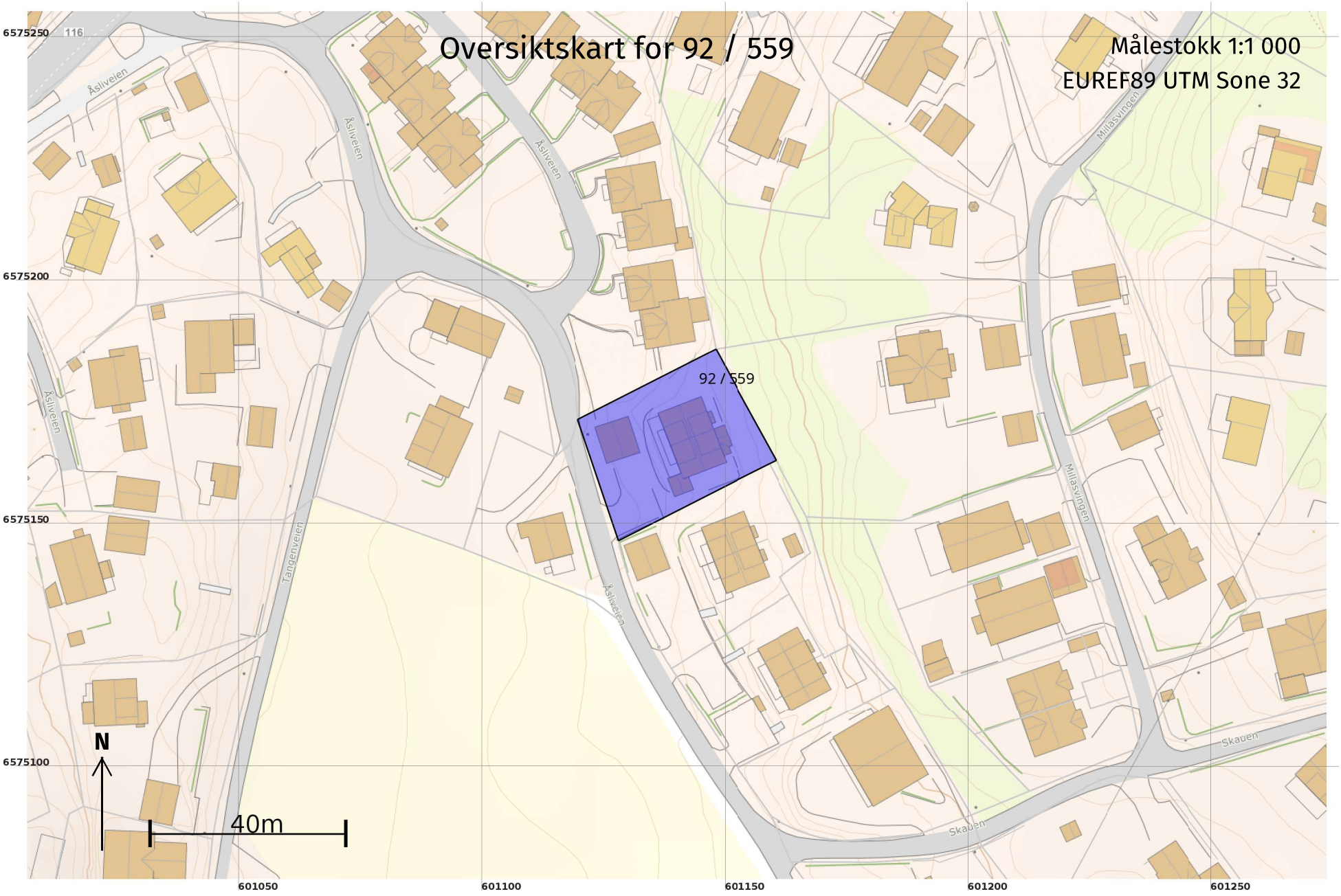
Bebygd areal:	43	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	08.09.2006
Bruksareal annet:	21	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	08.10.2006
Bruksareal totalt:	21	Avløp:		Tatt i bruk:	08.11.2006
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

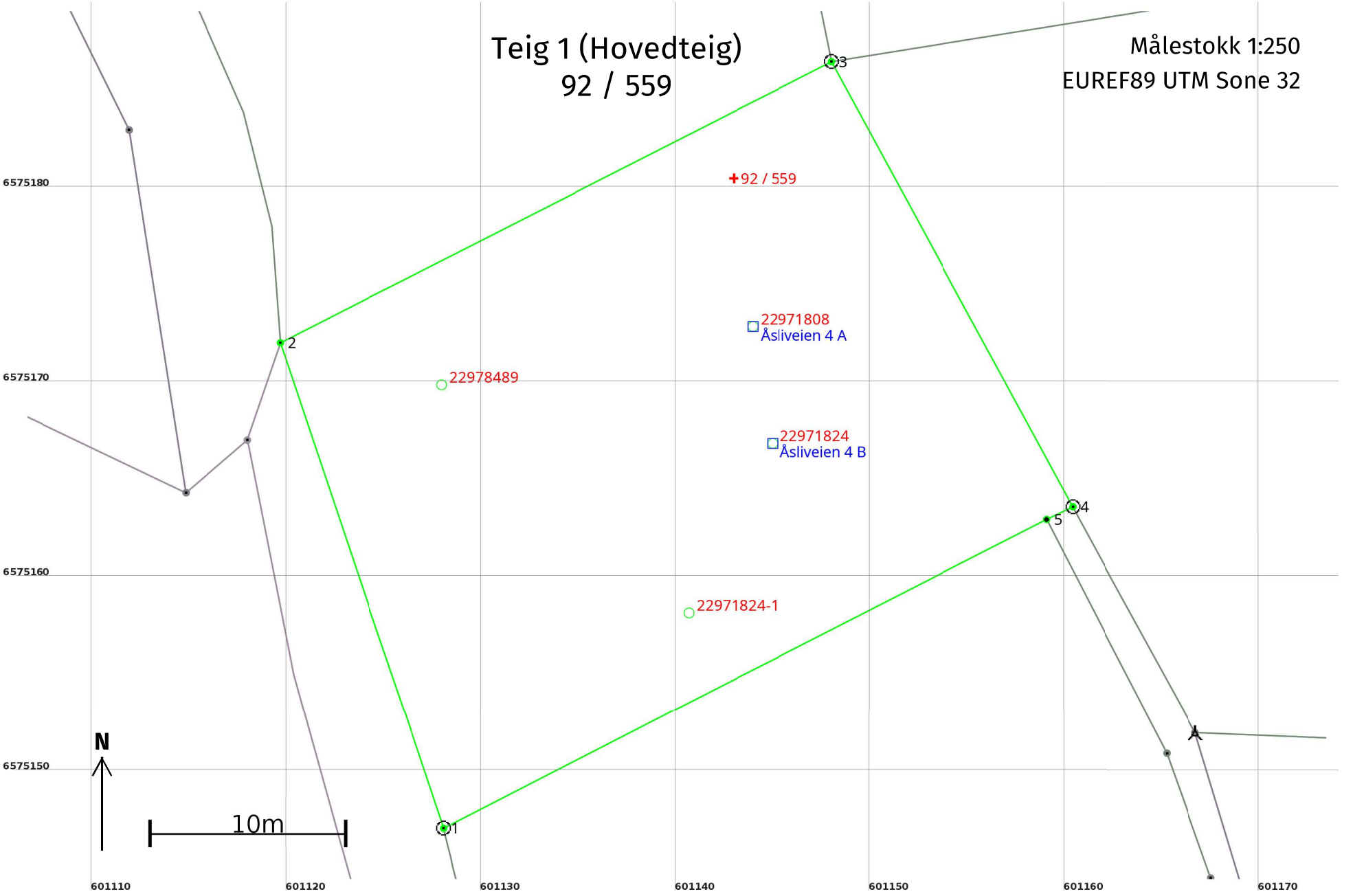
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	21	21	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	92/559/0/2


Oversiktskart for 92 / 559
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
92 / 559
N
40m
6575250
6575200
6575150
6575100
601050
601100
601150
601200
601250
Åsliveien
Tangenveien
Millasvingen
Skauen


Teig 1 (Hovedteig)
92 / 559
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
92 / 559
22971808
Åsliveien 4 A
22978489
22971824
Åsliveien 4 B
22971824-1
1
2
3
4
5
A
N
10m
6575180
6575170
6575160
6575150
601110
601120
601130
601140
601150
601160
601170

Areal og koordinater

Areal: 884,8 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6575181 **Øst:** 601143

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6575147,22	601128,10	Jord 26,31	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6575172,16	601119,71	31,78	Asfaltspiker	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6575186,59	601148,03	Fjell 26,00	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6575163,74	601160,43	Jord 1,50	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6575163,09	601159,08	34,81	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

Egenregistrerte opplysninger

Opplysningene er registrert av nåværende eller tidligere rettighetshaver.

Åsliveien 4 A-H0101 Bygningsnummer: 22971808

	Egenregistrerte data	Gyldig fra-til	Kilde	Dato registrert
Energikilde	Varmepumpe	-	Ikke aktuelt	03.09.2026
	Elektrisitet	-	Ikke aktuelt	03.09.2026
Oppvarming	Elektrisk	-	Ikke aktuelt	03.09.2026
Avløp	Offentlig kloakk	-	Ikke aktuelt	03.09.2026
Byggeår	2002	-	Salgsoppgave	03.09.2026
Vannforsyning	Offentlig vannverk	-	Ikke aktuelt	03.09.2026

Bruksareal	99m2	-	Salgsoppgave	03.09.2026

Åsliveien 4 B-H0101 Bygningsnummer: 22971824

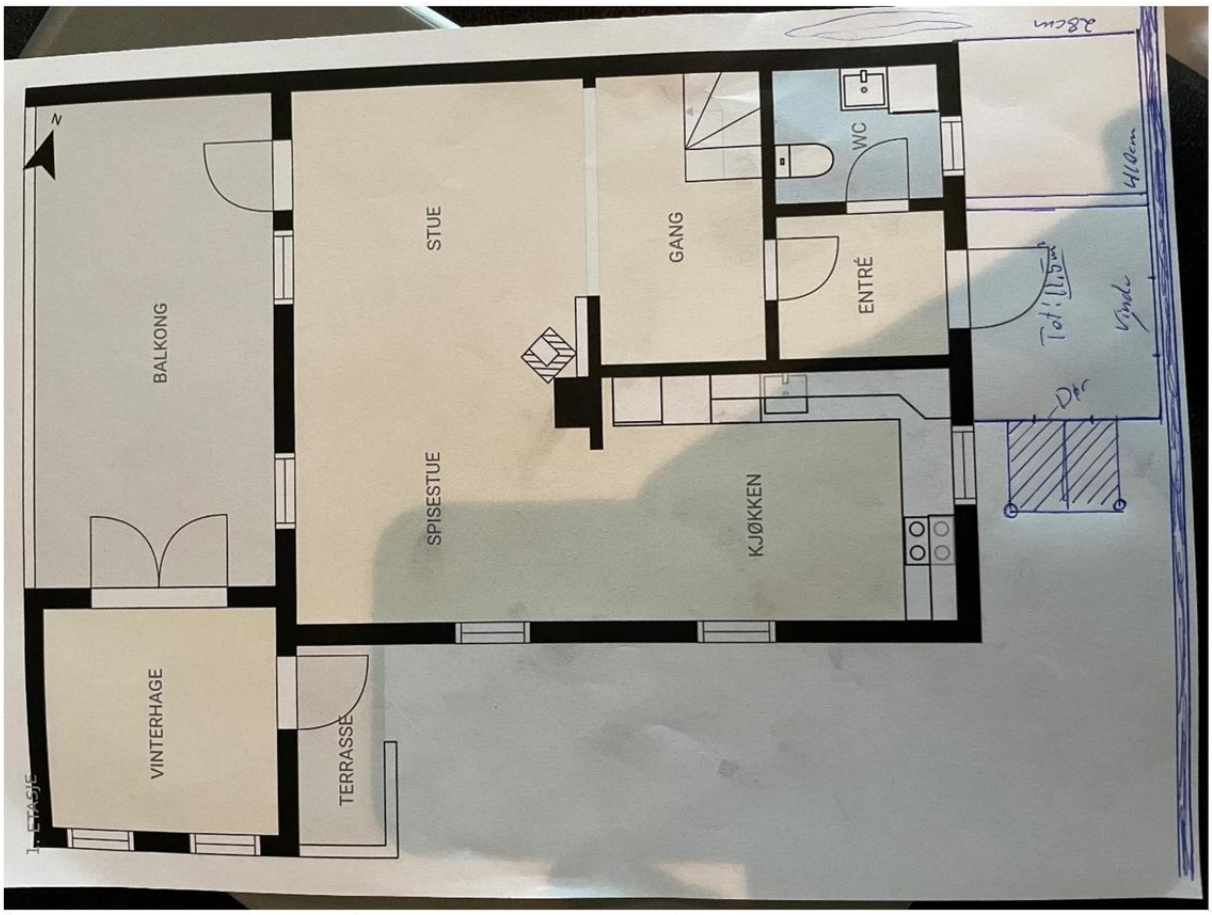
	Egenregistrerte data	Gyldig fra-til	Kilde	Dato registrert
Energikilde	Biobrensel	2003 -	Ikke aktuelt	03.09.2026
	Elektrisitet	2003 -	Ikke aktuelt	03.09.2026
Oppvarming	Annen oppvarming	2003 -	Ikke aktuelt	03.09.2026
	Elektrisk	2003 -	Ikke aktuelt	03.09.2026
Avløp	Offentlig kloakk	2003 -	Ikke aktuelt	03.09.2026
Byggeår	2003	-	Salgsoppgave	03.09.2026
Vannforsyning	Offentlig vannverk	2003 -	Ikke aktuelt	03.09.2026
Bruksareal	112m2	2021 -	Salgsoppgave	03.09.2026

Fra: Sigbjørn Helgesen <sigbjorn.helgesen@hotmail.com>
Sendt: mandag 25. juli 2022 13.43
Til: Postmottak Råde kommune
Emne: Åsliveien 4b

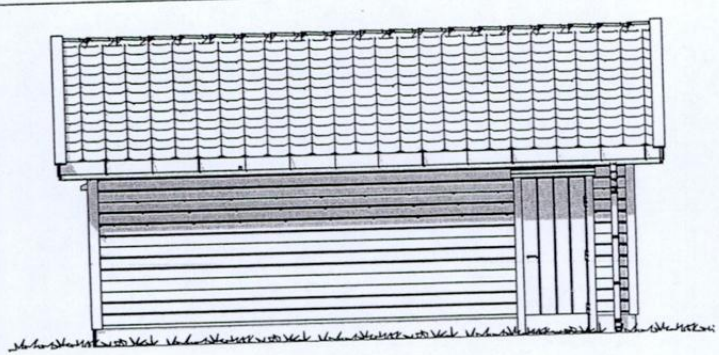
Kategorier: Wenche

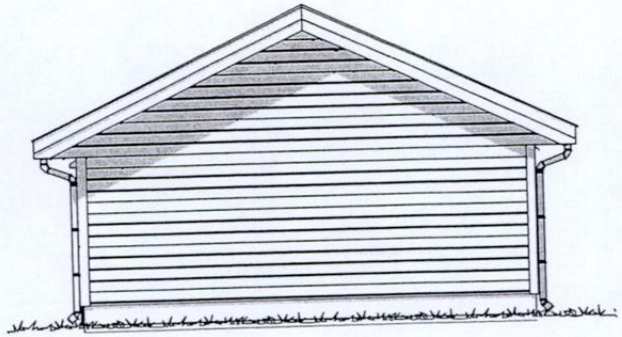
Hei

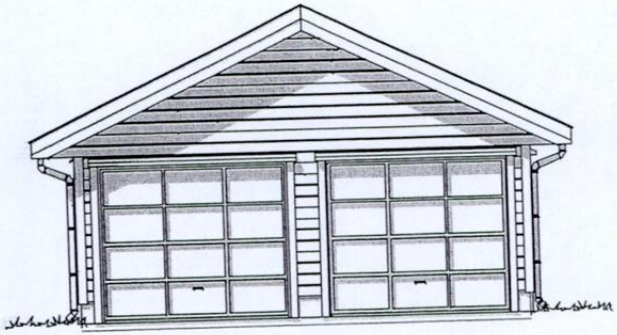
Vill dette tiltaket kreve søknad?

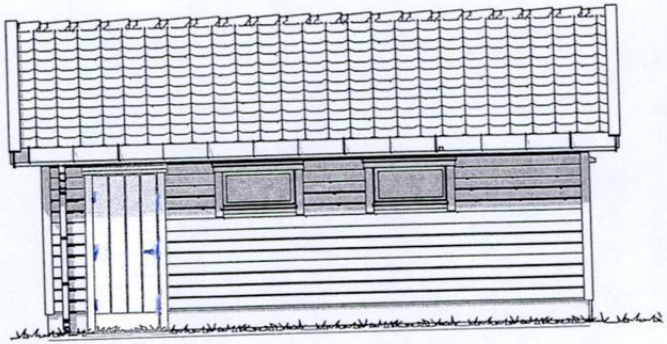


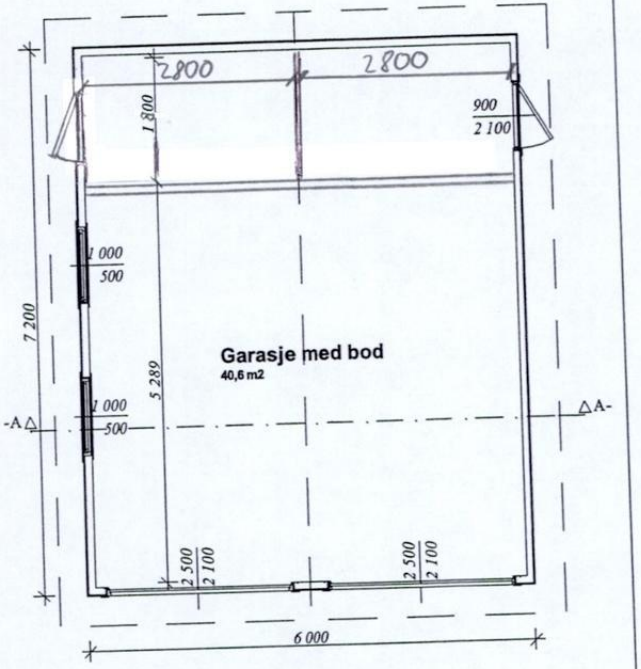
Mvh
Sigbjørn Helgesen
Mob: 90934732



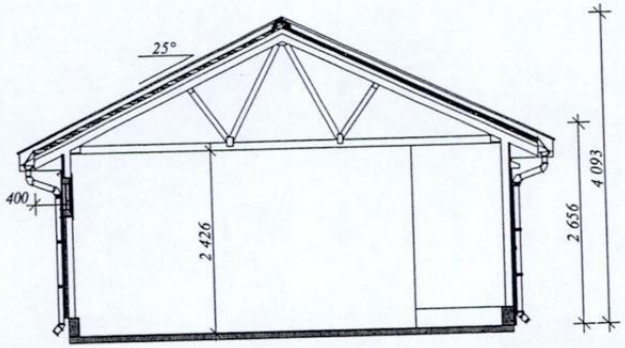








Godkjent
Dato 8/9-06
Råde kommune
Teknisk etat



Snitt A-A

Heimdall Modul 3 - 6,0 m x 7,2 m

BYA: 43,2 m2 BRA: 40,6 m2

Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:

PROSJEKT: Åsliveien 4a + b
Gnr: 92 Bnr: 559

BYGGHERRE: Age Tösseb rot
Kari-Anne Utter

PROSJEKTERENDE:

TEGNINGSFASE:

TEGNING:

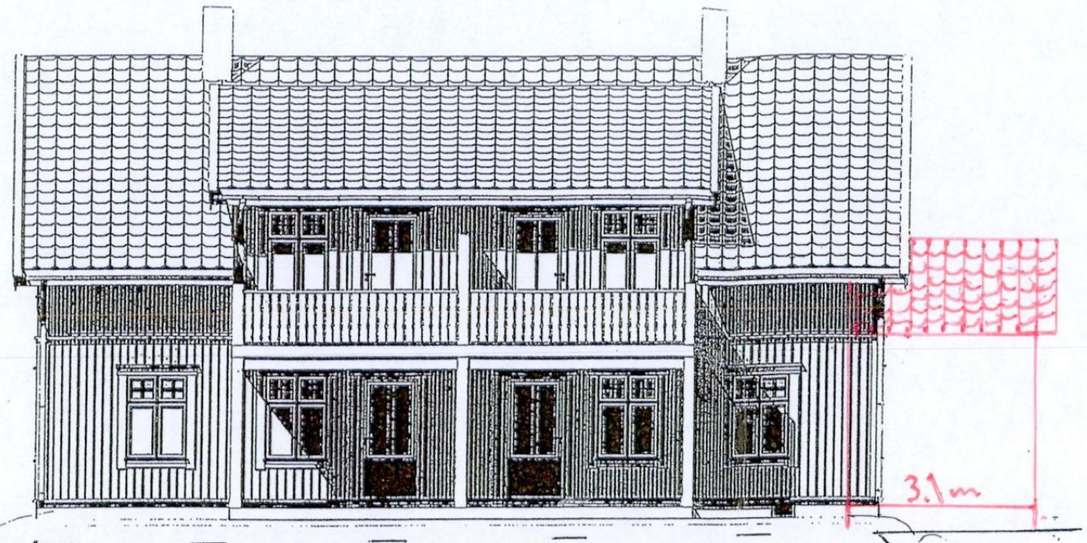
norsk byggservice
- en del av et proffkonsept
Johan S verdrupsgt. 3 - 3256 LARVIK
TLF. 33 15 69 00 Faks 33 15 69 01
E-post: firmapost@nbsproff.no

SIGNATUR:
KONTROLL:
REVISJON:
DATO: 30/6-06
MÅLESTOKK: 1:100
FORMAT: A4
TEGNINGSNR.:

vedl:7

Godkjent
Dato 30/10-01
Råde kommune
Teknisk etat

C+20,0
~~C+20,6~~ OK GULV 1. ETG



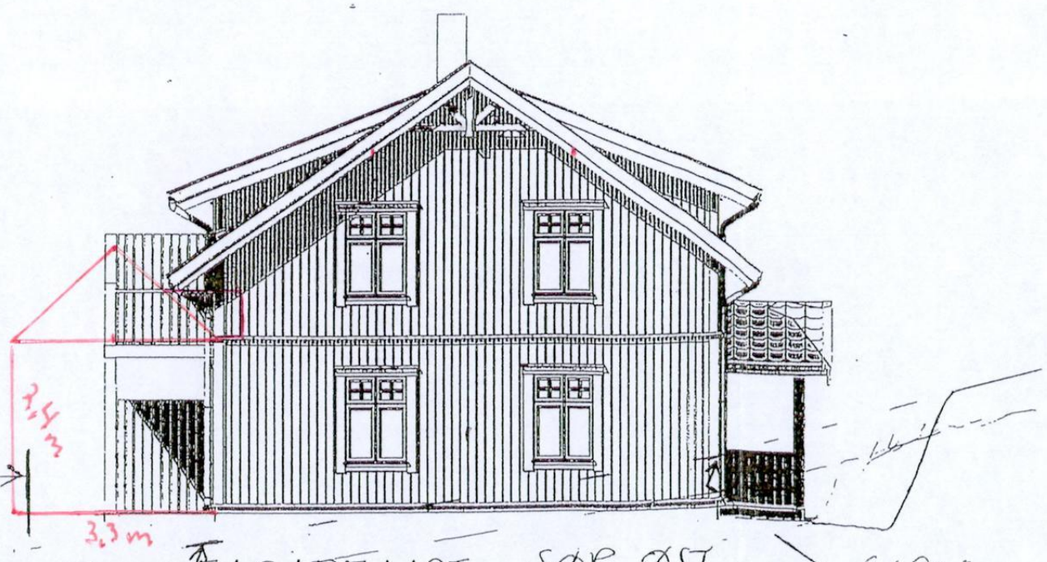
C+19,3

FASADE MOT : SØRVEST

EGET TERRENG
C+19,5

C+20,0
~~C+20,6~~ OK GULV 1. ETG

GARASJE



EGET TERRENG
C+19,5

FASADE MOT : SØR ØST

C+20,2

VEDR. ÅSLIVEIEN 4, 1642 SALTNES. GNR 92, BNR 24
2 STK 2 MANNSBOLIGER M/GARASJE

REV.NR.	DATO	REV.	SIGN.

D7
HUS 1

Villa SKAUG

ANMELDELSESTEGN.
FASADER

14.09.00 | 1:100

Gnr: 92 | Bnr: 24

Tegn. av: K.UPPMAN | Kontr av:

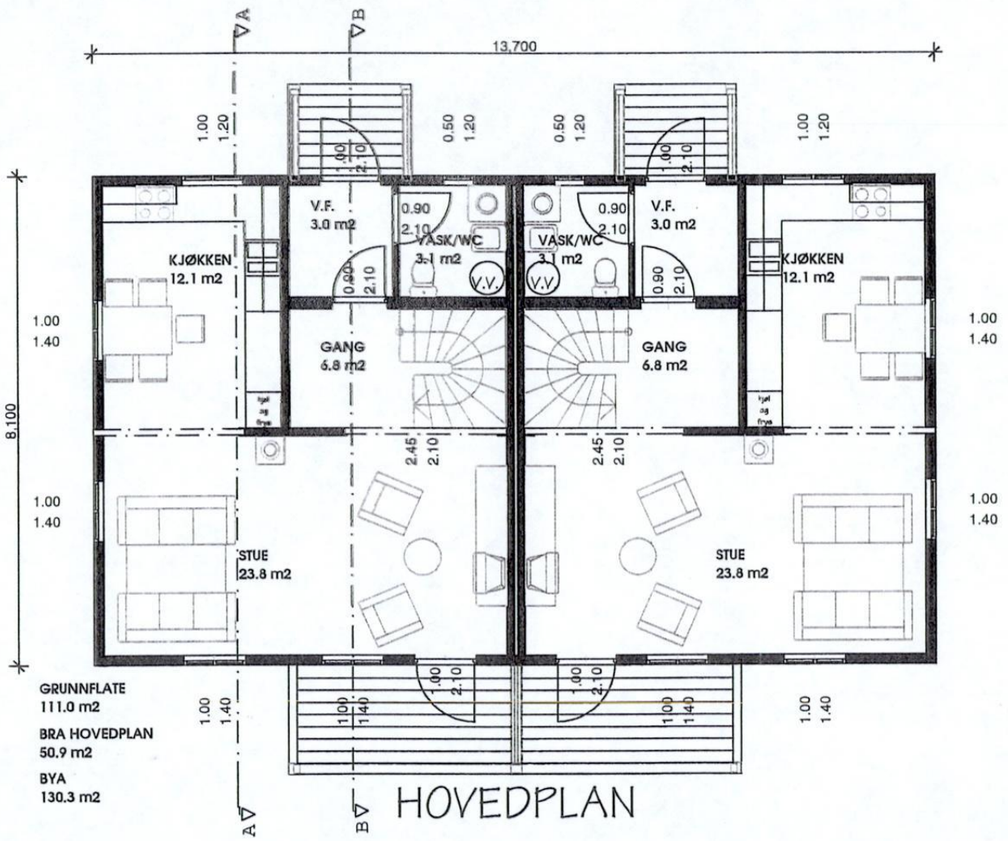
F03

HUS NR 1

TOMANNSBOLIG
TOR ØYVIND SKAUG
BOKS 243
1501 MOSS

ARKITEKTKONTORET
KONRAD HALVORSEN AS
Sivilarkitekter MNAL NPA
KLOSTERGT. 7, 1532 MOSS

Godkjent
Dato 30/10-01
Råde kommune
Teknisk etat



HOVEDPLAN

VEDR. ÅSLIVEIEN 4, 1642 SALTNES. GNR 92, BNR 24
– 3 STK 2-MANNSBOLIGER M/GARASJE
TH: T. Ø. SKAUG AS, POSTBOKS 243, 1501 MOSS

REV.NR.	DATO	REV.	SIGN.

D1

villa SKAUG

ANMELDELSESTEGN.
HOVEDPLAN

14.09.00 | 1:100

Gnr: 92 | Bnr: 24

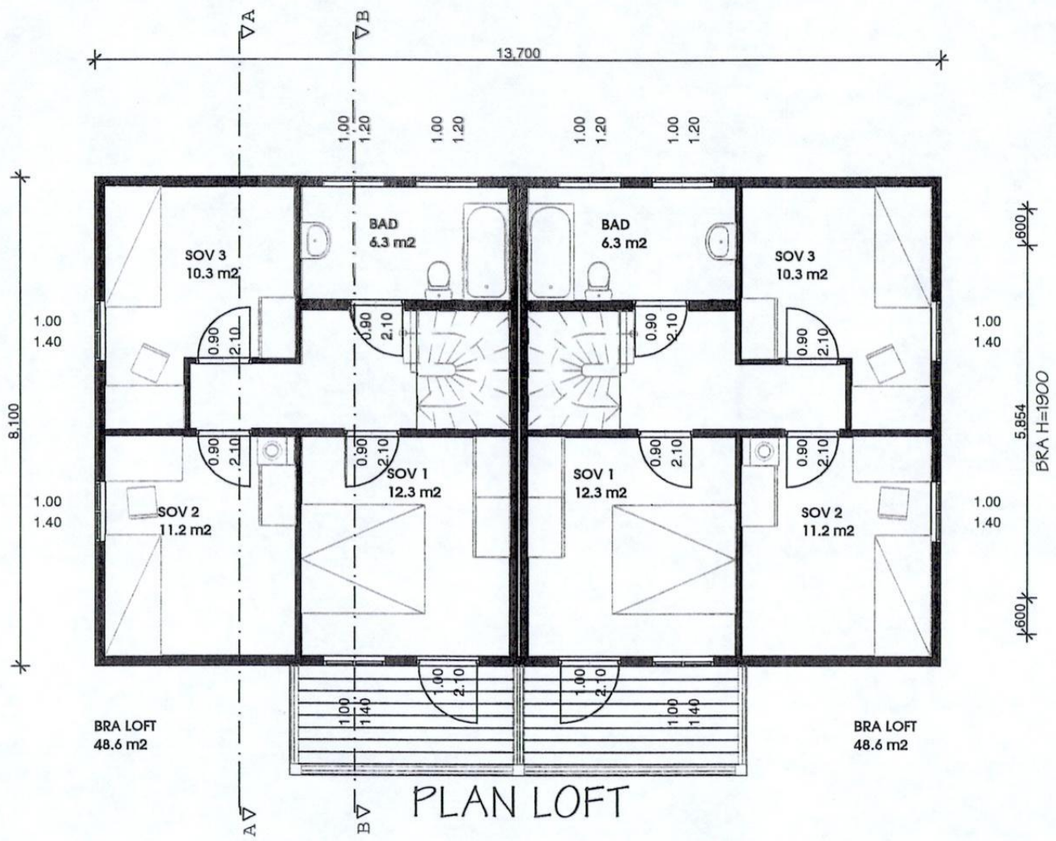
Tegn. av: K.UPPMAN | Kontr av:

F01

TOMANNSBOLIG
TOR ØYVIND SKAUG
BOKS 243
1501 MOSS

ARKITEKTKONTORET
KONRAD HALVORSEN AS
Sivilarkitekter MNAL NPA
TEL 69 25 67 00
FAX 69 25 67 05
KLOSTERGT 7, 1532 MOSS
e-mail: villrein@of.telia.no

Godkjent
Dato 30/10-01
Råde kommune
Teknisk etat



REV.NR.	DATO	REV.	SIGN.

ANMELDELSESTEGN.
PLAN LOFT

14.09.00 | 1:100

Gnr: 92 | Bnr: 24

Tegn. av: K.UPPMAN | Kontr av:

F02

Villa SKAUG

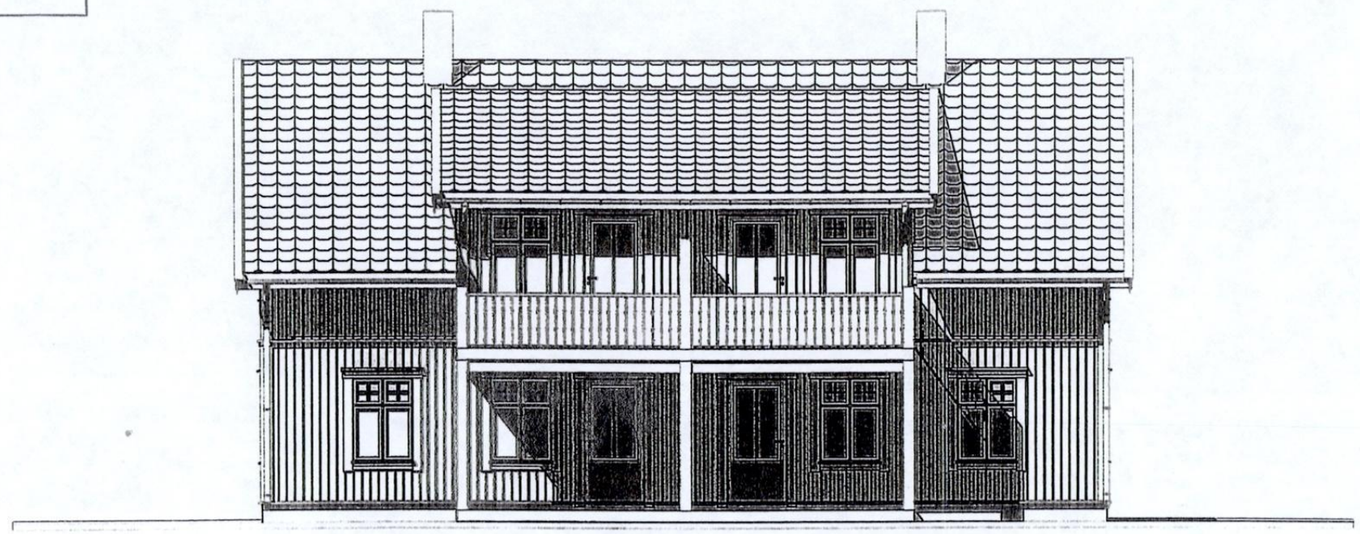
D2

TOMANNSBOLIG
TOR ØYVIND SKAUG
BOKS 243
1501 MOSS

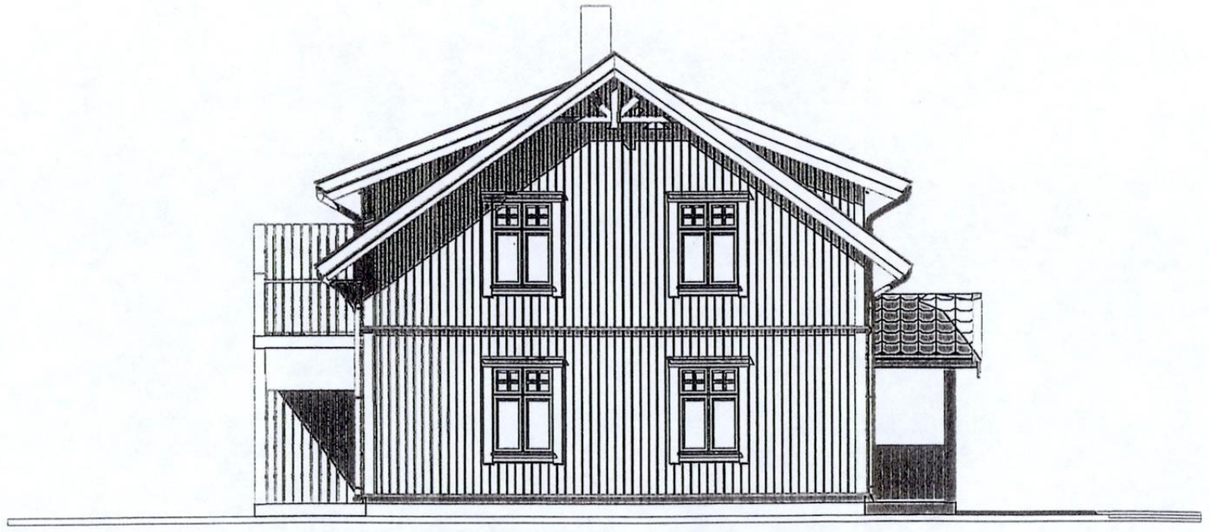
VEDR. ÅSLIVEIEN 4, 1642 SALTNES. GNR 92, BNR 24 – 3 STK 2-MANNSBOLIGER M/GARASJE
TH: T. Ø. SKAUG AS, POSTBOKS 243, 1501 MOSS

ARKITEKTKONTORET
KONRAD HALVORSEN AS
Sivilarkitekter MNAL NPA
TEL 69 25 67 00
FAX 69 25 67 05
KLOSTERGT 7, 1532 MOSS
e-mail: villrein@of.telia.no

Godkjent
Dato 30/10-01
Råde kommune
Teknisk etat



FASADE MOT : SØRVEST



FASADE MOT : SØR ØST

VEDR. ÅSLIVEIEN 4, 1642 SALTNES. GNR 92, BNR 24 – 3 STK 2-MANNSBOLIGER M/GARASJE
TH: T. Ø. SKAUG AS, POSTBOKS 243, 1501 MOSS

REV.NR.	DATO	REV.	SIGN.

ANMELDELSESTEGN.
FASADER

14.09.00 | 1:100

Gnr: 92 | Bnr: 24

Tegn. av: K.UPPMAN | Kontr av:

F03

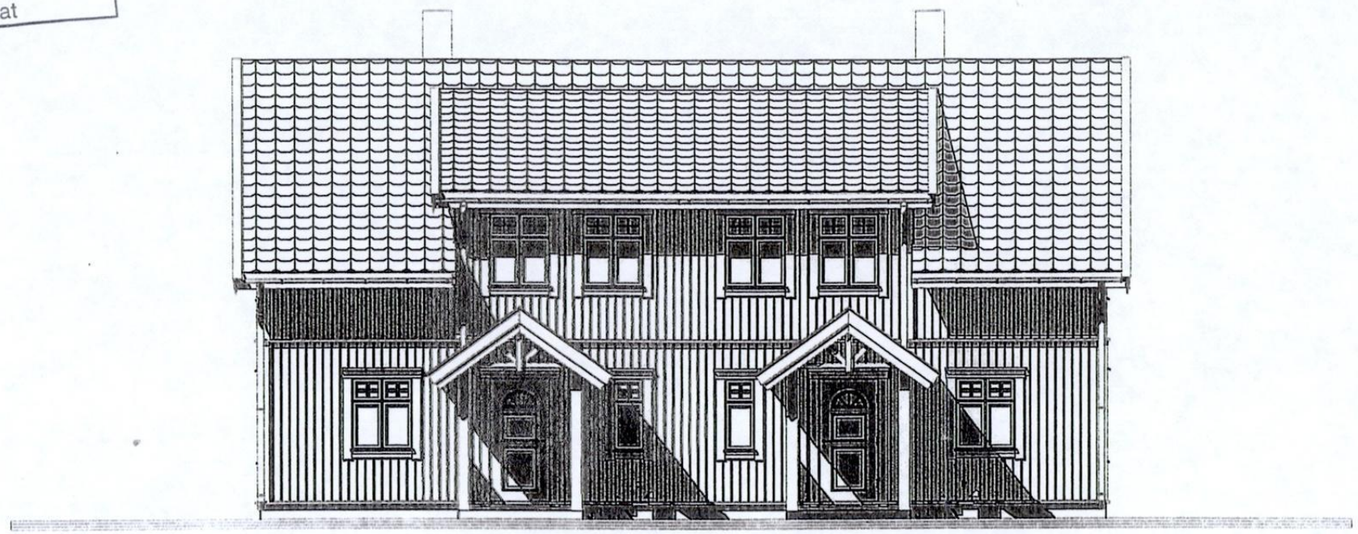
Villa SKAUG

D3

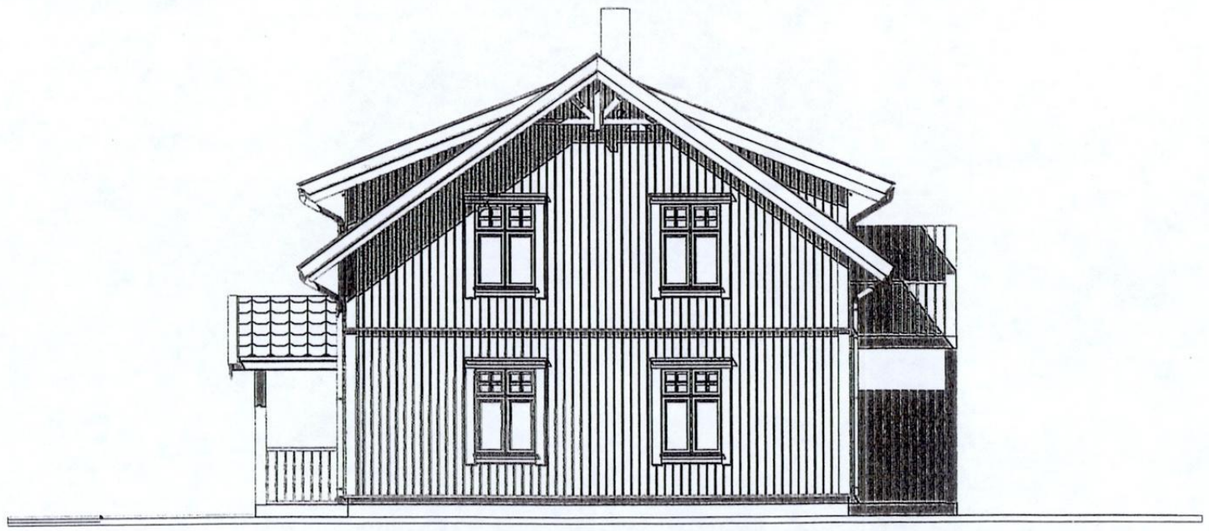
TOMANNSBOLIG
TOR ØYVIND SKAUG
BOKS 243
1501 MOSS

ARKITEKTKONTORET
KONRAD HALVORSEN AS
Sivilarkitekter MNAL NPA
TEL 69 25 67 00
FAX 69 25 67 05
KLOSTERGT 7, 1532 MOSS
e-mail: villrein@of.telia.no

Godkjent
Dato 30/10-01
Råde kommune
Teknisk etat



FASADE MOT : NORD ØST



FASADE MOT : NORD VEST

VEDR. ÅSLIVEIEN 4, 1642 SALTNES. GNR 92, BNR 24
– 3 STK 2-MANNSBOLIGER M/GARASJE
TH: T. Ø. SKAUG AS, POSTBOKS 243, 1501 MOSS

REV.NR.	DATO	REV.	SIGN.

D4

ANMELDELSESTEGN.
FASADER

14.09.00 | 1:100

Gnr: 92 | Bnr: 24

Tegn. av: K.UPPMAN | Kontr av:

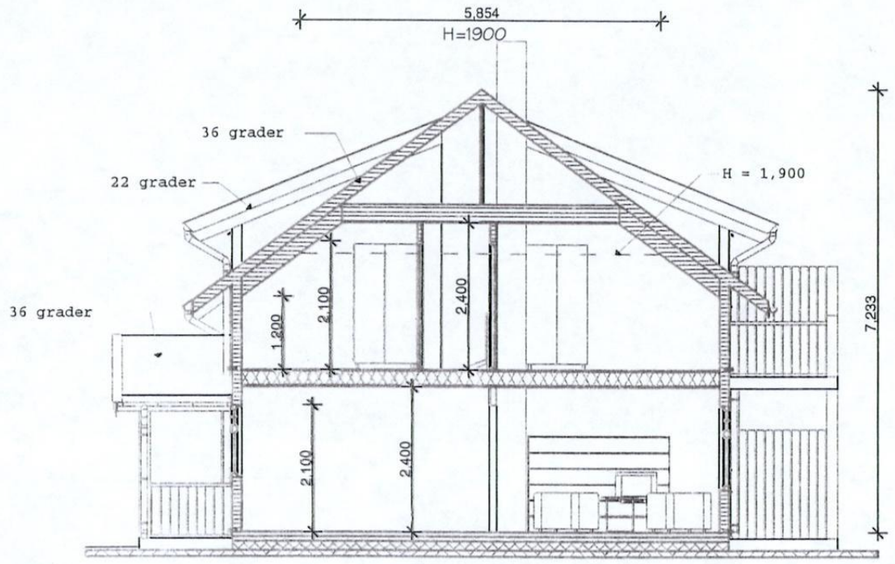
F04

Villa SKAUG

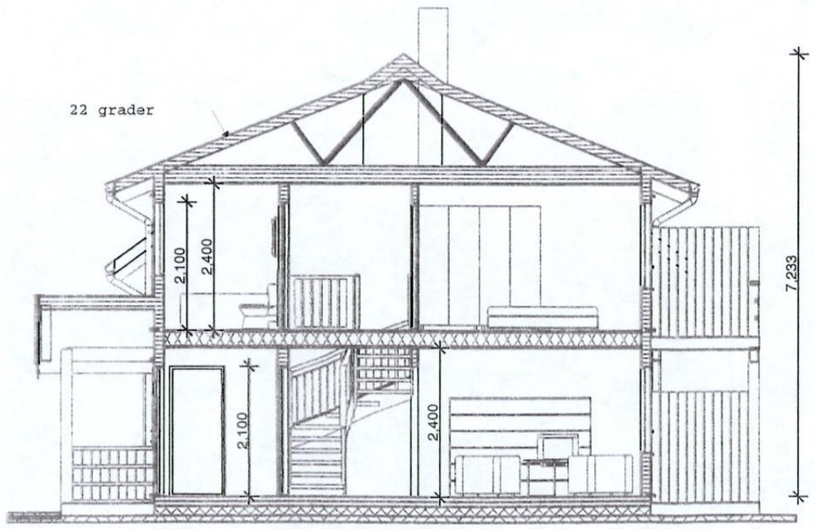
TOMANNSBOLIG
TOR ØYVIND SKAUG
BOKS 243
1501 MOSS

ARKITEKTKONTORET
KONRAD HALVORSEN AS
Sivilarkitekter MNAL NPA
TEL 69 25 67 00
FAX 69 25 67 05
KLOSTERGT 7, 1532 MOSS
e-mail: villrein@of.telia.no

Godkjent
Dato 30/10-01
Råde kommune
Teknisk etat



SNITT A-A



SNITT B-B

VEDR. ÅSLIVEIEN 4, 1642 SALTNES. GNR 92, BNR 24 – 3 STK 2-MANNSBOLIGER M/GARASJE

TH: T. Ø. SKAUG AS, POSTBOKS 243, 1501 MOSS

REV.NR.	DATO	REV.	SIGN.

D5

ANMELDELSESTEGN.
SNITT A-A og B-B

14.09.00 | 1:100

Gnr: 92 | Bnr: 24

Tegn. av: K.UPPMAN | Kontr av:

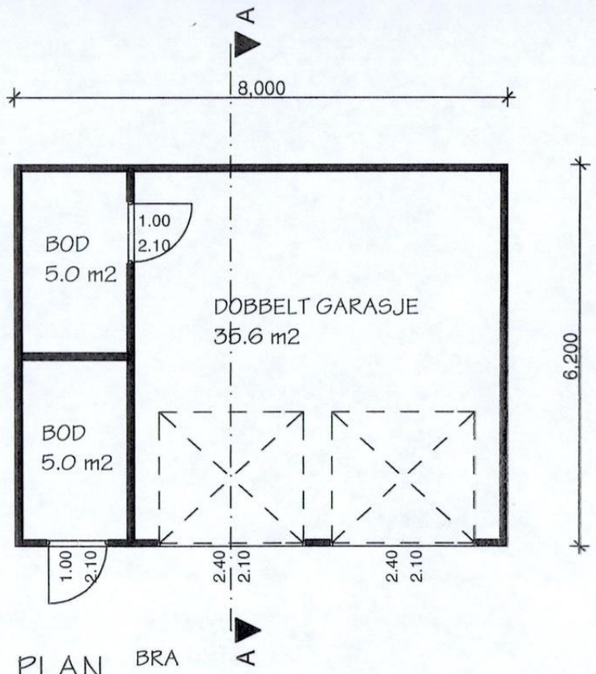
F05

Villa SKAUG

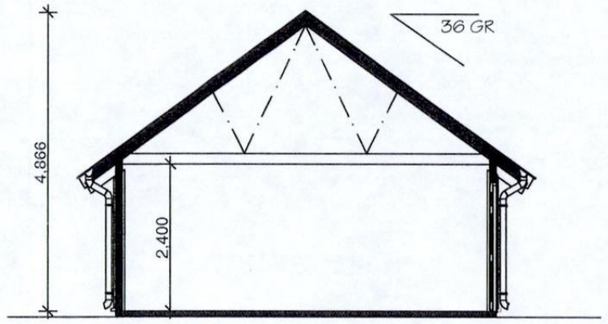
TOMANNSBOLIG
TOR ØYVIND SKAUG
BOKS 243
1501 MOSS

ARKITEKTKONTORET
KONRAD HALVORSEN AS
Sivilarkitekter MNAL NPA
TEL 69 25 67 00
FAX 69 25 67 05
KLOSTERGT 7, 1532 MOSS
e-mail: villrein@of.telia.no

Godkjent
Dato 30/10-01
Råde kommune
Teknisk etat



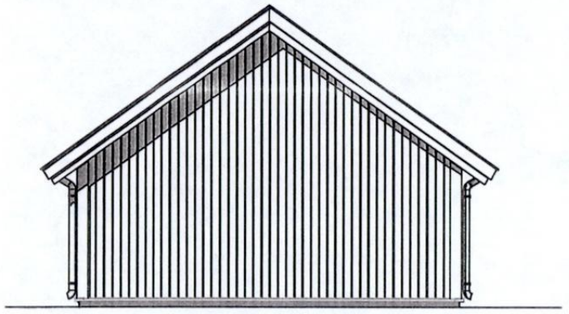
PLAN BRA 46.5 m2



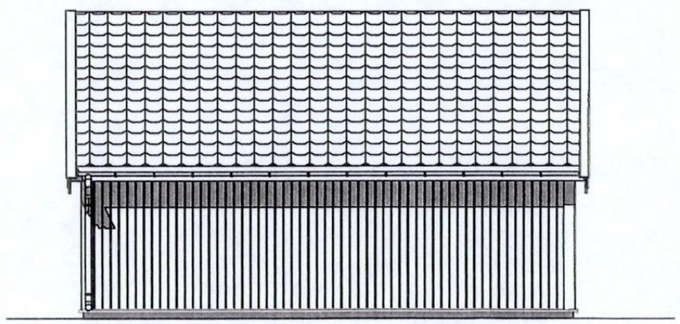
SNITT A-A



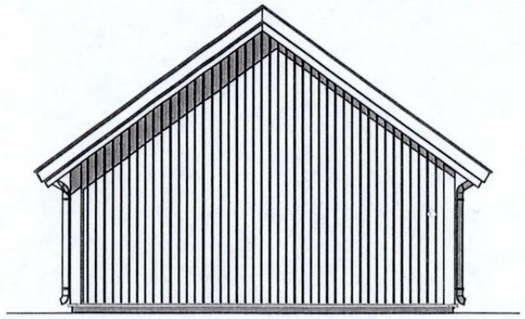
FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT SYD-VEST



FASADE MOT SYD-ØST



FASADE MOT NORD-ØST

REV.NR.	DATO	REV.	SIGN.

ANMELDELSESTEGN.
GARASJE

14.09.00 | 1:100

Gnr: 92 | Bnr: 24

Tegn. av: K.U./am | Kontr av:

F07

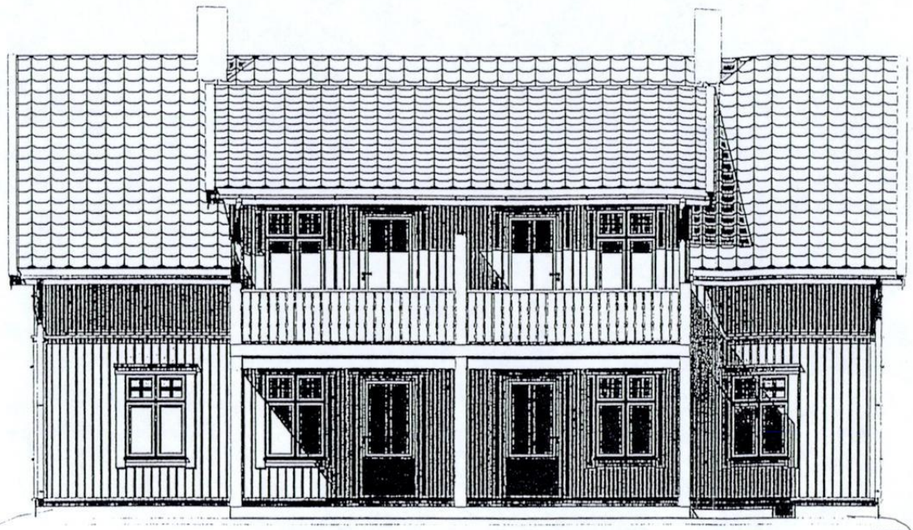
Villa SKAUG

D6

TOMANNSBOLIG
TOR ØYVIND SKAUG
BOKS 243
1501 MOSS

ARKITEKTKONTORET
KONRAD HALVORSEN AS
Sivilarkitekter MNAL NPA
TEL 69 25 67 00
FAX 69 25 67 05
KLOSTERGT 7, 1532 MOSS
e-mail: villrein@of.telia.no

Godkjent
Dato 30/10-01
Råde kommune
Teknisk etat

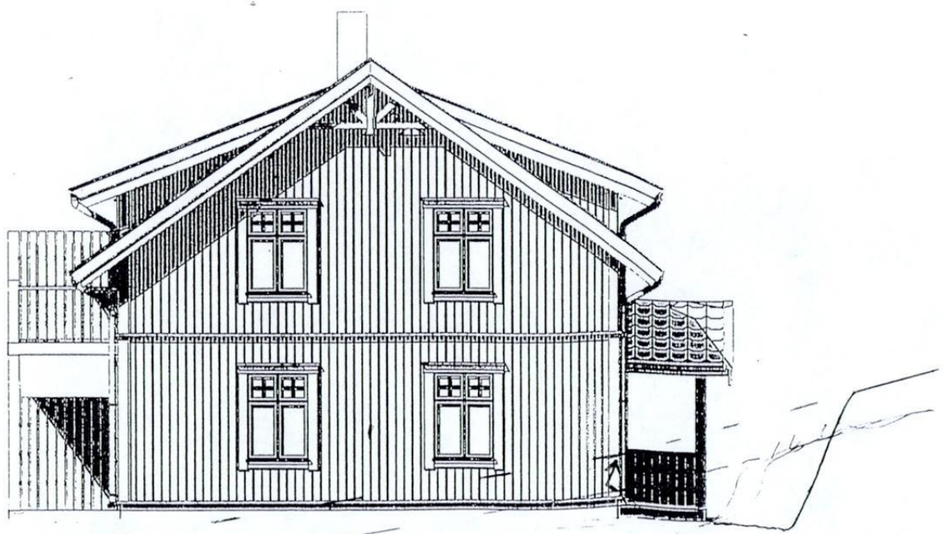


C+20,0
~~C+20,0~~ OK GULV 1. ETG

C+19.3

FASADE MOT : SØRVEST

EGNET TERRENG
C+19.5



C+20,0
~~C+20,0~~ OK GULV 1. ETG

GARASJE

C+19.5

FASADE MOT : SØR ØST

C+20.8

VEDR. ÅSLIVEIEN 4, 1642 SALTNES. GNR 92, BNR 24
– 3 STK 2-MANNSBOLIGER M/GARASJE
TH: T. Ø. SKAUG AS, POSTBOKS 243, 1501 MOSS

REV.NR.	DATO	REV.	SIGN.

D7
HUS 1

Villa SKAUG

HUS NR 1

ANMELDELSESTEGN.
FASADER

14.09.00 | 1:100

Gnr: 92 | Bnr: 24

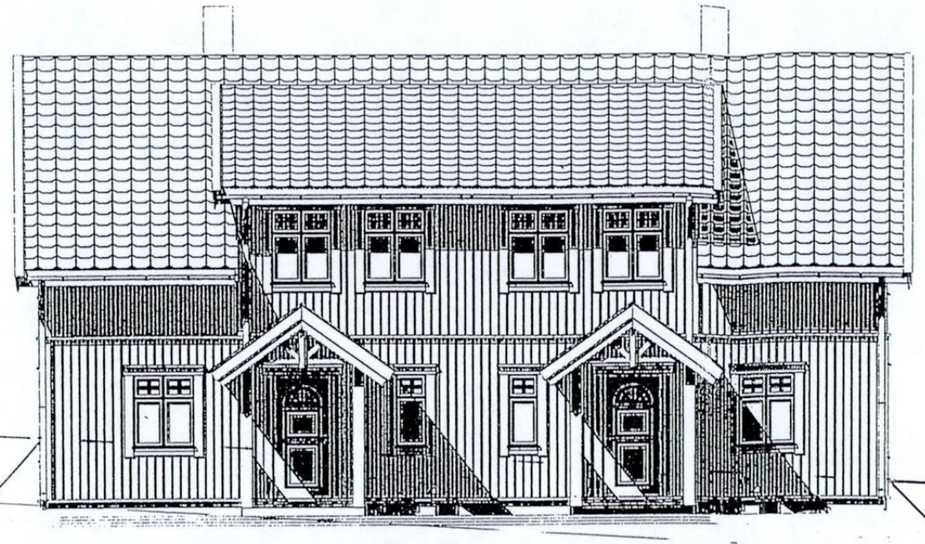
Tegn. av: K.UPPMAN | Kontr av:

F03

TOMANNSBOLIG
TOR ØYVIND SKAUG
BOKS 243
1501 MOSS

ARKITEKTKONTORET
KONRAD HALVORSEN AS
Sivilarkitekter MNAL NPA
TEL 69 25 67 00
FAX 69 25 67 05
KLOSTERGT 7, 1532 MOSS
e-mail: villcrin@inf.telia.no

Godkjent
Dato 30/10-91
Råde kommune
Teknisk etat



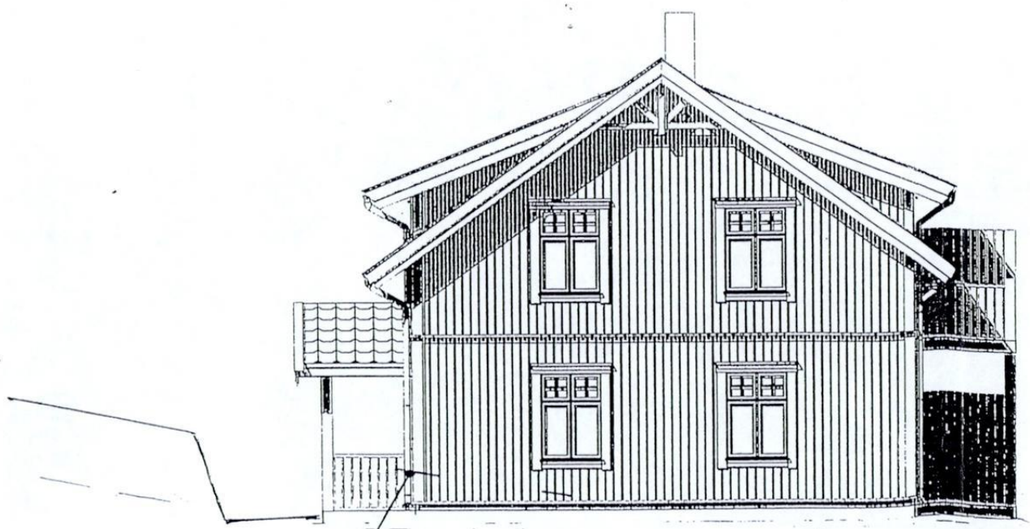
C+21,0
~~GULV~~ OK GULV 1.ETG

EKSIST TERRENG

C+22.0

= C+ 21.2

FASADE MOT : NORD ØST



C+21,0
~~GULV~~ OK GULV 1 ETG

GARASJE

C+21?

C+ 20.?

FASADE MOT : NORD VEST

VEDR. ÅSLIVEIEN 4, 1642 SALTNES. GNR 92, BNR 24
– 3 STK 2-MANNSBOLIGER M/GARASJE
TH. T. Ø. SKAUG AS, POSTBOKS 243, 1501 MOSS

REV.NR.	DATO	REV.	SIGN.

ANMELDELSESTEGN.
FASADER

14.09.00 | 1:100

Gnr: 92 | Bnr: 24

Tegn. av: K.UPPMAN | Kontr av:

F04

TOMANNSBOLIG
TOR ØYVIND SKAUG
BOKS 243
1501 MOSS

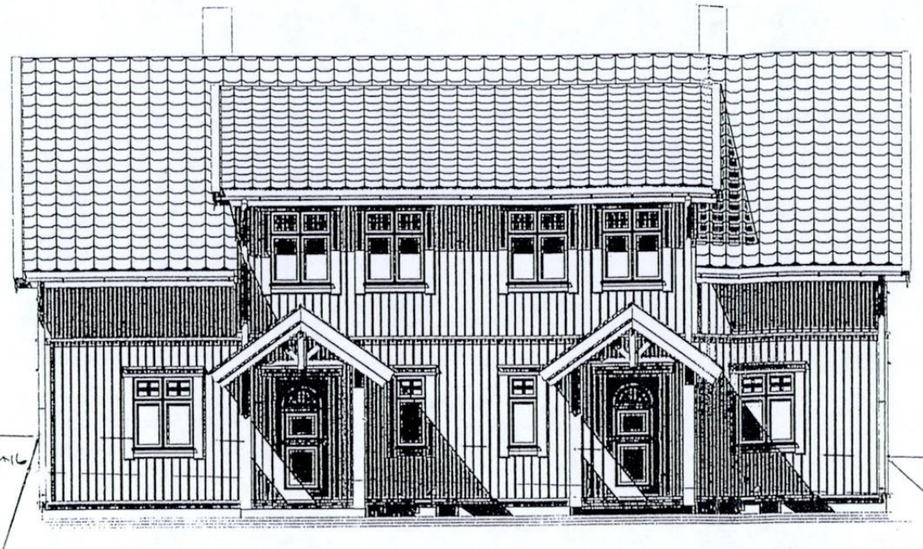
ARKITEKTKONTORET
KONRAD HALVORSEN AS

HUS NR 2

D8
Hus 2

Villa SKAUG

Godkjent
Dato 30/10-01
Råde kommune
teknisk etat



EKSIST TERRENG

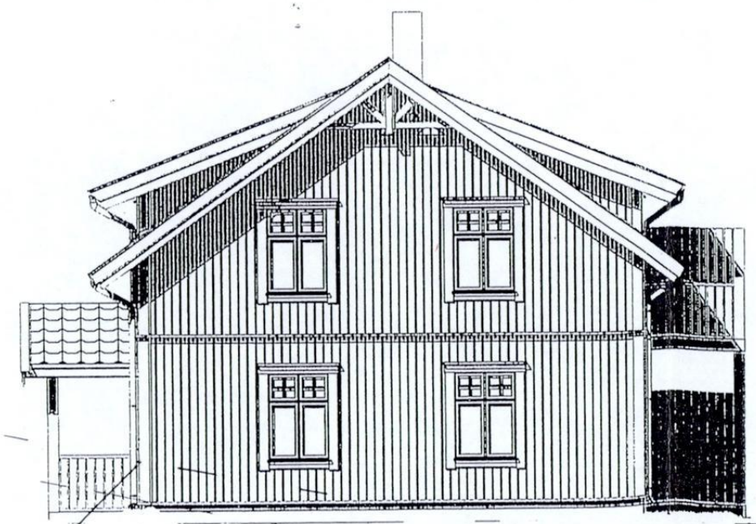
C+23

C+22,0

~~C+22,6~~ OK GULV 1.ETG

C+22.6

FASADE MOT : NORD ØST



C+22,6

C+22,0

~~C+22,6~~. OK GULV 1.ETG

GARASJE

C+21

FASADE MOT : NORD VEST

HUS NR 3

VEDR. ÅSLIVEIEN 4, 1642 SALTNES. GNR 92, BNR 24
– 3 STK 2-MANNSBOLIGER M/GARASJE
TH: T. Ø. SKAUG AS, POSTBOKS 243, 1501 MOSS

REV.NR.	DATO	REV.	SIGN.

ANMELDELSESTEGN.
FASADER

14.09.00 | 1:100

Gnr: 92 | Bnr: 24

Tegn. av: K.UPPMAN | Kontr av:

F04

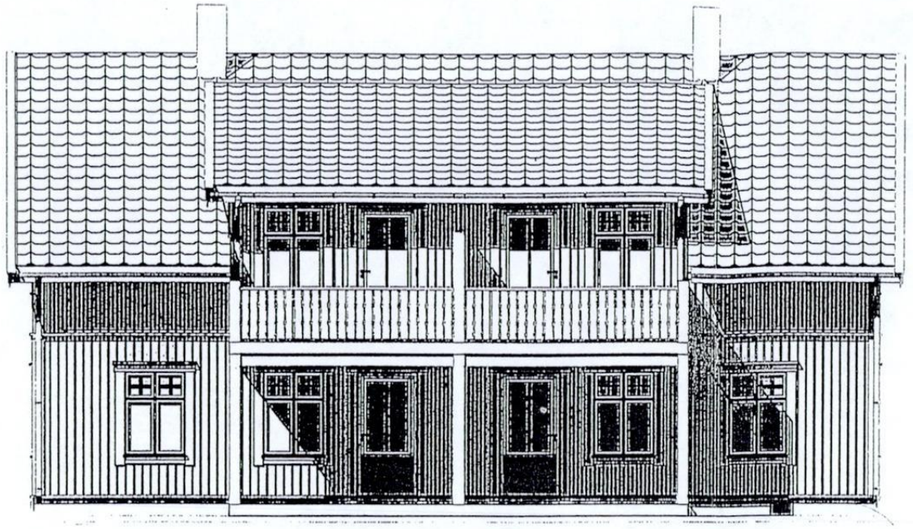
TOMANNSBOLIG
TOR ØYVIND SKAUG
BOKS 243
1501 MOSS

ARKITEKTKONTORET
KONRAD HALVORSEN AS
Sivilarkitekter MNAL NPA
TEL 69 25 67 00
KLOSTERGT 7, 1532 MOSS

D9
Hus 3

Villa SKAUG

Godkjent
Dato 30/10-01
Råde kommune
Teknisk etat

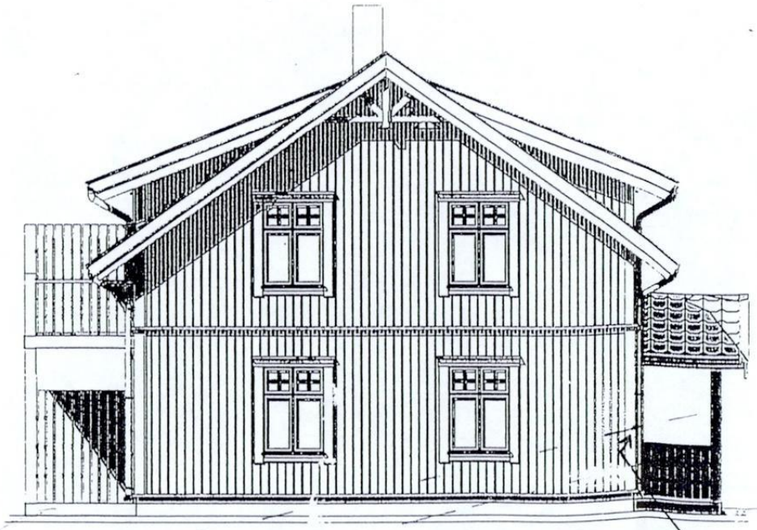


C+22,0
~~C+22,0~~ OK GULV 1.ETG

FASADE MOT: SØRVEST

C+21

C+21



C+22,0
~~C+22,0~~ OK GULV 1.ETG

GARASJE

EKSIST. TERRENG

FASADE MOT: SØR ØST

C+21

C+23

VEDR. ÅSLIVEIEN 4, 1642 SALTNES. GNR 92, BNR 24
– 3 STK 2-MANNSBOLIGER M/GARASJE
TH: T. Ø. SKAUG AS, POSTBOKS 243, 1501 MOSS

REV.NR.	DATO	REV.	SIGN.

DID
Hus 3

Villa SKAUG

ANMELDELSESTEGN.
FASADER

14.09.00 | 1:100

Gnr: 92 | Bnr: 24

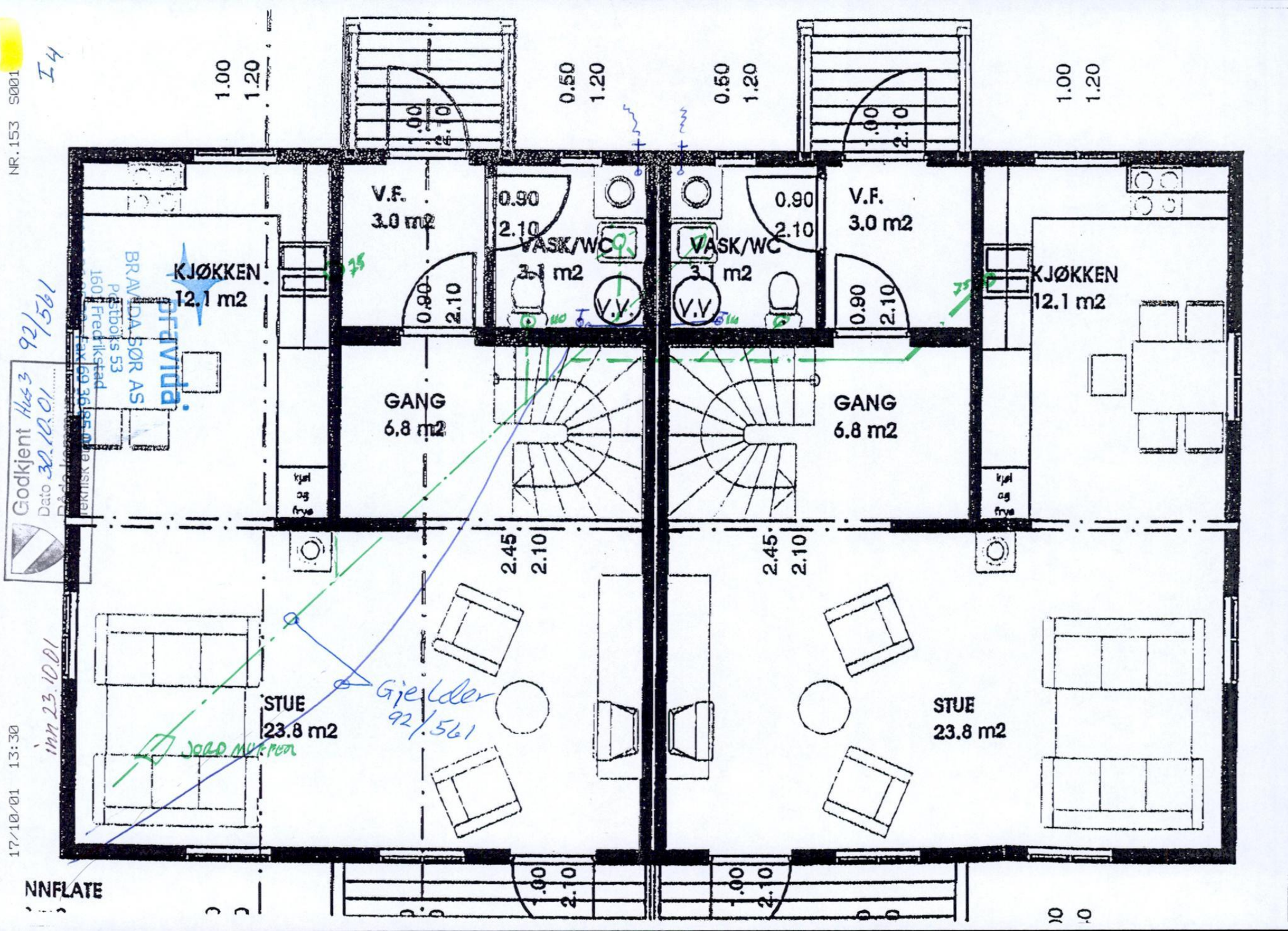
Tegn. av: K.UPPMAN | Kontr av:

F03

HUS NR M

TOMANNSBOLIG
TOR ØYVIND SKAUG
BOKS 243
1501 MOSS

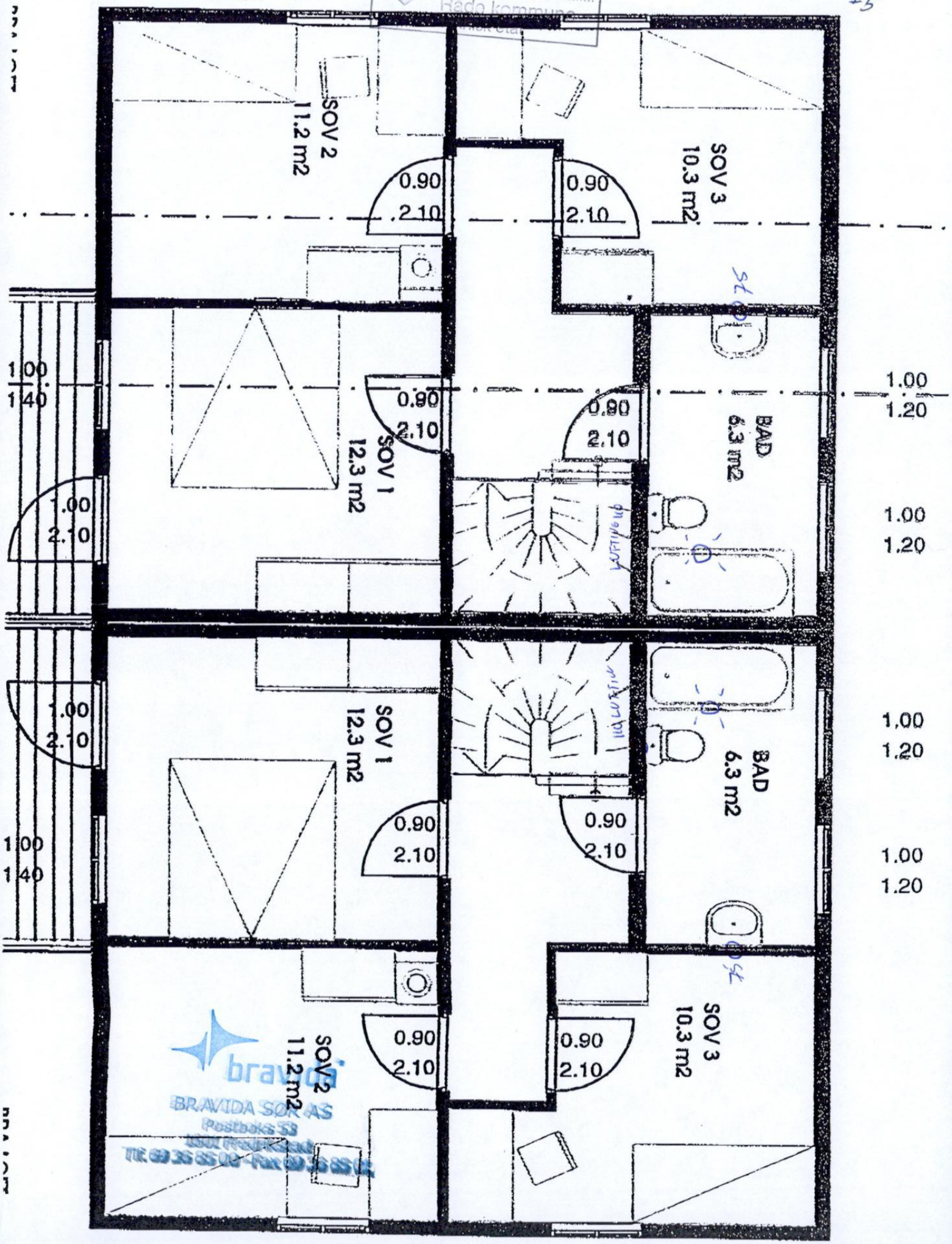
ARKITEKTKONTORET
KONRAD HALVORSEN A:
Sivilarkitekter MNAL NPA
TEL 69 25 67 00
FAX 69 25 67 05
KLOSTERGT 7, 1532 MOSS
e-mail: villrom@of.telia.no


NR.153 S001
17/10/01 13:30
I4
1.00
1.20
0.50
1.20
V.F.
3.0 m2
0.90
2.10
VASK/WC
3.1 m2
V.V.
KJØKKEN
12.1 m2
GANG
6.8 m2
kjøl og frys
2.45
2.10
STUE
23.8 m2
Godkjent Hus 3
Dato 30.10.01
Previda
BRAVIDA SØR AS
Postboks 53
1601 Fredrikstad
Tlf 69 36 85 00
Fax 69 36 85 01
92/561
Inn 23.10.01
Gjelder
92/561
SOLO MUR/PEIS
NNFLATE

inn 23.10.01

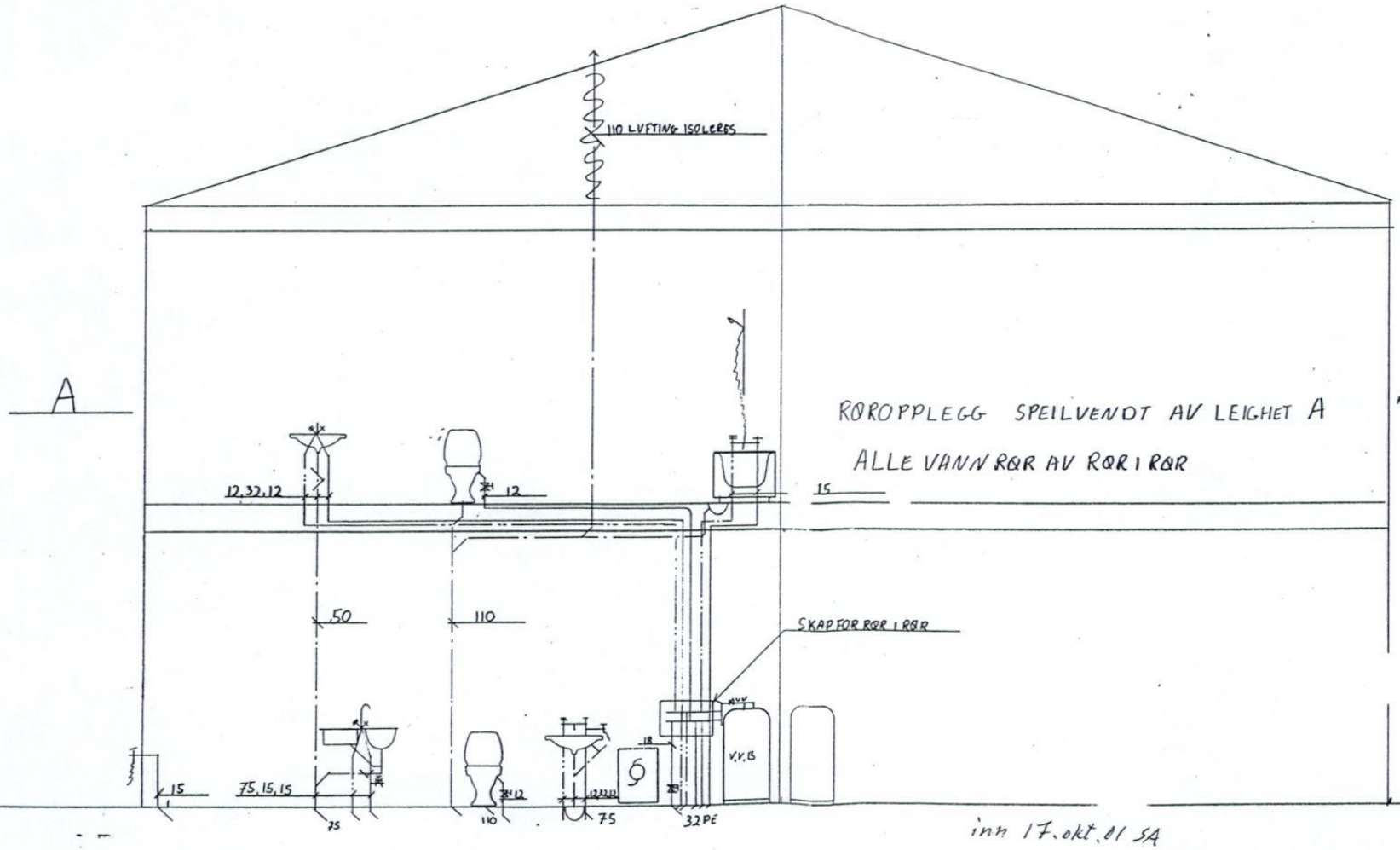
Godkjent
Dato 30.10.01
Rådo kommune

I5



bravida
BRAVIDA SØR AS
Postboks 53
1501 Moss
Tlf. 69 26 85 00 Fax 69 26 85 24

I6



Godkjent
Dato 30.10.01
Råde kommune
Teknisk etat

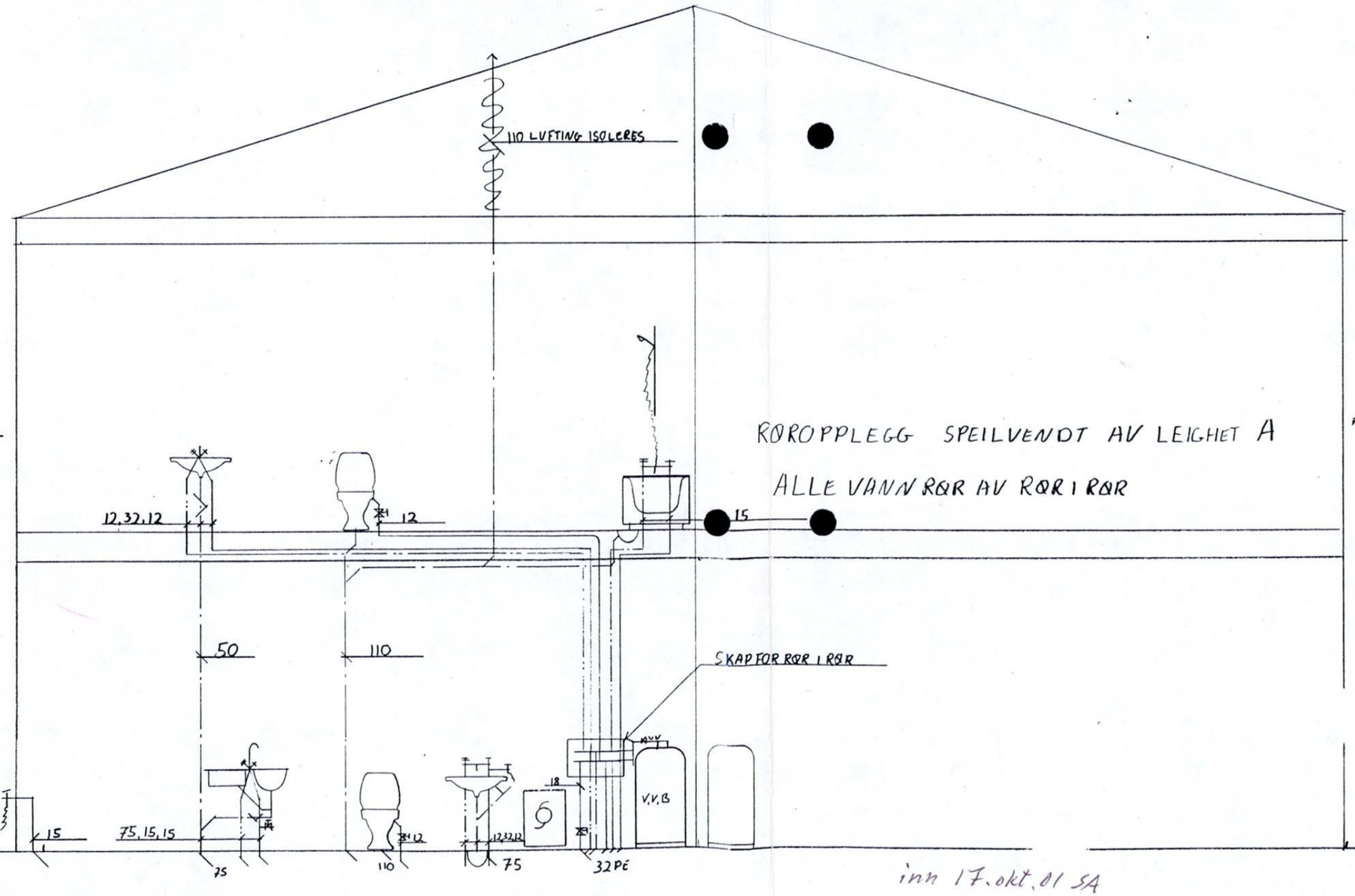
inn 17. okt. 01 SA

bravida
BRAVIDA SØR AS
Postboks 53
1601 Fredrikstad
Tlf. 69 36 85 00 - Fax 69 36 85 01

O. HENRIKSENS SØNNER A.S
Postboks 53, 1601 Fredrikstad
Tlf: 69 31 58 40, Fax: 69 31 44 05

9I

I6



Godkjent
Dato 30.10.01
Råde kommune
Teknisk etat

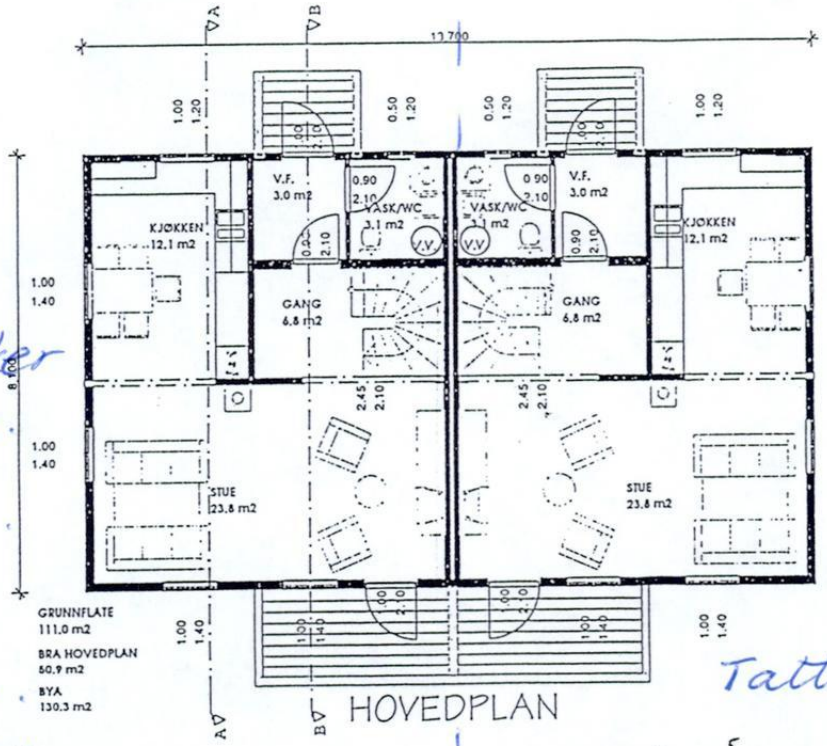
inn 17. okt. 01 SA

bravida
BRAVIDA SØR AS
Postboks 53
1601 Fredrikstad
Tlf. 69 36 85 00 - Fax 69 36 85 01

O. HENRIKSENS SØNNER A.S
Postboks 53, 1601 Fredrikstad
Tlf: 69 31 58 40, Fax: 69 31 44 05

vedlegg 2

92/559



Navn leietaker
Stein Age Tossebro

Adresse
Åslivn 4A

Tatt i bruk, dato
jan. 03

Selesjon 1
Vannmålernr. 93564058
Avlest m³ 0 i jan
Dato/sign

Navn leietaker
~~Kari Ludvigsen~~
Karianne Utter

Adresse
Åslivn. 4B

Tatt i bruk, dato
jan. 03

Selesjon 2
Vannmålernr. 93552672
Avlest m³ 0 i januar
Dato/sign

REV.NR.	DATO	REV.	SIGN.

ANMELDELSESTEGN.
HOVEDPLAN

14.09.00	1:100
Gnr:	Bnr:
Tegn. av: K.UPPMAN	Kontr av:

F01

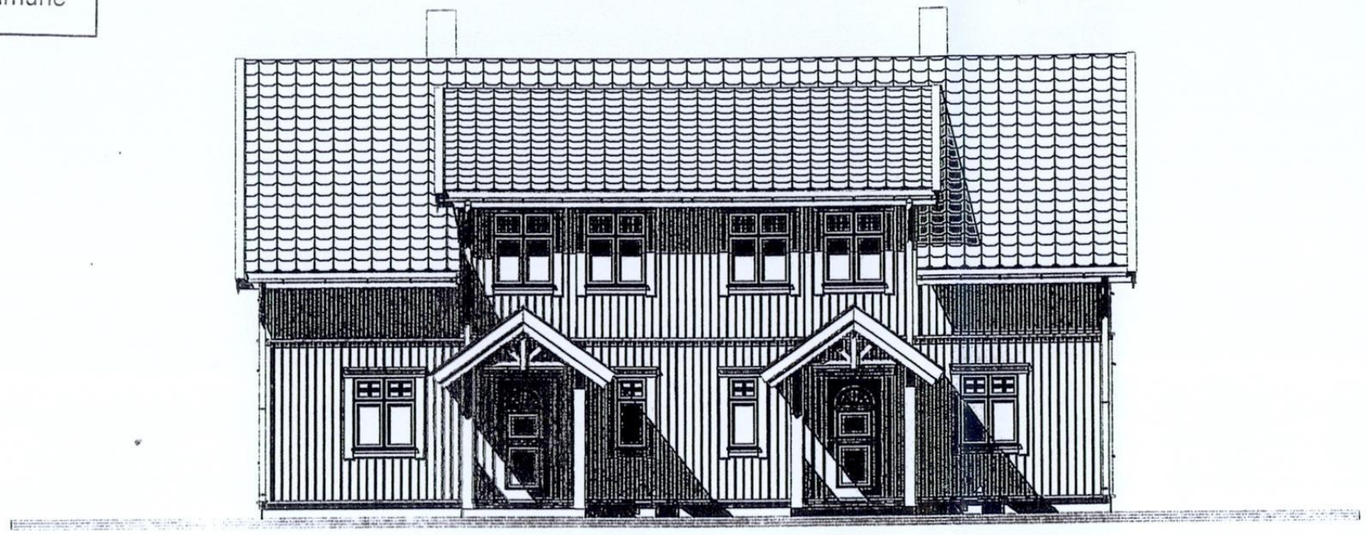
Villa SKAUG

TOMANNSBOLIG
TOR ØYVIND SKAUG
BOKS 243
1501 MOSS

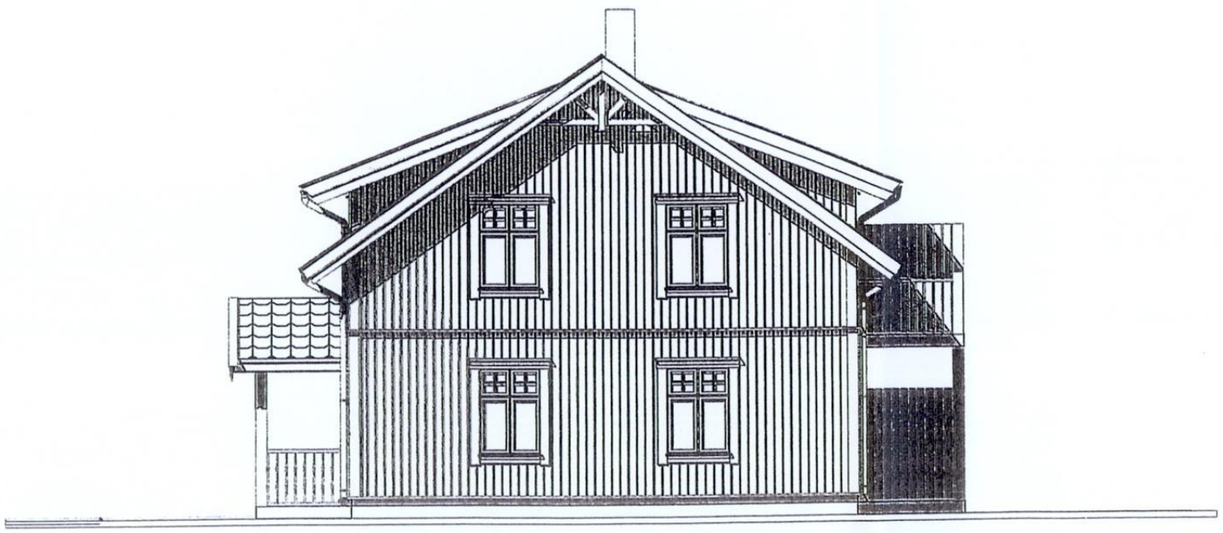
ARKITEKTKONTORET
KONRAD HALVORSEN AS
Sivilarkitekter MNAL NPA
TEL 69 25 67 00
KLOSTERGT 7, 1532 MOSS

vedlegg 2

Godkjent
Dato 30/10-01
Råde kommune
Teknisk etat



FASADE MOT : NORD ØST



FASADE MOT : NORD VEST

VEDR. ÅSLIVEIEN 4, 1642 SALTNES. GNR 92, BNR 24
– 3 STK 2-MANNSBOLIGER M/GARASJE
TH: T. Ø. SKAUG AS, POSTBOKS 243, 1501 MOSS

REV.NR.	DATO	REV.	SIGN.

ANMELDELSESTEGN.
FASADER

14.09.00 | 1:100

Gnr: 92 | Bnr: 24

Tegn. av: K.UPPMAN | Kontr av:

F04

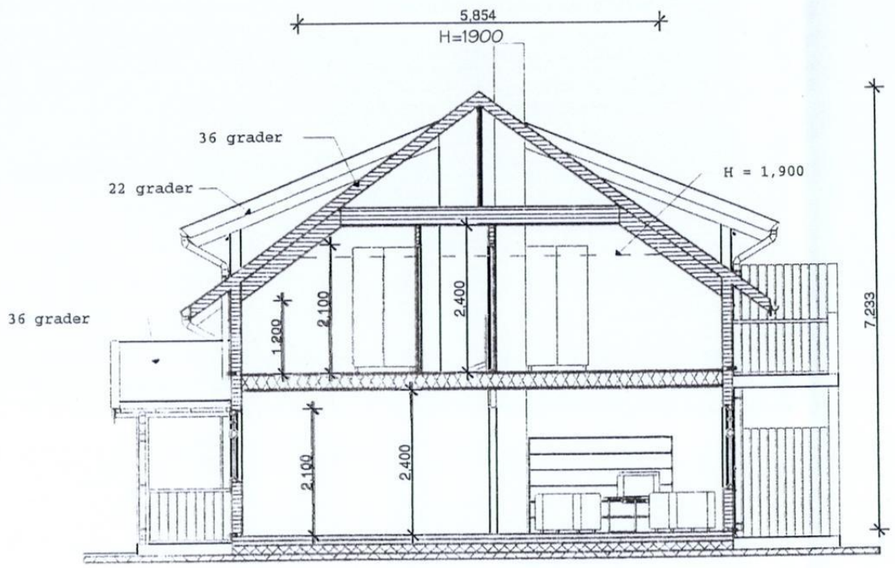
TOMANNSBOLIG
TOR ØYVIND SKAUG
BOKS 243
1501 MOSS

ARKITEKTKONTORET
KONRAD HALVORSEN AS
Sivilarkitekter MNAL NPA
TEL 69 25 67 00
FAX 69 25 67 05
KLOSTERGT 7, 1532 MOSS
e-mail: villrein@of.telia.no

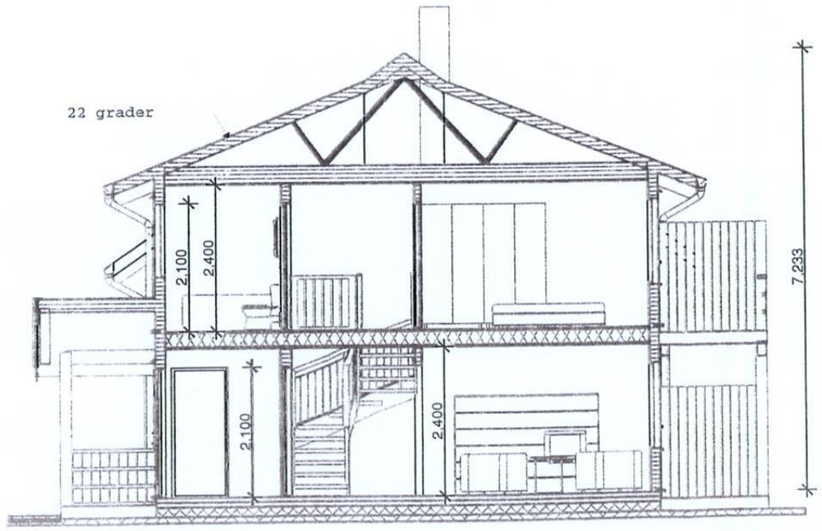
Villa SKAUG

D4

Godkjent
Dato 30/10-01
Råde kommune
Teknisk etat



SNITT A-A



SNITT B-B

VEDR. ÅSLIVEIEN 4, 1642 SALTNES. GNR 92, BNR 24
– 3 STK 2-MANNSBOLIGER M/GARASJE
TH: T. Ø. SKAUG AS, POSTBOKS 243, 1501 MOSS

REV.NR.	DATO	REV.	SIGN.

D5

ANMELDELSESTEGN.
SNITT A-A og B-B

14.09.00 | 1:100

Gnr: 92 | Bnr: 24

Tegn. av: K.UPPMAN | Kontr av:

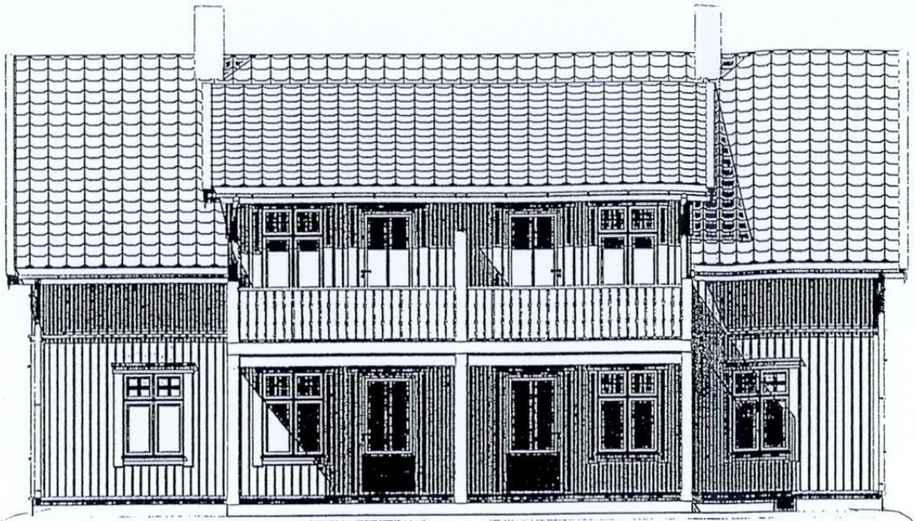
F05

Villa SKAUG

TOMANNSBOLIG
TOR ØYVIND SKAUG
BOKS 243
1501 MOSS

ARKITEKTKONTORET
KONRAD HALVORSEN AS
Sivilarkitekter MNAL NPA
TEL 69 25 67 00
FAX 69 25 67 05
KLOSTERGT 7, 1532 MOSS
e-mail: villrein@of.telia.no

Godkjent
Dato 30/10-01
Råde kommune
Teknisk etat

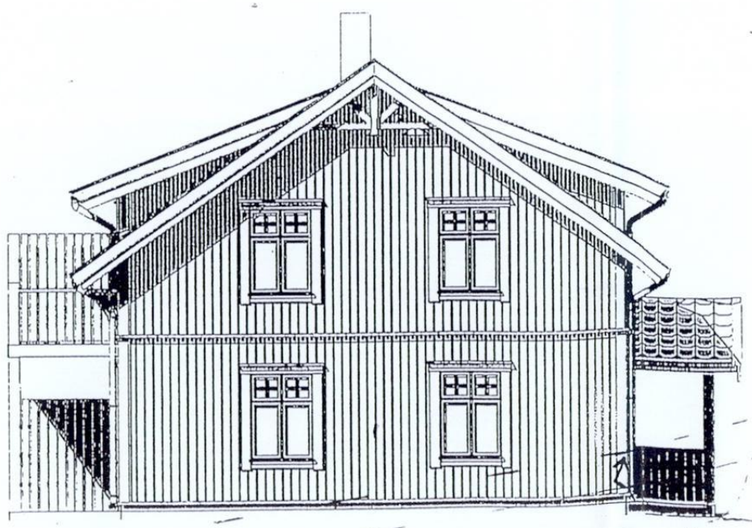


C+20,0
~~C+20,6~~ OK GULV 1. ETG

C+19.3

FASADE MOT : SØRVEST

EGET TERRENG
C+19.5



C+20,0
~~C+20,6~~ OK GULV 1 ETG

GARASJE

C+19.5 EGET TERRENG

FASADE MOT : SØR ØST

C+20.2

VEDR. ÅSLIVEIEN 4, 1642 SALTNES. GNR 92, BNR 24
2 STK 2 MANNSBOLIGER M/GARASJE
TH. T. Ø. SKAUG AS, POSTBOKS 243, 1501 MOSS

REV.NR.	DATO	REV.	SIGN.

ANMELDELSESTEGN.
FASADER

14.09.00 | 1:100

Gnr: 92 | Bnr: 24

Tegn. av: K.UPPMAN | Kontr av:

F03

D7
HUS 1

Villa SKAUG

HUS NR 1

TOMANNSBOLIG
TOR ØYVIND SKAUG
BOKS 243
1501 MOSS

ARKITEKTKONTORET
KONRAD HALVORSEN AS
Sivilarkitekter MNAL NPA
KLOSTERGT. 5, 1532 MOSS

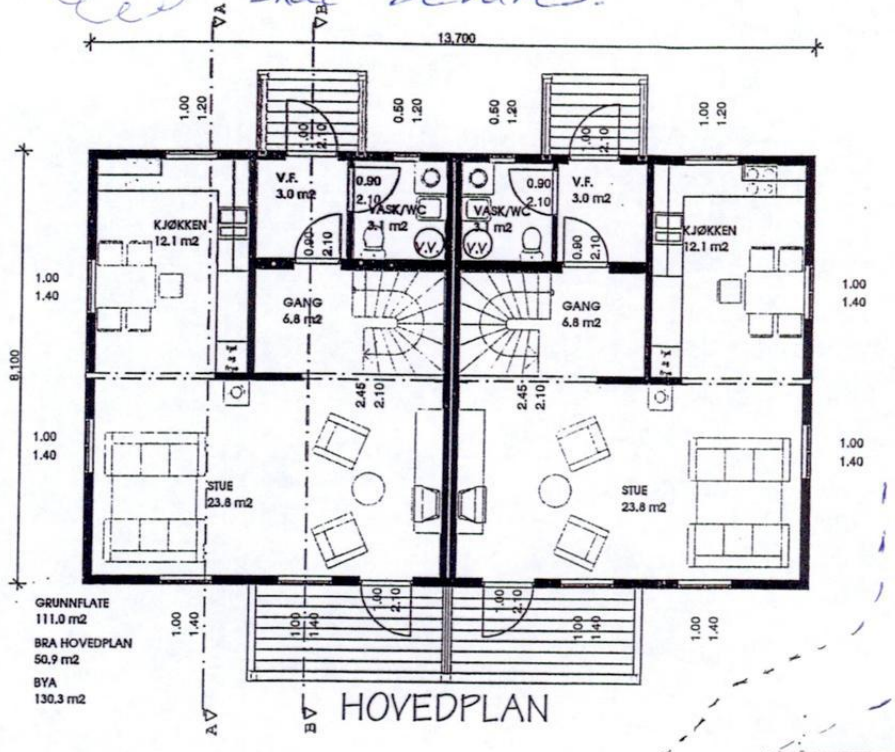
Til
Vei & Grunn A/S
Fredr. Takstoldgate

PB 44 1641 Råde
v/A. Herrød Industrivn. 14 1580 Rygge

ca plassering av stor ~~furu som~~ skal bevares.

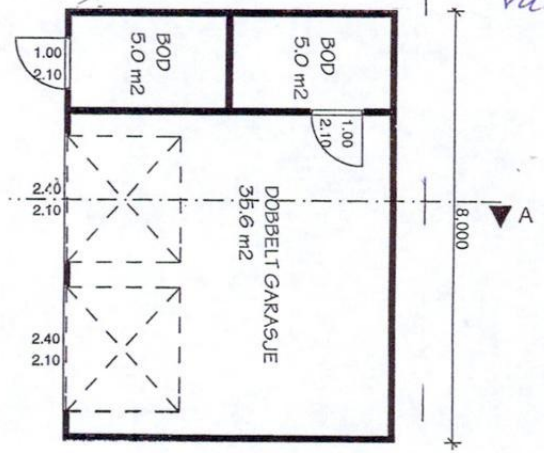
FELLES

← Busker og trær på lekeområde skal bevares



Trær langs grensen bevares

Stor furu
OK ferdig gulv = 120cm over bakken og lik spiker som var slått i furu.

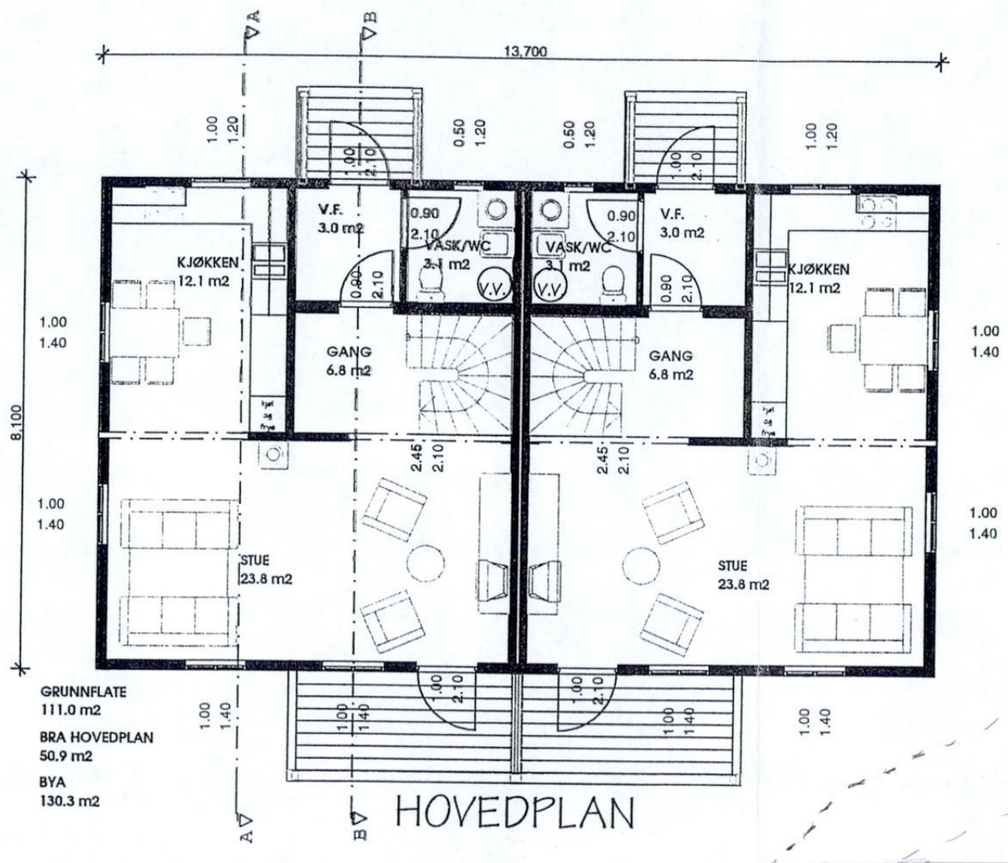


Åsliveien 4
92/561

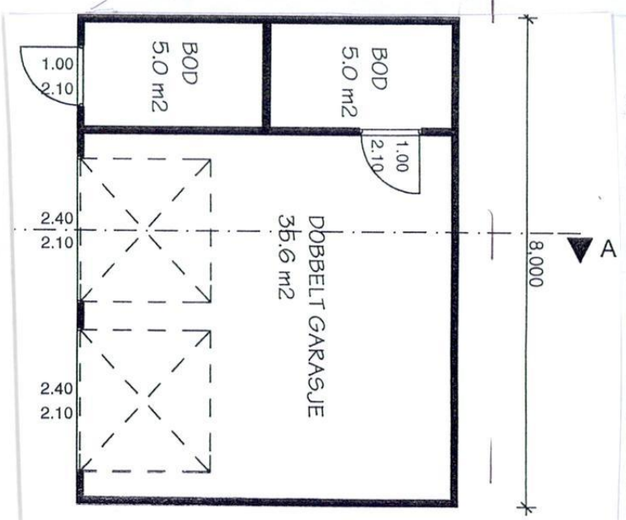
Kontroll av høyde. Godkjent
7/11-01 S. Ekre

RÅDE KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Tlf. 69 28 44 11 Fax. 69 28 54 11

FELLES LEK

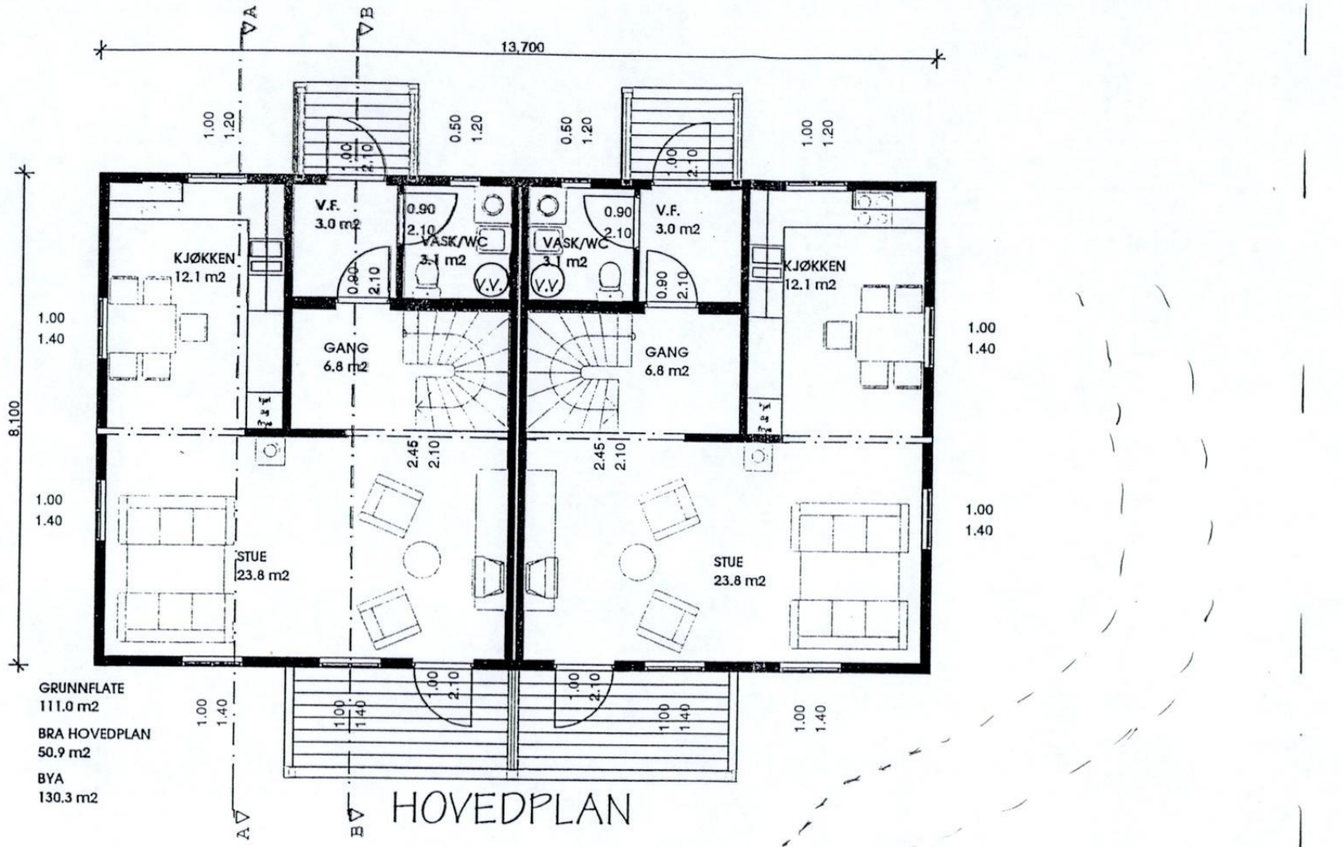


HOVEDPLAN

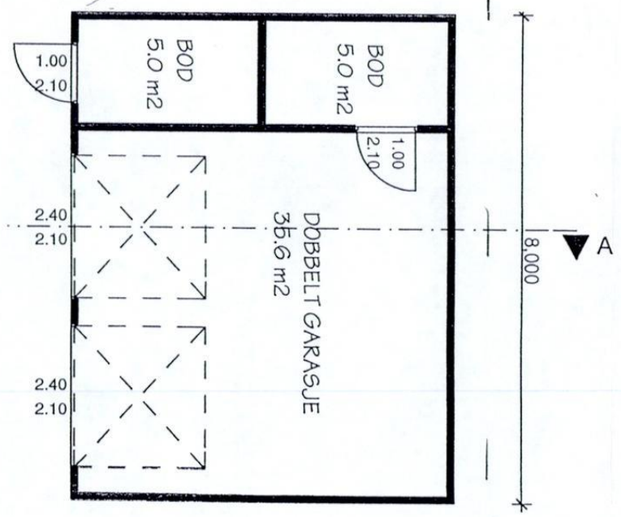


Vist garasjeplassering

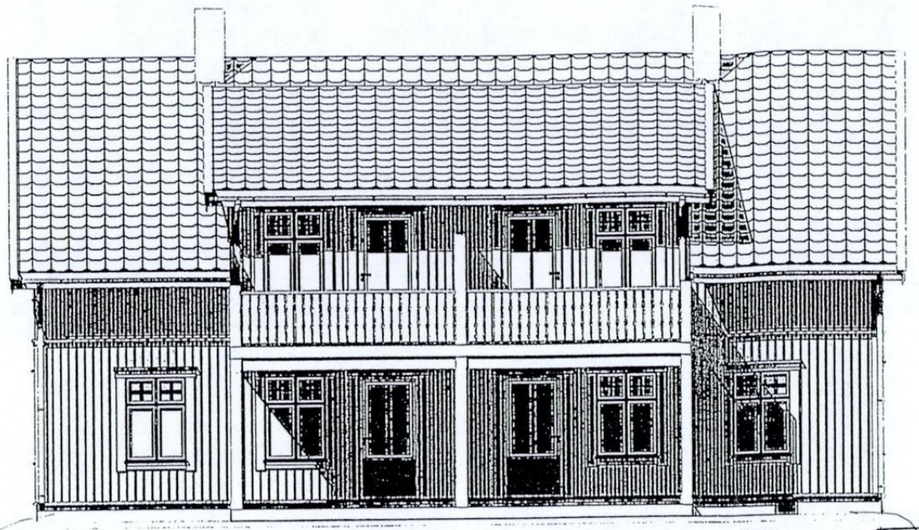
FELLES LEK



HOVEDPLAN



Godkjent
Dato 30/10-01
Råde kommune
Teknisk etat

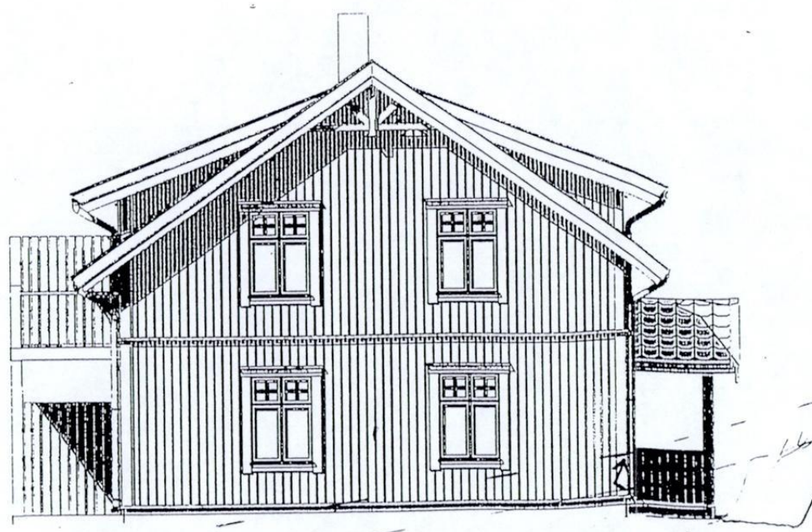


FASADE MOT : SØRVEST

C + 20,0
~~C+20,6~~ OK GULV 1. ETG

C + 19,3

EGNET TERRENG
C + 19,5



FASADE MOT : SØR ØST

C + 20,0
~~C+20,6~~ OK GULV 1. ETG

GARASJE

C + 19,5 EGNET TERRENG

C + 20,0

VEDR. ÅSLIVEIEN 4, 1642 SALTNES. GNR 92, BNR 24
3 STK 2 MANNSBOLIGER M/GARASJE
TH. T. Ø. SKAUG AS, POSTBOKS 243, 1501 MOSS

HUS NR 1

REV.NR.	DATO	REV.	SIGN.

ANMELDELSESTEGN.
FASADER

14.09.00 | 1:100

Gnr: 92 | Bnr: 24

Tegn. av: K.UPPMAN | Kontr av:

F03

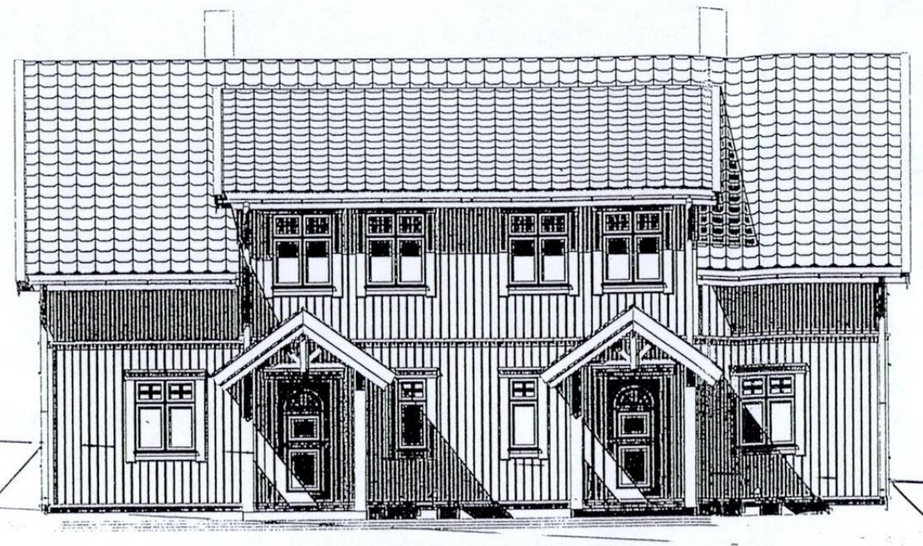
TOMANNSBOLIG
TOR ØYVIND SKAUG
BOKS 243
1501 MOSS

ARKITEKTKONTORET
KONRAD HALVORSEN AS
Sivilarkitekter MNAL NPA
[illegible] 1532 MOSS

D7
HUS 1

Villa SKAUG

Godkjent
Dato 30/10-01
Råde kommune
Teknisk etat



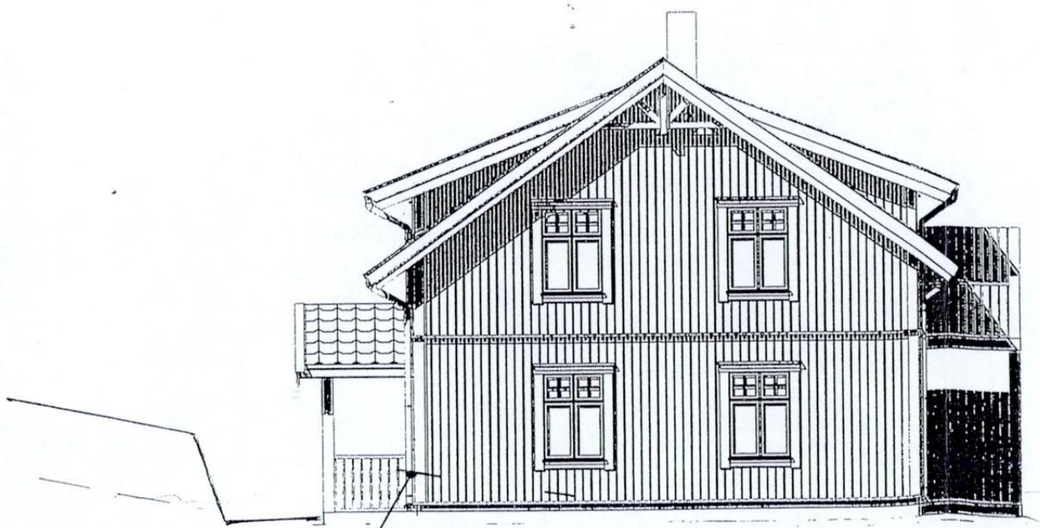
C+21,0
~~C+22,0~~ OK GULV 1.ETG

EKSIST TERRENG

C+22.0

= C+ 21.2

FASADE MOT : NORD ØST



C+21,0
~~C+22,0~~ OK GULV 1 ETG

GARASJE

C+21.2

C+ 20.1

FASADE MOT : NORD VEST

VEDR. ÅSLIVEIEN 4, 1642 SALTNES. GNR 92, BNR 24
– 3 STK 2-MANNSBOLIGER M/GARASJE
TH: T. Ø. SKAUG AS, POSTBOKS 243, 1501 MOSS

REV.NR.	DATO	REV.	SIGN.

ANMELDELSESTEGN.
FASADER

14.09.00 | 1:100

Gnr: 92 | Bnr: 24

Tegn. av: K.UPPMAN | Kontr av:

F04

HUS NR 2

TOMANNSBOLIG
TOR ØYVIND SKAUG
BOKS 243
1501 MOSS

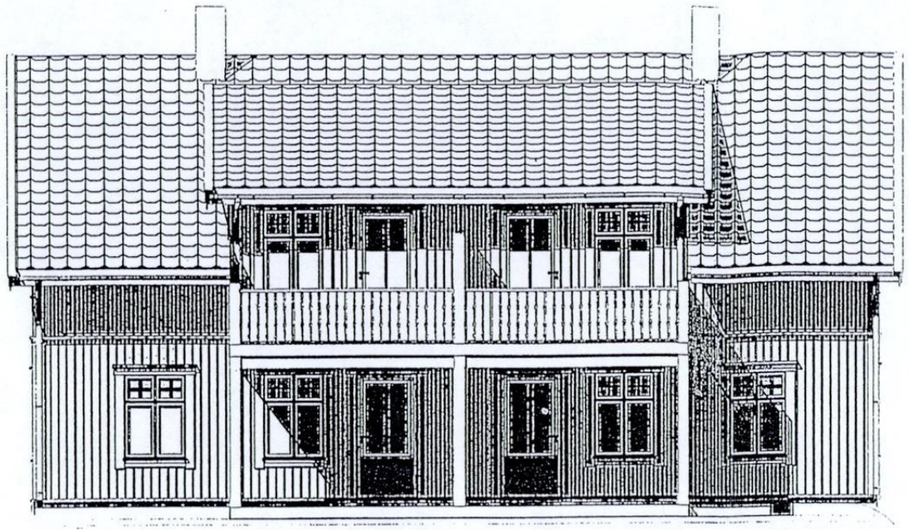
ARKITEKTKONTORET
KONRAD HALVORSEN AS
Sivilarkitekter MNAL NPA
TEL 69 25 67 00
KLOSTERGT 7, 1532 MOSS

D8
Hus 2

Villa SKAUG

Godkjent
Dato 30/10-01
Råde kommune
Teknisk etat

C+22,0
~~C+22,0~~ OK GULV 1.ETG



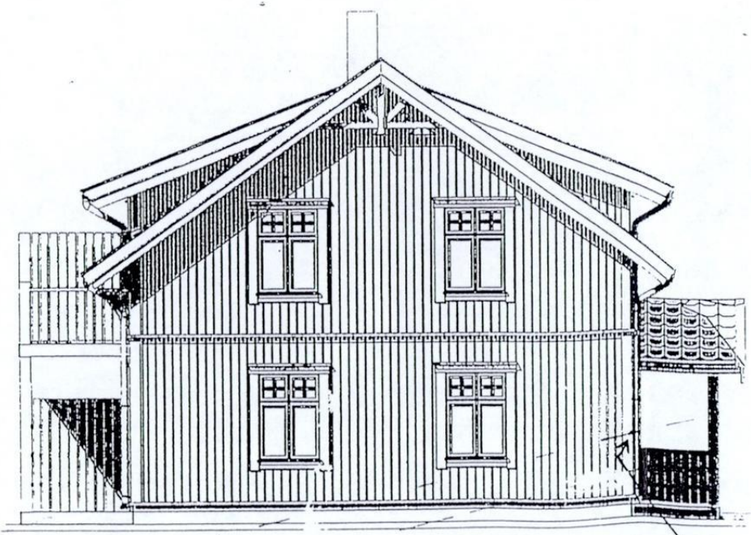
FASADE MOT : SØRVEST

C+21

C+21

C+22,0
~~C+22,0~~ OK GULV 1.ETG

GARASJE



FASADE MOT : SØR ØST

C+23

C+21

VEDR. ÅSLIVEIEN 4, 1642 SALTNES. GNR 92, BNR 24
2 STK 2 MANNSBOLIGER M/GARASJE
TH. T. Ø. SKAUG AS, POSTBOKS 243, 1501 MOSS

REV.NR.	DATO	REV.	SIGN.

ANMELDELSESTEGN.
FASADER

14.09.00 | 1:100

Gnr: 92 | Bnr: 24

Tegn. av: K.UPPMAN | Kontr av:

F03

HUS NR M

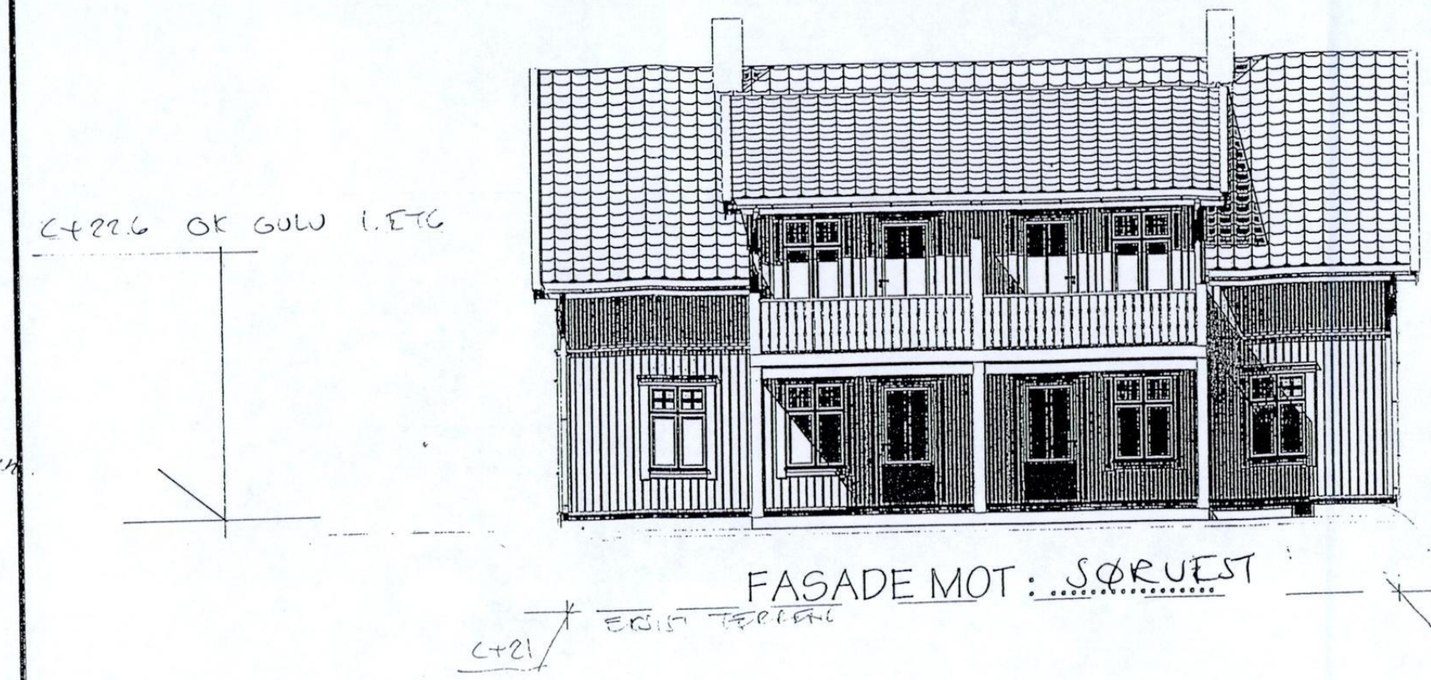
DID
Hus 3

Villa SKAUG

TOMANNSBOLIG
TOR ØYVIND SKAUG
BOKS 243
1501 MOSS

ARKITEKTKONTORET
KONRAD HALVORSEN A.S
Sivilarkitekt MNAL / NAA
TEL 69 25 67 00
KLOSTERGT. 7, 1532 MOSS

Med merknader

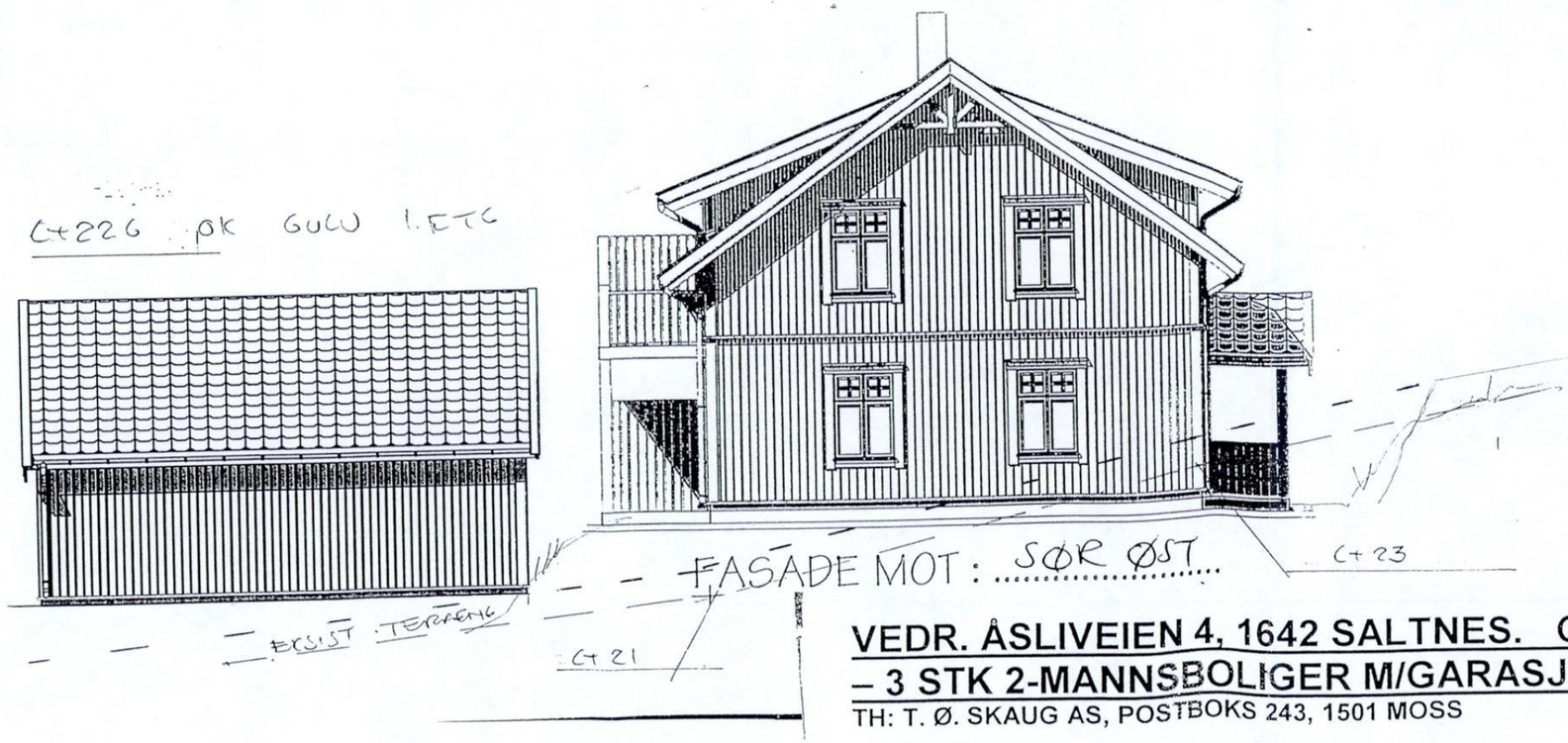


1,6m høy steinfylling foran.
Terasse 1,7 x 3,4m
har ingen mulighet for utvidelse.
Tegning F05 viser
isolasjon utenfor terasse.

Adkomst mellom garasje
og bolig må ivaretas

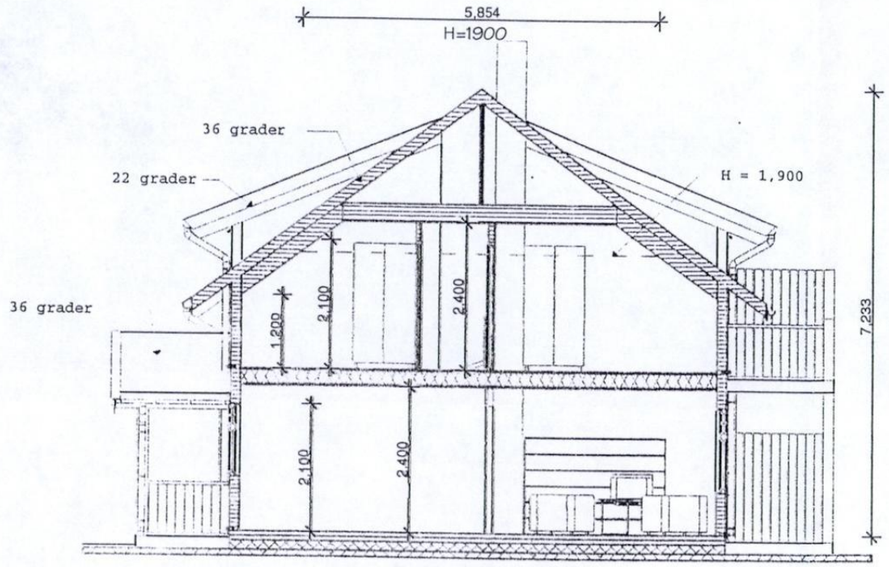
Adkomst ved inngang
skal tilfredsstille TEK 7-4
dimensjonert for bevegelses-
hemmede.

Ok. gulv 1.etg
for vann +22.00
17.10.01. S.Ofte

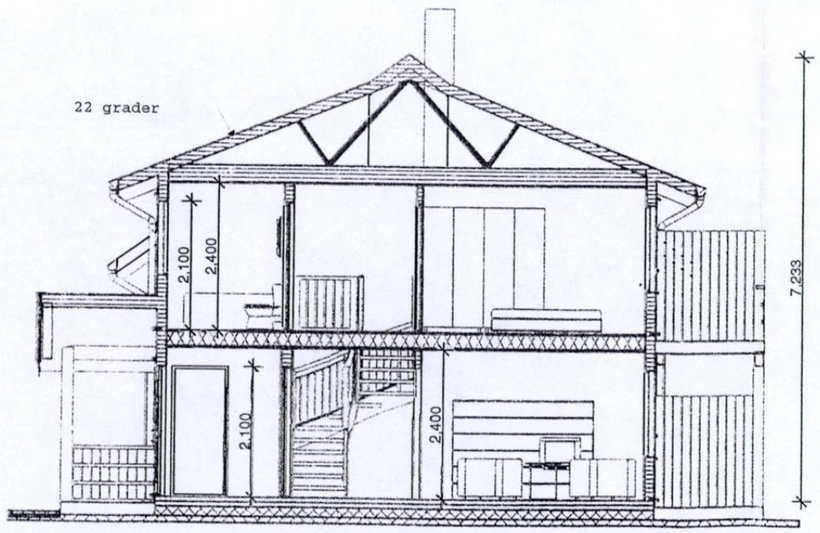


HUS NR 3

VEDR. ÅSLIVEIEN 4, 1642 SALTNES. GNR 92, BNR 24
– 3 STK 2-MANNSBOLIGER M/GARASJE
TH: T. Ø. SKAUG AS, POSTBOKS 243, 1501 MOSS



SNITT A-A



SNITT B-B

VEDR. ÅSLIVEIEN 4, 1642 SALTNES. GNR 92, BNR 24 – 3 STK 2-MANNSBOLIGER M/GARASJE

TH: T. Ø. SKAUG AS, POSTBOKS 243, 1501 MOSS

REV.NR.	DATO	REV.	SIGN.

ANMELDELSESTEGN.

SNITT A-A og B-B

14.09.00

1:100

Gnr: 92

Bnr: 24

Tegn. av: K.UPPMAN

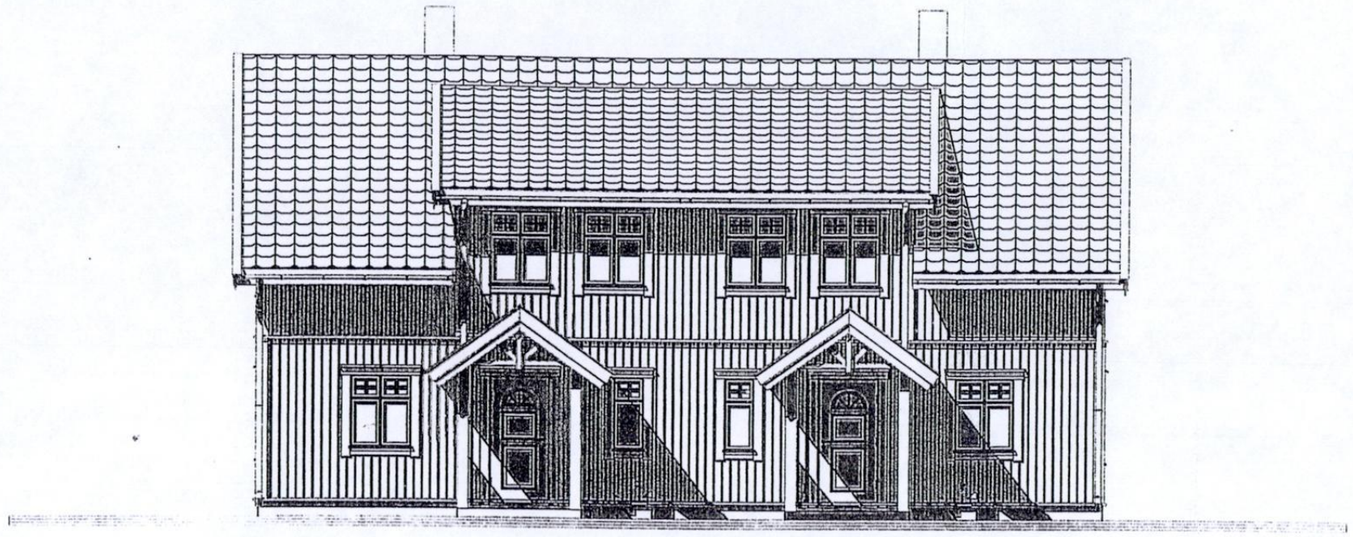
Kontr av:

F-05

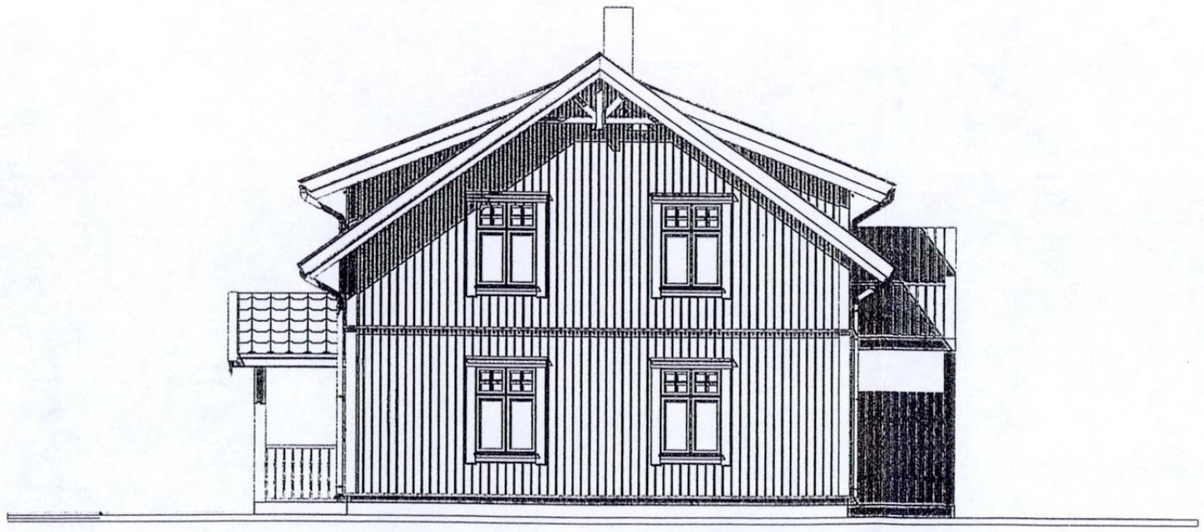
TOMANNSBOLIG
TOR ØYVIND SKAUG
BOKS 243
1501 MOSS

ARKITEKTKONTORET
KONRAD HALVORSEN AS
Sivilarkitekter MNAL NPA
TEL 69 25 67 00
KLOSTERGT 7, 1532 MOSS
FAX 69 25 67 05
e-mail: villrein@of.telia.no

Villa SKAUG



FASADE MOT : NORD ØST



FASADE MOT : NORD VEST

VEDR. ÅSLIVEIEN 4, 1642 SALTNES. GNR 92, BNR 24
– 3 STK 2-MANNSBOLIGER M/GARASJE
TH: T. Ø. SKAUG AS, POSTBOKS 243, 1501 MOSS

REV.NR.	DATO	REV.	SIGN.

ANMELDELSESTEGN.
FASADER

14.09.00 | 1:100

Gnr: 92 | Bnr: 24

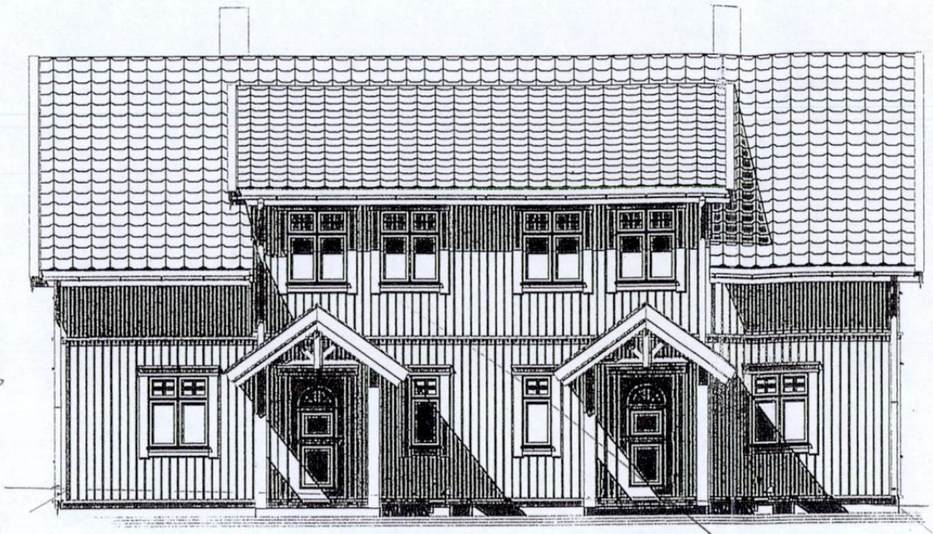
Tegn. av: K.UPPMAN | Kontr av:

F04

Villa SKAUG

TOMANNSBOLIG
TOR ØYVIND SKAUG
BOKS 243
1501 MOSS

ARKITEKTKONTORET
KONRAD HALVORSEN AS
Sivilarkitekter MNAL NPA
TEL 69 25 67 00
KLOSTERGT 7, 1532 MOSS
FAX 69 25 67 05
e-mail: villrein@of.telia.no



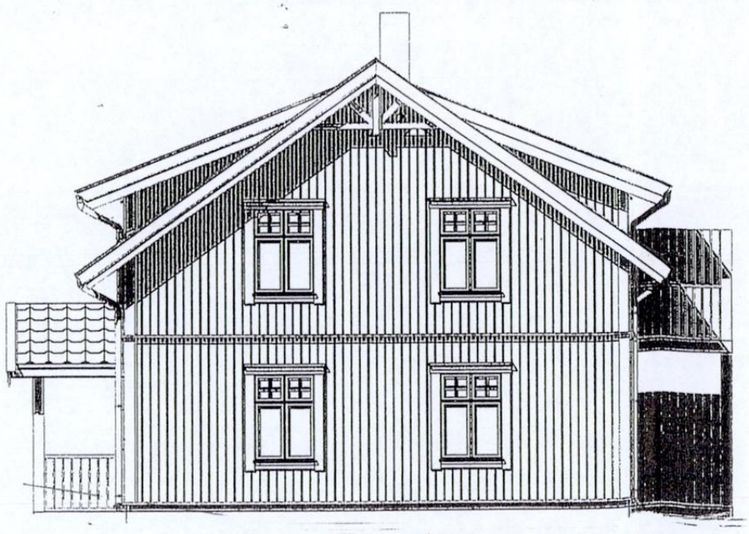
C+20.6. OK GULV I ETG

C+20.8

EKSIST TERRENG

C+20.6

FASADE MOT : NORD ØST



EKSIST TERRENG

C+19.3

C+20.6 OK GULV I ETG

- FASADE MOT : NORD VEST

VEDR. ÅSLIVEIEN 4, 1642 SALTNES. GNR 92, BNR 24
– 3 STK 2-MANNSBOLIGER M/GARASJE
TH: T. Ø. SKAUG AS, POSTBOKS 243, 1501 MOSS

REV.NR.	DATO	REV.	SIGN.

ANMELDELSESTEGN.
FASADER

14.09.00 | 1:100

Gnr: 92 | Bnr: 24

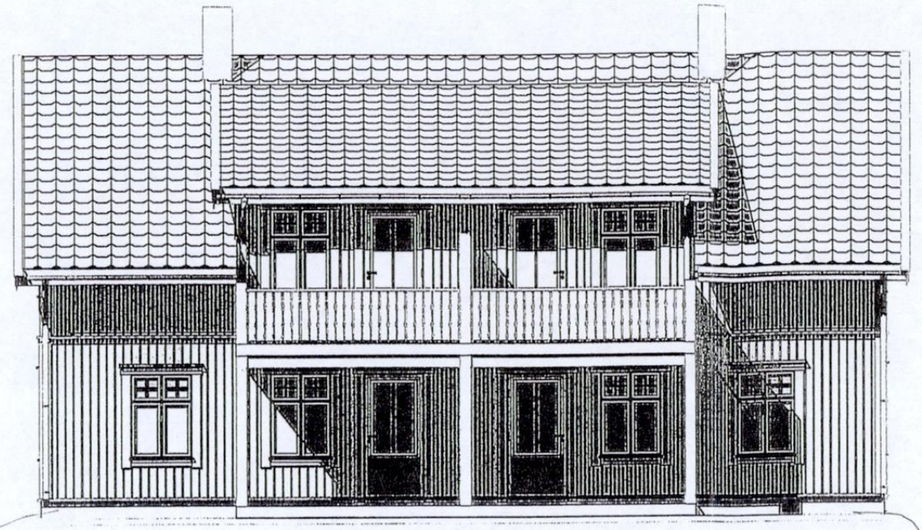
Tegn. av: K.UPPMAN | Kontr av:

F04 Hus 1

HUS NR 1 Villa SKAUG

TOMANNSBOLIG
TOR ØYVIND SKAUG
BOKS 243
1501 MOSS

ARKITEKTKONTORET
KONRAD HALVORSEN AS
Sivilarkitekter MNAL NPA
TEL 69 25 67 00
FAX 69 25 67 05
KLOSTERGT 7, 1532 MOSS
e-mail: villrein@of.telia.no



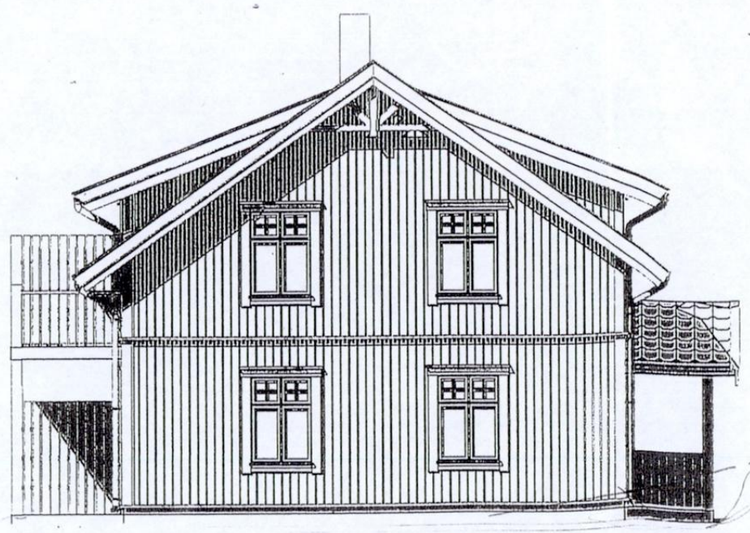
C+20.6 OK GULV 1.ETG

C+19.3

FASADE MOT : SØRVEST

EGNT TERRENG

C+19.5



C+20.6 OK GULV 1.ETG

C+19.5 EGNT TERRENG

FASADE MOT : SØR ØST

C+20.8

VEDR. ÅSLIVEIEN 4, 1642 SALTNES. GNR 92, BNR 24
– 3 STK 2-MANNSBOLIGER M/GARASJE
TH: T. Ø. SKAUG AS, POSTBOKS 243, 1501 MOSS

HUS NR 1

REV.NR.	DATO	REV.	SIGN.

ANMELDELSESTEGN.
FASADER

14.09.00 | 1:100

Gnr: 92 | Bnr: 24

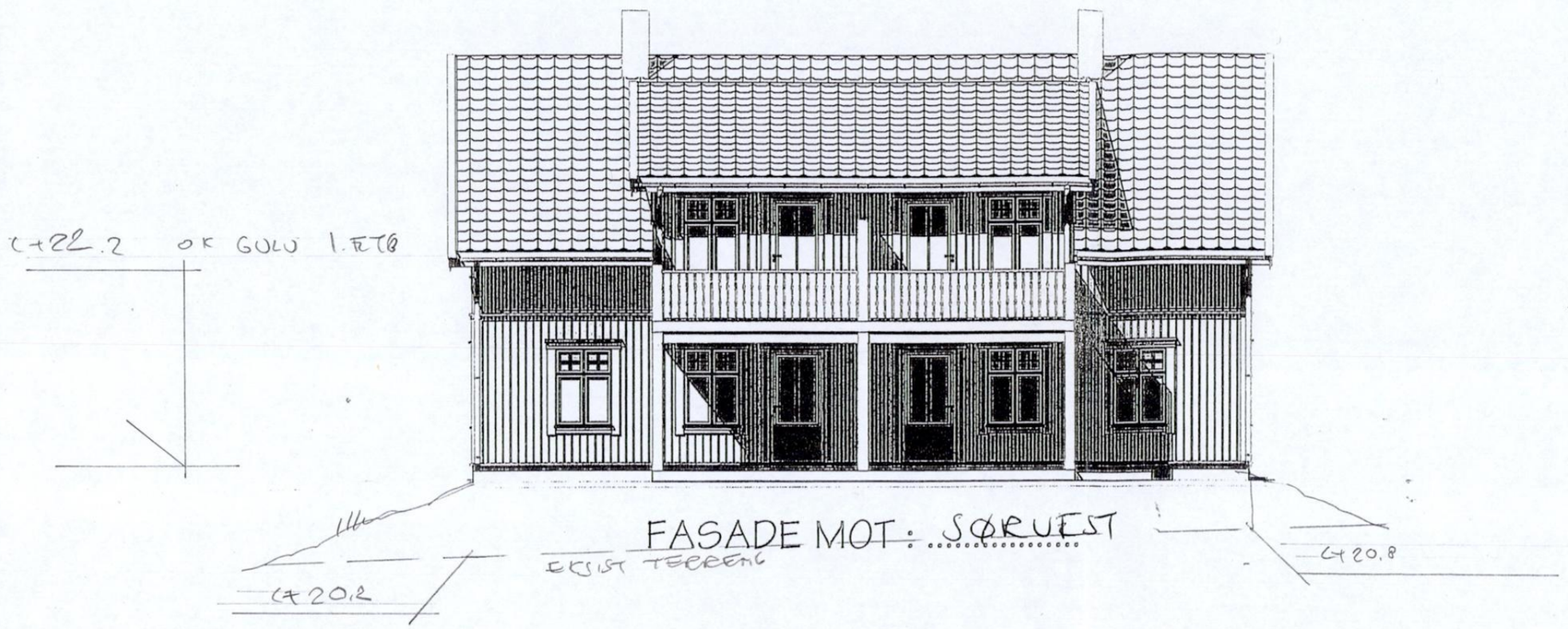
Tegn. av: K.UPPMAN | Kontr av:

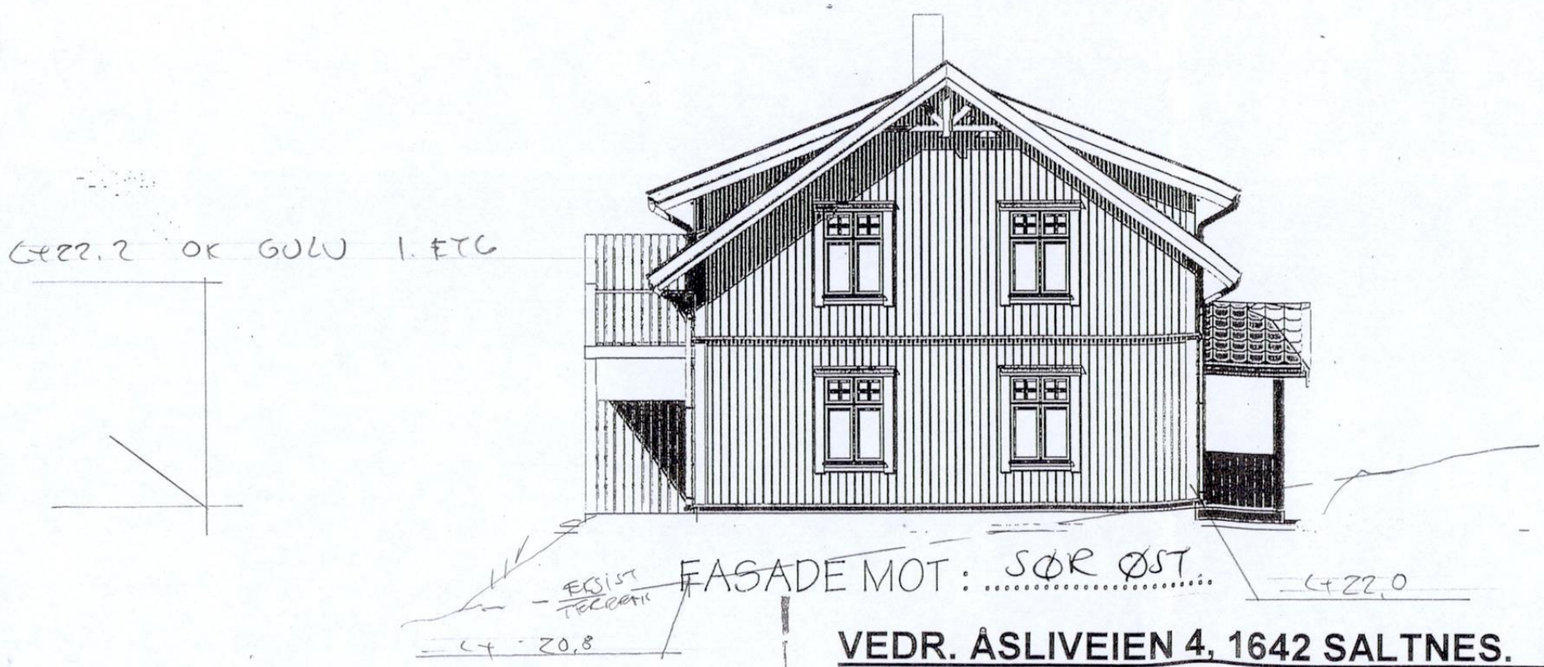
F03 Hus 1

TOMANNSBOLIG
TOR ØYVIND SKAUG
BOKS 243
1501 MOSS

ARKITEKTKONTORET
KONRAD HALVORSEN AS
Sivilarkitekter MNAL NPA
TEL 69 25 67 00
FAX 69 25 67 05
KLOSTERGT 7, 1532 MOSS
e-mail: villrein@of.telia.no

Villa SKAUG





HUS NR 2

VEDR. ÅSLIVEIEN 4, 1642 SALTNES. GNR 92, BNR 24
– 3 STK 2-MANNSBOLIGER M/GARASJE
TH: T. Ø. SKAUG AS, POSTBOKS 243, 1501 MOSS

REV.NR.	DATO	REV.	SIGN.

ANMELDELSESTEGN.
FASADER

14.09.00 | 1:100

Gnr: 92 | Bnr: 24

Tegn. av: K.UPPMAN | Kontr av:

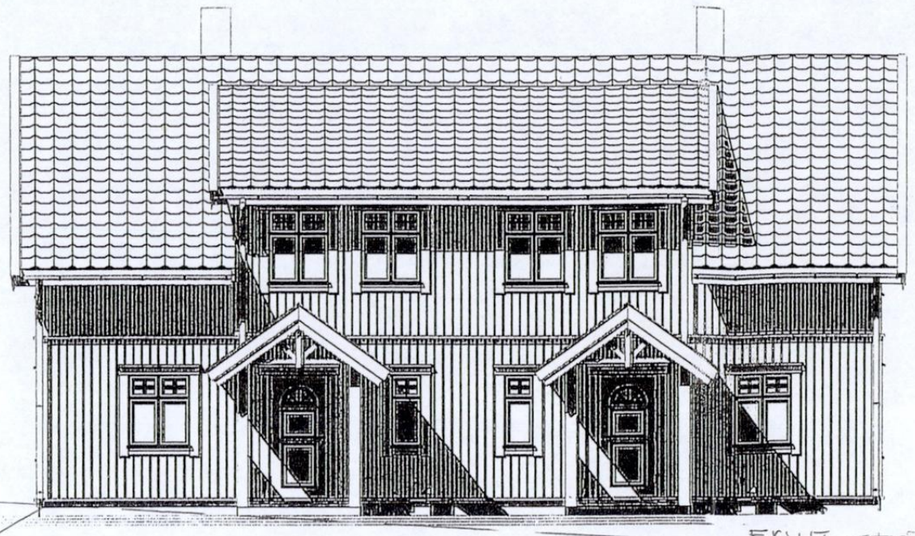
F03

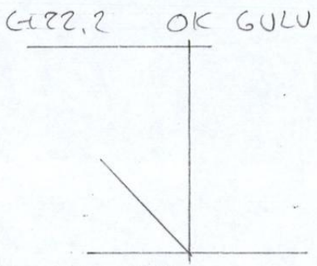
Hus 2

Villa SKAUG

TOMANNSBOLIG
TOR ØYVIND SKAUG
BOKS 243
1501 MOSS

ARKITEKTKONTORET
KONRAD HALVORSEN AS
Sivilarkitekter MNAL NPA
TEL 69 25 67 00
FAX 69 25 67 05
KLOSTERGT 7, 1532 MOSS
e-mail: villrein@of.telia.no



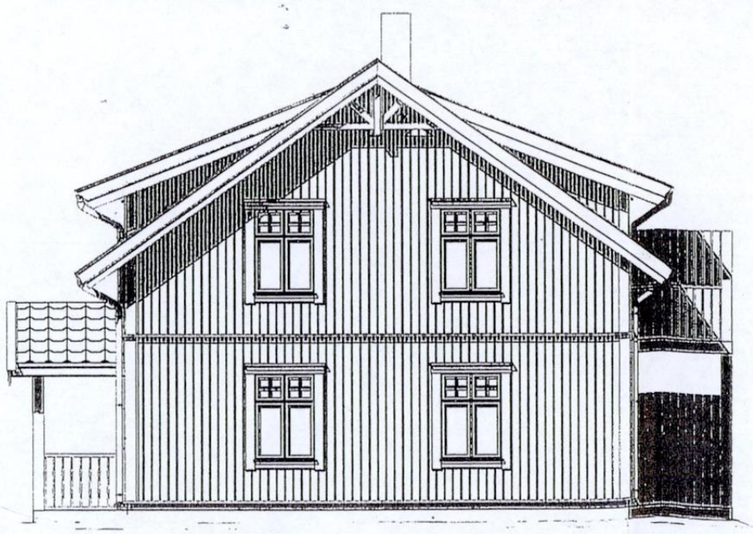


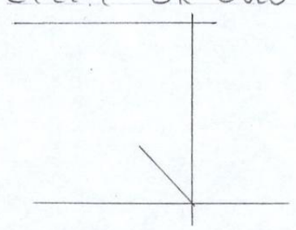
C+22.0

ERSLT TERRENG

C+ 21.2

FASADE MOT : NORD ØST





C+21.2

FASADE MOT : NORD VEST

C+ 20.2

VEDR. ÅSLIVEIEN 4, 1642 SALTNES. GNR 92, BNR 24
– 3 STK 2-MANNSBOLIGER M/GARASJE
TH: T. Ø. SKAUG AS, POSTBOKS 243, 1501 MOSS

HUS NR 2

REV.NR.	DATO	REV.	SIGN.

ANMELDELSESTEGN.
FASADER

14.09.00 | 1:100

Gnr: 92 | Bnr: 24

Tegn. av: K.UPPMAN | Kontr av:

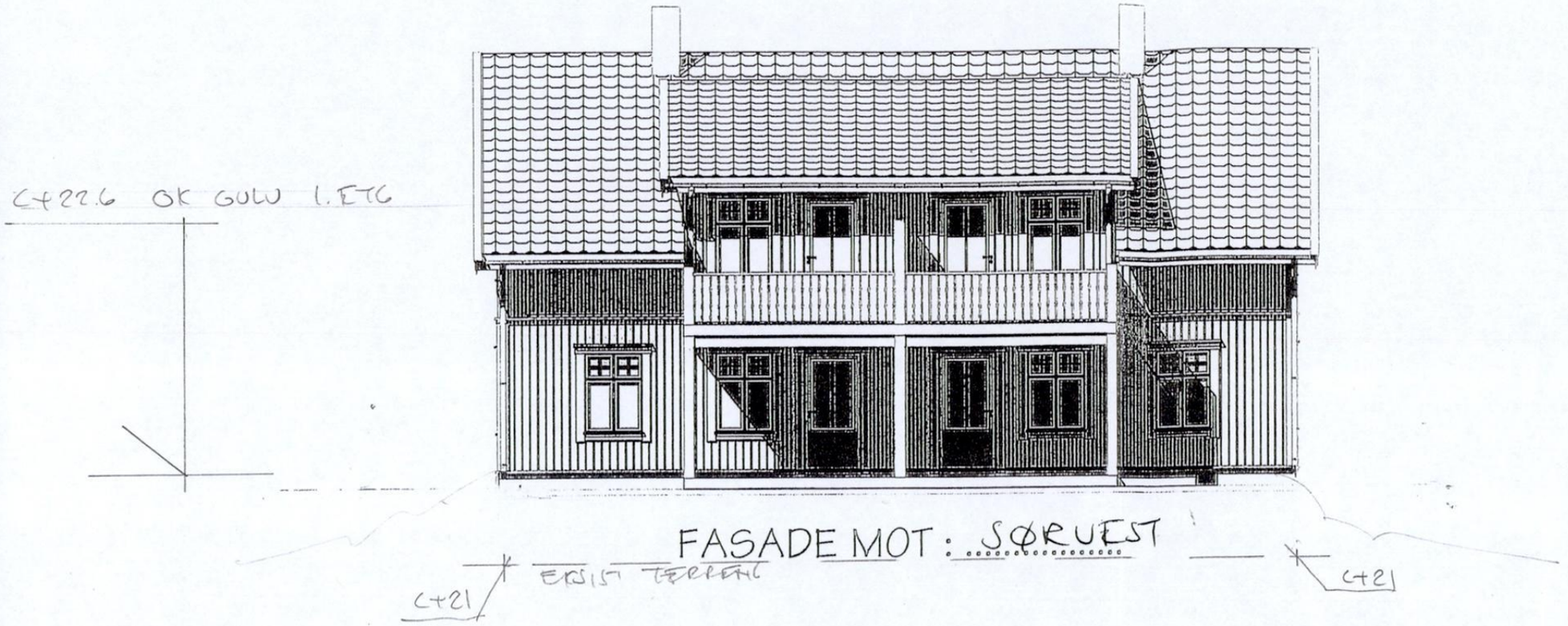
F04

Hus 2

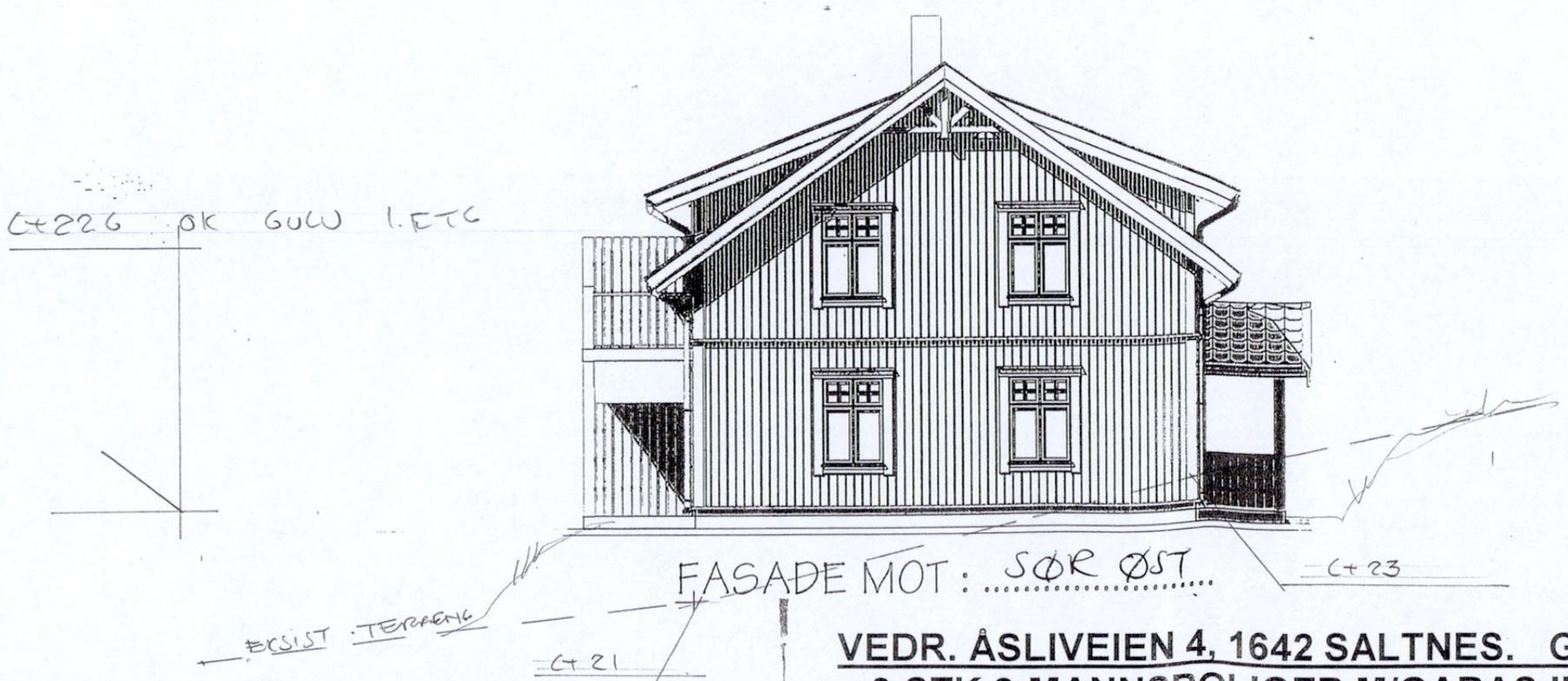
Villa SKAUG

TOMANNSBOLIG
TOR ØYVIND SKAUG
BOKS 243
1501 MOSS

ARKITEKTKONTORET
KONRAD HALVORSEN AS
Sivilarkitekter MNAL NPA
TEL 69 25 67 00
FAX 69 25 67 05
KLOSTERGT 7, 1532 MOSS
e-mail: villrein@of.telia.no



FASADE MOT : SØRVEST



FASADE MOT : SØR ØST

VEDR. ÅSLIVEIEN 4, 1642 SALTNES. GNR 92, BNR 24
– 3 STK 2-MANNSBOLIGER M/GARASJE
TH: T. Ø. SKAUG AS, POSTBOKS 243, 1501 MOSS

REV.NR.	DATO	REV.	SIGN.

ANMELDELSESTEGN.
FASADER

14.09.00 | 1:100

Gnr: 92 | Bnr: 24

Tegn. av: K.UPPMAN | Kontr av:

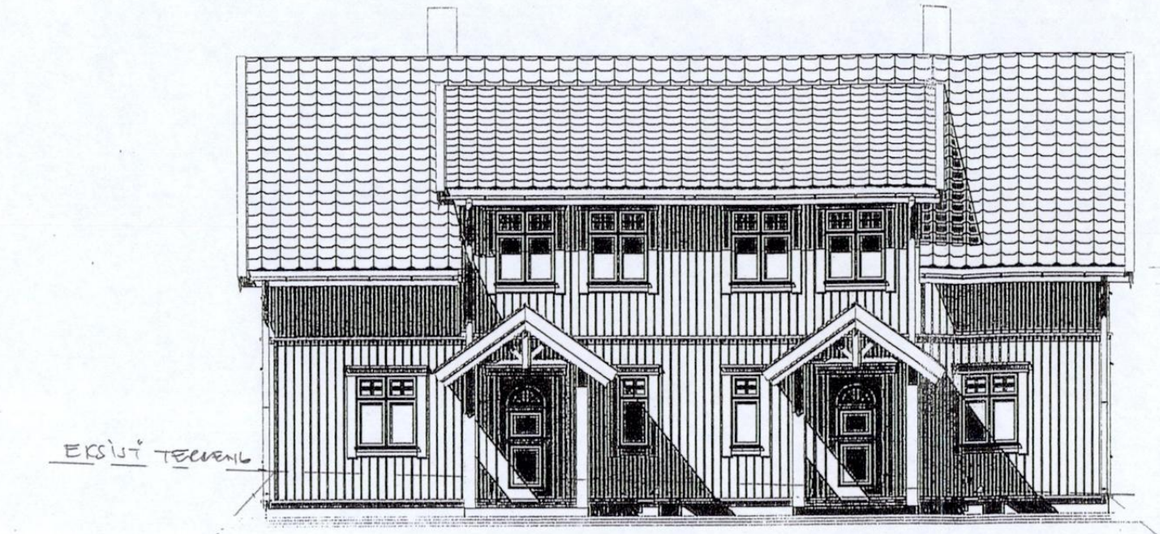
F03 Hus 3

HUS NR M

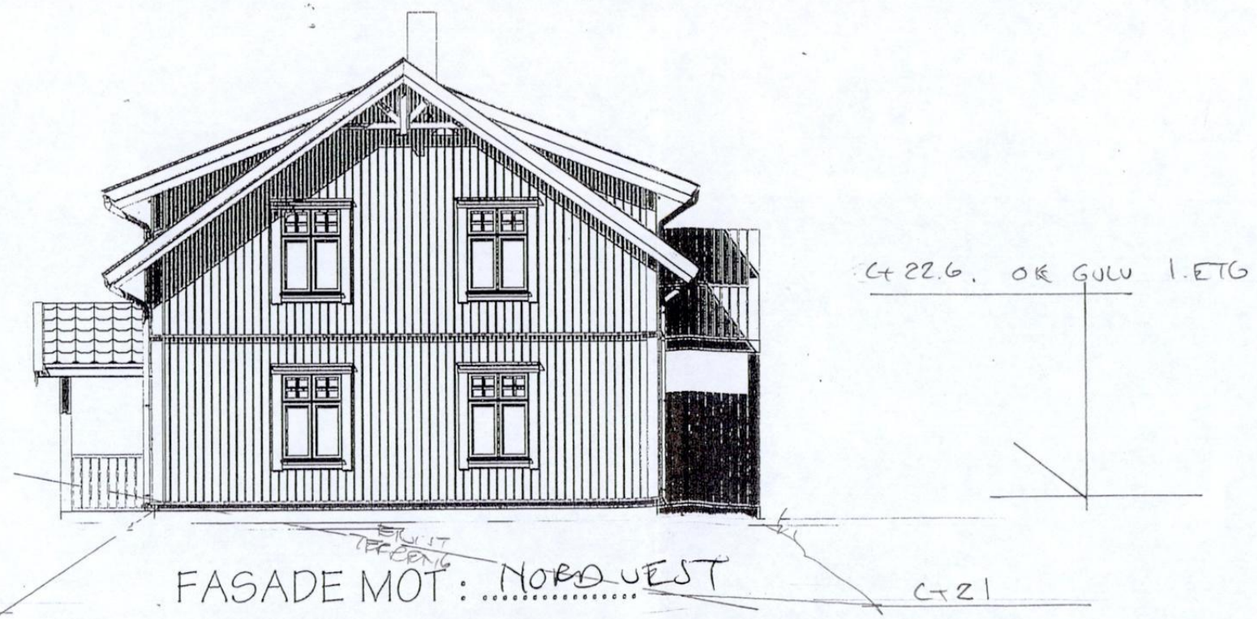
Villa SKAUG

TOMANNSBOLIG
TOR ØYVIND SKAUG
BOKS 243
1501 MOSS

ARKITEKTKONTORET
KONRAD HALVORSEN A:
Sivilarkitekter MNAL NPA
TEL 69 25 67 00
FAX 69 25 67 05
KLOSTERGT 7, 1532 MOSS
e-mail: villrein@of.telia.no



FASADE MOT : NORD ØST



FASADE MOT : NORD VEST

VEDR. ÅSLIVEIEN 4, 1642 SALTNES. GNR 92, BNR 24
– 3 STK 2-MANNSBOLIGER M/GARASJE
TH: T. Ø. SKAUG AS, POSTBOKS 243, 1501 MOSS

REV.NR.	DATO	REV.	SIGN.

ANMELDELSESTEGN.
FASADER

14.09.00 | 1:100

Gnr: 92 | Bnr: 24

Tegn. av: K.UPPMAN | Kontr av:

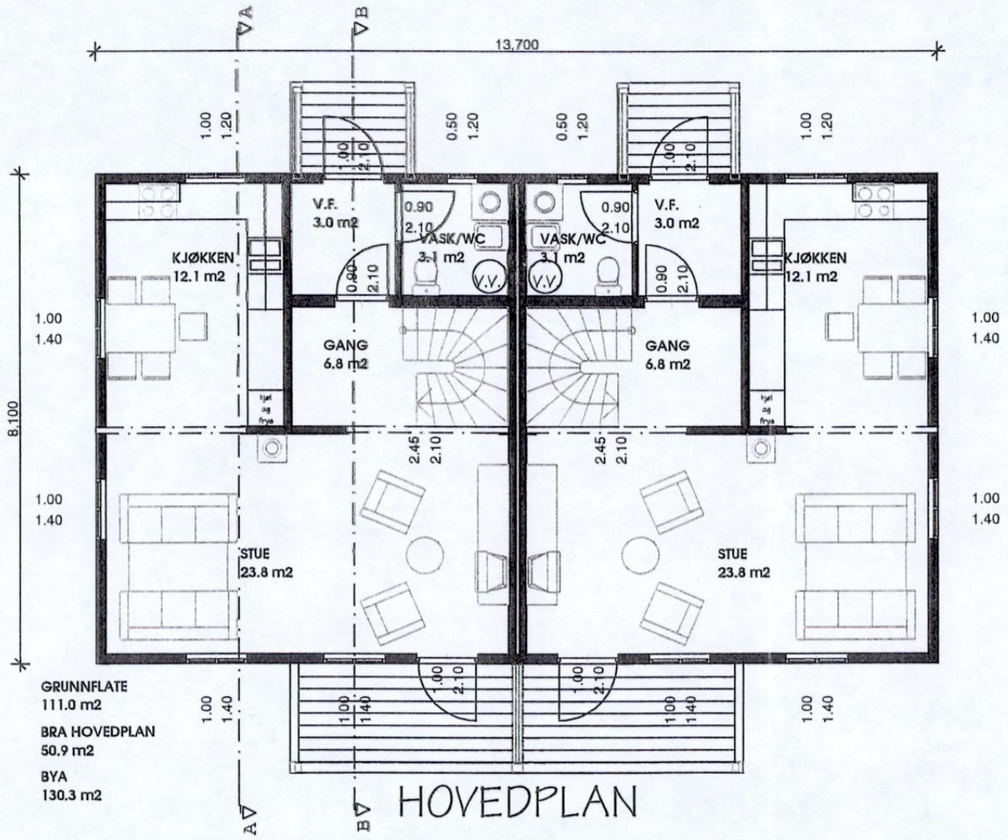
F04 Hus 3

HUS NR 3

Villa SKAUG

TOMANNSBOLIG
TOR ØYVIND SKAUG
BOKS 243
1501 MOSS

ARKITEKTKONTORET
KONRAD HALVORSEN AS
Sivilarkitekter MNAL NPA
TEL 69 25 67 00
FAX 69 25 67 05
KLOSTERGT 7, 1532 MOSS
e-mail: villrein@of.telia.no



HOVEDPLAN

VEDR. ÅSLIVEIEN 4, 1642 SALTNES. GNR 92, BNR 24 – 3 STK 2-MANNSBOLIGER M/GARASJE

TH: T. Ø. SKAUG AS, POSTBOKS 243, 1501 MOSS

REV.NR.	DATO	REV.	SIGN.

ANMELDELSESTEGN.
HOVEDPLAN

14.09.00 | 1:100

Gnr: 92 | Bnr: 24

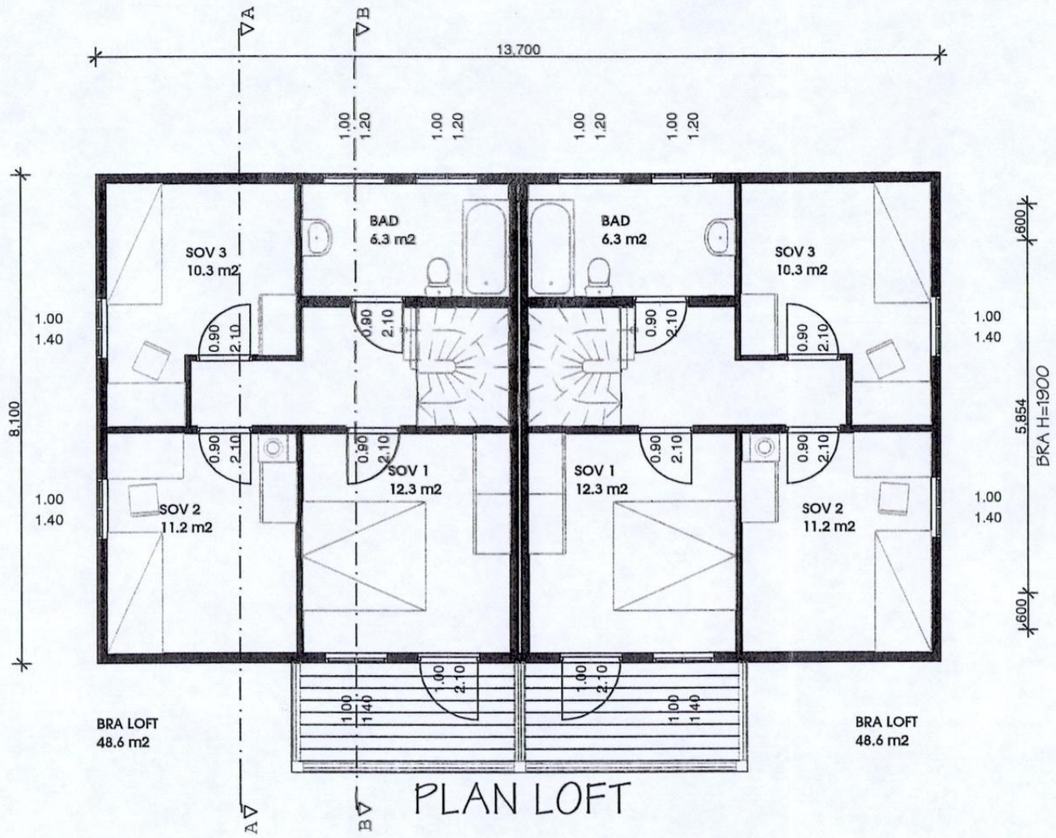
Tegn. av: K.UPPMAN | Kontr av:

F01

Villa SKAUG

TOMANNSBOLIG
TOR ØYVIND SKAUG
BOKS 243
1501 MOSS

ARKITEKTKONTORET
KONRAD HALVORSEN AS
Sivilarkitekter MNAL NPA
TEL 69 25 67 00
FAX 69 25 67 05
KLOSTERGT 7, 1532 MOSS
e-mail: villrein@of.telia.no



PLAN LOFT

REV.NR.	DATO	REV.	SIGN.

ANMELDELSESTEGN.

PLAN LOFT

14.09.00

1:100

Gnr: 92

Bnr: 24

Tegn. av: K.UPPMAN

Kontr av:

F02

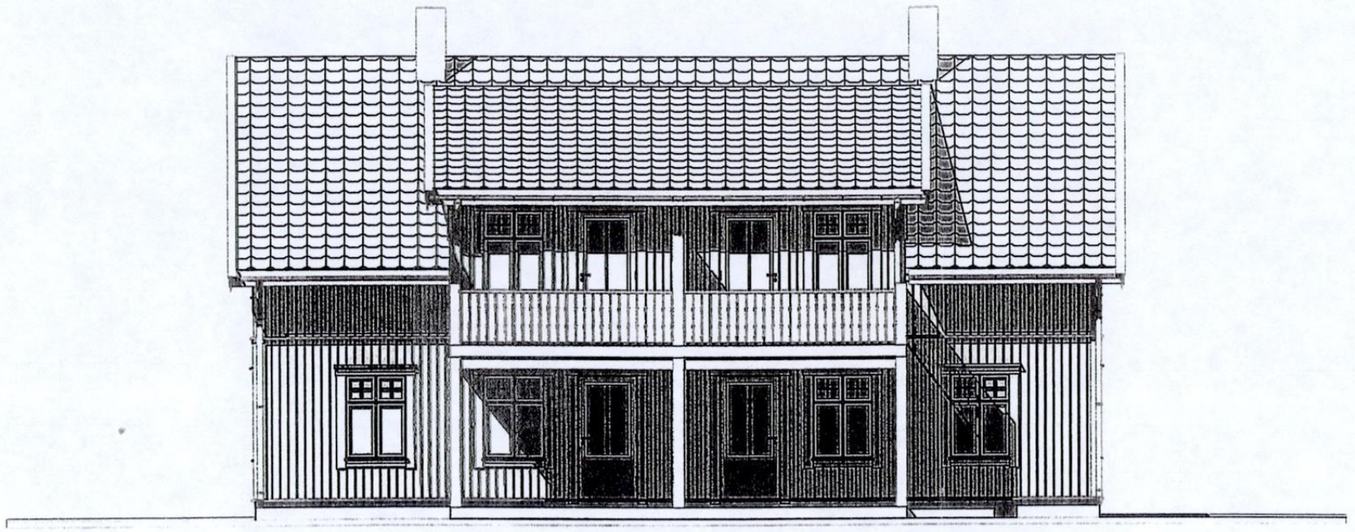
Villa SKAUG

TOMANNSBOLIG
TOR ØYVIND SKAUG
BOKS 243
1501 MOSS

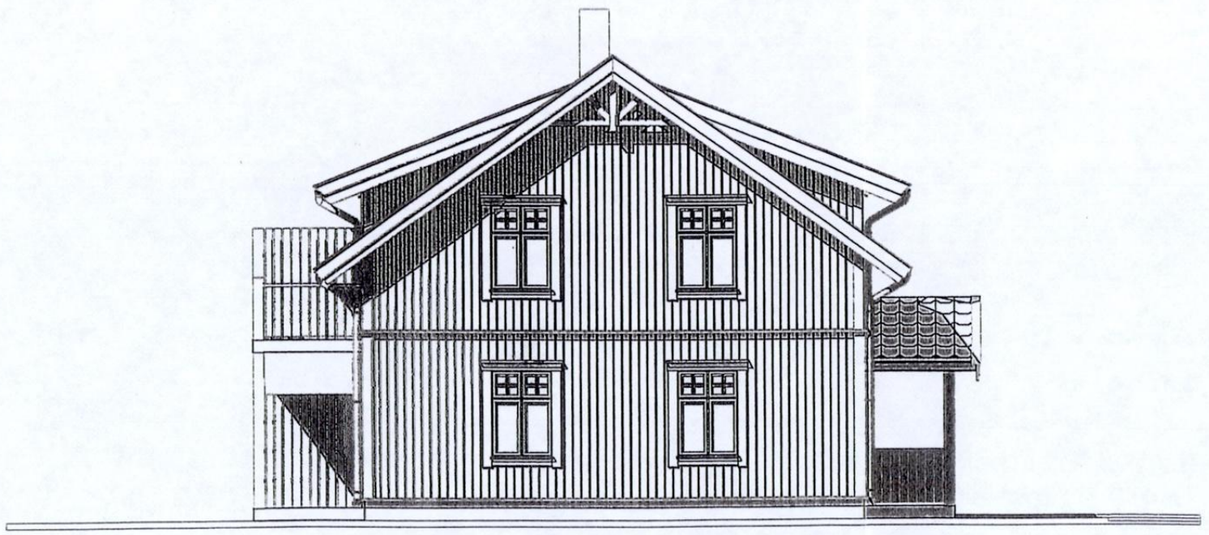
VEDR. ÅSLIVEIEN 4, 1642 SALTNES. GNR 92, BNR 24 – 3 STK 2-MANNSBOLIGER M/GARASJE

TH: T. Ø. SKAUG AS, POSTBOKS 243, 1501 MOSS

ARKITEKTKONTORET
KONRAD HALVORSEN AS
Sivilarkitekter MNAL NPA
TEL 69 25 67 00
FAX 69 25 67 05
KLOSTERGT 7, 1532 MOSS
e-mail: villrein@of.telia.no



FASADE MOT : SØRVEST



FASADE MOT : SØR ØST

VEDR. ÅSLIVEIEN 4, 1642 SALTNES. GNR 92, BNR 24
– 3 STK 2-MANNSBOLIGER M/GARASJE
TH: T. Ø. SKAUG AS, POSTBOKS 243, 1501 MOSS

REV.NR.	DATO	REV.	SIGN.

ANMELDELSESTEGN.
FASADER

14.09.00 | 1:100

Gnr: 92 | Bnr: 24

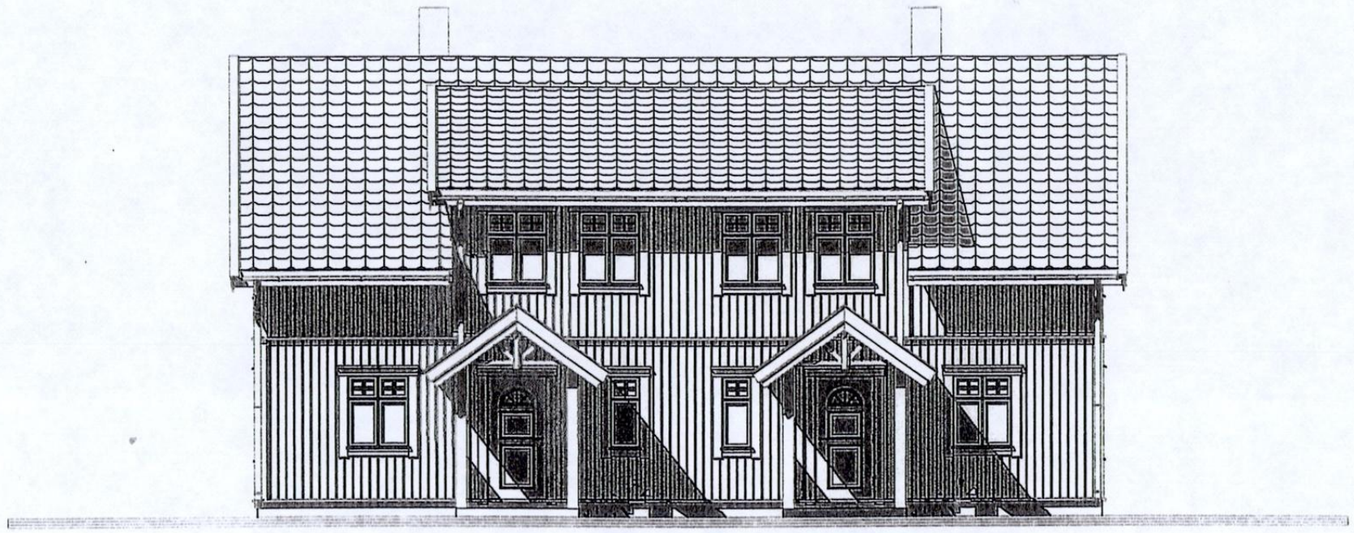
Tegn. av: K.UPPMAN | Kontr av:

F03

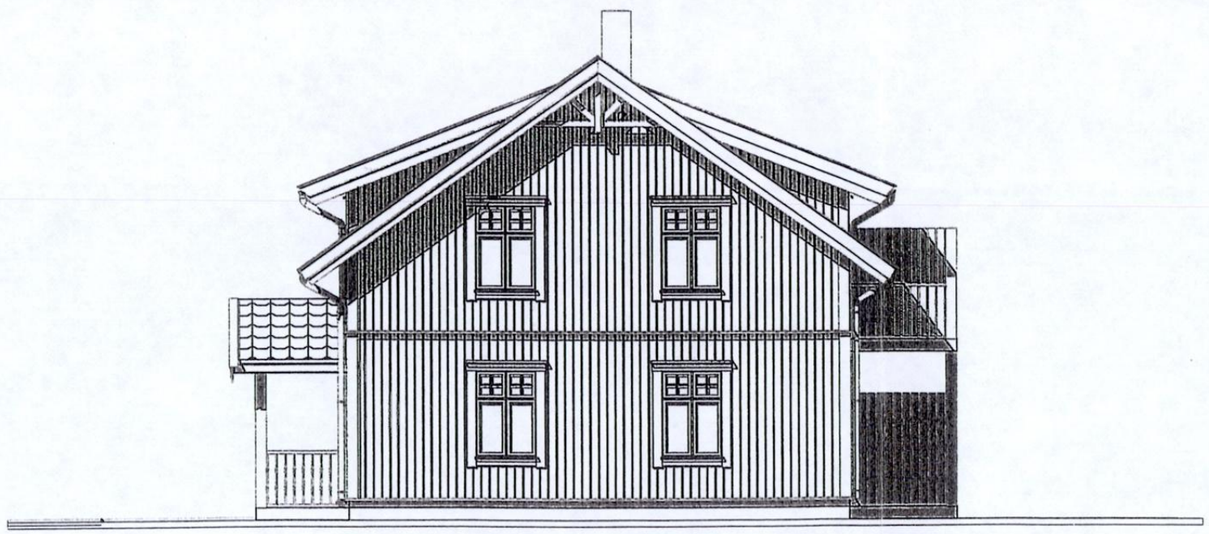
Villa SKAUG

TOMANNSBOLIG
TOR ØYVIND SKAUG
BOKS 243
1501 MOSS

ARKITEKTKONTORET
KONRAD HALVORSEN AS
Sivilarkitekter MNAL NPA
TEL 69 25 67 00
FAX 69 25 67 05
KLOSTERGT 7, 1532 MOSS
e-mail: villrein@of.telia.no



FASADE MOT : NORD ØST



FASADE MOT : NORD VEST

VEDR. ÅSLIVEIEN 4, 1642 SALTNES. GNR 92, BNR 24
– 3 STK 2-MANNSBOLIGER M/GARASJE
TH: T. Ø. SKAUG AS, POSTBOKS 243, 1501 MOSS

REV.NR.	DATO	REV.	SIGN.

ANMELDELSESTEGN.
FASADER

14.09.00 | 1:100

Gnr: 92 | Bnr: 24

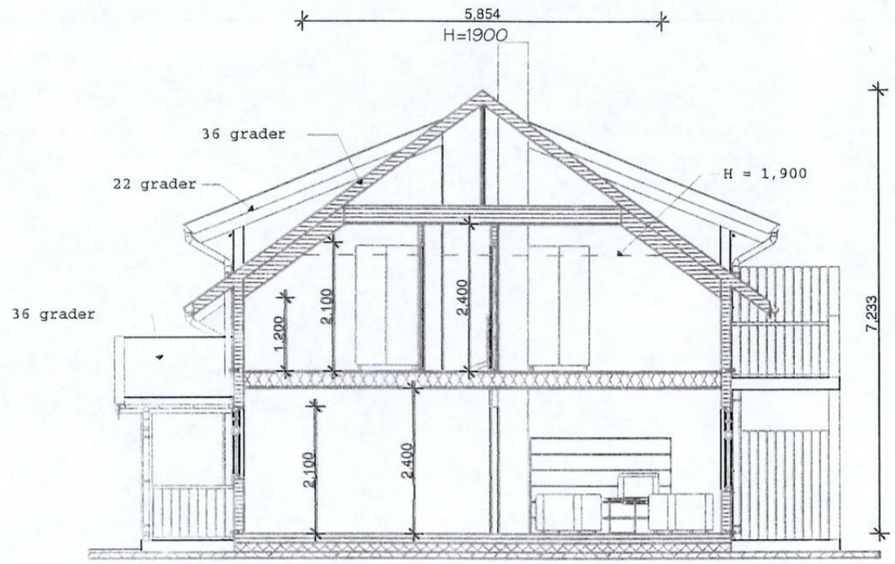
Tegn. av: K.UPPMAN | Kontr av:

F04

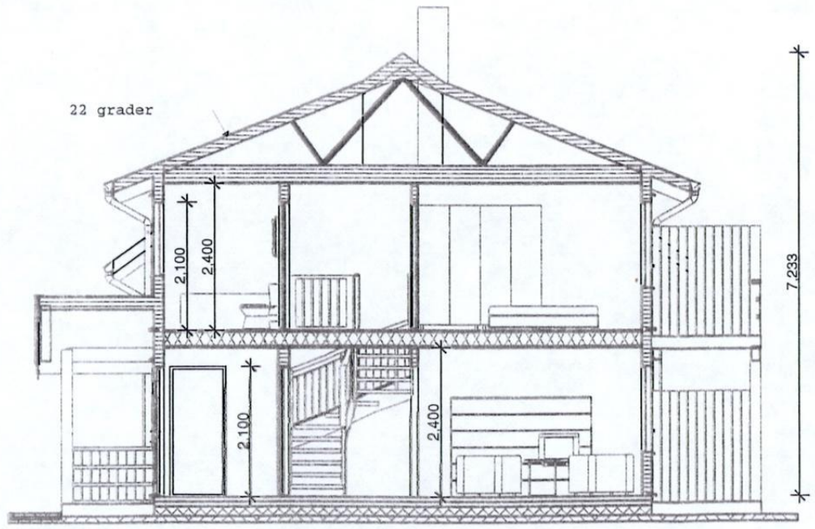
Villa SKAUG

TOMANNSBOLIG
TOR ØYVIND SKAUG
BOKS 243
1501 MOSS

ARKITEKTKONTORET
KONRAD HALVORSEN AS
Sivilarkitekter MNAL NPA
TEL 69 25 67 00
FAX 69 25 67 05
KLOSTERGT 7, 1532 MOSS
e-mail: villrein@of.telia.no



SNITT A-A



SNITT B-B

VEDR. ÅSLIVEIEN 4, 1642 SALTNES. GNR 92, BNR 24 – 3 STK 2-MANNSBOLIGER M/GARASJE

TH: T. Ø. SKAUG AS, POSTBOKS 243, 1501 MOSS

REV.NR.	DATO	REV.	SIGN.

ANMELDELSESTEGN.
SNITT A-A og B-B

14.09.00

1:100

Gnr: 92

Bnr: 24

Tegn. av: K.UPPMAN

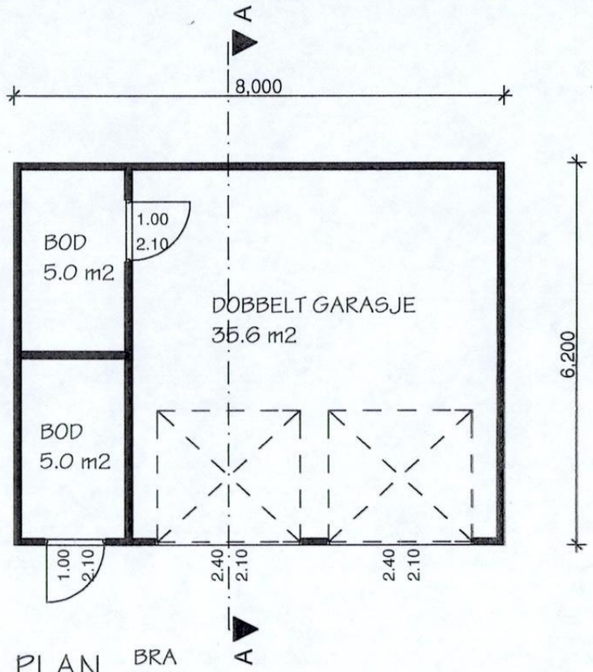
Kontr av:

F05

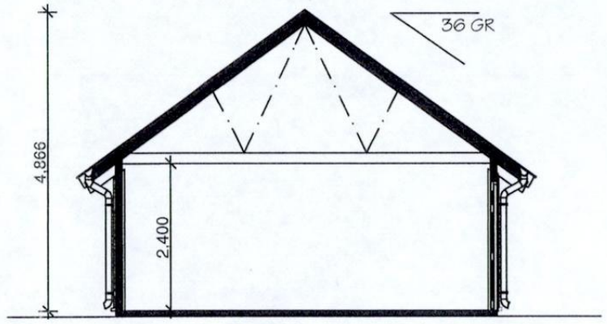
TOMANNSBOLIG
TOR ØYVIND SKAUG
BOKS 243
1501 MOSS

ARKITEKTKONTORET
KONRAD HALVORSEN AS
Sivilarkitekter MNAL NPA
TEL 69 25 67 00
FAX 69 25 67 05
KLOSTERGT 7, 1532 MOSS
e-mail: villrein@of.telia.no

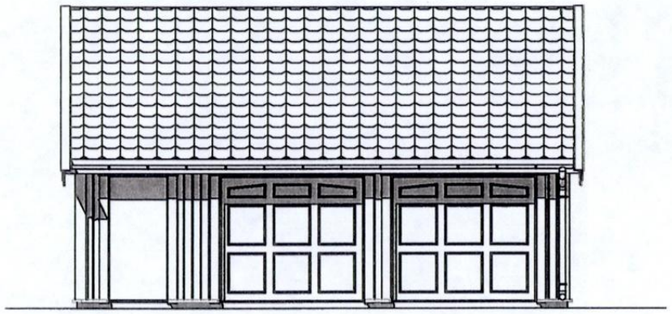
Villa SKAUG



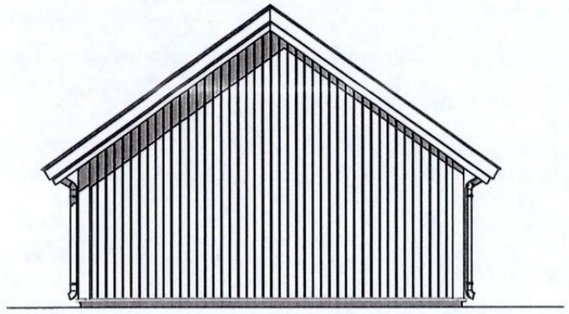
PLAN BRA 46.5 m2



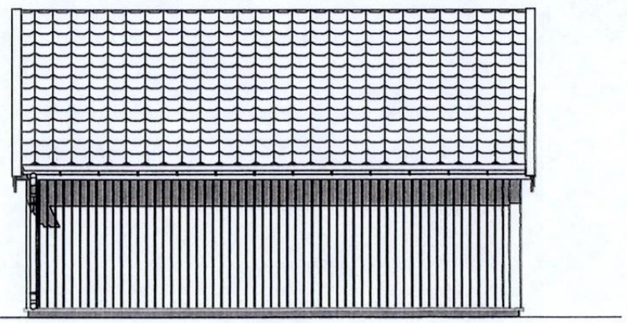
SNITT A-A



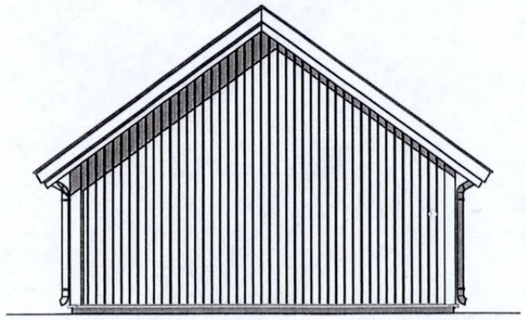
FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT SYD-VEST



FASADE MOT SYD-ØST



FASADE MOT NORD-ØST

REV.NR.	DATO	REV.	SIGN.

ANMELDELSESTEGN.
GARASJE

14.09.00 | 1:100

Gnr: 92 | Bnr: 24

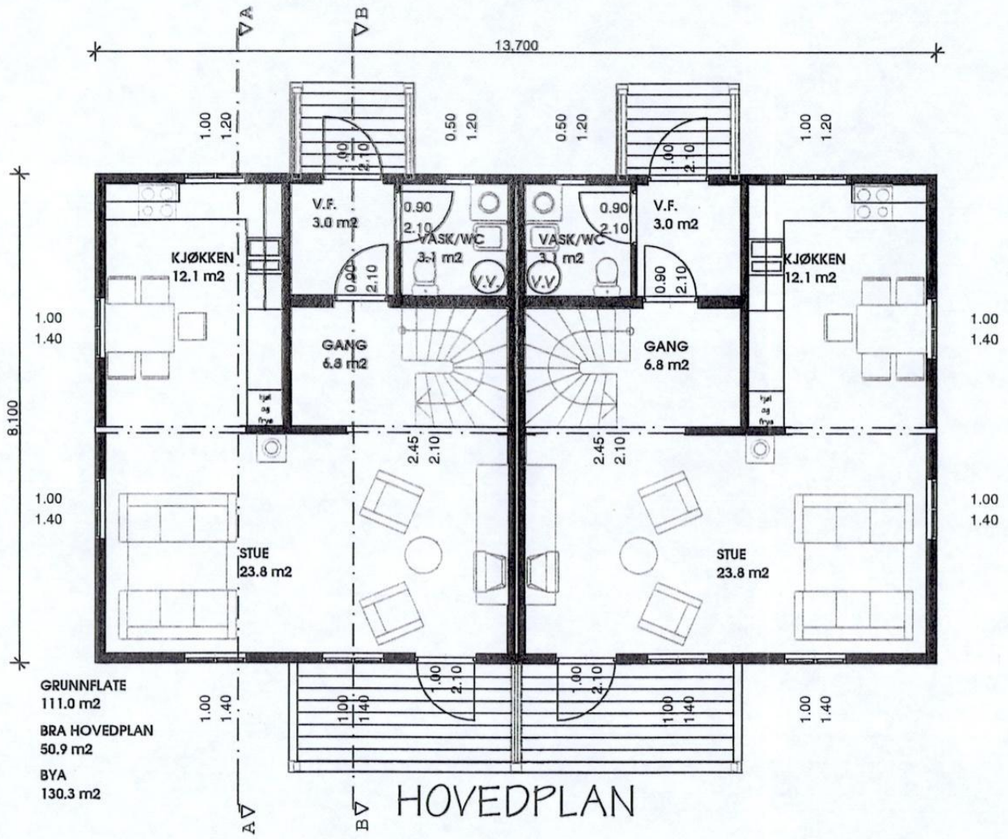
Tegn. av: K.U./am | Kontr av:

F07

Villa SKAUG

TOMANNSBOLIG
TOR ØYVIND SKAUG
BOKS 243
1501 MOSS

ARKITEKTKONTORET
KONRAD HALVORSEN AS
Sivilarkitekter MNAL NPA
TEL 69 25 67 00
FAX 69 25 67 05
KLOSTERGT 7, 1532 MOSS
e-mail: villrein@of.telia.no



HOVEDPLAN

VEDR. ÅSLIVEIEN 4, 1642 SALTNES. GNR 92, BNR 24
– 3 STK 2-MANNSBOLIGER M/GARASJE
TH: T. Ø. SKAUG AS, POSTBOKS 243, 1501 MOSS

REV.NR.	DATO	REV.	SIGN.

ANMELDELSESTEGN.
HOVEDPLAN

14.09.00 | 1:100

Gnr: 92 | Bnr: 24

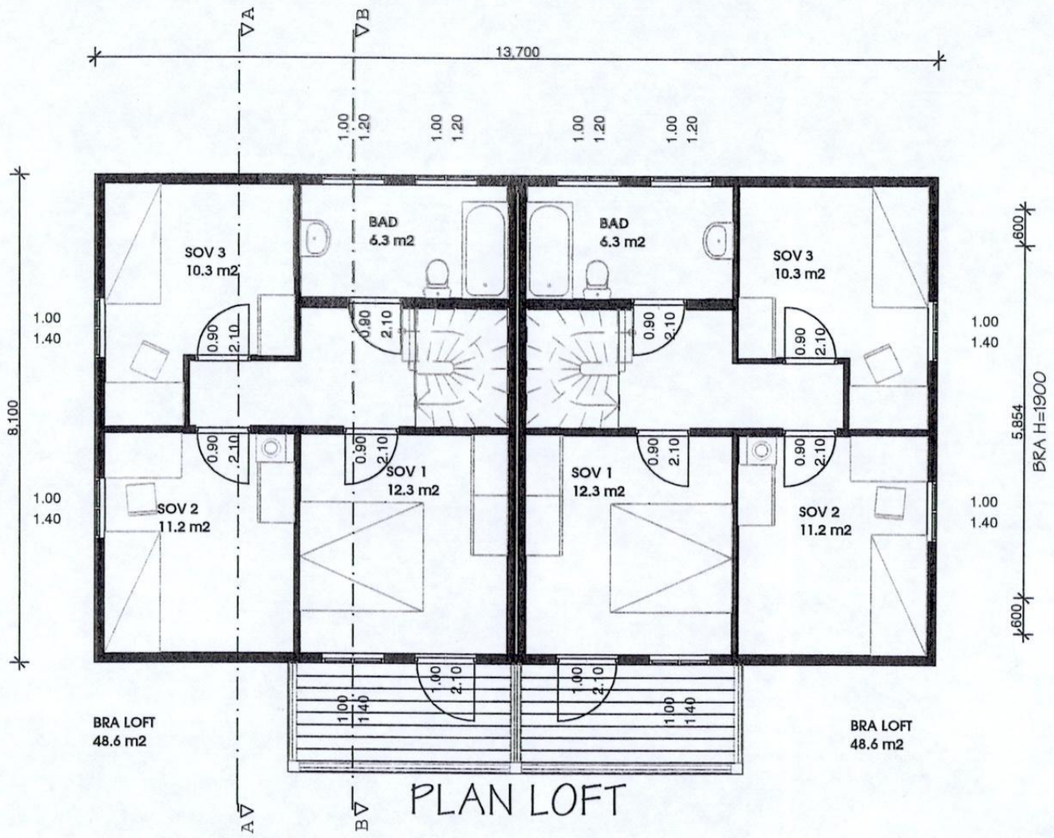
Tegn. av: K.UPPMAN | Kontr av:

F01

Villa SKAUG

TOMANNSBOLIG
TOR ØYVIND SKAUG
BOKS 243
1501 MOSS

ARKITEKTKONTORET
KONRAD HALVORSEN AS
Sivilarkitekter MNAL NPA
TEL 69 25 67 00
FAX 69 25 67 05
KLOSTERGT 7, 1532 MOSS
e-mail: villrein@of.telia.no



PLAN LOFT

REV.NR.	DATO	REV.	SIGN.

ANMELDELSESTEGN.

PLAN LOFT

14.09.00

1:100

Gnr: 92

Bnr: 24

Tegn. av: K.UPPMAN

Kontr av:

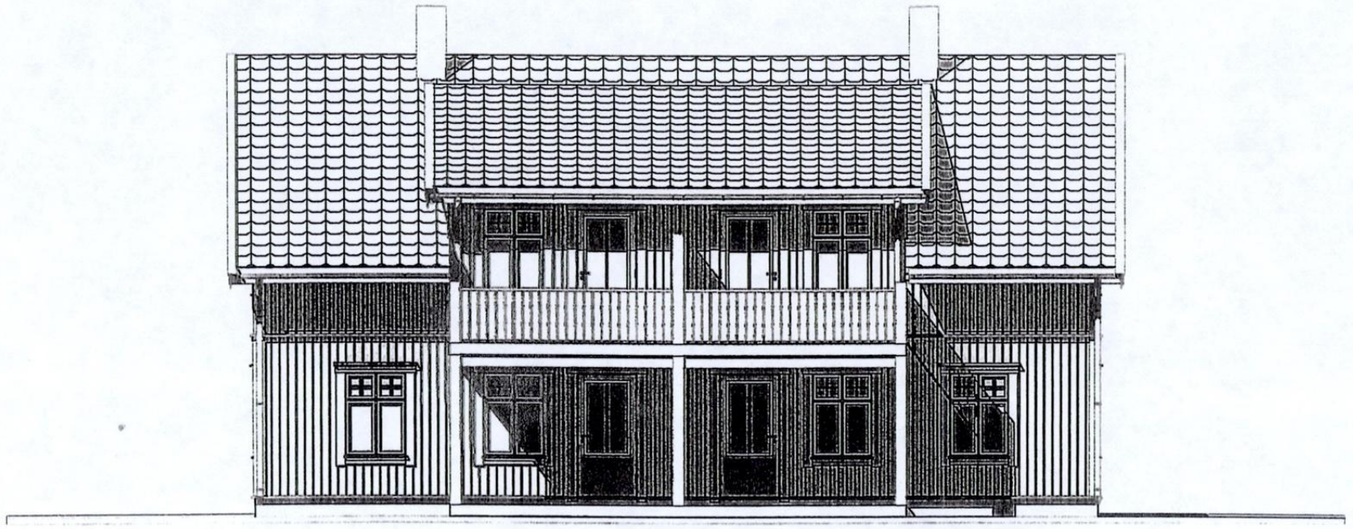
F02

Villa SKAUG

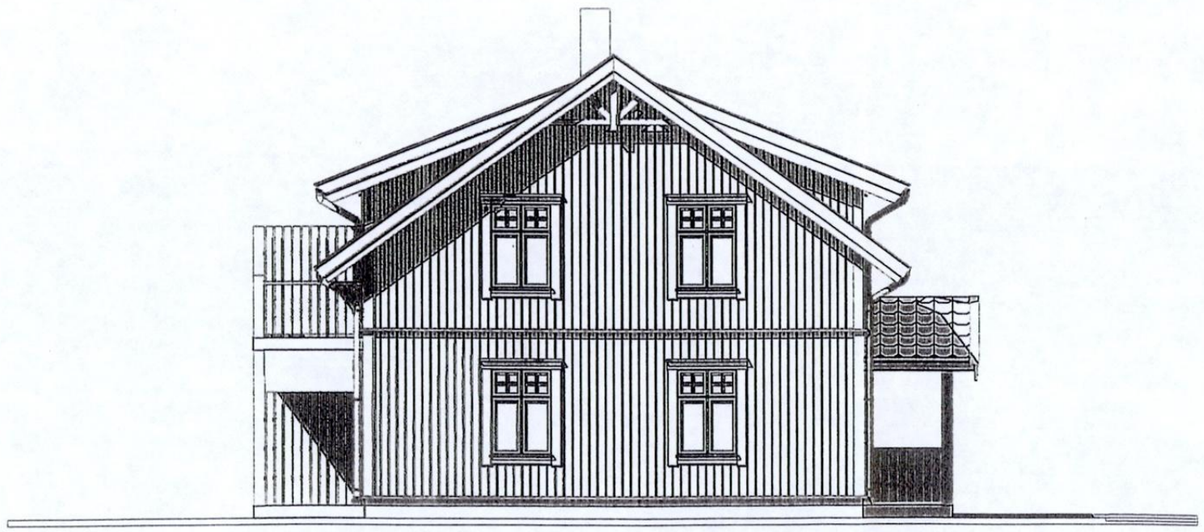
TOMANNSBOLIG
TOR ØYVIND SKAUG
BOKS 243
1501 MOSS

VEDR. ÅSLIVEIEN 4, 1642 SALTNES. GNR 92, BNR 24
– 3 STK 2-MANNSBOLIGER M/GARASJE
TH: T. Ø. SKAUG AS, POSTBOKS 243, 1501 MOSS

ARKITEKTKONTORET
KONRAD HALVORSEN AS
Sivilarkitekter MNAL NPA
TEL 69 25 67 00
FAX 69 25 67 05
KLOSTERGT 7, 1532 MOSS
e-mail: villrein@of.telia.no



FASADE MOT : SØRVEST



FASADE MOT : SØR ØST

VEDR. ÅSLIVEIEN 4, 1642 SALTNES. GNR 92, BNR 24
– 3 STK 2-MANNSBOLIGER M/GARASJE
TH: T. Ø. SKAUG AS, POSTBOKS 243, 1501 MOSS

REV.NR.	DATO	REV.	SIGN.

ANMELDELSESTEGN.
FASADER

14.09.00 | 1:100

Gnr: 92 | Bnr: 24

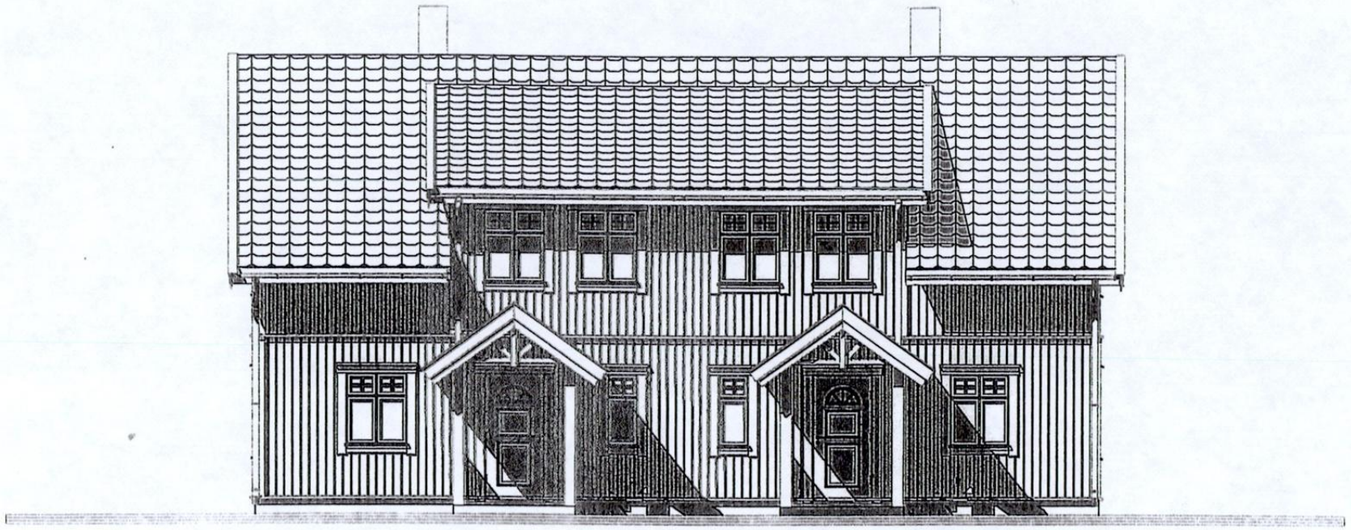
Tegn. av: K.UPPMAN | Kontr av:

F03

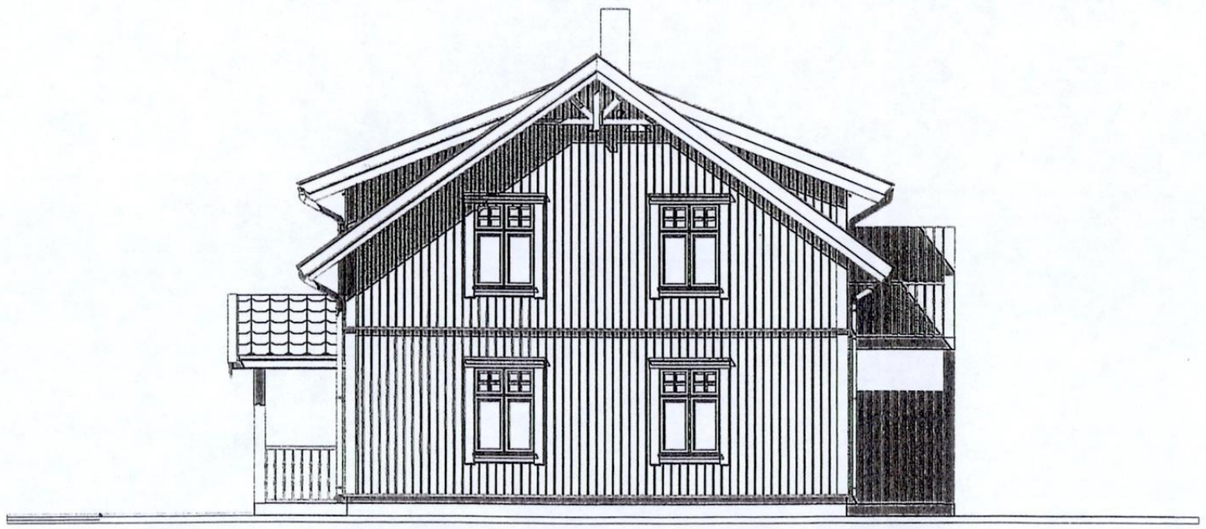
Villa SKAUG

TOMANNSBOLIG
TOR ØYVIND SKAUG
BOKS 243
1501 MOSS

ARKITEKTKONTORET
KONRAD HALVORSEN AS
Sivilarkitekter MNAL NPA
TEL 69 25 67 00
FAX 69 25 67 05
KLOSTERGT 7, 1532 MOSS
e-mail: villrein@of.telia.no



FASADE MOT : NORD ØST



FASADE MOT : NORD VEST

VEDR. ÅSLIVEIEN 4, 1642 SALTNES. GNR 92, BNR 24
– 3 STK 2-MANNSBOLIGER M/GARASJE
TH: T. Ø. SKAUG AS, POSTBOKS 243, 1501 MOSS

REV.NR.	DATO	REV.	SIGN.

ANMELDELSESTEGN.
FASADER

14.09.00 | 1:100

Gnr: 92 | Bnr: 24

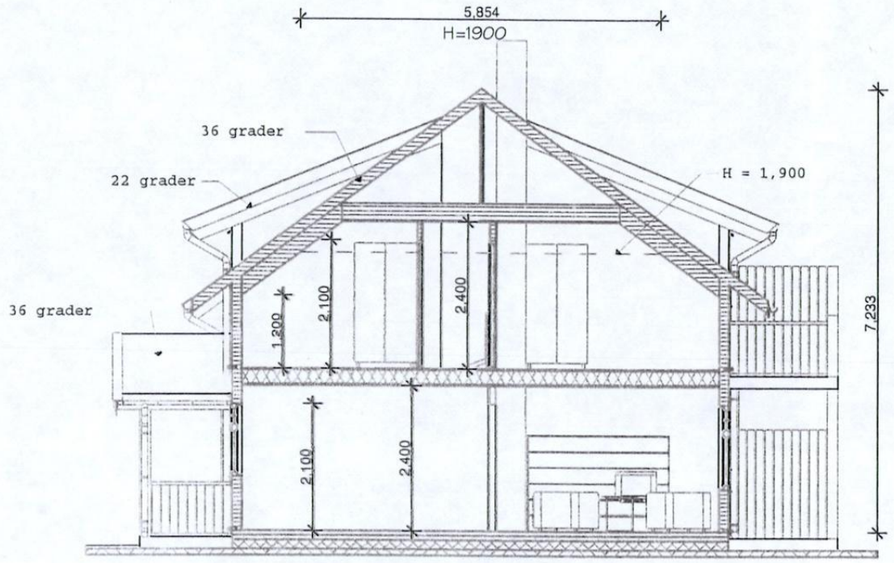
Tegn. av: K.UPPMAN | Kontr av:

F04

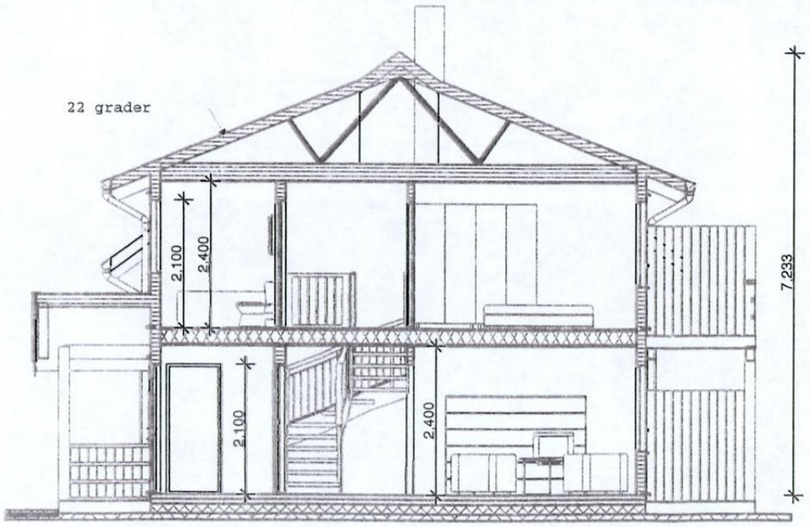
Villa SKAUG

TOMANNSBOLIG
TOR ØYVIND SKAUG
BOKS 243
1501 MOSS

ARKITEKTKONTORET
KONRAD HALVORSEN AS
Sivilarkitekter MNAL NPA
TEL 69 25 67 00
FAX 69 25 67 05
KLOSTERGT 7, 1532 MOSS
e-mail: villrein@of.telia.no



SNITT A-A



SNITT B-B

VEDR. ÅSLIVEIEN 4, 1642 SALTNES. GNR 92, BNR 24
– 3 STK 2-MANNSBOLIGER M/GARASJE
TH: T. Ø. SKAUG AS, POSTBOKS 243, 1501 MOSS

REV.NR.	DATO	REV.	SIGN.

ANMELDELSESTEGN.
SNITT A-A og B-B

14.09.00 | 1:100

Gnr: 92 | Bnr: 24

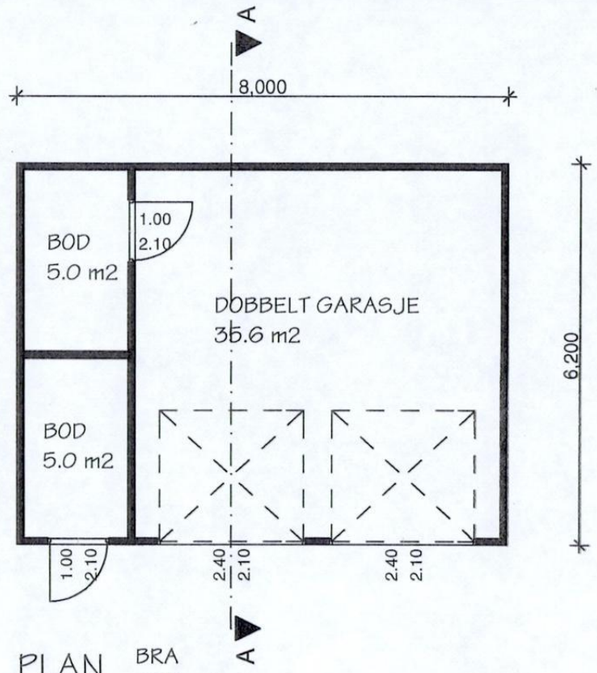
Tegn. av: K.UPPMAN | Kontr av:

F.05

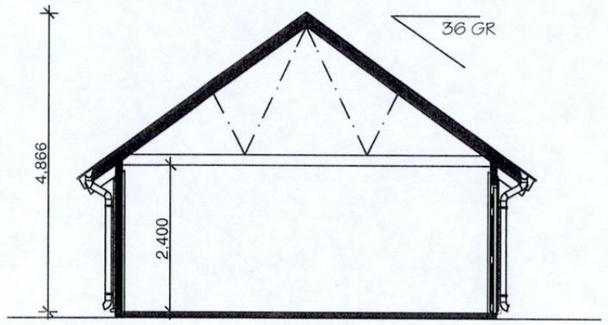
TOMANNSBOLIG
TOR ØYVIND SKAUG
BOKS 243
1501 MOSS

ARKITEKTKONTORET
KONRAD HALVORSEN AS
Sivilarkitekter MNAL NPA
TEL 69 25 67 00
FAX 69 25 67 05
KLOSTERGT 7, 1532 MOSS
e-mail: villrein@of.telia.no

Villa SKAUG



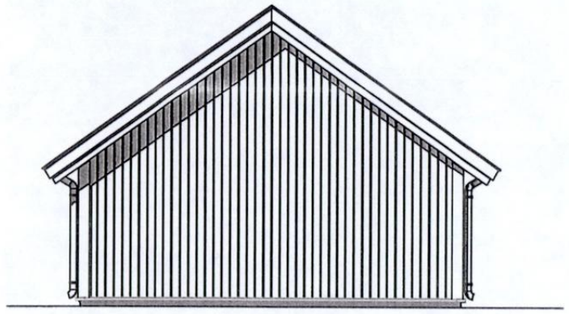
PLAN BRA 46.5 m2



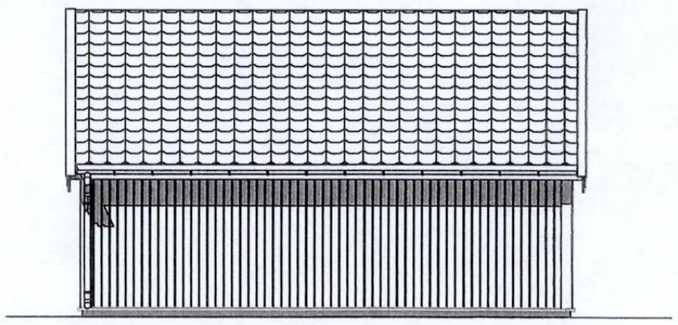
SNITT A-A



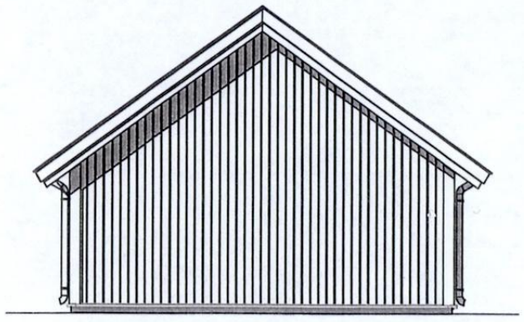
FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT SYD-VEST



FASADE MOT SYD-ØST



FASADE MOT NORD-ØST

REV.NR.	DATO	REV.	SIGN.

ANMELDELSESTEGN.
GARASJE

14.09.00 | 1:100

Gnr: 92 | Bnr: 24

Tegn. av: K.U./am | Kontr av:

F07

Villa SKAUG

TOMANNSBOLIG
TOR ØYVIND SKAUG
BOKS 243
1501 MOSS

ARKITEKTKONTORET
KONRAD HALVORSEN AS
Sivilarkitekter MNAL NPA
TEL 69 25 67 00
FAX 69 25 67 05
KLOSTERGT 7, 1532 MOSS
e-mail: villrein@of.telia.no

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**