

Tilstandsrapport



Enebolig



Statsminister Kolstads vei 53, 1711
SARPSBORG



SARPSBORG kommune



gnr. 2087,2083, bnr. 96,295, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 195 m² BRA-i: 153 m²



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 09.04.2026

Oppdragsnr.: 15333-1684

Eiendomsverdi ref nr: KR2195

Foretak: Vestre Vei Eiendom AS

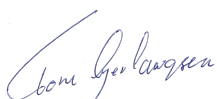
Takstingeniør: Tom Gjerlaugsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takstmann og Byggmester Tom Gjerlaugsen

Rapportansvarlig



Tom Gjerlaugsen

tom@gjerlaugsen.no

916 99 311



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](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Det er renner og nedløp.
Veggene er av Ytong. Fasade er kledning og Steni plater eller lignende.
Takkonstruksjonen har plass bygde takstoler.
Det er vinduer med enkle glass og med isolerglass, er fra 1980 årene og eldre.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Eldre terrasse og innbygd terrasse med plast tak.
Det er er eldre trapp ned fra terrassen.
Støpt trapp med fliser ved inngangsparti.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, teppe og beleg.
Veggene har tapet, trepanel, malte plater og strie.
Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt dekke i kjeller.

Boligen har mursteinspipe fra byggetiden.
Peis og vedovn.
Boligen har 2 stk eldre tretrapper.
Innvendig har boligen eldre dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i etasje
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er utført som egeninnsats med avvik i utførelsen.
Det er fliser på vegger og gulv
Det er byttet dusjkabinett,
Eldre servant med skap, klossett.

Vaskekjeller
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskekjeller er fra byggetiden
Det er mur på vegger og gulv.
Eldre røropplegg og utstyr.
Våtrommet har i hovedsak en eldre standard.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ny Ikea kjøkkeninnredning med
fabrikk lakkerte overskap og underskap.
Det er integrerte hvitevarer. Laminat benkeplate.
Det er montert lekkasjesikring.
Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Innvendig er det eldre rør opplegg.

Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er 2 stk. varmepumper
I Det er elektrisk anlegg med automatsikring.
1 stk. sikringsskap.
Montert el bil lader.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygge grunn av løsmasser.
Dreneringen er fra byggetiden.
Bygningen har betonggrunnmur.
Det er eldre røropplegg på tomten. Fra 1980 tallet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger kun nye tegninger på kjeller om bruksendring.
Det er bygd en inn glasset terrasse med tak. Av tidligere eier.
Ovenstående er ikke bygge søkt til Sarpsborg kommune.
Det er ikke fremvist tegninger på fasader og 1. etasje.
Anbefaler ytterligere kontroll rundt bygge søkte tegninger i kommunen, gjør en ny byggesøknad om nødvendig.

Tillatelse til tiltak er gitt - Statsminister Kolstads vei 53 - bruksendring
fra tilleggsdel til hoveddel - kjeller viser til tegninger.
Kjeller fremstår som fra år 1970 på befaringsdagen.

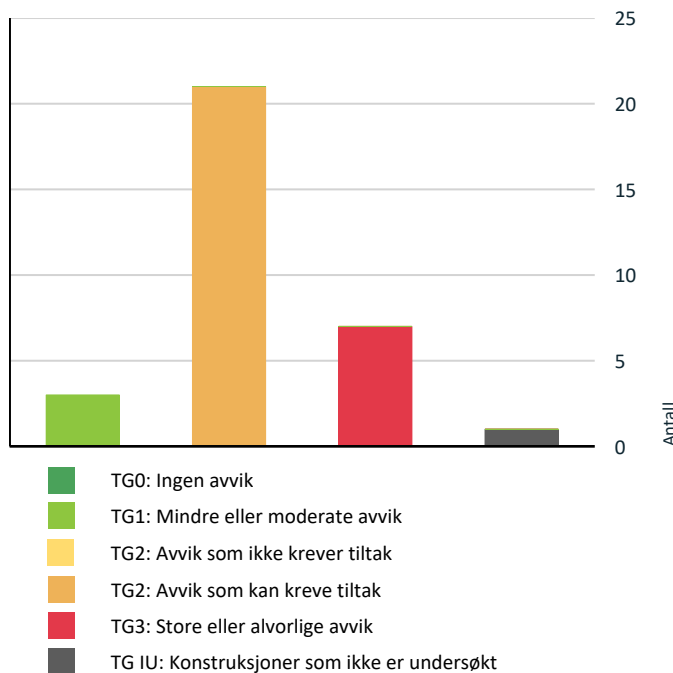
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tilbygget til garasjen fra rundt 1998 er opplyst i tidligere salg, at det ikke er bygge søkt til Sarpsborg kommune.
Anbefaler ytterligere kontroll rundt bygge søkte tegninger i kommunen, gjør en ny byggesøknad om nødvendig.

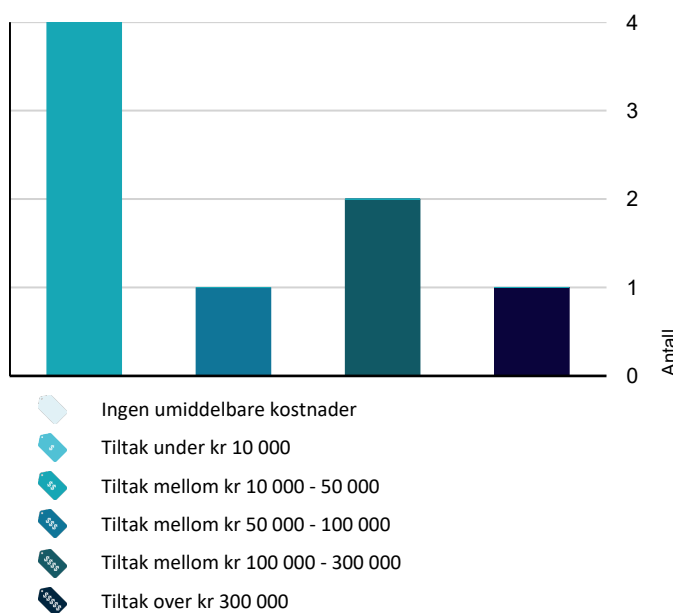
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1960

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Boligen har et oppgraderingsbehov.

Tilbygg / modernisering

Denne eier som har eid boligen fra 2025 har dokumentasjon fra rørlegger og elektriker på det som utført. Snekkerarbeid med oppussing er utført som egeninnsats.

Det som er utført på eiendommen før 2025 utvendig og innvendig, bad med rør og elektriker er utført som egeninnsats/vennetjeneste. Uten bruk av firma. Kontroller ytterligere.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein.

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Er fra rundt 1985.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er registrert råte i vindskyer.

Det er mulig at papp, lekter, sløyfer er eldre en fra 1985.

Forventet levetid på takstein er 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er renner og nedløp.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Forventet levetid på renner, nedløp og beslag er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av renner og beslag nærmer seg.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene er av Ytong. Fasade er kledning og Steni plater eller lignende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningen har slitasje og elde, er fra byggetiden.

Det er påvist spredte dårlige bordklednings bord.

Utvendig Steni plater er fra 1980 årene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning oppgraderinger nærmer seg utvendig.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har plass bygde takstoler.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Under taket har oppnådd over halvparten av forventet levetid. Besiktiget fra luke område og inn.

Konsekvens/tiltak

Himling bør tilleggs isoleres til 1. etasje.
Forhindret at det kommer misfarging.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Det er vinduer med enkle glass og med isolerglass, er fra 1980 årene og eldre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer har oppnådd forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunktet for utskifting av vinduer og å sette på nye vannbrett med beslag er der.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkong dør er fra rundt 1980

Utgangsdør ca 20 år.

Vanlig innedør på innglasset terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre dører har oppnådd forventet brukstid.

Tidspunktet for utskifting av dører og å sette på nytt vannbrett med beslag er der.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Eldre terrasse og innbygd terrasse med plast tak.
Alder på ovenstående er 20-30 år.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Forventet brukstid er oppbrukt.

Det er brukt vanlig innerdør til inn glasset balkong.

Det er registrert avvik på utførelsen, ujevnheter og elde ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov fornyelse/oppgraderinger må påregnes.



TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er eldre trapp ned fra terrassen.
Støpt trapp med fliser ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er bom og sprekker i fuger på fliser.

Rekkverk ved inngangspartiet er for lavt.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Eventuell behov for oppgradering av eldre trapper er opp til ny kjøper.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er et eldre gjerde rundt huset som har skjevheter.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av laminat, teppe og belegg.
Veggene har tapet, trepanel, malte plater og strie.
Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Det pågår oppussing.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det gjenstår arbeid innvendig.
Det er eldre og overflater som er byttet over tid.
Eier sparklet vegger og gulv i deler i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov slutfører innvendig arbeid med overflater og oppussing og modernisering av innvendig eldre overflater, må påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt dekke i kjeller, fra byggetiden.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Det er målt avvik i 1. etasje stue ca. 27 mm. Trapperom over ca. 10 mm. på en meter.

Kjeller stue ca. 25 mm.

Det er begrenset besiktiget, fylt opp med møbler og ting.

Over 30 mm. er TG.3.

Det er vanlig at det forekommer avvik på hus som ble bygd på den tiden, og ligger i dette område.

Det kan være større skjevheter som ikke er nevnt her.

Det er ikke flyttet på møbler og lignende.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe fra byggetiden.
Peis og vedovn ble montert rundt 1970.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er tidligere opplyst at det trekker dårlig fra peisen i kjeller.
Ikke vært i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Pga. pipens alder må det forventes med tiden at røykrør og ovner må rehabiliteres/monteres stålrør.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er tatt i trapperommet i kjeller.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjeller ble innredet i rundt 1970.

Det er opplyst ved salg i 2024 at det har kommet vann inn i kjeller som er innredet.

Det er brukt plast i veggene.

Det er misfarging på mur og dreneringen er fra byggetiden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I kjeller anbefales det å sløyfe dampsperre på innsiden hvis mer enn halvparten av veggene ligger under bakkenivå.

Her er det brukt dampsperre

Innredet rom under bakkenivå, det er da en risikokonstruksjon.

Må forventes at det kan komme frem skjulte skader ved inngrip i konstruksjonen i kjeller.

Pga. byggemåte og alder og at det har kommet vann inn i kjeller uten i fra.

Kontroller ytterligere kjeller og gjør tiltak om nødvendig.



TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har 2 stk eldre tretrapper.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpninger i trappen er større enn dagens forskriftskrav til trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Vurder å lage mindre åpninger i trappen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen eldre dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Har vesentlige slitasje med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det nærmer seg utskifting av dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er utført som egeninnsats med avvik i utførelsen.

Det er fliser på vegger og gulv

Det er byttet dusjkabinett,

Eldre servant med skap, klosett.

Våtrommet har i hovedsak en eldre standard.

På bakgrunn av våtrommets alder på sluk og rør,

overflater vegg og gulv,

ansettes tilstandsgraden i hht. NS 3600 automatisk til TG: 3.

Selv om rommet skulle fungerer tilfredsstillende til dagens bruk

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



1. ETASJE > BAD

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er besikket og fukt malt under badet i kjeller himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det har vært vannlekkasje fra badet og ned i kjeller.

Ikke utbedret, kun tørket opp og satt inn dusjkabinett.

Overstående i følge tidligere eier.

Det er misfarging og råteskader i bord i himling under badet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Når våtrommet fornyes, må det påregnes å fjerne alle overflater med plater og fliser inn til mur/stender verk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJELLER > VASKEKJELLER

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskekjeller er fra byggetiden

Det er mur på vegger og gulv.

Eldre røropplegg og utstyr.

Våtrommet har i hovedsak en eldre standard.

På bakgrunn av våtrommet alder på sluk og rør,

overflater vegg og gulv,

ansettes tilstandsgraden i hht. NS 3600 automatisk til TG: 3.

Selv om rommet skulle fungerer tilfredsstillende til dagens bruk

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEKJELLER

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Det er mur konstruksjon.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ny Ikea kjøkkeninnredning med

fabrikk lakkerte overskap og underskap.

Det er integrerte hvitevarer. Laminat benkeplate.

Det er montert lekkasjesikring.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Ingen tiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendig er det vannledninger fra byggetiden.

Det er ikke opplyst om noen bruker feil.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Vannledninger som er byttet

Beskrivelse

Det er nye vannledninger på kjøkkenet, eier har dokumentasjon

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Innvendig er det avløpsledninger fra byggetiden.

Det er ikke opplyst om noen bruker feil.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon er i dag ikke tilstrekkelig alene for å oppfylle kravene til luftutskifting i boliger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom, og sette inn flere ventiler der det ikke er og ved behov.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er 2 stk. varmepumper
Tidligere eier har opplyst alder er en på 4-5 år og en er eldre.
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.
Det er ikke opplyst om noen brukerfeil

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilknytning til varmepumper, spesielt om vinteren samler det seg mye vann og is, der varmepumpene står, vann kan trenge inn på disse steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fjerne vann/ is snø ved kalt vær, kommer under varmepumpene.
Lede bort vannet på en eller annen måte.
Vann kan trenge inn i kjellerstuen fra disse steder.

TG 3 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 forenklete 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 elektrisk anlegg med automatsikring.
1 stk. sikringsskap.
Det er gjort påkostninger på det elektriske anlegget.
Montert el bil lader.
Det er kun dokumentasjon det som denne eier har utført.
Elektrisk oppvarming, som ikke er funksjonstestet.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert av takstmann, da det krever spesiell kompetanse og autorisasjon, på det elektriske anlegget

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

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

Ja Denne eier opplyser at det er brukt elektrisk firma.

Tidligere opplyst at det er utført elektrisk arbeid som vennetjeneste.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

av denne eier, tiden før er ukjent, da det har vært flere eiere.

Tilstandsrapport

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Ja Det gis TG. 2 på alle el. anlegg, som ikke har dokumentasjon på at det har vært el. kontroll, de siste 5 år.
Det er gjenstående arbeid med ledninger og kontakter.
Det settes tilstandsgraden i hht. NS 3600 automatisk til TG: 3. når det er ledninger som ikke er festet.
Og det er utført arbeid uten bruk av firma- (vennetjeneste)**

Generell kommentar

Kostnadsestimat kr 12.000.- er kun satt ut fra utvidet kontroll. Av el. anlegget.
Oppgraderinger og fornyelse av det elektriske anlegget kommer i tillegg til den kostnadsestimat summen.
Må forvente at det kan komme påkostninger og oppgraderinger på det som bla. er eldre og gjenstående arbeid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Beskrivelse

Eier skal sette inn før salg, brannvarsler i etasjen, og brannslukker som har en alder på under 10 år. Ny kjøper må kontrollere overstående.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ukjent
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygge grunn av løsmasser.
Det er meget begrensede kontrollmuligheter for takstmann. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser da dette er mer omfattende. Kan være skjevhet i konstruksjonen fra tidligere som nå ble rettet opp. Takstmann har ikke vurdert grunn på tilstandsnivå. Det finnes geotekniske undersøkelser i Sarpsborg Kommune som kan innhentes.

Det er vanlig at det forekommer avvik på plan på hus som ble bygd på den tiden, og som ligger i dette bolig område.

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggetiden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dreneringen har oppnådd forventet brukstid som er 40 år. I dag renner det kun vann fra dreneringen i overvannsledningen. Opplyst tidligere.

Tidligere eier opplyst at det kom fukt inn i kjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Begrenset besiktiget, fylt opp med løse.

Vegger er kledd igjen.

Konsekvens/tiltak

Kontrollere ytterligere når kjeller er tømt, Hold grunnmur under kontroll. Gjør tiltak ved behov.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Overflatevann skal ikke renne inn mot veggen. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er offentlig avløp, offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vannledninger og avløpsledninger plast. Det er eldre røropplegg på tomten. Fra 1980 tallet. Takstmann har ikke kontrollert dette nærmere.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige på vann- og avløpssystemet tilsier at man må regne med at det plutselig kommer en skade pga. alder på rør anlegg, og da må det byttes.

Oljetank

Beskrivelse

Det er ukjent om det er en eldre olje tank på tomten

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1965

Kommentar

Ifølge tilstedeværende

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Kommer oppgraderinger

Beskrivelse

Det er en eldre garasje med et påbygg.
Saltak med papptekke.
Trevegger med eldre kledning.
Støpt dekke. Ustand eldre port i front.
Det er registrert råte og elde.
Garasje har oppgraderingsbehov.
Den er ikke tilstands vurdert av takstmann.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

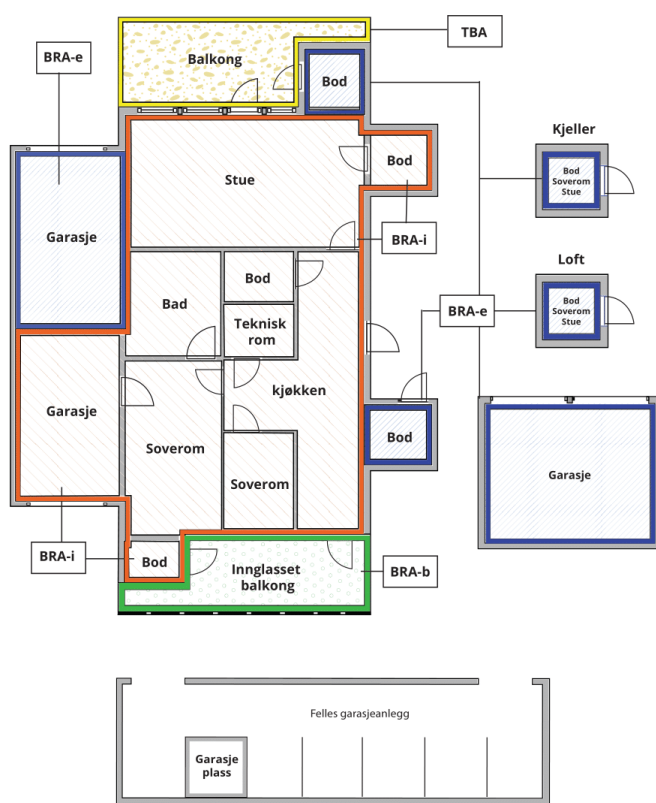
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	78		7	85	14
Kjeller	75			75	
SUM	153		7		14
SUM BRA	160				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, trapperom, gang, spisestue, soverom, bad, kjøkken, soverom		Innglasset balkong
Kjeller	Trapperom, peis stue, bod, vaskekjeller		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger kun nye tegninger på kjeller om bruksendring.
Det er bygd en inn glasset terrasse med tak. Av tidligere eier.
Ovenstående er ikke bygge søkt til Sarpsborg kommune.
Det er ikke fremvist tegninger på fasader og 1. etasje.
Anbefaler ytterligere kontroll rundt bygge søkte tegninger i kommunen, gjør en ny byggesøknad om nødvendig.

Tillatelse til tiltak er gitt - Statsminister Kolstads vei 53 - bruksendring
fra tilleggsdel til hoveddel - kjeller viser til tegninger.
Kjeller fremstår som fra år 1970 på befaringsdagen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: For boliger bygd etter tidligere regelverk enn TEK10, er det tillatt med romhøyde ned til 2,0 m i et innredet loft.
For endringer i boliger bygget etter TEK10 eller TEK17, er kravet 2,2 m.
I nye boliger skal romhøyden være minst 2,4 m.
Takhøyden er ca 2 meter

Kjellervinduet må ha minst fri bredde på 0,6 meter og fri høyde på 0,5 meter.
Det er krav til at summen av bredde og høyde skal være 1,5 meter.
Kjellervindu som rømningsvei må være særskilt tilrettelagt:
snø må ikke hindre åpning
det må være lett å nå opp til vinduet fra innsiden
vinduets utforming må ikke være til hinder for effektiv evakuering.

Toppengslede kjeller vindu kan være vanskelige å rømme gjennom.
Det må monteres inn større vinduer i kjeller, om kjeller skal innredes for varig opphold.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		35		35	
SUM		35			
SUM BRA	35				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, garasje, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tilbygget til garasjen fra rundt 1998 er opplyst i tidligere salg, at det ikke er bygge søkt til Sarpsborg kommune.
Anbefaler ytterligere kontroll rundt bygge søkte tegninger i kommunen, gjør en ny byggesøknad om nødvendig.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	130	20
Garasje	0	35

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Tom Gjerlaugsen	Takstingeniør
	Evelyn Pettersen Rubach bidro på e-post og telefon	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	2087	96		0	669 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Statsminister Kolstads vei 53

Hjemmelshaver

Evelyn Pettersen Rubach

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	2083	295		0	255 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Statsminister Kolstads vei 53

Hjemmelshaver

Pettersen Sonja Irene

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Brevik i et populært og pent opparbeidet boligområde.

Det er kort vei til nærbutikker, barnehage, barne- og ungdomsskole og

Tunevannet med tur løyper, fiske- og bademuligheter.

Nærhet til innendørs badeland og treningssenter, samt opplevelsessenter og lekeland for store og små.

God offentlig kommunikasjon til Sarpsborg sentrum med alle fasiliteter og til Sykehuset Østfold.

Det er ca 2 km til Sarpsborg sentrum.

Meget enkel adkomst til E6 som fører mot Oslo og Sverige.

Adkomstvei

Rett inn fra Statsminister Kolstads vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er flat med gressplen og beplanting.

Gruset gårdsplass med plass til flere biler.

Tomten grenser ned mot jernbanelinjen.

Den er solrik.

Garasjen ligger på en feste tomt til en annen hjemmelshaver.

Eier har feste opplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Kvittering og epost fra rørlegger	03.11.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Enøk Elektroinstallasjon AS Kvitteringer og dokumentasjon	09.11.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Tillatelse til tiltak er gitt - Statsminister Kolstads vei 53 - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - kjeller	11.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Statsminister Kolstads vei 53_A20-01_Terning Plan kjeller og snitt.pdf			Ikke gjennomgått		Nei
Clas Marberg Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett			Ikke gjennomgått		Nei
Nytt kjøkken kvittering			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.09.2024	
2	28.09.2024	
3	29.09.2024	
4	29.09.2024	
5	24.10.2024	
6	09.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerELEKTRODE og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Andre bilder



Lekestue fra rundt 1970 med enkel standard



Melding om administrativt vedtak

Evelyn Pettersen
Statsminister Kolstads vei 53
1711 SARPSBORG

Deres ref.

Vår ref.
BYGG-26/00233-5

Dato
12.03.2026

Tillatelse til tiltak er gitt - Statsminister Kolstads vei 53 - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - kjeller

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 2087 / 96 / 0 / 0
Innsender: MARBERG BYGG- OG TEGNESERVICE
Tiltakshaver: Evelyn Pettersen

Vedtak

1. Sarpsborg kommune godkjenner søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller som vi mottok 03.03.2026. Tillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4.
2. Følgende tegninger er lagt til grunn:

Tegninger	Datert	Mottatt	Dokument
Situasjonsplan	08.01.2026	03.03.2026	1
Plantegninger og snitt	19.02.2026	03.03.2026	1

3. For alle søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven skal det beregnes gebyr. I henhold til gjeldende gebyrforskrift blir gebyret for tiltaket:

2026 – Gebyr punkt	Beskrivelse av gebyret	Sum
B.3	Grunngebyr	kr. 400
C.2.2.3	Bruksendring tilleggsdel til hoveddel	kr. 27 600
	Gebyr	kr. 28 000

MERK: Søknad om ferdigattest faktureres separat.

Saksopplysninger

Tiltaket gjelder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Arealet utgjør 78 m² og skal innredes til stue, vaskerom og bad. 2 eldre kjellervinduer vil bli erstattet med rømningsvinduer i nye oppholdsrom. Netto takhøyde er på 210cm.

OBS: Viktig om trapper ved bruksendringer

Du viser en trapp som internforbindelse. Vi ser ofte at når man brukseendr kjellere og loft så settes det inn nye trapper eller man endrer på trapper og trappeløp så de skal ta minst mulig plass. Det brukes da ofte vindeltrapper eller det bygges «hjemmelagde» trapper i små rom. Disse trappene kan ofte ikke godkjennes da de ikke oppfyller de tekniske kravene. Det kan bli veldig dyrt og være vanskelig å få disse godkjent i etterkant da det er satt av for liten plass til trappen, eller man må gjøre om på en trapp man allerede har brukt mye penger på. Nye/endrete trapper skal være i tråd med byggt teknisk forskrift (TEK 17), § 12-14.

<https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/12/iii/12-14/>

Ansvar

Du søker om tillatelse til tiltak som kan forestås av tiltakshaver jf. pbl. § 20-4.

Plangrunnlag

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel 2024-2036 avsatt til bebyggelse og anlegg. Tiltaket er i samsvar med planen.

Grunnforhold

Grunn kan du bebygge dersom den har tilstrekkelig sikkerhet mot ras og skred. Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde med mulighet for marin leire. Dette er leire som kan bli «kvikk» og ustabil under graving eller oppfylling. Oppstår det usikkerhet om grunnforholdene stans arbeidene og hent inn geoteknisk kompetanse.

Vi forutsetter at du legger prinsippene angitt i «Vedlegg 2: Gjennomføring av K0-tiltak uten forverring» i veilederen «1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred» til grunn for arbeidene. Klikk [her](#) eller gå inn på Norges vassdrags- og energidirektoratets nettside.

En innvendig bruksendring skal normalt ikke påvirke eller bli påvirket av dette, men om det allikevel skal utføres arbeider som kan påvirke grunnen og det oppstår usikkerhet om grunnforholdene, stans arbeidene og hent inn geoteknisk kompetanse.

Støyforhold

Kommuneplanens temakart for støy viser at eiendommen ligger i et område som er støyutsatt (gul støysone).

Du søker om utvidelse av en eksisterende bolig og ikke etablering av en ny boenhet, derfor krever vi ikke egen lydprosjektering. Benytt isolerglass / andre støyisolerende tiltak for et best mulig innemiljø.

Naturmangfold

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i naturmangfoldloven (nml.) §§ 8-12 er dermed ivaretatt.

Overvann, vann og avløp

Tiltaket kommer ikke i konflikt med offentlige va-ledninger.

Det er ikke tillatt å føre tak- og overvann til kommunal overvannsledning. Takvann og vann fra øvrige utvendige flater skal ledes til terreng og håndteres på egen grunn gjennom fordrøyning og infiltrasjon, slik at det ikke medfører fare for vannsig, ras eller utglidning mot naboeiendommer.

Kommunens VA-avdeling har påpekt faren for tilbakeslag av avløpsvann fra kommunens avløpsledning hvis fallhøyden fra bygningens laveste sluk til topp kommunal ledning er mindre enn 90cm. Dette må betraktes som en generell informasjon til huseier, da det i denne saken ikke er søkt om noen VA-arbeider.

Nabovarsel

Det er ikke sendt nabovarsel. Vi krever ikke nabovarsling, da naboer ikke blir berørt, jf. pbl. § 21-3 annet ledd.

Estetiske krav

Tiltaket vil ikke bli synlig etter at det er gjennomført. Estetikk og visuelle kvaliteter er derfor ikke vurdert for dette tiltaket.

Klageadgang

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningsloven kapittel VI. Klagen kan du sende elektronisk ved å gå inn på www.sarpsborg.com/klagevedtak, eller per e-post til postmottak@sarpsborg.com. Du kan også sende klagen per brev til kommunen. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er klageinstans.

I henhold til forvaltningsloven §§ 18 og 19 har du rett til å få innsyn i sakens dokumenter. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker innsyn i dokumentene.

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid be om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan du ikke reise uten at du har benyttet adgangen til å klage og klageinstansen har avgjort klagen. Vår adgang til å bestemme dette følger av forvaltningsloven § 27 b.

Annen viktig informasjon

Faktura vil bli ettersendt tiltakshaver.

Denne tillatelsen gjelder mellom deg som søker og kommunen som bygningsmyndighet. Kommunen tar som hovedregel ikke stilling til om du har private rettigheter til å bygge på eiendommen. Vi anbefaler derfor at du avklarer slike rettigheter før du påbegynner arbeidene.

Som tiltakshaver må du sørge for at det blir foretatt nødvendige undersøkelser for å sikre seg mot at grave- og/eller byggearbeider volder skader eller medfører ulemper for ledninger og kabler tilhørende kommunen eller andre offentlige og private eiere.

Bygnings- og riveavfall må deponeres på lovlig måte.

Dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9 første ledd.

Når tiltaket er ferdig, skal tiltakshaver søke om ferdigattest på eget skjema.

Vi anbefaler at du benytter skjemaet søknad om ferdigattest [blankettnummer 5167](#).

Skal du endre tiltaket i forhold til godkjent tillatelse, må du søke om endring av tillatelsen før endringen blir gjennomført. Mindre endringer som ikke er i strid med tillatelsen må dokumenteres ved innsendelse av «som bygget» tegninger. Disse tegningene arkiveres i kommunens arkiv uten saksbehandling.

Slutt på byggesøknad via e-post fra 1. januar 2026

Fra 1. januar 2026 må alle byggesøknader sendes i et digitalt system. Som hovedregel blir det ikke lenger mulig å sende byggesøknader på e-post. Det finnes enkelte unntak [les mer her](#)

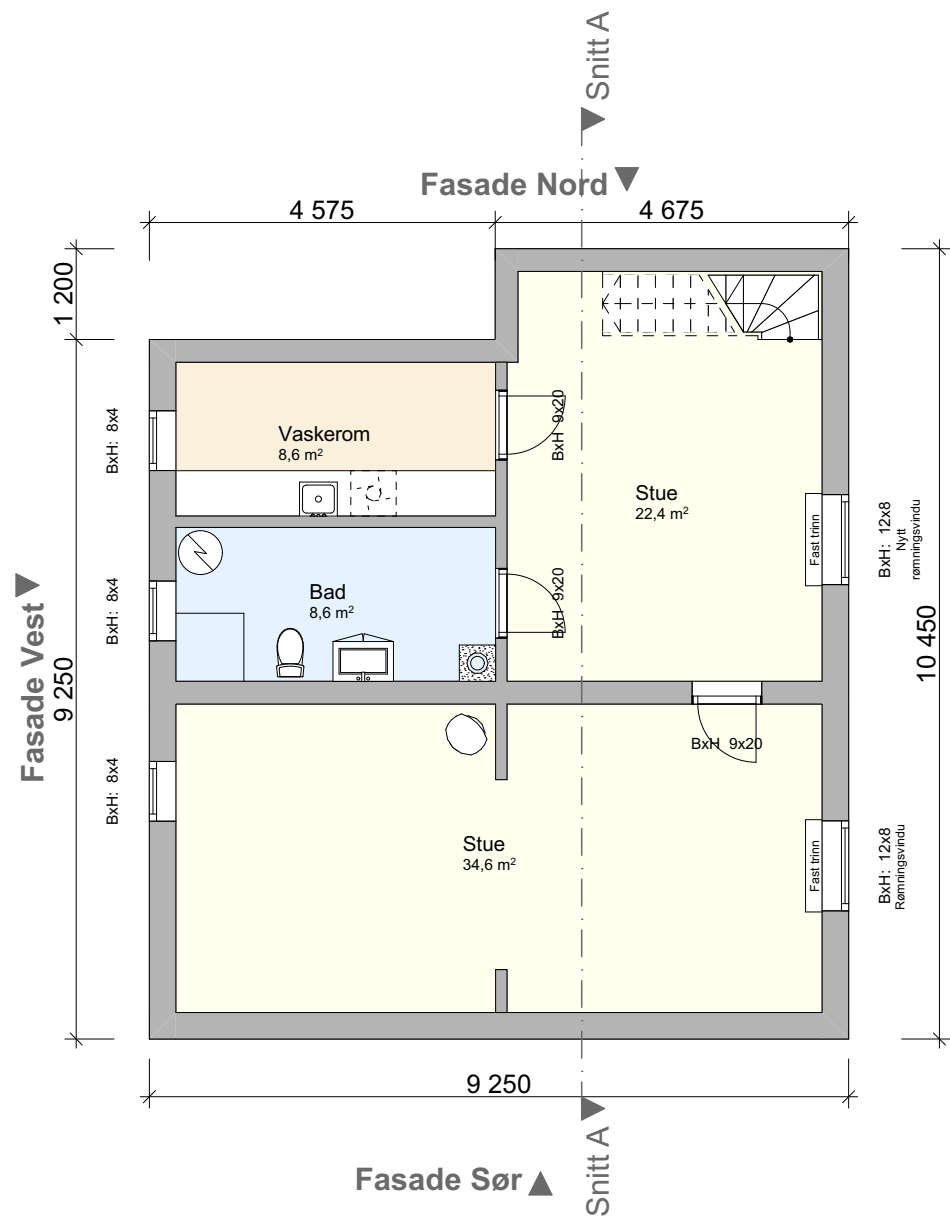
Vennligst oppgi saksnummer BYGG-26/00233 ved alle henvendelser.

Med hilsen

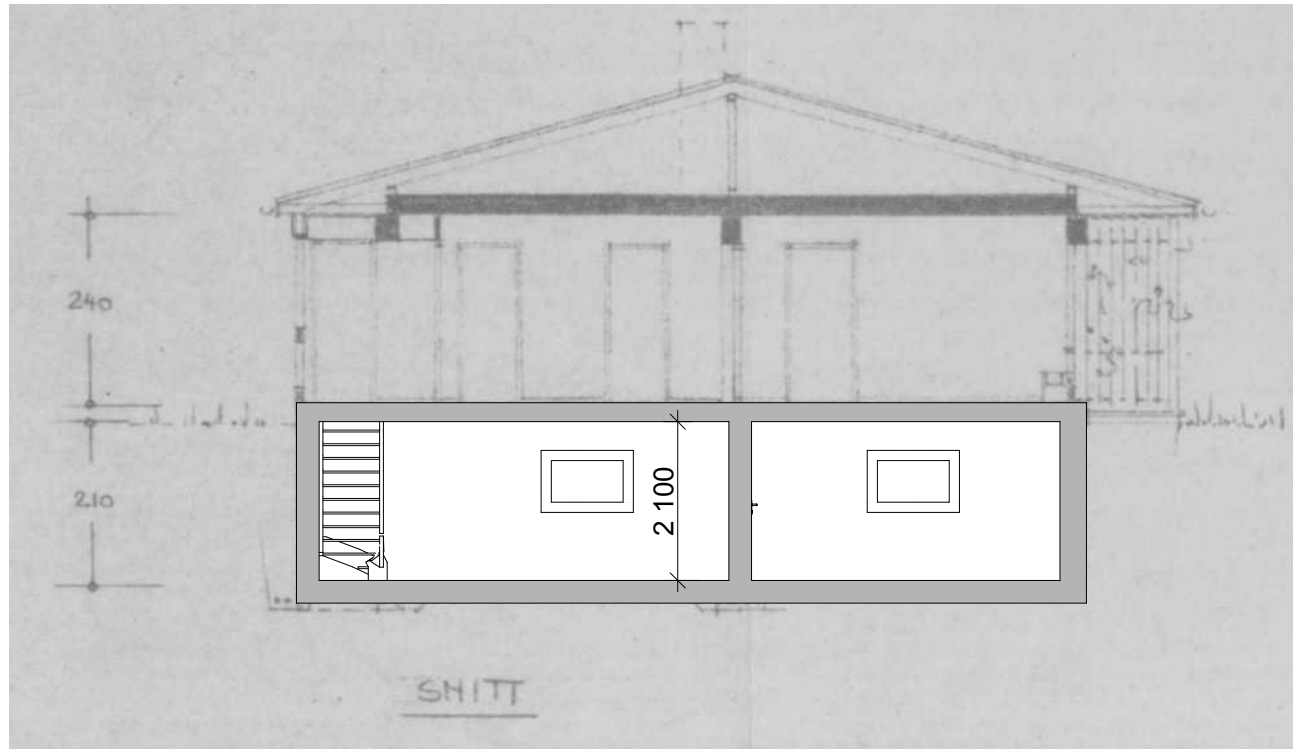
Lillian Synnøve Olsson
Seniorrådgiver
Team byggesak
Telefon: 40432085
Epost: lilian-synnoeve.olsson@sarpsborg.com

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
MARBERG BYGG- OG TEGNESERVICE



Fasade Øst



1:100 Snitt A

Dato endret:
###

Prosjekt: Statsminister Kolstads vei 53		Gnr./Bnr. 2087/96
Tiltakshaver: Evelyn Pettersen Statsminister Kolstads vei 53 1711 Sarpsborg		
Prosjekterende: Marberg Bygg- og Tegneservice Svartedalskroken 25 Tlf: 48 18 44 65 1739 Borgenhaugen clas@marberg.no		
© Alle rettigheter tilhører Marberg Bygg- og Tegneservice. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Dato opprettet: 19.02.2026
Tegning: Plan kjeller og snitt		Målestokk: 1:100
		Tegningsnr.: A20-01

Marberg Bygg- og Tegneservice
Svartedalskroken 25, 1739 Borgenhaugen
Tlf. 48 18 44 65
clas@byggogtegneservice.no
byggogtegneservice.no



3. MARS 2026

Sarpsborg Kommune
Postboks 237
1702 Sarpsborg

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel – Statsminister Kolstads vei 53, 1711 Sarpsborg

På vegne av tiltakshaver Evelyn Pettersen søkes det herved om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for arealer i boligens kjelleretasje.

Opprinnelige boder, utgravd kjeller og grovt vaskerom bruksendres fra tilleggsdel til hoveddel. Se tegninger for nærmere beskrivelse. 2 eldre kjellervinduer vil bli erstattet med rømningsvinduer i nye oppholdsrom. Netto takhøyde er på 210cm. Totalt BRA i kjeller er på 78m²

Vi ber om fritak fra nabovarsling, da arbeidene som skal utføres ikke anses å berøre naboene i nevneverdig grad.

Kommunikasjon:

Marberg Bygg- og Tegneservice er engasjert som tiltakshavers representant. Vi ber derfor om at all kommunikasjon i saken rettes til oss, og at kopi av vedtak også sendes hit.

Saksbehandlingsgebyrer sendes direkte til tiltakshaver.

Vi ser frem til et positivt svar og håper på en snarlig saksbehandling.

Med vennlig hilsen

Marberg Bygg og Tegneservice

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Clas Marberg". The signature is fluid and cursive, written over a light blue horizontal line.

Clas Marberg

Egenerklæring

Statsminister Kolstads vei 53, 1711 SARPSBORG

01 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Statsminister Kolstads vei 53

Postadresse

Statsminister Kolstads vei 53

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Januar 2025

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Har bodd i boligen siden jeg kjøpte.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Rubach, Evelyn Pettersen

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ikke relevant for denne boligen.

- 6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☒ Ja ☐ Nei

- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Vi har fjernet gulvbelegg i kjeller og satt inn varmepumpe. Har ikke merket noe til fukt etter dette

- 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

2025

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt sikringsskap. Noen nye kontakter ifm oppgradering av kjøkken. Fra to fas til tre fas. Installert el bil lader

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Enøk elektroinstallasjon

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

2025

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet noen rør i fbm kjøkken oppgradering

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Paulsen rørleggerservice as

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming



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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2025

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installasjon av varmepumper i kjeller og stue oppe

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Enøk

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

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.



Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

24.1.2 Årstall

2026

24.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Sarpsborg kommune godkjenner søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller som de mottok 03.03.2026. Tillatelsen er gitt med hjemmel i plan og bygningsloven §20-4

24.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

MARBERG BYGG- OG TEGNESERVICE

24.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

24.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 57798681

Egenerklæringsskjema

Name

Evelyn Pettersen Rubach

Date

2026-06-01

Identification



Evelyn Pettersen Rubach



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Evelyn Pettersen Rubach

01/06-2026
18:07:48

BankID OIDC
High



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 01.05.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2087	Bruksnr.	96	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Statsminister Kolstads vei 53, 1711 SARPSBORG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	3 629,70 kr
Eiendomsskatt	5 361,00 kr
Feiing	566,25 kr
Renovasjon	4 041,30 kr
Vann	2 810,94 kr
Sum	16 409,19 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2680.00	1/1	0 %	2 680,00 kr	1 340,00 kr
Restavfallsbeholder 180- 190 liter	25%	1 stk	1890.00	1/1	0 %	1 890,00 kr	945,00 kr
Papirbeholder 180- 190 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	25%	34 m3	26.94	1/1	0 %	915,88 kr	915,88 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	34 m3	44.92	1/1	0 %	1 527,45 kr	1 527,45 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1489200 o/oo	3.60	1/1	0 %	5 361,00 kr	2 680,50 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	1 løp	590.00	1/1	0 %	590,00 kr	295,00 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	884,99 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr	1 530,01 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	250,01 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	25%	-16.5 m3	26.94	1/1	0 %	-444,46 kr	-444,47 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-16.5 m3	41.70	1/1	0 %	-741,26 kr	-741,25 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	73 m3	24.32	1/1	0 %	1 775,54 kr	887,78 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	73 m3	46.66	1/1	0 %	3 405,85 kr	1 702,92 kr
Forbruk vann i fjor	15%	34 m3	24.78	1/1	0 %	842,61 kr	842,61 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	34 m3	41.33	1/1	0 %	1 405,25 kr	1 405,25 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-16.5 m3	24.78	1/1	0 %	-408,91 kr	-408,92 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-16.5 m3	41.33	1/1	0 %	-681,96 kr	-681,95 kr
					Sum	23 446,99 kr	12 930,81 kr

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

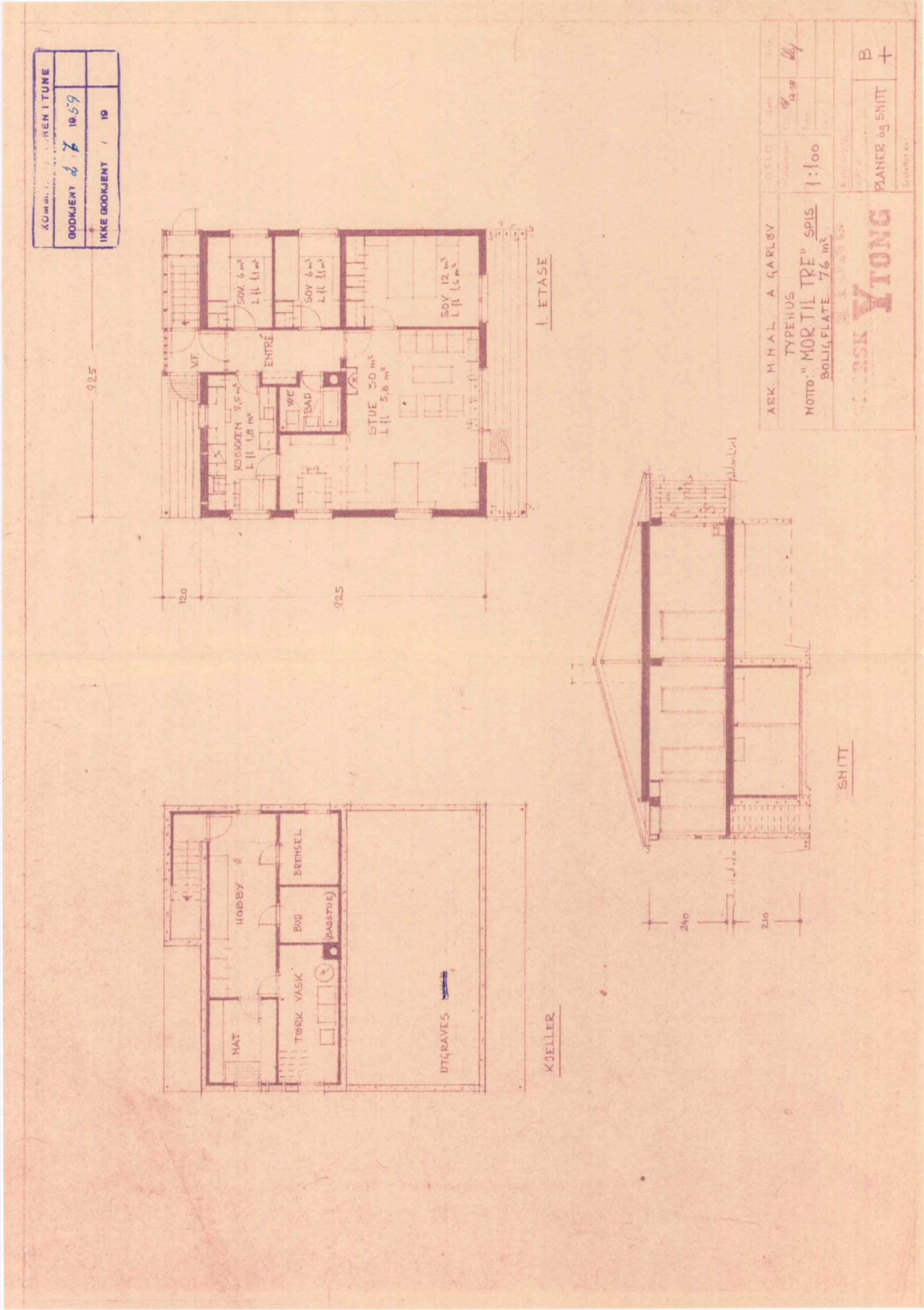
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

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

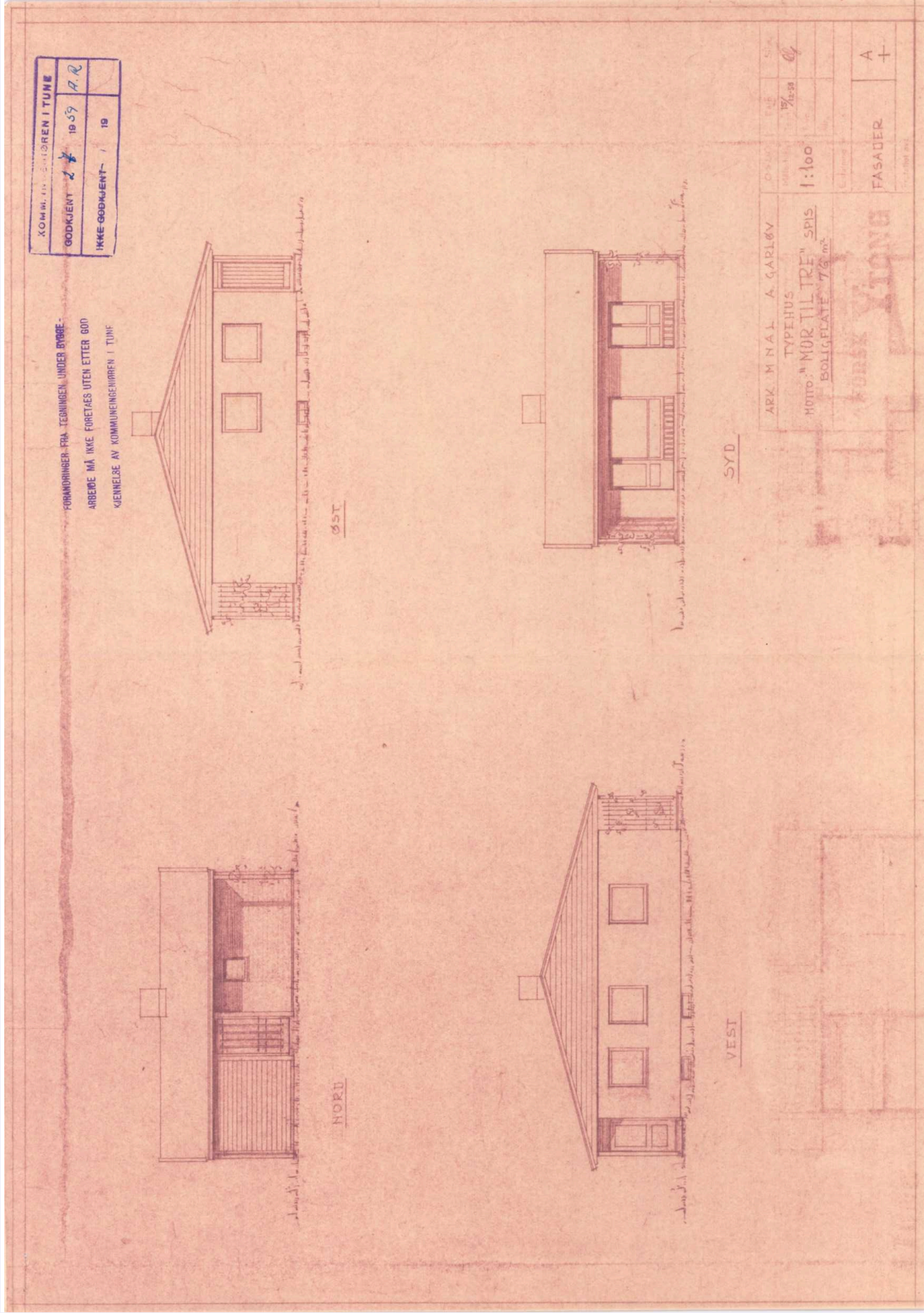
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

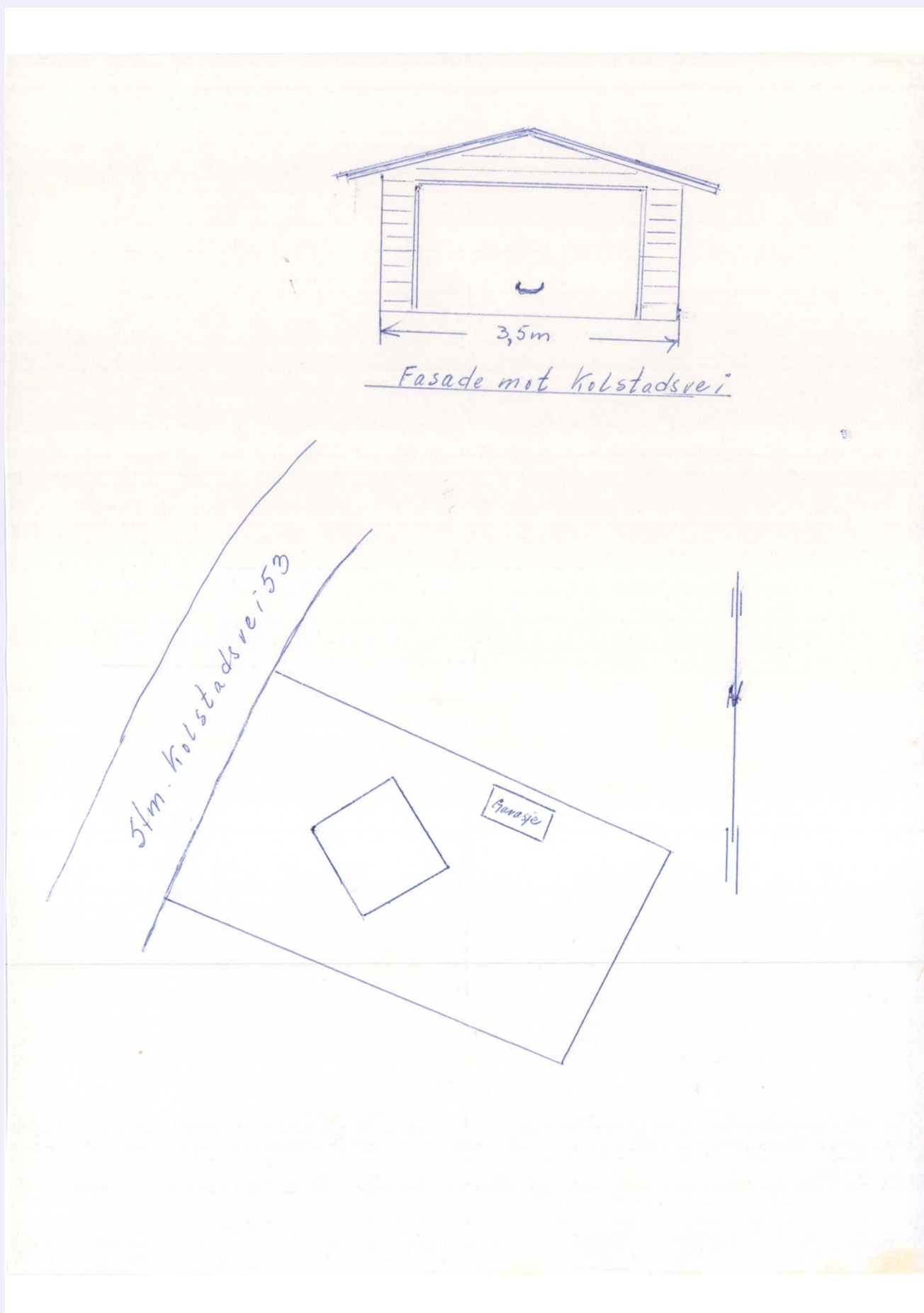
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

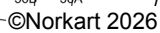


Vedlegg: Kommunalinformasjon





Eiendom: 2087/96
 Adresse: Statsminister Kolstads vei 53
 Utskriftsdato: 01.05.2026
 Målestokk: 1:1000



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk. Det kan forekomme områder med reguleringsplaner som ikke er digitalisert. Dersom det ikke er treff på en reguleringsplan og/eller bebyggelsesplan, sjekk likevel planregisteret for området.

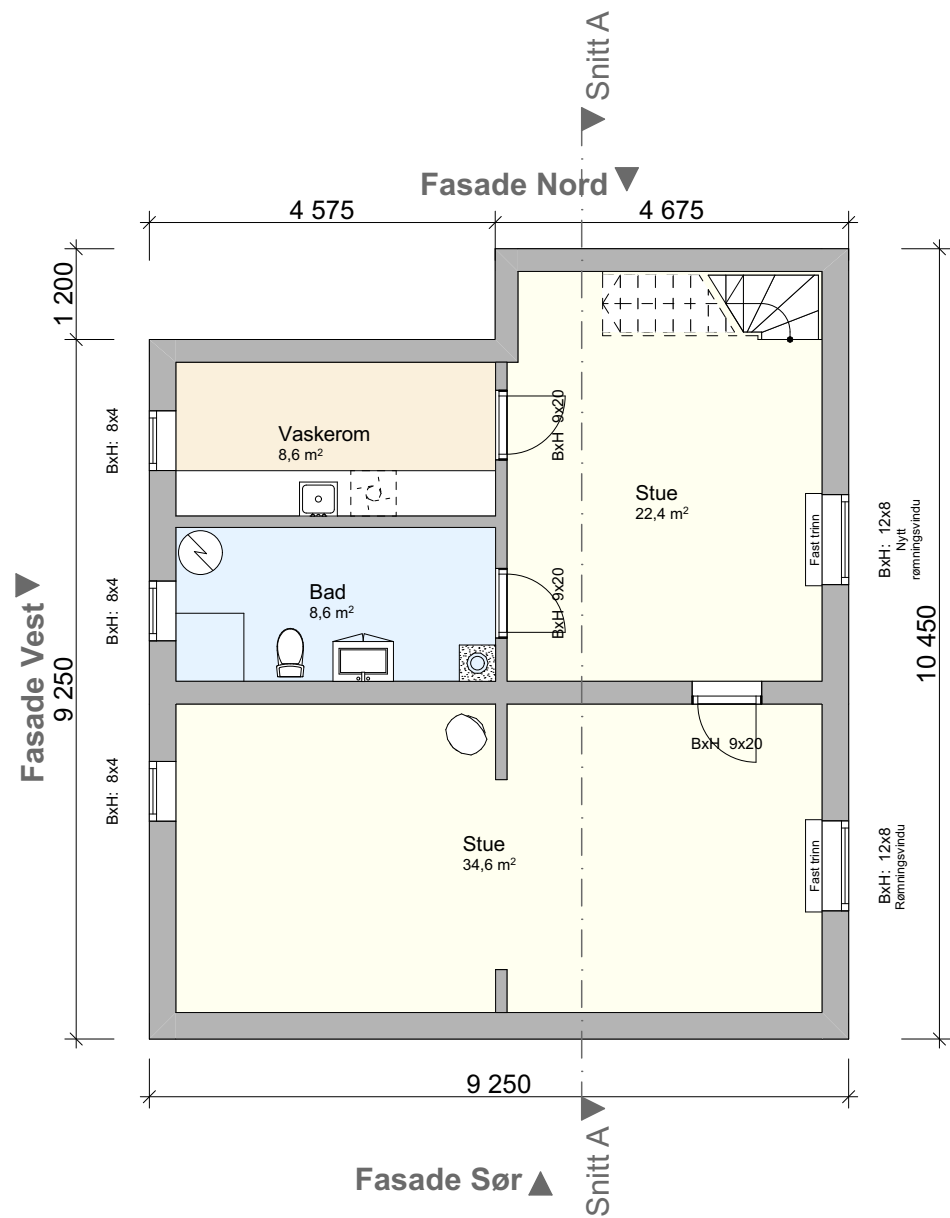
Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

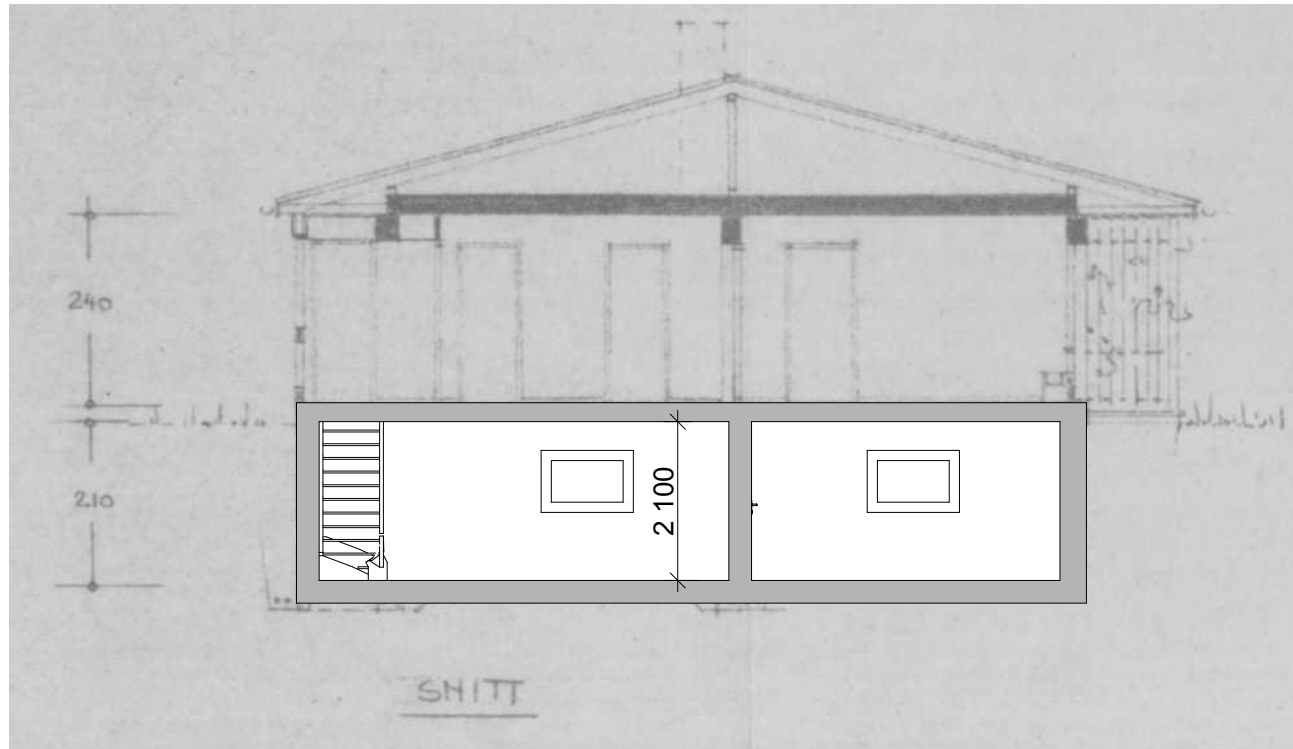
-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Jernbane
-  Friområder
-  Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje



Fasade Øst



1:100 Snitt A

Dato endret:
###

Prosjekt: Statsminister Kolstads vei 53		Gnr./Bnr. 2087/96
Tiltakshaver: Evelyn Pettersen Statsminister Kolstads vei 53 1711 Sarpsborg		
Prosjekterende: Marberg Bygg- og Tegneservice Svartedalskroken 25 Tlf: 48 18 44 65 1739 Borgenhaugen clas@marberg.no		
© Alle rettigheter tilhører Marberg Bygg- og Tegneservice. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Dato opprettet: 19.02.2026
Tegning: Plan kjeller og snitt		Målestokk: 1:100
		Tegningsnr.: A20-01



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 01.05.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2087	Bruksnr.	96	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Statsminister Kolstads vei 53, 1711 SARPSBORG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
23538343	205	17.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	68

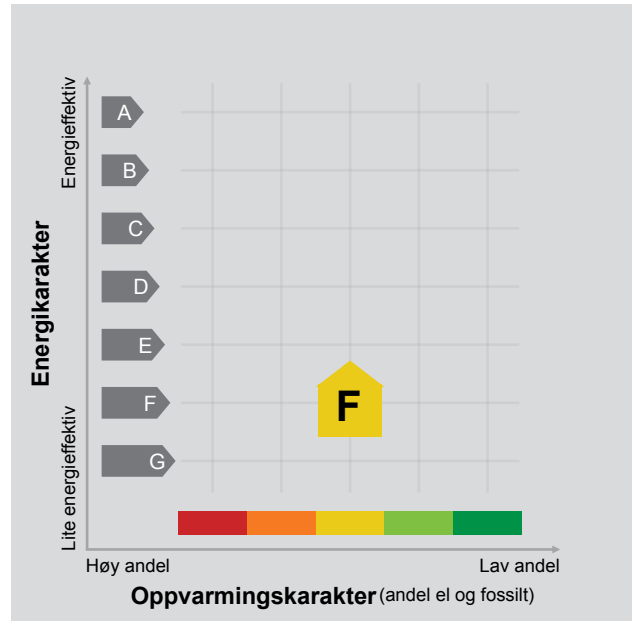
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

ENERGIATTEST

Adresse	Statsminister Kolstads vei 53
Postnummer	1711
Sted	SARPSBORG
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	2087
Bruksnummer	96
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	7035977
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-31661
Dato	29.09.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Montering av peisinnsats i åpen peis**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Luft kort og effektivt**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	150
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. **24 24 08 95** eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Montering av peisinnatts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnatts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 6: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 8: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Redusér innetemperatur

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 17: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 18: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 19: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Ap. kr. 10. -

Avskrift av dagbok nr. 35161959-4
Vedlegg til
Tune sorenskriverembete
11

FESTEKONTRAKT

Undertegnede prestegårdstilsyn — ~~stiftsforvalter~~ — bortfester herved under
forbehold av Kirkedepartementets godkjenning til

Alf Pettersen, Bakkefi, Lande pr. Sarpsborg f.

en parsell på ca. **263 m²**

av **Tune**

prestegård — ~~landsgård~~ gårds nr. **63**

bruks nr. **1** i **Tune**

herred.

Parsellen, som bortfestes i den stand, den for tiden er og med de forpliktelser
som måtte påhvile den, har følgende grenser og arealer, som departementet ikke tar
noe ansvar for:

**Delet tar til i tomtens nordvestre hjørne ved Tune kommunes
eiendom, følger hovedbålet 13,12 m i Øst-sydøst til jernbanens
gjerde, følger dette 22,63 m i syd-sydvest til hovedbålet,
følger dette 8,98 m i vest-nordvest til kommunens eiendom,
følger denne 22,89 m i en bue i nord til utgangspunktet.
Arealet er 263,34 m².**

Festet skjer ellers på slike vilkår:

1. Festetiden er 99 — nitti ni — år regnet fra **1. oktober 1959**.
2. For festet betales en årlig avgift av kr. som betales til den, som av departementet måtte bli bemyndiget til å innkreve avgiften innen 1. oktober hvert år. Etter forfall regnes 4 % renter.

KIRKEDEPARTEMENTET
3045B117.0K159



Når 25, 50 og 75 år av festetiden er gått, kan det offentlige eller festeren innen to år — hvis forholdet ikke ordnes ved overenskomst som godkjennes av Kirke-departementet — kreve holdt skjønn til bestemmelse om og — i tilfelle — til hvilket beløp den årlige festeavgift bør forhøyes eller nedsettes under hensyn til rentenivået og til endringer i parsellens verdi som ikke skyldes festerens egne foranstaltninger.

Skjønnnet avgis med bindende virkning av 2 uvillige menn, oppnevnt av vedkommende oppnevnellesmyndighet, som hvis mennene ikke blir enige, også oppnevner en oppmann. Omkostningene ved skjønnnet utredes av vedkommende rekvirent. Slikt skjønn kan departementet også kreve når festeretten med departementets samtykke går over til andre enn festerens bo eller arvinger, jfr. post 7 nedenfor.

3. I festet medfølger ingen rett utenfor eller langsmed parsellen medmindre vedkommende rettighet er uttrykkelig forbeholdt festeren i nærværende kontrakt.

4. Parsellens innhegning (oppføring og vedlikehold av forsvarlige gjerde) påhviler i sin helhet festeren uten utgift for prestegården.

Parsellen, som må være bebygget innen 3 — tre — år fra nærværende kontrakts godkjenning, må ikke bebygges på en skjemmende eller for naboeiendommen sjenerende måte.

Festeren må rette seg etter de på byggetiden fastsatte bestemmelser om bebyggelse og regulering m. v. enten disse følger av godkjent regulering eller er fastsatt av Kirkedepartementet.

5. Til sikkerhet for avgiftens riktige betaling har prestegårdens eier 1ste prioritets panterrett i de på parsellen oppførte eller oppførendes hus og anlegg.

For lån eller bidrag av det offentlige¹⁾ vikes dog prioritett med opptrinnsrett etter vedkommende lån eller bidrag likesom også i andre tilfeller — på særskilt søknad derom — 1ste prioritets panterett for avgiften kan frafalles, når departementet finner å kunne samtykke i det.

6. Unnlatelse av å erlegge den årlige avgift innen 3 — tre — måneder etter forfallstid eller unnlatelse av parsellens bebyggelse innen den i post 4 nevnte frist likesom misligholdelse av noen annen av denne kontrakts bestemmelser medfører rett for det offentlige til å erklære festet for brutt og kreve nærværende festekontrakt avlest. Hvorvidt misligholdelse foreligger, bestemmes i tilfelle med endelig virkning ved skjønn overensstemmende med post 2.

Festet kan i øvrig ikke oppheves eller oppsies innen festetidens utløp, medmindre der med departementets godkjenning treffes overenskomst herom.

7. De festeren ved denne kontrakt hjemlede rettigheter og forpliktelser tilkommer og påhviler også hans bo eller arvinger og kan også overdras til andre hvis departementet samtykker heri. Overføring av festeretten til parsellen eller noen del av denne eller framleie er ugyldig uten sådant samtykke.

8. Når festet av hvilkensomhelst grunn opphører, påhviler det ikke prestegårdens eier eller det offentlige noen innløsningsplikt for hus, gjerder etc., eller noen erstatning for utførte forbedringer, hvorimot parsellen, forsåvidt der ikke treffes annen overenskomst (f. eks. om parsellens bortfeste til en ny eier av husene), kan forlanges ryddiggjort av festeren innen 4 — fire — måneder etter festets opphør.

¹⁾ Kongeriket Norges Hypotekbank, Småbruk- og Boligbanken, Den norske stats husbank, Statens Pensjonskasse, Statens nedskrivningsbidrag og liknende.



Attestert kopi av dok.nr. 1959/303516/3
Uthentet 2024-09-16 09:37

Side 3 av 4

Skulle festet opphøre, mens det påhviler hus og anlegg på parsellen lån eller bidrag av det offentlige eller av kreditt- eller hypotekforeninger eller hvor 1ste prioritet for avgiften i andre tilfeller er frafalt, jfr. post 5, skal Kirkedepartementet ha rett til å sette festeren ut av parsellens og husets eller husenes bisettelse, hvori- mot ryddiggjørelse ikke skal kunne forlanges, men adgang holdes åpen for långi- veren eller vedkommende kommune til festerettens overføring til ny leier mot at denne betaler kontraktsmessig avgift for den gjenværende del av festetiden.

9. I tilfelle av avståing av parsellen eller deler derav til gate- og veggrunn eller grunn til kraft- og telefonledninger og liknende og hvortil der — om ekspropriasjon ikke finner sted — behøves Kirkedepartementets samtykke, tilfaller erstatningen prestegårdens eier og innbetales til departementet uten at der tilkommer festeren noen annen erstatning for dette enn at festeavgiften nedsettes i forhold til stør- relsen av det avståtte stykke. Nedsettelsen blir i tilfelle å bestemme ved skjønn. Kirkedepartementet kan tilstå festeren ytterligere nedsettelse i festeavgiften i til- feller hvor grunnavståingen volder festeren særlig ulempe.
10. Festeren overtar å utrede alle skatter, avgifter og andre byrder, som påhviler eller måtte bli pålagt parsellen, eller en etter dennes størrelse forholdsmessig del av de prestegården påhvilende skatter m. v. — Han må også bestride mulige utgifter til opparbeiding av gater (veger), anlegg av vann- og kloakkledninger etc. og har — uten erstatning av prestegårdens eier eller det offentlige — å finne seg i enhver bestemmelse, som av vedkommende (eller en eventuell) bygnings- eller regulerings- kommisjon måtte bli fattet vedrørende parsellen.
11. Festeren bærer alle med bortfestingen forbundne omkostninger, såsom ved stemplet papir til festekontrakten og dennes tinglysing samt en innfestningsavgift kr. 25.—.
12. Festeren godtar den festeavgift som vil bli fastsatt av Kirke- og undervisningsdepartementet i samsvar med gjel- dende prisbestemmelser.

for Tune prestegårdstilsyn

Knut Hagen
.....
.....*pl. formann*.....

Sanja Pettersen
.....

Stef Pettersen
.....

Vi bekrefter at festeren og hans hustru har skrevet sine navn i vårt nærvær og at de er over 21 år.

Olse Berg
.....

Terling Jørgen
.....

G O D K J E N T

Festeavgiften settes til kr.31,- årlig i henhold til pristakst av 24.2.1959, og innbetales til lensmannen i Tune og Rolvsøy innen 1.10. hvert år.

Stempelmerker til kr.10,- må settes på kontrakten og kasseres innen en måned fra i dag.

Kirke- og undervisningsdepartementet
Oslo, den 30.oktober 1959
Etter fullmakt:

Ø. Jahr

EIGIL HOLM



Melding om administrativt vedtak

Evelyn Pettersen
Statsminister Kolstads vei 53
1711 SARPSBORG

Deres ref.

Vår ref.
BYGG-26/00233-5

Dato
12.03.2026

Tillatelse til tiltak er gitt - Statsminister Kolstads vei 53 - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - kjeller

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 2087 / 96 / 0 / 0
Innsender: MARBERG BYGG- OG TEGNESERVICE
Tiltakshaver: Evelyn Pettersen

Vedtak

1. Sarpsborg kommune godkjenner søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller som vi mottok 03.03.2026. Tillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4.
2. Følgende tegninger er lagt til grunn:

Tegninger	Datert	Mottatt	Dokument
Situasjonsplan	08.01.2026	03.03.2026	1
Plantegninger og snitt	19.02.2026	03.03.2026	1

3. For alle søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven skal det beregnes gebyr. I henhold til gjeldende gebyrforskrift blir gebyret for tiltaket:

2026 – Gebyr punkt	Beskrivelse av gebyret	Sum
B.3	Grunngebyr	kr. 400
C.2.2.3	Bruksendring tilleggsdel til hoveddel	kr. 27 600
	Gebyr	kr. 28 000

MERK: Søknad om ferdigattest faktureres separat.

Saksopplysninger

Tiltaket gjelder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Arealet utgjør 78 m² og skal innredes til stue, vaskerom og bad. 2 eldre kjellervinduer vil bli erstattet med rømningsvinduer i nye oppholdsrom. Netto takhøyde er på 210cm.

OBS: Viktig om trapper ved bruksendringer

Du viser en trapp som internforbindelse. Vi ser ofte at når man brukseendr kjellere og loft så settes det inn nye trapper eller man endrer på trapper og trappeløp så de skal ta minst mulig plass. Det brukes da ofte vindeltrapper eller det bygges «hjemmelagde» trapper i små rom. Disse trappene kan ofte ikke godkjennes da de ikke oppfyller de tekniske kravene. Det kan bli veldig dyrt og være vanskelig å få disse godkjent i etterkant da det er satt av for liten plass til trappen, eller man må gjøre om på en trapp man allerede har brukt mye penger på. Nye/endrete trapper skal være i tråd med byggteknisk forskrift (TEK 17), § 12-14.

<https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/12/iii/12-14/>

Ansvar

Du søker om tillatelse til tiltak som kan forestås av tiltakshaver jf. pbl. § 20-4.

Plangrunnlag

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel 2024-2036 avsatt til bebyggelse og anlegg. Tiltaket er i samsvar med planen.

Grunnforhold

Grunn kan du bebygge dersom den har tilstrekkelig sikkerhet mot ras og skred. Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde med mulighet for marin leire. Dette er leire som kan bli «kvikk» og ustabil under graving eller oppfylling. Oppstår det usikkerhet om grunnforholdene stans arbeidene og hent inn geoteknisk kompetanse.

Vi forutsetter at du legger prinsippene angitt i «Vedlegg 2: Gjennomføring av K0-tiltak uten forverring» i veilederen «1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred» til grunn for arbeidene. Klikk [her](#) eller gå inn på Norges vassdrags- og energidirektoratets nettside.

En innvendig bruksendring skal normalt ikke påvirke eller bli påvirket av dette, men om det allikevel skal utføres arbeider som kan påvirke grunnen og det oppstår usikkerhet om grunnforholdene, stans arbeidene og hent inn geoteknisk kompetanse.

Støyforhold

Kommuneplanens temakart for støy viser at eiendommen ligger i et område som er støyutsatt (gul støysone).

Du søker om utvidelse av en eksisterende bolig og ikke etablering av en ny boenhet, derfor krever vi ikke egen lydprosjektering. Benytt isolerglass / andre støyisolerende tiltak for et best mulig innemiljø.

Naturmangfold

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i naturmangfoldloven (nml.) §§ 8-12 er dermed ivaretatt.

Overvann, vann og avløp

Tiltaket kommer ikke i konflikt med offentlige va-ledninger.

Det er ikke tillatt å føre tak- og overvann til kommunal overvannsledning. Takvann og vann fra øvrige utvendige flater skal ledes til terreng og håndteres på egen grunn gjennom fordrøyning og infiltrasjon, slik at det ikke medfører fare for vannsig, ras eller utglidning mot naboeiendommer.

Kommunens VA-avdeling har påpekt faren for tilbakeslag av avløpsvann fra kommunens avløpsledning hvis fallhøyden fra bygningens laveste sluk til topp kommunal ledning er mindre enn 90cm. Dette må betraktes som en generell informasjon til huseier, da det i denne saken ikke er søkt om noen VA-arbeider.

Nabovarsel

Det er ikke sendt nabovarsel. Vi krever ikke nabovarsling, da naboer ikke blir berørt, jf. pbl. § 21-3 annet ledd.

Estetiske krav

Tiltaket vil ikke bli synlig etter at det er gjennomført. Estetikk og visuelle kvaliteter er derfor ikke vurdert for dette tiltaket.

Klageadgang

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningsloven kapittel VI. Klagen kan du sende elektronisk ved å gå inn på www.sarpsborg.com/klagevedtak, eller per e-post til postmottak@sarpsborg.com. Du kan også sende klagen per brev til kommunen. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er klageinstans.

I henhold til forvaltningsloven §§ 18 og 19 har du rett til å få innsyn i sakens dokumenter. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker innsyn i dokumentene.

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid be om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan du ikke reise uten at du har benyttet adgangen til å klage og klageinstansen har avgjort klagen. Vår adgang til å bestemme dette følger av forvaltningsloven § 27 b.

Annen viktig informasjon

Faktura vil bli ettersendt tiltakshaver.

Denne tillatelsen gjelder mellom deg som søker og kommunen som bygningsmyndighet. Kommunen tar som hovedregel ikke stilling til om du har private rettigheter til å bygge på eiendommen. Vi anbefaler derfor at du avklarer slike rettigheter før du påbegynner arbeidene.

Som tiltakshaver må du sørge for at det blir foretatt nødvendige undersøkelser for å sikre seg mot at grave- og/eller byggearbeider volder skader eller medfører ulemper for ledninger og kabler tilhørende kommunen eller andre offentlige og private eiere.

Bygnings- og riveavfall må deponeres på lovlig måte.

Dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9 første ledd.

Når tiltaket er ferdig, skal tiltakshaver søke om ferdigattest på eget skjema.

Vi anbefaler at du benytter skjemaet søknad om ferdigattest [blankettnummer 5167](#).

Skal du endre tiltaket i forhold til godkjent tillatelse, må du søke om endring av tillatelsen før endringen blir gjennomført. Mindre endringer som ikke er i strid med tillatelsen må dokumenteres ved innsendelse av «som bygget» tegninger. Disse tegningene arkiveres i kommunens arkiv uten saksbehandling.

Slutt på byggesøknad via e-post fra 1. januar 2026

Fra 1. januar 2026 må alle byggesøknader sendes i et digitalt system. Som hovedregel blir det ikke lenger mulig å sende byggesøknader på e-post. Det finnes enkelte unntak [les mer her](#)

Vennligst oppgi saksnummer BYGG-26/00233 ved alle henvendelser.

Med hilsen

Lillian Synnøve Olsson
Seniorrådgiver
Team byggesak
Telefon: 40432085
Epost: lilian-synnoeve.olsson@sarpsborg.com

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
MARBERG BYGG- OG TEGNESERVICE



Sarpsborg
kommune

Opplysninger til megler

Tilleggsopplysninger

Kopi av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan ikke leveres,

da dette ikke finnes på denne eiendommen

i byggesaksarkivet.





Sarpsborg
kommune

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg

Vedtatt av Sarpsborg bystyre 10.10.2024

Versjon 5: 09.10.2025



Endringslogg:

Dato	
29.09.2024	Versjon 1: Dokument sendt til sluttbehandling
10.10.2024	Versjon 2: Dokument vedtatt av bystyret (bystyret sak PS 90/24)
14.11.2024	Versjon 3: Oppretting av mindre feil: • § 2: «§ 3.12» er endret til «§ 3.11» • § 3.11: «vedlegg 1» er endret til «vedlegg» • § 3.9: «Retningslinje til § 3.10» er endret til «Retningslinje til § 3.9».
15.09.2025	Versjon 4: Mindre endring sendt til sluttbehandling: • Retningslinje til § 3.9 pkt ii tatt inn.
09.10.2025	Versjon 5: Dokument vedtatt av bystyret (bystyret sak PS 72/25)

Innhold

Innhold.....	3
Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2021-2033	4
§ 1 Formålet med planen (jf. pbl. § 11-5).....	4
§ 2 Planens rettsvirkning (jf. pbl. § 11-6)	4
§ 3 Hensynssoner (jf. pbl. § 11-8).....	5
§ 3.1 Sikringssoner nedslagsfelt drikkevannskilde H110 (jf. pbl. § 11-8 a)	5
§ 3.2 Skred (jf. pbl. § 28-1 og 11-8).....	6
§ 3.3 Flom.....	6
§ 3.4 Faresone – brann-/eksplosjonsfare H350 (jf. pbl. § 11-8 a).....	7
§ 3.5 Hensynssone naturmiljø H560 (jf. pbl. § 11-8 c).....	8
§ 3.6 Båndlegging i påvente av vedtak etter pbl. H710 (jf. pbl. § 11-8 d).....	8
§ 3.7 Båndlegging etter lov om naturvern/naturmangfold H720 (jf. naturmangfoldloven og pbl. § 11-8 d).....	8
§ 3.8 Båndleggingssone - båndlegging etter lov om kulturminner H730 (jf. pbl. § 11-8 d) ..	8
§ 3.9 Båndleggingssone - båndlegging etter andre lover H740, Hensynssone for høyspennings luftledning (jf. pbl. § 11-8 d).....	8
§ 3.10 Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer samt omforming og fornyelse H810 (jf. pbl. § 11-8 e).....	9
§ 3.11 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde H910 (jf. pbl. § 11-8 f).....	9
§ 4 Generelle bestemmelser (jf. pbl § 11-9).....	9
§ 4.1 Plankrav (jf. pbl. § 11-9 nr. 1).....	10
§ 4.2 Unntak fra plankrav (jf. pbl. § 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2)	10
§ 4.3 Utbyggingsrekkefølge (jf. pbl. § 11-9 nr. 4).....	11
§ 4.4 Byggegrense mot kommunal vei (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)	12
§ 4.5 Byggegrense mot fylkes- og riksvei (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)	12
§ 4.6 Plassering av bebyggelse mot offentlig vann- eller avløpsledning (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)	12
§ 4.7 Forhold til jordloven og skogbruksloven	12
§ 4.8 Utbyggingsavtaler (jf. pbl. 11-9 nr. 2)	12
§ 4.9 Nydyrking eller flytting av jord (jf. pbl. 11-9 nr. 8).....	13
§ 4.10 Universell utforming (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).....	13
§ 4.11 Skilt og reklame (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).....	13
§ 4.12 Parkering (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).....	14
§ 4.13 Støy (jf. pbl. 11-9 nr. 6)	16

§ 4.14 Luftkvalitet (jf. pbl. 11-9 nr. 6).....	17
§ 4.15 Flom og overvann (jf. pbl. § 11-9 nr. 6).....	17
§ 4.16 Slokkevann og forebygging av skogbrann (jf. pbl. 11-9 nr. 3 og 5)	18
§ 4.17 Grunnforurensing (jf. pbl. § 11-9 nr. 6 og § 11-8 bokstav a)	19
§ 4.18 Beskyttelse av omgivelsene ved bygge- og anleggstiltak (jf. pbl. 11-9 nr. 3)	19
§ 4.19 Høyspenningsanlegg (jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5).....	19
§ 4.20 Estetikk og miljøkvalitet (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)	20
§ 4.21 Naturmangfold (jf. pbl. 11-9 nr.6).....	20
§ 4.22 Bestemmelsesområder for bevaring av kulturlandskap (jf. pbl. § 11-9 nr.6)	20
§ 4.23 Generelle bestemmelser om kulturminner og kulturmiljøer (jf. pbl. § 11-9 nr.7)	23
§ 4.24 Bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljø (jf. pbl. § 11-9 nr. 7)	24
§ 4.25 Fjernvarme (jf. pbl. 11-9 nr. 3).....	28
§ 4.26 Bydelssentre (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)	28
§ 4.27 Massedeponier og større komposteringsanlegg (jf. pbl. § 11-9 pkt. 5 og 6 og § 11-10)	29
§ 4.28 Belysning (jf. pbl. § 11-9 pkt. 6).....	30
§ 4.29 Avfallshåndtering (jf. pbl. § 11-9 pkt. 4 og 8)	30
§ 4.30 Vann og avløp (jf. pbl. § 11-9 pkt. 3 og 8).....	30
§ 5 Bestemmelser knyttet arealformål (jf. pbl. §§ 11-9, 11-10 og 11-11).....	30
§ 5.1 Bebyggelse og anlegg inkludert underformål (jf. pbl. §§ 11-9 og 11-10).....	31
§ 5.2 Grønnstruktur (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og § 11-10)	39
§ 5.3 LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (jf. pbl. § 11-11).....	40
§ 5.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag (jf. pbl. § 11-11 pkt. 3 og 5 og § 11-8 4. ledd)	46
Vedlegg – Reguleringsplaner som fortsatt gjelder uendret	47

Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2021-2033

Disse planbestemmelsene og retningslinjene gjelder for områdene innenfor avgrensingen til kommuneplanens arealdel.

Bestemmelser, arealformål og hensynssoner er juridisk bindende. Retningslinjene er skrevet i *kursiv*, og er kun av veiledende karakter og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen. Retningslinjene gir utdypende forklaring for å gi bedre forståelse og praktisering av bestemmelsene. Temakartene inngår som en del av planbestemmelsene og retningslinjene.

Alt areal skal der annet ikke er spesifisert gjennom bestemmelser beregnes i henhold til byggeteknisk forskrift (TEK) og Norsk Standard NS-3940 Areal og volumberegninger av bygninger.

§ 1 Formålet med planen (jf. pbl. § 11-5)

- a. Kommuneplanens arealdel skal være et verktøy for å bidra til å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel samtidig som planen ivaretar de sentrale og regionale føringene for arealbruk. Arealplanen skal være et styringsverktøy for detaljplanlegging og byggesaksbehandling.
- b. Kommuneplanens arealdel skal sikre at Sarpsborg kommune utvikler seg til en bærekraftig og transporteffektiv kommune med et levende sentrum.
- c. Arealdelen skal sikre og videreutvikle areal for ønsket vekst for bolig- og næringsutvikling og sosial og teknisk infrastruktur, samt natur- og friluftslivsområder.
- d. Det skal tilrettelegges for et utbyggingsmønster basert på prinsipper for samordnet areal- og transportplanlegging og videreutvikling av et effektivt og miljøvennlig transportsystem for gods- og persontransport.
- e. Hensynet til bokvalitet, uterommenes kvalitet, folkehelse, barns oppvekstsvilkår, naturmiljø, kulturmiljøer og kulturminner, jordvern klima og samfunnssikkerhet skal ivaretas i plan- og byggesaker.

§ 2 Planens rettsvirkning (jf. pbl. § 11-6)

Retningslinje til § 2

Kommuneplanens arealdel fastsetter arealbruken i kommunen. Planen gir også rammer for nye kommunedelplaner og reguleringsplaner og er bindende for alle nye tiltak som er nevnt i plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-6, jf. § 20-1 første ledd bokstav a til m.

Kommuneplanens arealdel går ved eventuell motstrid foran arealformål og/eller bestemmelse i eldre reguleringsplan for samme areal med mindre annet er fastsatt i § 3.11, jf. pbl § 1-5. Dersom det ikke er motstrid vil reguleringsplanen, som er en mer detaljert plan enn kommuneplanen, gjelde.

Kommuneplanens arealdel omfatter ikke områdene avsatt i:

- a) *Kommunedelplan Sarpsborg sentrum 2019-2031, vedtatt 20.06.2019*
- b) *Kommunedelplan Langemyr-Langemyrfjellet 2005-2016, vedtatt 21.09.2006*

- c) *Kommunedelplan InterCity dobbeltspor Fredrikstad Sarpsborg (delstrekning Borg bryggerier-Klavestad) og fv. 118 Ny Sarpsbru, vedtatt 08.10.2021*
- d) *Kommunedelplan for kystsonen 2022-2034, vedtatt 15.12.2022*

§ 3 Hensynssoner (jf. pbl. § 11-8)

§ 3.1 Sikringssoner nedslagsfelt drikkevannskilde H110 (jf. pbl. § 11-8 a)

Innenfor sikringssonene H110_01 (Isesjø, hele nedbørsfeltet), H110_02 (Glomma oppstrøms Baterød) og H110_03 (Isnesfjorden) gjelder følgende:

- a. Tiltak som vil forurense drikkevannskildene Isesjø, Glomma (oppstrøms Baterød) og Isnesfjorden er ikke tillatt.
- b. Følgende gjelder uansett:
 - i. Innen 100 m fra Isesjø med direkte tilløpsbekker (inkl. Buerelva) og Børtevatnet, tillates det ikke nye utslipp. Følgende gjelder ved utbedring av eksisterende utslipp:
 - a. For fritidsboliger i området tillates kun separert avløpsløsning med gråvannsrensing og utslippsfritt toalett.
 - b. For boliger tillates kun separert avløpsløsning med gråvannsrensing og utslippsfritt toalett eller svartvann til tett tank.
 - c. Dersom grunnforholdene ligger til rette for det, skal det benyttes infiltrasjon som siste rensetrinn i gråvannsrensingen.
 - ii. Innen 10 m fra Isesjø med direkte tilløpsbekker (inkl. Buerelva) skal hunder holdes i bånd, med unntak av hunder på jakt. Hunder skal ikke bade i Isesjø med direkte tilløpsbekker (inkl. Buerelva). Avføring fra kjæledyr skal plukkes opp og kastes i avfallsbeholder eller bringes ut av sonen.
 - iii. Beitedyr inkludert hester skal ikke gå i vannet i Isesjø og tilløpsbekkene (100 m opp bekkene). Unntak kan tillates i særskilte tilfeller, etter skriftlig avtale med vannverkseier.
- c. Følgende gjelder i tillegg innenfor H110_01 sør (Isesjø, sensitivt område i sør og opp Tveterbekken fram til krysning med Tveterveien) og H110_03 sør (Isnesfjorden):
 - a. Beitedyr inkludert hester skal ikke være nærmere enn 10 m fra vannkanten.
 - b. Husdyrgjødsel skal ikke spres nærmere enn 10 m fra vannkanten.
- d. Ved regulering av tiltak som kan representere en fare for forurensning av drikkevannskilde skal det utarbeides en farekartlegging som redegjør for behovet for eventuelle sikringstiltak.

Retningslinje til § 3.1

- i) *Til bokstav a: Med «tiltak» menes tiltak etter plan- og bygningsloven §1-6 første ledd første punktum, både søknadspliktige og ikke-søknadspliktige tiltak.*
- ii) *Til bokstav a: Reguleringsplaner og søknader om tiltak som kan representere en fare for forurensning av drikkevannskilde skal sendes til uttalelse til vannverkseier, sammen*

med en farekartlegging. Det kan også stilles krav om konsekvensutredning i tråd med forskrift om konsekvensutredning § 10 tredje ledd bokstav f. Tiltakshaver har ansvar for dokumentasjon av sikkerhet mot forurensning og gjennomføring av eventuelle sikringstiltak avklart i farekartleggingen eller konsekvensutredningen.

- iii) Krav jf. bokstav b pkt. i gjelder ikke for eiendommer med gyldig utslippstillatelse gitt i 2008 eller seinere.*
- iv) Til bokstav b pkt. iii: Unntak gis kun for avgrensede tidsperioder og kun for helt spesifikke behov som for eksempel flytting av dyr eller av hensyn til dyrevelferd.*
- v) Se også § 5.3.2 Byggegrenser langs vassdrag.*

§ 3.2 Skred (jf. pbl. § 28-1 og 11-8)

For alle planer og tiltak innenfor hensynssoner H310 skal faren for skred vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019 (eller nyere versjoner). Sikkerhet mot skred i bratt terreng utredes i samsvar med NVEs veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng. Det må ved utarbeiding av reguleringsplan og i søknad om tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav a-m dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred.

Retningslinje til § 3.2

- i) Aktsomhetsområder og faresoner for skred er sårbare mot terrenginngrep. Selv små tiltak vil kunne påvirke områdestabiliteten eller endre flomveier. Mindre terrenginngrep kan derfor være vesentlige inngrep og være søknadspliktige, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav k. Tiltak som reduserer områdestabiliteten tillates ikke. Før terrenginngrep igangsettes må det være dokumentert at områdestabiliteten ikke vil bli redusert.*
- ii) Kartlagte faresoner for kvikkleireskred er vist som «faresone H310_kartlagt kvikkleiresone» på plankartet og på temakart Grunnforhold.*
- iii) Aktsomhetsområder for steinsprang, snøskred og jord- og flomskred, samt områder med mulighet for marin leire, er vist på plankartet og temakart Grunnforhold som:
 - a) Faresone H310_aktsomhet steinsprang*
 - b) Faresone H310_aktsomhet snøskred*
 - c) Faresone H310_aktsomhet jord- og flomskred*
 - d) Faresone H310_aktsomhet kvikkleire**
- iv) Aktsomhetsområder for steinsprang omfatter ikke steinsprang som kan forekomme i små skrenter.*
- v) Aktsomhetsområder med mulighet for marin leire omfatter ikke utløpsområder. Dersom planlagte tiltak ligger innenfor områder med mulig marin leire eller ligger nedenfor områder med mulig marin leire, må faren for skred utredes iht. prosedyren i NVEs veileder 1/2019 (eller nyere versjoner).*

§ 3.3 Flom

Se § 4.15 Flom og overvann.

§ 3.4 Faresone – brann-/eksplosjonsfare H350_01, H350_02 og H350_03, vist på temakart Hensynssoner brann-/eksplosjonsfare, skal en ROS-analyse/fareutredning følge med planforslaget når den legges ut til offentlig ettersyn. ROS-analysen/fareutredningen må dokumentere at sikkerhetskrav oppfylles.

- a. Ved regulering av tiltak innenfor faresone H350_01, H350_02 og H350_03, vist på temakart Hensynssoner brann-/eksplosjonsfare, skal en ROS-analyse/fareutredning følge med planforslaget når den legges ut til offentlig ettersyn. ROS-analysen/fareutredningen må dokumentere at sikkerhetskrav oppfylles.
- b. Innenfor faresoneområdet H350_01 gjelder følgende:
 - i. H350_01a Indre hensynssone
 - a. Dette er i utgangspunktet virksomhetens eget område. Ved tiltak i denne sonen skal det gjennomføres ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer at sikkerhetskrav kan oppfylles innenfor realistiske rammer. Tiltak som øker fare og utvider risikokonturene tillates ikke.
 - ii. H350_01b Midtre hensynssone
 - a. Det skal ikke etableres nye boenheter, butikker, overnattingssteder, offentlig ferdsel, skoler, barnehager, sykehjem, sykehus og lignende institusjoner, kjøpesentre og hoteller eller store publikumsarenaer innenfor denne sonen.
 - b. Tiltak i eksisterende bebyggelse: Eksisterende boenheter tillates ikke oppdelt i flere boenheter. Det tillates ikke utvidelse av eksisterende tiltak listet i punkt a. dersom utvidelsen medfører økt besøkstall/antall brukere.
 - c. Gjenoppføring etter brann og rivning er tillatt. Ved gjenoppføring tillates ikke etablering av flere boenheter eller utvidelse av bruksareal for tiltak som er forbudt etter bokstav a.

Retningslinje til § 3.4 b. ii.

Faste arbeidsplasser innen industri- og kontorvirksomhet, offentlig vei, jernbane, kai og lignende tillates i midtre sone, så lenge dette er i samsvar med arealformål og andre bestemmelser.

- iii. H350_01c Ytre hensynssone
 - a. Det skal ikke etableres skoler, barnehager, sykehjem, sykehus og lignende institusjoner, kjøpesentre og hoteller eller store publikumsarenaer innenfor denne sonen.
 - b. Tiltak i eksisterende bebyggelse: Det tillates ikke utvidelse av eksisterende tiltak listet i punkt a. dersom utvidelsen medfører økt besøkstall/antall brukere.
 - c. Gjenoppføring etter brann og rivning er tillatt. For tiltak som ikke er nevnt i bokstav a, tillates kun gjenoppføring med de arealer som er opprinnelig godkjent.

Retningslinje til § 3.4 b. iii.

Bolig, butikker, mindre overnattingssteder, faste arbeidsplasser innen industri- og kontorvirksomhet, offentlig vei, jernbane, kai og lignende tillates i ytre sone, så lenge dette er i samsvar med arealformål og andre bestemmelser.

§ 3.5 Hensynssone naturmiljø H560 (jf. pbl. § 11-8 c)

Retningslinje til § 3.5

Innenfor områder vist som hensynssone naturmiljø skal tiltak utformes og lokaliseres slik at dyr og planters livsbetingelser i minst mulig grad blir skadelidende. I områder hvor viktige naturtyper er truet av andre arter eller aktivitet, kan det kreves utarbeidet skjøtselsplan for området.

§ 3.6 Båndlegging i påvente av vedtak etter pbl. H710 (jf. pbl. § 11-8 d)

Båndleggingssone H710_01 Datasenter/batterifabrikk, Hasle: Området er båndlagt for regulering av et stort datasenter og/eller batterifabrikk. Endelig avgrensning av området, inkludert pumpestasjon ved Glomma, adkomstveier mm., avklares i områderereguleringsplanen. Områdereguleringen skal sikre en bred, grønn buffer mellom det framtidige datasenteret og boligområdet. Det må utarbeides en detaljert trafikkanalyse og nødvendige løsninger må avklares i reguleringsprosessen. Området bør utvikles med høy miljøprofil. Dersom stier berøres, må de reetableres utenfor området. Det må vurderes i områdereguleringsprosessen om etablering av batterifabrikk faller inn under storulykkeforskriften. Sikkerhet mot forurensning av drikkevannskilden Glomma må utredes og eventuelle tiltak må avklares i områdereguleringsplanen.

§ 3.7 Båndlegging etter lov om naturvern/naturmangfold H720 (jf. naturmangfoldloven og pbl. § 11-8 d)

I områder vernet etter naturvernloven og naturmangfoldloven er det ikke tillatt med tiltak som er i strid med vernebestemmelsene.

Retningslinje til § 3.7

Vernebestemmelsene er tilgjengelige i Naturbase (Miljødirektoratets karttjeneste).

§ 3.8 Båndleggingssone - båndlegging etter lov om kulturminner H730 (jf. pbl. § 11-8 d)

Retningslinje til § 3.8

- i) I områder vernet etter kulturminneloven gjelder egne vernebestemmelser. Tiltak krever samtykke fra regional kulturminnemyndighet.*
- ii) Fredete bygg og anlegg er markert på plankartet med hensynssone H730. Automatisk fredete kulturminner er merket med rune-R. Riksantikvarens database Askeladden brukes i byggesaksbehandling og reguleringsarbeid.*

§ 3.9 Båndleggingssone - båndlegging etter andre lover H740, Hensynssone for høyspennings luftledning (jf. pbl. § 11-8 d)

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

Retningslinje til § 3.9

- i) Sentral- og regionalnettene (planlagt og utbygd) omfattes av båndleggingssone H740. Se også bestemmelse §4.21 Høyspenningsanlegg, som også omfatter distribusjonsnett.*
- ii) Bestemmelsen viser restriksjoner som gjelder etter energiloven. Det er netteier som tar stilling til og treffer avgjørelse i saker som gjelder avvik fra bestemmelsen.*
- iii) Se Statnett sin veileder "Anleggsmaskiner og elektriske anlegg".*

§ 3.10 Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer samt omforming og fornyelse H810 (jf. pbl. § 11-8 e)

- a. H810_01 Grålum: Innenfor hensynssonen skal det i områdereguleringsplanen om nødvendig gis krav om utbyggingsavtaler og urbant jordskifte for å fordele kostnader til teknisk infrastruktur og verdier.
- b. H810_02 Tunborg (KPS): Området kan transformeres til boligområde med innslag av næringsfunksjoner. Området skal reguleres under ett. Gode koblinger til hovedsykkelnett og øvrig gangnett ved Tuneveien må sikres i reguleringsplanen. Som del av reguleringsarbeidet må det dokumenteres at prosjektet ikke medfører dårligere vannkvalitet i Tunevannet. KPS-bygget er et landemerke med kulturhistorisk verdi. Bevaring av bygget eller deler av bygget skal vurderes ved en eventuell transformasjon av området. Ved regulering kan en bade-/fiskebrygge tillates i Tunevannet i tilknytning til området.
- c. H810_03 Markveien vest: Området skal reguleres under ett. Området kan transformeres til boligområde med innslag av næringsfunksjoner. Det må sikres at bydelssenter Borgen er lett tilgjengelig for gående og syklende.
- d. H810_04 Sparta amfi: Området skal reguleres under ett. Området kan transformeres til boligformål og idrettsanlegg, samt eventuelt barnehage. Fotballbanen kan vurderes flyttet internt i området gjennom regulering. Det skal reguleres atskilte løsninger for syklist og fotgjengere langs Sarpsborgveien fra Albert Moeskaus vei til Industriveien.

§ 3.11 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde H910 (jf. pbl. § 11-8 f)

Innenfor områdene vist som hensynssone H910 og listet opp i vedlegg gjelder reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser uendret.

Retningslinje til § 3.11

Ved motstrid mellom reguleringsplanen som er vist med hensynssone H910 og kommuneplanen, gjelder reguleringsplanen. I tilfeller hvor reguleringsplanen er taus, gjelder bestemmelsene i kommuneplanen.

§ 4 Generelle bestemmelser (jf. pbl § 11-9)

§ 4.1 Plankrav (jf. pbl. § 11-9 nr. 1)

- a. I områder avsatt til hovedformålene bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur eller bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende underformål, kan tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav¹ a, b, d, k, l og m ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan.
- b. Massedeponier skal reguleres uansett arealformål. Ved fornyet konsesjon og/eller utvidelse av eksisterende masseuttak og/eller deponi, skal tiltaket reguleres dersom tiltaket ikke er ivaretatt i en gjeldende reguleringsplan.
- c. I områder avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg eller tilhørende underformål skal reguleringsplanen omfatte hele området.

§ 4.2 Unntak fra plankrav (jf. pbl. § 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2)

- a. Følgende er unntatt fra plankravet:
 - i. Utvikling av eksisterende fritidsbebyggelse i samsvar med bestemmelsene i § 5.1.3
 - ii. Enkel tilrettelegging og opparbeidelse for allment friluftsliv i form av tursti, fortøyningsbrygge, toalett, gapahuk/gamme og badeplasser så langt det er i samsvar med arealformålet.
 - iii. Etablering og endring av adkomst og parkering knyttet til etablert bebyggelse.
 - iv. Etablering, flytting eller fjerning av navigasjonsanlegg i vassdrag.
 - v. Andre tiltak som har mindre negative konsekvenser for miljø og samfunn, der kommunen anser kravet om reguleringsplan som åpenbart urimelig.
- b. I områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg eller tilhørende underformål er følgende også unntatt fra plankravet:
 - i. Utvikling av eksisterende bolig og/eller nye prosjekter med inntil 3 nye boenheter. Prosjektet må ikke komme i konflikt med plan- og bygningslovens høydebestemmelser.
 - ii. Oppføring av inntil 600 m² bruksareal nybygg/tilbygg/påbygg til barnehager, skoler, omsorgsboliger og lignende, eller endring av bestående.
 - iii. Oppføring av inntil 600 m² bruksareal eller 800m² bebygd areal (BYA) nybygg/tilbygg/påbygg til næringsbygg, idrettsanlegg, forsamlingslokale og lignende, eller endring av bestående i nåværende bygge- og anleggsområde.
 - iv. Etablering av innfartsparkering, så lenge trafiksikkerhet er ivaretatt.

¹ a) Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning konstruksjon eller anlegg

b) Vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under a

d) bruksendring eller vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt i bokstav a

k) vesentlig terrenginngrep

l) anlegg av vei, parkering og landingsplass

m) opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn

- v. Etablering av vann- og avløpsanlegg, fibernett, nettanlegg som etableres i henhold til områdekonsesjon i energiloven, og lignende.
- c. I områder avsatt til nåværende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur eller tilhørende underformål, er følgende unntatt fra plankravet:
 - i. Etablering av innfartsparkering, så lenge trafikksikkerhet er ivaretatt.
 - ii. Etablering av vann- og avløpsanlegg, fibernett, nettanlegg som etableres i henhold til områdekonsesjon i energiloven, og lignende.
- d. I områder avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg eller tilhørende underformål som ikke er omfattet av reguleringsplan, er følgende unntatt fra plankravet:
 - i. Oppføring av ett mindre tilbygg og påbygg til eksisterende enhet.
 - ii. Oppføring av maksimalt én frittliggende bod, garasje eller lignende mindre bygg på bebygd eiendom. Bod, garasje eller lignende mindre bygg skal kun være én etasje og ha maksimalt BYA 50 m² og møne- og gesimshøyde skal ikke overstige 5 m og 3,5 m.
 - iii. Bruksendring av eksisterende bygninger.
 - iv. Etablering av innfartsparkering, så lenge trafikksikkerhet er ivaretatt.
- e. Innenfor område N-04-BA Eidet og BS-Eidet er følgende unntatt fra plankravet: midlertidige bygninger og anlegg med opptil 200 m² BRA, ett eller flere mindre tilbygg/påbygg til eksisterende enhet, samt en eller flere mindre frittliggende bygninger/anlegg.
- f. Innenfor område I-3 Robane Tunevannet er følgende unntatt fra plankravet: plassering av startbane og bøyer.
- g. Innenfor område AB-3 Brygge Hafslundsøy er følgende unntatt fra plankravet: bade-/fiskebrygge.
- h. Unntakene i bokstav a til g gjelder ikke dersom det foreligger en potensiell eller reell fare for skred eller flom.

Retningslinje til § 4.2

- i) *Til bokstav a punkt v: Kravet om reguleringsplan anses som åpenbart urimelig der tiltaket er begrenset i omfang og ikke kommer i konflikt med hensyn til viktige allmenne interesser, som for eksempel jordvern, friluftsliv, natur, kulturminner og kulturmiljøer, verdifullt kulturlandskap, trafikksikkerhet eller samfunnssikkerhet. Mindre tiltak på eksisterende jernbaneinfrastruktur omfattes av unntaket.*
- ii) *Til bokstav h: Det foreligger en potensiell eller reell fare for skred innenfor faresoner og aktsomhetsområder for skred eller flom, med mindre det dokumenteres at sikkerheten er ivaretatt.*

§ 4.3 Utbyggingsrekkefølge (jf. pbl. § 11-9 nr. 4)

- a. Anlegg for håndtering av overflatevann, vegetasjon og utearealer skal være opparbeidet før brukstillatelse gis. Dersom bebyggelse fullføres på vinteren skal opparbeidelse skje førstkommende vår. Unntatt fra bestemmelsen er fritidsbebyggelse og tilbygg/uthus/garasje og lignende mindre tiltak til eksisterende bolig.

- b. Det kan settes rekkefølgebestemmelser for utbygging av teknisk infrastruktur i reguleringsplanen.
- c. Utbygging i områder avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg kan ikke igangsettes før tilfredsstillende vann- og avløpskapasitet er etablert.

§ 4.4 Byggegrense mot kommunal vei (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

Ny bebyggelse og utvidelse av eksisterende bebyggelse tillates ikke plassert nærmere enn 5 m fra kantsteinslinje eller kjørebane kant der det ikke er fortau. Taket skal ikke komme nærmere enn 1 m fra eiendomsgrense til vei.

Dette gjelder ikke for:

- a. Regulerte områder hvor annen byggegrense er satt i reguleringsplanen.
- b. Områder med mange eksisterende bygninger som framstår som plassert i en tydelig bebyggelseslinje nærmere veikanten enn 5m. I dette tilfellet skal ny bebyggelse plasseres i harmoni med eksisterende bebyggelse.
- c. Riving og gjenoppføring av bebyggelse på samme sted, så lenge taket ikke kommer nærmere enn 1 m fra eiendomsgrense til vei.
- d. Postkassestativer, renovasjonsstativer, gjerder og lignende, så lenge de ikke plasseres nærmere enn 1 m fra veikanten og krav om friskt overholdes.

§ 4.5 Byggegrense mot fylkes- og riksvei (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

Byggegrenser langs riksveier og fylkesveier skal samsvare med den generelle byggegrensen i henhold til vegloven § 29. Dersom andre byggegrenser er fastsatt i gjeldende reguleringsplan, gjelder disse.

§ 4.6 Plassering av bebyggelse mot offentlig vann- eller avløpsledning (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

Ny bebyggelse, herunder garasjer og støttemurer, må ikke plasseres nærmere enn 4 meter fra offentlig vann- eller avløpsledning. Unntak kan godkjennes av kommunen under forutsetning av at det foretas nødvendige sikringstiltak.

§ 4.7 Forhold til jordloven og skogbruksloven

Retningslinje til § 4.7

- i) *På jordbruksarealer og landbruksarealer bestående av dyrka eller dyrkbar mark gjelder jordloven §§ 9 og 12 fram til det er gitt igangsettingstillatelse til tiltak etter pbl, jf. jordloven § 2 annet ledd. Driveplikten i jordloven § 8 følges opp så lenge arealene klassifiseres som jordbruksarealer jf. AR5 (fulldyrket jord, overflatedyrket jord eller innmarksbeite).*
- ii) *På skogsarealer gjelder skogbruksloven fram til det er gitt igangsettingstillatelse til tiltak etter pbl., jf. skogbruksloven § 2 annet ledd, med mindre annet er angitt i reguleringsplanen.*

§ 4.8 Utbyggingsavtaler (jf. pbl. 11-9 nr. 2)

Kommunen forutsetter at det inngås utbyggingsavtaler ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner. Kommunen forventer at utbyggingsavtalen regulerer opparbeidelse av

teknisk infrastruktur som samferdselstiltak, vann og avløpsanlegg, parker og andre offentlige rom og møteplasser, lekeplasser, samt utbyggingstakt, boligpolitiske forhold, og/eller grønnstruktur. De konkrete tiltakene må vurderes i hver enkelt plan. Listen er ikke uttømmende.

§ 4.9 Nydyrking eller flytting av jord (jf. pbl. 11-9 nr. 8)

Ved regulering av utbyggingsområder med dyrket og/eller dyrkbar mark skal det redegjøres for muligheten for nydyrking eller flytting av jord. Kommunen kan kreve at det utarbeides en plan for flytting av matjord.

§ 4.10 Universell utforming (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer.

§ 4.11 Skilt og reklame (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

- a. Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at de tar hensyn til arkitektur og miljø. Skjemmende farger og utførelse er ikke tillatt og kan kreves endret. Reklame på bygninger skal ikke virke dominerende. I reguleringsplaner skal det i nødvendig grad stilles bestemmelser om skilt og reklame.
- b. Følgende skilt og reklameinnretninger er ikke tillatt:
 - i. Blinkende eller bevegelige skilt og reklameinnretninger.
 - ii. Reklame på markiser, med unntak av virksomhetens firmanavn/logo.
 - iii. Løsfotoreklame som er til hinder for allmenn ferdsel.
- c. Skilt skal fortrinnsvis plasseres på veggflaten. Det tillates ikke skilt plassert på møne, takflate eller over gesims. Kommunen kan gjøre unntak for åpne skilt laget av frittstående bokstaver eller lignende som plasseres over gesims. På fredede eller bevaringsverdige bygninger gis ikke noe unntak.
- d. Uthengsskilt/-reklame skal ikke ha større fremspring ut fra vegg enn 1 meter eller være større enn 0,6 kvm. Uthengsskilt/-reklame skal ha en fri høyde over fortau eller gate på minst 2,50 meter, og fremspringet må aldri være lenger ut enn at det er minst 0,5 meter fri horisontal avstand til fortauskant.
- e. Flagg og vimpler med reklameinnslag skal ikke dominere eller sjenere bebyggelse og miljø. Plasseringen skal ikke være til hinder for ferdselen.

Retningslinjer til § 4.11

- i) *Se retningslinjer for reklamefinansierte leskur og toalett vedtatt av formannskapet 29.09.2016 (sak 16/01196) og Statens vegvesens håndbok V323 Reklame og trafikkfare.*
- ii) *Det tillates bruk av skilt i form av lyskasser eller lysende bokstaver såfremt disse ikke virker dominerende. Skilt/reklame bør ikke dekke mer enn ¼ av bygningens horisontale fasadelengde eller en rimelig del av fasaden som virksomheten disponerer. Reklame/skilt bør ikke være mer enn 4 meter-brede, med unntak av frittstående bokstaver.*

- iii) Det er krav etter vegloven §33 om tillatelse fra veimyndigheten for å sette opp reklame som retter som mot veifarende, uansett hvor langt fra veien reklamen står. Unntatt fra løyveplikten er reklame for virksomhet på bygningen der virksomheten foregår.
- iv) iv) I boligstrøk bør det ikke føres opp reklame. Mindre reklame uten lys på forretninger, kiosker o.l. kan føres opp i den grad det ikke sjenerer boligene.

§ 4.12 Parkering (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

I nye utbyggingsprosjekter og ved bruksendring eller utvidelse av eksisterende bygninger skal det avsettes parkeringsplasser for bil og sykkel i henhold til tabellen og bestemmelsene under.

Arealformål	Grunnlag	Antall bilplasser innenfor byområdet		Antall biloppstillingsplasser ellers i kommunen		Antall sykkelplasser innenfor byområdet	Antall sykkelplasser ellers i kommunen
		Minimum	Maksimum	Minimum	Maksimum		
Bolig	Per boenhet	0,8		1		Min 1,5	Min 1,5
Omsorgsbolig, bofelleskap, asylmottak	Per boenhet	0,25	1	0,25	1	Min 1	Min 1
Forretning (små varer)	Per 100m ² BRA		3 opptil 500 m ² 2 per 100 m ² over 500 m ²		6	Min 3	Min 1
Forretning (store varer), kjøpesenter	Per 100m ² BRA		1,5		1,5	Min 1	
Kontor	Per 100m ² BRA		2		2	Min 3	Min 1
Industri	Per 100m ² BRA		0,5	Løses i reguleringsplan			
Lager	Per 100m ² BRA		0,1	Løses i reguleringsplan			
Restaurant, forsamlingslokale, treningssenter, øvrig tjenesteyting	Per 100m ² BRA		2,5		5	Min 2	Min 1
Barnehage	Per ansatt		0,5		1	Min 0,7	Min 0,2
	Per barn	0,15	0,25	0,15	0,25	Min 0,2	Min 0,1
Grunnskole, VGS	Per ansatt		0,5		1	Min 0,5	Min 0,2
	Per elev					Min 0,5	Min 0,2

Beregnet antall plasser avrundes til nærmeste hele antall (1,5 plasser = 2 plasser, 1,49 plasser = 1 plass).

Parkeringsdekningen for andre formål enn det som er nevnt i tabellen løses gjennom reguleringsplan. For område BA.N-2 Kalnes gjelder egne parkeringsbestemmelser for antall plasser for personbil jf. bestemmelse § 5.1.7.

- a. Parkering med nødvendig manøvreringsareal skal løses på egen tomt eller i felles garasje/på felles oppstillingsplasser avsatt til formålet.
- b. Følgende gjelder for bilparkering:
 - i. Minimum 10 % av parkeringsplassene tilknyttet byggverk med krav om universell utforming og heis, skal tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Det er krav om minimum én plass.
 - ii. Ved utbygging til kontorformål, herunder undervisning og forskning, kan maksimalt 15 % av eiendommen benyttes til parkering på terrengnivå.
 - iii. Ved utbygging til forretning- og serviceformål kan maksimalt 30 % av eiendommen benyttes til parkering på terrengnivå.
 - iv. Der parkering etableres under bakken, kan maksimumsnorm fravikes.
 - v. Offentlig tilgjengelig flateparkering og private utendørs fellesanlegg skal ha kriminalitetsforebyggende utforming og gis et grønt preg med for eksempel trær, lav beplantning eller armert gress. Tette, høye hekker rundt områdene tillates ikke.
 - vi. I bygg og anlegg med offentlig tilgjengelig parkering skal minst 10 % av parkeringsplassene ha ladepunkt før det gis brukstillatelse. Standarden på ladepunkter skal være i samsvar med kravspesifikasjonene i kommunens strategi for ladeinfrastruktur.
- c. Følgende gjelder for sykkelparkering:
 - i. Minst 50% av sykkelplassene skal ha overbygg.
 - ii. Sykkelparkering kan anlegges i garasje, parkeringskjeller, på terreng eller i fellesbod. Byggverk for publikum innenfor byområdet skal ha lett tilgjengelige sykkelplasser for besøkende nær inngangspartiet, under tak.
 - iii. Sykkelplassene skal ha stativ som gjør det mulig å låse sykkelen på en trygg måte.
 - iv. Minst 20% av sykkelplassene skal være dimensjonert for spesialsykler. Der sykkelparkeringen legges innendørs skal rampe, heis, dører og lignende være dimensjonert også for de store syklene.
 - v. I boligbygg med flere enn 20 boenheter og kontorbygg med mer enn 2 000 m² BRA skal det være tilgjengelige ladepunkter ved sykkelparkeringsplassene. Innenfor byområdet skal det i tillegg være anlegg for sykkelvask.
- f. Ved bruksendringer kan minimumskravene fravikes med inntil 25%, forutsatt at krav om sykkelparkering overholdes.

Retningslinje til § 4.13

Ved utvidelse av eksisterende bebyggelse gjelder parkeringsbestemmelsen for prosjekter med minst én ny boenheter og/eller minst 200 m² utvidet bruksareal.

Byområdet er vist på temakart Byområdet og planprinsipper.

Krav til antall sykkelparkeringsplasser kan reduseres gjennom regulering av boligprosjekter med mange boenheter.

§ 4.13 Støy (jf. pbl. 11-9 nr. 6)

- a. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T- 1442/2021 legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen. Anbefalte støygrenser i tabell 2 i T-1442/2021 skal ikke overstiges.
- b. Gjennom regulering kan etablering av nye boliger i rød støysone vurderes i områder egnet for vesentlig fortetting. Følgende vilkår skal være oppfylt:
 - i. Støynivået (L_{den}) overskrider ikke 68 dBA ved støyutsatt fasade.
 - ii. Boenhetene er gjennomgående og har en stille side hvor uterom kan plasseres.
 - iii. Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal ha vindu mot stille side.
 - iv. Dempet fasade kan tillates som erstatning for stille side for enkelte boenheter dersom det dokumenteres at det ikke er mulig å oppnå stille side. Dempet fasade må utformes med høy opplevd kvalitet, og det må gjøres kompensierende tiltak for å veie opp for tap av stille side.
 - v. Krav om uteoppholdsarealer i § 5.1.1.1 er ivarettatt.
- c. Det kan tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå. Bebyggelsen skal planlegges slik at en størst mulig andel oppholdsrom vil vende mot (og ha vindu mot) stille side.
- d. Innenfor hensynssoner H210 og H220 gjelder følgende ved etablering av ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse:
 - i. Det skal foreligge en støyfaglig utredning sammen med planforslaget og/eller søknad om byggetiltak. Støyutredningen skal avklare avbøtende tiltak på berørte bygninger og uteoppholdsarealer som vil være nødvendige for at støykravene oppfylles.
 - ii. Det skal foreligge en oppdatert støyutredning sammen med rammesøknad. Vurderingene i støyutredningen skal følge Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021. Avbøtende tiltak skal være prosjektert tilstrekkelig før rammesøknad kan gis, og tiltak skal være utført før brukstillatelse kan gis.
- e. Dersom området også er utsatt for luftforurensing skal den totale belastningen vurderes.

- f. Det kan ikke etableres flere boenheter og/eller et større omfang med næringsarealer, skole, barnehage, omsorgsboliger på et område enn det som det er støyutredet for og lagt til grunn i reguleringsplan.

Retningslinjer til § 4.13

- i) *Områder egnet for vesentlig fortetting i bokstav b. er vist på temakart Fortetting. I bydelssentrene kan det gjennom regulering vurderes avvik fra vilkårene i bokstav b. Dette forutsetter at prosjektet samlet sett vil gi et godt bomiljø.*
- ii) *Krav om gode visuelle kvaliteter jf. plan- og bygningsloven § 29-2 gjelder også for støyreduserende tiltak.*

§ 4.14 Luftkvalitet (jf. pbl. 11-9 nr. 6)

- a. Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs tilfredsstiller kravene i retningslinjen for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520.
- b. Det må gjøres nærmere utredning av luftforurensing med tilhørende avbøtende tiltak ved etablering av ny bebyggelse som er følsom for luftforurensing eller ved vesentlig endring av eksisterende bebyggelse som er følsom for luftforurensing, innenfor områder langs følgende veier:
 - i. Ytterkant E6, 65 meter ut
 - ii. Ytterkant fv. 109, 15 meter ut
 - iii. Ytterkant fv. 118 og rv. 22, 10 meter ut

Retningslinjer til § 4.14

- i) *Temakart Luftforurensing legges til grunn. Temakartet er utarbeidet etter retningslinjen for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520). Det inneholder informasjon om luftforurensing i form av svevestøv (PM10) og nitrogendioksid (NO₂) fra trafikk, vedfyring og industri, samt industrirelatert luftforurensing i form av svoveldioksid (SO₂).*
- ii) *I rød sone på temakart Luftforurensning skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan bare skje i sentrale byområder og andre viktige fortettingsområder, etter en helsefaglig vurdering.*
- iii) *Gul sone på temakart Luftforurensning er en vurderingssone hvor det skal vises varsomhet med å tillate etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning. I gul sone skal det legges vekt på at uteoppholdsarealer får minimal eksponering og at det sikres godt inneklima. Dersom området også er utsatt for støy skal den totale belastningen vurderes.*

§ 4.15 Flom og overvann (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)

- a. For alle planer og tiltak innenfor hensynssoner H320 skal trygghet mot fare eller skade vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 §§ 7-1 og 7-2 med gjeldende veiledning, herunder NVEs veileder 3/2022 Sikkerhet mot flom: utredning av flomfare i reguleringsplan og byggesak og NVEs veileder 4/2022 Rettleiar for handtering av

overvatn i arealplanar. Det må ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller skade fra flom/oversvømmelser.

- b. Påslipp av overvann til det offentlige nettet tillates bare der nettet har kapasitet.
- c. Gårdsplasser eller lignende tillates ikke steinlagt eller asfaltert innenfor byområdet dersom dette fører til at overvann ledes ut i veien eller til naboeiendommer.
- d. Ved offentlig ettersyn av reguleringsplaner skal det foreligge:
 - i. En beregning av blågrønn faktor, i tråd med Norsk standard 3845 Blågrønn faktor.
 - ii. En overvannsplan som viser løsning for håndtering av overvann. Overvannsplanen skal vise framtidige nedbørsmengder, trygge flomveier og nødvendige tiltak for å håndtere overvann lokalt.

Retningslinje til § 4.15

- i) *Følgende er tatt inn som faresoner H320 på plankartet, og vist på temakart Flom:*
 - a) *Kartlagte flomsone langs Glomma fra Hasle til Rolvsøysund er vist som faresone «H320_kartlagt flomsone Glomma» (jf. NVEs rapport nr. 7 2006).*
 - b) *Aktsomhetsområder for flom langs øvrige vassdrag og for Glomma for øvrig er vist som faresone «H320_aktsomhet flom vassdrag».*
 - c) *Aktsomhetsområder for oversvømmelser ved styrtregn er vist som faresone «H320_aktsomhet_overvann».*
- ii) *Overvannsveileder for kommunene i vannområdene Glomma sør og Morsa datert 15.01.2024 skal legges til grunn i byggesøknader og/eller planlegging av ny bebyggelse. Prosjekter som reguleres bør oppfylle en blågrønn faktor i henhold til veilederen. Eventuelle avvik må begrunnes.*
- iii) *Til bokstav e: Byområdet er vist på temakart Byområdet og planprinsipper/soner.*
- iv) *Elver og bekker skal som hovedregel ikke lukkes og bør bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. I planer som berører allerede lukkede eller sterkt påvirkede vassdrag, skal det vurderes om vassdraget kan gjenåpnes og restaureres.*

§ 4.16 Slokkevann og forebygging av skogbrann (jf. pbl. 11-9 nr. 3 og 5)

- a. Tiltak som utløser krav til slokkevann, skal prosjekteres og utføres i samsvar med kommunens retningslinjer for slokkevann og vannforsyning til sprinkleranlegg.
- b. Ved regulering av nye bolig- og næringsområder skal det settes av branngater som skal bidra til å stoppe spredning av en eventuell brann.

Retningslinje til § 4.16

- i) *Det er tiltakshaver/ansvarlig(e) foretaks ansvar å sørge for at myndighetenes krav til brannsikring er ivarettatt.*

§ 4.17 Grunnforurensing (jf. pbl. § 11-9 nr. 6 og § 11-8 bokstav a)

For barnehager, barneskoler/SFO og lekeplasser gjelder følgende:

- a. I forkant av vesentlige terrenginngrep skal det gjennomføres undersøkelser av grunnen.
- b. Ved nyetablering eller utvidelse av barnehager, barneskoler/SFO eller lekeplasser, skal det når utelekeområdet er ferdig planert, tas prøver av overflatejorda. Dersom noen av prøvene overskrider Folkehelseinstituttets «Anbefalte kvalitetskriterier for jord i barnehager, lekeplasser og skoler» skal tilfredsstillende tiltak gjennomføres. Dette skal utføres i henhold til Miljødirektoratets veiledere, TA-2260, TA-2261 og TA-2262.
- c. Dersom ny jord tilføres skal det foreligge dokumentasjon som viser at denne tilfredsstiller «Krav til kjemisk sammensetning av jord som skal leveres til barnehager og lekeplasser», tabell 3 i Miljødirektoratets veileder TA-2261.

Retningslinje til § 4.17

- i) *Tiltak skal planlegges slik at de ikke medfører fare for skade på helse eller miljø jf. forurensningsforskriften kapittel 2.*
- ii) *Faresone H390 viser områder hvor det er mistanke om eller kjennskap til forurenset grunn. Miljødirektoratets veiledere og databaser, samt kommunens kartlag Grunnforurensing skal, som et minimum, benyttes som grunnlag for å vurdere risiko for forurenset grunn.*

§ 4.18 Beskyttelse av omgivelsene ved bygge- og anleggstiltak (jf. pbl. 11-9 nr. 3)

- a. For bygg og anleggsvirksomhet gjelder støygrensene gitt i tabellene 4 og 5 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/21.
- b. For større eller langvarige bygge- og anleggstiltak skal luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 tilfredsstilles gjennom hele anleggsfasen.

Retningslinje til § 4.18

- i) *Beskyttelse av omgivelsene i anleggsfasen er ett av temaene i kvalitetsprogrammet for miljø og klima (se § 4.20).*
- ii) *Det skal lages en plan for håndtering av støy dersom det av ulike grunner ikke er mulig å overholde grenseverdiene gitt i tabell 4 og 5 i T-1442/21 eller nyere versjoner.*
- iii) *Det kan kreves at effekten av støy- og/eller støvdempende tiltak dokumenteres ved målinger bekostet av tiltakshaver.*

§ 4.19 Høyspenningsanlegg (jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5)

- a. Nye boliger/fritidsboliger, institusjoner, skoler eller barnehager tillates ikke etablert der magnetfeltnivået er høyere enn 0,4 mikrottesla i snitt over året.
- b. Nye høyspenningsanlegg, radiomaster eller lignende tillates ikke etablert dersom dette medfører at boliger/fritidsboliger, institusjoner, skoler eller barnehager får et magnetfeltnivå høyere enn 0,4 mikrottesla i snitt over året.

Retningslinje til § 4.19

Høyspentanlegg omfatter høyspentledninger, jordkabler og transformatorstasjoner.

§ 4.20 Estetikk og miljøkvalitet (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)

- a. Tiltak skal tilpasses områdets naturgitte forhold.
- b. Kvalitetsprogram for miljø og klima: Ved utarbeidelse av områdereguleringsplan og detaljreguleringsplan for utbyggingsprosjekter med mer enn 10 000 m² BRA skal det utarbeides et retningsgivende kvalitetsprogram for miljø og klima for godkjenning av Sarpsborg kommune. Kvalitetsprogrammet skal utarbeides etter kommunens mal og følge saken til offentlig ettersyn.

Retningslinjer til § 4.20

- i) *Det skal gjøres en helhetlig estetisk vurdering av alle tiltak. I vurderingen skal inngå momenter som nær- og fjernvirkning, topografi, tomtas beskaffenhet, tilpassing kontra kontrastvirkning, volumoppbygging, materialbruk og farger.*
- ii) *Kommunen kan kreve at 3D-tegninger leveres ved regulering og/eller som del av søknad om tiltak dersom det er beslutningsrelevant, for eksempel i nærheten av kulturminner eller innenfor avgrensningen av kulturmiljøer eller kulturlandskapsområder.*

§ 4.21 Naturmangfold (jf. pbl. 11-9 nr.6)

Retningslinje til § 4.21

- i) *Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12 med tilhørende veileder skal legges til grunn ved behandling av saker som kan berøre interesser knyttet til naturmangfoldet. Vurderingene og vektleggingen av prinsippene skal fremgå av saksutredningen.*
- ii) *Dersom vurderingen etter punkt i. viser at tiltaket berører interesser knyttet til naturmangfold, kan kommunen kreve at disse interessene blir nærmere utredet. Kommunen kan også kreve at alternativvurdering og/eller avbøtende tiltak gjennomføres.*
- iii) *Ved nye tiltak og inngrep som kan ha negativ påvirkning på miljøtilstanden til en vannforekomst skal dette redegjøres for i reguleringsplan og søknad om tiltak, og veies opp mot miljømålet til vannforekomsten.*
- iv) *Som minimum skal Miljødirektoratets Naturbase og Artsdatabankens Artskart brukes som informasjonsgrunnlag i vurderingen av naturverdier. I tillegg bør også lokale databaser og kunnskapsmiljøer legges til grunn for beslutningen.*

§ 4.22 Bestemmelsesområder for bevaring av kulturlandskap (jf. pbl. § 11-9 nr.6)

Retningslinje til § 4.22

- i) *Alle tiltak innenfor bestemmelsesområder for bevaring av kulturlandskap BS_Landskap_01 –_49 skal vurderes opp mot landskapsvirkninger.*
- ii) *Bestemmelsesområdene omfatter:*
 - a) *Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse (gjelder bokstav a - BS_Landskap_0_01 Sarpsfossen og Hafslund, og bokstav b - BS_Landskap_02 Oldtidsveien-Skjebergsletta)*
 - b) *Landskap i tilknytning til kulturmiljø iht. rapporten Underlagsdokument for fortettingsstrategi - Kartlegging av landskap og kulturmiljøer med analyse av egnethet for fortetting, des. 2019 - apr. 2020. Rapporten kan benyttes for en nærmere beskrivelse av områdekarakteren og bakgrunn for bestemmelsene.*

c) Viktige kulturlandskap eller kulturmiljøer i fylkesplanen Østfold mot 2050 vedtatt 21.06.2018

d) Viktige kulturlandskap kartlagt av Sarpsborg kommune i 2015

iii) Med mindre det er spesifisert under at tiltak skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse, avklares saker av kommunen.

iv) Med «nybygg» i bestemmelsene under § 4.22 menes bygninger som ikke regnes som sekundærbygninger.

§ 4.22.1 Bestemmelsesområde BS_Landskap_01 Sarpsfossen og Hafslund

Nye store og dominerende bygninger og anlegg, herunder nye vei- og jernbaneanlegg, skal ha høy arkitektonisk kvalitet. I områder som inngår i, eller grenser inn mot Hafslund hovedgårds parkområder eller nære omgivelser, skal grøntområder og uteanlegg tilpasse seg omgivelsene. Eksisterende siktlinjer og historiske strukturer, som f.eks. alléer, skal opprettholdes.

Retningslinje til §4.22.1

- i) *Hafslund industriområde: I områder avsatt til nåværende eller framtidig næringsbebyggelse og som ikke er regulert som bevaringsområder, tillates store, dominerende bygg. Det må ved regulering gjøres en vurdering av landskapsvirkninger med 3d-modell. Hensyn til Hafslund hovedgård skal veie tungt.*
- ii) *Tiltak som har innvirkning på landskapsbildet eller berører historiske elementer, for eksempel automatisk fredete kulturminner, gårdstun, verneverdige bygninger og trerekker, skal forelegges regional kulturminneforvaltning for uttalelse.*

§ 4.22.2 Bestemmelsesområde BS_Landskap_02 Oldtidsveien-Skjebergsletta

- a. Nybygg som virker dominerende i landskapet tillates ikke. Strukturen i gamle gårdstun skal bevares. Nye driftsbygninger skal innpasses i eksisterende gårdstun, både med hensyn til arkitektur og plassering. Elementer som underbygger det historiske landskapets karakter, for eksempler trerekker, beitemarker, bekker og utsynspunkter mot fjordarmene, skal ivaretas ved oppføring av ny eller endring av eksisterende bebyggelse.
- b. Siktkorridorer mellom Raet og Skjebergkilen og mot Isesjø må holdes åpne. Middelalderkirkestedene (Skjeberg og Ullerøy) må beholde sin dominerende plass i landskapet. Ved Sandbakken må det sikres en grønn buffer mot det åpne jordbrukslandskapet.
- c. Eventuelle tiltak på fv. 130 Oldtidsveien skal ha høy estetisk kvalitet og bidra til å forsterke de historiske sammenhengene.

Retningslinje til § 4.22.2

Tiltak som har innvirkning på landskapsbildet eller berører historiske elementer, for eksempel automatisk fredete kulturminner, gårdstun, verneverdige bygninger og trerekker, skal forelegges regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

§ 4.22.3 Bestemmelsesområde BS_Landskap_03 Alvimdalen

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l., skal ikke svekke siktlinjer mot Tune kirke.

§ 4.22.4 Bestemmelsesområde BS_Landskap_04 Ravneberget fort, Herresalen og Jomfrusalen

Nybygg, tilbygg, ombygginger, garasjer o.l., skal tilpasse seg eksisterende målestokk og ikke komme i direkte berøring med en viktig siktlinje eller et automatisk fredet kulturminne.

§ 4.22.5 Bestemmelsesområde BS_Landskap_05 Opstadfeltet

Nybygg, tilbygg, påbygg, ombygginger, garasjer o.l., skal tilpasse seg eksisterende arkitektur og målestokk, og skal ikke komme i direkte berøring med en viktig siktlinje eller et automatisk fredet kulturminne. En eventuell utbygging i Vistergropa må sikre en grønn buffer mot Opstadfeltet.

§ 4.22.6 Bestemmelsesområde BS_Landskap_06 Greåker fort

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. skal tilpasse seg arkitekturen og målestokk i området.

§ 4.22.7 Bestemmelsesområde BS_Landskap_07 Vestre batteri

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. skal tilpasse seg arkitekturen og målestokk i området. Det tillates kun énetasjes eneboliger. Bebyggelse og dens plassering i terrenget må ta hensyn til utsyn fra/innsyn til batteriet.

§ 4.22.8 Bestemmelsesområde BS_Landskap_08 Østre batteri

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. skal tilpasse seg arkitekturen og målestokk i området. Ny bebyggelse skal ikke sperre ytterligere for utsynet fra Østre batteri.

§ 4.22.9 Bestemmelsesområde BS_Landskap_09 Grasto

Den grønne silhuetten langs åssiden i vest skal bevares.

§ 4.22.10 Bestemmelsesområde BS_Landskap_10 Greåker kirke

Det tillates kun énetasjes bebyggelse.

§ 4.22.11 Bestemmelsesområde BS_Landskap_11 Hannestadstranda

Fortetting og transformasjon i dette området skal sikre lys og sikt mellom arbeiderboligene og Glomma-landskapet. Det må ikke bygges tette, langsgående strukturer som stenger for sammenhengen mellom husene og elva. Høyde på ny bebyggelse skal være varierende.

§ 4.22.12 Bestemmelsesområde BS_Landskap_12 Tune prestegård/Valaskjold

- a. Det må sikres en buffersone rundt prestegården som sørger for at virkningen av den monumentale beliggenheten opprettholdes. Villabebyggelsen omkring prestegården skal beholdes som énetasjes eneboliger med store hager.
- b. Det må ikke bygges høybygg som konkurrerer med Tune kirke i korridoren fra St. Nicolas kirkeruin til Tune kirke.

§ 4.22.13 Bestemmelsesområde BS_Landskap_13 Yvenåsen

Retningslinje til § 4.22.13

Ved regulering av området bør det sikres en grønn silhuettlinje i bakkant av bebyggelsen. Den øvre bebyggelsen bør utformes på en slik måte at vegetasjonen i silhuetten blir synlig over eller mellom bygningene.

§ 4.23 Generelle bestemmelser om kulturminner og kulturmiljøer (jf. pbl. § 11-9 nr.7)

Se også § 4.24 Bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljøet.

§ 4.23.1 Automatisk fredete kulturminner

Retningslinje til § 4.23.1

- i) For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredede kulturminner, inkludert deres sikringssoner, må det søkes kulturmyndighetene om tillatelse etter lov om kulturminner.*
- ii) Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og regional kulturminneforvaltning varsles, jf. kulturminneloven § 8.*

§ 4.23.2 Kulturmiljøer og kulturminner fra nyere tid

- a. Ny bebyggelse, tilbygg og påbygg samt fasadeendringer skal ikke være dominerende eller skjemmende for bevaringsverdige eller fredete bygninger og kulturmiljøer.*
- b. Tilbakeføring av bygninger og anlegg og/eller bygningsdeler til tidligere periode, skal skje på et historisk dokumentert grunnlag. Der dokumentasjon ikke foreligger i sin helhet, tillates bygningsdeler tilbakeført til stilhistorisk riktig utforming og materialbruk ut fra eksempler på tilsvarende bygninger.*

Retningslinje til § 4.23.2

- i) Alle byggetiltak som berører bevaringsverdige eller fredete bygninger og kulturmiljøer skal vurderes spesielt med hensyn til kulturhistorisk og arkitektonisk verdi.*
- ii) Tiltak som kan forringe den kulturhistoriske verdien av kulturminner og kulturmiljøer av nasjonal eller regional verdi/interesse, jf. kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap, skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse. Alle vesentlige endringer på kulturminner/bygninger oppført før 1850 oversendes regional kulturminneforvaltning, jf. kulturminneloven § 25. Utover dette er det kommunens kulturminnefaglige sakkyndige som avgjør hvilke saker som skal forelegges regional kulturminneforvaltning og lokale interesseorganisasjoner. Saker av prinsipiell betydning skal som hovedregel forelegges regional kulturminneforvaltning.*
- iii) Kulturminneplanen viser prioriterte kulturminner av lokal, regional og nasjonal verdi/interesse i kapittel 5. I tillegg kan kommunen vurdere at andre bygninger og anlegg som ikke står oppført i kulturminneplanen har verneverdi. Uthus kan være en viktig del av et kulturmiljø, og omfattes av bestemmelsene for bevaring av kulturmiljøet.*
- iv) SEFRAK-registeret er et aldersregister der det ikke er foretatt noen verneverdivurdering. Kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninger. Tiltak ved SEFRAK-registrerte bygninger skal vurderes å oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse. For meldepliktige bygninger (bygninger eldre enn 1850), er det lovfestet i kulturminneloven § 25 at kommunen er pliktig til å oversende tiltaket til regional kulturminneforvaltning for uttalelse før endring eller riving*

kan bli godkjent. Kommunalt vedtak skal umiddelbart oversendes regional kulturminneforvaltning.

§ 4.24 Bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljø (jf. pbl. § 11-9 nr. 7)

- a. I alle bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljø, skal tiltak tilpasse seg arkitekturen og videreføre stedets særpreg.
- b. Ved regulering innenfor eller like utenfor bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljø, skal kulturmiljøet dokumenteres, og det skal redegjøres for hvordan verdiene vil bli ivaretatt.

Retningslinje til § 4.24

- i) *Bestemmelsesområder bevaring av kulturmiljø vises på temakart Kulturlandskap og kulturmiljøer. Bestemmelsesområdene omfatter:*
 - a) *Riksantikvarens kulturmiljøer av nasjonal interesse, tidligere NB!-registeret (gjelder hensynssone BS_Kulturmiljø_01 Opsund)*
 - b) *Områder fra rapporten Underlagsdokument for fortettingsstrategi - Kartlegging av landskap og kulturmiljøer med analyse av egnethet for fortetting, des. 2019 - apr. 2020*
 - c) *Andre viktige kulturmiljøer vurdert i forbindelse med arbeid med kommunedelplan for kulturminner*
- ii) *Med «nybygg» i bestemmelsene under § 4.24 menes bygninger som ikke regnes som sekundærbygninger. Riving og gjennomføring regnes ikke som «nybygg» i denne sammenhengen.*
- iii) *I søknad om tiltak som kan komme i strid med bestemmelser om bevaring av kulturmiljø kreves det en redegjørelse for hvordan de kulturhistoriske verdiene vil bli ivaretatt.*
- iv) *Alle tiltak etter pbl. § 20-1 er søknadspliktige i bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljøet.*
- v) *Hustuffer, stengjerder, murer, gamle veianlegg, bruer, alléer, trerekker, hageanlegg og brygger som ligger innenfor bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljø og som bidrar til å gi særpreg til området, bør bevares*

§ 4.24.1 Bestemmelsesområde BS_Kulturmiljø_01 Opsund

- a. Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke utformes og plasseres i tråd med prinsippene i byggeskikkveileder for Opsund, tillates ikke. For enkelte hus tillates ikke tilbygg/påbygg, jf. byggeskikkveileder for Opsund.
- b. Riving av byggverk oppført før 1970 er ikke tillatt.
- c. Ved vedlikehold og istandsetting av bygninger skal de opprinnelige/historisk, verdifulle bygningsdeler repareres og ikke byttes. Historiske verneverdige bygningsdeler, materialer, konstruksjoner, overflatebehandlinger og farger skal bevares.

Retningslinje til § 4.24.1

Tiltak som kan forringe kulturmiljøet skal forelegges regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

§ 4.24.2 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_02 Greåker sentrum

Fortetting og transformasjon i området kan være av bymessig karakter. Ny bebyggelse skal plasseres i fortauslinje eller veikant der dette er praksis. Greåker torg skal bevares som åpen plass/park eller lignende.

§ 4.24.3 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_03 Sarpsborg mekaniske verksted

Fortetting og transformasjon av området er positivt. Det skal inkorporeres noen historiske elementer i utviklingen av området.

§ 4.24.4 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_04 Visterveien/Sportsveien/Moaveien

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg målestokk i området, tillates ikke. Der eksisterende bebyggelse er plassert tilbaketrukket fra fortau/vei, skal dette følges. Det tillates bebyggelse med opptil to etasjer. Bebyggelsen skal være frittstående eneboliger/tomannsboliger. Det kan tillates rekkehus med oppbrudte enheter i utkanten av området. Området skal bevare et grønt preg.

§ 4.24.5 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_05 Hannestadstranda

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen og målestokk, tillates ikke. Rekken med arbeidsboliger (Greåkerveien 52-60 og 82-108) skal beholde sitt helhetlige uttrykk.

§ 4.24.6 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_06 Yvenstranda

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen, materialbruk og målestokk, tillates ikke. Luftigheten rundt gårdstunene skal bevares.

§ 4.24.7 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_07 Moseveien

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Atriumshusene skal bevare sin opprinnelige form og høyde. Påbygg tillates ikke. Ved mindre endringer må hvert rekke vurderes som en enhet. Små boder kan tillates på hagesiden, etter et felles prinsipp. Eksisterende grøntområde i sentrum og kantene skal bevares.

§ 4.24.8 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_08 Gaupefaret

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg eksisterende skala tillates ikke. Utformingen med mye vegtasjon og god terrengtilpasning skal videreføres.

§ 4.24.9 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_09 Johan Nortugsvei

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg eksisterende skala tillates ikke. Utformingen med mye vegetasjon og god terrengtilpasning skal videreføres.

§ 4.24.10 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_10 Østadveien / Magnus Johansens vei

Nybygg, påbygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg strukturen og karakteren i området tillates ikke.

§ 4.24.11 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_11 Tune rådhus

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen, tillates ikke. Tune rådhus' fasadeuttrykk og høyde må bevares.

§ 4.24.12 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_12 Alvim østre og mellom

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen og skalaen i området, tillates ikke. Luftigheten rundt gårdsbebyggelsen må bevares.

§ 4.24.13 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_13 Alvimhaugen

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen og skalaen i området, tillates ikke.

§ 4.24.14 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_14 Tuneraet

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg skalaen i området, tillates ikke. Ny bebyggelse skal ikke framstå som dominerende i landskapet. Utsiktspunkter, siktlinjer og landemerker skal ivaretas.

Retningslinje til § 4.24.14

Utsiktspunkter, siktlinjer og landemerker er vist i rapporten Underlagsdokument for fortettingsstrategi - Kartlegging av landskap og kulturmiljøer med analyse av egnethet for fortetting, des. 2019 - apr. 2020.

§ 4.24.15 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_15 Tune prestegård / Valaskjold

Deling av eiendom er ikke tillatt. Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg kulturmiljøet, tillates ikke. Tiltak som svekker prestegården som et synlig landemerke i landskapet tillates ikke.

§ 4.24.16 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_16 Lande torg med omgivelser

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg eksisterende skala og bebyggelsesstruktur, tillates ikke. Bebyggelse skal være eneboliger eller tomannsboliger. Der eksisterende bebyggelse er plassert tilbaketrukket fra fortau/vei, skal dette følges. Store, grønne hager skal ivaretas. I Bungalowveien skal eventuelle endringer av eksisterende bygg tilpasse seg arkitekturen i gata.

§ 4.24.17 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_17 Lækkert

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg eksisterende volum og høyder, tillates ikke. Det grønne preget må videreføres.

§ 4.24.18 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_18 Lande gård

Nybygg, påbygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg det arkitektoniske uttrykket, tillates ikke. Hagen må bevares.

§ 4.24.19 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_19 Kjennshaugveien

Gatestrukturen med bebyggelse plassert tett mot gata, skal ivaretas. Bebyggelsen i første rekke mot gata må tilpasse seg eksisterende høyder, volum og arkitektonisk uttrykk.

§ 4.24.20 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_20 Gråbeinfaret / Mikkelveien

Nybygg og påbygg tillates ikke. Tilbygg, garasjer o.l. som svekker helhetstuttrykket tillates ikke.

§ 4.24.21 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_21 St. Hansberget

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen, tillates ikke. Tilpasning til terrenget må videreføres.

§ 4.24.22 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_22 Østre batteri

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. skal ikke sperre for utsynet fra Østre batteri.

§ 4.24.23 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_23 Hafslund hovedgård

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke ivaretar de kulturhistoriske verdiene, tillates ikke.

§ 4.24.24 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_24 Hafslund bebyggelse

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg målestokk og arkitektonisk uttrykk, tillates ikke. Ved Storhaug på Hafslund skal det ved regulering sikres et grønt skille med trær mellom de store næringsbyggene på den ene siden, og det åpne jordbruks- og herregårdlandskapet på den andre siden.

§ 4.24.25 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_25 Rød-gårdene

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke ivaretar bygningenes opprinnelige preg, tillates ikke.

§ 4.24.26 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_26 Hagastuveien og Rødsøyveien

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg skala og bebyggelsesstruktur, tillates ikke. Plassering av bebyggelsen og store hager skal videreføres.

§ 4.24.27 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_27 Saturnveien og Kometveien

Nybygg, deling av eiendom, og påbygg, tillates ikke. Tilbygg, garasjer, uthus o.l. skal ha flatt tak og ikke mer enn én etasje.

§ 4.24.28 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_28 Området nord for Gamle Isevei

Deling av eiendom tillates ikke. Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg hovedform, skala, materialbruk og bebyggelsesstruktur, tillates ikke. Der eksisterende bebyggelse er plassert tilbaketrukket fra fortau/vei, skal dette følges. Området må bevare sitt grønne preg. Hus tegnet med utgangspunkt i Arnstein Arnebergs ferdighuskatalog skal beholde sitt arkitektoniske uttrykk.

§ 4.24.29 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_29 Området sørvest for Dondern

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg bebyggelsesstruktur, skala og hovedform i området, tillates ikke. Området må bevare sitt grønne preg.

§ 4.24.31 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_31 Snogtin

Myraveien 18: Boligens form og arkitektoniske uttrykk, samt hagen rundt boligen, må bevares. Tilbygg/påbygg til arbeiderbrakk og nybygg tett inntil den, tillates ikke.

§ 4.24.32 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_32 Borgen-gårdene

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. skal ikke virke dominerende i landskapet. Unntatt er landbruksbebyggelse som er utformet i tråd med lokal byggeskikk.

§ 4.24.33 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_33 Stasjonsbyen, sentrum

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. må videreføre eksisterende gatestruktur. Tiltak på Gamle Skjeberg stasjon, gamle kommunelokale, Stasjonsveien 48, Stasjonsveien 70 og Fladebyveien 2 må ivareta bygningenes kulturhistoriske verdi.

§ 4.24.34 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_34 Eidet

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke er tilpasset landskapet og de verneverdige bygningene og anlegg, tillates ikke. Tiltak skal ikke redusere allmennhetens tilgang til friluftslivsområdet. Alle bygninger og elementer som har vært en del av tømmerfløtningsanlegget skal bevares i eksteriøret som en del av miljøet. Tiltak på øvrige, eksisterende bygg i miljøet rundt tømmerfløtningsanlegget skal tilpasse seg arkitekturen og skalaen i området.

§ 4.24.35 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_35 Furuholmen

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke er tilpasset landskapet og de verneverdige bygningene og anlegg, tillates ikke.

§ 4.25 Fjernvarme (jf. pbl. 11-9 nr. 3)

- a. Følgende må tilknyttes fjernvarmeanlegget, dersom de ligger innenfor konsesjonsområdet:
 - i. Nybygg over 500 m²
 - ii. Til- og påbygg over 500 m²
 - iii. Bygninger over 500 m² som foretar hovedombygging
- b. Tilknytningsplikten i bokstav a gjelder ikke dersom:
 - i. Bygningens varmebehov er dekket av intern overskuddsvarme, eller:
 - ii. Det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytningen.

Retningslinje til § 4.25

Konsesjonsområdet er vist med hensynssone H410 på plankartet.

Tilknytningskravet gjelder ikke for bruksendring av eksisterende bebyggelse og mindre tilbygg og påbygg, så lenge det ikke foretas hovedombygging.

§ 4.26 Bydelssentre (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

- a. Bydelssentrene Grålum, Borgen og Greåker skal utvikles innenfor områder markert som bestemmelsesområde Bydelssentre jf. «Temakart Bydelssentre». Bydelssentre skal ha høy arealutnyttelse og tydelige senterfunksjoner. Bydelssentrene skal samlokalisere boliger, varehandel og andre servicefunksjoner. Tilbudet innenfor bydelssentret skal betjene bydelssenteret og nærområdet.

- b. Etablering av ny bebyggelse og infrastruktur skal bidra til god og helhetlig stedsutvikling, samt bidra til å bygge oppunder områdets attraktivitet og tilgjengelighet med buss, sykkel og gange. Det settes høye krav til estetisk kvalitet i utformingen av bebyggelse, byrom/uteoppholdsarealer og infrastruktur. Veier skal utformes som gater med hyppige kryssningsmuligheter for gående. Uterom skal være universelt utformet. Byrom/utearealer skal utformes med vegetasjon. Bebyggelse for handel og publikumsrettet service skal utformes med aktiv, utadrettet fasade.
- c. I nye, store prosjekter innen bydelssentrene skal bilparkeringsplasser plasseres i parkeringskjeller/parkeringshus. På bakken tillates kun parkering tilknyttet offentlig tilgjengelige ladestasjoner, venteplasser for taxi og noe besøkparkering.
- d. Bestemmelsesområde BS_Bydelssenter 01 (Grålum): Områdereguleringen avklarer omfang av kontorarealer med hensikt å ikke svekke sentrum. Det skal sikres gode løsninger for gående, syklende og reisende med kollektivtransport. Det skal etableres offentlige møteplasser/torg. Lokaliseringen av disse avklares gjennom områdereguleringen.
- e. Bestemmelsesområde BS_Bydelssenter_02 (Borgen): Det skal utvikles et offentlig torg/møteplass ved Skjeberg administrasjonsbygg. Gjennom felles regulering av flere eiendommer under ett jf. bestemmelse § 3.8 skal gode overganger sikres mellom bolig- og næringsfunksjoner. Ved regulering må kobling til kjernen i bydelssenteret (ved Skjeberg administrasjonsbygg) sikres.
- f. Bestemmelsesområde BS_Bydelssenter 03 (Greåker): Ved store prosjekter nord for jernbanen er det krav om oppgradering av nærmeste jernbaneundergang.

Retningslinje til § 4.26

- i) *Med «aktiv, utadrettet fasade» menes det at størstedelen av fasaden skal utformes slik at det er mulig å se inne i bygget, alternativt at veggen dekkes med planter. Hensikten er å bidra til opplevelser for gående og syklende.*
- ii) *Fv. 109 gjennom Greåker bør utformes som en gate, med hyppige kryssningsmuligheter for gående og syklende.*

§ 4.27 Massedeponier og større komposteringsanlegg (jf. pbl. § 11-9 pkt. 5 og 6 og § 11-10)

- a. Massedeponier og større komposteringsanlegg der virksomheten etter kommunens skjønn tilfører vesentlig belastning på nærliggende omgivelser, herunder bebyggelse, støy, støv, lukt og transport samt miljø, natur og dyrket mark, tillates ikke.
- b. Ved regulering av deponi for rene masser skal det foreligge:
 - i. En kvalifisert vurdering av geotekniske forhold, landbruksfaglige forhold, kulturlandskap/stedskvalitet og naturmangfold. Massedeponier eller større komposteringsanlegg skal legges til steder i terrenget der de gir minst forandringer i det naturlige landskapsbildet, og der de kan tilpasses omkringliggende arealer på en tilfredsstillende måte.
 - ii. En driftsplan som viser deponeringsrekkefølge, deponeringsmengde, driftsvei og transport til og fra deponiområdet/komposteringsanlegget, eventuell gjenvinning og/eller mellomlagring av masser samt tilbakeføring/etterbruk.

- iii. En landskapsplan som viser terrengformer/-profiler, beplanting underveis og etter endt deponering av området.
- c. Massedeponier og større komposteringsanlegg skal sikres mot ulovlig deponering av avfall.

Retningslinje til § 4.27

- i) *Massedeponier bør lokaliseres til tidligere eller eksisterende masseuttak. Med massedeponier menes all slags deponering, både midlertidig og permanent.*
- ii) *Bestemmelsen gjelder også for mellomlagring av masser.*

§ 4.28 Belysning (jf. pbl. § 11-9 pkt. 6)

Ved regulering skal løsning for utvendig belysning beskrives, og negative konsekvenser for dyr og mennesker skal minimeres.

Retningslinjer § 4.30

Utvendig belysning bør planlegges slik at den bidrar til menneskers trygghet og trivsel, og ikke skader naturmiljøet.

§ 4.29 Avfallshåndtering (jf. pbl. § 11-9 pkt. 4 og 8)

- a. Ved regulering skal det utarbeides renovasjonsteknisk plan for det området planforslaget omfatter. Renovasjonsteknisk plan skal godkjennes av kommunen før reguleringsplanen vedtas. Ved utbyggingsprosjekt med flere enn 20 boenheter skal undergrunnsoppsamling primært velges.
- b. Avfallsløsning skal være etablert og godkjent av kommunen før boenhet kan tas i bruk.

Retningslinje til § 4.29

- i) *Avfallshåndteringen bør være effektiv, trafikksikker og bærekraftig og skal i minst mulig grad beslaglegge uteoppholdsarealer og arealer i byrom.*
- ii) *Renovasjonsteknisk plan og renovasjonsløsninger skal være i overenstemmelse med kommunens renovasjonsforskrift med tilhørende retningslinjer og veileder.*
- iii) *Det kan stilles krav om fellesløsninger for flere eiendommer og utbyggingsområder dersom disse ligger i nærheten av hverandre og med mulighet for felles infrastrukturløsning.*
- iv) *Ved søknad om byggetiltak eller bruksendring der det legges til rette for nye boenheter skal renovasjonsteknisk plan godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse eller tillatelse til bruksendring gis.*

§ 4.30 Vann og avløp (jf. pbl. § 11-9 pkt. 3 og 8)

- a. Utarbeidet VA-rammeplan skal foreligge i alle reguleringsplaner.
- b. Kommunens VA-tekniske krav skal overholdes for VA-anlegg hvor kommunen skal overta eierskap.

§ 5 Bestemmelser knyttet arealformål (jf. pbl. §§ 11-9, 11-10 og 11-11)

§ 5.1 Bebyggelse og anlegg inkludert underformål (jf. pbl. §§ 11-9 og 11-10)

- a. Føringerne fra tabellene i planbeskrivelsen som er listet opp under, må hensyntas ved regulering av områdene:
 - i. Framtidige næringsområder som må reguleres, figur 11
 - ii. Framtidige boligområder som må reguleres, figur 16 og 18
 - iii. Framtidige utbyggingsområder avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, figur 26, 27 og 29
 - iv. Framtidige idrettsanlegg, figur 30
 - v. Framtidige masseuttak og massedeponi, figur 31
- b. Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE, stikkledninger begrenset til 10 enheter for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg samt fibernettledninger og lignende, er tillatt.

Retningslinje til § 5.1

- i) *I områder avsatt til bebyggelse og anlegg inkludert underformål, inkluderer formålet bl.a. lekeplasser, små friområder, plass til renovasjon, serviceinstitusjoner, infrastruktur og arealbruksfunksjoner som er en funksjonell del av byggeområdet.*
- ii) *Ved regulering eller søknad om tillatelse skal det utarbeides en utomhusplan for disponering av byggetomta i fastsatt målestokk. Utomhusplanen skal vise:*
 - *Omsøkt tiltak og eventuell eksisterende bebyggelse på eiendommen.*
 - *Eksisterende og planlagt terreng på eiendommen.*
 - *Eksisterende og planlagt terrengtilpasning mot naboeiendommene.*
 - *Gangareal, uteoppholdsareal, lekearealer og annen disponering av ubebygde arealer.*
 - *Adkomst.*
 - *Parkeringsareal for bil og snuplass på egen grunn.*
 - *Parkeringsareal for sykkel.*
 - *Blågrønne kvaliteter, inkludert områder for overvannshåndtering, eksisterende trær som skal bevares/felles og ny vegetasjon.*
 - *Gjerder, støttemurer, leegger/støyskjermer og andre konstruksjoner.*
 - *Renovasjonspunkter og returpunkter samt tilgang til disse med renovasjonskjøretøy.*
 - *Der kommunen finner det nødvendig, vil det kunne kreves ytterligere dokumentasjon.*
- iii) *Ved regulering eller søknad om tillatelse der tiltaket åpenbart vil medføre trafikkøkning som kan få konsekvenser for trafikksituasjonen i området, skal det legges frem en trafikkutredning. Utredningen må utarbeides av fagkyndige på trafikk. Utredningen skal med bakgrunn i trafikkteilinger beskrive nåværende og fremtidig trafikksituasjon i området – både ÅDT, antall gående, syklende og hvilke kollektivtrafikk-løsninger som er tilgjengelige. Den skal beskrive hvilke veiløsninger som vil gi trafiksikker og akseptabel trafikkflyt dersom omsøkt/planlagt tiltak gjennomføres. Utredningen skal*

definere hvilke tiltak som tiltakshaver må gjennomføre for at trafikkøkning kan aksepteres.

- iv) Kommunen kan på bakgrunn av konklusjonene i trafikkutredningen, stille rekkefølgekrav om gjennomføring av tiltak på veisystemet med særlig fokus på løsninger til kollektiv, gående og sykling. På tiltak med krav om trafikkutredning, tillates det ikke utbygging i større omfang enn det trafikkutredningen har lagt til grunn i reguleringsplaner og søknad om tiltak.
- v) Til bokstav b: PE = Personekvivalent. 1 personekvivalent tilsvarer omtrent belastningen 1 person tilfører et avløpsanlegg. Med stikkledninger menes enkeltledninger og samling av stikkledninger med samlet lengde på inntil 300 m.

§ 5.1.1 Bestemmelser om boliger innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og § 11-10)

- a. Ved regulering av prosjekter med flere enn 10 boenheter skal det vurderes om det er behov for variasjon i boligstørrelser.
- b. Møne- og gesimshøyde på sekundærbygninger skal ikke overstige 5 m og 3,5 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Byggverkene skal innordne seg hovedbygning på eiendommen når det gjelder volum og høyde.

Retningslinjer til § 5.1.1

- i) Ved regulering av store utbyggingsprosjekter bør det planlegges for noen større og familievennlige boliger med direkte tilgang til hage/uteoppholdsarealer på bakkeplan.
- ii) Nye bofelleskap som for eksempel asylmottak eller lignende bør etableres i nærheten av kollektivtilbud og etablert gang- og sykkelveinett.

§ 5.1.1.1 Minste uteoppholdsareal (MUA) og lekeplasser/møteplasser (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og § 11-10)

- a. Ved regulering og i søknad om tillatelse skal det gjøres rede for plassering og utforming av uteoppholdsarealer og lekearealer i henhold til underliggende tabeller:

Minste uteoppholdsareal:

Antall boenheter	Bydelssentre og områder for vesentlig fortetting	Resten av kommunen
Eneboliger	Minst 150 m ² per boenhet og minst 50 m ² for sekundærleiligheter	Minst 150 m ² per boenhet og minst 50 m ² for sekundærleiligheter
Annen frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	Minst 75 m ² per boenhet	Minst 100 m ² per boenhet
Blokkbebyggelse, <25 boenheter	Minst 60 m ² per boenhet	80 m ² per boenhet
Blokkbebyggelse, 25-99 boenheter	Minst 50 m ² per boenheter	70 m ² per boenhet

Blokkbebyggelse, 100 eller flere boenheter	Minst 40 m ² per boenheter	60 m ² per boenheter
--	---------------------------------------	---------------------------------

Lekeplasser/møteplasser:

	Sandlekeplass	Nærlekeplass/møteplass
1-3 boenheter	Ingen krav	Ingen krav
4-24 boenheter	5 m ² /boenheter Minimum 150 m ²	Ingen krav
25 boenheter eller flere	5 m ² /boenheter Minimum 150 m ²	10 m ² /enhet Minimum 500 m ²
	Målgruppe: 0-5 år. Maks. avstand: 100 m. Krav: minimum sandkasse, 1 lekeapparat, benk og fast dekke for sykkel, rullestol, og/eller barnevogn. Vegetasjon. Sikres mot vei.	Målgruppe: alle. Maks. avstand: 200 m. Krav: minimum flere benker/bord/sittegrupper, 3 lekeapparater, fast dekke for sykkel, rullestol, og/eller barnevogn. Bane for ballspill, sykling, klatring eller lignende. Området skal gi mulighet for opphold, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper. Variert terreng, vegetasjon, sol og skygge. Sikres mot vei.

- b. Følgende kan beregnes som uteoppholdsarealer, forutsatt at de er egnede til rekreasjon, lek og aktiviteter:
 - i. Offentlige, felles eller private uteoppholdsarealer og hager
 - ii. Blågrønne elementer
- c. Følgende areal kan ikke beregnes som uteoppholdsareal:
 - i. Overdekkede balkonger, verandaer og (tak)terrasser
 - ii. Kjørbare gangveier, kjøreveier, parkeringsplasser for biler og sykler og areal for avfallsanlegg
 - iii. Alt terreng brattere enn 1:3, med unntak av arealer tilrettelagt med terrengskile, akebakke eller lignende
 - iv. Arealer i rød sone, temakart for luftforurensning
 - v. Arealer i rød sone, temakart for støy
 - vi. Annet areal som ikke er egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter

- d. I bestemmelsesområder «Vesentlig fortetting/transformasjon» skal minst 50 % av uteoppholdsarealene være på terreng. I bestemmelsesområder «lav-moderat fortetting» skal minst 75 % av uteoppholdsarealene være på terreng.
- e. Minst 50 % av uteoppholdsarealene skal ha minst 6 meters bredde.
- f. Minst halvparten av uteoppholdsarealene på terreng skal bestå av vegetasjon, naturlig fjell eller mindre vannflater. Ved plassering av uteoppholdsarealer på takterrasse eller over parkeringskjeller skal betongdekke dimensjoneres for å gi gode vekstvilkår for vegetasjon.
- g. Utearealene skal legges på den delen av tomte med de beste solforholdene, dersom disse arealene er egnet som uteoppholdsarealer.
- h. Minimum 50 % av uteoppholdsarealene skal ha et støynivå som er lavere enn grenseverdiene for gul sone for støy og luftforurensning.
- i. Det skal legges vekt på kvalitet i materialer og utførelse, og det skal benyttes varige miljøvennlige materialer med lavt krav til vedlikehold.
- j. Tilbygg/garasjer o.l. tillates ikke dersom oppføring gjør at kravet om MUA på eiendommen ikke kan oppfylles.

Retningslinjer til § 5.1.1.1

- i) *Kravet om uteoppholdsarealer og lekearealer gjelder både for nye og eksisterende boenheter ved deling av eiendom eller fortetting av eksisterende eiendom med flere boenheter. Kravene gjelder også for etablering av bofelleskap inkludert asylmottak.*
- ii) *For prosjekter med 25 boenheter eller flere er det krav om både sandlekeplass og nærlekeplass/møteplass.*
- iii) *Ved utbyggingsprosjekter med flere lekeplasser bør lekeplassene tilpasses ulike aldersgrupper. Lekeplasser bør etableres i tilknytning til eksisterende grønnstruktur. Naturlig terreng og verdifull vegetasjon bør bevares og brukes som lekelement.*
- iv) *Ved regulering avsettes lekearealer/møteplasser med eget formål (uteoppholdsareal, lekeplass eller lignende). Områdene merkes med eierform felles eller offentlig på reguleringsplankartet.*
- v) *Kravet kan fravikes noe ved regulering av prosjekter som inneholder andre elementer som bidrar til å øke utearealenes kvalitet utover minstekravene. Eksempelvis kan det tillates fravik for overdekte balkonger, (tak)terrasser og øvrige utearealer som ikke kan telles som uteoppholdsarealer etter teknisk forskrift § 5-6, men som inngår som en integrert del av utearealer og medfører økt bruk av disse.*

§ 5.1.2 Bestemmelser om fortetting innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg

- a. Alle fortetting- og transformasjonsprosjekter skal sikre et godt, helsefremmende bomiljø. Det settes høye krav til estetikk. Hensyn til gående og syklende skal prioriteres.
- b. Innenfor bestemmelsesområder BS_VF «Vesentlig fortetting» vist på plankartet og temakart Fortetting, gjelder følgende:
 - i. Utbyggingsprosjekter skal ha høy arealutnyttelse.

- ii. Ny bebyggelse som bryter med eksisterende bebyggelsesstruktur, høyder og/eller volum er tillatt.
 - iii. Krav om uteoppholdsarealer og lekeplasser/møteplasser jf. bestemmelse §5.1.1 gjelder, inkludert krav om vegetasjon. Det settes spesielt høye krav til kvalitet i utforming av byrom og felles uteoppholdsarealer.
 - iv. Ved konflikt mellom hensyn til kulturmiljø/landskap og hensyn til fortetting skal det legges vekt på å finne løsninger som gir høy arealutnyttelse.
- c. Innenfor bestemmelsesområder BS_LF «Lav-moderat fortetting» vist på plankartet og temakart Fortetting gjelder følgende:
- i. Fortetting skal ta hensyn til eksisterende bebyggelsesstruktur, volum og byggehøyder.
 - ii. Ved konflikt mellom hensyn til kulturmiljø/landskap og hensyn til fortetting skal det legges vekt på tilpasning til kulturmiljøet/landskapet.
- d. Innenfor bestemmelsesområdet BS_Borgenveien tillates ikke nye boenheter før veien og krysset Borgenveien-Skjebergveien er utbedret.

Retningslinje til § 5.1.2

- i) *Kulturmiljøer og kulturminner bør utnyttes som en ressurs i fortettingsprosjekter. Sammenhengende grønnkorridorer bør ivaretas.*
- ii) *Til bokstav b: Veiledende maksimal høyde 4-6 etasjer, med variasjon i høydene. Ved regulering av store områder med fallende terreng kan det vurderes innslag av høyere bebyggelse. Lange, monotone fasader bør unngås. Se illustrasjoner i planbeskrivelsens kapittel Fortetting.*
- iii) *Til bokstav c: Veiledende maksimal høyde 1-3 etasjer. Ved fallende terreng og/eller høyere tilliggende bebyggelse, kan det vurderes høyere bebyggelse. I umiddelbar nærhet til bydelssenter kan det også vurderes innslag av høyere bebyggelse. Se illustrasjoner i planbeskrivelsens kapittel Fortetting.*
- iv) *Bestemmelser angitt i reguleringsplan om maksimal høyde, maksimal utnyttelsesgrad, bygningstype eller lignende gjelder foran bestemmelser om fortetting i kommuneplanen.*
- v) *Se også føringer til enkelte utbyggingsområder i planbeskrivelsen, jf. § 5.1 bokstav a. Dette omfatter blant annet krav om varierte boligtyper i noen områder.*

§ 5.1.3 Bestemmelser om fritidsboliger innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

- a. Det åpnes ikke for bygging av fritidsboliger på ubebygde tomter innenfor arealer avsatt til eksisterende bebyggelse og anlegg.
- b. Det åpnes ikke for fradeling av nye fritidstomter eller tilleggsareal til eksisterende fritidseiendommer, som gjør at disse kan være egnet for oppføring av ny fritidsbolig.

§ 5.1.3.1 Bestemmelser om fritidsbebyggelsens størrelse, plassering og form

- a. Bruksareal (BRA) må til sammen ikke overstige 90 m². Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 160 m² på tomta.
- b. Opparbeidet uteareal som uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet hytte skal ikke overstige 50 m². Av dette kan inntil 10 m² være overbygd. Overbygget skal være tilknyttet fritidsboligen. Overbygget skal ikke regnes med i tomtas bruksareal (BRA), men i bebygd areal.
- c. Det tillates to bygg på tomta, men kun en bruksenhet. Uthus/anneks må ikke overstige 15 m² BRA og 20 m² BYA. Parkeringsplasser og andre utvendige konstruksjoner regnes ikke med i tomtas bruksareal (BRA). Antall bygg eller bebyggelsens størrelse tillates ikke utvidet dersom antall bygg eller bebyggelsens størrelse allerede er lik eller overskrider disse verdier.
- d. Oppføring av frittliggende uteareal og/eller uteareal tilknyttet uthus/anneks som uteplass, inngangsparti, platting, terrasse, veranda, gressplen og lignende, tillates ikke.
- e. Målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng gjelder følgende;
 - i. Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 5 m.
 - ii. Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m.
 - iii. For bygninger med pulttak eller flate tak, samt uthus/anneks skal maksimal gesims-/mønehøyde ikke overstige 4 m.
 - iv. Maksimal fasadehøyde (både møne og gesims) i eksponerte retninger mot sjøen skal ikke overstige 5,5 m.
- f. Riving og gjenoppføring av fritidsbebyggelse tillates innenfor rammene i § 5.1.3.1. Ved riving av eksisterende og oppføring av ny eller tilbygg til fritidsbebyggelse tillates bebyggelse flyttet dersom dette ikke gir negative virkninger for landskap, arkitektur eller nabobebyggelse.
- g. Gjenoppføring eller utvidelse av eksisterende bebyggelse innen 50 meter fra vassdrag skal ikke trekkes nærmere vannet. Fasadelengde i eksponerte retninger mot vannet skal ikke overstige 14 m.
- h. Badestamp, svømmebasseng og lignende inngår som opparbeidet uteareal og tillates ikke tilknyttet offentlig nett.
- i. Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder, leegger og frittstående trapper er ikke tillatt. Følgende er unntatt fra forbudet, forutsatt at materialbruk, utforming og farge innpasses i omgivelsene:
 - i. gjerder som er nødvendige av sikkerhetsmessige hensyn,
 - ii. leegger med høyde inntil 1,8 m og samlet lengde inntil 3 m,
 - iii. mindre, terrengtilpassede trapper eller trinn i terrenget som er nødvendige for en god gangadkomst samt inngangsparti.
- j. Det er ikke tillatt å utvide eksisterende atkomstveier eller anlegge nye veier eller parkeringsplasser. Unntatt forbudet er midlertidige anleggsveier og enkel gangadkomst i maksimalt 1,5 m bredde, beregnet fra fyllingsfot til fyllingsfot. Gangadkomst skal ikke asfalteres.

- k. Alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Sprengning utover 3 m³ og fyllinger/skjæringer utover 1 meter tillates ikke.

Retningslinjer til § 5.1.3.1

- i) *I saker som gjelder innpassing av våtrom som følge av innlegging av ny kommunal/forskriftsmessig VA-løsning kan det vurderes dispensasjon for inntil 5 m² BRA ut over begrensningen satt i § 5.1.3.1.*
- ii) *Til bokstav b: Med opparbeidet uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet fritidsbolig menes opparbeidede uteoppholdsarealer forbundet til fritidsbolig, eller forbundet til fritidsbolig med gangbane på inntil 5 meter lengde. Gangbane inngår i uteplass arealet. Pergola eller lignende konstruksjoner regnes med som overbygd terrasse. Opparbeidet uteplass skal være terrengtilpasset. Steinlagte områder regnes som opparbeidet uteplass.*
- iii) *Til bokstav e: Med flate tak regnes bygninger med takvinkel mindre enn 7 grader.*
- iv) *Til bokstav f: Ved ny plassering etter gjenoppføring vektlegges plasseringens konsekvenser for den stedlige vegetasjonen, virkninger for landskap, arkitektur og nabobebyggelse.*
- v) *Der det allerede er flere enheter på en fritidseiendom gjelder bestemmelsene for hver enkelt enhet.*
- vi) *For søknad om arealutvidelse av hytteenhet med flere enn 2 bygninger må det påregnes et krav om reduksjon i bygningsantall.*
- vii) *Til bokstav h: Vann fra badestamp, svømmebasseng og lignende er gråvann og skal håndteres etter forurensningsregelverket.*
- viii) *Til bokstav k: Ved sprengningsarbeider må det søkes og angis spesifikt antall kubikk stein/fjell som skal sprenges. Det skal vises på kart hvor sprengningen skal foregå og beskrives på hvilken måte.*

§ 5.1.4 Offentlig eller privat tjenesteyting innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

- a. Skoleanlegg og større barnehager skal tilrettelegges som lokal møteplass, for eksempel for kultur-, idretts-, og fritidsaktiviteter i nærmiljøet.
- b. Ved bygging og/eller vesentlig utvidelse av skoler skal det etableres droppsoner. Disse skal lokaliseres med trafiksikker gangvei til/fra skolen.

§ 5.1.5 Næringsbebyggelse, forretning og kjøpesenter innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

- a. Ved regulering av næringsområder skal prinsippet om rett virksomhet på rett sted legges til grunn.
- b. I områder avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg tillates ikke ny næringsbebyggelse eller bruksendring av eksisterende bebyggelse til næringsformål dersom ny eller utvidet bruk gir sjanse for omgivelsene.

- c. I områder avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg tillates ikke bruksendring, ny eller utvidet bebyggelse til forretning eller kjøpesenter, med unntak av tiltak innenfor bydelssentrene jf. § 4.26. Det kan likevel tillates et lite omfang forretning ved regulering innenfor områder som er lett tilgjengelige med buss, sykkel og gange.
- d. I utarbeidelsen av reguleringsplaner for områder til underformålene kjøpesenter og næringsbebyggelse skal det legges til rette for høy arealutnyttelse. Det skal sikres en grønn buffer mellom næringsområder/handelsområder og boligområder.

Retningslinje til § 5.1.5

- i) *Bokstav a: Se planbeskrivelsen for en konkretisering av rett virksomhet på rett sted.*
- ii) *Bokstav b: Ny eller utvidet bruk til næringsformål i områder avsatt til bebyggelse og anlegg som etter kommunens skjønn gir sjenanse i form av vesentlig økning i trafikk, støy, lukt o.l., tillates ikke. Se også bestemmelse § 4.6 Skilt og reklame.*
- iii) *Bokstav c: Bestemmelser i reguleringsplaner som åpner for et lite omfang detalj- eller engroshandel, forutsatt at dette er en naturlig del av virksomheten og ikke dens primære formål, regnes som en detaljering av hovedformålet, og gjelder fortsatt.*

§ 5.1.6 Idrettsanlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11 – 10)

- a. I-1 Travbane Rønneld: Detaljregulering av område I – 1 Travbane Rønneld skal sikre at travbaneanlegget utvikles til et anlegg med samme type bruk som eksisterende Kalabane på Borgen. Utvikling av I – 1 forutsetter at eksisterende Kalabane på Borgen utnyttes til boligformål. Bygninger og anlegg skal plasseres og utformes slik at bruk av dyrkbar mark minimeres.
- b. Robane/Tunevannet: Innenfor området er det kun tillatt å plassere bøyer og startbrygge.

§ 5.1.7 Kombinert formål offentlig eller privat tjenesteyting/næringsbebyggelse (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

BA.N-2 Kalnes helsepark: Det skal innarbeides bestemmelser om maks. 60 % parkeringsdekning for privatbil. Gjennom regulering av området må det innarbeides rekkefølgekrav for tiltak som sikrer at faunaen får gode vilkår og ledes utenom O-8 og sykehusområdet.

Retningslinje til § 5.1.7

- i) *Området kan utvikles til sykehus- eller helserelatert næring/tjenesteyting.*
- ii) *Det tillates ikke publikumsrettede tjenester som genererer mye besøk eller trafikk. Helserelatert næring omfatter både offentlige og private tiltak i trad med punkt 1-4 under.*
 - 1. *Utvidelser som sykehuset definerer som en nødvendig del av egen drift.*
 - 2. *Virksomheter som sykehuset drar nytte av a være samlokalisert med.*
 - 3. *Helse- og sykehusrelatert virksomhet som har en direkte fordel av a være samlokalisert med sykehuset.*

4. *Annen helse- og sykehusrelatert virksomhet som ikke er publikumsrettet eller genererer mye trafikk.*

iii) *Eksempler på tillatte virksomheter er (listen er ikke uttømmende):*

- *Sykehus*
- *Produksjon og lagring av helsemateriell og medisinsk utstyr*
- *Forskning og utvikling i offentlig-privat samarbeid*
- *Laboratorium*
- *Legemiddelindustri*
- *Opplærings- og simuleringssenter*
- *Sykehushotell (for pårørende)*
- *Hospits for ansatte på sykehuset*

iv) *Eksempler på virksomheter som ikke tillates er (listen er ikke uttømmende):*

- *Helsehus, legesenter, tannlege, spesialisttjenester som ikke er en direkte del av behandlingen av pasienter på sykehuset*
- *Barnehage*

§ 5.1.8 Kombinert formål offentlig eller privat tjenesteyting/uteoppholdsarealer

Område O-1 Alvim: En mindre del av området tillates brukt til midlertidig riggplass/lagring, så lenge området skjermes visuelt og fysisk fra omgivelsene.

§ 5.1.9 Kombinert formål råstoffutvinning/andre typer bebyggelse og anlegg – fremtidig (jf. pbl. § 11-7 nr. 1 og § 11-10)

M-1 Vistergropa, kombinert råstoffutvinning/andre typer bebyggelse og anlegg (massedeponi): Det åpnes for råstoffutvinning, mellomlagring av masser, håndtering av hageavfall/kompostering og deponi av rene masser innenfor området. Bruk til annen foredling av masser kan reguleres innenfor området. Omkringliggende boliger og fremtidig boligetablering skal ivaretas. Ved regulering skal det sikres at området kan avsettes til boligformål etter uttak. Ved regulering skal det gjøres en risikovurdering for påvirkning av ytre miljø (luft, jord, vann), samt en vurdering av fare for forurensning på omkringliggende områder. Avbøtende tiltak avklares i reguleringsplanen. Regulert omlegging av Lundestadveien kan flyttes til nordvestenden av område M-1. Stinett gjennom og ved området skal ivaretas gjennom reguleringsplanen. Drivverdige og samfunnsnyttige masser skal tas ut før permanent deponering kan finne sted.

§ 5.2 Grønnstruktur (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og § 11-10)

- a. Grønnstruktur er arealer som inngår i naturområder, turdrag, friområder og parker. Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier, områder for lek og rekreasjon, samt dammer, bekker og vannflater skal ivaretas og styrkes.
- b. Mindre bygg og anlegg som legger til rette for rekreasjon, friluftsliv, biologisk mangfold og/eller overvannshåndtering tillates.
- c. Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE og stikkledninger begrenset til 10 enheter for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg, nettanlegg som etableres i henhold til områdekonsesjon i energiloven, samt fibernettledninger og

lignende, er tillatt dersom de ikke er i konflikt med dyrket eller dyrkbar mark, eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser.

- d. Landeparken: Ved etablering av amfi i Landeparken skal tiltaket være tilpasset en naturpark og minimere omfang av tette flater, av hensyn til opplevelsen av parken og til vannkvaliteten i Tunevannet.
- e. Luftegårder for hunder kan etableres i parker, friområder eller lignende dersom:
 - i. Luftegården ligger i god avstand fra boligbebyggelse eller annen bebyggelse med støyfølsom bruk,
 - ii. Det etableres solide gjerder og porter som sikrer mot at hunder ikke kommer ut på egen hånd,
 - iii. Luftegården kun opptar en mindre del av parken/friområdet.

Retningslinje til § 5.2

- i) Ved regulering av turdrag og grønnkorridorer bør disse være minst 30 meter brede.*
- ii) Til bokstav c: PE = Personequivallent. 1 personequivallent tilsvarer omtrent belastningen 1 person tilfører et avløpsanlegg. Med stikkledninger menes enkeltledninger og samling av stikkledninger med samlet lengde på inntil 300 m.*

§ 5.3 LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (jf. pbl. § 11-11)

- a. Fradeling til annet formål enn landbruk er tillatt dersom følgende vilkår er oppfylt:
 - i. Arealene ikke består av dyrket/dyrkbar mark
 - ii. Fradeling ikke kommer i konflikt med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser
 - iii. Arealene legges til en bolig- eller fritidseiendom
 - iv. Bolig- og fritidseiendommer fritidseiendommen som arealer legges til, ikke blir større enn henholdsvis 2000 og 1000 m²
- b. Mindre tilretteleggingstiltak for naturmangfold, fritidsbruk og friluftsliv tillates under forutsetning av at tiltaket ikke berører dyrket mark eller kommer i konflikt med andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser.
- c. Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE, stikkledninger begrenset til 10 enheter for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg, nettanlegg som etableres i henhold til områdekonsesjon i energiloven, samt fibernetledninger og lignende, er tillatt dersom de ikke er i konflikt med dyrket eller dyrkbar mark, eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser.
- d. Masseuttak tillates kun når det er nødvendig i forbindelse med bygging eller vedlikehold av enkeltanlegg for landbruksvei, og dersom lokalisering og omfang etter kommunens vurdering er akseptabelt med hensyn til ivaretagelse av miljø- og kulturlandskapsinteresser.
- e. Planering eller massedeponi tillates kun når det forflyttes masse som berører et areal på inntil 1 dekar.

- f. Postkassestativer, renovasjonsstativer, gjerder og lignende tillates nærmere veikant enn 5 meter uansett eksisterende mønster i området, så lenge krav om frisikt overholdes.

Retningslinjer til § 5.3

- i) *I områder avsatt til LNF-formål tillates kun tiltak som er nødvendige for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Unntaket er tiltak beskrevet i § 5.3 med underbestemmelser. Med unntak fra kårboliger er det ikke tillatt å etablere nye boenheter, fritidsboliger eller næringsbygg som ikke er i tråd med LNF-formålet. Fradeling til landbruksformål og fradeling til uendret bruk er tillatt. Fradeling som innebærer opprettelse av nye, selvstendige tomter for næring, bolig eller fritidsbolig er i strid med arealformålet og tillates ikke.*
- ii) *Veileder H-2401 «Garden som ressurs» legges til grunn i vurdering av om et tiltak er i tråd med LNF-formålet.*
- iii) *Til bokstav e: PE = Personekvivalent. 1 personekvivalent tilsvarer omtrent belastningen 1 person tilfører et avløpsanlegg. Med stikkledninger menes enkeltledninger og samling av stikkledninger med samlet lengde på inntil 300 m.*

§ 5.3.1 Bestemmelsesområder

- a. BS_Agnalt: Innenfor bestemmelsesområdet tillates inntil 2 dekar med lagring ute (utover landbruksdrift) og inntil 2 dekar med mellomlagring av rene masser. Området må være fysisk og visuelt skjermet fra Agnaltveien.
- b. BS_Eidet: Innenfor bestemmelsesområdet tillates plassering av ett servicebygg/toalett og én badstu..

§ 5.3.2 Byggegrenser langs vassdrag (jf. pbl. § 11-11 nr. 5)

Mellom byggegrense mot vassdrag og vassdraget er tiltak etter pbl. § 1-6 ikke tillatt. Unntatt er følgende:

- a. Fasadeendringer,
- b. Fradeling ved innløsning av bebygd festetomt,
- c. Nødvendige tiltak for eksisterende landbruksvirksomhet, så lenge de ikke er i strid med landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser,
- d. Riving og gjenoppføring av eksisterende bygninger og anlegg, forutsatt er de ikke plasseres nærmere vannet,
- e. Sikringstiltak mot flom, erosjon eller andre sikkerhetstiltak,
- f. Tiltak som fremmer naturmangfold og friluftsliv, forutsatt at tiltaket er allment tilgjengelig,
- g. Tiltak i tråd med § 5.3.1 Bestemmelsesområder i LNF,
- h. Tiltak i tråd med reguleringsplan.

Retningslinje til § 5.3.2

- i) *Byggegrensa er vist på plankartet. Forbudet i § 5.3.2 gjelder kun for tiltak etter plan- og bygningsloven. Aktiviteter som for eksempel beiting, pløying eller sprøyting omfattes ikke av bestemmelsen.*

- ii) *Tiltak beskrevet i bokstav a-h tillates kun hvis de ikke er i strid med øvrige bestemmelser i § 5.3.*
- iii) *For tiltak langs vassdrag gjelder vannressursloven § 11 om kantvegetasjon.*
- iv) *Ved regulering langs vassdrag med årssikker vannføring, inklusive elver, bekker, innsjøer og tjern, bør det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftslivet. Ved regulering bør allmenhetens tilgang til vannkanten sikres.*

§ 5.3.3 Bestemmelser for bebyggelse på landbrukseiendommer (jf. pbl. § 11-11 nr.1)

- a. Alle bygningsmessige tiltak skal dimensjoneres i samsvar med faktiske, driftsmessige behov.
- b. Nye kårboliger tillates bare der det ikke er tvil om det driftsmessige behovet.
- c. Riving og gjenoppføring av kårbolig er tillatt.
- d. Utvidelse av gårdstun, opparbeidelse av lagerplass og uteareal i forbindelse med landbruksdrift kan tillates med inntil 1000 m².
- e. Landbruksbebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 15 m, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Minste tillatte takvinkel er 1:3. For siloer er største tillatte totalhøyde 15 m.
- f. Ny landbruksbebyggelse inklusive våningshus og kårbolig skal utformes i tråd med lokal byggeskikk og plasseres i direkte tilknytning til gårdstun. Bebyggelsen tillates likevel plassert et annet sted dersom plassering ved tunet kommer i konflikt med dyrket eller dyrkbar jord, bo- og driftsmessige forhold og/eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser, eller dersom tiltakets funksjon krever en annen plassering. Lagerplass og uteareal som er nødvendig for landbruksdriften tillates plassert utenfor tunet.
- g. Flytting eller oppsplitting av gårdstun er ikke tillatt.
- h. Endringer av eksisterende boliger og fritidsboliger på landbrukseiendommer, og ny eller utvidet bebyggelse knyttet til disse, skal utformes i tråd med lokal byggeskikk. Ny eller utvidet bebyggelse skal ikke plasseres i strid med viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser.

Retningslinje til § 5.3.3

- i) *Ved vurdering av det driftsmessige behovet for oppføring av ny kårbolig, legger kommunen avgjørende vekt på om planlagt drift kan gjennomføres uten at det bosettes flere mennesker på eiendommen. Oppføring av kårbolig er kun aktuelt å vurdere i forbindelse med gjennomføring av generasjonsskifte.*
- ii) *Ved vurdering av det driftsmessige behovet for nye bygg og konstruksjoner skal det legges vekt på omfanget av eksisterende bygningsmasse, og om behovet kan dekkes ved tilpasning av denne.*

- iii) *I tilfeller der oppføring av ny bygningsmasse vil medføre tap av dyrket mark eller berøre andre viktige interesser, vil kommunen kunne kreve vurdert om deler av eksisterende bygningsmasse bør rives for å gi plass til nye bygninger.*

5.3.3.1 Bruksendring til næringsvirksomhet/ tjenesteyting som ikke faller inn under landbruksbegrepet

- a. Bruksendring av eksisterende landbruksbebyggelse til mindre næringsvirksomhet og/eller tjenesteyting er tillatt dersom:
 - i. Virksomheten innpasses i eksisterende bygninger og/eller på arealer utendørs i tilknytning til eksisterende bygninger.
 - ii. Virksomheten ikke legger beslag på bygninger som til enhver tid er nødvendige for landbruksdriften.
 - iii. Virksomheten ikke kommer i konflikt med landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser eller krever vesentlig ombygging av bygninger.
 - iv. Virksomheten ikke tilfører vesentlig belastning på omgivelsene. Virksomheten skal ikke sysselsette mer enn 5 årsverk per driftsenhet, eller føre til vesentlig økt trafikk fra kunder/besøkende og varelevering sammenlignet med landbruksvirksomhet. Bruksendring tillates ikke dersom den fører til økt trafikk på planoverganger.
 - v. Bygningen ligger mer enn 2 km fra tettstedet.
- b. Bebyggelse som bruksendres må enten være koblet til kommunalt avløpsnett eller ha godkjent utslippstillatelse etter forurensningsloven. Dersom dette ikke kan dokumenteres, må landbruksbygg kobles til kommunalt nett der hvor det er kommunalt avløpsnett, eller det må søkes om utslippstillatelse etter forurensningsloven i områder uten kommunalt nett.
- c. Arealer og bygninger som brukes til næring/tjenesteyting som ikke faller inn under landbruksbegrepet tillates ikke fradelt fra grunneiendommen.
- d. Det tillates maksimalt 20 bruksendringer etter denne bestemmelsen i planperioden.

Retningslinjer til § 5.3.3.1

- i) *Til bokstav a: Med vesentlig belastning på omgivelsene menes også støy, støv, lukt, negative visuelle virkninger på landskap, kulturmiljø og/eller kulturminner og lignende. Eksplosjons- eller brannfarlige virksomheter tillates ikke.*
- ii) *Arealer utendørs som tas i bruk til næring/tjenesteyting som ikke faller inn under landbruksbegrepet bør ikke være større enn 2000 m².*

§ 5.3.4 Bestemmelser for boligeiendommer i LNF-områder (jf. pbl. § 11-11 nr. 1 og 2)

- a. Tilbygg og påbygg til eksisterende bebyggelse er tillatt. Det tillates 2 frittliggende sekundærbygninger (garasjer, uthus, anneks eller lignende) med inntil 80 m² BYA hver for seg på bebygd eiendom og med 6 m og 4 m maksimal møne- og gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Boligtomtas samlede bygningsmasse skal ikke overstige 650 m² BYA.
- b. Ved oppføring av nye boenheter skal det opparbeides uteoppholdsareal i henhold til kravene i § 5.1.1.1 Minste uteoppholdsareal og lekeplasser/møteplasser.

- c. Riving og gjenoppføring av boligbebyggelse tillates innenfor rammene i § 5.3.3. Ved rivning av eksisterende og oppføring av ny eller tilbygg til boligbebyggelse tillates bebyggelsen flyttet dersom dette ikke gir negative virkninger for landskap, natur, arkitektur, overvannshåndtering eller nabobebyggelse.
- d. Frittstående lyktestolper er ikke tillatt.
- e. Alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Sprengning utover 3 m³ og fyllinger/skjæringer utover 1,5 meter tillates ikke.

Retningslinjer til § 5.3.3

Til bokstav e: Ved sprengningsarbeider må det søkes og angis spesifikt antall kubikk stein/fjell som skal sprenges. Det skal vises på kart hvor sprengningen skal foregå og beskrives på hvilken måte.

§ 5.3.5 Bestemmelser for fritidseiendommer i LNF-områder (jf. pbl. § 11-11 nr. 1 og 2)

- a. Bruksareal (BRA) må til sammen ikke overstige 90 m². Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 160 m² på tomte.
- b. Opparbeidet uteareal som uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet hytte skal ikke overstige 50 m². Av dette kan inntil 10 m² være overbygd. Overbygget skal være tilknyttet fritidsboligen. Overbygget skal ikke regnes med i tomtas bruksareal (BRA), men i bebygd areal.
- c. Det tillates to bygg på tomte, men kun en bruksenhet. Uthus /anneks må ikke overstige 15 m² BRA og 20 m² BYA. Parkeringsplasser og andre utvendige konstruksjoner regnes ikke med i tomtas bruksareal (BRA). Antall bygg eller bebyggelsens størrelse tillates ikke utvidet dersom antall bygg eller bebyggelsens størrelse allerede er lik eller overskrider disse verdier.
- d. Oppføring av frittliggende uteareal og/eller uteareal tilknyttet uthus/anneks som uteplass, inngangsparti, platting, terrasse, veranda, gressplen og lignende, tillates ikke. Frittstående lyktestolper er ikke tillatt.
- e. Målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng gjelder følgende;
 - i. Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 5 m.
 - ii. Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m.
 - iii. For bygninger med pulttak eller flate tak, samt uthus/anneks skal gesims-/mønehøyde ikke overstige 4 m.
- f. Riving og gjenoppføring av fritidsbebyggelse tillates innenfor rammene i § 5.3.5. Ved rivning av eksisterende og oppføring av ny eller tilbygg til fritidsbebyggelse tillates bebyggelsen flyttet dersom dette ikke gir negative virkninger for landskap, arkitektur eller nabobebyggelse.
- g. Badestamp, svømmebasseng og lignende inngår som opparbeidet uteareal og tillates ikke tilknyttet offentlig nett.
- h. Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder, leegger og frittstående trapper er ikke tillatt. Følgende er unntatt fra forbudet, forutsatt at materialbruk, utforming og farge innpasses i omgivelsene:

- i. gjerder som er nødvendige av sikkerhetsmessige hensyn,
 - ii. levegger med høyde inntil 1,8 m og samlet lengde inntil 3 m,
 - iii. mindre, terrengtilpassede trapper eller trinn i terrenget som er nødvendige for en god gangadkomst samt inngangsparti.
- i. Det er ikke tillatt å utvide eksisterende atkomstveier eller anlegge nye veier eller parkeringsplasser. Unntatt forbudet er midlertidige anleggsveier og enkel gangadkomst i maksimalt 1,5 m bredde, beregnet fra fyllingsfot til fyllingsfot. Gangadkomst skal ikke asfalteres.
- j. Alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Sprengning utover 3 m³ og fyllinger/skjæringer utover 1 meter tillates ikke.

Retningslinjer til § 5.3.4

- i) *I saker som gjelder innpassing av våtrom som følge av innlegging av ny kommunal/forskriftsmessig VA-løsning kan det vurderes dispensasjon for inntil 5 m² BRA ut over begrensningen satt i § 5.3.5.*
- ii) *Til bokstav b: Med opparbeidet uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet fritidsbolig menes opparbeidede uteoppholdsarealer forbundet til fritidsbolig, eller forbundet til fritidsbolig med gangbane på inntil 5 meter lengde. Gangbane inngår i uteplassarealet. Pergola eller lignende konstruksjoner regnes med som overbygd terrasse. Opparbeidet uteplass skal være terrengtilpasset. Steinlagte områder regnes som opparbeidet uteplass.*
- iii) *Til bokstav e: Med flate tak regnes bygninger med takvinkel mindre enn 7 grader.*
- iv) *Til bokstav f: Ved ny plassering etter gjenoppføring vektlegges plasseringens konsekvenser for den stedlige vegetasjonen, virkninger for landskap, arkitektur og nabobebyggelse.*
- v) *Vann fra badestamp, svømmebasseng og lignende er gråvann og skal håndteres etter forurensningsregelverket.*
- vi) *Til bokstav h: Unntak fra forbud mot trapper kan gjøres for mindre, terrengtilpassede trapper eller trinn i terrenget som er nødvendig for en god gangadkomst, samt inngangsparti. God materialbruk, utforming og fargesetting skal vektlegges. Der det allerede er flere enheter på en fritidseiendom gjelder bestemmelsene for hver enkelt enhet.*
- vii) *For søknad om arealutvidelse av hytteenhet med flere enn 2 bygninger må det påregnes et krav om reduksjon i bygningsantall.*
- viii) *Til bokstav j: Ved sprengningsarbeider må det søkes og angis spesifikt antall kubikk stein/fjell som skal sprenges. Det skal vises på kart hvor sprengningen skal foregå og beskrives på hvilken måte.*

§ 5.3.6 Bestemmelser for næringsvirkeiendommer (jf. pbl. § 11-11 nr. 1 og 2)

Følgende tillates på næringseiendommer:

- i. Fasadeendringer
- ii. Riving og gjenoppføring

- iii. Utvidelse av eksisterende bebyggelse, med maksimum 50 m² tilbygg/påbygg.

§ 5.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag (jf. pbl. § 11-11 pkt. 3 og 5 og § 11-8 4. ledd)

a. Følgende tillates ikke:

- i. Tiltak som begrenser allmenhetens tilgang til vann og vassdrag.
- ii. Nye brygger, bøyer og moringer, med mindre de er tillatt etter § 5.3.1.
- iii. Flytende hytter/husbåter.

Nyetablering, flytting, fjerning, vedlikehold mv. av anlegg til navigasjonsmessig bruk, omfattes ikke av forbudet i bokstav a.

Retningslinje til § 5.4

- i) *Til bokstav a: ISPS-sertifiserte kaianlegg omfattes ikke av forbudet. For tiltak i vannet gjelder vannforskriften § 4 (forbud mot tiltak i vannet som vanskeliggjør å nå miljømålene i vassdraget).*
- ii) *Ved mudring må det søkes Statsforvalteren om tillatelse etter forurensingsloven.*

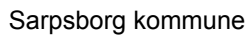
Vedlegg – Reguleringsplaner som fortsatt gjelder uendret

PlanID	Plannavn	Vedtaksdato
22054	Del av Søndre Alvim	21.06.2007 (planendring 28.10.2022)
21041	Nedre Vetaberget	14.05.2009 (planendring 14.09.2023)
13015	Tunejordet, Obs/Stopp	18.02.2010
13016	Hundskinn	28.10.2010
33006	Furuholmen	11.04.2013
13017	Lilletuneveien 6B og 8	07.05.2014
26029	Kampenest vest	18.06.2015
21049	Opstad vest	18.06.2015
24037	Øya seniortun, 2096/5, 7	12.11.2015
22064	Fv 109. Alvim - Torsbekkdalen, del 2	10.12.2015
26028	Roligheten	21.04.2016
26026	Kampenestmyra nord (Bredmyra)	16.06.2016
13020	Fv. 118 - Undergang ved Tune kirke	14.09.2017
21063	Hans Børstads vei 10 - 12, Greåker	14.12.2017
26034	Kroken boligområde (tidligere Jellestad)	01.03.2018
28016	Navestad - Berg søndre gnr. 1045 bnr. 3 m.fl.	21.06.2018
33007	Brunsbekkollen, Varteig	15.11.2018
22075	Østfoldkorn	15.11.2028
31018	Vister næringspark	13.12.2018
27040	Bodalstranda	28.02.2019
27039	Bergheim	11.04.2019
27041	Bjørnemyr	20.06.2019
21066	Grålumveien 40 A	26.09.2019
23057	Baterød vannverk	27.02.2020
22073	Fv. 114 Grålumveien - holdeplasser	27.02.2020
22074	Fv. 114 Grålumveien - holdeplasser	27.02.2020
26044	Fv. 118 Skjebergveien - holdeplasser	27.02.2020
26036	Fv. 118 Skjebergveien - holdeplasser	27.02.2020
27042	Fv. 118 Skjebergveien - holdeplasser	27.02.2020
27043	Fv. 118 Skjebergveien - holdeplasser	27.02.2020
23052	Fv. 118 Tuneveien - holdeplasser	27.02.2020
22071	Gaupefaret 20	27.02.2020
26042	Kalaveien 17A og Moenskogen 17	06.10.2020
28017	Fv 22 Storhaugen, k.holdep	10.12.2020
23054	Sykkelveier Store Tune 1-4 parsell	16.09.2021
21064	Bjørnstadmyra næringspark	16.09.2021
22069	Knattås	14.10.2021
22065	Greåkerveien 121 SMV	18.11.2021
22071	Gaupefaret 20	27.02.2022
31021	Faunapassasjen	03.03.2022
23053	Maugesten	16.06.2022

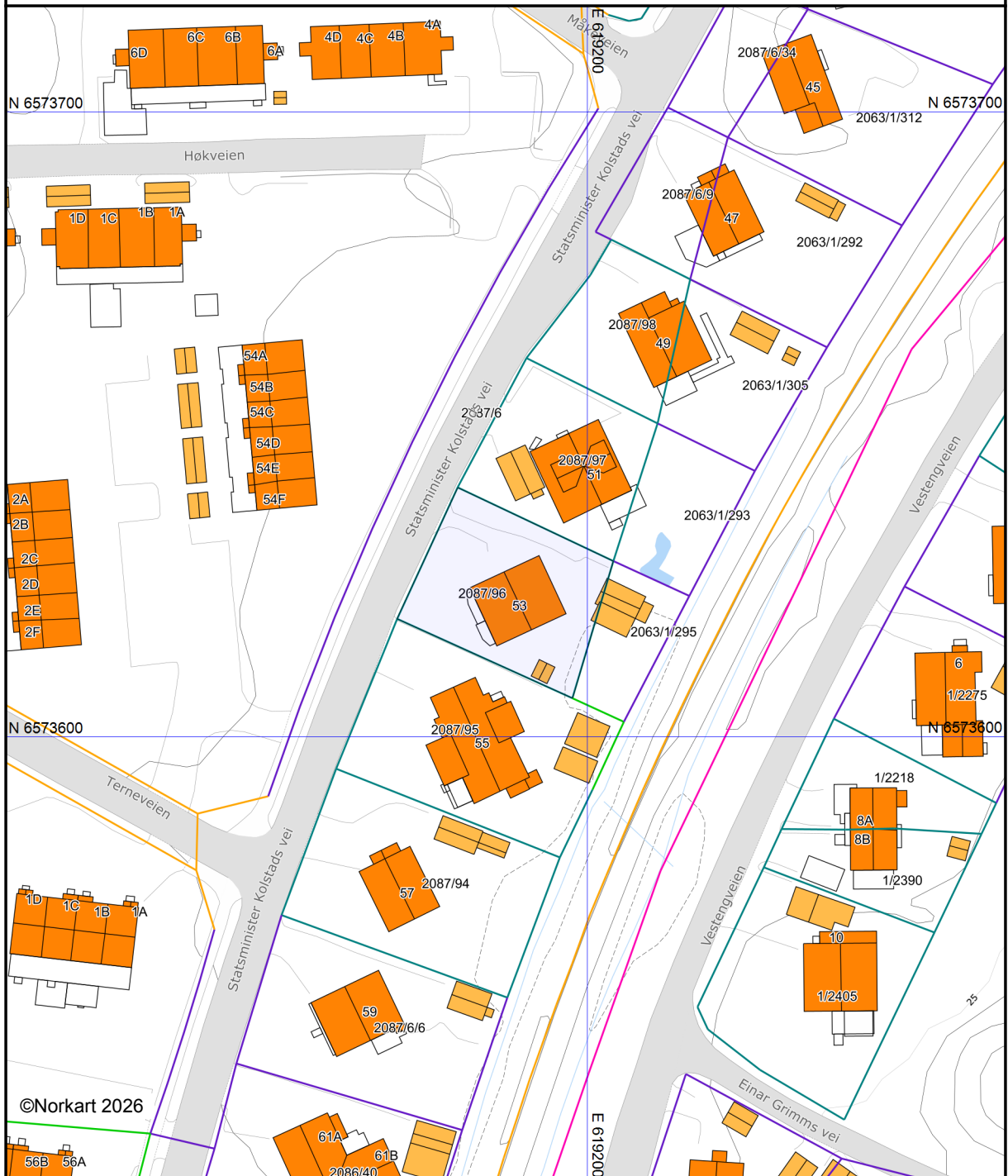
26035	Rv. 22 Hafslund Dondern	17.11.2022
22085	Alvim renseanlegg	11.05.2023
26032	Rv. 22 gang- og sykkelveg Nygårdshaugen–Holmegil	11.05.2023
21060	Fv. 109 Råbekken–Alvim, parsell Rolvsøysund bru–Alvim	15.06.2023
21060	Fv. 109 Alvim - Rolvsøysund bru	15.06.2023
23023	Ravneberget Fengsel	21.09.2023
27044	Kløvningsten område B4, N4, N5 og N6	21.09.2023
21070	Bjergås	21.09.2023
22081	Ugleveien - Gaupefaret	21.09.2023
37014	Sarpsborg Pukkverk AS	14.11.2023
27047	Detaljreguleringsplan for Haugvoll sykehjem	14.12.2023
22082	Yvenveien	28.02.2024
13024	Fosby næringsområde	23.05.2024
22087	Vesterheim	12.09.2024



Prosjekt: Statsminister Kolstads vei 53	Gnr./Bnr. 2087/96
Tiltakshaver: Evelyn Pettersen Statsminister Kolstads vei 53 1711 Sarpsborg	
Prosjekterende: Marberg Bygg- og Tegneservice Svartedalskroken 25 1739 Borgenhaugen Tlf: 48 18 44 65 clas@marberg.no	
© Alle rettigheter tilhører Marberg Bygg- og Tegneservice. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato opprettet: 19.02.2026
Tegning: Situasjonsplan	Målestokk: 1:500 Tegningsnr.: A10.2



Eiendom: 2087/96
Adresse: Statsminister Kolstads vei 53
Dato: 01.05.2026
Målestokk: 1:1000

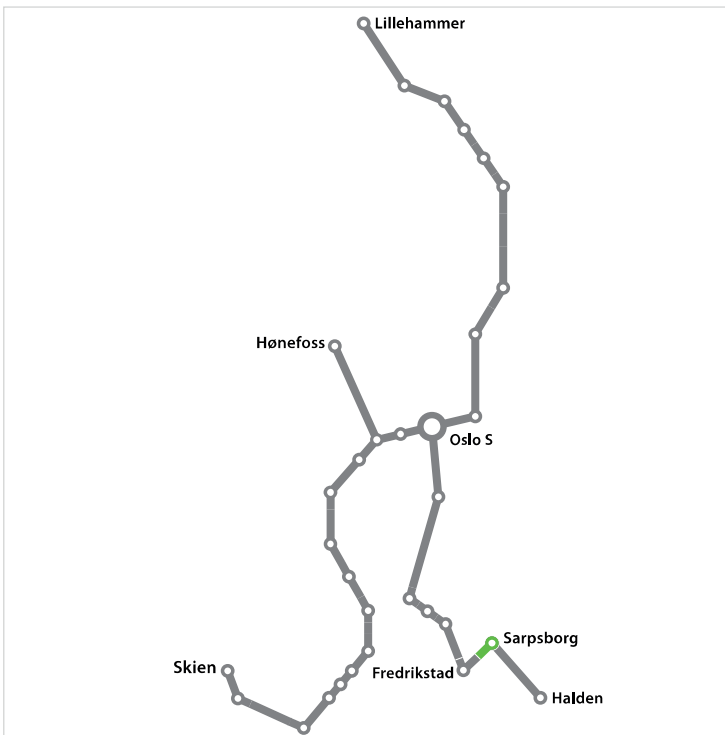


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Anbefaling

Kommunedelplan (KDP) med konsekvensutredning (KU) for InterCity Østfoldbanen dobbeltspor Fredrikstad - Sarpsborg (delstrekning Borg bryggerier-Klavestad) og Fv. 118 ny Sarpsbru med evt. omlegging av Rv. 111 øst for Hafslund

Juni 2019



ICP-16-A-00016

InterCity-prosjektet
Østfoldbanen, Fredrikstad–Sarpsborg
Anbefaling Borg bryggerier—Klavestad
Kommunedelplan for dobbeltspor Rolvsøy–Klavestad

02A	Behandling i BPNG	27.6.2019	BIM	ALS	EN
01A	Felles saksforberedelse	10.5.2019	BIM	ALS	EN
00A	UPG	29.3.2019	BIM	ALS	EN
Revisjon	Revisjonen gjelder	Dato	Utarb. av	Kontr. av	Godkj. av
Tittel: InterCity-prosjektet Østfoldbanen, Fredrikstad–Sarpsborg Anbefaling Borg bryggerier—Klavestad Kommunedelplan for dobbeltspor Rolvsøy–Klavestad		Sider:			
		26			
		Produsert av:	Bane NOR /Sarpsborg kommune /Østfold fylkeskommune		
		Prod.dok.nr.:		Rev:	
		Erstatter:			
		Erstattet av:			
Prosjekt: InterCity-prosjektet		Dokumentnummer:		Revisjon:	
Parsell: 16 Fredrikstad-Sarpsborg		ICP-16-A-00016		02A	
  		Drift dokumentnummer:		Drift rev.:	

Innhold

1	Forord	4
2	Tiltaket og alternativer	5
3	Føringer og mål for prosjektet	7
3.1	Bane NORs føringer for fremdrift og investeringskostnader	7
3.2	Mål	8
4	Metode for anbefaling.....	9
5	Konsekvensutredning.....	10
5.1	Samfunnsøkonomisk analyse	10
5.1.1	Prissatte konsekvenser	10
5.1.2	Ikke-prissatte konsekvenser	12
5.1.3	Sammenstilling av samfunnsøkonomisk analyse	13
5.2	Andre samfunnsmessige virkninger	15
5.2.1	Lokal og regional utvikling	15
5.2.2	Byutvikling	15
5.3	Andre tema	16
5.3.1	Trafikk	16
5.3.2	Risiko og sårbarhet	16
5.3.3	Miljøbudsjett	17
5.3.4	RAMS-vurderinger (vurdering av pålitelighet, tilgjengelighet, vedlikehold og sikkerhet)	18
5.3.5	Forurensede masser på Opsund	18
5.3.6	Kostnad knyttet til anleggsgjennomføring for bruer ved Sarpsfossen	18
5.3.7	Mulig nytt kraftverk, Sarp 2	18
6	Måloppnåelse.....	20
6.1	Målene for InterCity-utbyggingen	20
6.2	Målene for Bypakke Nedre Glomma og prosjektspesifikt mål for fv. 118 ny Sarpsbru med eventuell omlegging av rv. 111 øst for Hafslund.	21
7	Forslagstillernes anbefaling.....	23
7.1	Alternativ Midt-7; forslagsstillernes anbefalte alternativ	23
7.2	Alternativ Midt-10	24
7.3	Alternativ NFO-9 og NFO-10	25
7.4	Omlegging av rv. 111	26

1 Forord

Bane NOR har igangsatt arbeid med kommunedelplan med konsekvensutredning på strekningen Rolvsøy–Klavestad i Fredrikstad og Sarpsborg kommuner. Fra øst for Sarpsborg stasjon til Hafslund er det felles plan i samarbeid med Sarpsborg kommune og Østfold fylkeskommune og i nært samarbeid med Statens vegvesen. Formålet med planarbeidet er å avklare valg av alternativ for nytt dobbeltspor mellom Rolvsøy i Fredrikstad kommune og Klavestad i Sarpsborg kommune. Planarbeidet skal i tillegg avklare fremtidig løsning for fv.118 på strekningen Sarpsborg sentrum øst – Hafslund/Nordbyveien, inkludert ny bru over Glomma, og løsning for rv. 111 øst for Glomma. Det skal sikres nødvendige arealer for realisering av jernbane- og vegtiltakene. Dette skal være grunnlag for videre planlegging og bygging.

Dette notatet inneholder forslagsstillernes anbefaling av alternativ på strekningen Borg bryggerier-Klavestad. Innledningsvis er det kort redegjort for alternativene og konsekvenser av disse som er vektlagt i anbefalingen. For en fullstendig beskrivelse av alternativene og konsekvensene, se planbeskrivelse med konsekvensutredning (ICP-16-A-25255) og øvrig dokumentasjon i planbeskrivelsens referanseliste.

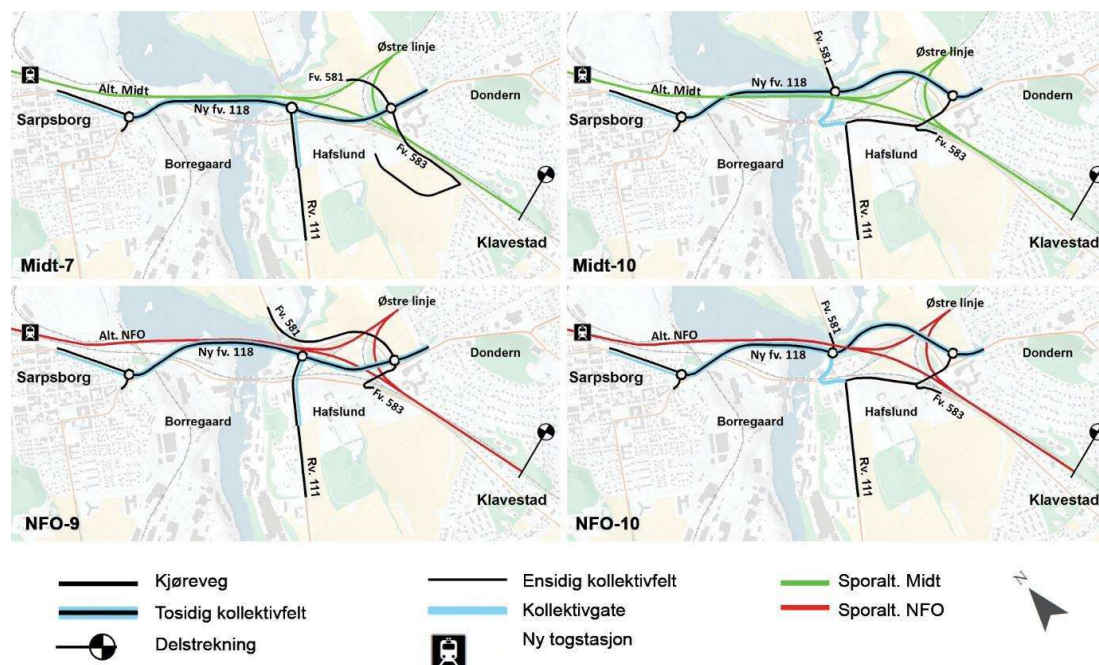
2 Tiltaket og alternativer

Strekningen med dobbeltspor mellom Rolvsøy–Klavestad er i konsekvensutredningen delt inn i to delstrekninger med skille ved Borg bryggerier.

På delstrekningen mellom Rolvsøy og Borg bryggerier planlegges kun jernbane. På delstrekningen mellom Borg bryggerier og Klavestad planlegges også ny fv. 118 og løsninger for rv.111 ved Hafslund.

På delstrekningen Borg bryggerier–Klavestad er det utviklet fire alternativer: Midt-7, Midt-10, NFO-9 og NFO-10. Alle alternativene inkluderer felles plan for veg og jernbane ved Sarpsfossen. Figur 2-1 viser de fire alternativene i området med felles plan for veg og jernbane. Alternativene kan kombineres fritt med alternativene på delstrekningen Rolvsøy–Borg bryggerier.

Jernbaneløsningene er betegnet Midt og Nord For Olavsvollen (NFO). Vegløsningene består av ny trasé for fv.118 og er betegnet 7, 9 og 10. Geometri for både veg og jernbane er tilpasset i de respektive kombinasjonene, og hver kombinasjon av veg og jernbane er derfor vurdert separat.



Figur 2-1 Alternativer for jernbane/veg øst for Sarpsborg og rv. 111 i dagens trasé

Det er også utredet to alternative løsninger for rv.111 ved Hafslund for hver av kombinasjonene av veg og jernbane, enten utvidelse med kollektivfelt i dagens trasé for rv.111, eller omlegging av rv.111 i ny trasé lenger øst mellom Navestadveien og rundkjøringen fv. 581 Nordbyveien x rv. 111 ved Hafslund skole. Dette gir totalt 8 alternativer på delstrekningen mellom Borg bryggerier og Klavestad. Beskrivelse av antall kjørefelt og kollektivløsninger for rv. 111 er vist i Tabell 2-1:

- Alternativ Midt-7 (jernbanealternativ Midt, vegalternativ 7 og rv. 111 i dagens trasé)
- Alternativ Midt-7 og ny rv. 111 (jernbanealternativ Midt, vegalternativ 7 og ny trasé for rv. 111)
- Alternativ Midt-10 (jernbanealternativ Midt, vegalternativ 10 og rv. 111 i dagens trasé)
- Alternativ Midt-10 og ny rv. 111 (jernbanealternativ Midt, vegalternativ 10 og ny trasé for rv. 111)
- Alternativ NFO-9 (jernbanealternativ NFO, vegalternativ 9 og rv. 111 i dagens trasé)

- Alternativ NFO-9 og ny rv. 111 (jernbanealternativ NFO, vegalternativ 9 og ny trasé for rv. 111)
- Alternativ NFO-10 (jernbanealternativ NFO, vegalternativ 10 og rv. 111 i dagens trasé)
- Alternativ NFO-10 og ny rv. 111 (jernbanealternativ NFO, vegalternativ 10 og ny trasé for rv. 111)

Tabell 2-1 Alternativer på strekningen Borg bryggerier—Klavestad

	Midt-7	Midt-10	NFO-9	NFO-10
<i>Rv.111 i eksisterende trasé</i>	3 felt Kollektivfelt i Statsminister Torps vei fra busslomme Hafslund til rundkjøring fv.118	2 felt Kollektivgate fra Statsminister Torps vei til ny rundkjøring med fv. 118 via Øyveien. Ikke behov for kollektivfelt i Statsminister Torps vei	3 felt Kollektivfelt i Statsminister Torps vei fra busslomme Hafslund til rundkjøring fv.118	2 felt Kollektivgate fra Statsminister Torps vei til ny rundkjøring med fv. 118 via Øyveien. Ikke behov for kollektivfelt i Statsminister Torps vei
<i>Rv.111 i ny trasé</i>	2 felt Kollektivgate i Statsminister Torps vei fra Navestadveien til ny fv. 118	2 felt Kollektivgate i Statsminister Torps vei fra Navestadveien via Øyveien til ny rundkjøring fv. 118	2 felt Kollektivgate i Statsminister Torps vei fra Navestadveien til ny fv. 118	2 felt Kollektivgate i Statsminister Torps vei fra Navestadveien via Øyveien til ny rundkjøring fv. 118

Stasjonen i Sarpsborg er foreslått med 5 spor til plattform. Det er lagt opp til to midtplattformer med spor på hver side pluss ensidig plattform for spor til østre linje. Plattformene har en lengde på ca. 350 meter. Plattformene blir ca. 11 meter brede, med unntak av plattform til østre linje som blir ca. 5,5 meter bred. I tillegg til togframføring og drifts- og servicefunksjoner omfatter et stasjonsprosjekt sykkelparkering, busstopp, taxiholdeplass, kiss & ride og parkering for privatbil, i form av parkering for bevegelseshemmede (HC-parkering), korttids- og innfartsparkering der hvor det er relevant.

For fv. 118 er det benyttet dimensjoneringsklasse H6 (Hovedveger med årsdøgntrafikk (ÅDT) større enn 12 000 og fartsgrense 60 km/t, ifølge håndbok N100 versjon 2014). Tverrprofil har fire kjørefelt, midtdeler, og skulder, total bredde 16 meter. Tverrprofilet for fv. 118 utformes med lukket drenering og kantstein i stedet for grøfteprofil.

Hovedgang- og sykkelveg på strekningen Sarpsborg stasjon—Hafslund skole er planlagt med vegbredde 5 meter (3 meter sykkelbane og 2 meter fortau). Det foreslås et fysisk skille mellom kjørebane og gang- og sykkelveg der det er plass til dette. Øvrige gang- og sykkelveger er planlagt med vegbredde 3 meter, med unntak av gang- og sykkelveg langs ny rv. 111 som er planlagt med bredde 3,5 meter

3 Føringer og mål for prosjektet

3.1 Bane NORs føringer for fremdrift og investeringskostnader

Nasjonal transportplan (NTP) 2018-2029 gir føringer for gjennomføring og fremdrift for InterCity-prosjektet. Rammene i NTP er fulgt opp i de årlige statsbudsjettene. Valg mellom alternativer må ta hensyn til disse overordnede rammene.

Ifølge NTP 2018 – 2029 skal utbygging på Østfoldbanen ta utgangspunkt i ferdigstilling av dobbeltspor til Fredrikstad (Seut) i 2024 og Sarpsborg i 2026. Denne fremdriften er senere justert i handlingsprogram for jernbanesektoren 2018-2029 [2], som forutsetter at nytt dobbeltspor som muliggjør kortere reisetid og to tog i timen mellom Oslo, Fredrikstad og Sarpsborg, skal være etablert innen 2029. Moss, Fredrikstad og Sarpsborg stasjoner skal utvikles til moderne knutepunkter.

Kommunedelplanforslaget tilrettelegger for at det vil være mulig å ferdigstille dobbeltspor på strekningen i tråd med føringer i NTP med tilhørende handlingsprogram. Etablering av nytt dobbeltspor vil bidra til å nå nullvekstmålet for personbiltrafikk ved å tilrettelegge for at flere kan reise kollektivt. Effekten av dette er samtidig avhengig av i hvilken grad arealutviklingen rundt den framtidige stasjonen og i kommunen for øvrig støtter opp under den statlige investeringen.

Jernbaneverket mottok den 28. juni 2013 et oppdrag fra Samferdselsdepartementet om å utarbeide en utbyggingsstrategi for IC-strekningene i tråd med regjeringens prioriteringer i NTP 2014-23. Utbyggingsstrategien ble oversendt Samferdselsdepartementet 15.3.2014. På bakgrunn av Jernbaneverkets svar på dette oppdraget ble det i Statsbudsjettet for 2015 (Prop 1S 2014-2015) gitt fem prinsipper for videre IC-planlegging;

- Planleggingen og utbyggingen skal skje så effektivt som mulig og ressurser og kompetanse skal utnyttes best mulig
- Koordinere utbyggingen med andre større infrastrukturprosjekter
- Utredningen og planlegging skal drives frem slik at ambisjonene om ferdigstilling innen 2030 skal være mulig
- Helhetlig tilnærming skal legges til grunn
- Det totale investeringsomfanget skal ikke øke.

Følgende føring for InterCity-prosjektet er beskrevet i Statsbudsjettet for 2015:

Det er viktig at det totale investeringsomfanget ikke øker. De foreløpige kostnadsrammene som ble utarbeidet i forbindelse med KVV/ KS1 for InterCity-strekningene, vil være førende for det videre planarbeidet i Jernbaneverket og for Samferdselsdepartementets oppfølging av prosjektet. Dette innebærer at dersom det i den videre planleggingen avdekkes behov for mer omfattende tiltak på én delparsell, skal Jernbaneverket søke å finne løsninger og inndekning for kostnadsøkningen innenfor den øvrige InterCity-porteføljen.

3.2 Mål

Følgende samfunnsmål er definert for InterCity-prosjektet:

InterCity-korridorene skal ha et miljøvennlig transportsystem av høy kvalitet som knytter bo- og arbeidsområdene godt sammen.

I konseptvalgutredningen ble det også definert følgende effektmål og krav til tiltaket basert på samfunnsmål og de prosjekttløsende behov for InterCity-strekningen Oslo-Halden:

- Pålitelig togtilbud
- Kort reisetid mellom byer/tettsteder og med kort overgangstid mellom transportmidler i sentralt lokaliserte trafikknutepunkt
- Høy kapasitet og frekvens for både person- og godstog, slik at det tilbys tilstrekkelig transportkapasitet
- Miljøvennlig transportsystem
- Regionforstørrelse og byutvikling
- Trafikksikkert transportsystem
- Begrense arealinngrep

Vegprosjektet for fv. 118 Sarpsborg sentrum øst–Hafslund er en del av Bypakke Nedre Glomma og skal bidra til at målene for Bypakka nås. Bypakke Nedre Glomma er forankret i konseptvalgutredningen for transportsystemet i Nedre Glommaregionen (2010) med etterfølgende kvalitetssikring (KS1) hvor følgende samfunnsmål ble definert:

Nedre Glommaregionen skal i år 2030 håndtere transportetterspørselen innen person- og godstransport mer effektivt enn i dag.

For Bypakka er det i tillegg definert fem hovedmål:

1. Overføre transport fra bil til gange, sykkel og kollektive transportmidler
2. Fokuserer på god og sikker fremkommelighet for gående, syklende og kollektivreisende, og for godstransportene
3. Fokuserer på et sikkert transportsystem
4. Redusere klimagassutslipp og lokale miljøproblemer
5. Utvikle et godt tilgjengelig og universelt utformet transportsystem

Det er også definert 15 etterprøvbare delmål som bygger opp under hovedmålene.

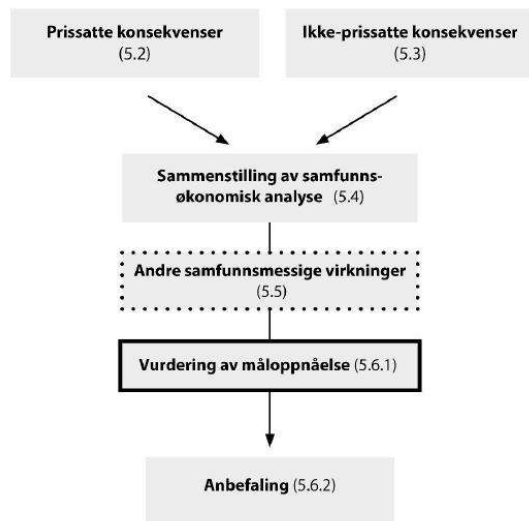
Det er i tillegg definert et prosjektspesifikt mål for fv. 118 ny Sarpsbru med eventuell omlegging av rv. 111 øst for Hafslund: *Prosjektet skal bygge opp under god byutvikling.*

4 Metode for anbefaling

Figur 4-1 viser prosessen for anbefaling etter Statens vegvesen sin håndbok V712.

En samfunnsøkonomisk analyse er en sammenstilling av prissatte og ikke-prissatte konsekvenser der fordeler ved en foreslått utbygging veies mot ulempene den fører med seg. Sammenstillingen gir et bilde på hva det koster samfunnet å ivareta de ikke-prissatte verdiene. Den samfunnsøkonomiske analysen ender opp med en rangering av alternativene.

Videre utredes eventuelle andre beslutningsrelevante forhold og alternativene vurderes opp mot målene for prosjektet.



Figur 4-1: Prosess for konsekvensanalyse - etter Statens vegvesens håndbok V712
Konsekvensanalyser. Henvisning til kapitler i planprogram i parentes.

Det ble utarbeidet et måldokument sammen med planprogram for planarbeidet. I dette dokumentet beskrives målene for nytt dobbeltspor Fredrikstad-Sarpsborg, fv. 118 ny Sarpsbru med eventuell omlegging av rv. 111 øst for Hafslund og hvordan vurdering av måloppnåelse inngår i beslutningsprosessen.

5 Konsekvensutredning

Det er i dette kapitlet referert beslutningsrelevante forhold fra konsekvensutredningen som er trukket inn i anbefalingen i kapittel 7. For øvrige utredninger, se planbeskrivelsen¹ og resterende planmateriale som er listet i planbeskrivelsens referanseliste.

5.1 Samfunnsøkonomisk analyse

Det er gjennomført konsekvensutredning (KU) i henhold til fastsatt planprogram for strekningen. Konsekvensutredningen er gjennomført i tråd med hovedgrepet for konsekvensanalyser beskrevet i håndbok V712, 2014 versjon. Det innebærer at prissatte og ikke-prissatte konsekvenser sammenstilles og rangeres i en samfunnsøkonomisk analyse.

5.1.1 Prissatte konsekvenser

Det er estimert projektkostnader (inkludert usikkerhetsanalyse) for banealternativene som er utredet for de to delstrekningene Rolvsøy–Borg Bryggerier og Borg Bryggerier–Klavestad, med tilhørende vegalternativer. Kostnader for jernbanetiltakene er estimert ved hjelp av Bane NORs kalkylestruktur og deretter en usikkerhetsanalyse. Kostnadsanslag for vegtiltakene er gjort etter Statens vegvesens anslagmetode. Fordelingen mellom jernbanekalkylen og veganslaget er basert på noen foreløpige forutsetninger, og endelig kostnadsfordeling mellom veg og bane må avtales i det videre arbeidet.

Tabell 5-1: Investeringskostnader Borg bryggerier–Klavestad. Forventet kostnad, millioner 2018-kroner

	Midt-7	Midt-10	NFO-9	NFO-10
Investeringskostnad veg ekskl. mva.	1 831	1 775	2 037	1 885
Investeringskostnad bane ekskl. mva.	7 400	7 609	7 713	7 713
Sum	9 231	9 384	9 750	9 598
Sum omregnet til nåverdi 2026	10 239	10 366	10 992	10 778
	Midt-7 og ny rv. 111	Midt-10 og ny rv. 111	NFO-9 og ny rv. 111	NFO-10 og ny rv. 111
Investeringskostnad veg ekskl. mva.	2 096	2 118	2 370	2 226
Investeringskostnad bane ekskl. mva.	7 400	7 609	7 713	7 713
Sum	9 496	9 727	10 083	9 939
Sum omregnet til nåverdi 2026	10 538	10 746	11 367	11 154

Det er beregnet nytte og kostnader ved InterCity-utbygging Borg Bryggerier–Klavestad og vegprosjektet for ny fv. 118 kombinert med rv. 111 enten i eksisterende eller omlagt trasé. Analysen bygger direkte på transportmodellberegninger som er dokumentert i transportanalyse for Rolvsøy–Klavestad. Beregning av prissatte konsekvenser er utført i tråd med Statens vegvesens håndbok V712 og Jernbanedirektoratets SAGA. Beslutningen om InterCity-utbygging ble tatt i en tidligere fase, og det vises til konseptvalgutredningen for IC-strekningen Oslo–Halden for en

¹ Planbeskrivelse med konsekvensutredning kommunedelplan for dobbeltspor Rolvsøy–Klavestad, ICP-16-A-25255

analyse av samfunnsøkonomisk lønnsomhet. I beregning av prissatte konsekvenser er fokuset på sammenlikning av alternativer. Det er derfor vilkårlig valgt å sette alternativ Midt-7 som en referanse, og presentere utfallet for de øvrige alternativene i forhold til dette.

Hovedresultater for Borg bryggerier–Klavestad er oppsummert i tabell 5-2. Positivt fortegn innebærer en forbedring sammenliknet med Midt-7, mens negativt fortegn innebærer en forverring. Det vil for eksempel si at negative tall for investeringskostnad betyr at alternativet er dyrere å bygge enn Midt-7.

Tabell 5-2: Sammenlikning av prissatte konsekvenser mot alternativ Midt-7, Borg bryggerier–Klavestad (mill. 2018-kr, nåverdi 2026)

	Midt-7	Midt-10	NFO-9	NFO-10
Trafikantnytte		-	-	-
Operatørnytte		-	-	-
Offentlig nytte		-	-	-
Nytte for samfunnet for øvrig		-21	-32	-61
Skattekostnad brutto nytte		-	-	-
Restverdi		-20	-47	-51
Brutto nytte		-41	-79	-112
Investeringskostnad		-127	-753	-539
Skattekostnad investeringer		-25	-151	-108
Netto nytte		-194	-982	-758
Rangering	1	2	6	4
	Midt-7 og ny rv. 111	Midt-10 og ny rv. 111	NFO-9 og ny rv. 111	NFO-10 og ny rv. 111
Trafikantnytte	-236	-236	-236	-236
Operatørnytte	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5
Offentlig nytte	-9	-9	-9	-9
Nytte for samfunnet for øvrig	-9	-30	-42	-70
Skattekostnad brutto nytte	-2	-2	-2	-2
Restverdi	-	-20	-47	-51
Brutto nytte	-257	-298	-336	-368
Investeringskostnad	-299	-507	-1128	-915
Skattekostnad investeringer	-60	-101	-226	-183
Netto nytte	-615	-906	-1689	-1466
Rangering	3	5	8	7

Alternativ Midt-7 kommer best ut i denne analysen. Basert på transportanalysen vil ikke investering i ny rv. 111 svare seg i form av ekstra nytte. For hver kombinasjon av fv. 118 og jernbanen er det slik at kombinasjonen med ny rv. 111 kommer dårligere ut enn kombinasjonen uten ny rv. 111.

5.1.2 Ikke-prissatte konsekvenser

De ikke-prissatte konsekvensene omfatter hovedtemaene landskapsbilde, nærmiljø og friluftsliv, kulturmiljø, naturmiljø og naturressurser. Temaene representerer ulike aspekter av miljøet og vurderes etter en ni-delt skala som går fra meget stor positiv konsekvens (++++) til meget stor negativ konsekvens (----). Inndelingen er basert på Statens vegvesens håndbok V712, 2014 versjon. For hvert av disse fagtemaene foreligger det en egen fagrapport med mer detaljerte beskrivelser, vurderinger og analyser.

I samlet vurdering av alternativene på delstrekningen Borg bryggerier–Klavestad, er alternativ Midt-7 og Midt-10 rangert som de beste alternativene. Alternativ Midt-10 og ny rv. 111, alternativ NFO-9 og ny rv. 111 og alternativ NFO-10 og ny rv. 111 kommer dårligst ut på denne delstrekningen.

Tabell 5-3: Samlet vurdering av konsekvenser for de ikke-prissatte konsekvensene på delstrekning Borg bryggerier–Klavestad. Samlet konsekvensgrad og rangering følger til slutt

Fagtema	Alternativ Midt-7	Alternativ Midt-10	Alternativ NFO-9	Alternativ NFO-10
Landskapsbilde	Middels negativ (--)	Middels til stor negativ (-- / ----)	Stor negativ (---)	Stor negativ (---)
Kulturmiljø	Middels til stor negativ (-- / ----)	Middels til stor negativ (-- / ----)	Middels negativ (--)	Middels negativ (--)
Nærmiljø- og friluftsliv	Liten til middels negativ (- / --)	Ubetydelig til liten negativ (0 / -)	Ubetydelig (0)	Ubetydelig til liten negativ (0 / -)
Naturmangfold	Liten til middels negativ (- / --)	Liten negativ (-)	Middels negativ (--)	Middels negativ (--)
Naturressurser	Liten til middels negativ (- / --)	Middels negativ (--)	Middels negativ (--)	Middels til stor negativ (-- / ----)
Samlet vurdering	Liten til middels negativ (- / --)	Liten til middels negativ (- / --)	Middels negativ (--)	Middels negativ (--)
Rangering	1	1	2	2

Fagtema	Alternativ Midt-7 og ny rv. 111	Alternativ Midt-10 og ny rv. 111	Alternativ NFO-9 og ny rv. 111	Alternativ NFO-10 og ny rv. 111
Landskapsbilde	Middels negativ (--)	Middels til stor negativ (-- / ----)	Stor negativ (---)	Stor negativ (---)
Kulturmiljø	Middels til stor negativ (-- / ----)	Middels til stor negativ (-- / ----)	Middels negativ (--)	Middels negativ (--)
Nærmiljø- og friluftsliv	Liten til middels negativ (- / --)	Liten til middels negativ (- / --)	Ubetydelig til liten negativ (0 / -)	Ubetydelig (0)
Naturmangfold	Liten til middels negativ (- / --)	Liten til middels negativ (- / --)	Middels til stor negativ (-- / ----)	Middels til stor negativ (-- / ----)
Naturressurser	Middels til stor negativ (-- / ----)	Stor negativ (---)	Middels til stor negativ (-- / ----)	Stor negativ (---)
Samlet vurdering	Middels negativ (--)	Middels til stor negativ (-- / ----)	Middels til stor negativ (-- / ----)	Middels til stor negativ (-- / ----)
Rangering	2	3	3	3

5.1.3 Sammenstilling av samfunnsøkonomisk analyse

De samlede konsekvensene av alternativene er vist i tabell 5-4. Det er beregnet netto nytte for strekningen Borg bryggerier–Klavestad. I beregningen av prissatte konsekvenser er det valgt å sette alternativ Midt-7 som referanse, og de andre alternativene er vist som differanse fra dette alternativet. Positivt fortegn innebærer en forbedring sammenliknet med alternativ Midt-7, mens negativt fortegn innebærer en forverring.

Tabell 5-4: Sammenstilling av prissatte og ikke-prissatte konsekvenser på delstrekningen Borg bryggerier–Klavestad

Konsekvenser	Alternativ Midt-7	Alternativ Midt-10	Alternativ NFO-9	Alternativ NFO-10
Prissatte konsekvenser				
Differanse i netto nytte fra alt. Midt-7 (mill. 2018 kr)	-	-194	-982	-758
Rangering	1	2	6	4
Ikke-prissatte konsekvenser				
Samlet vurdering og rangering	Liten til middels negativ (- / --)	Liten til middels negativ (- / --)	Middels negativ (- -)	Middels negativ (- -)
Rangering	1	1	2	2
Samlet konsekvens				
Samlet samfunnsøkonomisk rangering	1	2	3	3

Konsekvenser	Alternativ Midt-7 og ny rv. 111	Alternativ Midt-10 og ny rv. 111	Alternativ NFO-9 og ny rv. 111	Alternativ NFO-10 og ny rv. 111
Prissatte konsekvenser				
Differanse i netto nytte fra alt. Midt-7 (mill. 2018 kr)	-615	-906	-1689	-1466
Rangering	3	5	8	7
Ikke-prissatte konsekvenser				
Samlet vurdering og rangering	Middels negativ (- -)	Middels til stor negativ (- - / - - -)	Middels til stor negativ (- - / - - -)	Middels til stor negativ (- - / - - -)
Rangering	2	3	3	3
Samlet konsekvens				
Samlet samfunnsøkonomisk rangering	3	4	5	5

Prissatte konsekvenser og ikke-prissatte konsekvenser har en ganske sammenfallende rangering.

Alternativ Midt-7 er samlet sett vurdert som det beste alternativet og er rangert som nr. 1 i den samlede samfunnsøkonomiske rangeringen. Alternativet har beste rangering for de prissatte konsekvensene med minst negativ nytte av alle alternativene. Alternativ Midt-7 er også rangert som et av de beste alternativene for de ikke-prissatte konsekvensene (nr. 1), sammen med alternativ Midt-10.

Alternativ Midt-10 er rangert som nr. 2. Alternativet har nest beste rangering for de prissatte konsekvensene med netto nytte ca. 200 millioner kr dårligere enn alternativ Midt-7. Alternativ Midt-10 er også rangert som et av de beste alternativene for de ikke-prissatte konsekvensene (nr. 1).

Det er tre alternativer som er rangert som nr. 3; Alternativ Midt-7 og ny rv. 111, NFO-9 og NFO-10. Netto nytte er fra ca. 600 millioner til ca. 980 millioner kr dårligere sammenlignet med det beste alternativet. For de ikke-prissatte konsekvensene er også alternativene rangert som nr. 2.

Alternativ Midt-10 og ny rv. 111 er rangert som nr. 4. Netto nytte for dette alternativet er ca. 900 millioner kr. dårligere enn det beste alternativet. Alternativet er rangert som et av de dårligste for de ikke-prissatte konsekvensene (nr.3).

Alternativ NFO-9 og ny rv. 111 og NFO-10 og ny rv. 111 er rangert som de dårligste alternativene (nr. 5). De har netto nytte som er ca. 1,5-1,6 milliarder kr dårligere enn alternativ Midt-7. Begge alternativene er også rangert som de dårligste for de ikke-prissatte konsekvensene.

5.2 Andre samfunnsmessige virkninger

5.2.1 Lokal og regional utvikling

Alternativene gir tilnærmet identisk virkning på lokal og regional utvikling. Både frekvens, reisetid og stasjonsplassering er like for banealternativene, og det er disse faktorene som er viktigst for dette temaet. Det er kun en marginal forskjell mellom de to alternativene på potensialet for fremtidig byutvikling ved stasjonsområdet. I perspektivet lokal- og regional utvikling vil ikke forskjellene være utslagsgivende.

5.2.2 Byutvikling

For vurdering av byutvikling er det sett på flere temaer. Oppsummeringen er vist i tabell 5-5. I vurderingen er det kun sett på banealternativene Midt og NFO. Fagrapport byutvikling Sarpsborg vurderer stasjonsområdet som en del av eksisterende bystruktur og hvordan det nye knutepunktet vil fungere i byen. I samlet vurdering kommer banealternativ NFO noe bedre ut.

Både i banealternativ NFO og banealternativ Midt foreligger det potensial for å utvikle et vellykket knutepunkt i god sammenheng med resten av Sarpsborg sentrum. Alternativ NFO fremstår likevel som et marginalt bedre alternativ som følge av et noe større areal i knutepunktet og i tilgrensede kvartaler, samt et utvidet areal i Grina området. Dette muliggjør bedre tilgjengelighet for sykkel både i knutepunktet og i retning Hafslund, i tillegg til et større potensial for byrom og byutvikling i og ved knutepunktet. Området ved Grina ligger innenfor hensynssonene til Borregaard, og bør dermed vurderes nærmere i forhold til mulig fremtidig bruk.

Tabell 5-5: Oppsummering av temaet byutvikling

	Midt	NFO
Tilgjengelighet for gående og syklende	God	Meget god
Tilgjengelighet for kollektivtrafikk og privatbiler	Meget god	Meget god
Forholdet til eksisterende bystruktur	Meget god	Meget god
Stasjonsområdet som nytt byrom	God	Meget god
Mulighet for ny bystruktur og nye funksjoner innenfor influensområdet	Meget god	Meget god
Rangering	2	1

5.3 Andre tema

5.3.1 Trafikk

Når det gjelder tilgjengelighet til stasjonen for gående og syklende viser analysene av tilgjengelighet at det er svært liten forskjell mellom alternativene. Det er imidlertid noen fysiske og kvalitative forskjeller som skiller alternativene. NFO-alternativene har egen gang- og sykkelveg langs sporområdet, mens Midt-alternativene har løsning for gående og syklende langs fv. 118 og St. Nikolasgate inn mot stasjonen. Alternativ Midt-10 og NFO-10 har gang- og sykkelveg langs både dagens og fremtidig fv. 118 over Glomma, mens Midt-7 og NFO-9 kun har gang- og sykkelveg der hvor dagens fv. 118 krysser Glomma. Gang- og sykkelvegen langs sporområdet vurderes som viktigere for tilgjengelighet for gående og syklende enn gang- og sykkelveg langs både dagens og fremtidig fv. 118. Dette gjør at alternativ NFO-10 og NFO-9 vurderes som alternativene som gir best tilgjengelighet for gående og syklende. Alternativ Midt-7 og Midt-10 er vurdert som nest best.

Når det gjelder annen tilbringertransport og parkering er alternativene vurdert som like. Fremkommeligheten for buss vurderes som lik i alle alternativ. Trafikkavviklingen for øvrig trafikk er i alternativ Midt-10 og NFO-10 vurdert som bedre sammenlignet med vegalternativ 7 og 9. For trafikksikkerhet er alternativene vurdert som like.

I samlet vurdering kommer alternativ NFO-9 og NFO-10 best ut fordi disse alternativene gir best tilrettelegging for gående og syklende til stasjonen. Ny rv. 111 gir ingen forskjell for rangeringen.

Tabell 5-6: Oppsummering av temaet trafikk

	Alternativ Midt-7	Alternativ Midt-10	Alternativ NFO-9	Alternativ NFO-10
Tilgjengelighet for gående og syklende til stasjonen	God	God	Meget god	Meget god
Kollektivtrafikk	Meget god	Meget god	Meget god	Meget god
Trafikkavvikling for øvrig trafikk	Middels	God	Middels	God
Annen tilbringertransport og parkering	Meget god	Meget god	Meget god	Meget god
Trafikksikkerhet	God	God	God	God
Rangering	4	3	2	1

5.3.2 Risiko og sårbarhet

Det er ikke vurdert at noen av de identifiserte hendelsene medfører høy risiko. Hendelser med store konsekvenser er generelt vurdert å ha lav sannsynlighet og hendelser med høy sannsynlighet er vurdert å ha lave konsekvenser. Et fellestrekk for flere av hendelsene er usikkerhet i vurderingene som følge av prosjektets tidlige stadium og som følge av at enkelte vurderinger/analyser er planlagt gjort først i neste planfase. Dette medfører at sentrale tiltak vil være videre arbeid og mer detaljerte vurderinger for å sikre at risikonivået er akseptabelt. Det konstateres likevel at det ikke er funnet spesifikke forhold ved dette tiltaket som tilsier at risikonivået vil være høyere enn for tilsvarende tiltak andre steder. Det konkluderes derfor med at tiltaket kan gjennomføres gitt at tiltak implementeres og identifiserte fareforhold følges opp i videre planfaser.

Det er ikke identifisert vesentlige forskjeller i risiko- og sårbarhet for de ulike alternativene for veg og jernbane. Alternativ NFO, som legger bane lengst vekk fra Borregaard, vil ha noe mindre risiko knyttet til hendelsen utslipp av SO₂.

5.3.3 Miljøbudsjett

Miljøbudsjettet for jernbane og veg viser beregninger av forventet utslipp av klimagasser i CO₂-ekvivalenter fra utbyggingsfasen, drifts- og vedlikeholdsfasen.

Grunnarbeider medfører de største klimagassutslippene etter en fagvis inndeling, etterfulgt av bruer og konstruksjoner. Grunnarbeider inkluderer blant annet massehåndtering og VA, men den største andelen av utslipp fra grunnarbeider er knyttet til kalksementstabilisering. Det er stort behov for grunnstabilisering på hele strekningen Rolvsøy–Klavestad.

For strekningen Borg bryggerier–Klavestad er det beregnet klimagassutslipp både fra jernbane og fra veg.

For jernbanen har alternativ Midt-7 og Midt-7 og ny rv. 111 det laveste klimagassutslippet med ca. 152 000 tonn CO₂-ekvivalenter. Det er marginal forskjell mellom disse og alternativ NFO-9. Alternativ Midt-10 og Midt-10 og ny rv. 111 har det høyeste utslippet med ca. 160 000 tonn CO₂-ekvivalenter. Differansen mellom alternativene med laveste og høyeste utslippet tilsvarer ca. 5,5% høyere utslipp av CO₂-ekvivalenter (ca. 8 000 tonn).

For veg er det også alternativ Midt-7 som har lavest utslipp av CO₂-ekvivalenter med ca. 49 000 tonn CO₂-ekvivalenter. Alternativ NFO-9 med ny rv. 111 har de høyeste utslippene med over 64 000 tonn CO₂-ekvivalenter. Differansen mellom alternativet med laveste og høyeste utslipp tilsvarer ca. 15 000 tonn. Det er ca. 30% høyere utslipp av CO₂-ekvivalenter for NFO-9 og ny rv. 111 sammenlignet med Midt-7. Forskjellen ligger hovedsakelig i mengde kalksementpeling, betong og armering for konstruksjonene.

I samlet vurdering av alternativene på strekningen Borg bryggerier-Klavestad rangeres alternativ Midt-7 som det beste fordi det kommer best ut for både bane og veg.

Tabell 5-7: Beregnet klimagassutslipp for alternativene på strekningen Borg bryggerier–Klavestad (tonn CO₂-ekv.)

Rangering	Alternativer	Beregnet utslipp i CO ₂ -ekvivalenter (tonn) ²	
		Banealternativ	Veg
1	Alternativ Midt-7	152 435	49 287
2	Alternativ Midt-7 og ny rv. 111	152 435	53 976
3	Alternativ NFO-9	152 954	58 879
4	Alternativ NFO-10	158 928	53 409
5	Alternativ Midt-10	160 300	55 525
6	Alternativ NFO-9 og ny rv. 111	152 954	63 536
7	Alternativ NFO-10 og ny rv. 111	158 928	58 094
8	Alternativ Midt-10 og ny rv. 111	160 300	60 586

² Følgende eksempel gir et bilde på utslippsmengdene: Hvis det antas at nye personbiler i 2018 har et utslipp på 62 g CO₂ ekv./km, og har en årlig kjørelengde på ca. 12 000 km, vil dette tilsvare ca. 0,744 tonn CO₂ ekv./år. Ett års utslipp fra ca. 10 000 biler utgjør ca. 7 500 tonn CO₂-ekvivalenter.

5.3.4 RAMS-vurderinger (vurdering av pålitelighet, tilgjengelighet, vedlikehold og sikkerhet)

Formålet med en RAMS-analyse er å identifisere forhold som har påvirkning på pålitelighet, tilgjengelighet, vedlikehold og sikkerhet for banealternativene. Hovedformålet med RAMS-aktivitetene utført i denne planfasen har vært å identifisere forhold som er med på å påvirke sikkerheten og tilgjengeligheten (oppetid) til banealternativene i negativ retning. På bakgrunn av identifiserte forhold har det blitt anbefalt avbøtende tiltak, samt gjort en vurdering av hvilke banealternativer som anses som mest hensiktsmessige.

Mellom Borg bryggerier og Klavestad er banealternativ Midt og NFO i utgangspunktet relativt like med hensyn til RAM, men det er forbundet noe mer tid til vedlikehold ved alternativ NFO på grunn av en dobbel sporsløyfe med sporkryss øst for Glomma. Basert på RAM har banealternativ Midt en liten fordel i forhold til NFO på denne delstrekingen.

5.3.5 Forurensede masser på Opsund

Sørøstre del av stasjonsområdet grenser opp mot Opsund deponi. Det er kjent at deponiet inneholder forurensede masser, blant annet kvikksølv. Det er også funnet forurensning utenfor deponiet i området berørt av nye spor. Løsningene vist i teknisk hovedplan er basert på forutsetning om at massene mellom deponiet og dagens spor inneholder organiske masser som vil gi setningsutfordringer og at massene har en forurensningsgrad som tilsier at det ikke er hensiktsmessig å ta ut massene for ekstern deponering. Det er derfor inkludert en betongplate på peler i det aktuelle området for alle alternativ. Det må allikevel påregnes at noe masser nær deponiet må graves ut. Forurensede masser som graves ut må fraktes til godkjent deponi. Det pågår arbeid med å nærmere identifisere omfang og konsekvenser knyttet til utgraving og deponering av disse massene.

5.3.6 Kostnad knyttet til anleggsgjennomføring for bruer ved Sarpsfossen

Det er stor usikkerhet knyttet til kostnad for etablering av nye jernbanebruer ved Sarpsfossen grunnet komplisert anleggsgjennomføring med arbeid på og over vann. NFO-alternativene har vesentlig lenger bru enn Midt-alternativene, og dertil høyere kostnad. I foreliggende kostnadsestimat utgjør forskjellen i investeringskostnad ca. 300 mill. kr. Det er i etterkant av ferdigstillelse av kostnadsestimat og usikkerhetsanalyse sett nærmere på kostnad for etablering av jernbanebruer ved Sarpsfossen. Det vurderes at kostnadene som er inkludert i foreliggende kostnadsestimat ikke i tilstrekkelig grad tar høyde for kompliserte arbeider på og over vann. Det bør derfor påregnes at forskjell mellom Midt- og NFO-alternativene vil kunne være 100-200 mill. kr større enn hva som fremkommer av foreliggende estimat.

5.3.7 Mulig nytt kraftverk, Sarp 2

For å kunne utnytte vannressursen i Sarpsfossen bedre, kan det bli aktuelt å bygge et nytt kraftverk. Det er svært trangt i området, noe som gjør dette komplisert. Et skisseprosjekt for et nytt kraftverk, kalt Sarp 2, foreligger. Sarp 2 har et nytt inntak like ved dagens inntak for Sarp kraftverk. Det ligger ikke i dette planarbeidet å undersøke mulig økt utnyttelse av fallet i Sarpsfossen, men det er gjort en overordnet vurdering av hvordan de ulike alternativene påvirker en mulig framtidig utbygging av Sarp 2.

Det aller meste av arealet tiltenkt kraftverk i skisseprosjektet Sarp 2 beslaglegges av infrastrukturtiltaket i alternativ Midt-7 / Midt-7 og ny rv. 111. Det må legges til grunn at Sarp 2 ikke kan realiseres med disse alternativene.

Det kan være mulig å bygge nytt Sarp 2 kraftverk med alternativ Midt-10 / Midt-10 og ny rv. 111, men det er stor usikkerhet knyttet til gjennomførbarhet pga. nærhet til veg og bane. Realisering vil antagelig kreve felles planlegging og bygging.

For alternativ NFO-9 / NFO-9 og ny rv. 111 vil avstanden mellom infrastrukturtiltakene og nytt inntak til Sarp 2 være tilstrekkelig til at veg og bane antas å ikke vil være til hinder for at det kan bygges nytt kraftverk.

NFO-10 / NFO-10 og ny rv. 111 er også plassert lenger nord enn Midt-alternativene. Her er imidlertid vegbrua plassert nærmere inntaket til mulig Sarp 2 enn i alternativ NFO-9. Etablering av rundkjøring fv. 581 x fv. 118 medfører også store arealinngrep ved østbredden av Glomma, noe som også kan gjøre utbygging av Sarp 2 utfordrende.

Det påpekes at det ikke er gjort prosjektering og nærmere vurderinger rundt etablering av kraftverk Sarp 2 i dette planarbeidet, hverken slik Sarp 2 er vist i skisseprosjektet eller hvordan Sarp 2 eventuelt vil kunne etableres med nærhet til ny veg og jernbane. For å kunne rangere alternativene er det kun gjort en overordnet vurdering av arealbeslag i området tiltenkt eventuelt nytt kraftverk

6 Måloppnåelse

På delstrekningen Borg bryggerier—Klavestad sammenligner konsekvensutredningen alternative kombinasjoner for utbygging av vei og jernbane. Vurdering av måloppnåelse på strekningen gjelder samlet effekt av investering i jernbane og vei. Virkningene er vurdert for ulike sett av mål: målene for InterCity-utbyggingen, mål for Bypakke Nedre Glomma og prosjektspesifikt mål for fv. 118 ny Sarpsbru med eventuell omlegging av rv. 111 øst for Hafslund.

6.1 Målene for InterCity-utbyggingen

Tabell 6-1 Forskjell i måloppnåelse for jernbane mellom alternativene.

Effektmål InterCity	Måloppnåelse
1. Pålitelig togtilbud	Det er ikke identifisert beslutningsrelevant forskjell mellom alternativene i bidrag til oppnåelse av målet.
2. Kort reisetid	Det er ikke identifisert beslutningsrelevant forskjell mellom alternativene i bidrag til oppnåelse av målet.
3. Høy kapasitet og frekvens	Det er ikke identifisert beslutningsrelevant forskjell mellom alternativene i bidrag til oppnåelse av målet.
4. Miljøvennlig transportsystem	For klimautslipp er alternativ Midt-7 rangert som best, etterfulgt av Midt-7 og ny rv.111, NFO-9, NFO-10, Midt-10 og deretter resterende alternativ med ny rv. 111. Differansen mellom alternativet med høyest og lavest utslipp er for jernbane ca. 5 % og for vei ca. 30 %. Beregnet utslipp fra jernbane utgjør ca. 3 ganger mer enn for vei innenfor delstrekningen.
5. Regionforstørrelse og byutvikling	Det er ikke identifisert beslutningsrelevant forskjell mellom alternativene i bidrag til oppnåelse av målet.
6. Trafikksikkert transportsystem	Det er ikke identifisert beslutningsrelevant forskjell mellom alternativene i bidrag til oppnåelse av målet.
7. Arealinngrep	På strekningen Borg bryggerier-Klavestad rangeres alternativ Midt-7 og Midt-10 som best for ikke-prissatte tema. NFO-9, NFO-10 og Midt-7 med ny rv. 111 er rangert som nummer 2. Resterende alternativer med ny rv. 111 er rangert som nummer 3.
☐ Ingen vesentlig forskjell ☐ Mindre/noe forskjell ☐ Klar/større forskjell mellom alternativ	

For målene «*pålitelig togtilbud*», «*kort reisetid*», «*høy kapasitet og frekvens*», «*regionforstørrelse og byutvikling*» og «*trafikksikkert transportsystem*» er det ikke identifisert beslutningsrelevant forskjell mellom alternativene i bidrag til oppnåelse av målene på strekningen fra Borg bryggerier til Klavestad.

For målene «*miljøvennlig transportsystem*» og «*arealinngrep*» er det noe forskjell mellom alternativene i bidrag til oppnåelse av målene på strekningen fra Borg bryggerier til Klavestad. For begge målene er Midt-7 vurdert som beste alternativ.

Generelt er alternativene med ny rv. 111 vurdert som dårligere enn alternativene med rv. 111 i eksisterende trasé. Dette med unntak av for klimagassutslipp der Midt-7 og ny rv. 111 er vurdert som nest best og for arealinngrep der Midt-7 og ny rv 111 er vurdert som dårligere enn Midt-7 og Midt-10, men likt som NFO-9 og NFO-10.

Alle alternativer med ny rv.111 er vurdert som dårligere enn respektive alternativ med eksisterende rv. 111.

6.2 Målene for Bypakke Nedre Glomma og prosjektspesifikt mål for fv. 118 ny Sarpsbru med eventuell omlegging av rv. 111 øst for Hafslund.

Utvidelse av fv. 118 til fire felt med ny Sarpsbru er en del av prosjektporteføljen til Bypakke Nedre Glomma.

Prosjektet skal bidra til at målene for Bypakke Nedre Glomma nås. Bypakkas hovedmål bygger på samfunns målet i Konseptvalgutredning (KVU) for transportsystemet i Nedre Glommaregionen. I tillegg ligger målet om 0-vekst i personbiltrafikken fra avtalen om "Belønningsordningen for bedre kollektivtransport og mindre bilbruk i byområdene" til grunn. Belønningsavtalen medførte en innskjerping av mål knyttet til trafikkutvikling i forhold til målet i KVU. Dette som følge av klimaforliket på Stortinget som nedfelte mål om 0-vekst i personbiltrafikken i de ni største byområdene.

For Bypakke Nedre Glomma (Statens vegvesen 2013)³ er det definert fem hovedmål, samt femten etterprøvbare delmål som bygger oppunder hovedmålene, se tabell neste side.

Bypakkas fem hovedmål er:

- 1 Overføre transport fra bil til gange, sykkel og kollektive transportmidler
- 2 Fokuserer på god og sikker framkommelighet for gående, syklende og kollektivreisende, og for godstransportene
- 3 Fokuserer på et sikkert transportsystem
- 4 Redusere klimagassutslipp og lokale miljøproblemer
- 5 Utvikle et godt tilgjengelig og universelt utformet transportsystem

Disse målene gjelder for hele Bypakka, og alle prosjektene i Bypakka skal bidra til at disse målene oppnås. Det er ikke slik at hvert enkelt prosjekt skal nå alle målene alene, det er ikke mulig. Heller ikke de etterprøvbare målene er å betrakte som prosjektmål for de konkrete enkeltprosjektene. De etterprøvbare målene er utformet med tanke på å kunne vurdere om man er på rett vei i utviklingen av transportsystemet som et ledd i oppfølging og porteføljestyling av Bypakka. Prosjektmålene er dermed mer å betrakte som indikatorer i mål- og resultatstyringen av Bypakke Nedre Glomma.

Dersom det inngås byvekstavtale mellom kommunene, fylkeskommunen og staten for Nedre Glomma, vil de 15 etterprøvbare målene til Bypakke Nedre Glomma bli erstattet av indikatorene som gjelder for byveksttaler.

I tabellen under er hovedmålene angitt. Mange av de etterprøvbare målene er ikke relevante for dette prosjektet eller det er ikke gjort analyser som gir grunnlag for å vurdere måloppnåelse eller for å skille mellom alternativene når det gjelder måloppnåelse. Vurderingen av måloppnåelse er derfor gjort for hovedmålene.

³ Statens vegvesen Region øst (2013). Bypakke Nedre Glomma – Forslag til bompengefinansiering og Forslag til porteføljestyling, rapport fra Statens vegvesen av 05.04.2013. Tilgjengelig på nett: <http://sru.fredrikstad.kommune.no/app#se:mote/moteid:13741/utvalgjid:164>

Bypakkemålene er supplert med et konkret prosjektspesifikt mål for vegtiltaket som også er angitt i samme tabell.

Tabell 6-2 Forskjell i oppnåelse for veg mellom alternativene.

Hovedmål i Bypakke Nedre Glomma	Måloppnåelse
1. Overføre transport fra bil til gange, sykkel og kollektive transportmidler	Det er ikke identifisert beslutningsrelevant forskjell mellom alternativene i bidrag til oppnåelse av målet.
2. Fokuserer på god og sikker framkommelighet for gående, syklende og kollektivreisende, og for godstransportene	Samlet for trafikk kommer alternativ NFO-9 og NFO-10 best ut fordi disse alternativene gir best tilrettelegging for gående og syklende til stasjonen. Med optimalisering av kryss ser alle vegalternativene ut til å gi bedre trafikkavvikling for all trafikk over Sarpsfossen og i tilstøtende vegnett enn i dag. Bussene får bedre framkommelighet enn biltrafikken. Framkommelighet for buss vurderes som lik i alle alternativene. Midt-10 og NFO-10 vil ha best framkommelighet for øvrig transport.
3. Fokuserer på et sikkert transportsystem	Det er ikke identifisert beslutningsrelevant forskjell mellom alternativene i bidrag til oppnåelse av målet.
4. Redusere klimagassutslipp og lokale miljøproblemer	For klimautslipp er alternativ Midt-7 rangert som best, etterfulgt av Midt-7 og ny rv.111, NFO-9, NFO-10, Midt-10 og deretter resterende alternativ med ny rv. 111. Differansen mellom alternativet med høyest og lavest utslipp er for jernbane ca. 5 % og for vei ca. 30 %. Beregnet utslipp fra jernbane utgjør ca. 3 ganger mer enn for vei innenfor delstrekningen. Alternativ Midt-7 kommer best ut når det gjelder antall støyutsatte bygninger, mens NFO-10 er verst. Alternativene med omlegging av rv. 111 har større påvirkning på følsom arealbruk med hensyn til luftforurensning når det ses på framskrevet situasjon i 2028 enn de andre alternativene. I framskrevet situasjon til 2050 har alternativene med utvidelse av eksisterende rv. 111 større påvirkning på følsom arealbruk med hensyn til luftforurensning enn de andre alternativene.
5. Utvikle et godt tilgjengelig og universelt utformet transportsystem	Det er ikke identifisert beslutningsrelevant forskjell mellom alternativene i bidrag til oppnåelse av målet.
Prosjektspesifikt mål for fv. 118	Måloppnåelse
Prosjektet skal bygge oppunder god byutvikling	NFO-9 og NFO-10 vurderes som (marginalt) best med tanke på byutviklingspotensialet, da det ved Grina åpner opp arealer mellom fv. 118 og jernbanesporene som kan tas i bruk. Utviklingspotensialet til disse arealene er begrenset av hensynsone brann og eksplosjonsfare i kommunedelplan for sentrum.
☐ Ingen vesentlig forskjell ☐ Mindre/noe forskjell ☐ Klar/større forskjell mellom alternativ	

7 Forslagstillernes anbefaling

Forslagstillere på strekningen Borg bryggerier—Klavestad er Bane NOR og Sarpsborg kommune og Østfold fylkeskommune i nært samarbeid med Statens vegvesen.

7.1 Alternativ Midt-7; forslagsstillernes anbefalte alternativ

Alternativ Midt-7 er rangert som nummer én i den samfunnsøkonomiske analysen. Det har lavest investeringskostnad og er vurdert å ha minst negative konsekvenser, sammen med Midt-10, for de ikke-prissatte temaene.

Alternativet har best måloppnåelse for jernbane. Det er målene «miljøvennlig transportsystem» og «begrense arealinngrep» som utgjør forskjellen mot de andre alternativene.

For måloppnåelse for vei, er det for tre av målene vurdert å være forskjell mellom alternativene. For målet « redusere klimagassutslipp og lokale miljøproblemer» er alternativ Midt-7 vurdert som beste alternativ.

Alternativ midt-7 anses som det beste alternativet for nasjonalt viktige kulturminner. Dette begrunnes med at alternativet bevarer mer av middelalderbyen enn alternativ midt 10, samtidig som det blir fritt for inngrep mellom Olavsvollen og Glomma. Samtidig bevares i større grad et grøntareal slik at Olavsvollen, fossen og landskapet rundt kan formidles for ettertiden.

Midt-alternativene har en bedre jernbaneteknisk løsning enn NFO-alternativene og større fleksibilitet i videre planlegging av jernbaneteknisk løsning for Sarpsborg stasjon grunnet større avstand til Opsund deponi og kortere bru over Glomma. Det pågår arbeid for å identifisere hvilke muligheter og begrensninger dette gir for å finne kostnadseffektive løsninger i videre planlegging.

Midt-alternativene berører i mindre grad enn NFO-alternativene områder med forurensset grunn mellom dagens stasjon og Opsund deponi. Det pågår arbeid med å nærmere identifisere omfang og konsekvenser knyttet til utgraving og deponering av disse massene.

Sarpsborg kommune, Østfold fylkeskommune og Bane NOR anbefaler alternativ Midt-7.
Dette er forslagstillernes planforslag som oversendes planmyndighet for videre behandling.

7.2 Alternativ Midt-10

Alternativ Midt-10 er vurdert som nest best i den samfunnsøkonomiske analysen. Det har nest lavest investeringskostnad og er vurdert å ha minst negative konsekvenser, sammen med Midt-7, for de ikke-prissatte temaene.

Alternativ Midt-10 er vurdert å gi dårligere måloppnåelse for jernbane enn alternativ Midt-7, men bedre enn alternativ NFO-9 og NFO-10. Det er målene «miljøvennlig transportsystem» og «begrense arealinngrep» som utgjør forskjellen mot de andre alternativene.

For måloppnåelse for vei, er det for tre av målene vurdert å være forskjell mellom alternativene. Alternativ Midt-10 er ikke vurdert å være best for noen av målene.

Samtlige alternativer har inngrep i Middelaldergrunnen. Alternativ midt 10 tar imidlertid langt mer av kulturminnet enn alternativ midt 7, og reduserer i større grad grøntarealet og landskapsopplevelsen ved Glomma; - begge deler er viktig for opplevelsen av Olavsvollen og middelalderbyen. Ut fra hensynet til kulturminner, landskap samt lesbarheten i vegsystemet vurderes alternativ midt 7 som et bedre alternativ enn midt 10.

Midt-alternativene har en bedre jernbaneteknisk løsning enn NFO-alternativene og større fleksibilitet i videre planlegging av jernbaneteknisk løsning for Sarpsborg stasjon grunnet større avstand til Opsund deponi og kortere bru over Glomma. Det pågår arbeid for å identifisere hvilke muligheter og begrensninger dette gir for å finne kostnadseffektive løsninger i videre planlegging.

Midt-alternativene berører i mindre grad enn NFO-alternativene områder med forurensset grunn mellom dagens stasjon og Opsund deponi. Det pågår arbeid med å nærmere identifisere omfang og konsekvenser knyttet til utgraving og deponering av disse massene.

Sarpsborg kommune og Bane NOR kan akseptere alternativ Midt-10. Østfold fylkeskommune vil vurdere innsigelse til alternativ Midt-10.

Fylkesrådmannen vurderer MIDT-10 som mest skadelig for kulturminnene av høy nasjonal verdi; Middelalderbyen og Olavsvollen. Østfold fylkeskommune vil derfor vurdere en innsigelse til dette alternativet.

7.3 Alternativ NFO-9 og NFO-10

NFO-9 og NFO-10 er rangert som nummer 3 i den samfunnsøkonomiske analysen. De har høyere investeringskostnad og er vurdert å ha større negative konsekvenser for de ikke-prissatte temaene enn Midt-alternativene.

Det er i etterkant av ferdigstillelse av kostnadsestimat og usikkerhetsanalyse sett nærmere på kostnad for etablering av jernbanebruer ved Sarpsfossen. Det vurderes at kostnadene som er inkludert i foreliggende kostnadsestimat ikke i tilstrekkelig grad tar høyde for kompliserte arbeider på og over vann. Det bør derfor påregnes at forskjell mellom Midt- og NFO-alternativene vil kunne være 100-200 mill. kr større enn hva som fremkommer av foreliggende estimat.

Alternativ NFO-9 og NFO-10 er vurdert å gi dårligere måloppnåelse for jernbane enn Midt-alternativene. Det er målene «miljøvennlig transportsystem» og «begrense arealinngrep» som utgjør forskjellen mot de andre alternativene.

For måloppnåelse for vei, er det for tre av målene vurdert å være forskjell mellom alternativene.

NFO-alternativene gir marginalt bedre bidrag til bypakkemålet «fokusere på god og sikker fremkommelighet for gående, syklende og kollektivreisende og for godstransportene.» enn Midt-alternativene. Dette skyldes at alternativene gir best tilrettelegging for gående og syklende til stasjonen.

For det prosjektspesifikke målet for fv. 118 «prosjektet skal bygge oppunder god byutvikling» er NFO-alternativene vurdert å være marginalt bedre enn Midt-alternativene. Dette som følge av at NFO-alternativene har et noe større areal i knutepunktet og i tilgrensende kvartaler, samt et utvidet areal i Grina-området. Utviklingspotensialet til arealene øst for stasjonen er dog begrenset av hensynsone brann- og eksplosjonsfare i kommunedelplan for sentrum.

NFO-alternativene har en dårligere jernbaneteknisk løsning enn Midt-alternativene og mindre fleksibilitet i videre planlegging av jernbaneteknisk løsning for Sarpsborg stasjon grunnet mindre avstand til Opsund deponi og lenger bru over Glomma. Det pågår arbeid for å identifisere hvilke muligheter og begrensninger dette gir for å finne kostnadseffektive løsninger i videre planlegging.

NFO-alternativene berører i større grad enn Midt-alternativene områder med forurensset grunn mellom dagens stasjon og Opsund deponi. Det pågår arbeid med å nærmere identifisere omfang og konsekvenser knyttet til utgraving og deponering av disse massene.

Sarpsborg kommune og Østfold fylkeskommune kan akseptere alternativ NFO-9 og NFO-10. Bane NOR vil vurdere innsigelse til alternativ NFO-9 og NFO-10.

NFO-alternativene har høyere investeringskostnad, lavere måloppnåelse for jernbane, dårligere jernbaneteknisk løsning, mindre fleksibilitet i videre planlegging og høyere miljørisiko enn Midt-alternativene. Bane NOR vil derfor vurdere innsigelse til alternativ NFO-9 og NFO-10.

Hensynet til god jernbaneteknisk funksjonalitet og lave investeringskostnader er etter Bane NORs vurdering av regional og nasjonal interesse ved valg av alternativ på strekningen Borg bryggerier-Klavestad. Det vises til føringer i Nasjonal transportplan om utvikling av infrastrukturen og føringer om det totale investeringsomfanget for InterCity-prosjektet i statsbudsjettet for 2015.

7.4 Omlegging av rv. 111

Alle alternativer med omlegging av rv. 111 i ny trasé er i den samfunnsøkonomiske analysen vurdert som dårligere enn tilsvarende alternativ med rv. 111 i dagens trasé. Dette gjelder både for de prissatte konsekvensene og for de ikke-prissatte konsekvensene samlet.

Det er ikke identifisert forhold som gir alternativer med rv. 111 i ny trasé bedre måloppnåelse enn tilsvarende alternativ med rv. 111 i dagens trasé.

Forslagsstillerne anbefaler rv. 111 i dagens trasé, men kan akseptere rv. 111 i ny trasé.

ICP-16-A-00016

Utgitt Juni 2019

Utgave 02A

Utgitt av Bane NOR

Foto Hilde Lillejord /Bane NOR, Bypakke Nedre Glomma og Espen Franck-Nielsen

Postadresse Bane NOR SF, Postboks 4350, N-2308 Hamar

Epost postmottak@banenor.no

05280

Sentralbord/vaktttelefon



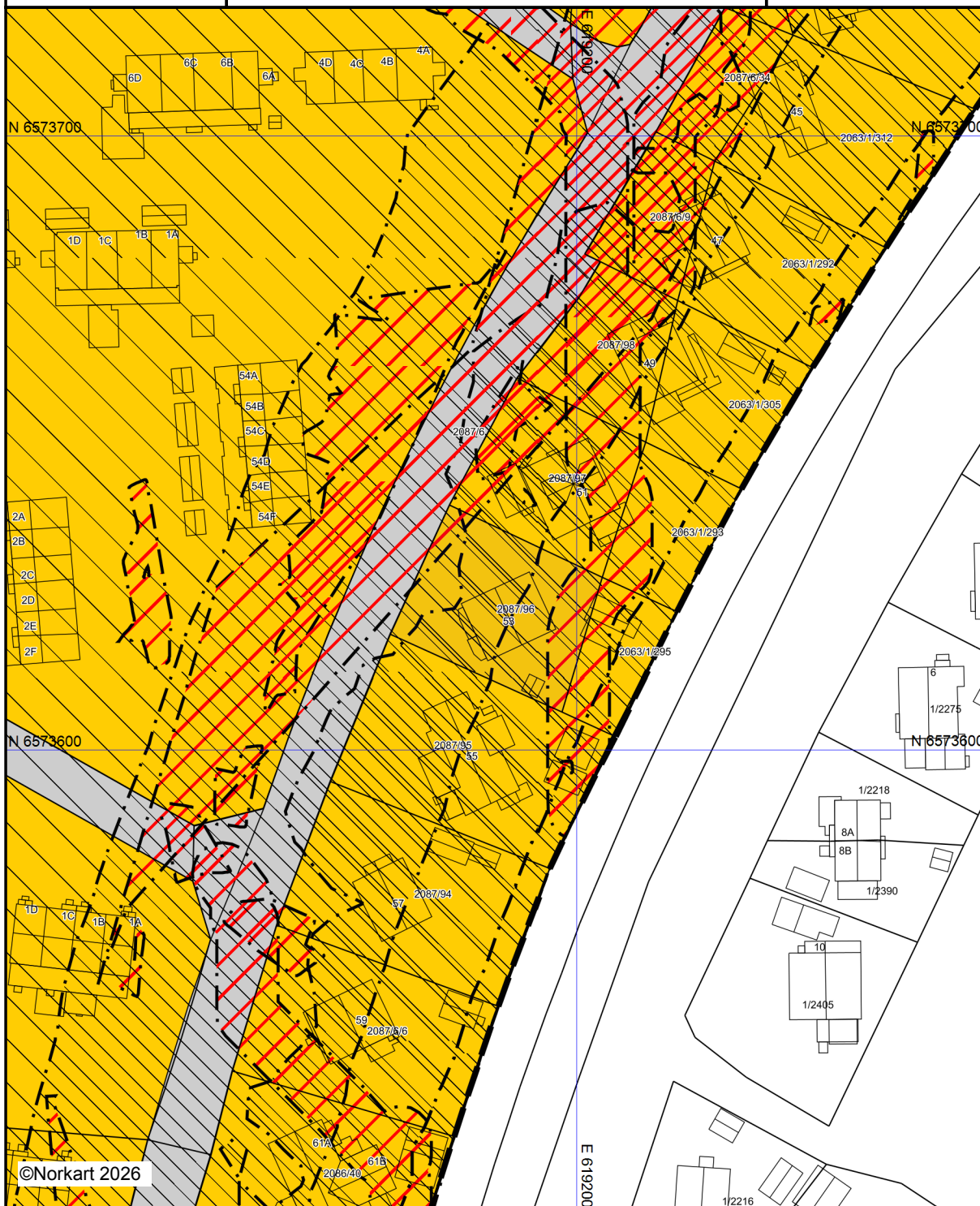
Sarpborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 2087/96
Adresse: Statsminister Kolstads vei 53
Utskriftsdato: 01.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Infrastrukturgrense
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Bestemmelsegrense
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Veg - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål

Nabolagsprofil

Statsminister Kolstads vei 53 - Nabolaget Brevik - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Sarpsborgveien 13 Linje 130	5 min 0.5 km
Sarpsborg bussterminal Totalt 28 ulike linjer	14 min 1.2 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	23 min 2 km
Sellebakk fergeleie Linje 804	15 min 11.2 km
Lisleby fergeleie Linje 804	19 min 11.1 km

Skoler

Lande barneskole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	11 min 1 km
Childrens Intern. School Sarpsborg (1-10 k... 267 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km
Olavsborg Kristne skole (1-10 kl.) 97 elever, 9 klasser	17 min 1.5 km
Sandesundsveien barneskole (1-7 kl.) 430 elever, 37 klasser	19 min 1.7 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	15 min 1.4 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	16 min 1.3 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	10 min 6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

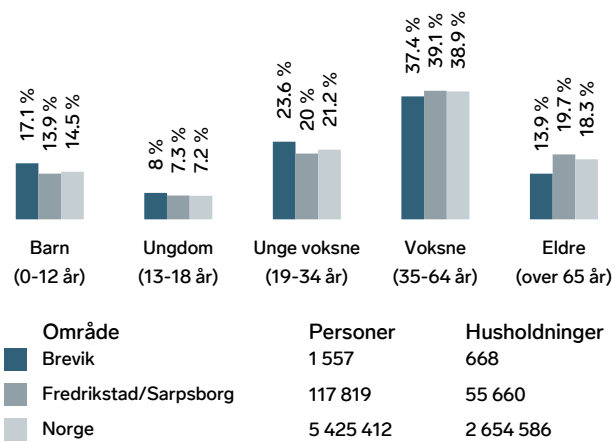
Bra 71/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Barnehager

Valaskjold barnehage (0-5 år) 67 barn	6 min 0.5 km
Snarveien Fus barnehage (0-5 år) 82 barn	8 min 0.7 km
Askeladden barnehage Borg (0-5 år) 79 barn	12 min 1.1 km

Dagligvare

Spar Tune	6 min
Coop Extra Lande Senter PostNord	10 min 0.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Gateparkering

Lett 89/100



Støynivået

Lite støynivå 80/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 79/100

Sport



Kruseløkka ungdomsskole
Aktivitetshall, ballspill

6 min
0.5 km



Klokkerjordet balløkke
Ballspill

7 min
0.5 km



SATS Tunejordet

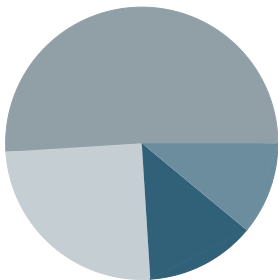
9 min



InterPadel Sarpsborg

9 min

Boligmasse



13% enebolig
51% rekkehus
25% blokk
11% annet

Varer/Tjenester



Stopp Tune

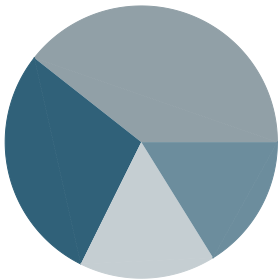
6 min



Apotek 1 Stopp Tune

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
39% 6-12 år
16% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



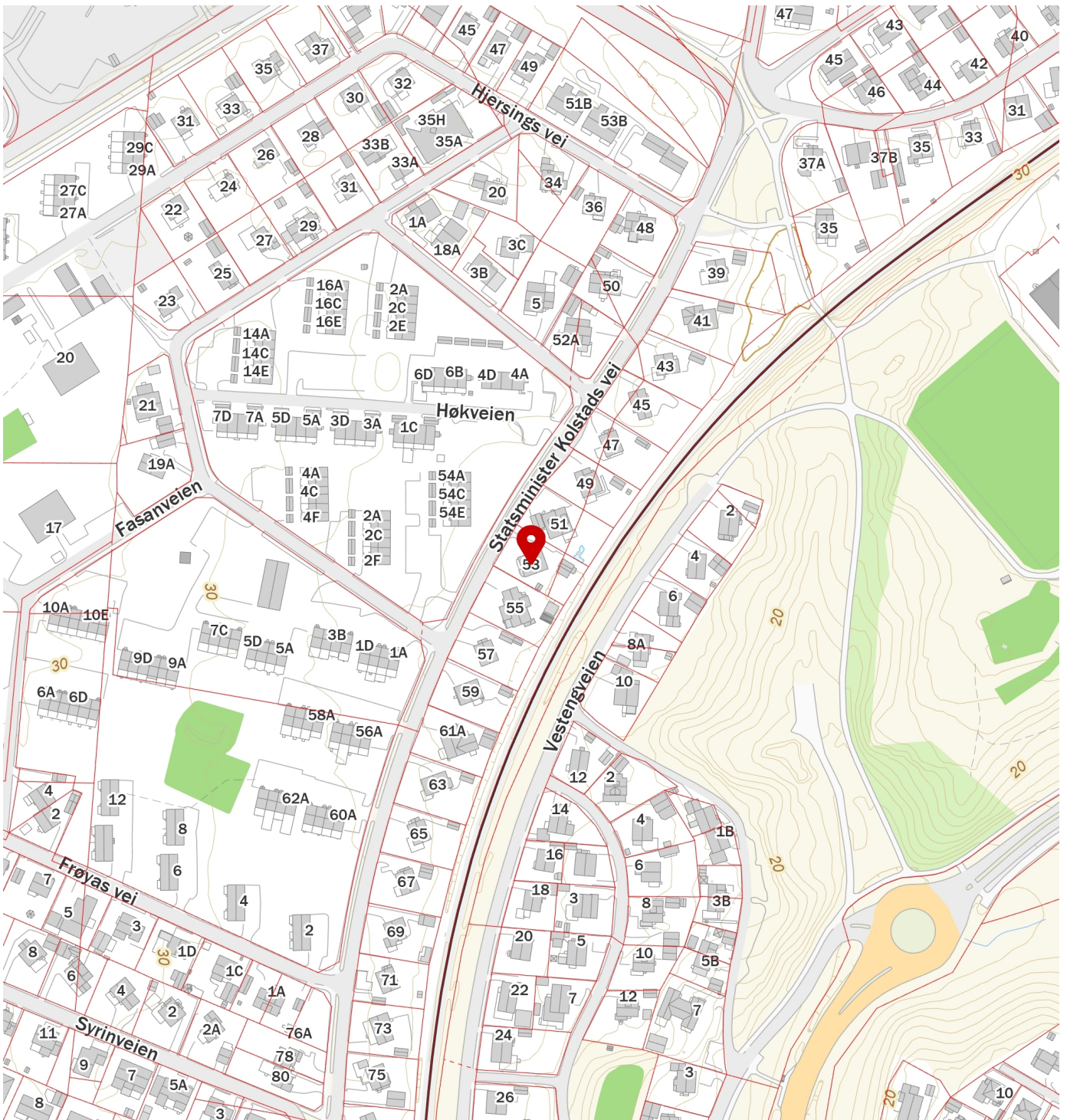
0%

43%

Brevik
Fredrikstad/Sarpsborg
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Sarpsborg kommune
Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG
Telefon: 69 10 80 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2087	Bruksnr.	96	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Statsminister Kolstads vei 53, 1711 SARPSBORG								

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

☒ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

☐ Kommunedelplaner

☐ Reguleringsplaner

☐ Reguleringsplaner over bakken

☐ Reguleringsplaner bunn

☐ Bebyggelsesplaner

☐ Bebyggelsesplaner under bakken

☐ Kommunedelplaner under arbeid

☐ Reguleringsplaner under bakken

☐ Reguleringsplaner under arbeid

☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

☐ Bebyggelsesplaner over bakken

☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20dater%2009.10.2025.pdf
Delarealer	Delareal669 m² BestemmelseOmrådenavnBS_Lav-moderat fortetting KPBestemmelseHjemmelbyggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal35 m² KPHensynsonenavnH310_Aktsomhet kvikkleire KPFareRas- og skredfare
	Delareal669 m² KPHensynsonenavnH410_01 KPInfrastrukturKrav vedrørende infrastruktur

Delareal	116 m ²
KPHensynsonenavn	H320_aktsomhet overvann
KPFare	Flomfare
Delareal	553 m ²
KPHensynsonenavn	H220_Jernbane
KPStøy	Gul sone iht. T-1442
Delareal	669 m ²
Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende
Delareal	391 m ²
KPHensynsonenavn	H220_Veg
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	Forslag
Navn	InterCity Fredrikstad Sarpsborg
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan