Nabolagsprofil

Råde torg 25 - Nabolaget Strømshaug/Halvorsrød - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Offentlig transport

Karlshus Linje 199, 600, 630, 633	4 min 0.3 km
Råde stasjon Buss, tog	10 min 0.9 km
Råde stasjon Linje RE20	12 min 1 km
Gressvik fergeleie Linje 805	20 min 16.7 km
Sentrum fergeleie Linje 805	20 min 17.4 km

Skoler

Karlshus skole (1-7 kl.) 340 elever, 20 klasser	8 min 0.7 km
Råde kommune Råde ungdomsskole (... 267 elever, 13 klasser	16 min 1.4 km
Tomb videregående skole 234 elever, 10 klasser	7 min 5.9 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	12 min 13.4 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Råde sentrum hurtigladere	5 min
Råde sentrum normalladere - Råd...	6 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

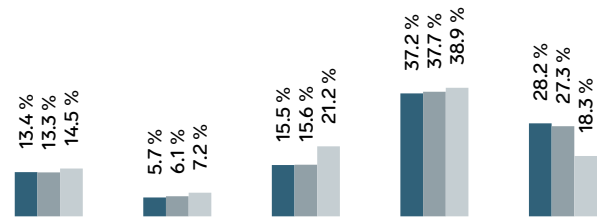
Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Strømshaug/Halvorsrød	930	456
Karlshus	2 483	1 166
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Furuly barnehage Råde (1-5 år) 39 barn	6 min 0.5 km
Klokkergården barnehage (0-5 år) 74 barn	18 min 1.7 km
Missingmyr barnehage (0-5 år) 62 barn	6 min 4.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Råde Post i butikk, PostNord	3 min 0.3 km
Kiwi Råde PostNord	23 min 2 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Gateparkering
Lett 92/100

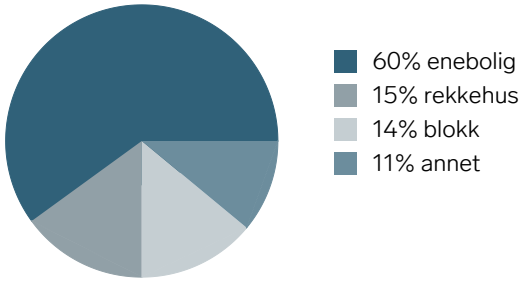
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Sport

Ballbinge Ballspill	6 min 0.6 km
Karlshus Barneskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	10 min 0.9 km
Expressgym Råde	5 min

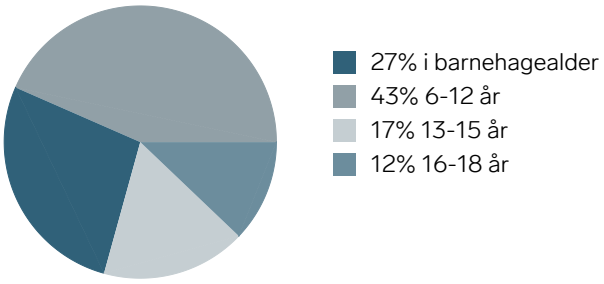
Boligmasse



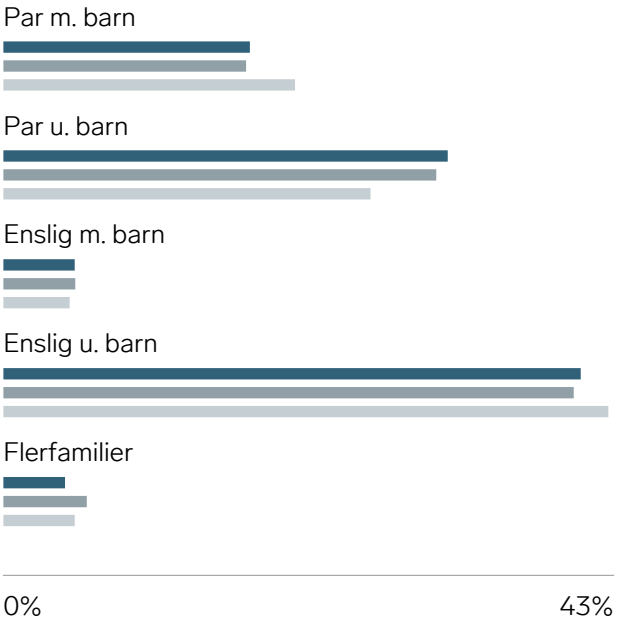
Varer/Tjenester

Rygge Storsenter	14 min
Apotek 1 Råde	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

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





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



Tilstandsrapport

Enebolig

Råde torg 25
1640 RÅDE
Gnr./Bnr.: 60/41
Råde kommune

Rapportdato: 10.04.2026
Befaringsdato: 23.03.2026
Referansenummer: 15080363

Areal

Enebolig
Bruksareal: 171 m² (BRA-i: 171 m²)
Garasje
Bruksareal: 17 m² (BRA-i: 0 m²)
Bod.
Bruksareal: 5 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal: 193 m² (BRA-i: 171 m²)

Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygningssakkyndig:
Magnus Langvik
48276107

Rapportens innhold

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

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

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

Risikoopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Forklaring av tilstandsgrader

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

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

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

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

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

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	23.03.2026
Referansenummer	15080363
Meglerforetakets oppdragsnummer	202-26-0085
Hjemmelshaver/selger	Jolanta Mirella Kakol/Marek Kazmierczak
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Jolanta Mirella Kakol / Marek Kazmierczak
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	5 °C
Rapportdato	10.04.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Råde torg 25
Postnummer/sted	1640 RÅDE
Kommune	3112 - Råde
Gnr./Bnr.:	60/41
Tomt	Eiet tomt: 731 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	Ca. 1956	Ca. 1985	
Garasje	Ca. 1967		
Bod.	Ukjent.		

Tomtebeskrivelse
Enebolig beliggende i Råde kommune. Tomt opparbeidet med gruslagte biloppstillingsplasser og gangveier, gressplen og diverse beplantning.

Byggemåte
Bolig over tre etasjer samt kaldtloft. Gulv av betong mot grunn. Grunnmur i betong/blokkonstruksjon. Etasjeskiller i betong og trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein. Boligen har profilert entrédør. Slett kjellerdør med glassfelt. Verandadør med to-lags glass fra 2015. Vinduer med to-lags glass fra mellom 1978 og 2021 (produksjonsår). Ventilasjon basert på tilluftsventiler i vindu/vegg kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av elektrisitet, vedfyring og varmepumpe.

Boligen inneholder
Kjeller: Trapperom, bod, rom benyttet som stue/kjøkken, rom benyttet som bad og to rom benyttet som soverom.
1. etasje: Entré/gang, bad, kjøkken, stue/spisestue og soverom. Sammenhengende veranda/terrasse og inngangsparti vendt mot syd, øst og vest.
2. etasje: Gang, bad og tre soverom.

I tillegg har eiendommen en frittstående garasje og en frittstående bod. Garasjen har svært begrenset mulighet for innkjøring med kjøretøy.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad kjeller.		Lekkasjesikkerhet	11	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	11	
		Vannrør	11	
		Ventilasjon	11	
		Sanitærutstyr og innredning	11	
Våtrom - Bad 1. etg.		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	12	
		Vannrør	12	
		Ventilasjon	12	
Våtrom - Bad 2. etg.		Overflater gulv	13	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	13	
		Vannrør	13	
Kjøkken - Kjelleretasje.		Ventilasjon	14	
		Innredning	14	
Kjøkken - 1. etg.		Vannrør	14	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	15	
		Innvendig stoppekran	15	
		Innvendig stakeluke	15	
		Varmtvannsbereder	15	
Andre rom - 1. etg.		Overflate gulv	15	
		Innerdører	15	
Rom under terreng		Overflate gulv	16	
		Ventilasjon	16	
		Kontroll i lukkede konstruksjoner	16	
Loft - innredet - 2. etg.		Konstruksjonsoppbygging	16	
Loft - uinnredet / kaldt loft		Kontroll av diffusjonssperre	17	
		Ventilasjon, oppbygning og materialbruk	17	
		Skadedyr og fuktkrevende insekter	17	
		Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l)	17	Kr 10 000 - 50 000
Innvendige trapper		Tilstand	18	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		2. Etasje	18	
Skadedyr og fuktkrevende insekter		Gnagere	18	
Yttervegger inkl. fasader		Overflatebehandling	19	
		Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	19	
		Lufting av ytterkledning	19	
		Gnagersikring	19	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	19	
		Ytterdører og omramming	19	
Yttertak		Helhetsvurdering	20	

Balkonger		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	20	
		Konstruksjon og fundamenter	20	
Grunnmur, fundament		Grunnmur og fundament	20	
Drenering		Helhetsvurdering	21	
Stikkledninger og tanker		Utvendige vannledninger	21	
Andre byggverk - Garasje/bod.		Helhetsvurdering	21	Kr 50 000 - 150 000
Andre byggverk - Bod.		Helhetsvurdering	22	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	41			41	
	Gang, bad, og tre soverom.				
1. Etasje	75			75	62
	Entré/gang, bad, kjøkken, stue/spisestue og soverom.				Veranda, terrasse og inngangsparti.
Kjelleretasje	55			55	
	Trapperom, bod, rom benyttet som stue/kjøkken, rom benyttet som bad og to rom benyttet som soverom.				
SUM	171			171	62
	Total bruksareal: 171 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Garasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		17		17	
		Garasje.			
SUM		17		17	
	Total bruksareal: 17 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Bod.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		5		5	
		Bod.			
SUM		5		5	
	Total bruksareal: 5 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. Det er målt mellom 1,19 og 2,36 meter takhøyde i andre etasje. Det er målt mellom 2,20 og 2,40 meter

takhøyde i første etasje. Det er målt 1,98 meter takhøyde i kjelleretasjen.

Andre etasje har et totalt gulvareal (GUA) på 44 m2 (kneloft ikke inkludert), men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 41 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. Del av arealet med lav himlingshøyde (ALH) utgjør 3 m2.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

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

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

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 18.03.2026.
Godkjent plantegning	Fremlagt plantegning vedrørende garasje, datert 1967. Fremlagt plantegninger vedrørende enebolig, datert 1956. Fremlagt plantegninger vedrørende tilbygg til enebolig, datert 1985.
Godkjent fasadetegning	Fremlagt fasadetegninger vedrørende garasje, datert 1967. Fremlagt fasadetegninger vedrørende enebolig, datert 1956. Fremlagt fasadetegninger vedrørende tilbygg til enebolig, datert 1985.
Godkjent snittegning	Fremlagt snittegning vedrørende garasje, datert 1967. Fremlagt snittegninger vedrørende enebolig, datert 1956. Fremlagt snittegninger vedrørende tilbygg til enebolig, datert 1985.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Fremlagt dokumentasjon for avsluttet tilsynssak etter el-tilsyn, datert 18.04.2024.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg».

Rapport

Våtrom - Bad kjeller.

Baderom etablert i 2021 i følge opplysninger fra eier. Arbeidene er utført med egeninnsats.
Flislagt gulv med varme.
Flislagte vegger.
Himling i malt, slett flate.
Vegghengt servantinnredning med slette fronter.
Servant og armatur med bevegelsessensor.
Speil, belysning og stikkontakt over servant.
Dusjhjørne med innfellbare glassdører.
Dusjarmatur tilkoblet hånddusj.
Gulvstående toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil med mekanisk avtrekk i vegg.
Vannrør av typen plastrør.
Synlige avløpsrør av plast.
Hovedstoppekran og vannmåler plassert i vegg.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter

TG 1	Fallforhold rundt sluk	Lokalfall til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 3 mm over en avstand på 47 cm. Dette er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte løsninger), men er ikke vurdert som et vesentlig avvik.
TG 2	Lekkasjesikkerhet	Gulv utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt. Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Tettesjiktet er skjult og tilstanden er derfor ukjent. Våtrommet er bygget med egeninnsats, og det er registrert avvik. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir risiko for andre avvik som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon, som for eksempel feil utførelse eller skader. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Foreslått tiltak er videre overvåking slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Vannrør	Det er registrert fuktighet i isolasjon rundt vannrør (tilførselsrør) i vegg. Det er ikke kjent om dette skyldes kondens eller lekkasje. Konsekvens er blant annet risiko for skader i konstruksjonen som følge av dette. Foreslått tiltak er ytterligere undersøkelser og lokale utbedringer.
	Ventilasjon	Det er registrert tegn på utilstrekkelig ventilasjon i rommet (misfarging/svertesopp i himling. Det ble registrert ansamlinger av støv inne i avtrekksviften. Konsekvens kan være redusert avtrekkseffekt. Foreslått tiltak er rens av avtrekksviften.
	Sanitærutstyr og innredning	Toalettlokk har en skade. Konsekvens/foreslått tiltak er utskiftning.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk utenfor dusjsone. Bad kjeller.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk i dusjsone. Bad kjeller.

Våtrom - Bad 1. etg.

Baderom fornyet i 2015 i følge opplysninger fra tidligere salgsoppgave. Omfanget av fornyelsen er ikke kjent. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse.
Flislagt gulv med varme.
Flislagte vegger.
Himling belagt med himlingsplater.
Gulvstående servantinnredning med slette fronter.
Dobbel servant med to ett-greps armaturer.
Dusjhjørne med glassdør.
Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj.
Gulvstående toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Synlige vannrør av typen kobberrør.
Synlige avløpsrør av plast.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning

TG 1	Fallforhold rundt sluk	Lokalfall til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 38 mm over en avstand på 60 cm. Dette er vurdert som tilfredsstillende.
	Lekkasjesikkerhet	Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 65 mm. Dette er vurdert som tilfredsstillende.
TG 2	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Alder på vanntett sjikt er ikke kjent. Fremtidig funksjon er derfor usikker. Konsekvensen er risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Vannrør	Alder på vannrør og avløpsrør er ikke kjent. Fremtidig funksjon er derfor usikker. Konsekvensen er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Ventilasjon	Det er registrert symptomer på utilstrekkelig ventilasjon i badet (svertesopp/misfarging i vindu og malingsavskalling i vinduskarm). Dette kan indikere utilstrekkelig ventilasjon, eller at ventilatoren ikke er benyttet i tilstrekkelig grad. Konsekvens av utilstrekkelig ventilasjon er økt fuktpåkjenning i rommet. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.

Våtrom - Bad 2. etg.

Baderom fra ukjent årstall, delvis fornyet i ca. 2020 i følge opplysninger fra eier. Omfanget av fornyelsen er ikke kjent. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse.
Flislagt gulv med varme.
Flislagte vegger.
Himling i malt, slett flate.
Innfelte downlights.
Vegghengt servantinnredning med slett front.
Servant med ett-greps armatur.
Badekar.
Dusjarmatur tilkoblet hånddusj på vegg.
Gulvstående toalett.
Avtrekksventil med mekanisk avtrekk i vegg.
Vannrør er hovedsakelig skjult. Type rør kan ikke angis med sikkerhet.
Synlige avløpsrør av plast.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

TG 1	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). På grunn av bruk av badekar vurderes imidlertid forholdet ikke å utgjøre et vesentlig avvik. Tiltak anses derfor ikke som nødvendige så lenge denne løsningen opprettholdes.
	Lekkasjesikkerhet	Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 12 mm. Synlig sokkelflis ved døråpning er målt til ca. 35 mm. Dette er vurdert som tilstrekkelig med hensyn til lekkasjesikring. Det forutsettes at sokkelflisen har bakenforliggende membran.
	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (kneloft). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til under 8 vektprosent.
TG 2	Overflater gulv	Det er registrert bomlyd og riss i fliser under servantinnredning. Forholdet kan skyldes bakenforliggende feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er lokal utbedring ved behov.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Tettesjiktets alder er ikke kjent. Fremtidig funksjon er derfor usikker. Konsekvensen er risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Vannrør	Alder på skjulte vann- og avløpsrør er ikke kjent. Fremtidig funksjon er derfor usikker. Konsekvensen er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling bad 2. etg.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk bad 2. etg.

Kjøkken - Kjelleretasje.

Kjøkken etablert i 2021 i følge opplysninger fra eier.
Innredning med slette fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.
Ett-greps armatur.
Kjøle/fryseskap og komfyr.
Ventilator med mekanisk avtrekk over komfyr.
Vannrør av typen plastrør.
Synlige avløpsrør av plast.

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

Vannrør - Avløpsrør - Ventilator

TG 2	Ventilasjon	Det er registrert skade på ventilasjonsrør fra ventilator. Konsekvens er redusert avtrekkseffekt. Foreslått tiltak er reparasjon/utskiftning av ventilasjonsrøret.
	Innredning	Innredningen har noe slitasje og behov for justeringer. Konsekvens er redusert brukerfunksjon. Foreslått tiltak er justering av skuffer/dører etter behov.

Kjøkken - 1. etg.

Gulvflate belagt med laminat.
Veggflater belagt med tapeter og fliser.
Himling belagt med himlingsplater.
Innredning med profilerte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.
Ett-greps armatur.
Kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Ventilator med mekanisk avtrekk over komfyr.
Vannrør av typen kobberrør.
Avløpsrør av plast.

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

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

TG 2	Vannrør	Alder på vannrør og avløpsrør er ikke kjent. Fremtidig funksjon er derfor usikker. Konsekvensen er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Tekniske anlegg

Vannrør av typen plastrør og kobberrør.
Fordelerskap for vannrør og varmtvannsbereder plassert i bod i kjeller.
Hovedstoppekran og vannmåler plassert i bad i kjeller.
Synlige avløpsrør av plast.
Varmepumpe plassert i spisestue i første etasje.

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

Fordelerskap og fordelerstammer - Varmepumper

TG 1	Varmepumper	Varmepumpen ble installert i 2022 i følge opplysninger fra eier. Det er ikke utført service.
TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Deler av boligens vann- og avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
		Vannrør i bod og trapperom i kjeller er mangelfult festet, noe som kan medføre bevegelser i rørsystemet. Konsekvens er økt risiko for rørslag, skader og i verste fall lekkasjer over tid. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Innvendig stoppekran	Det er registrert fukt i veggisolasjon rundt vannrør og hovedstoppekran i bad. Se avsnitt "Bad kjeller-vannrør". Lekkasje fra stoppekran kan ikke utelukkes. Foreslått tiltak er gitt under avsnitt som omhandler badet.
	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping. Stakeluke anses generelt sett som et forskriftskrav, med enkelte unntak. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering eller lignende.
	Varmtvannsbereder	På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Andre rom - 1. etg.

Gulvflater belagt med laminat.
Veggflater belagt med tapeter.
Himlinger belagt med himlingsplater.
Profilerte innerdører.
Ventilasjon basert på tilluftsventiler i vindu/vegg kombinert med mekanisk avtrekk i bad og kjøkken.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Ventilasjon

TG 2	Overflate gulv	Laminatgulv i stuen har noe svelling i enkelte skjøter. Konsekvens vurderes til å hovedsakelig være redusert estetisk kvalitet. Foreslått tiltak er utskiftning ved behov.
	Innerdører	Dørbladet til innerdør mellom stue og soverom har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Foreslått tiltak er justering ved behov.

Rom under terreng

Gulvflater belagt med laminat.
Vegger i malte, slette flater.
Himlinger i malte, slette flater.
Profilerte innerdører.
Ventilasjon basert på tilluftsventiler i vindu/vegg kombinert med mekanisk avtrekk i bad og kjøkken.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører

TG 2

Overflate gulv	Det er registrert mineralutslag på gulv i trapperom. Dette indikerer fuktvandring i konstruksjonen. Mulige årsaker er svikt i drenering og/eller fuktopptrekk fra grunn som følge av manglende fuktsperre. Dette må sees i sammenheng med fuktmåling utført i rom benyttet som soverom, og opplysninger gitt under avsnitt "Drenering". Foreslått tiltak er videre overvåking slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Ventilasjon	Det er registrert svertesopp/misfarging i vinduskarmer i etasjen. Dette indikerer utilstrekkelig ventilasjon. Konsekvens av utilstrekkelig ventilasjon er redusert luftkvalitet og økt fuktbelastning i etasjen. Foreslått tiltak er ytterligere undersøkelser og forbedring av eksisterende løsning.
Kontroll i lukkede konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon i rom benyttet som soverom 2. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 17,7 vektprosent. Dette måleresultatet tilsier at det ble registrert forhøyet fuktnivå. Konsekvens er risiko for muggvekst og skader. Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdene i umiddelbar nærhet til hullet, noe som betyr at det helhetlige tilstandsbilde av konstruksjonen ikke er kartlagt. Det er ikke kjent om fuktnivået har ført til skjulte fuktskader i konstruksjonen. Det er observert vindsperrepapp inne i veggkonstruksjonen, en løsning som erfaringsmessig gir risiko for tilvekst av mikroorganismer. Det er registrert "kjellerlukt" i etasjen. Dette kan indikere muggvekst. Konsekvens/foreslått tiltak er at det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand, omfang, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som er nødvendige.



Kontroll i lukkede konstruksjoner - Fuktmåling rom under terreng

Loft - innredet - 2. etg.

Gulvflater belagt med laminat.
Veggflater belagt med tapeter og panelplater.
Himlinger belagt med himlingsplater.
Profilerte innerdører.
Ventilasjon basert på tilluftsventiler i vindu/vegg kombinert med mekanisk avtrekk i bad.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon - Statikk og bærekonstruksjon

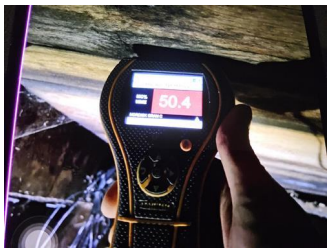
TG 2

Konstruksjonsoppbygging	Etasjens skråtak er i praksis en lukket konstruksjon. Utførelsen kunne ikke kontrolleres under befaringen. Grunnet avvik registrert på kaldtloft kan skjulte skader ikke utelukkes.

Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldtloft med adkomst via innvendig takluke.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Inspeksjonsmulighet - Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter)	
TG 2	Kontroll av diffusjonssperre	Det kan ikke sees å være etablert dampsperre. Konsekvens er at luftlekkasjer fra varm side kan føre til kondensproblematikk.
	Ventilasjon, oppbygning og materialbruk	Luftespaltene mellom taksperrene er stedvis tettet med isolasjon, noe som reduserer størrelsen på åpningene. Konsekvens er at utilstrekkelig ventilasjon kan medføre fuktskader grunnet kondens, snøsmelting og lignende forhold. Dette må sees i sammenheng med observasjoner gjort i undertaket. Foreslått tiltak er gitt under punkt for "Synlige overflater".
	Skadedyr og fuktkrevende insekter	Spor etter mus er observert. Forhold, årsak, konsekvens, og eventuelle forslag til tiltak er kun beskrevet under avsnittet om "skadedyr". Dette er en viktig opplysning som en leser av rapporten må sette seg inn i.
TG 3	Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l)	Det er registrert muggvekst og misfarging i undertaket. Dette er i størst grad observert i takflate mot nordvest. Det ble utført fuktmåling med pigg i treverk i de berørte områdene. Målingene viste full fibermetning i treverket (høyeste målbare verdier). Dette måleresultatet tilsier kritisk høyt fuktnivå, og er vurdert til å være en pågående fuktskade. Årsaker kan være utilstrekkelig ventilasjon, luftlekkasjer fra varm side, utettheter i taktekkingen, eller en kombinasjon av disse. Konsekvens er blant annet stor sannsynlighet for skjulte skader og videre utvikling. Muggvekst kan påvirke inneklimaet i boligen og være helseskadelig. Foreslått strakstiltak er videre undersøkelser for å kartlegge årsak, omfang og hvilke tiltak som er aktuelle. Ettersom dette ikke er kjent gjelder sjablongmessig prisanslag kun for videre undersøkelser. Ytterligere kostnader for utbedringer må påregnes. Slike utbedringer kan ofte bli omfattende. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000



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

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår.
Vedovn plassert i stue i første etasje.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder	
TG 1	Skorsteiner inne i boligen	Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).

Innvendige trapper

Innvendige trapper i trekonstruksjon.

TG 2	Tilstand	Trapp mellom kjeller og første etasje bærer preg av aldersrelatert slitasje. Foreslått tiltak er fornying/utskiftning hvis dette vurderes som nødvendig.
HMS	Rekkverk og håndløper	Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Trapp mellom kjeller og første etasje har ingen håndløpere. Trapp mellom kjeller og første etasje har åpninger større enn 10 cm. Håndløper/rekkverk i trapp mellom første og andre etasje er lavere enn 0,8 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet er ikke tatt stilling til.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Gulv av betong mot grunn. Etasjeskiller i betong og trekonstruksjon.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Kjelleretasje - 1. Etasje	
TG 1	Kjelleretasje	Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. I rom benyttet som stue/kjøkken og soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 13 mm.
	1. Etasje	Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. I stue/spisestue og kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm.
TG 2	2. Etasje	Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. I soverom 2 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 15 mm. Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Det er gjort observasjoner av skadedyr eller andre typer dyr/insekter som erfaringsmessig kan virke sjenerende. Observasjoner, redegjørelser for årsak, konsekvens og foreslåtte tiltak er samlet under dette sjekkpunktet. Følgende observasjoner er registrert:

TG 2	Gnagere	Det er observert spor etter mus på kaldtloftet. Nøyaktig hvor eller hvordan gnagere kommer seg inn i bygningen, har ikke latt seg påvise. Mus er en type skadedyr som kan forårsake ulike typer skader på bygningsdeler, også skjulte skader som kan være vanskelig å oppdage. En fagkyndig med spesialkompetanse bør derfor kartlegge og vurdere forholdet i sin helhet, for å avklare inntrekksveier, omfang og om det foreligger skader eller skjulte skader som følge av gnageraktivitet. Når dette er kartlagt, kan det gjøres en vurdering på om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

Yttervegger inkl. fasader

Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående og liggende trekledning.

TG 2	Overflatebehandling	Det er stedvis slitasje på overflatebehandlingen til utvendig omramming rundt vinduer. Konsekvens er at slitasjen reduserer materialenes beskyttelse, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	Ny kledning er montert utenpå eldre kledning. Den eldre kledningen er skjult og tilstanden er derfor ukjent. Konsekvens er at eventuelle negative forhold ved den eldre kledningen ikke blir avdekket. Utvendig innramming til vinduer har stedvis liten/ingen avstand til vannbrettbeslag. Konsekvens er økt fuktbelastning i nedre del av omrammingen og risiko for fuktrelaterte skader over tid. Foreslått tiltak er lokale utbedringer.
	Lufting av ytterkledning	Ny kledning er montert utenpå eldre kledning. Det mangler stedvis spalte for lufting og drenering bak den eldre ytterkledningen. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert synlige tegn på at forholdet har ført til skader på dette tidspunkt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.
	Gnagersikring	Det er ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak deler av ytterkledningen. Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Vinduer og ytterdører

Profilert entrédør. Slett kjellerdør med glassfelt. Verandadør med to-lags glass fra 2015. Vinduer med to-lags glass fra mellom 1978 og 2021 (produksjonsår).

TG 2	Vinduer og omramming	Vindu i entré/gang har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er vedlikehold og utskiftning ved behov. Vinduer i kjelleretasjen har ikke utvendig vannbrettbeslag eller tilstrekkelig helning i underkant av vindusåpningen. Konsekvens er risiko for inndriv av vann. Foreslått tiltak er lokale utbedringer.
	Ytterdører og omramming	Entrédør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Døren har moderate symptomer på slitasje. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Yttertak

Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein. Taktekkingen er fra ukjent eldre årstall. Taktekkingen ble malt i 2024 i følge opplysninger fra eier. Arbeidet ble utført med egeninnsats.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Opplysningene som gis i dette punktet må ses i sammenheng med opplysninger og vurderinger som er gjort fra innsiden, eksempelvis under avsnitt om loft - uinnredet / råloft. Det er registrert muggvekst og målt kritisk høye fuktnivåer i undertaket på kaldtloftet. Med bakgrunn i dette kan utettheter i taktekkingen ikke utelukkes. Deler av takkonstruksjonen er lukket. Skjulte skader er påregnelig. Taktekkingen (med tilhørende beslag), deler av takrenner og nedløp, samt vindskier bærer preg av slitasje og elde. Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Konsekvens er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Snøfangerutstyr er ikke etablert. På grunn av oppføringstidspunktet vurderes det at kravet for snøfangerutstyr trolig ikke var gjeldende, men TG2 er valgt siden forholdet kan påvirke sikkerheten. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS 3600. Konsekvens/foreslått tiltak er ettermontering hvis dette viser seg å være mulig.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge om tiltak som forebyggende vedlikehold og lokale utbedringer er tilstrekkelig, eller om hele taktekkingen bør skiftes. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Balkonger

Veranda terrasse vendt mot syd, øst og vest. Dekke belagt med terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 100 cm.

TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Terrassebord og rekkverk viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
	Konstruksjon og fundamenter	Terrassedekket har stedvise skjevheter. Mulig årsak kan være bevegelser i underliggende konstruksjon/fundamenter. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Trapp ved inngangsparti har ikke rekkverk. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Grunnmur, fundament

Grunnmur i betong/blokkonstruksjon.

TG 2	Grunnmur og fundament	Det registreres enkelte moderate tegn til riss i overflaten til grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan indikere overflatespenninger eller bevegelser i konstruksjoner og/eller i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes dersom utviklingen fortsetter.

Drenering

Drenering fra ukjent årstall.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Drenering har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at alle forhold som påvirker dreningen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Det kan ikke verifiseres om grunnmuren er beskyttet med utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukting som igjen kan føre til fuktskader. Vann fra yttertaket er delvis ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Konsekvens er at forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren. Det er registrert mineralutslag på gulv, og målt forhøyede fuktnivåer i treverk utlektet vegg i kjelleretasjen. Se avsnitt "Rom under terreng". Årsaken til fuktproblematikk i rom under terreng er ofte sammensatt, men funksjonssvikt i drenering er sannsynlig.
	Oppsummert	Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått tiltak ytterligere undersøkelser for å avgjøre om forebyggende vedlikehold og lokale utbedringer er tilstrekkelig, eller om total utskiftning er nødvendig. Boligen er bygget i en periode hvor det ikke var vanlig å benytte fuktsperre mot grunn. Dette medfører at betonggulvet mot grunnen trekker til seg fuktighet fra grunnen. Utskiftning av drenering alene vil derfor ikke være noen garanti mot fuktproblematikk.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

TG 2	Utvendige vannledninger	Alder på utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kjent. Fremtidig funksjon er derfor usikker. Konsekvensen er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Andre byggverk - Garasje/bod.

Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning.
Taktekking i saltaksform, utvendig tekket med takshingel.

TG 3	Helhetsvurdering	Garasjen har svært begrenset mulighet for innkjøring. Det er valgt å vurdere bygningen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Kledningen har generelt høy slitasje og stedvise råteskader. Konsekvens er redusert beskyttelse av konstruksjonen og risiko for videre nedbrytning. Yttertaket (med tilhørende bygningsdeler) bærer preg av slitasje og elde og har høy grad av mosevekst. Fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Garasjeporten bærer preg av høy slitasje og mangler håndtak. Porten ble derfor ikke funksjonstestet på befaringsdagen.
	Oppsummert	Basert på byggverkets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes nødvendige utbedringer og utskiftninger. Sjablongmessig prisanslag Kr 50 000 - 150 000

Andre byggverk - Bod.

Bod i trekonstruksjon.
Yttervegger kledd med liggende trekledning.
Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takshingel.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere bygningen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Overflatebehandlingen på kledning er ufullstendig. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er ikke registrert synlige skader av større betydning. Stikktaking (stikkprøver) er utført på enkelte typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige, uten at tegn til råteskader er avdekket. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold. Taket har ikke vindskier, toppbord eller forkantbeslag. Konsekvens er risiko for at takshingelen løsner ved sterk vind, samt økt fuktbelastning på undertaket. Dør i boden har høy slitasje. Konsekvens er redusert beskyttelse av materialene og risiko for fuktrelaterte skader over tid. Dørbladet har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes/lukkes.
	Oppsummert	Basert på byggverkets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold og lokale utbedringer. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

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

Ja.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

Spørsmål stilt til eier

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

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

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

Vet ikke.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Ja.

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

Nei.

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

Nei.

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

Nei.

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

Nei.

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

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

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

Tilgjengelig sikringsskap med automatsikringer plassert i gang i kjelleretasje.
Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i gang i andre etasje.

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

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

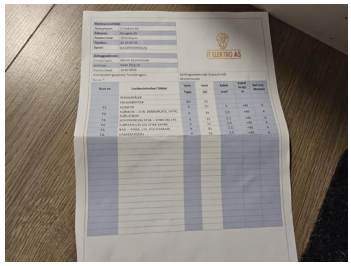
Avklaring av behov for videre kontroll

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

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

Det er kun fremlagt samsvarserklæring/dokumentasjon for deler av det elektriske anlegget. Konsekvens av udokumenterte arbeider er at det ikke kan verifiseres hvem som har gjort arbeidene, eller om arbeidene er utført i henhold til gjeldende regelverk.
Det anbefales derfor at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

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

Nei. Areal i kjelleretasjen er angitt som bodareal og vaskerom i godkjente byggetegninger. Etasjen kan ikke sees å være godkjent for varig opphold. Tilbygg i første etasje er noe større enn det som fremgår av byggetegninger.

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

Ja. Kjelleretasjen benyttes i dag til varig opphold. Endring av tilleggsarealer til et rom for varig opphold er en søknadspliktig bruksendring. Det er ikke dokumentert at bruksendringene er byggemeldt og godkjent, og vurderes derfor som en mulig ulovlig bruksendring. Det gjøres oppmerksom på at slike bruksendringer i de fleste tilfeller utløser nye byggtekniske krav til for eksempel dagslys, utsyn og rømningsvei. Det er ikke tatt stilling til om dagens krav er oppfylt, eller om bruksendringen vil kunne godkjennes av kommunen. Forholdet må undersøkes videre.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

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

Nei.

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

Rom benyttet til varig opphold i kjelleretasjen tilfredsstiller ikke dagens krav til takhøyde og dagslysinnslipp.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Ja. Det er registrert forhold som tyder på lovlighetsmangler. Det er uklart hvilke konsekvenser dette kan ha, men det kan bli nødvendig å søke om godkjenning i ettertid. Kommunen kan kreve endringer eller tilpasninger til dagens løsning, for eksempel hvis dagens krav ikke er oppfylt. Slike forhold kan gi ekstra kostnader og praktiske utfordringer. Det bør derfor gjøres ytterligere undersøkelser for å få en fullstendig oversikt over forholdet, og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige.

Branntekniske forhold

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

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

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

Nei.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Nei. Det er for stor avstand mellom gulv og underkant av rømningsvinduer i kjelleretasjen. Dette krever tiltak for å lette rømning, som for eksempel fastmonterte trinn under vinduene.

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

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

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

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

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

Det må påregnes tiltak for å lette rømning fra vinduer i kjelleretasjen. Utover dette er det ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

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

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

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

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei.

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

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

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

Det finnes ingen dokumentasjon på radonmåling. Gjeldende regelverk krever at radonnivået i utleieboliger kartlegges slik at man kan sørge for at nivået er innenfor anbefalte grenseverdier. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, også leiligheter og hybler som er del av egen bolig. Dagens radonverdier er ikke kjent.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

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

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

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

Geologiske forhold

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

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

Nei.

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

Nei.

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

Nei.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

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

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

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

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

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

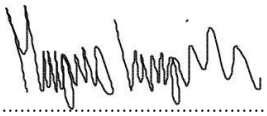
Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)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

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

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

Gyldighet

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



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 48276107

Egenerklæring

Råde torg 25, 1640 RÅDE

24 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Råde torg 25	Råde torg 25	

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?

04.2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Fra 07.2020 til nå

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65, 8020675

Informasjon om selger

Selger

Kazmierczak, Marek

Selger

Kakol, Jolanta Mirella

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

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2021

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

nytt bad i kjeller

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2022

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

vask og maling av fasaden

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2024

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Vask og maling av takstein

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

nett elektrisk anlegg. kjeller

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

IT ELEKTRO AS

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

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**

2021

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

NY VENTILASJON PLAN 2

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

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Jeg har innredet underetasje som utleiedel men har ikke søkt om godkjennelse pga av lav takhøyde. Kjøper overtar risikoen knyttet til dette.

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**

2022

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

KJELLERRENOVERING

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

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 32640553

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Jolanta Mirella Kakol	**2026-04-24**	**Marek Kazmierczak**	**2026-04-24**

Identification

Jolanta Mirella Kakol

Identification

Marek Kazmierczak

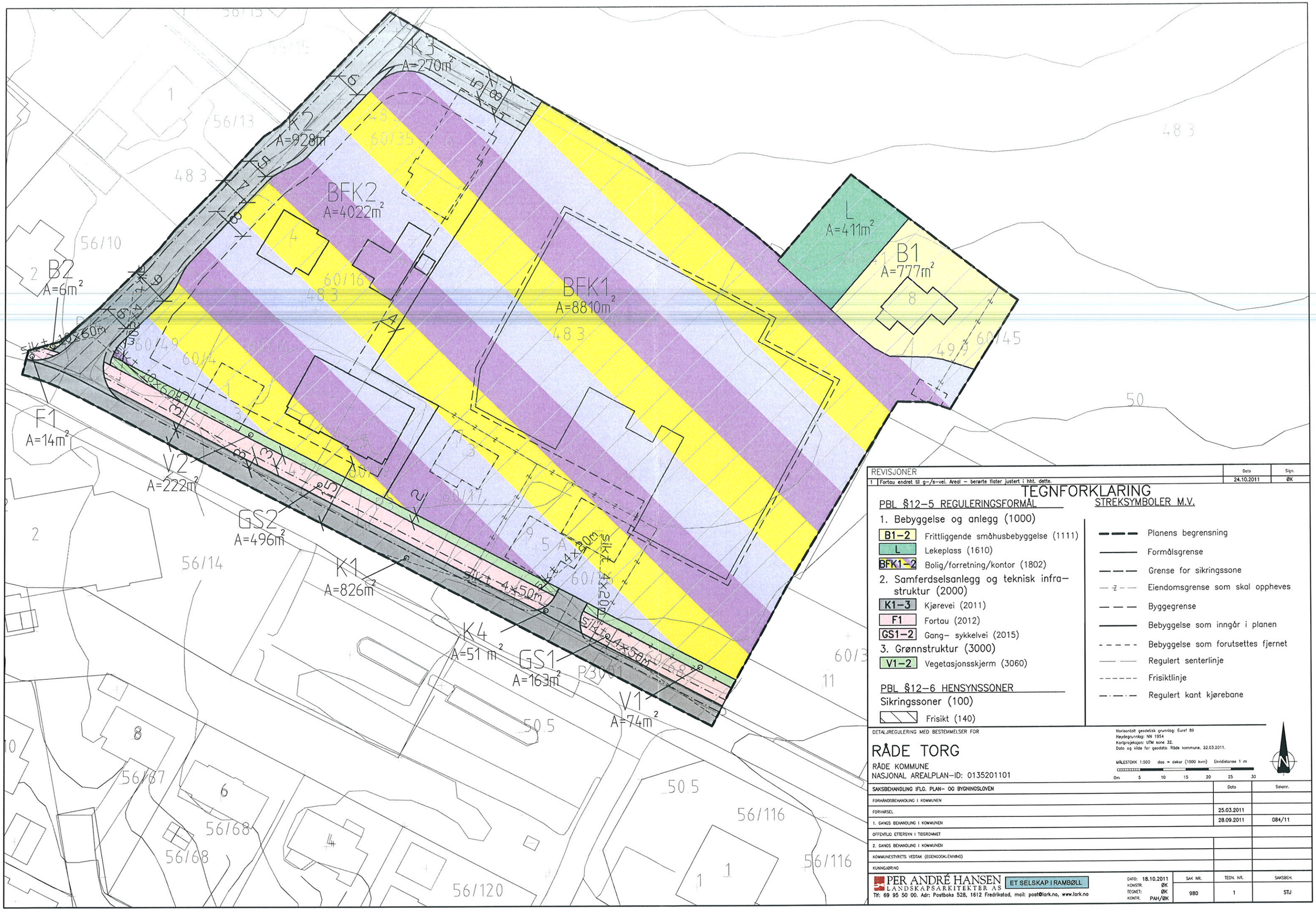
Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Jolanta Mirella Kakol	24/04-2026 21:47:02	BankID OIDC High
Marek Kazmierczak	24/04-2026 21:43:23	BankID OIDC High



REVISJONER	Dato	Sign.
1 Fortau endret til g-/s-vei. Areal – berørte flater justert i hht. dette.	24.10.2011	ØK

TEGNFORKLARING

PBL §12–5 REGULERINGSFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg (1000)
   - B1–2 Frittliggende småhusbebyggelse (1111)
   - L Lekeplass (1610)
   - BFK1–2 Bolig/forretning/kontor (1802)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (2000)
   - K1–3 Kjørevei (2011)
   - F1 Fortau (2012)
   - GS1–2 Gang- sykkelvei (2015)
3. Grønnstruktur (3000)
   - V1–2 Vegetasjonsskjerm (3060)

PBL §12–6 HENSYNSSONER

Sikringssoner (100)
- Frisikt (140)

STREKSYMBOLER M.V.

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Grense for sikringssone
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane

DETALJREGULERING MED BESTEMMELSER FOR

RÅDE TORG

RÅDE KOMMUNE
NASJONAL AREALPLAN–ID: 0135201101

Horisontalt geodetisk grunnlag: Euref 89
Høydegrunnlag: NN 1954
Kartprojeksjon: UTM sone 32.
Dato og kilde for geodata: Råde kommune, 22.03.2011.

MÅLESTOKK 1:500 daa = dekar (1000 kvm) Ekvidistanse 1 m

0m 5 10 15 20 25 30

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN– OG BYGNINGSLOVEN	Dato	Saksnr.
FORHÅNDSBEHANDLING I KOMMUNEN		
FORVARSEL	25.03.2011	
1. GANGS BEHANDLING I KOMMUNEN	28.09.2011	084/11
OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET		
2. GANGS BEHANDLING I KOMMUNEN		
KOMMUNESTYRETS VEDTAK (EGENGODKJENNING)		
KUNNGJØRING		

PER ANDRÉ HANSEN LANDSKAPSARKITEKTER AS
ET SELSKAP I RAMBØLL
Tlf: 69 95 50 00. Adr: Postboks 528, 1612 Fredrikstad, mail: post@lark.no, www.lark.no

DATO: 18.10.2011	SAK NR.	TEGN. NR.	SAKSBEH.
KONSTR. ØK			
TEGNET: ØK	980	1	STJ
KONTR: PAH/ØK			

Reguleringsbestemmelser til detaljregulering for Råde Torg - Råde kommune

Dato for siste rev. av bestemmelsene: 29.03.2012 ihht vedtak
Dato for kommunestyrets godkjenning: 29.03.2012

1. GENERELT

1.1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

1.2 Reguleringsformål:

Pbl § 12-5:

1. Bebyggelse og anlegg:
   - Frittliggende småhusbebyggelse (B1-2)
   - Lekeplass (L)
   - Bolig/forretning/kontor (BFK1-2)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
   - Kjørevei (K1-3)
   - Fortau (F1)
   - Gang- sykkelvei (GS1-2)

3. Grønnstruktur:
   - Vegetasjonsskjerm (V1-2)

1.3 Hensynssoner:

Pbl § 12-6:
- Sikringssoner - frisikt

2. FELLESBESTEMMELSER (Pbl § 12-7 nr. 1, 3, 4, 6,)

2.1
Ved igangsettingssøknad skal det foreligge godkjent landskapsplan/illustrasjonsplan for den delen av planområdet søknaden omfatter. Denne skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng, sone for varelevering med nødvendig adkomst, adkomst til område BFK 2, sosiale møteplasser, parkeringsplasser, areal for sykkelparkering, arealavgrensende tiltak (gjerder etc.) og ny beplantning. Utomhusarealene i BFK 1 og 2 skal beplantes med busker og trær slik at vegetasjonen fremstår som miljøskapende elementer innenfor områdene. Landskapsplanen skal anvise minimum 50 kvm lekeareal pr prosjektert boenhet innenfor BFK 2 i området BFK 2.

2.2
Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn ved utbygging av området (jfr. Miljøverndepartementets rundskriv T-5/99 B – Tilgjengelighet for alle). Boligenes inngang og trapperom skal være atskilt fra næringsvirksomheten. Arealer foran innganger skal tilrettelegges for bevegelses- og orienteringshemmede. Visuell informasjon/skilting skal planlegges på en klar og tydelig måte, som letter ferdselen for orienteringshemmede.

2.3
Støybelastning skal ikke overskride de grenseverdier som er angitt i *Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442)*. Miljøverndepartementet. Ved utbygging av delfeltene BFK 1og 2 skal det gjennomføres støyfaglig utredning for det aktuelle feltet som dokumenterer at gjeldende grenseverdier for utendørs og innendørs støynivåer (oppholdsarealer) kan overholdes.

2.4
Redegjørelse for håndtering av overflatevann skal foreligge samtidig med søknad om tiltak. Overflatevannet skal i størst mulig grad håndteres og fordrøyes på den enkelte eiendom. Dette skal framgå av redegjørelsen for håndteringen av overflatevannet. Dersom det under anleggsarbeid påtreffes forurensede masser skal disse fjernes og leveres til godkjent mottak (jfr. forurensningslovens § 7 om plikt til å unngå forurensning).

2.5
Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristinger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservator varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. Juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

2.6
Det skal gjøres radonsikringstiltak i alle nye boliger.

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl §§ 12-5 nr. 1 og 12-7)

3.1 Frittliggende småhusbebyggelse (B1-2)

a) Innenfor området B1 tillates eksisterende boligenhet opprettholdt eller utvidet innenfor rammene gitt i pkt. b). Der hvor planen viser frisiktsone som berører eksisterende boligeiendom (B2) tillates ikke området bebygd med noe som kan komme i strid med foreskrevet frisikt (se særskilt bestemmelse om dette under pkt. 6 – hensynssoner).

b) Maks. tillat bebygd areal (BYA) i B1 er 35 %. Maks. gesimshøyde er 6,5 m og maks. mønehøyde 9,0 m. Alle høyder målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Innenfor B1 kan garasje/carport og utebod oppføres i 1 etasje. Garasje/carport skal være tilpasset bolighuset med hensyn til takvinkel, møneretning, materialvalg, form og farge. Maks. mønehøyde er 4,5 m målt ved bygningens høyeste gavlvegg.
Maks. BYA for garasje/carport er 50m². Garasje kan plasseres inntil 1m fra nabogrense
og ikke nærmere tomtegrense mot veg enn 5m.

d) B1 skal ha adkomst over delfelt BFK1.

3.2 Bolig/forretning/kontor (BFK1-2)

a) Innenfor områdene tillates oppført bebyggelse i tre etasjer for kombinert formål bolig/forretning/kontor. Det tillates etablert forretning og/eller kontor i første etasje og bolig i andre og tredje etasje. I BFK 1 tillates også etablert forsamlingslokale i første etasje.

b) Det tillates ikke etablert kjøpesenter. Innenfor BFK1 tillates maks. 1400 m² benyttet til handelsvirksomhet. Innenfor BFK 2 tillates maks. 1000 m² benyttet til handelsvirksomhet.

c) Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige 12 m. Takoppbygg for tekniske installasjoner som heissjakt, ventilasjonsanlegg mv. tillates med inntil 1,5 m. over maks. tillatt gesims-/mønehøyde.

d) Maks. BYA innenfor områdene BFK 1 og 2 er 38% (gammel beregningsmetode - parkeringsarealer ikke medregnet). Dersom parkeringsareal medregnes er maks. BYA 60%).

e) Ny bebyggelse skal gis en god materialbruk og en utforming med høy arkitektonisk kvalitet. Utforming skal sikre god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser. I samråd med kommunen kan det tillates mindre avvik fra den viste plasseringen av bebyggelsen.

f) Det skal opparbeides 2 parkeringsplass pr. boenhet hvorav 1 parkeringsplass pr. boenhet i innendørs anlegg. Kommunen kan tillate at inntil 0,75 parkeringsplass pr. boenhet lokaliseres til næringsdelens parkeringsplass pga. bruk til ulike tider av døgn og ukedager. Det opparbeides minimum 1 parkeringsplass pr. 50m² bolig-/forretnings-/kontorareal.

g) Bruk av reklameskilt skal framgå av byggesøknad og godkjennes av kommunen. Det tillates ikke påtrengende reklame som kan virke forstyrrende på trafikken. Det tillates kun blendingsfri utebelysning.

h) Det skal opparbeides småbarnslekeplass på felles oppholdsareal på takterrasse innenfor BFK1. Lekearealet skal som et minimum inneholde sandkasse, lekeapparat/ klatrestativ, huskestativ og benker. Det skal opparbeides min. 50m² lekeareal pr. boenhet for områdene BFK1 og BFK2. Innenfor området BFK 2 skal minimum 1/3 av lekearealet etableres på terrengnivå. Lekeareal på takterrasse tillates kun på tak over 1. etasje for begge delområdene.

i) Plassering av evt. nettstasjon avgjøres i samråd med netteier, plassering av avfallsbeholdere i hht. det til enhver tid gjeldende renovasjonsreglement i kommunen.

j) Ny bebyggelse innenfor BFK1 skal støyskjermes med fasadetiltak i hht. utarbeidet støyrapport, bl.a. lydisolerende vinduer, delvis innglassing av leilighetenes balkonger og skjerming av felles uteplass på terrasse – andre etasje med 1,2 m støyskjerm/ rekkverk. Ttiltak innenfor BFK2 skal avklares ved egen støyutredning når utbygging av dette delfeltet blir aktuelt.

k) Innenfor områdene BFK1-2 skal det tilrettelegges for gode sosiale møteplasser som dekker behovet hos ulike aldersgrupper.

3.3 Lekeplass (L)

a) Det tillates ikke oppført bygninger i lekeområdene. Unntak kan gjøres for mindre lekehus som naturlig hører hjemme i et lekeområde.
b) Lekeplassen skal legges spesielt til rette for små barns behov. Lekeplassen skal minst utstyres med huskestativ, lekestativ med klatremuligheter og sklie, sandkasse, bord og benker. Området skal inngjerdes.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl §§ 12-5 nr. 2 og 12-7)

4.1 Kjørevei (K1-3)

Arealene skal nyttes som kjøreveier som vist på plankartet.

4.2 Fortau (F1)

F1 skal benyttes som fortau som vist i plankartet. Arealene skal opparbeides med fast dekke. Det kan gjøres mindre avvik fra dette i samråd med aktuell veimyndighet.

4.3 Gang-/sykkelvei (GS1-2)

GS1-2 skal benyttes som gang-/sykkelvei som vist i plankartet. Arealene skal opparbeides med fast dekke. Det kan gjøres mindre avvik fra dette i samråd med aktuell veimyndighet.

5. GRØNNSTRUKTUR (Pbl §§ 12-5 nr. 3 og 12-7)

5.1 Vegetasjonsskjerm (V1-2)

Arealene skal beplantes på samme måte som øvrige vegetasjonssoner langs hovedveien gjennom Karlshus (med samme tresort(er) og med samme planteavstand).

6. HENSYNSSONER (Pbl §§ 12-6 og 12-7)

6.1 Sikringssoner – frisikt

I området mellom frisiktlinjer og veiformål (frisiktsoner) skal det i avkjørsler og veikryss være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers planum.

7. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (Pbl § 12-7)

7.1 K2, K3, L, GS1 og GS2, skal opparbeides som vist i planen før området BFK1 taes i bruk.

7.2 V1 og de delene av V2 som grenser direkte mot BFK1, skal opparbeides før området BFK1 tas i bruk.

7.3 Utbyggingsavtale for teknisk infrastruktur skal inngåes med- og godkjennes av kommunen før rammetillatelse eller byggetillatelse gis.

7.4 Utbedring/opparbeidelse av kryss/avkjøringer som berører fv 118 skal godkjennes av Statens vegvesen før arbeidet med dette igangsettes.

7.4 Utbedring/opparbeidelse av kryss/avkjøringer som berører fv 118 skal godkjennes av Statens vegvesen før arbeidet med dette igangsettes.

8. EIERFORM (Pbl 12-7, nr. 14)

Kjøreveier (K1-2), fortau (F1), og gang-/sykkelvei (GS1-2) skal være offentlige. Arealer regulert til boligformål (B1-2), bolig/forretning/kontor (BFK1-2), kjørevei K3-4, og vegetasjonsskjermer (V1-2) skal være private. Areal regulert til Lekeplass (L) skal være felles for beboerne i (BFK1).

Per André Hansen landskapsarkitekter as
tlf 69 95 50 00, e-post: post@lark.no

Vedlegg KS vedtak

29.03.2012 KOMMUNESTYRET
Følgende hadde ordet: Frederikke Stensrød (Frp), Glenn Melby (H), Hans Lyshaugen (Ap).

Det ble ikke fremmet endrings- eller tilleggsforslag.

Votering:
UT-innstillingen ble enstemmig vedtatt.

KS-029/12 VEDTAK:
I medhold av Plan- og bygningslovens § 12-12 godkjennes revidert forslag til *Reguleringsplan for Råde Torg* med plankart datert 18.10.2011, sist revidert 22.03.2012, planbestemmelser datert 10.08.2011 sist revidert 22.03.2012 og planbeskrivelse datert 10.08.2011,sist revidert 30.10.2011, med følgende endringer:
§7.1: *K2, K3, L, GS1 og GS2, skal opparbeides som vist i planen før området BFK1 taes i bruk.*
§7.3: *Utbyggingsavtale for teknisk infrastruktur skal inngåes med- og godkjennes av kommunen før rammetillatelse eller byggetillatelse gis.*
Del av § 3.1.b) som lyder: *Innenfor BFK1 tillates max 1400 m2 benyttet til handelsvirksomhet. Innenfor BFK2 tillates maks 1000 m2 benyttet til handelsvirksomhet* flyttes til § 3.2.

Fremlagt landskapsplan revideres i hht reguleringsbestemmelsene og behandles senest når det gis tillatelse til tiltak innenfor det aktuelle delområdet.

Revidert SOSI-fil i hht Forskrift om kart- og stedfestet informasjon oversendes kommunen.

PLANBESKRIVELSE

Detaljregulering for Råde Torg, Råde kommune

Dato: 10.08.2011 Sist revidert: 30.10.2011.

1.0 Bakgrunn.

Planområdet har beliggenhet i Karlshus sentrum og er i hovedsak avsatt til næringsformål i gjeldende reguleringsplan. Tiltakshaver ønsker å tilrettelegge for næringsvirksomhet som naturlig hører hjemme i et bygdesenter. Samtidig ønsker man å imøtekomme etterspørselen etter leiligheter med sentral beliggenhet i Karlshus. Arealene ønskes således i hovedsak regulert til kombinasjonsformål bolig, forretning og kontor. Det planlegges bl.a. for oppføring av et bygg med næringsvirksomhet i første etasje og boliger i andre og tredje etasje.

Prosjektet Råde Torg, som omfatter nytt kombinert nærings- og boligbygg på gnr/bnr 60/4, 60/26 og 60/17, ble i utgangspunktet fremmet som en dispensasjonssøknad. Det ble søkt dispensasjon fra kravet om bebyggelsesplan i reguleringsplan for Karlshus sentrum, og for tilrettelegging for boliger i 3. etasje. Etter en nærmere vurdering konkluderte Råde kommune med at dette best ivaretas i en ny reguleringsplan som i tillegg også omfatter nabotomtene i nordvest fram mot Vansjøveien.

Planforslaget er utarbeidet av Per André Hansen landskapsarkitekter as som forslagsstiller på vegne av HKI-Lundeby Eiendom AS.

Planområdets beliggenhet er vist i figuren på neste side.

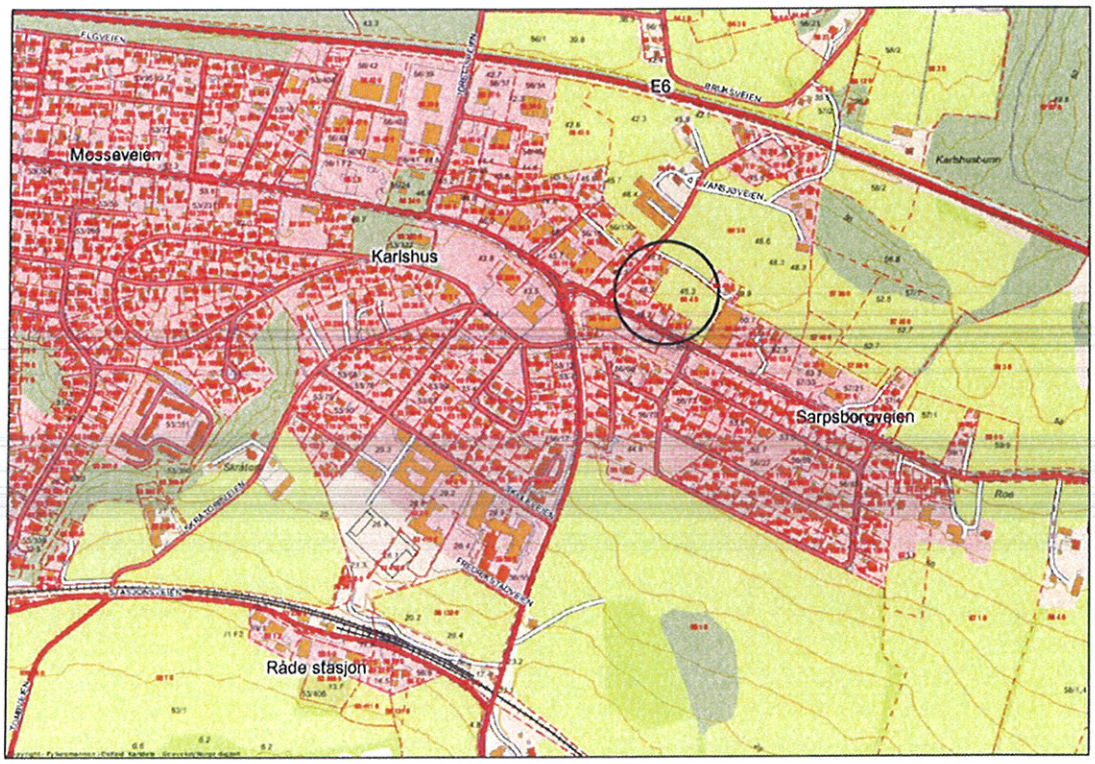


Fig. 1. Planområdets beliggenhet vist med sort sirkel.

2.0 Overordnede planer og retningslinjer

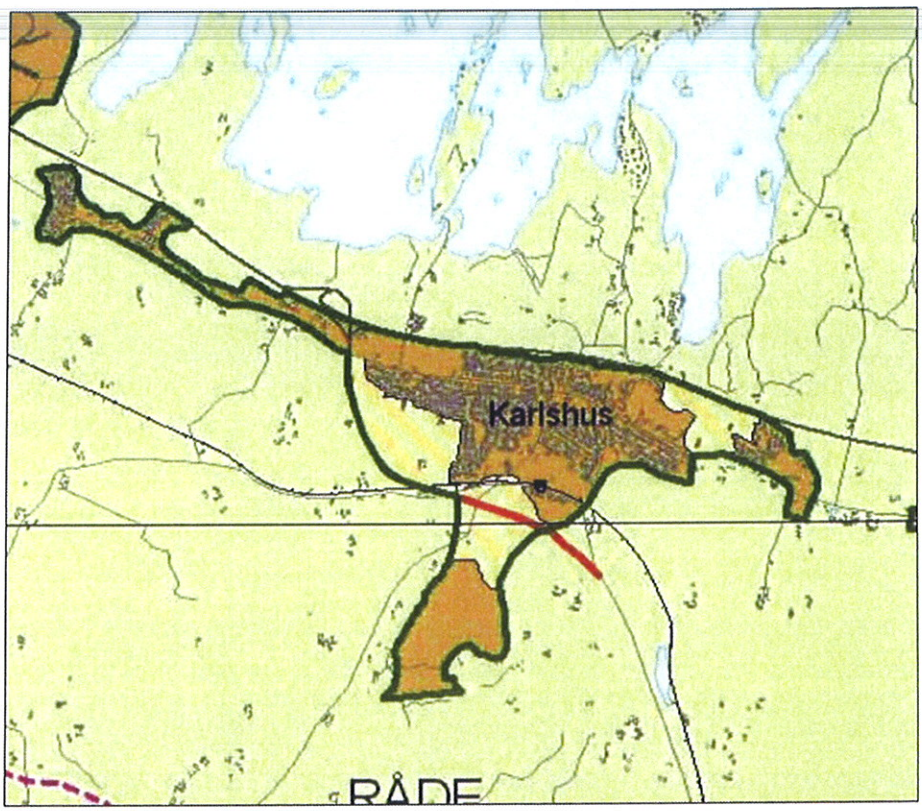
2.1 Fylkesplanen

Ny fylkesplan for Østfold ble vedtatt av fylkestinget 16.02.2009 og godkjent i statsråd 11.03.2011. Karlshus er her definert som et områdesenter. Planområdet ligger innenfor områdesenter og innenfor arealer som er anvist som "nåværende tettbebyggelse". Utsnitt av fylkesplanen er vist i figur 2 på neste side.

Fylkesplanen gir retningslinjer for arealbruken og planleggingen – særlig den overordnede planleggingen. Følgende punkter nevnes likevel her som særlig relevante i dette tilfellet:

- Som hovedregel skal utbygging skje innenfor de langsiktige grensene for framtidig tettbebyggelse. I tillegg kan en mindre andel utbygging skje i tilknytning til lokalsentre i omlandet. Spredt utbygging skal følge retningslinjer i punkt 5.14. En nærmere detaljering og fordeling av bebyggelsen i henhold til den definerte senterstrukturen, gjøres i kommuneplaner og kommunedelplaner.
- Det skal stilles krav om høy arealutnyttelse i form av fortetting og transformasjon innenfor tettbebyggelsen.
- All utbygging skal lokaliseres til arealer som er egnet for formålet ut fra hensyn til topografi, lokalklima, visuelle forhold og kommunikasjoner.
- Riktig funksjon skal lokaliseres ut fra tilgjengelighet, besøksfrekvens og forhold til eksisterende bebyggelse og arealbruk.

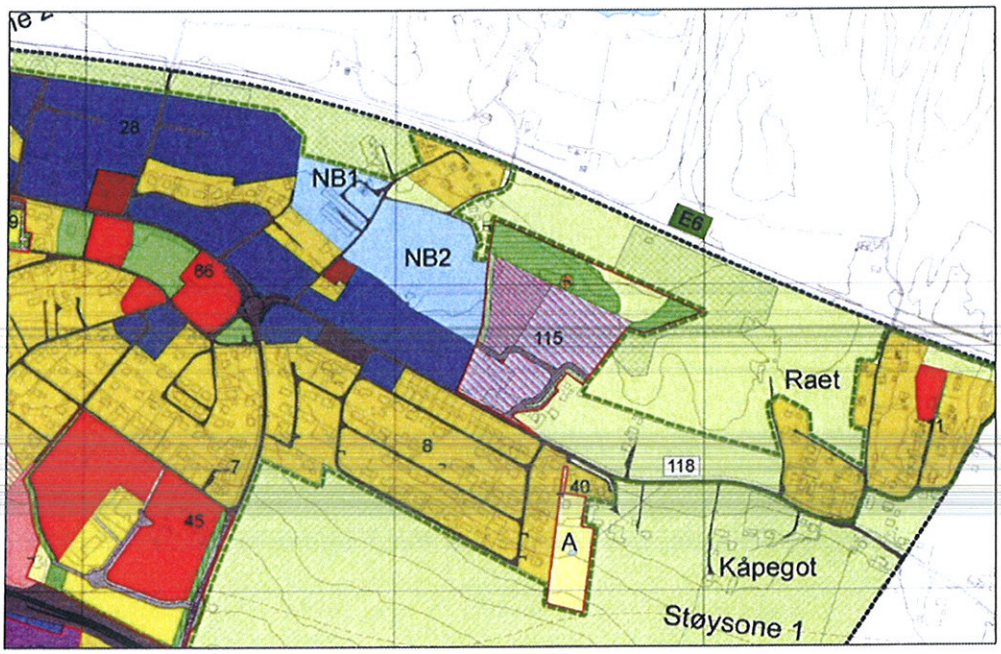
- Ved all utbygging skal det legges vekt på nærhet til transportnettet og effektive transportløsninger for gang og sykkel, kollektiv- og annen transport.
- Innenfor tettbygde strøk bør innbyggernes daglige behov tilfredsstilles så nær boligen som mulig og innen gang- og sykkelavstand. Andre publikumsrettede funksjoner bør være knyttet til gang- og sykkelveinettet og ha et godt kollektivtilbud.
- Handels- og næringsetableringer skal være tilpasset lokale eller regionale behov. Se for øvrig egen kjøpesenterbestemmelse.
- Boligbygging skal i hovedsak skje som fortetting og ved bedre arealutnyttelse.
- Lettere næringsvirksomhet, herunder forretning og kontor og spesielt handelsvirksomhet, skal lokaliseres innenfor by- og tettstedsområdene, jfr. avgrensningen på plankartet.



Figur 2. Utsnitt av fylkesplanen. Planområdet ligger innenfor områder vist som nåværende tettbebyggelse.

2.2 Kommunedelplan

Planområdet er omfattet av "Kommunedelplan for Karlshusområdet".
Arealet er her i hovedsak anvist som eksisterende næringsområde. Vansjøveien 6 (misjonshuset) er vist med allmennyttig formål og Vansjøveien 4 er vist med boligformål. Eiendommen gnr/bnr 60/41 er inkludert i det framtidige næringsområdet NB2. Utsnitt fra komunedelplanen er vist i figur 3 på neste side.



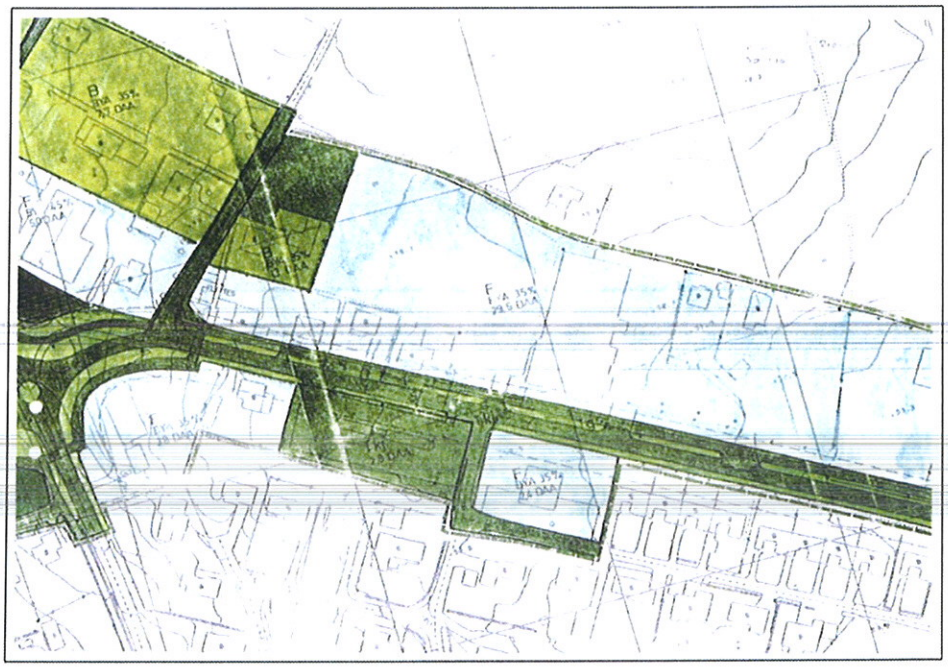
Figur 3. Utsnitt av Kommunedelplan for Karlshusområdet.

2.3 Reguleringsplaner

Med unntak av eiendommen gnr/bnr 60/41, som er uregulert, er planområdet omfattet av "Reguleringsplan for Karlshus sentrum" vedtatt i 1995. Reguleringsformålene for de aktuelle arealene samsvarer her med det som er vist i kommunedelplanen, altså næringsformål, boligformål og allmennyttig formål. Vansjøveien/fv 118 er regulert til kjørevei, og det er også regulert gang-/sykkelvei langs fv 118.

Reguleringsplanen for Karlshus sentrum setter krav om at det skal utarbeides bebyggelsesplan ved utbygging av delområder. Begrepet bebyggelsesplan eksisterer ikke lenger og erstattes av detaljplan. Prosjektet Råde Torg ble opprinnelig fremmet som en dispensasjonssøknad i fht. plankravet og etablering av boliger i 3. etasje. Det har vært noe usikkerhet knyttet til forståelsen av enkelte av bestemmelsene i reguleringsplanen for Karlshus sentrum. Administrasjonen i kommunen fremmet derfor sak vedr. prinsipper for praktisering og fortolkning av planen for utvalg for teknikk (UT-sak 098/10 og 018/11). Det ble i den sammenheng avklart at det måtte utarbeides detaljplan for Råde Torg. Dette har sammenheng med at kommunen ønsker en mer helhetlig vurdering av området som også tar med arealene fram mot Vansjøveien, i tillegg til at man ønsker at de elementene i prosjektet som avviker fra gjeldende reguleringsplan skal behandles i en plansammenheng.

Utsnitt av reguleringsplanen for Karlshus sentrum er vist i figur 4 på neste side.



Figur 4. Utsnitt av Reguleringsplan for Karlshus sentrum.

2.5 Forholdet til forskrift om konsekvensutredning

Detaljreguleringen kommer ikke inn under verken § 2 og vedlegg 1 (planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes) eller § 3 og vedlegg 2 (planer og tiltak som skal vurderes etter forskriftens § 4) i forskrift om konsekvensutredninger.

2.6 Eiendomsgrenser

Eiendomsgrensene er hentet fra kommunenes digitale kartverk og må anses for å være pålitelige.

3.0 Beskrivelse av planområdet - eksisterende forhold

Planområdet har en størrelse på ca 17 daa og har beliggenhet i Karlshus sentrum ved fv 118 (Sarpsborgveien), mellom Vansjøveien og Solberggården. Flyfoto over området er vist i figur 5. på neste side.



Figur 5. Flyfoto over området – planområdet vist med sort stiplet linje.

I området er det i dag boliger, lett næringsvirksomhet (kontor/forretning) og et menighetshus (Misjonshuset). Store deler av området er dyrket mark. I nord grenser planområdet mot dyrket mark, i vest mot boligbebyggelse, i sør mot fv 118, og i øst mot næringsbebyggelse (Byggmakker Solberg). Arealet er relativt flatt og har gode solforhold.

Området har beliggenhet på Ra-ryggen der grunnen består av morenemasser. Det er ikke kjent at det er drevet virksomhet i området som kan ha medført forurensning av grunnen. Det er ikke kjent forekomster av sjeldne eller hensynskrevende arter i området.

På Ra-ryggen er det stor tetthet av fornminner og det er gjort funn i forbindelse med regulering av nærliggende områder. Det er foretatt arkeologiske registreringer i planområdet, men det ble ikke gjort funn av fornminner her.

Fra området er det gangavstand til øvrige deler av Karlshus sentrum med butikker og servicefunksjoner. Tilgjengeligheten er god gjennom eksisterende veisystemer og gang-/sykkelveier. Området ligger rett overfor bussholdeplassen i Karlshus som er et lokalt knutepunkt for kollektivtrafikken til Østfoldbyene. Det er også gangavstand til Råde jernbanestasjon.

Området grenser ikke direkte mot grøntområder eller større friluftsområder. Det er imidlertid kort avstand både til utmarksområdene ved Vansjø, Karlshusskogen og Råde idrettspark.

4.0 Beskrivelse av planforslaget

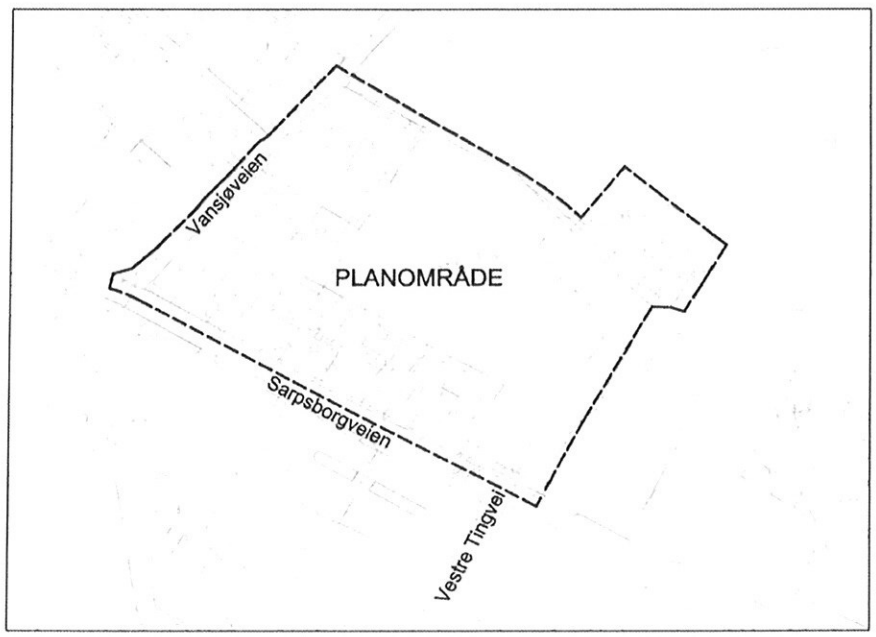
4.1 Arealbruk

Arealfordelingen mellom de ulike reguleringsformålene i planen følger under:

PBL § 12-5 Reguleringsformål:	
1. Bebyggelse og anlegg	
Frittliggende småhusbebyggelse (B1-2)	0,8 daa
Lekeplass (L)	0,4daa
Bolig/forretning/kontor (BFK1-2)	12,8 daa
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Kjørevei (K1-3)	2,1 daa
Fortau (F1)	6 m²
Gang- sykkelvei (GS1-2)	0,7 daa
3. Grønnstruktur	
Vegetasjonsskjerm (V1-2)	0,3 daa

PBL § 12-6 Hensynssoner:
Sikringssoner
Frisikt (inngår i annet formål)

Totalt omfatter planen et areal på ca. 17 daa. Ved varsling av planarbeidet var også arealer videre østover mot området som omfattes av reguleringsplanen for del av gnr/bnr 57/1 inkludert i planområdet. Dette med å tanke på å sikre en korridor for en framtidig ny veiforbindelse på baksiden av næringsområdene som ligger direkte mot Sarpsborgveien. Dette arealet er nå tatt ut av planen pga. protester fra grunneier ved varsel om oppstart av planarbeidet. Planområdets avgrensing fremgår av figur 6 nedenfor.



Figur 6. Planområdets avgrensing.

4.2 Frittliggende småhusbebyggelse (B1-2)

Formålet er benyttet på eksisterende enebolig på gnr/bnr 60/41, og på et marginalt areal på boligeiendommen gnr/bnr 56/10 (Vansjøveien) som er tatt med for å inkludere arealene som omfattes av frisiktsone. Deler av arealet til boligeiendommen gnr/bnr 60/41 er omdisponert til lekeplass (området L), og sørøstre hjørne av eiendommen vil fungere som snuplass. Det siste medfører at eksisterende garasje rives og tillates oppført annet sted på eiendommen.

4.3 Lekeplass (L)

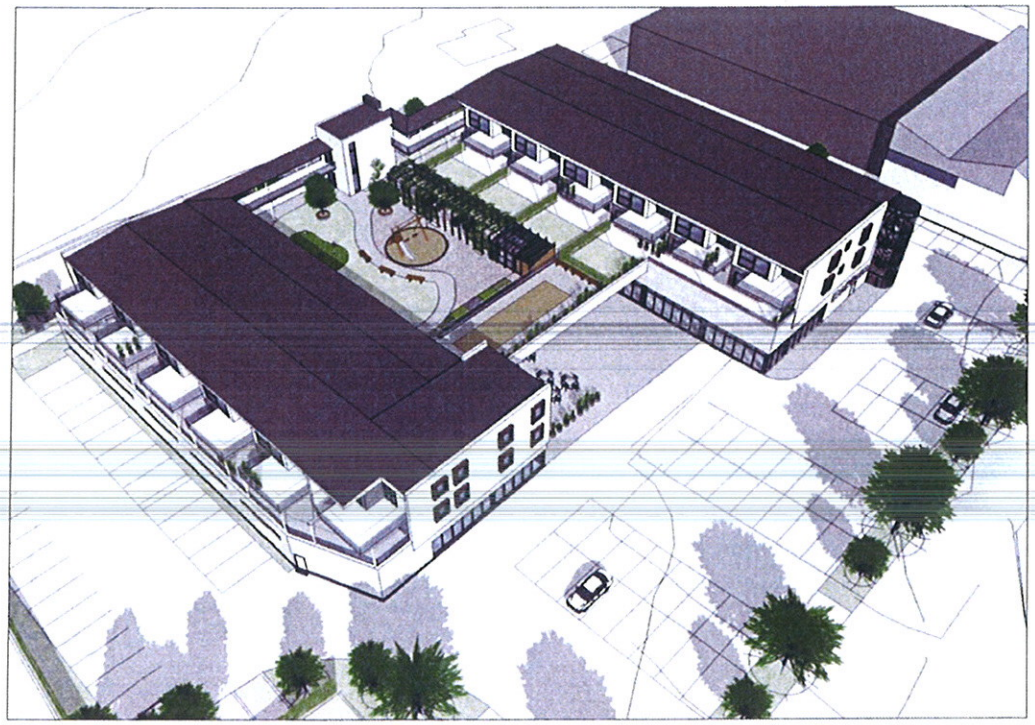
Lekeplassen skal benyttes av beboerne i området BFK1. Arealet inngjerdes, opparbeides med lekeapparater og ferdigstilles samtidig med området BFK1. Kravet til leke areal i overordnet plan er 50 m²/boligenhet, totalt 1200m² ved 24 boliger. Arealkravet oppfylles gjennom leke-/ oppholdsarealet i andre etasje på bygningen (790m²) og arealet på bakkeplan (411 m²). Tilsv. krav til lekeareal (50m²/boligenhet) vil også gjelde innenfor området BFK2. Utforming av lekearealet for dette delområdet vil bli vist i landskapsplanen som skal utarbeides når det er aktuelt å bygge det ut.

4.4 Bolig/forretning/kontor (BFK1-2)

Innenfor området BFK 1 skal det oppføres bygning med næringsarealer i første etasje og boliger i andre og tredje etasje. BYA er på 3097 m². Samlet bruksareal (BRA) er på 6108,9m². Av dette er 3218,6m² avsatt til bolig og 2890,3 m² avsatt til næring og forsamlingslokale. Bygning oppføres med flatt tak med maksimal mønehøyde 12,5m. Illustrasjoner av bebyggelsen er vist i figurene nedenfor.



Figur 7. Perspektiv – fra Sarpsborgveien (Illustrasjon: CONTECTON Arkitekter Fyrstad AB)



Figur 8. Fugleperspektiv – sett fra sørvest (Illustrasjon: CONTECTON Arkitekter Fyrstad AB).

I første etasje etableres virksomheter som daligvareforretning, baker/café, frisør, legekontor, og nytt lokale for misjonshuset som skal flyttes fra sine nåværende lokaliteter på gnr/bnr 60/35. Første etasje vil også romme parkeringsanlegg for beboerne i leilighetene. I andre og tredje etasje legges det til rette for 24 nye leiligheter. Gjennomsnittlig størrelse på leilighetene er 134m² (BRA). Det planlegges felles utendørs lekeareal-/oppholdsreal på terrasse i den sentrale delen av bygningsmassen i andre etasje. Størrelsen på dette arealet er 790m².

Parkering for næringsvirksomhettene/forsamlingslokalet vil bli opparbeidet på arealene mot Sarpsborgveien, utendørs parkering for boligene opparbeides på arealene vest for ny bebyggelse. Det er avsatt 2 p-plasser pr. boenhet med en fordeling som er definert i bestemmelsene. Adkomst til boligdelen vil være via Vansjøveien, mens adkomst til næringsdelen skjer direkte fra Sarpsborgveien. Vareleveranser vil skje via Vansjøveien.

Innenfor området BFK 2 legges det til rette for framtidige etableringer av bolig og næring. Dette kan være forretninger som naturlig hører hjemme i et bygdesenter og/ eller kontorer for ulike virksomheter.

All ny bebyggelse knyttes til eksisterende offentlig vann- og avløpsanlegg. Detaljeringen av området BFK1 framgår av landskapsplanen. Det forutsettes også utarbeidet landskapsplan for området BFK2 når utbygging blir aktuelt i dette området. Landskapsplanen skal bl.a. vis hvordan sosiale møteplasser skal utformes.

4.5 Kjørevei (K1-3)
Formålet omfatter deler av Sarpsborgveien, Vansjøveien, og adkomsten fra Vansjøveien til BFK1 og B1. V1 (Sarpsborgveien) er regulert slik den eksisterer i dag men med en ny avkjøring til området BFK1. V2 (Vansjøveien) er regulert med breddeutvidelser slik at tilgjengeligheten blir bedre for varetransporten til BFK1. V3 er regulert adkomst fram til eiendomsgrensen til BFK1. Veiføringen internt i BFK1 og adkomsten videre fram til B1 framgår av landskapsplanen.

4.6 Fortau (F1)
Formålet er nyttet på et lite areal på vestsiden av Vansjøveien (arealet er inkludert i planområdet pga. frisiktsonen) og inngår i eksisterende fortaus-/gang-sykkelveiløsning fram mot Karlshuskrysset.

4.7 Gang- Sykkelvei (GS1-2)
Formålet omfatter gang-/sykkelvei langs Sarpsborgveien.

4.8 Vegetasjonsskjerm (V1-2)
V1-2 skal fungere som avgrensing av området mot Sarpsborgveien. Sonene forutsettes beplantet med trær etter samme prinsipp (samme tresort(er) og med samme avstand) som i øvrige grøntsoner langs hovedveien gjennom Karlshus sentrum. Det er gitt rekkefølgebestemmelser som sikrer at vegetasjonsskjermene opparbeides før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse.

4.9 Sikringssone - frisikt
Formålet er nyttet der kravet til frisiktsoner berører annet formål enn veiareal. Innenfor sonene tillates ikke installasjoner/vegetasjon som er til hinder for sikten i krysset.

4.10 Støy
Det er foretatt beregninger i fht. støy fra Sarpsborgveien. Utredningen følger planbeskrivelsen som vedlegg. Det forutsettes fasadetiltak på ny bebyggelse, bl.a. lydisolerende vinduer, delvis innglassing av leilighetenes balkonger og skjerming av felles uteplass på terrasse – andre etasje med 1,2 m støyskjerm/rekkverk. Lekeplassen L får beliggenhet bak ny bygningsmasse og vil ikke være støyutsatt i fht. Sarpsborgveien.

I forbindelse med planleggingen av 4-felt E6 gjennom Råde ble det gjort omfattende støyutredninger. Ved utbygging ble det foretatt skjerming og fasadetiltak på alle bygninger som var utsatt for støy over grenseverdiene. Tiltak var nødvendig i forhold til bebyggelse som har beliggenhet nærmest motorveien. Planområdet Råde Torg har beliggenhet ca. 250 m. fra E6 og vil ikke være utsatt for støy fra motorveien som overskrider grenseverdiene. Kart med støyberegninger utført av Statens vegvesen følger vedlagt planbeskrivelsen.

5.0 Konsekvenser av planforslaget

Planforslaget legger til rette for økt næringsetablering i Karlshus sentrum og bidrar således til i styrke Karlshus som bygdesenter. Mange av boligfeltene i Karlshus er i et generasjonsskifte der eldre beboere ønsker å selge store og vedlikeholdskrevende eneboliger for å flytte i leiligheter. Trolig ønsker mange av disse å bo i bygdesenteret fortsatt, med nærhet til butikker og servicefunksjoner. Planen tilrettelegger for

utbygging av mindre boligenheter som imøtekommer et slikt behov. Boligene vil ha en sentrumsnær beliggenhet som reduserer behovet for bruk av privatbil i ulike sammenhenger.

Planen medfører utbygging av ca 7 da dyrket mark. Omdisponeringen av disse arealene er imidlertid allerede avklart gjennom gjeldende reguleringsplan for Karlshus sentrum og Kommunedelplanen for Karlshusområdet.

6.0 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Planområdet er regulert tidligere og er også inkludert i kommunedelplanen. Det legges til grunn at risiko- og sårbarhet er vurdert i denne sammenheng. I dette planarbeidet er det derfor kun foretatt en enkel vurdering av dette temaet.

6.1 Naturbasert sårbarhet

Planområdet ligger i et område med morenemasser av til dels stor mektighet. Det er ikke kjent at det skal være forekomster av ustabile masser i området. Det er satt krav om etablering av radonsperre i ny bygningsmasse. Utover dette vurderes ikke området å være utsatt for risiko knyttet til naturbaserte forhold.

6.2 Virksomhetsbasert sårbarhet

Området er ikke eksponert for virksomheter som medfører risiko for spredning av forurensende stoffer via luft eller vann. Det forekommer transport av farlig gods/stoffer på Sarpsborgveien/Mosseveien. Det er imidlertid lave hastigheter på disse vegene, og trafikkforholdene er oversiktlige. Sannsynligheten for at det skal skje et trafikkuhell der farlige stoffer spres til området via luft vurderes å være minimal.

6.3 Viktig infrastruktur

Det vurderes ikke å være risikoforhold knyttet til dette temaet.

6.4 Drikkevann og avløp

Ny bebyggelse i planområdet vil bli knyttet til offentlig vann og kloakknett.

6.5 Terrorisme og sabotasje

Det vurderes ikke å være risikoforhold knyttet til dette temaet.

Gjennomføringen av planen vurderes ikke å medføre endringer av risikobildet i området.

7.0 Samråd og medvirkningsprosess

Oppstart av planarbeidet er varslet i hht. gjeldende prosessregler. Dette omfatter varsling med kunngjøring i lokalavisene, elektronisk varsling på kommunens nettsider, varsling ved brev til naboer, berørte offentlige etater og andre som har interesse i planarbeidet, samt oppstartmøte med kommunen.

Området har i dag ingen funksjon som leke- og oppholdsareal for barn og unge. Det har ikke framkommet opplysninger fra kommunen eller andre som har gjort det aktuelt med særskilte medvirkningsprosesser for barn- og unge. Det forutsettes at kommunen,

dersom de finner det relevant, forelegger planforslaget for kommunens ungdomsråd i høringsprosessen.

8.0 Sammendrag av innkomne innspill og hvordan de er ivaretatt

Oppstart av arbeidet med detaljreguleringen ble kunngjort i lokalavisene 25.03.2011 og i brev datert 22.03.2011 til relevante myndigheter, organisasjoner, naboer og andre berørte. Frist for å komme med uttalelser var 01.05.2011. Det har kommet inn 4 uttalelser til planarbeidet. Disse er oppsummert og kommentert nedenfor.

1. Østfold fylkeskommune, regionalavdelingen, planseksjonen, datert 26.04.2011
Fylkeskommunen bemerker at det er særlig viktig å vektlegge følgende problemstillinger:

- *Formål og grad av utnytting*: Planarbeidet må baseres på gjeldende kommunedelplan for Karlshusområdet. Arealøkonomisering er et hovedprinsipp som forutsetter høy arealutnyttelse innenfor tettbebyggelse. Planen må forholde se til gjeldende retningslinjer for kjøpesentra. Ikke tillatt med nye kjøpesentra for detaljhandel med bruksareal ut over 3000m².
- *Estetikk og tettstedsmiljø*: Karlshus har et potensiale i forhold til å bedre estetiske kvaliteter. Anbefaler at det vurderes alternativer til den utformingen som er skissert i illustrasjonen som fulgte varselet. Bygningsuttrykk og grad av utnyttelse må tilpasses evt. eksisterende bebyggelse som skal inngå i planen og omkringliggende bebyggelse. Det må tas inn bestemmelser om dette.
- *Leke- og uteoppholdsarealer* jfr. RPR for å sikre barn og unges interesser i planleggingen. Planen må sikre trygge, tilstrekkelige og gode leke- og oppholdsarealer for barn som i hovedsak bør ligge på bakkenivå. Gruppens interesser skal ivaretas i planarbeidet og medvirkning skal sikres. Medvirkningen skal dokumenteres i plandokumentene. Det bør innarbeides rekkefølgebestemmelser som sikrere ferdigstillelse av lekearealer samtidig med tiltaket. Eksisterende leke og oppholdsarealer som forbrukes skal erstattes. Kommunens minimumskrav til arealer for leke- og oppholdsarealer skal følges.
- *Støy:* Gjeldende retningslinjer for støy og forurensning skal følges (T-1442). Dette skal sikres gjennom bestemmelsene. Det må foretas støyberegninger som vedlegges plandokumentene.
- *Trafikkforhold:* Trafikksikkerhet må vektlegges, og planen må legg opp til god og sikker adkomst, hensiktsmessig parkering og trafikksikker skolevei.

Andre viktige tema:

- *Risiko- og sårbarhet:* Jfr. PBL § 4-3 skal det utføres en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet.
- *Grønnstruktur:* Det må legges opp til en hensiktsmessig grønnstruktur i planområdet som knyttes opp mot overordnet grønnstruktur på stedet.
- *Universell utforming:* Prinsippene for universell utforming må legges til grunn i utforming av bygninger og uteområder. Det vises til retningslinjer vedr. dette.

Kulturminner:
Det er foretatt arkeologiske registreringer i området. Det ble ikke gjort funn av automatisk fredede kulturminner. For å ivareta meldeplikten tas følgende formulering

inn i bestemmelsene: "Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristinger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonsevatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) §8."

Planmateriell må utarbeides i samsvar med MD's veiledningsmateriell. Det skal utarbeides planbeskrivelse.

Vår kommentar:
Fylkeskommunens uttalelse kommenteres punktvis:

- Kommunedelplan for Karlshusområdet og reguleringsplan for Karlshus sentrum er lagt til grunn i planarbeidet. Det legges ikke til rette for kjøpesenter over 3000 m².
- Det er utarbeidet skisser for utforming av bygningsmassen. Disse er forelagt kommunen og det er gitt positive signaler i fht. utforming. Eksisterende bygningsmasse i området har et varierende arkitektonisk uttrykk uten noen dominerende stilart. Det er vår oppfatning at den planlagte bebyggelsen vil falle godt inn i det eksisterende bygningsmiljøet.
- Leke- og oppholdsarealene ivaretas gjennom felles lekeareal på bakkenivå og på terrasse. Det er tatt inn rekkefølgebestemmelser som sikrer at lekearealene opparbeides samtidig med bygningsmassen.
- Det er gitt bestemmelser som sikrer at retningslinjene for støy følges. Det er foretatt støyberegning. Denne følger planen.
- Prosjektet ble tidligere fremmet som en dispensasjonssak. I den sammenheng ble de trafikale løsningene drøftet med Statens vegvesen.
- En risiko- og sårbarhetsanalyse følger planen.
- Innenfor området BFK1 skal det opparbeides et vegetasjonsbelte mot fv 118. Disse detaljene vises i landskapsplanen. Planområdet ligger ikke i direkte tilknytning til eksisterende grøntområder. Kontakten mot grøntområdene i Karlshus sikres via eksisterende gang-/sykkelveger.
- Det er gitt bestemmelser som sikrer at prinsippene om universell utforming ivaretas.
- Bestemmelse vedr. kulturminner er innarbeidet i planen.

2. Statens Vegvesen, datert 27.04.2011
Vegvesenet har følgende kommentar:

- For utforming av kryss vises det til vegvesenets håndbøker. Evt. behov for oppgradering av kryss må inngå som vilkår for gjennomføring av planen.
- Statens vegvesen må godkjenne byggeplan som berører fylkesvegen (tas inn i bestemmelsene). Avkjørsel/utkjørsel til området fra fv 118 må defineres klart i planen.
- Planen må vise hvordan gang- og sykkeltrafikken skal avvikles. Det må redegjøres for hvordan planområdet betjenes med kollektivtrafikk.
- Det må foretas en støyfaglig utredning og evt. tiltak tas med i planen og bestemmelsene. Herunder må støy fra E6 vurderes.
- Universell utforming må vektlegges.

Vår kommentar:
Vegvesenets uttalelse kommenteres punktvis:

- Vegvesenets håndbøker legges til grunn ved utforming av kryss. Det er gitt bestemmelser som sikrere at avkjøring og oppgradering av Vansjøveien/ krysset Vansjøveien-fv 118 utføres samtidig med byggetiltak.
- Det er gitt bestemmelser som forutsetter at kryss mot fv skal godkjennes av vegvesenet, ny avkjørsel fra fv 18 er vist i planen.
- Det er regulert inn fortau langs fv 118. Det er kollektivholdeplass i umiddelbar nærhet. Dette er beskrevet i planbeskrivelsen.
- Det er foretatt støyberegning i fht. fv 118. Tiltak er nedfelt i bestemmelsene. Det er tidligere foretatt støyutredning i forbindelse med utarbeidelsen av reguleringsplanen for 4- felt E6. Denne viser at området ikke er utsatt for trafikkstøy fra motorveien som overskrider gjeldende grenseverdier.
- Det er gitt bestemmelser som sikrere at prinsippene om universell utforming ivaretas i planen.

3. Lars Reidar Ek Sukkebråten og Lajla Myrvang-Ek Sukkebråten, datert 25.03.2011.
Har følgende kommentarer:

- Ønsker ikke at planen omfatter deler av deres eiendom og forutsetter følgelig at arealer som berører deres grunn tas ut av planen.
- Bemerker at det er benyttet feil gnr/bnr på deres eiendom i varselet.

Vår kommentar:
Grunneiernes uttalelse tas til etterretning.

4. AF Gruppen, datert 05.04.2011.
Viser til at varslet planområde omfatter en korridor mot deres eiendom øst for planområdet. Mener at en evt. veg her ikke er ment å være en gjennomkjøringsveg.

Vår kommentar:
Med bakgrunn i protestene fra grunneier (se pkt. 3) er planområdet innskrenket og korridoren østover tatt ut av planen.

Vedlegg:
- Landskapsplan, datert 22.12.2010.
- Støykotekart – E6 (Statens vegvesen), datert 10.01.2003.
- Støyutredning (Multiconsult), datert 25.06.2010.

- - - - - - - - - -

Per André Hansen landskapsarkitekter as
tlf 69 95 50 00, e-post: post@lark.no
www.lark.no

Råde kommune
Besøksadresse: Skråtorpveien 2B
Postadresse: Skråtorpveien 2B
Postnr./-sted: 1640 Råde
Telefon: 69 29 50 00

postmottak@rade.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato: 13.04.2026

Atkomst til eiendommen

Adresse: Råde Torg 25, 1640 Råde gnr.60 bnr.41

Vei	Off.vei ☐	Priv.vei ☒	☐

Kommentar: Atkomst veien ligger på en privat eiendom gnr.60 bnr.4

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato: 08.04.2026

Gårdsnr:	**60**	Bruksnr:	41	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Råde torg 25, 1640 Råde						

0200 Bygningsdata fra GAB

Bebyggelsens type:	Bebyggelsens areal BRA :	Bygningsår:
Enebolig	**175** m^2	1985
Garasjeuthus anneks til bolig	m^2	
	m^2	
	m^2	

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

Kommentar:

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

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

Råde kommune

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

MEGLEROPPLYSNINGER

1351 Reguleringsforhold

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan ☒	0135201101 - Råde Torg	Boligbebyggelse, frittliggende småhus	29.03.2012
Bebyggelsesplan ☐			
Kommuneplan ☒	202002 - Råde kommune	Sentrumsforemål	Periode: 2023-2037
Uregulert	☐		
Reguleringsbestemmelser	☐		
Kommentarer til eksisterende planer:			

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

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


76
nder tereng
Råde torg
OV 200 K
SP 200 K
VL 160 K
60/4
7F
7A
7B
7C
7D
7E
9
60/4/*1
60/34
60/41
25
60/24
13
60/23
15
60/42
60/75
Sarpsborgveien
Vestre Tingvei
60/44
60/12
17
1B
1H
1C
1I
1A
1D
1J
1E
1K
1F
1L
1G
1M
56/116
56/117
OV 250 K
N
Grunnkart
60_41_Råde Torg 25
Kart kan ikke benyttes til bygge-eller delesøknad
10.04.2026
Målestokk 1:1000

Grunnkart med flyfoto fra 2024

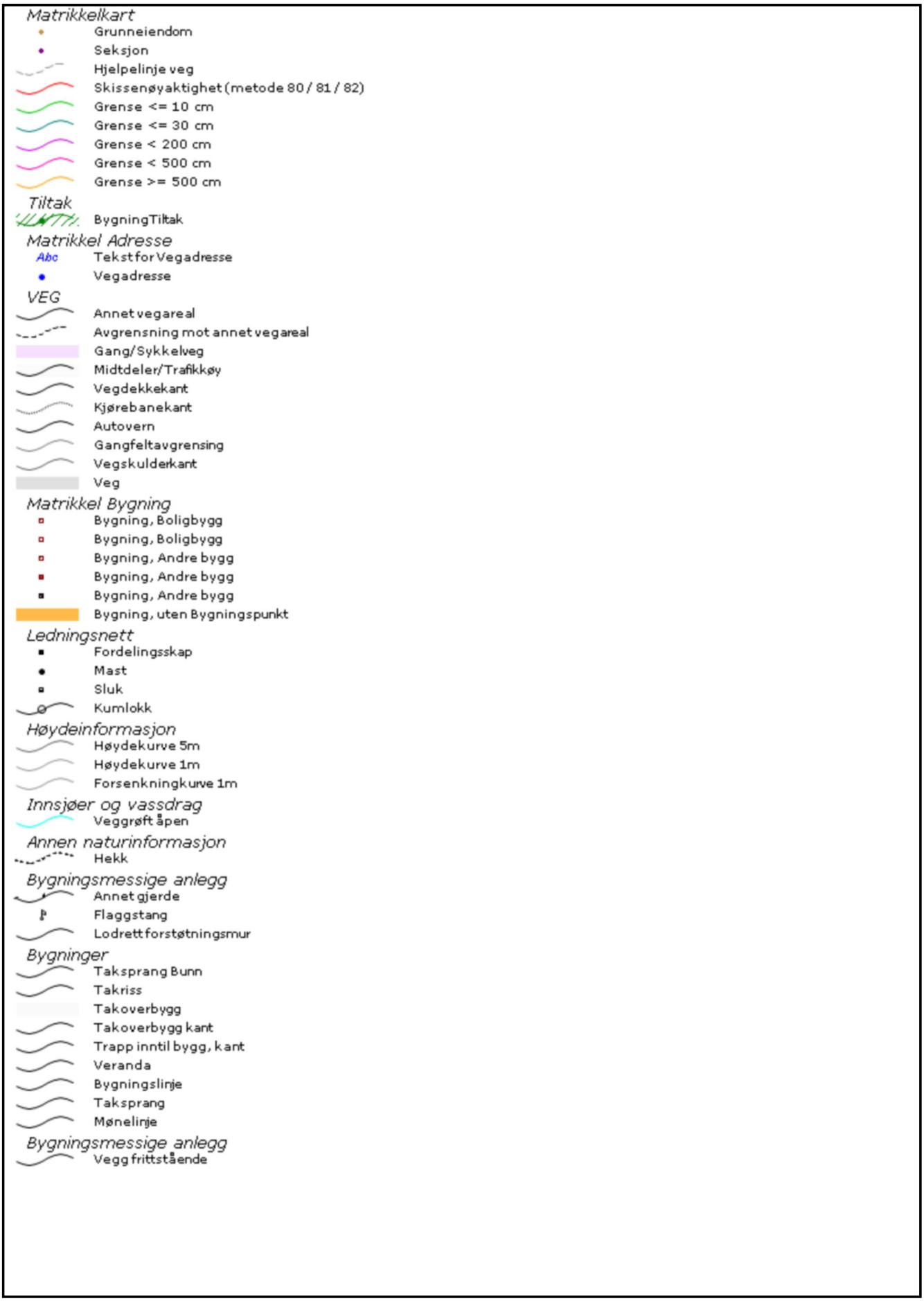
Dato: 10.04.2026 Målestokk: 1:1000 Koordinatsystem: UTM 32N

N



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

Tegnforklaring













RÅDE 2037



Kommuneplan for Råde kommune 2023 - 2037 Arealdel

Planbeskrivelse

Vedtatt 07.12.2023

Råde kommune

INNHOLD

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

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



Foto: Yngvar Trandem

1. INNLEDNING

1.1 Formålet med kommuneplanens arealdel

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

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

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

1.2 Hovedgrep

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

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

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

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

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

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

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

1.3 Planprosess og medvirkning

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

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

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





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

1.4 Politisk behandling mai 2021

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

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

Følgende endringer ble vedtatt og er innarbeidet i plandokumenter:

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

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

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

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

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

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

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

1.6 Politisk behandling juni 2023

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.7 Etter 2. gangs høring og offentlig ettersyn

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

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

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

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

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

Dette gjelder for følgende fire områder:

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

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

1.8 Politisk behandling oktober 2023

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.9 Meklingsmøte med Statsforvalteren i Oslo og Viken oktober 2023

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

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

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

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

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

Innsigelsene anses som løst».

Se vedlegg 23 for protokoll fra meklingsmøtet.

Punktene fra meklingsmøtet er innarbeidet i dokumentene tilhørende kommuneplanens arealdel.

1.10 Politisk vedtak av kommuneplanens arealdel desember 2023

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

I tillegg ble følgende punkter vedtatt:

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

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

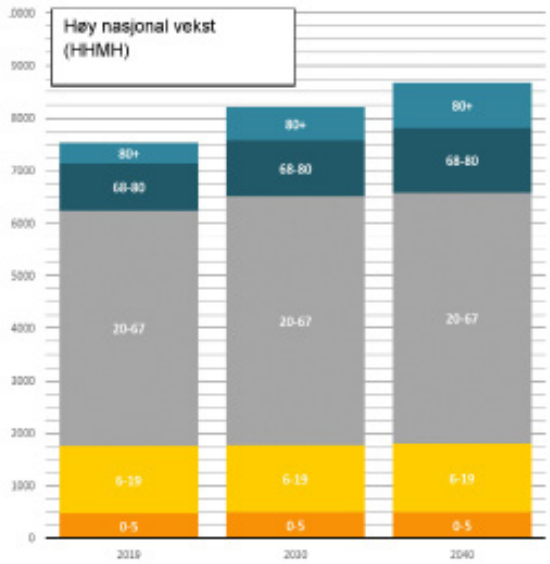
2. RÅDE 2037

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

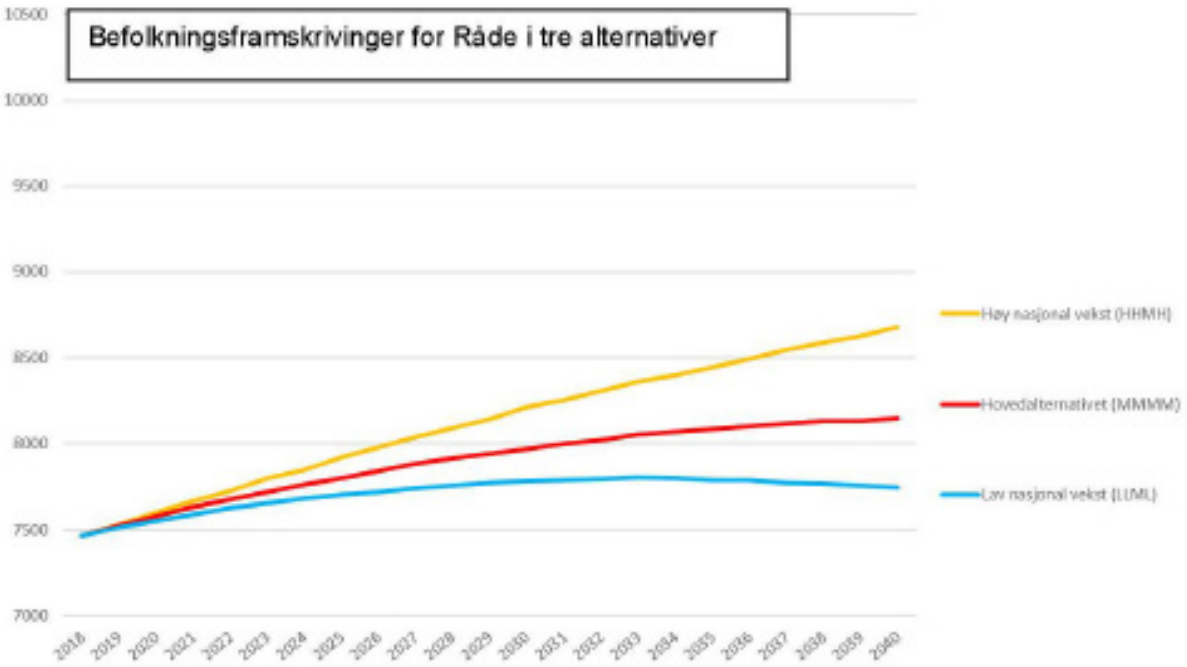
Råde kommune har i tillegg en lang kystlinje, innlandsvassdrag og en rekke friluftsområder. Dette representerer kvaliteter, men også utfordringer. Kommunen er rik på kulturminner og andre verneobjekter/arealer som krever sin oppmerksomhet. Råde er en betydelig jordbrukskommune, og ønske om å holde primærnæringene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

2.1 Befolkningsutvikling

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



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



VISJON

RÅDE 2037

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

En foregangskommune for gode oppvekstforhold

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

Knutepunkt for kreativ utvikling

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

Østfolds matfat – smaken av Råde

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

Stort hjerte med røtter i naturen

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

2.2 Samfunnsdelens føringer

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

Samfunnsdelen er bygget opp med tre satsingsområder:

Leve hele livet i Råde | Attraktive Råde | Grønne Råde

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

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

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

Areal- og transportstrategier

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

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

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

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

2.3 Hovedutfordringer i arealdelen

Her har vi oppsummert Rådes arealmessige utfordringer i følgende hovedpunkter:

- Klimavennlig tettstedsutvikling
- Bostedsattraktivitet og boligutvikling
- Mobilitetsløsninger og infrastruktur
- Næringsutvikling
- Jordvern og spredt bebyggelse i LNF
- Strandsonen, kystlandskapet og fritidsbebyggelse
- Bruk og vern av friluftsområder, landskap, naturmangfold og kulturminner

I kapitlene under er disse utfordringene beskrevet nærmere.

3. KLIMAVENNLIG TETTSTEDSUTVIKLING

For å få til en klimavennlig tettstedsutvikling innebærer dette å redusere transportbehovet og legge til rette for at en økt andel av reisene kan tas til fots og på sykkel eller med kollektivtransport.

Kompakt tettstedsutvikling dreier seg om å utvikle tettstedene slik at hovedandelen av utvikling av bygningsmasse vil skje innenfor allerede definerte tettstedsområder.

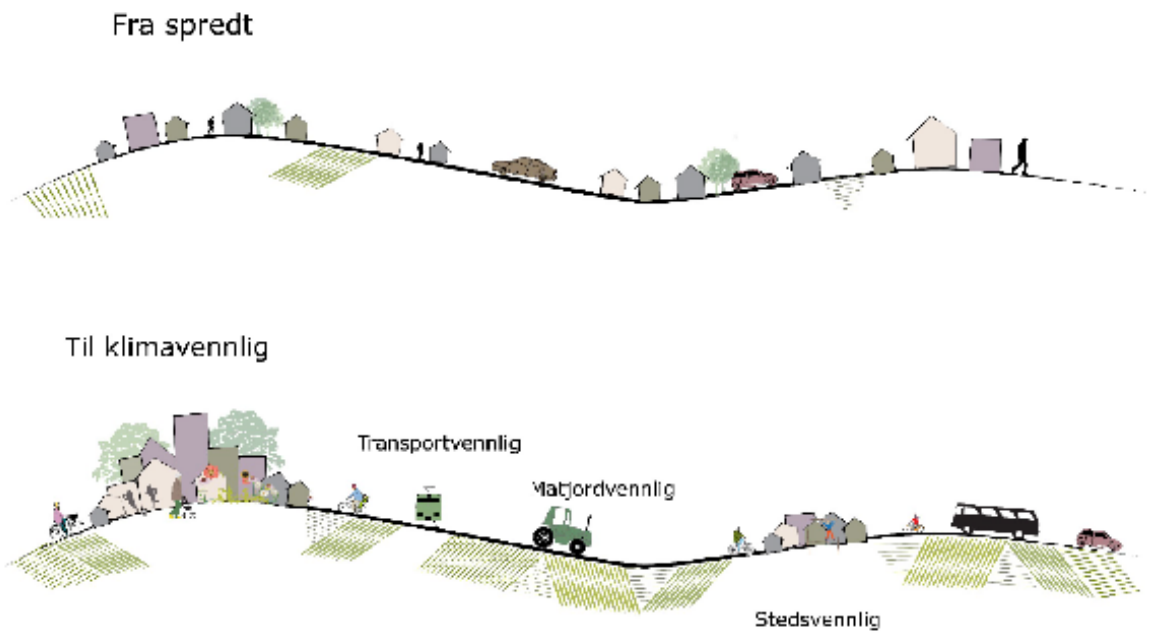
Klimavennlig tettstedsutvikling betyr:

- å prioritere vekst innenfor eksisterende tettsteder
- å legge til rette for kortere hverdagsreiser, mulighet for gange og sykkel etc.
- å legge til rette for effektiv kollektivtransport
- å redusere fotavtrykk for å ivareta naturmangfold, matjord og friområder

En prioritering av utvikling innenfor tettstedene vil føre til mindre omdisponering av viktige jordbruksarealer. Spredt bebyggelse medfører større transportavstander og på sikt at mer dyrka mark må omdisponeres til veiformål. Utvikling i tettstedene vil også føre til kortere avstander hvor man da får mindre transportbehov og lavere klimagassutslipp.

Når befolkningstettheten innenfor tettstedene øker, har dette følgende effekt:

- Bedre grunnlag for lokal handel og tjenester – lokalt næringsliv, gjennom større kundegrunnlag.
- Høyere befolkningstetthet/konsentrasjoner gir bedre grunnlag for kollektivtrafikk og større muligheter for et effektivt rutetilbud.
- Høyere befolkningstetthet innenfor eksisterende tettsteder gjør at flere kan gå, sykle eller ta kollektiv i hverdagen. Flere brukere gjør det mulig å prioritere høy kvalitet på infrastrukturen (gang- og sykkelanlegg).
- Høyere befolkningstetthet innenfor eksisterende tettsteder gir potensiale for at flere kan få kortere avstander og mindre transportbehov i hverdagen.
- Kortere og enklere å betjene kommunens innbyggere med hensyn til tjenester og tilbud (omsorg/helse, utdanning etc.)



Figur 1: Illustrasjonen viser forskjellene mellom spredt og klimavennlig utvikling. Kilde: Rapport Klimavennlig tettstedsområder i Råde, Asplan Viak 2019.

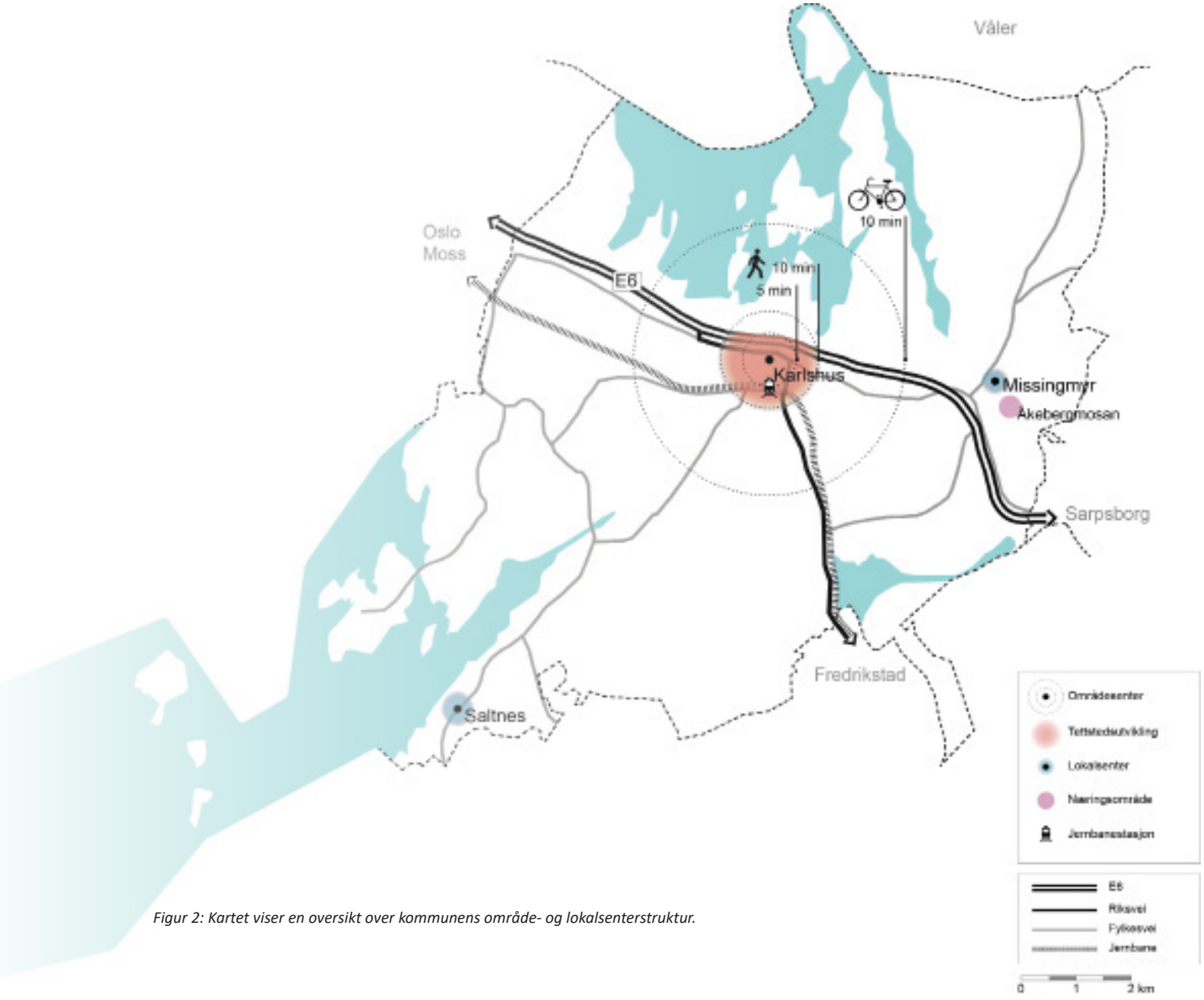
3.1 Mål om å være en arealnøytral kommune

Råde kommune skal bidra til å nå det nasjonale målet om stans av tap av naturmangfold og har som mål å være en arealnøytral kommune. Å være en arealnøytral kommune innebærer at kommunen har et arealregnskap, som viser en oversikt over omfang og kvalitet på kommunens naturtyper, at vi gjenbruker og fortetter arealer som allerede er utsatt for menneskelige inngrep framfor å endre og ødelegge natur, og at vi restaurerer natur der det er nødvendig.

Kommuneplanens samfunnsdel har flere mål og strategier som er i tråd med prinsippene om en arealnøytral kommune. Det er imidlertid i denne rulleringen av arealdelen lagt inn nye utbyggingsområder for å oppnå en ønsket utvikling av kommunen. Det må i fremtidige rulleringer av kommuneplanen ha et fokus på hvordan man kan følge opp målet om å være en arealnøytral kommune sett i forhold til kommunens behov.

3.2 Senterstruktur

Det er i samfunnsdelen valgt å videreføre dagens senterstruktur som beskrevet i fylkesplanen for Østfold (2018).



Figur 2: Kartet viser en oversikt over kommunens område- og lokalsenterstruktur.

Karlshus



Bilde av Karlshus sentrum, foto Asplan Viak 2019.

Hovedsatsningen på bolig, handel, samt privat og offentlig tjenesteyting skal skje i Karlshus som områdesenter og kommunesenter. Det legges derfor opp til at den største boligutviklingen skal skje innenfor fremtidig utvikling i Karlshus sentrum og Strømnesåsen. Dette er for å støtte opp under målet om klimavennlig tettstedsutvikling. Utviklingen skal i hovedsak skje via fortetting og transformasjon. Vi må derfor være forsiktig med å legge opp til utvikling i andre deler av kommunen.
Det vil i Karlshus bli viktig å legge vekt på en utvikling som forsterker de sosiale møteplassene, handelsnæringen og boligbygging. I tillegg blir det viktig å utnytte arealene godt, slik at landbruksarealene rundt områdesenteret ivaretas. I tillegg vil det være avgjørende å utvikle kollektive transportsystemer mellom Karlshus og lokalsentrene, slik at kommunen knyttes bedre sammen.

Karlshus har en meget sentral plassering i forhold til flere svært viktige kommunikasjonslinjer. RV 110, FV 118, E6 og jernbanen gir rask adkomst til byene i ytre del av fylket og dessuten god tilgjengelighet til hovedstadsområdet. En sentral utfordring som trekkes frem for lokalsentrene er utvikling av gode trafikale og kommunikasjonsmessige løsninger til kommunesenteret.

Det pågår nå planlegging av nytt dobbeltspor gjennom kommunen. Denne prosessen har pågått i mange år, og lagt en begrensning for utviklingen av Karlshus. I planleggingen av ny jernbanetrase legges det føringer for et nytt stasjonsområde lengere vekk fra Karlshus sentrum. Når situasjonen med dobbeltspor er mer avklart og områdereguleringsplanen er vedtatt, bør videre planlegging av områdesenteret ta for seg omdisponering av eksisterende stasjonsområde.

I tillegg skal sentrum ha tydelige forbindelser til nærliggende rekreasjonsområder, som for eksempel Vansjø og turområdene rundt Karlshus. Dette må sees i sammenheng med de kartlagte friluftslivsområdene som er lagt inn som hensynssoner* i planen.

Saltnes



Bilde av kystnære boligområder i Saltnes, foto Asplan Viak 2019.

Saltnes består i dag av kystnære bolig- og hytteområder og stedvis næringsområder. Området er et attraktivt boligområde med gode naturkvaliteter også for folk fra byene i regionen. Saltnes er viktig som boligområde, men skal ikke ta opp konkurransen med Karlshus som

* Angir områder hvor særlig hensyn må tas med i vurdering av tiltak ol..

kommunesenter når det gjelder tjenester og tilbud. Opplevelsesverdiene i området er først og fremst knyttet til friluftsliv i sjø. Det er viktig å sikre offentlig tilgjengelighet til dette siden mye av strandlinja er privatisert.
Det er viktig at Saltnes videreutvikles på en måte som ivaretar både stedskvaliteter og funksjonelle hensyn og opprettholder dagens samfunnstjenester. Det er vurdert at det skal legges til rette for en forsiktig utvikling av Saltnes, som har fokus på å tilrettelegge for ulike aldersgrupper og varierte boligtyper. Boligene i Saltnes er i dag hovedsakelig eneboliger, med innslag av noen tomannsboliger og rekkehus.

Missingmyr

Missingmyr er et nyere bolig- og næringsområde i kommunen. Stedet ligger i hovedsak rett på innsiden av raet med skoglandskap, koller og åser. I området er det plasskrevende næring på Åkebergmosen i kort avstand til E6, i tillegg ligger det to pukkverk i nærheten, Finstad i sør og Slangsvoll i nord.



Skråfoto av boligområder i Missingmyr.

På Missingmyr vil det, slik som i Saltnes, være behov for lokalsenterutvikling. Det er i planen omgjort et næringsareal til boligformål som åpner for en liten fortetting i eksisterende boligområde. I videre planlegging av Missingmyr vil føringer som ivaretar nærmiljøet og bokvaliteten i boligområdene være viktig. Ved planlegging av både eksisterende og nye næringsområder må de stedlige kvalitetene i området ivaretas. Det er også viktig at teknisk infrastruktur for eksempel vanntilførsel og veianlegg blir vurdert helhetlig for hele næringsområdet.

Etter plan- og bygningsloven skal kommunal planlegging «legge til rette for god forming av bygde omgivelser, gode bomiljøer og gode oppvekst- og levekår» og «fremme befolkningens helse og motvirke sosiale helseforskjeller»*. God planlegging for helhetlig boligsosialt arbeid og et variert botilbud er et godt folkehelsetiltak. Det er kommunene som i all hovedsak har ansvaret for den praktiske gjennomføringen av norsk boligpolitikk. Kommunen bør også legge til rette for at boligtilbudet er variert og tilpasset innbyggernes behov. Dette gjelder størrelse, tilgjengelighet og at boliger tilfredsstiller krav til universell utforming, samt at de er helsemessige forsvarlige**.

* Plan- og bygningsloven § 3-1

** https://www.helsedirektoratet.no/faglige-rad/lokale-folkehelsetiltak-veiviser-for-kommunen/bolig-lokalt-folkehelsearbeid

4. BOSTEDSATTRAKTIVITET

4.1 Boligbehov

Befolkningsframskrivingene som er lagt til grunn er hentet fra SSB sitt alternativ for høy vekst, og baserer seg på en vekst på omtrent 0,7 prosent i året. Det vil si at fram til 2040 kan man regne med en vekst på omtrent 55 innbyggere i året. Tallene fra SSB tar imidlertid ikke med i betrakting boligbyggingen i kommunen og det kan derfor bli endringer når disse er ferdig utviklet.

Den gjennomsnittlige husholdningen i Råde er i 2022 på 2,3 personer. Basert på erfaring vil husholdningsstørrelsen synke når snittet av befolkningen blir eldre, slik befolkningsframskrivingene tyder på. Ut ifra aldersfordelingen framover vil vi ta utgangspunkt i husholdningsstørrelse på 1,9 personer. Det antatte befolkningstallet i 2040 vil være på ca. 8 600 innbyggere, som tilsier en vekst på rundt 1100 mennesker*. Det vil dermed være behov for omkring 578 nye boliger fram til 2040. Dersom vi hadde lagt en høyere husholdningsstørrelse til grunn, ville boligbehovet sunket noe.

Ut ifra befolkningsframskrivinger, beregnet boligbehov og dages boligtyper, er det rimelig å anta at behovet for leiligheter eller mindre enheter innenfor dagens tettsteder vil øke noe. Et større tilbud av leiligheter vil kunne bidra til at utskiftningen i småhusområdene også økes, det vil si at eldre med mindre plassbehov kan bytte ut større eneboliger med mindre og mer lettstelte boliger, samtidig som familier med større arealbehov får større tilgang på eneboliger.

Boligutvikling

Råde kommune har i dag arealreserver til bolig som langt overgår det boligbehovet som kan forventes fram mot 2040. Kommunen har i dag en relativt lav utbyggingstetthet i boligområdene, noe som er utfordrende for et kostnadseffektivt kollektivsystem og et godt vare- og tjenestetilbud i beboernes nærmiljø. Utfordringen for å skape klimavennlige tettstedsområder i kommunen er derfor å kanalisere veksten innenfor bolig og arbeidsplasser til de stedene de best kan bidra til en mer kompakt tettstedstruktur.
For å sikre en klimavennlig tettstedsutvikling vil hovedtyngden av boligutviklingen skje i Karlshus og ved eksisterende boligfelt på Strømnesåsen. Dette vil kunne gi mulighet for at kommunens innbyggere kan utføre flere av sine daglige gjøremål i sitt nærmiljø, og gjennom dette bidra til mindre transportbehov.

Det er lagt inn et større boligområde ved Krogstadfjorden og et i Saltnes. Det nye området i Saltnes vil kunne bidra til balanserte og varierte boligområder som stort sett er dominert av eneboliger. Samtidig kan en utvikling bidra til å skape et større grunnlag for vare- og tjenestetilbud i lokalsentret. Det er i bestemmelsene for de nye områdene lagt føringer for hvilken utvikling som er ønsket i disse områdene.

I Krogstadfjorden legges det opp til en videreutvikling av eksisterende boligområde i overkant som fortsetter ned mot fjorden. I området er det lagt inn et stor friområde som skal sikre allmenhetens tilgjengelighet. Det er i bestemmelsene lagt inn føringer for både ivaretakelse av kystlandskapet, viktig friluftsområder og eksisterende bebyggelse. I tillegg til rene boligområder er det lagt inn kombinert bolig og næringsområde med bevertning for å ivareta marin virksomhet som småbåthavn og annen relatert næring (KB6).
Følgende nye arealer legges inn som boligformål eller kombinert boligformål i Råde i kommuneplanperioden:

* Basert på SSBs høye alternativ.

Nr. i kart	Navn	Areal (daa)	Tidligere arealformål	Kommentar/vurdering av egnet type bebyggelse
B2	Andersrødbakken	60	LNF	Eneboliger/rekkehus
B3	Krogstadfjorden	31	LNF/næring	Leiligheter
B4	Gillingsrødveien	3,1	Næring	Rekkehus/leiligheter
KB6	Krogstadfjorden	16,8	Næring	Rekkehus/leiligheter

Ved neste rullering av kommuneplanen skal følgende områder vurderes:

Innspill	Navn på område
7	Skauen sør
18	Krogstadfjorden
36	Berg
40	Skauen nord

Boligbyggeprogram

Det er utarbeidet et boligbyggeprogram som viser fordeling av boligbyggingen i kommunen (vedlegg 6). Programmet vil være retningsgivende for kommunens utbyggingstakt og -volum i boligområdene.

4.2 Boligsosialt arbeid

Kommunen er i gang med utarbeidelse av ny boligsosial handlingsplan. Handlingsplanen vil inneholde mål og tiltak for å møte boligbehovet til Råde-samfunnet gjennom å tilby varierte boligtilbud i trygge bomiljø med særlig fokus på vanskeligstilte i boligmarkedet . Hovedutfordringen i Råde knyttet til boligsosialt arbeid er å ha en boligmasse hvor vi kan gi tilpasset tjenestetilbud og har egnete boliger for flere befolkningsgrupper. Andre utfordringer er blant annet høye boligpriser, mange eneboliger og mangelfullt kollektivtilbudet mellom tettstedene og sentrum.

For å kunne legge opp til målet om et balansert og bærekraftig bosettingsmønster i kommunen må vi sikre variasjon, kvalitet og kapasitet i boligbyggingen. Det vil være viktig at den boligsosiale dimensjonen blir ivaretatt i videre planlegging av nye boligområder. Her vil utbyggingsavtaler med private utbyggere og tildelingsrett være viktige virkemidler kommunen kan benytte seg av når det utvikles nye boligområder.

4.3 Kultur og idrett

Det har lenge vært planer for å etablere et nytt kulturhus i Råde. Kulturhuset skal inneholde bibliotek, en rikt utstyrt ungdomsavdeling, barneavdeling, kafé og kulturscene med mer. Målet er at kulturhuset blir flittig brukt av alle aldersgrupper hele uken. Dette skal bli den nye storstua i bygda. Planen legger til rette for at kulturhuset kan etableres i Karlshus sentrum, da Karlshus skal være møteplass og kulturarena for lokalsamfunnet. Det vil være svært viktig for kommunen å legge en miljøvennlig infrastruktur inn mot sentrum og det nye kulturhuset.

Det er i planen gjort en endring av arealer ved Spetalen skole. Det som tidligere var regulert som friområde i gjeldende reguleringsplan er nå omgjort til parkeringsarealer for å imøtekomme en dispensasjon som ble gitt i forbindelse med byggingen av skolen. Det er i den forbindelse også

gjort endringer av skolearealer til friområde. Dette er vurdert som en god utvikling av området da det nye friområdet ligger nærmere skolen og ikke i et veikryss. Det er etablert en ny Skatepark i Saltnes, i nærheten av skoleområdet ved det nye friområdet.

4.4 Lek og uteoppholdsareal

Friområder, lekearealer og parker er en del av den lokale grønnstrukturen. Lokalisering, arealstørrelser, arealkvalitet og opparbeidelse for lekearealer i utbyggingsområder ivaretas gjennom reguleringsplanene.

Det er i planen gjort en oppdatering av bestemmelser for lekeplasser og uteoppholdsarealer. Det stilles krav om gode, varierte og tilstrekkelige lekeområder og uteoppholdsarealer i boligområder. Tilstrekkelige leke- og rekreasjonsarealer skal finnes internt i boligområdene. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. De skal være store nok og egne seg for lek og opphold. De skal gi muligheter for ulike typer lek på ulike årstider, kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

Det er viktig at det vurderes tilstrekkelig uteoppholdsarealer i planleggingen av nye boligområder og fortetting av eksisterende områder. Dersom fellesarealer, friluftsområder eller lekearealer blir omdisponert, skal det først være skaffet og tilrettelagt fullverdig erstatning for disse.

4.5 Helse og tjenesteyting

Befolkningsveksten vil i hovedsak komme i de eldre aldersgruppene, de over 67 år. En hovedutfordring vil være at det blir flere eldre i Råde og det må legges til rette for gode boligtilbud og tjenester for denne aldersgruppen.
Helsetjenesten er i dag samlet i Karlshus. Kommunen arbeider nå med prosjektering av nytt helsehus, hvor omfang, plassering og samlokalisering av tjenester vil bli vurdert. Dette må også sees i sammenheng med utarbeidelsen av den boligsosiale handlingsplanen.
Det er i planen valgt å videreføre arealene for offentlig eller privat tjenesteyting mellom barneskolen og eksisterende jernbanestasjon. På østre del av Skråtorpjordet er det kun vist områder til framtidige offentlig formål, på vestre del er det vist et kombinasjonsformål bolig/ offentlig formål som er ment å gi en større fleksibilitet når det kommer til framtidige behov. Det er også gjort endringer av eksisterende parkeringsplass ved jernbanen slik at det i fremtiden kan benyttes til offentlig eller privat tjenesteyting når den nye jernbanestasjonen blir etablert.

Det er i tillegg videreført arealer for offentlig eller privat tjenesteyting ved i Saltnes. Kommunen eier også noen arealer i Saltnes som tidligere var avsatt til næringsformål. Disse arealene er omgjort til offentlig eller privat tjenesteyting for å kunne legge opp til en bygging av omsorgsboliger eller lignende i Saltnes.

4.6 Oppvekst

Det er ikke lagt ut nytt areal til barnehage og skole i denne planperioden. Befolkningsprognosene for høy vekst i Råde viser kun en svak økning i aldersgruppene 0-5 og 6-19 år. Derfor er det vurdert at arealene som allerede ligger inne som reserver for framtidige skoler og barnehager, er tilstrekkelig til å møte veksten innenfor denne planperioden.

Barnehager

Det er to kommunale barnehager og fem private barnehager i Råde. Det er i dag nok kapasitet i kommunale og private barnehager slik at alle som har rett til barnehageplass får tilbud om dette ved hovedopptak. En av kommunens private barnehager har fått godkjent bygging av nytt barnehagebygg i Saltnes, noe som har gitt overkapasitet av barnehageplasser fra våren 2022. Det planlegges for å etablere en felles kommunal barnehage. Barnehagen kan etableres flere plasser i Råde kommune, men det er nærliggende ut fra vår barnehagestruktur at det er område Karlshus som vil være aktuell områdeplassering. Lokalisering av barnehager må ses i sammenheng med lokalisering av boligområder. De bør lokaliseres sentralt og med god tilgjengelighet for gående og syklende. I tillegg bør barnehager sikres god tilgang til egne utendørs leke- og oppholdsarealer og varierte trygge turområder. I reguleringsplan for Strømnesåsen er det også avsatt arealer til barnehage.

Skoler

Vi har to barneskoler og en ungdomsskole i Råde kommune. Karlshus barneskole som ligger i Karlshus sentrum og Spetalen skole i Saltnes. Begge skolene har god kapasitet til å håndtere fremtidig utvikling av elevtall i henhold til SSB-statistikker. Ved disse skolene går det henholdsvis 374 og 237 elever i skoleåret 2022/2023. Råde ungdomsskole ligger i Karlshus, hvor det i skoleåret 2022/2023 går 254 elever. Slik befolkningsutviklingen er nå er det ikke behov for å utvide antall skoleplasser, men den eldste delen på Karlshus skole er fra 1959 og må på sikt rehabiliteres.



Spetalen skole i Saltnes, bygget i 2018.



Karlshus skole, tilbygg i heltre sto ferdig i 2017. Foto: Therese Waak



Lekeplass ved Karlshus skole.

4.7 Klimatilpasning

Ifølge klimaprofilen for Østfold vil kommunen få utfordringer med følgende klimaendringer:

- Havnivåstigning i kystområder
- Mer nedbør og potensiale for oversvømmelser i mindre uregulerte vassdrag
- Overvann ved mye nedbør
- Høyere årstemperatur – lengre vekstsesong

Planen følger opp disse utfordringene i både bestemmelser og plankart. I tillegg er det lagt inn nye bestemmelser for klimatilpasning. Her skal nye planer ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering.

Kvikkleire og marine områder

I Råde er det gjort flere klarlegginger og vurderinger av utvalgte områder med potensiell fare for store kvikkleireskred. Disse ble utført i 2005 og 2019. Disse kartleggingen ble gjennomført på et overordnet nivå og det vil være behov for grundigere avklaringer ved videre planlegging av nye utbyggingsområder.

Hva er kvikkleire?
Kvikkleire er betegnelsen på en spesiell type leire som ved overbelastning kan kollapse og bli tyntflytende.
Kvikkleire finner man ofte under den marine grense, som er betegnelsen på hvor havnivået lå tidligere under siste istid.
Gjennom tusener av år har ferskt grunnvann strømmet gjennom denne leira, og har gradvis vasket ut det salte porevannet som befinner seg i rommet mellom jordpartiklene. Da dannes det lag eller lommer av kvikkleire i den marine leira.

Kartleggingen i 2019 ble gjennomført av NVE og har omfattet kartanalyse av terreng og løsmasser, befaringer i felt, grunnundersøkelser og en totalvurdering av faregrad, risiko og konsekvens. Basert på disse vurderingene er det lokalisert 9 potensielle soner med forekomst av kvikkleire med tilhørende potensielle utløpsområder. Av disse områdene ble 7 vurdert til lav faregrad og 2 til middels faregrad. Det er kun ett område som er vurdert å ha meget alvorlig konsekvens, men området er også vurdert som lav faregrad. 3 områder er vurder å ha alvorlig konsekvens, mens resterende 5 områder er vurder å ha mindre alvorlig konsekvens. Det er ingen av områdene som er vurdert til risikoklasse 4 eller 5. De nye kartlagte områdene er lagt inn som hensynssoner med tilhørende bestemmelser i planen.
Det er også lagt inn nye bestemmelser for kvikkleire og marine områder, som stiller krav til grunnundersøkelse i områder utenfor de som er kartlagt.

Overvann

Overvann er vann som renner på overflaten av tak, gårdsplasser, veier og andre tette flater ved nedbør eller is- og snøsmelting. Utfordringen med overvann er størst i tettsteder med høy andel tette flater, men også i landlige strøk kan ukontrollert overvannshåndtering skape problemer.

Kommunen har store grønne og blå områder som har mulighet til å ta unna mye vann og disse områdene er viktig å ivareta ved utbygging. Som stor landbrukskommune kan mye regn i vekstsesongen medføre ødelagte avlinger ved oversvømmelser og flom. Som følge av kraftig nedbør og økt forekomst av flom i elver og bekker, kan også mindre elver og bekker i bratt terreng være utsatt for erosjon og jordskred.

Et bærende prinsipp i overvannshåndteringen er at ny utbygging ikke skal endre den maksimale avrenningen fra det området som omfattes av utbyggingen. Dette må det derfor tas hensyn

til på kommuneplannivå, på reguleringsplannivå og i den enkelte byggesak. Det er viktig at overvannshåndtering har fokus allerede i den tidlige planleggingen av arealutnyttelsen av et område. Arealutnyttelsen må gjennom økt bruk av grøntarealer, færre tette flater og lignende, legge til rette for at alt overvann fortrinnsvis skal håndteres lokalt, dvs. på egen eiendom.

Kommunens veileder for overvann har til hensikt å sikre kapasiteten på det offentlige avløpsnettet, og å redusere flomskader på bygninger og eiendom, kjelleroversvømmelser, forurensing av vassdrag og overbelastning av renseanleggene.

4.8 Støy

Støy er et miljøproblem som rammer svært mange mennesker. Støy bidrar til redusert velvære og mistrivsel, og påvirker derfor folks helsetilstand. Støy fra E6, RV110 og Rygge flyplass gir flere støyutfordring for nye boligområder og utviklingen av Karlshus.

Karlshus er definert som sentrums- og knutepunktsområde, og med bakgrunn i dette åpnes det for at det kan tillates avvik fra anbefalinger om rød og gul flystøysone, slik det framgår av støyretningslinjene T-1442. Det gis i bestemmelsene flere kriterier som må være fulgt før det kan etableres boliger.

I forbindelse med reguleringsplaner hvor områdene enten er støyutsatt eller medfører støyende virksomhet, bør det utarbeides en støyanalyse og sikres avbøtende tiltak.

5. MOBILITETSLØSNINGER OG INFRASTRUKTUR

5.1 Miljøvennlig transportsystemer

Råde er «bygda mellom byene», men har utfordringer med å knytte sammen tettstedene i kommunen og forbindelsene ut til byene. Til tross for en god sentral beliggenhet har vi flere utfordringer i likhet med andre distriktskommuner, som f.eks. lavt grunnlag for økt kollektivtransport og utbygging av gang- og sykkelforbindelser.

Klimavennlige transportsystemer er en forutsetning for å bygge et bærekraftig samfunn. Ved å legge til rette for gående og syklende, og gjøre kollektivtransporten attraktiv og enkelt tilgjengelig, sikres bedre framkommelighet for flere grupper i samfunnet.

I Råde er det få miljøvennlige alternativer for å komme seg mellom områdene i kommunen og til byene rundt. Bilen er fortsatt det foretrukne framkomstmiddelet. For å sikre klimavennlig mobilitet bør det fokuseres på nye mobilitetsformer, som for eksempel fokus på el-biler og el-sykler med mulighet for utleie til innbyggerne, økt kollektivtilbud og bedre gang- og sykkelveier i kommunen.

Ved neste rullering av kommuneplanen må det vurderes etablering av gang- og sykkelvei mellom Fuglevik og Oven. I tillegg må det vurderes gang- og sykkelvei ved Enebekksletta. Dette for å sikre mer miljøvennlige transportsystemer i fremtiden.

5.2 Nytt dobbeltspor mellom Haug og Seut

Kommunedelplan for Haug-Seut ble vedtatt i Fredrikstad Bystyre 29.april 2021 og Råde Kommunestyret 6.mai 2021. Kommunedelplanen er en del av InterCity-satsingen på Østlandet, og gir føringer for hvor det nye dobbeltsporet for jernbanen skal gå i Råde. I kommunedelplanen er arealet for nytt dobbeltspor båndlagt med hensynssone H710. Denne hensynssonen er lagt inn i plankartet til kommuneplanens arealdel og har en varighet på 4 år, med mulighet for forlengelse i ytterligere 4 år, fra vedtak av kommunedelplan for Haug-Seut (6.mai 2021).

Det er også behov for å legge til rette for en klimavennlig utvikling av den fremtidige jernbanestasjonen. Det må arbeides med gode løsninger for gang, sykkel og klimavennlige transportformer i tilknytning til den nye stasjonen. Arealene ved eksisterende stasjon må sees i sammenheng med sentrumsutviklingen i Karlshus.



Foto: Lars-Erik Thoresen

5.3 Hovedveisystem

Med bakgrunn i beliggenheten har Råde flere transportårer som går igjennom kommunen, som medfører både positive og negative konsekvenser. Selv om det er gjort noen avbøtende tiltak gjennom Karlshus, er trafikken gjennom sentrum en utfordring. En stor trafikkmengde, hvorav en relativt stor andel tungtrafikk, gjennom sentrum er ugunstig når det kommer til trafikksikkerhet, trafikkavvikling, støy og bomiljø. Samtidig er trafikken viktig for å fortsatt opprettholde næringslivet i sentrumsområdene.

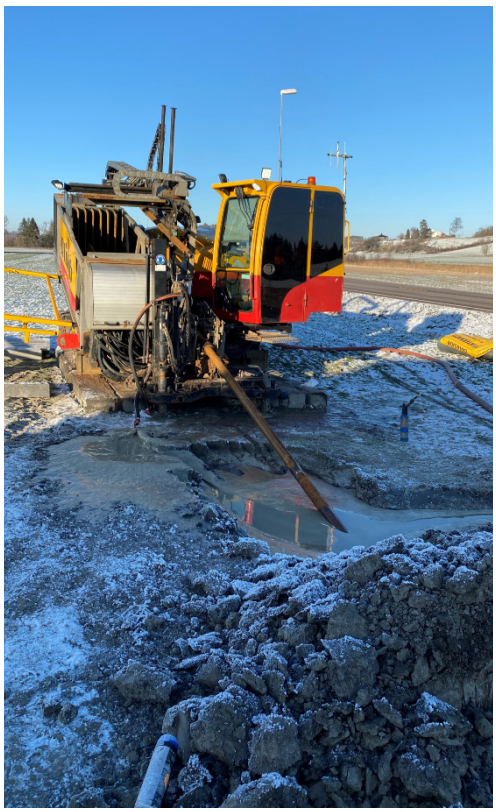




Foto: Lars-Erik Thoresen

Det har vært snakket om planer for en omlegging av RV 110 utenom Karlshus, men det ligger nå ikke noen planer for en slik omlegging. Det er fortsatt usikkerheter knyttet til nytt dobbeltspor og ny stasjon, men det vil være naturlig å se på nye trafikkløsninger i sammenheng med videre planlegging av jernbanetraseen. Det er viktig å se slike planer og prosjekter for infrastruktur i sammenheng når det kommer til arealbruk, tekniske løsninger og koordinert utbygging.

Samtidig som det bygges ny ringledning for vann og avløp vil det gjøres oppgraderinger og forbedringer av veisystemet. Det er planlagt flere tiltak for å forbedre trafikksikkerhet langs alle kommunale og fylkeskommunale veier. Trafikksikkerhetsplanen gir føringer for ulike tiltak som skal igangsettes.

5.4 Vann og avløp

Sikker vannforsyning og avløpshåndtering begrenser forurensning av sjø og vassdrag, og er svært viktig for ivaretakelse av menneskers helse, trivsel, sikkerhet og et godt miljø. Hovedplanen for vann og avløp vedtatt i 2019, angir status for vannforsyningen og avløpshåndteringen i Råde og kommunens mål for vannforsyning og avløpshåndtering.

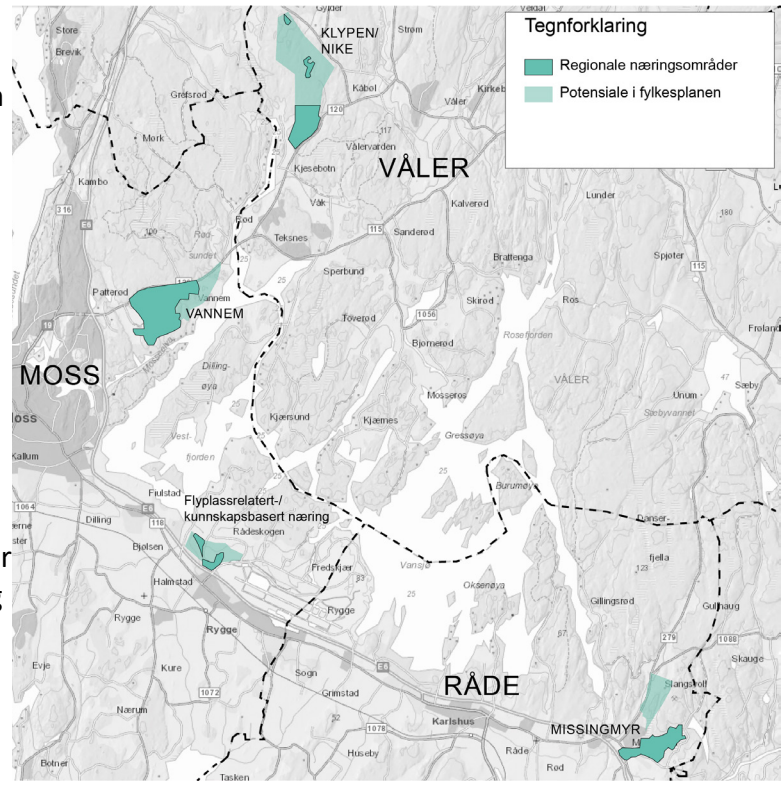
Hovedmål for vann- og avløpstjenestene i Råde kommune er:

- øke sikkerheten i vannforsyningen
- sikre vannkvalitet til forbruker
- minimere forurensingsutslipp
- optimere transport av avløpsvann til renseanlegg
- redusere risiko for oversvømmelser

6. NÆRINGSUTVIKLING

I fylkesplanen fra 2018 ble det avsatt regionale næringsområder i kommuneregionene. I Mosseregionen ble Vannem i Moss, Klypen/Nike i Våler og Missingmyr i Råde avsatt som regionale næringsområder for arealkrevende næringer, mens et område vest for flyplassen ble avsatt som regionalt næringsområde for flyplassrelatert næring.

I tillegg til det regionale næringsområde ved Missingmyr har Råde flere lokale næringsområder som ligger langs E6 og Mosseveien, for eksempel Lundeby, Jonsten, Ramyr og Sognshøy.
I områdesenteret Karlshus er det lokalisert flere ulike bedrifter.
I sentrum er det hovedsakelig detaljhandel, mens det i utkanten av sentrum er lokalisert byggevare-, logistikk-, transport- og landbruksnæring.



Kartet viser de regionale næringsområdene i Mosseregionen og potensialet i eksisterende fylkesplan

Det er lagt til rette for nye områder for plasskrevende næring ved Åkebergmosen (N1 og N2), som er et regionalt viktig næringsområde. Det er gjort en helhetlig vurdering av fremtidig behov for næringsarealer. Basert på behovet for nye arealer for næringsutvikling og områdets plassering er det vurdert som positivt med en utvidelse av næringsområdet. Det er i tillegg gjort endringer i eksisterende fremtidig næringsarealer som ligger i myrområdet. Disse arealene foreslås tatt ut i denne planen. Det er i tillegg lagt inn en utvidelse av eksisterende næringsarealer ved Missingmyrveien (N5) og lagt inn et nytt område ved Langøyveien (N3). Her vil det være viktig at eksisterende bebyggelse og infrasturktur inkluderes i videre planlegging av områdene.

Jordene sør-øst for Karlshus sentrum har i gjeldende kommunedelplan for Karlshus vært avsatt til næringsarealer. Kommunen ønsket den gang å legge til rette for næring i sentrum mellom E6 og RV 110 da det ble ansett som gunstig for god tilgang til transportårer. Til forskjell fra forrige kommunedelplan er imidlertid nye næringsområder mellom sentrum og E6 nå tatt ut igjen av planen. Grunnen til dette er både ulemper når det gjelder sentrum med tanke på støy, trafikk og andre miljøbelastninger i tillegg til at en slik ombygging vil innebære omdisponering av dyrka mark. I forbindelse med planlagt utvikling for å styrke Karlshus sentrum med kombinasjon av forretning, boliger, kontor og tjenesteyting anses det ikke lenger å være gunstig med lettindustri, transportbedrifter og liknende på dette arealet. Det er i tillegg et ønske om å bevare dyrket mark.

Det ønskes ikke at plasskrevende næring skal etablere seg i sentrumsområdene. Det er derfor lagt inn nye bestemmelser for områdene ved Stensrødjordet og mot Jonsten som tillater etablering av plasskrevende varehandel. Disse områdene skal ikke konkurrere med sentrumsformålet. Områdene vil ikke generere mer transport og har en god beliggenhet. Områdene blir et supplement til de andre handelsområdene i regionen. Områdene defineres som en del av



Åkeberkmosen næringsområde ved Missingmyr. Foto: Yngvar Trandem

Karlshus sentrum og er derfor unntatt bestemmelsene om lokalisering av handel i fylkesplanen for Østfold.

Råde kommune har vedtatt at det skal i samarbeid med næringslivet utarbeides en plan for å løfte frem næringsområder i kommunen, slik at disse fremstår med en helhetlig utforming og estetikk. Dette arbeidet må sees i sammenheng med videre planlegging av det eksisterende næringsområder i og rundt Karlshus og nye områder på Åkebergmosen.

6.1 Sentrumsformål og detaljhandel

For å følge opp intensjonen i samfunnsdelens mål og strategier er det i planforslaget lagt inn et nytt sentrumsformål. Dette formålet gir føringer om at Karlshus sentrum skal være en møteplass og kulturarena for lokalsamfunnet. Sentrum skal dekke det lokale behovet for daglig handel og tjenester. I tillegg skal det være god kollektivdekning og god infrastruktur for sykkel og gange. Arkitekturen og bygningsvolumer skal stedstilpasses.

Detaljhandelen er under endring og mye av handelen foregår på nå nettet. Dette kan gi konsekvenser for utviklingen av forretningstilbudet i kommunen. Kommunen ønsker likevel å legge til rette for å opprettholde og etablere levedyktige forretninger som kan gi et godt utvalg og tilbud til kommunens innbyggere og besøkende i den grad det er mulig. For å få dette til er det viktig å samle det meste av handelsvirksomheten i områdesenteret Karlshus innenfor et begrenset område, sentrumskjernen, slik at forretningene kan gi hverandre en synergieffekt. Styrking av annen sentrumsaktivitet og tjenesteyting innenfor denne sentrumskjernen som tiltrekker folk vil også være viktig.

Sentrumsformålet skal danne sentrumskjernen der det tillates detaljhandel, med unntak av for plasskrevende varegrupper som ikke egner seg å ha i sentrumskjernen. Deler av områdene som er avsatt til sentrumsformål ligger støyutsatt til i rød støysone fra E6. Det er lagt inn en avvikssone fra de nasjonale retningslinjene for rød og gul støysone for sentrumsformålet. Dette betyr at det kan tillates boliger, men at dette må gjøres etter bestemmelsene for avvikssonen. Støy må også vurderes nærmere i forbindelse med regulering.

6.2 Plasskrevende varehandel

Kommunen legger inn to felt hvor det tillates plasskrevende varehandel (KB1 og KB2) ved Langøyveien. Hensikten med disse områdene er at de skal fungere som avlastningsområder, da kommunen per i dag ikke har slike områder. Områdene skal i minst mulig grad konkurrere med sentrum, og i størst mulig grad nyttes til handel med plasskrevende barer som det ikke er naturlig å lokalisere i sentrum.

6.3 Næringsutvikling i marine områder

NIVA publiserte i 2020 en mulighetskartlegging for kystbaserte næringer i Østfold. Kartleggingen oppsummerer noen begrensinger for næringsutvikling langs kysten, men samtidig at deler av strekningen er meget godt egnet for noe kystbaserte næringer, samt for rekreasjon og opplevelsesbasert turisme.

Råde har pr. i dag lite innslag av marine og maritime næringer, med størst fokus på båt og friluftsliv. Mulighetskartleggingen beskriver en rekke usikkerhetsmomenter for marine næringer langs Østfoldkysten, og kommunene må være forberedt på aktiv tilrettelegging for slike næringsområder. Kommunen ønsker ved neste rullering å se på mulighetene for å tilrettelegge for marine næringsområder.

6.4 Mineralressurser

Kommunen har et operativt masseuttak på Slangsvoll, mens Finstad massetak ble vedtatt avviklet i 2019. Samfunnsutviklingen fører til økt press på arealer og ressurser, spesielt nær byer og tettsteder. Ressursknapphet på sand og grus og krav til byggeråstoff gjør at pukk fra fast fjell brukes i stadig større grad til forskjellige formål. Kommunen ønsker å legge til rette for en bærekraftig og fremtidsrettet utnyttelse av pukkressursene ved å legge inn arealer for videre masseuttak ved Råde pukkverk. Utvidelse av eksisterende pukkverk anses hensiktsmessig for å unngå inngrep i nye uberørte naturområder. Beliggenheten er gunstig med tanke på nærheten til E6 og ligger lite fremtredende i landskapet. Pukkverket har noen utfordringer knyttet til nærliggende boligområde, friluftsliv og kulturminne (Batteriveien). Imidlertid er det ikke mange kjente alternativer og det anses å være mulig å hensynta støy, støv og synlighet for boligområdet som ligger ca. 500 meter unna.

Det er ikke lagt inn nye områder for massedeponi. Det må regnes med å bli et behov i forbindelse med eventuell fremtidig utbygging, blant annet ved utbygging av dobbeltspor mellom Haug – Seut. Det bør sees på muligheten for å benytte områder der det er tatt ut masser/tilbakefylling i pukkverk. Ellers bør det legges til rette for gjenbruk av masser. Det ligger blant annet til rette for dette på Finstad. Det er her lagt inn formål som tillater videre drift av miljøparken.

7. JORDVERN OG SPREDT BEBYGGELSE

7.1 Landbruk

Regjeringen har bestemt at FNs bærekraftsmål skal være hovedsporet for de største nasjonale og globale utfordringene. Bærekraftsmålene dreier seg blant annet om å utrydde sult, oppnå matsikkerhet, utvikle bærekraftige byer og lokalsamfunn og å unngå landforringelse. For å nå disse målene er det viktig å hindre nedbygging av dyrka og dyrkbar mark, og for å oppnå styrket matberedskap må jordbrukets produksjonsressurser over hele landet tas vare på.

Råde består av store landbruksarealer og jordvernet står sterkt i kommunen. Aktivt landbruk er viktig for å opprettholde dyrket jord og kulturlandskapet, både med hensyn til mulighet for matproduksjon, biologisk mangfold og til rekreasjon og identitet. Kommunen har også mange arbeidsplasser knyttet til primærnæringene.

Landbruks, natur- og friluftsområdene (LNF) utgjør «randsonene» rundt Karlshus og Saltnes tettsteder, det vil si nærområdene mot fjorden og store, sammenhengende arealer på raet. Landbruket som næring stiller sterkt i kommunen, og gjennom planarbeidet legges det stor vekt på å ivareta områdene både som næring, men også som et verdifullt kultur- og landskapselement.

I LNF-områdene er det forbud mot ny bebyggelse, med unntak av bygninger og anlegg som er nødvendige av hensyn til driften og utviklingen av primærnæringene. Utenom landbruksbygg ligger det fra tidligere en del spredt bebyggelse (boliger, hytter).

Det er ikke foreslått å omdisponere nye arealer med dyrket mark fra LNF til utbyggingsformål i kommuneplanen, med unntak av deler av jordet ved Nordliveien og Saltnes Øst i Saltnes. Dette er områder som har stått brakk og ligger mellom eksisterende bebyggelse. Områdene er ikke store, og det er vanskelig å drive dem med store landbruksmaskiner.
Arealene ved Råde Mølle lå inne i kommunedelplanen for Karlshus som et fremtidig næringsareal. Det er vurdert at område er viktig for videre drift og utvikling av Råde Mølle, som er en viktig del av jordbruksnæringen i Råde og regionen. Det ligger i dag et parkeringsareal for Råde stasjon som også vil gi mulighet for utvidelse av virksomheten når stasjonen blir flyttet.

Gårdsbutikker og annen næringsutvikling i landbruket

Det er et ønske fra landbruksnæringen om å drive med alternativ næring ved siden av tradisjonell landbruksnæring. Som et mål i visjonen Råde 2037 skal Råde være kjent for matkultur, natur og landbruk som igjen kan bidra til et grunnlag for næringsutvikling, naturopplevelser og turisme. Igjennom veilederen «Gården som ressurs» legges det til rette for landbruksbasert næringsutvikling ved at landbruket integreres bedre i regional og lokal samfunnsplanlegging.

Det er gjennom nytt arealformål for spredt næringsbebyggelse og tilhørende bestemmelser lagt til rette for næringsutvikling som ikke anses som en del av landbruket.



Foto: Lars-Erik Thoresen

7.2 Spredt boligbebyggelse

Det er i dag mye spredt boligbebyggelse i Råde kommune. Over tid vil spredt utbygging kunne true bevaringshensyn som jordvern, naturmangfold, friluftsliv og tradisjonell landbruksnæring. Råde ligger i et pressområde for utbygging, med gode kvaliteter som kystsonen, landskap og friluftsliv.

Det er i denne planprosessen gjort en stor gjennomgang av alle eiendommer som i dag ligger i LNF-områder (vedlegg 2 og 3). Etter en vurdering er det lagt inn nytt arealformål for både bolig-, fritidsbolig- og næringseiendommer i LNF-områder. Disse er lagt inn som LNF spredt (Se vedlegg 4 for illustrasjonskart som viser en oversikt over spredt bebyggelse i kommunen). Hensikten med denne gjennomgangen og omdisponering til LNFR spredt bebyggelse er å forenkle søkeprosessen for disse eiendommene ved tilbygg og påbygg for å unngå dispensasjonsbehandlinger av slike tiltak.

8. STRANDSONEN OG FRITIDSBEBYGGELSE

8.1 Strandsonen, kystlandskapet og sjøområdene

Utfordringer knyttet til planlegging og forvaltning av strandsonen ligger ofte i å balansere mellom bruk og vern av arealene. Det kan for eksempel være vanskelig å møte nasjonale og regionale krav om vern av natur, landskap, kulturhistoriske verdier og friluftsverdier, samtidig som en skal gi lokal næringsaktivitet i kystområdet mulighet for videre utvikling.

Kystsoneplan for Østfold har definert følgende mål for Østfoldkysten:

«Østfoldkysten skal forvaltes gjennom bruk og vern i et bærekraftig perspektiv. Kysten skal nyttes som områder for opplevelse og reiseliv, friluftsliv, båtliv, fritidsboliger, helårsboliger, næring og transport, samtidig som kystens spesielle landskaps-, natur- og kulturverdier bevares. Rekreasjonsverdier, naturverdier og kulturminneverdier skal forvaltes som en ressurs av nasjonal betydning, til det beste for befolkningen i dag og i fremtiden. Disse hensynene skal tillegges avgjørende betydning i all forvaltning og planlegging.»

Som kystkommune har Råde kommune et ansvar for å bedre Oslofjordens miljøtilstand og fjordens friluftsmuligheter. Regjeringen har utarbeidet *Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv*, som er en plan som har til hensikt å bidra til å nå nasjonale miljømål. Blant viktige innsatsområder i planen er:

1. Redusere utslipp fra kommunalt avløp og avløp i spredt bebyggelse
2. Redusere arealavrenning fra jordbruket
3. Redusere tilførsler av miljøgifter og marin forsøpling
4. Restaurering av naturverdier
5. Bedre allmenhetens tilgang til strandsonen
6. Opprettholde og styrke attraktiviteten til områder som er viktige for friluftsliv
7. Bidra til at friluftslivsområdene blir brukt av alle befolkningsgrupper
8. Tverrgående tiltak for en helhetlig forvaltning av Oslofjorden

I planen inngår ikke mindre enn 63 forslag til tiltak innenfor de 8 innsatsområdene.

Råde kommune arbeider kontinuerlig med å implementere disse innsatsområdene i kommunens planarbeid, gjennom blant annet planbestemmelser og retningslinjer, veiledning til kommunens innbyggere og utbyggere og gjennom opplysningsarbeid.

Definisjon på sonen langs sjøen basert på gjeldende planer:
100-metersbeltet: er forbudsgrensen som er hjemlet i plan- og bygningslovens § 1-8. I områder som ligger i 100-metersbeltet gjelder det et totalforbud mot tiltak, både nybygg og endring av eksisterende bebyggelse.

Det er gjort vurdering av hvilke reguleringsplaner som skal oppheves (vedlegg 5). De fleste reguleringsplanene er bygd ut og vurderes derfor å være i samsvar med retningslinjene. Det er vurdert at en plan for småbåthavn ved Åvensundet skal oppheves da den ikke er bygd.

Det er i kommunal planstrategi vedtatt at det skal utarbeides en kystsoneplan for Råde. I ny kystsoneplan bør det gjøres en strandsonekartlegging. Ved å kartlegge eksisterende inngrep i strandsonen kan en lettere skille mellom områder man ønsker å skjerme og verne, områder med tilpasset bruk, og områder som allerede er så nedbygd at noe fortetting ikke vil true nasjonale strandsoneinteresser.

8.2 Fritidsbebyggelse

Kommunen har 979 hytter og andre fritidsboliger pr. 2020. Mange av disse er lokalisert i Saltnes, Akerskogen, Tasken og Oven. Det ble i 2020 bygget 3 nye hytter i Råde*. Det er en politisk føring om å legge til rette for fritidsboliger i kommunen og flere av arealinnspillene gjelder nye hytteområder. Ifølge kommuneplanens samfunnsdel vil Råde kommune være en attraktiv bo- og besøkskommune som legger til rette for opplevelsesbasert næring med fokus på lokal mat og drikke, kulturliv og friluftsliv som fremhever Råde sine kvaliteter.

Det ble tidlig i planprosessen vurdert at det var tilstrekkelig med hytteområder i Råde. Det er flere hytteområder som ikke er bygd ut eller som planlegges for utbygging. Etter en helhetlig vurdering av alternativer for hytteutviklingen** er det gjort justeringer av eksisterende utbyggingsområder for fritidsbolig, og innspill for nye hytteområder legges inn i forslag til ny arealdel. Ved å gjøre en utveksling av arealer vil det medføre at uegnede områder byttes ut med områder hvor det er interesse for utvikling. Samlet vil eksisterende og nye arealene kunne gi ca. 133 hyttetomter og det vurderes som tilstrekkelig for den kommende planperioden.

Det er i bestemmelsene for de nye fritidsboligområdene gitt føringer for videre planlegging. Det vil bli viktig at utbyggingen av fritidsboligområdene ivaretar noe av det viktige kystlandskapet og friluftsområdene som de grenser til, slik at de negative konsekvensene ikke blir så store. Tilgjengeligheten for allmenheten i strandsonen, spesielt kyststien, er viktig å ta vare på i videre planlegging av områdene. I tillegg må tilstrekkelig infrastruktur etableres.



Foto: Lars-Erik Thoresen

* Hentet fra SSB: https://www.ssb.no/kommuneareal/rade

** Se vedlegg 8.

9. BRUK OG VERN AV FRILUFTSOMRÅDER, LANSKAP, NATURMANGFOLD OG KULTURMINNER

9.1 Landskap, grønnstruktur og friluftsområder

Grønnstruktur er satt sammen av store og små naturpregede områder i byer og tettsteder. Grønnstrukturen inneholder naturområder, turdrag, friområder og parker. Du finner lekeplasser, snarveier, områder som skolene benytter til undervisning, turterreng og viltkorridorer i byggesonen. Langs vann og vassdrag kan elvekorridorer og bekkedrag være en del av grønnstrukturen.

Det er et nasjonalt mål at friluftslivets posisjon skal tas vare på og videreutvikles ved å ivareta allemannsretten, bevare og tilrettelegge viktige friluftslivsområder og stimulere til økt friluftslivsaktivitet for alle. Å sikre atkomst fra boområder til mer sammenhengende grøntområder blir dermed en viktig del av arbeidet framover. Satsning på utvikling av variert grønnstruktur med god kvalitet er et viktig ledd i utviklingen av en attraktiv bo- og besøkskommune.



Fugleleiken. Foto: Dirk Rosin

Det er gjort en gjennomgang av eksisterende reguleringsplaner hvor friområder i disse planene er gjengitt i arealdelen. Dette er for at disse områdene bevares som grønne lunger i boligområdene og ikke fortettes med flere boliger.

Det er lagt inn hensynssoner for friluftsliv basert på kartleggingen og verdisettingen av friluftslivsområder som ble gjennomført i 2015. Hensynssonene vil ikke være av begrensende art, men vil gi et varsko om at man i behandling av plan- og byggesaker skal ta ekstra hensyn til friluftsliv og undersøke hva slags verdier som ligger til områdene. Det vil være viktig å bevare disse kartlagte friluftslivsområdene for å følge opp samfunnsdelens mål om sammenhengende friluftslivsområder gjennom kommunen.

Kyststien er en viktig sammenhengende tursti som er på totalt 32 km i Råde. I sør starter stien i Saltnes ved kommunegrensen mot Fredrikstad og følger småveier/stier langs kysten fram til Rygge i Moss kommune.

Store deler av områdene langs Vansjø var i tidligere kommuneplan avsatt til «Grønnstruktur - Naturområde». Hensikten var å ivareta «Klimaskog». Intensjonen var egentlig at det skulle være en hensynssone for å «bevare gjenværende skogarealer over ra-området for skogproduksjon, med viktige funksjoner som vindskjerm, luftrenser og støyskjerming for tilliggende boligbebyggelse og jordbruksarealer, samt skogens betydning som landskapselement, for vannhusholdning og for plante- og dyrelivet». Imidlertid var det også ønskelig å legge til rette for fortsatt landbruksdrift. Det tillater ikke formålet «Grønnstruktur- Naturområde». Derfor er store områder avsatt til grønnstruktur nå tatt ut og avsatt til LNF-formål. Intensjonen om å bevare «Klimaskog» ønskes opprettholdt.

9.2 Naturmangfold

Planen tilbakefører et fremtidig næringsområde i myr til LNF ved Mosatjernet. I tillegg er det lagt inn hensynsoner for grønnstruktur som skal sørge for at områdene som tidligere var naturområder blir bevart. Dette er både for å bevare viktig naturmangfold i skogene, men også for å bevare skogen basert på klimagevinster den gir.

Det pågår arbeid med ny naturmangfoldplan for kommune, hvor formålet er å få en oversikt over kommunens naturmangfold, samt få en handlingsplan som sikrer kommunen arbeid med naturmangfold.

9.3 Sjøområder og vassdrag

Vann, vassdrag og sjøområder dekker mange behov og funksjoner. Det kan være transportåre, næringsmessig fangst og fiske, rekreasjon (ferdsel, bading og fiske), resipient for utslipp og grunnlag for dyre- og planteliv, samt landskapsmessige og kulturhistoriske verdier.

Sjøområdene langs kysten og Vansjø er underlagt Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for Oslofjordregionen og for vernede vassdrag, som forutsetter at kommunen legger opp til arealbruk som ikke forringer verneverdiene for retningslinjenes virkeområde. Vassdragsforvaltningen i Råde er videre underlagt Vannområdeutvalgene Morsa, Glomma/Indre Oslofjord og Glomma Syd, for praktisk gjennomføring av EU's vanndirektiv. Råde har naturreservater i sjø i Kurefjorden og Krogstadfjorden, Moskjæra (Vansjø) og i Skinnerflo. Det er fiskeområder (kaste- og låssettingsplasser) i Krogstadfjorden og ved Oven. Vest for Sletterøyene er det offisiell dumpeplass for muddermasser (se plankartet). Ellers er det klassifisert flere viktige områder for friluftsliv i sjø, både i Vansjø og i fjorden. I strandsonen (på land) er det avmerket flere småbåthavner, friområder og landskapsvernområder. Fjordene er generelt rike på biologisk mangfold. De grunne buktene er viktige oppvekstområder for fisk og sjøfugl. I Krogstadfjorden er det en målsetting å beskytte gruntvannsområder og bekkeos/ørretbekker.

Vansjø er drikkevannskilde/råvannskilde for kommunene Moss, Vestby, Råde og Våler, og er reservevannkilde for Sarpsborg og Fredrikstad kommuner. Hovedinntaket ligger i Storefjorden og det er inntak på både 12 og 25 meters dybde, og er plassert i den delen av Vansjø med best råvannskvalitet. Det er etablert en ny hensynssone, Sikringssone for drikkevann (H 110) med tilhørende bestemmelser som skal ivareta råvannskilden og tilsigsområdene til Vansjø. Hensynssonen er lagt på Råde kommune sine arealer hvor forurensning og tiltak kan ha risiko for å påvirke råvannskilden. Det er en plikt å beskytte råvannskilden mot forurensning, jf. drikkevannsforskriften, og hensynsonen endrer ikke i vesentlig grad de hensyn som må tas ved tiltak innenfor området.

9.4 Kulturminner

Det pågår nå arbeid med en ny kulturminneplan for kommunen. Formålet med planen er å styrke kommunens kunnskapsgrunnlag om kulturminner og sikre en effektiv, langsiktig og forutsigbar forvaltning av kulturminner i Råde. Planen skal fungere som et styringsverktøy i all planlegging og saksbehandling som berører kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap. Kulturarven i Råde skal forvaltes slik at den sikrer en bærekraftig utvikling og verner kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap som dokumentasjon av fortiden og en ressurs for fremtiden.

For å følge opp den kommende kulturminneplanen er det lagt inn nye bestemmelser for bygninger eller bygningsmiljøer som kan ha betydelig bevaringsverdi selv om de ikke er underlagt spesiell registrering og vurdering. Mange huseiere er derved ikke oppmerksom på at de forvalter bebyggelse med høy bevaringsverdi.

10. AREALREGNSKAP, AREALPOTT OG LANGSIKTIG UTBYGGINGSGRENSE

I fylkesplan for Østfold er det fastlagt langsiktige grenser mellom tettsted og omland, og det er satt som mål at tettstedene ikke skal øke i like stor takt som tidligere. En viktig intensjon i fylkesplanen er å redusere arealforbruket per innbygger sammenlignet med andre byer i landet. Gjennom den regionale arealstrategien skal arealforbruket strammes inn med 2,5 kvm per person per år fram til 2050, det vil si med 100 kvm per person i løpet av perioden. Gjennom fylkets arealstrategi er de ulike regionene tildelt en arealpott (nåværende og framtidig tettstedsareal) som kan brukes til utbyggingsformål. I fylkesplanen er kommunens utbyggingsreserver avgrenset på kart med en tettstedsgrense, og arealpotten kan utnyttes innenfor definert tettstedsgrense. I tillegg omfatter arealpotten noen nye områder utenfor byggeformålene i gjeldende kommuneplaner.

Arealregnskapet ble etablert i forbindelse med vedtak av fylkesplanen i 2009. Det tidspunktet danner nullpunktet for Råde kommune og Mosseregionen når det kommer til arealregnskapet. Mosseregionen kan bruke totalt 8,4 km2 fra 2009 fram til år 2050, men regionale potten er ikke fordelt mellom kommunene. Råde sin andel må ses i sammenheng med befolkningsutvikling, muligheten til å fortette i eksisterende tettsteder, og hva som ligger av utbyggingsmuligheter i gjeldende kommuneplan. Nytt areal til utbyggingsformål tas fra arealpotten. Tilsvarende kan byggeareal som tas ut av kommuneplanens arealdel legges til arealpotten.

Transformasjonsområder har ingen betydning for arealregnskapet, og det er kun områdene som omfattes av langsiktig grense som inngår i arealregnskapet, dvs. Karlshus og Missingmyr. Arealer som har LNF i gjeldende kommuneplan kan ikke regnes med som del av utvekslings-strategien. Det er kun arealer med formål under pkt. 1,2,3 og 4 i PBL § 11-7 som teller i arealregnskapet, og som gir en reell innveksling av utbyggingsområde mot utbyggingsområde.

Arealer som brukes av arealpotten:
Det foreslås i denne planperioden å legge inn et nytt næringsområde innenfor tettstedsgrensen for fremtidig utvidelse av Råde Mølle og en liten utvidelse av eksisterende næringsareal ved Missingmyrveien. Det foreslås også å legge inn nye næringsområder ved Åkebergmosen utenfor tettstedsgrensen, men som ligger i tilknytning til eksisterende regionalt næringsområde.

Arealer som legges til arealpotten:
Et myrområde som tidligere var regulert som fremtidig næringsformål innenfor tettstedsgrensen omdisponeres tilbake til LNF.

Arealer som omdisponeres utenfor arealpotten:
I denne planperioden foreslås det å legge inn nye arealer for boligutvikling i Saltnes og Krogstadfjorden. I tillegg videreføres arealene for kombinert tjenesteyting ved Tangenjordet. Disse arealene vil ikke inngå i utregningen av arealpotten, men omfattes delvis av fylkesplanens retningslinjer for vedlikehold av lokalsamfunnet.

Tabell for arealer knyttet til by-/regionsentra og områdesentrene med langsiktig grense i fylkesplanens retningslinje 1.5.2						
KP eller PlanID	**Navn på områder**	**Nye arealer til bolig/ næring lagt inn i daa**	**Tatt ut areal fra gjeldende arealdel i daa**	**Videreført fremtidige arealer fra tidligere kommuneplan**	**Nytt formål**	**Areal som omdisponeres fra eller tilbake til LNF**
B4	Gillingsrødveien	3,1	-	-	Bolig (tidl. næring)	-
KDplan Karlshus	Strømnesåsen	-	-	406	Bolig	-
N3	Langøyveien	18,1	-	-	Næring	18,1
N4	Stasjonsveien	15,8	-	-	Næring	15,8
N5	Missingmyrveien	6,2	-	-	Næring	6,2
	Myr Mosetjernet	-	-74	-	LNF	-74
	Lundeby	-	-1,9	-	LNF	-1,9
SUM						**-35,8**

Tabell for arealer utenfor langsiktig tettstedsgrense						
KP eller PlanID	**Navn på områder**	**Nye arealer til bolig/ næring lagt inn i daa**	**Tatt ut areal fra gjeldende arealdel i daa**	**Videreført fremtidige arealer fra tidligere kommuneplan**	**Nytt formål**	**Areal som omdisponeres fra eller tilbake til LNF**
B2	Andersrødbakken	43,9	-	-	Bolig	60
B3	Krogstadfjorden	31	-	-	Bolig	31
KB6	Krogstadfjorden	16,8	-	-	Bolig/næring	-
KB7	Oven handel	-	-	1	Bolig/næring	-
N1	Åkebergmosen nord	135	-	-	Næring	135
N2	Åkebergmosen sør	89	-	-	Næring	89
N6	Sognshøy	100	-	-	Næring	100
SUM						**415**

I tillegg til disse nye utbyggingsområdene er det gjort justeringer og endringer i kartet i forbindelse med sammenføyning av kommuneplanens arealdel fra 2011 og de to kommunedelplanene for Karlshus og Saltnes (2005 og 2007). Dette påvirker det totale arealregnskapet noe.

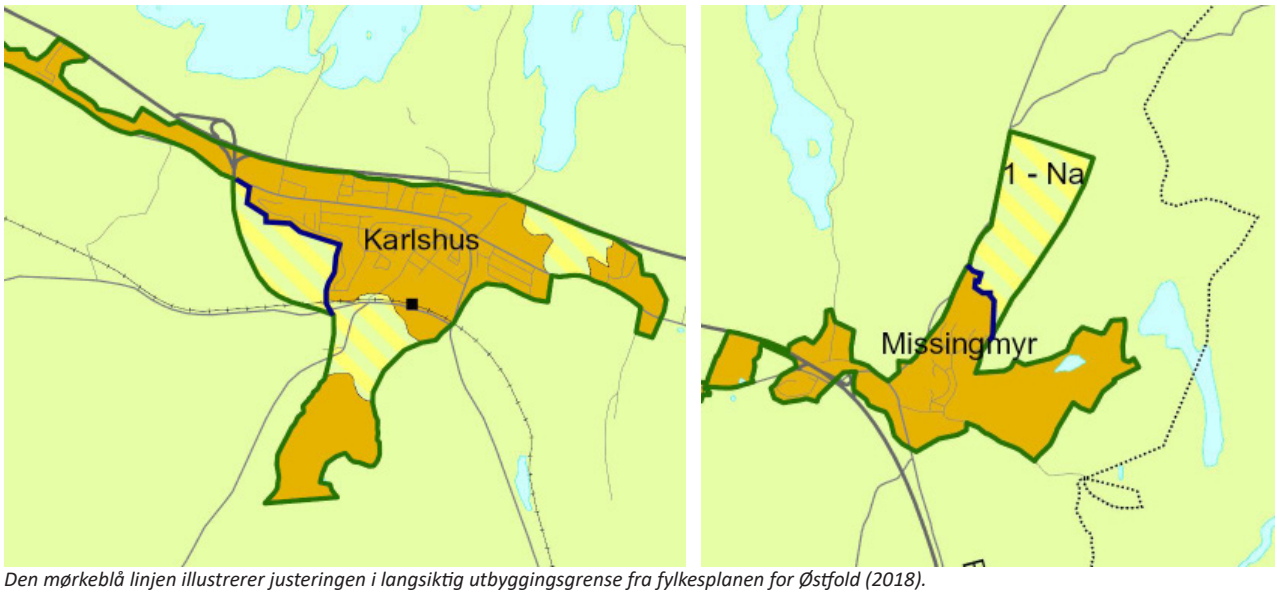
10.1 Endringer i langsiktig utbyggingsgrense

Åkebergmosen/Missingmyr

1-Na tas ut med bakgrunn i bevaring av friluftsområder og landskapet. Det foreslås å legge inn nye områder som utvidelse av næringsutvikling ved Åkebergmosen.

Karlshus

Et stort jordbruksareal har i eksisterende kommunedelplan for Karlshus og fylkesplan ligget inne som fremtidig utviklingsområde. Dette arealet hadde fortsatt status som LNF(R), og var vist som mulig utbyggingsområde etter planperioden (etter 2017) i kommunedelplanen. Dette er verdifull dyrket mark som nå foreslås å tas ut at den langsiktige utbyggingsgrensen i fylkesplanen basert på føringer om å bevare verdifull dyrket og dyrkbar mark. Basert på fremtidige befolkningsprognoser og allerede eksisterende boligutvikling er det vurdert at det ikke er behov for dette området i denne planperioden. Det legges opp til å prioritere eksisterende planer og en forsiktig utvikling av Saltnes.



Den mørkeblå linjen illustrerer justeringen i langsiktig utbyggingsgrense fra fylkesplanen for Østfold (2018).

11. BESKRIVELSE AV ENDRINGER I AREALFORMÅLENE OG BESTEMMELSER

Her beskrives forslag til arealbruksendringer og endringer i bestemmelser i revidert kommuneplan i forhold til tidligere vedtatt plan. I dette kapittelet er endringene listet opp for å gi en best mulig oversikt.

Selv om det er områder i planen som ikke er utbygd vil disse vises som eksisterende byggeområder på plankartet. Eksempelvis gjelder dette utbyggingsområde for boliger på Strømnesåsen.

11.1 Endringer i generelle bestemmelser

De generelle bestemmelsene skal gjelde for alle arealformål og er førende for videre utvikling.

- Det er gjort endringer i bestemmelser og retningslinjer med bakgrunn i sammenføying av kommunedelplanene for Karlshus og Saltnes og den eksisterende kommuneplanens arealdel. I tillegg er det gjort endringer i oppbyggingen ved at retningslinjer nå står under de bestemmelsene de gjelder.
- Det er lagt inn nye bestemmelser om maksimalt bebygd areal og størrelse på garasjer/ carport i utvalgte eldre reguleringsplaner for boligbebyggelse. Dette er med bakgrunn i at flere av de eldre reguleringsplanene har begrenset utnyttelsesgrad og etterspørsel om større utnyttelse tilpasset dagens behov, som veksthus, boder osv.
- Det er lagt inn bestemmelse om at enkelte reguleringsplaner for fritidsbebyggelse skal følge kommuneplanens bestemmelser for fritidsboliger om maksimalt bebygd areal. Dette er med bakgrunn i at reguleringsplanene har uklare bestemmelser og åpner opp for en høyere utnyttelse enn fritidsboligtomtene i nærliggende reguleringsplaner.
- Det er lagt inn nye bestemmelser for klima og energi hvor hovedtrekkene i den vedtatte klima- og energiplanen (2019) skal legges til grunn for energispørsmål i plan- og byggesaker. I tillegg er det lagt inn nye bestemmelser for klimatilpasning.
- Det er lagt inn nye bestemmelser for renovasjon der kommunens gjeldende renovasjonsnorm/veileder skal legges til grunn.
- Det er lagt inn nye bestemmelser for veier, gatelys, el-forsyning for å knytte dette opp mot kommunens normer.
- Det er lagt inn nye bestemmelser for barn og unges interesser, jf. kommuneplanens samfunnsdel der barn og unge skal være et gjennomgående tema i planlegging og kommunens egen visjon om gode oppvekstsvilkår.
- Det er lagt inn nye bestemmelser om krav til leke-, aktivitets- og rekreasjonsarealer for nye boligområder og krav til lekeplasser ved fortetting.
- Det er lagt inn ny bestemmelse for sykkelparkering for å sikre dette i fremtidig reguleringsplaner.
- Det er lagt inn ny bestemmelse for lyssetting som tilsier at dette skal være et tema i alle reguleringsplansaker.
- Det er lagt inn nye bestemmelser for kulturminner som ikke er formelt vernet og for å sikre kobling til ny kulturminneplanen.
- Det er lagt bestemmelser for spesifikke utbyggingsområder områdene under respektive arealformål for å gi føringer for videre planlegging av områdene.
- Det er lagt inn nye bestemmelser for flere av hensynssonene for å tydeliggjøre hvilke hensyn som gjelder her.

11.2 Bebyggelse og anlegg

Generelt

- Med bakgrunn i det nye sentrumsformålet er det lagt inn nye fellesbestemmelser og retningslinjer for bebyggelse og anlegg. Dette gjelder lokalisering av handel og kjøpesenteret.

Boligbebyggelse

- Det er lagt inn nye boligområder basert på arealinnspill og vurdering av eiendommer i LNF som boligformål med tilhørende bestemmelser.
- Det er lagt inn nye felles bestemmelser for framtidig boligbebyggelse for å ivareta mål om differensiert boligbygging.
- For nåværende boligbebyggelse er utnyttelsesgraden endret fra 25 % til 30 % basert på etterspørsel om større utnyttelse tilpasset dagens behov.

Fritidsbebyggelse

- Et eksisterende fritids- og turistformålsområde er gjort om til fritidsboliger ved Hestholmen (FB4). Området er i dag i stor grad privatisert og det er derfor lagt inn et nytt friområde ned mot sjøen. Det er lagt inn krav om reguleringsplan for området og at friområdet åpnes opp for allmenhetens ferdsel.
- Det er i bestemmelsene for fritidsboliger endret fra 100 m² BYA til 90 m² BYA med bakgrunn i utviklingen av dagens hyttebygging.
- Det er gjort en helhetlig vurdering av fritidsboligområder i eksisterende plan. Dette har resultert i at det er tatt ut uregulerte områder i eksisterende plan og lagt inn fritidsboligområder etter innspill til planen.

Sentrumsformål

- Det er lagt inn nytt sentrumsformål i Karlshus sentrum.
- Det er lagt inn en avvikssone for anbefalingene i rød og gul støysone som står beskrevet nærmere under «hensynssoner» nedenfor.
- Etter samlet konsekvensutredning er det gjort justering og endringer på sentrumsformålet. Det er både tatt ut jordbruksarealer mellom E6 og sentrum for å bevare dyrket mark og justert på den ytre avgrensingen mot vest siden dette er rene boligområder.

Næringsbebyggelse

- Det er lagt inn nye næringsarealer ved Åkebergmosen med bakgrunn i arealinnspill. Deler av eksisterende fremtidig næringsarealer tas ut og erstattes av nye arealer sør-vest og nord-øst. Det legges inn plankrav for de nye områdene.
- Et av næringsområdene ved Krogstadfjorden endres fra fritids- og turistformål til kombinert bolig og næring med bakgrunn i innspill. Det er lagt inn bestemmelse om at området kan etableres med bolig og næring for maritim virksomhet.
- De fremtidige næringsarealene rundt Råde Mølle videreføres for å gi mulighet til utvidelse av virksomheten.
- Det er lagt inn nye bestemmelser for flere nye næringsområder ved Karlshus og Missingmyr.
- Det er gjort noen justeringer i henhold til eksisterende reguleringsplaner. Næringsområdene dette gjelder ligger ved Lundeby.
- Det er lagt inn nytt næringsområde ved Sognshøy.

Offentlig eller privat tjenesteyting

- Et næringsareal i Saltnes er omdisponert til offentlig eller privat tjenesteyting med tanke på å legge til rette for et bedre tilbud av kommunale tjenester i Saltnes.

Idrettsanlegg

- Råde har to skytebaner, en i Jerndalen som har egen reguleringsplan med bestemmelser, og en i Karlshusbunn. Begge skytebanene er endret fra annet formål til idrettsanlegg etter gjeldende reguleringsplan og oppdatert tegneregler for kommuneplanens arealdel.
- Det er gjort en utvidelse av arealformålet ved Råde ungdomsskole for å inkludere den etablerte BMX banen i idrettsanlegget og er basert på den gjeldende reguleringsplanen for området.

Kirkegårder og gravlunder

- I kommunen finnes kun grav- og urnelund ved Råde kirke. Det er vurdert at det er tilstrekkelig med gravplasser for denne planperioden. Tomb kirke har ikke kirkegård. Det er ikke gjort endringer innenfor dette arealformålet.

Fritids og turistformål

- Det er lagt inn ny bestemmelse som tillater helårstelt med duk og sandwich materiale, og som sier at det ikke er tillatt med faste innstallasjoner.

Råstoffutvinning

- Det er gjennom innspill lagt inn et nytt område for utvidelse av Råde Pukkverk ved Slangsvold. Det er lagt inn nye bestemmelser for arealformålet som skal ivaretas i videre planlegging av dette området.
- Anlegget ved Finstad skal brukes som næringsområde for gjenbruk av masser og det er lagt inn bestemmelse som tillater videre drift av miljøparken.

Kombinert formål

- De kombinerte formålene som ligger i Karlshus videreføres i ny plan.
- Næringsområdene ved Stensrødjordet (felt KB2) og Jonsten næringspark (felt KB1) er endret fra næring til kombinert formål med fokus på forretning med plasskrevende varehandel og næring. Det er også lagt inn en bestemmelse som tilsier at det ikke tillates etablert forretning som kan konkurrere med virksomheter i sentrumsformålet.
- Det er lagt inn bestemmelser for de fremtidig utbyggingsområde ved Skråtorpjordet (KB4). Her tillates det etablert bolig og næring kombinert med offentlig eller privat tjenesteyting.
- Det er lagt inn kombinerte for mål ved Krogstadfjorden som tillater bolig og næring (KB6).
- Det er lagt inn nytt kombinert formål for bolig og næring ved Oven handel for å ivareta eksisterende kafe og bolig i 2. etasje.

11.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Lufthavn

- Deler av arealene tilhørende Moss Lufthavn Rygge berører Råde kommune. Det foreligger ingen kjente konkrete planer for utvidelser som vil berøre Råde i planperioden.

Jernbane

- Jernbanelinjen gjennom Råde er enkeltsporet fra Haug til Seut i Fredrikstad. Bane NOR har nå utarbeidet en ny kommunedelplan for dobbeltspor på denne strekningen. Den er nå ute på høring og er planlagt vedtatt innen 2021. Kommunedelplanen vil båndlegge store deler av landbruks- og skogsområder langs den nye traseen. Flere gårder og boliger vil kunne bli berørt av det nye dobbeltsporet.
- Det vil legges inn en båndleggingssone for kommunedelplanen for dobbeltsporet hvis planen vedtas før arealdelen.

Vei

- Det foreligger ingen endringer i forslag til utvidelser eller veiomlegging i forhold til tidligere planer.

Gang- og sykkelvei

- Det er fortsatt et stort ønske om å få på plass gang- og sykkelvei langs FV 354 fra Tomb til Karlshus. Den juridisk linje markert i plankartet for denne gang- og sykkelveien videreføres derfor som fremtidig i denne planen.

Kraftoverføring

- Det er ikke gjort noen endringer i denne planperioden.
- Det er gjort en utvidelse av hensynssonen for høyspentledningen som går mellom Arneberg og Auberg med bakgrunn i sammenføying av kommunens tre arealplaner.

Fjernvarme

- Det er lagt inn bestemmelser om tilknytningsplikt i områder med gyldig konsesjon i tråd med føringer i kommunens klima- og energiplan (2019).

11.4 Grønnstruktur

- Det er gjort endringer i det som lå inne som naturområde langs E6 med bakgrunn i feil bruk i tidligere plan.

11.5 Forsvaret

- Av forsvarsanlegg innen kommunen finnes Rygge hovedflystasjon. «Landsverneplanen for forsvaret» (år 2000) viser at de forskriftsfredede bygningene og anleggene Gylleråsbatteriet, Høyåsbatteriet og Vetaåsbatteriet inngår i denne og er dermed i statens eie.
- Batteriveien, som var forsynings- og veiforbindelsen mellom disse festningsverkene, er vist på kommuneplankartet som «historisk spor» og turvei.

11.6 Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF)

LNF a)

- Det er gjort presiseringer når det kommer til hvilke tiltak i landbruksbebyggelse som er unntatt plankravet.

LNF b) Spredt bebyggelse

- Det er lagt inn nye formål for spredt bebyggelse i LNF-områder med tilhørende bestemmelser. Dette er gjort med bakgrunn i at det er mange bolig- og fritidsboligeiendommer som i dag ligger i LNF-områder og må søke om dispensasjon fra jordlovens bestemmelser. Det er gjennomført en egen konsekvensutredning for eiendommene som omgjøres til LNF-Spredt bebyggelse. Det ble i første omgang gjort en utvelgelse av eiendommer som skulle vurderes. Dette ble gjort med bakgrunn i matrikkelen og kunnskap om eiendommenes historikk. Etter dette ble de resterende eiendommene vurdert etter utvalgte kriterier etter veileder for spredt bebyggelse*.
- Det er også lagt inn to områder med spredt næringsbebyggelse i LNF-områder ved Tasken. Her er det lagt inn en bestemmelse for SN1 som tillater utleiemuligheter.

* https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/planlegging-for-spredt-bolig--fritids--og-naringsbebyggelse-i-landbruks--natur--friluft s--og-reindriftsomrader-lnfr-omrader/id2696910/

11.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag m/tilhørende strandsone

- Det er lagt inn en utvidelse av småbåtanlegget ved Makrellrød og det er lagt inn arealformål i henhold til eksisterende situasjon ved småbåtanlegget i Ovenneset.
- Det har vært diskutert om det skal legges inn nye områder for friområde i sjø, men dette er ikke blitt prioritert i denne rulleringen av arealdelen. Det er foreslått å utarbeide en ny kystsoneplan for Råde basert på en kartlegging av mulighetsrom som finnes langs kysten*.

Kommuneplanens arealdel skal i nødvendig utstrekning vise hensyn og restriksjoner som har

* Mulighetskartlegging av kystsonen (VFK (ØFK) og NIVA).

12. HENSYNSSONER

betydning for bruken av areal. Hensyn og forhold som inngår i pbl. § 11-8, bokstav a-f, skal markeres i arealdelen som hensynssoner med tilhørende bestemmelser eller retningslinjer.

- Det er lagt inn oppdaterte angivelse av støysoner for flytrafikk fra Forsvarets flyplass, vegtrafikk, skytebane og jernbanen (kartkoder H210, H220 og H290).
- Fareområder for flom i Vansjø og havstigning er angitt med retningslinje for høydekoter, område for kvikkleire med geografisk avgrensning (kartkode H310) og bestemmelse. Faresone for høyspenningsanlegg er gitt geografisk avgrensning (kartkode H370) med tilhørende retningslinje.
- Det er angitt hensynssoner for friluftsliv (kartkode H530), landskap (kartkode H550), kulturmiljø (kartkode H570), festningsanlegg (kartkode H730), samt konsentrerte områder med automatisk fredede kulturminner (kartkode H730), alle med tilhørende retningslinjer.
- Det er lagt inn på kartet områder som er båndlagt etter Plan- og bygningsloven (kartkode H710), Naturmangfoldloven (kartkode H720) og Kulturminneloven (kartkode H730). Kfr. kapittel 8, Områder som er båndlagt eller skal båndlegges. Det er lagt inn nye båndleggingssoner (H720) for områdene med frivillig barskogvern i Sandå og Henestangen naturreservat og Jerndalsfjellet naturreservat.
- Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde er markert på kommuneplankartet med detaljeringssone videreføring av reguleringsplane (kartkode H910).
- Det er gjort en justering av forbudsgrensen langs sjø for de utbyggingsområdene som ligger innenfor 100-metersbeltet og som omfattes av en reguleringsplan (se vedlegg 9).
- Etter samlet konsekvensutredning er det lagt inn hensynssoner for friluftsliv etter kartlagte friluftslivsområder fra 2015 og hensynssoner for grønnstruktur over tidligere naturområder i forrige plan.

13. PLANER SOM FORTSATT SKAL GJELDE OG OPPHEVES

Se vedlegg 5.

14. KONSEKVENSUTREDNING OG ROS-ANALYSE

14.1 Sammendrag av samlet konsekvensutredning

Det er utarbeidet en helhetlig konsekvensutredning av endringsforslagene til rulleringen av kommuneplanens arealdel 2020-2037. Formålet er å klargjøre de samlede virkningene endringene i kommuneplanen har for miljø og samfunn. Utredningen er basert på veileder for konsekvensutredninger til kommuneplanens arealdel, T-1493 og består av:

- Vurdering av de samlede arealbruksendringene i planforslaget opp mot sentrale overordnede rammer og føringer
- Samlet vurdering av arealformål
- Samlet vurdering etter utredningstema fra planprogrammet.

Konsekvensutredningen viser at planforslaget samlet sett er godt i samsvar med kommunens egne føringer, med noen mindre unntak. Det trekkes frem to hovedpunkt som samlet sett har større negative konsekvenser. Dette er de foreslåtte boligformålene på Saltnes og Krogstadfjorden som legger opp til en utvikling i strid med overordnede rammer og føringer, og som vil vanskeliggjøre sentrumssatsingen på Karlshus. Det andre er manglende felles prinsipp for forbudsgrensen (100-metersbeltet) og vurdering av eksisterende utbyggingsområder i strandsonen.
Se vedlegg 9 for hele rapporten.

Vurdering av nytt planforslag
Konsekvensutredningen er oppdatert med en vurdering av nytt planforslag hvor det er gjort endringer for å redusere de samlede negative virkningene på miljø og samfunn. De nye fritidsboligformålene på Torkildstad Nord, Akerskogen og Nordre Tasken har samlet sett negative konsekvenser. I Karlshus er sentrumsformålet justert for å bevare jordbruksarealene mellom E6 og sentrum. Dette er svært positivt for landbruket. Kommunen har lagt inn hensynssoner for friluftsliv og grønnstruktur med bestemmelser/retningslinjer. Med hensynssoner er det tydeligere hvor viktige friluftsinteresser og grønnstrukturer ligger. Dette skaper bedre forutsigbarhet for kommunen og sikrer at det blir tatt særlig hensyn til slike områder.
Det er positivt at kommunen har revurdert boligutviklingen på Saltnes og tatt ut et større fremtidig boligformål. Samlet sett vurderes det likevel å være for mye nytt boligareal på Saltnes, som blant annet kan vanskeliggjøre sentrumssatsingen på Karlshus.

Endringer basert på samlet konsekvensutredning

I planforslag som ble fremmet for behandling i mai 2021 ble det gjort endringer for å imøtekomme den samlede konsekvensutredningen. Her ble omfanget av de foreslåtte boligområdene i Saltnes endret. Det ble gjort vurdering av tre ulike alternativer for boligbygging i Saltnes. Denne vurderingen resulterte i at det større boligområde ved Andersrødbakken ble tatt ut. De andre nye områdene ble vurdert og ikke komme i konflikt med videre utvikling av Karlshus.

Det ble gjort en helhetlig vurdering av forbudsgrensen langs kysten. Her er det gjort vurdering av eksisterende byggeområder i arealplaner og gjort endringer på forbudsgrense langs sjø og vassdrag basert på felles kriterier (se vedlegg 9).

I det nye planforslaget er det også gjort endringer på hensynssoner for friluftsliv og grønnstruktur. Det er lagt inn hensynssoner for friluftsliv etter kartlagte friluftslivsområder fra 2015. Det er lagt inn hensynssoner for grønnstruktur over tidligere naturområder i forrige plan for å bevare

hensikten med Klimaskog. Hensynssonene har fått egne bestemmelser.

I henhold til samlet konsekvensutredning er det gjort endringer på sentrumsformålet. Jordbruksarealene mellom E6 og sentrum er tatt ut og det er gjort en justering på den ytre avgrensingen mot vest, da dette er rene boligområder.

Det er også gjort endringer og justeringer av bestemmelser og retningslinjer i henhold til konsekvensutredningen og internt arbeid.

Endringer i planforslag etter politisk vedtak

Det er i nytt planforslag gjort endringer basert på poltisk vedtak i mai 2021 og juni 2023. Endringene er beskrevet i kap. 1.4 og 1.6.

Administrasjonen vurderer at planforslaget samlet sett er godt i samsvar med kommunens egne føringer og overordnede nasjonale og regionale føringer, med noen unntak.

Administrasjonen vurderer at det i det nye planforslaget med de foreslåtte boligformålene i Saltnes og Krogstadfjorden fortsatt legger opp til en utvikling i strid med overordnede rammer og føringer, og som vil vanskeliggjøre sentrumssatsingen på Karlshus.
Basert på konsekvensutredningen av fjerning av den lokale strandsonen (vedlegg 14) vurderer administrasjonen at den lokale strandsonen bør opprettholdes for å unngå større utbyggingspress, mer utvikling og mer privatisering av strandsonen, og føre til at kystlandskapet i Råde endres.

Det vises til konsekvensutredningen (vedlegg 1) for ytterlige vurderinger av endringene etter politisk vedtak.

14.2 Risiko og sårbarhetsanalysen

Det er identifisert fire uønskede hendelser som ansees å utgjøre særskilt risiko. Tre av disse er knyttet til naturfare, den siste til samfunnskritiske funksjoner. Sammendrag av analyserte uønskede hendelser og tiltak illustreres i tabellen under:

Uønsket hendelse:		Tiltak
Naturgitte forhold/naturhendelser		
1	Flom i vassdrag	Legge aktsomhetskart for flom som hensynssone i planen. Bruke sikkerhetsnivåene for flom, definert i TEK 17, i bestemmelsene. For eiendommer som delvis er innenfor aktsomhetskartet, kan nytt tiltak plasseres utenfor aktsomhetsområdet.
2	Stormflo høy vannstand	Utarbeide lokalt aktsomhetskart for havnivåstigning Vektlegge sikkerhetsnivåene for stormflo, definert i TEK 17, i bestemmelsene.
3	Skred	Legge inn faresone for kvikkleireskred som hensynssone i planen. Følge NVEs veileder 'Sikkerhet for kvikkleireskred' (1). Kravene til NVE bør legges inn i kommuneplanens bestemmelser.
Kritiske samfunnsfunksjoner og kritisk infrastruktur		
4	Ufremkommelige veier for nødetater	Etablere parkeringsplasser ved utfartsområder Oppgradering av veier

Endringer basert på ROS-analysen

Det er lagt inn hensynssone for flom i planforslaget etter NVEs aktsomhetskart. Det utarbeides et temakart for lokalt aktsomhetssoner for havnivåstigning og stormflo. Det er også gjort endringer i bestemmelsene etter tiltak beskrevet i analysen.

Det er allerede utarbeidet en kommunal parkeringsplass ved Saltnes Syd som var tenkt benyttet av de som skulle ned til Saltholmen. Det må vurderes om dette skal skiltes bedre. Oppgradering av veier er noe kommunen arbeider med kontinuerlig med vedlikehold på grusveier og asfaltveier. Ut mot Oven skal fylkesveien oppgraderes i 2021 samtidig som det jobbes med ny ringledning for vann og avløp.

15. OVERORDNEDE FØRINGER

INTERNASJONALE FØRINGER
Parisavtalen Parisavtalen er en internasjonal klimaavtale som ble vedta i 2015. Avtalen sier at global oppvarming skal holdes godt under 2 grader sammenliknet med førindustriell tid, og det skal jobbes for å klare 1,5 grader. Dette for å begrense farlige klimaendringer. Verden skal bli klimanøytral i løpet av siste halvdel av dette århundret. Det betyr at det ikke slippes ut mer CO2 enn hva som tas opp av naturen. Kommunen har et eget ansvar for å nå målet og redusere utslipp lokalt. https://www.fn.no/om-fn/avtaler/miljoe-og-klima/parisavtalen
FNs bærekraftsmål FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. https://www.fn.no/om-fn/fns-baerekraftsmaal
NASJONALE FØRINGER
Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nasjonale-forventninger-til-regional-og-kommunalplanlegging/id2416682/
Stortingsmelding om berekraftige byar og sterke distrikt (2016-2017) https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-18-20162017/id2539348/
Plan- og bygningsloven § 1-1.Lovens formål *«Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.* *Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.* *Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.* *Det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig.* *Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.* *Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstsvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.»* https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71

Lov om forvaltning av naturens mangfold *«§ 1.Formål* *Lovens formål er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i framtiden, også som grunnlag for samisk kultur.»* https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2009-06-19-100
Lov om kulturminner *«§ 1.Lovens formål* *Kulturminner og kulturmiljøer med deres egenart og variasjon skal vernes både som del av vår kulturarv og identitet og som ledd i en helhetlig miljø- og ressursforvaltning.* *Det er et nasjonalt ansvar å ivareta disse ressursene som vitenskapelig kildemateriale og som varig grunnlag for nåøevende og fremtidige generasjoners opplevelse, selvforstyåelse, trivsel og virksomhet.* *Når det etter annen lov treffes vedtak som påvirker kulturminneressursene, skal det legges vekt på denne lovens formål.»* https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1978-06-09-50?q=lov%20om%20kulturminner
Folkehelseloven *«§ 1.Formål* *Formålet med denne loven er å bidra til en samfunnsutvikling som fremmer folkehelse, herunder utjevner sosiale helseforskjeller. Folkehelsearbeidet skal fremme befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold og bidra til å forebygge psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse. 47 Loven skal sikre at kommuner, fylkeskommuner og statlige helsemyndigheter setter i verk tiltak og samordner sin virksomhet i folkehelsearbeidet på en forsvarlig måte.* *Loven skal legge til rette for et langsiktig og systematisk folkehelsearbeid.»* https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2011-06-24-29
Forskrift om forvaltning av kulturhistoriske verdifulle kirker (kirkebyggforskriften) https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2020-12-18-2827
Forskrift om konsekvensutredninger https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-21-854
NB!-registeret https://www.regjeringen.no/contentassets/00d635cb742944b2a7a441ea7f20635a/rundskriv-q-06-2020-1.pdf
Rundskriv Q06/2020 Forvaltning av kirke, gravplass og kirkens omgivelser som kulturminne og kulturmiljø https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-21-854
T 2/08 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/1995-09-20-4146
Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/Statlige-planretningslinjer-for-samordnet-bolig--areal--og-transportplanlegging/id2001539/
Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/differensiert-forvaltning-strandsonen/id636763/
Nasjonal transportplan 2018-2029 https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-33-20162017/id2546287/

REGIONALE FØRINGER
Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv https://www.regjeringen.no/contentassets/7e80a758716344cbbb97adc5c7c27f18/t-1571b.pdf
Fylkesplan for Østfold – Østfold mot 2050, vedtatt 22.08.2018 https://www.ostfoldfk.no/_f/p1/iaa0a4cbf-52d0-4c81-8095-1665c7986021/endeligplandokument-pdf-format.pdf
Kulturminneplan for Østfold 2010-2022 https://www.ostfoldfk.no/_f/p1/i5f177e0c-d71b-4693-a9de-aa4b35fb4640/kulturminneplan.pdf
Regional kystsoneplan for Østfold https://www.ostfoldfk.no/_f/p1/iabef9461-c6d9-45bf-820f3f221dfc2adc/kystsoneplan_redigert_s.pdf
LOKALE FØRINGER
Råde 2037 – kommuneplanens samfunnsdel 2020 - 2037 https://www.rade.kommune.no/_f/p1/ieaee6c2a-f115-4cef-80a8-369377796ff3/kommuneplan-2020-2037-samfunnsdel-vedtatt-110620.pdf
Kommunedelplan for klima- og energi 2019 - 2021
Strategisk folkehelseplan 2020 – 2037
Boligsosial handlingsplan – rulleres 2020
Trafikksikkerhetsplanen - 2019 - 2029

VEDLEGG:

1. Konsekvensutredning av arealinnspill til kommuneplanens arealdel, datert 16.10.2023
2. Konsekvensutredning av spredt bebyggelse i LNF-områder, datert 03.03.2021
3. Konsekvensutredning av spredt bebyggelse i LNF (Excel-ark) datert 28.09.2023
4. Illustrasjonskart over spredt bebyggelse i LNF, datert 16.10.2023
5. Planer som skal gjelde og oppheves, datert 07.12.2023
6. Boligbyggeprogram 2023-2037, datert 07.12.2023
7. Vurdering av boligutvikling i Saltnes, datert 02.05.2023
8. Vurdering av fritidsboligutvikling, datert 09.03.2021
9. Vurdering av forbudsgrensen langs sjø og vassdrag, datert 24.05.2023
10. Samlet konsekvensutredning, datert 25.03.2021
11. Risiko- og sårbarhetsanalyse til kommuneplanens arealdel, datert 02.09.2022
12. Temakart - Aktsomhetskart stormflo og havnivå prognose 2050, datert 19.03.2021
13. Overvannsplan Råde kommune, datert 15.11.2022
14. Konsekvensutredning av fjerning av den lokale strandsonen, datert 02.08.21
15. Konsekvensutredning av arealinnspill A8 (renovasjonsløsning) til kommuneplanens arealdel, datert 07.12.2022
16. Konsekvensutredning av omregulering fra jord- og skogbruk til næring på Sognshøy, datert 16.10.2023
17. Administrasjonens vurdering av innkomne høringsuttalelser ved 1. gangs høring og offentlig ettersyn, datert 02.05.2023
18. Løsninger på innsigelser fremmet til kommuneplanens arealdel ved 1. gangs høring og offentlig ettersyn, datert 02.05.2023
19. Føringer for videre behandling av innsigelser til kommuneplanens arealdel 2021-2037 for Råde kommune, datert 10.02.2022
20. Innspill og høringsuttalelser som har kommet inn etter 1. gangs høring og offentlig ettersyn, datert 02.05.2023
21. Administrasjonens vurdering av innkomne høringsuttalelser mellom 1. gangs og 2. gangs høring og offentlig ettersyn, datert 29.09.2023
22. Administrasjonens vurdering av innkomne høringsuttalelser ved 2. gangs høring og offentlig ettersyn, datert 29.09.2023
23. Signert protokoll fra meklingsmøte med Statsforvalteren i Oslo og Viken, datert 20.10.2023

RAUSHET

FELLESSKAP

KLIMA OG MILJØ

STEDSUTVIKLING

GLEDE

TILLIT

ARBEIDSPLASSER

BÆREKRAFTIG UTVIKLING

OPPVEKSTMILJØ

SAMHANDLING

BO I RÅDE

OPPLEVELSER I NÆRMILJØET

LIKEVERD

MEDBYGGER - ALLE MED

RESPEKT

LOKALE RÅVARER

NATUR OG FRILUFT

MOBILITET

FREMTIDSRETTET

Råde kommune



RÅDE 2037

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

Kommuneplan for Råde kommune 2023 - 2037 Arealdel

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt 07.12.2023

Råde kommune

INNHOLD

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

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

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

VEILEDNING

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

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

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

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

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

1. GENERELLE BESTEMMELSER

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

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

§ 1.1.1 Forhold mellom kommuneplanens arealdel og eldre reguleringsplaner

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

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

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

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

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

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

PlanID	Navn	Dato
081	Oven martin Karlsen	1992

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

PlanID	Navn	Dato
038A	Saltnes-Spetalen del 1	1979

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

PlanID	Navn	Dato
111	Holmeskogen	2002
094	Oventangen Vest	2003

§ 1.2 PLANKRAV

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

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

§ 1.2.1 Unntak fra plankrav

Gjelder alle tiltak med detaljbestemmelser for bestemmelsene under:

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

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

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

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

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

§ 1.3.1 Klima- og energiplan

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

§ 1.3.2 Bærekraftig energiløsning og byggematerialer

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

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

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

§ 1.3.4 Klimatilspasning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 1.6.1 Veier, gatelys, el-forsyning mm.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Byggegrense og avkjørsler i sentrumsformål og tettsteder fastsettes i reguleringsplan.

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

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

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

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

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

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

§ 1.6.2 Krav til vann- og avløpsanlegg og overvannshåndtering

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

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

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

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

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

§ 1.6.4 Renovasjon

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lokalisering av lekeplass skal begrunnes i planbeskrivelsen for nye reguleringsplaner.

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

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

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

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

§ 1.11.1 Generelt

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

§ 1.11.2 Minste uteoppholdsareal (MUA)

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

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

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

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

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

Følgende areal kan beregnes som uteoppholdsareal;

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

§ 1.11.3 Fellesområder som møteplass og til lek og aktivitet

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

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

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

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

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

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

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

§ 1.11.4 Uteoppholdsareal skole og barnehage

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Frittstående reklameinnretninger og flagg/vimpler bør unngås.

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

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

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

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

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

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

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

§ 1.13 PARKERING (PBL. § 11-9 NR. 5)

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

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

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

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

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

d) For fritidsbebyggelse kreves det ikke parkering.

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

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

§ 1.14.1 Støy

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 1.14.2 Estetikk, landskapstilpasning

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

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

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

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

§ 1.14.4 Lyssetting

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

§ 1.14.5 Naturmangfold

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

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

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

§ 1.15.1 Fredede kulturminner, og nasjonalt og regionalt viktige kulturminner

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

§ 1.15.2 Automatisk fredede kulturminner inkludert kulturminner under vann

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

§ 1.15.3 Områder regulert til bevaring

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

§ 1.15.4 Bygninger, anlegg og landskap av kulturhistorisk verdi

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

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

2. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

§ 2.1.1 Lokalisering av handel

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

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

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

§ 2.2.1 Fremtidige områder for boligbebyggelse

Utnyttelse og høyder settes gjennom regulering.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 2.3.1 Felles bestemmelser for fritidsbebyggelse

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

§ 2.3.2 Fremtidige områder for fritidsbebyggelse

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

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

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

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

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

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

§ 2.3.3 Områder for fritidsbebyggelse

Oppføring av ny fritidsbebyggelse er tillatt på tidligere fradelt fritidseiendom:

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

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

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

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

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

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

Karlshus områdesenter skal:

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

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

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

Felt SF1 - Karlshus sentrum

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

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

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

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

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

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

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

All lokalisering av næring skal skje etter ABC-prinsippet.

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

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

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

§ 2.5.1 Områder for næringsbebyggelse

Felt N1 og N2 Åkebergmosen

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

Felt N3 - Langøyveien

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

Felt N4 - Stasjonsveien

- Innenfor feltet tillates det etablert næringsbebyggelse.

Felt N5 - Missingmyrveien

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

Felt N6 - Sognshøy

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

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

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

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

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

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

§ 2.5.2 Lokalisering av kontor

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 2.7.1 Eksisterende områder for fritids- og turistformål

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 2.9.1 Fremtidig kombinert formål

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 2.10 ANDRE TYPER NÆRMERE ANGITT BEGYGGELSE OG ANLEGG

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

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

Nye signalmaster skal kunne benyttes av flere aktører.

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

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

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

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

§ 2.12.1 Friområder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

j) Innenfor område LNF1 tillates det etablert gartneri.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Bruksendring

3.1 Bygningsmassen

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

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

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

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

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

d) Økt trafikkfare

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

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

3.2 Eiendommen

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

4. Dyrehold

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

5. Lagring

5.1 Innendørs

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

5.2 Utendørs

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

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

6. Riving av eksisterende bebyggelse

6.1 Bygninger fra 1850-tallet og eldre

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

6.2 Rivingstillatelse

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

7. Ny bebyggelse - bolighus

7.1 Tun

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

2.2 Dispensasjon

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

Unntaket er eksisterende bolighus som tillates revet og gjenoppbygd.

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

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

9. Gjenoppbygging og tilbygg til bolig

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

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

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

Det kan gis dispensasjon for tiltak som:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 2.14.1 Småbåthavn/felles bryggeanlegg og enkeltbrygger

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

Grunne områder skal bevares som naturområder eller badeplasser.

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

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

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

§ 2.14.2 Friluftsområde i sjø

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

§ 2.14.3 Ferdsel

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

§ 2.14.4 Innretninger i sjø og vassdrag

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

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

§ 2.14.5 Naturinngrep i sjø og vassdrag

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

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

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

§ 2.14.6 Fiske

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

3. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

§ 3.1 HENSYNSSONER (PBL. § 11-8)

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3.1.3 Rasfare og skredfare H310

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

§ 3.1.4 Flomfare H320

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

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

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

§ 3.1.5 Faresone - Brann- og eksplosjonsfare H350

Hensynssonen er delt inn i to soner.

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

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

§ 3.1.6 Faresone - Høyspent/Kraftledninger H370

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

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

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

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

§ 3.1.8 Friluftsliv H530

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

§ 3.1.9 Grønnstruktur H540

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

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

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

§ 3.1.10 Landskap H550

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

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

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

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

§ 3.1.11 Kulturmiljø H570

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

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

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

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

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

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

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

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

Bestemmelsene i kommunedelplanen gjelder.

§ 3.1.13 Båndlegging etter lov om forvaltning av naturens mangfold H720

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

§ 3.1.14 Båndlegging etter lov om kulturminner H730

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

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

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

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

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

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

§ 3.1.15 Båndlegging etter energiloven H740

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



Råde
kommune



Kommuneplanens arealdel
Råde kommune
2023 - 2037

Nasjonal plan-ID: 3017 202002

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

N

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

MÅLESTOKK: 1:18 000

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

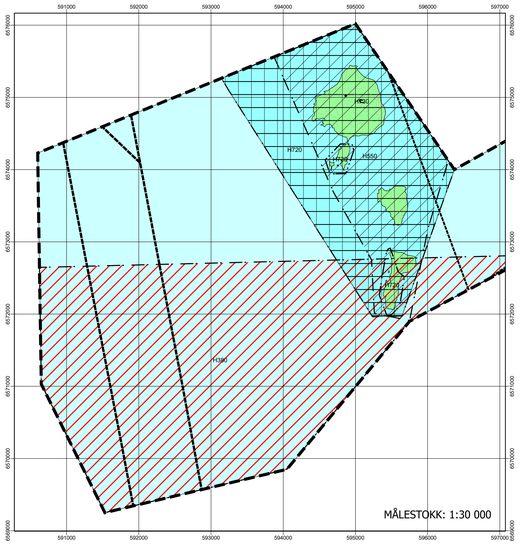
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (pbl. § 11-7, nr. 5)
- LNF — LNFR, tiltak for stedbunden næring
- LSB — LNFR, spredt boligbebyggelse
- LSF — LNFR, spredt fritidsbebyggelse
- LSN — LNFR, spredt næringsbebyggelse

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

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE
- Forbudsgrense sjø
- Forbudsgrense vassdrag



Kommuneplanens arealdel
Råde kommune
2023 - 2037

Nasjonal plan-ID: 3017 202002

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

N

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

MÅLESTOKK: 1:18 000

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende / Framtidig

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

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

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl. § 11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner
- H110 – Nedslagsfelt drikkevann
- H210 – Rød støysone
- H220 – Gul støysone
- H290 – Andre støysoner
- H310 – Ras- og skredfare
- H320 – Flomfare
- H350 – Brann- og eksplosjonsfare
- H370 – Høyspenningsanlegg
- H380 – Militær virksomhet

c) Soner med angitt særlige hensyn
- H530 – Hensyn friluftsliv
- H540 – Hensyn grønnstruktur
- H550 – Hensyn landskap
- H570 – Hensyn kulturmiljø

d) Båndleggingsone
- H710 – Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H720 – Båndlegging etter lov om naturvern
- H730 – Båndlegging etter lov om kulturminner
- H740 – Båndlegging etter annen lovgivning

f) Detaljeringssone
- H910 – Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde

SAMFERDSEL

	Nåværende: Tunnel	Nåværende: På bakken	Nåværende: Bro	Framtidig: Tunnel	Framtidig: På bakken	Framtidig: Bro
Hovedveg		———	— —			
Gang- og sykkelveg		· · · ·			· · · ·	
Turvegtrase		— — —				
Jernbane		←+++→	←+→		←+++→	
Farled		———				
Småbåtled		-------				

JURIDISK LINJE
- Forbudsgrense sjø
- Forbudsgrense vassdrag

Vegadresse : 1282 Råde torg 25

Adressedata

Adressetilleggsnavn	
Kortnavn for adr.till.navn	
Kilde for adr.till.navn	
Eiendom	3112 - 60/41/0/0

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
148285306		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	28.05.1986

Kretser

Kretstype	Kretsnr	Kretsnavn
Postnummerområde (P)	1640	RÅDE
Grunnkrets (G)	204	Strømshaug
Kirkesogn (K)	02040301	Råde (976986008)
Skolekrets (S)	3	KLOKKERGÅRDEN
Stemmekrets (V)	1	KARLSHUS
Tettsted (T)	193	Karlshus

Adressehistorikk

Historisk adresse	Oppdatert	Adresseversjon
135 1030 VANSJØVEIEN 80000		1
135 1030 VANSJØVEIEN 80000	19.10.2012	2
135 1282 RÅDE TORG 250000	11.12.2014	3
3017 1282 RÅDE TORG 250000	01.01.2020	4
3017 1282 RÅDE TORG 250000	01.01.2020	5
3017 1282 RÅDE TORG 250000	01.01.2024	6
3112 1282 RÅDE TORG 250000	01.01.2024	7

Koordinater

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	Verifisert
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6580733.0	606712.7	0.0	Ja

Eiendomsnr: 3112 - 60/41/0/0

Eiendomsdata

Eiendomstype	Grunneiendom (G)	Bruksnavn	EKHEIM
Beregnet areal	730.5	Arealmerknad	
Etablert dato	23.08.1955	Oppgitt areal	1309.0
Oppdatert dato	09.09.2025	Arealkilde	Målebrev (1)
Bestående	Ja	Bruk av grunn	Bolig (B)
Tinglyst	Ja	Ikke fullf. Oppm.forr.	Nei
Seksjonert	Nei	Frist fullføring	
Har fester	Nei	Mangel ved oppm.krav	Nei
Under sammenslåing	Nei	Frist retting	
Nymatrikulert	Nei	Skyld	0.0

Adresser

Type	Adresse	Alt. navn
Vegadresse	1282 Råde torg 25	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
148285306		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	28.05.1986
148285292		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	23.05.2014

Forretninger

Forretningstype	Beskrivelse	Forr.dato	Matr.ført	Grunnlag	Tingl.status	Inv.vert (areal)	Berørte
Omnummerering (ON)	Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		Tinglyst (TI)	60/41	
Omnummerering (ON)	Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		Tinglyst (TI)	60/41	
Oppmålingsforretning (OP)	Kvalitetsheving for eksisterende eiendom	24.02.2015	24.02.2015				60/34, 60/3, 60/41
Oppmålingsforretning/arealoverføring (OA)	Arealoverføring	24.02.2015	24.02.2015		Tinglyst (TI)	60/41 (-283.6), 60/4 (283.6)	60/3
Oppmålingsforretning (OP)	Kvalitetsheving for eksisterende eiendom	03.12.2013	03.12.2013				60/34, 60/4, 60/41, 60/3
Oppmålingsforretning (OP)	Fradeling av grunneiendom	03.12.2013	03.12.2013		Tinglyst (TI)	60/77 (482.7), 60/41 (-482.7)	60/4, 60/3
Oppmålingsforretning/grensejustering (OG)	Grensejustering	25.11.2013	25.11.2013			60/3 (-117.5), 60/4 (117.5)	60/41
Oppmålingsforretning (OP)	Kvalitetsheving for eksisterende eiendom	25.11.2013	25.11.2013				60/3, 60/41, 60/4
Sammenslåing (SF)	Sammenslåing	24.09.2013	06.09.2013		Tinglyst (TI)	60/41 (144.5), 60/45 (-144.5)	
Annen forretningstype (AF)	Endre egenskaper	08.06.2010	08.06.2010			60/41	
Feilretting (FE)	Forretning over eksisterende matrikkelenhet	10.09.2009	10.09.2009				60/17, 60/26, 60/14, 535/22, 60/19, 60/41, 0/0, 60/68, 60/3, 60/16, 60/4, 60/34, 60/35
Kartforretning (KF)	Forretning over eksisterende matrikkelenhet	27.08.2009	28.08.2009				60/4, 60/41, 60/34, 60/3
Feilretting (FE)	Forretning over eksisterende matrikkelenhet	13.01.2009	13.01.2009				60/41, 60/4, 60/34
Skylddeling (SK)	Skylddeling	23.08.1955				60/41 (1309.0), 60/3 (-1309.0)	

Tinglyste eiere

ID	Navn	Adresse	Poststed
Andel	Rolle	Kategori	Status
F-231286	KAKOL JOLANTA MIRELLA	Råde torg 25	1640 RÅDE
1/2	Hjemmelshaver (H)		Bosatt (B)
F-011286	KAZMIERCZAK MAREK	Råde torg 25	1640 RÅDE
1/2	Hjemmelshaver (H)		Bosatt (B)

Eiendomsnr: 3112 - 60/41/0/0

Teiger

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	H. teig	Ber. areal	Arealmerknad	Merknad
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6580739.9	606709.0	0.0	Ja	730.5		

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3112 - RÅDE
Gårdsnummer:	60
Bruksnummer:	41

Utskriftsdato/klokkeslett:	09.04.2026 kl. 12:41
Produsert av:	Bashir Sharifi
Attestert av:	Råde kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	EKHEIM
Etableringsdato:	23.08.1955
Skyld:	0,03
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 60 / 41	730,5 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		231286	KAKOL JOLANTA MIRELLA		Råde torg 25 1640 RÅDE	1 / 2
Hjemmelshaver		011286	KAZMIERCZAK MAREK		Råde torg 25 1640 RÅDE	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		231286	KAKOL JOLANTA MIRELLA		Råde torg 25 1640 RÅDE	
Eier registrert hos Skatteetaten		011286	KAZMIERCZAK MAREK		Råde torg 25 1640 RÅDE	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6580740	606709		730,5 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3112 - 60/41 3017 - 60/41		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3017 - 60/41 0135 - 60/41		
Arealoverføring	24.02.2015	Tinglyst	27.03.2015	bashshar	24.02.2015
Oppmålingsforretning/arealoverføring	14/1714	Rolle Avgiver Mottaker Berørt	Matrikkelenhet 0135 - 60/41 0135 - 60/4 0135 - 60/3	Arealendring -283,6 283,6 0	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	03.12.2013	Tinglyst	07.12.2013	bashshar	03.12.2013
Oppmålingsforretning	13/1438	Rolle Avgiver Mottaker Berørt Berørt	Matrikkelenhet 0135 - 60/41 0135 - 60/77 0135 - 60/3 0135 - 60/4	Arealendring -482,7 482,7 0 0	
Sammenslåing av matrikkelenheter	24.09.2013	Tinglyst	24.09.2013	bashshar	06.09.2013
Sammenslåing	13/1441	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0135 - 60/45 0135 - 60/41	Arealendring -144,5 144,5	
Endre egenskap	08.06.2010			0135frk	08.06.2010
Annen forretningstype	Sentralpunkt flyttet	Rolle Avgiver	Matrikkelenhet 0135 - 60/41	Arealendring 0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Skylddeling	23.08.1955				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0135 - 60/3	-1 309	
		Mottaker	0135 - 60/41	1 309	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	24.02.2015			bashshar	24.02.2015
Oppmålingsforretning	14/1714	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0135 - 60/3	0	
		Berørt	0135 - 60/34	0	
		Berørt	0135 - 60/41	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	03.12.2013			bashshar	03.12.2013
Oppmålingsforretning	13/1438	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0135 - 60/3	0	
		Berørt	0135 - 60/4	0	
		Berørt	0135 - 60/34	0	
		Berørt	0135 - 60/41	0	
Grensejustering	25.11.2013			bashshar	25.11.2013
Oppmålingsforretning/grensejustering	13/1741	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0135 - 60/3	-117,5	
		Mottaker	0135 - 60/4	117,5	
		Berørt	0135 - 60/41	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	 Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	25.11.2013			bashshar	25.11.2013
Oppmålingsforretning	13/1741	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0135 - 60/3	0	
		Berørt	0135 - 60/4	0	
		Berørt	0135 - 60/41	0	
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	10.09.2009			0135bet	10.09.2009
Feilretting		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Feilføring		Berørt	0135 - Mnr mangler	0	
		Berørt	0135 - 60/17	0	
		Berørt	0135 - 60/26	0	
		Berørt	0135 - 60/68	0	
		Berørt	0135 - 60/19	0	
		Berørt	0135 - 60/3	0	
		Berørt	0135 - 60/4	0	
		Berørt	0135 - 60/14	0	
		Berørt	0135 - 60/16	0	
		Berørt	0135 - 60/34	0	
		Berørt	0135 - 60/35	0	
		Berørt	0135 - 60/41	0	
		Berørt	0135 - 535/22	0	
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	27.08.2009			0135bet	28.08.2009
Kartforretning	09/807	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0135 - 60/3	0	
		Berørt	0135 - 60/4	0	
		Berørt	0135 - 60/34	0	
		Berørt	0135 - 60/41	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	13.01.2009			0135frk	13.01.2009
Feilretting					
Feilføring	60/22				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0135 - 60/4	0
Berørt	0135 - 60/34	0
Berørt	0135 - 60/41	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Råde torg	1282	25						Nei
						Grunnkrets	0204	Strømshaug	
						Stemmekrets:	1	KARLSHUS	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02040301	Råde	
				6580733	606713	Postnr.område:	1640	RÅDE	
						Tettsted:	193	Karlshus	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 148 285 306
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6580738 Øst: 606719
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	175	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	28.05.1985
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	28.06.1985
Bruksareal totalt:	175	Avløp:		Tatt i bruk:	28.05.1986
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	57	0	57	0	0	0
H01	1	68	0	68	0	0	0
K01	0	50	0	50	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1282 Råde torg 25	H0101	Bolig	175	0	Kjøkken	0	0	60/41

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 148 285 292
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6580717 Øst: 606717
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Bygning revet/brent
Energikilder:
Oppvarming:

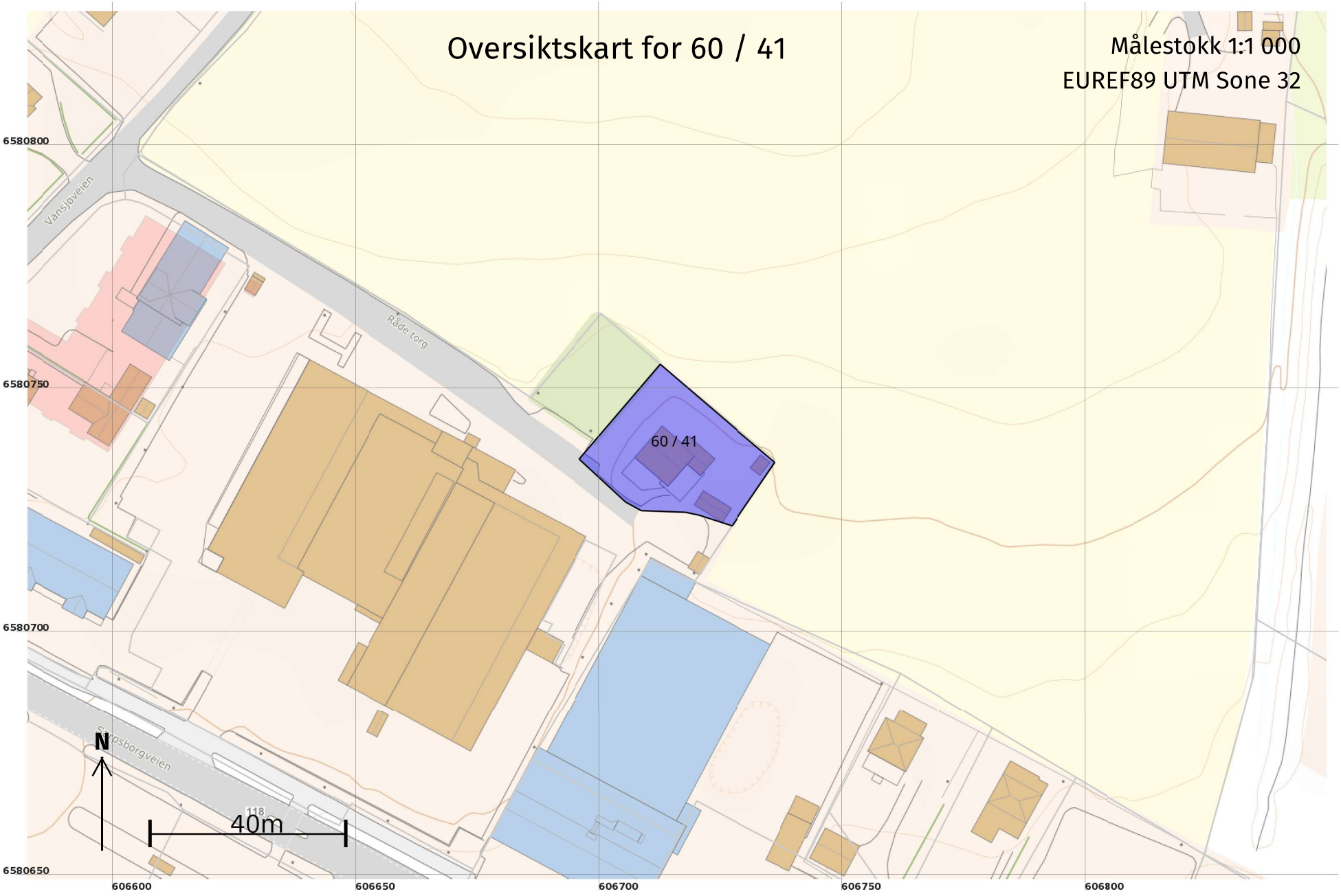
Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	17.08.1967	
Bruksareal annet:	16	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	17.09.1967	
Bruksareal totalt:	16	Avløp:		Tatt i bruk:	17.04.1968	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0			Bygning godkjent for riving/brenning:	22.05.2014	
				Bygning revet/brent:	23.05.2014	

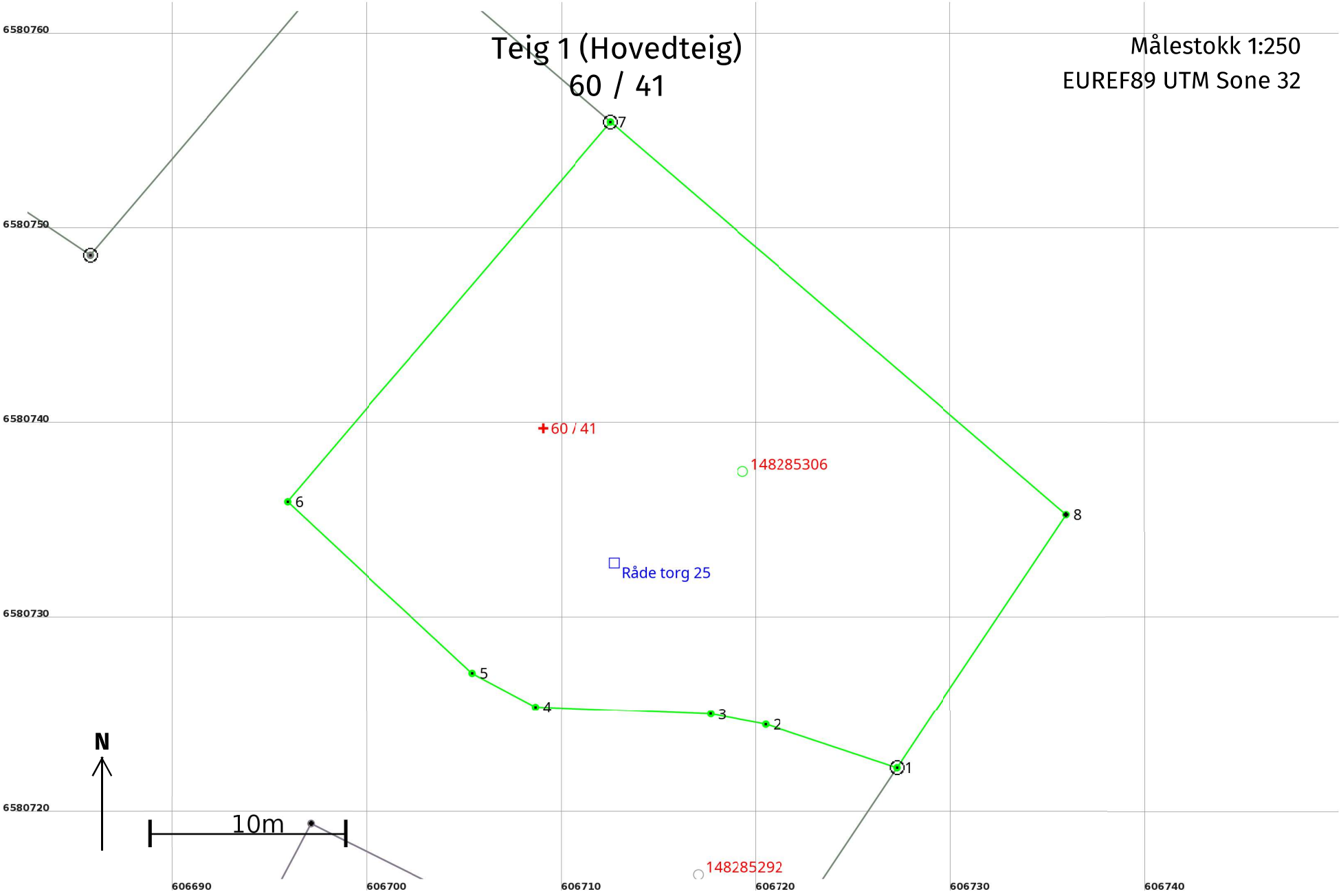
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	16	16	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	60/41


Oversiktskart for 60 / 41
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6580800
6580750
6580700
6580650
606600
606650
606700
606750
606800
Vansjøveien
Råde torg
Sarpsborgveien
60 / 41
N
40m


Teig 1 (Hovedteig)
60 / 41
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
6580760
6580750
6580740
6580730
6580720
606690
606700
606710
606720
606730
606740
60 / 41
148285306
Råde torg 25
148285292
1
2
3
4
5
6
7
8
N
10m

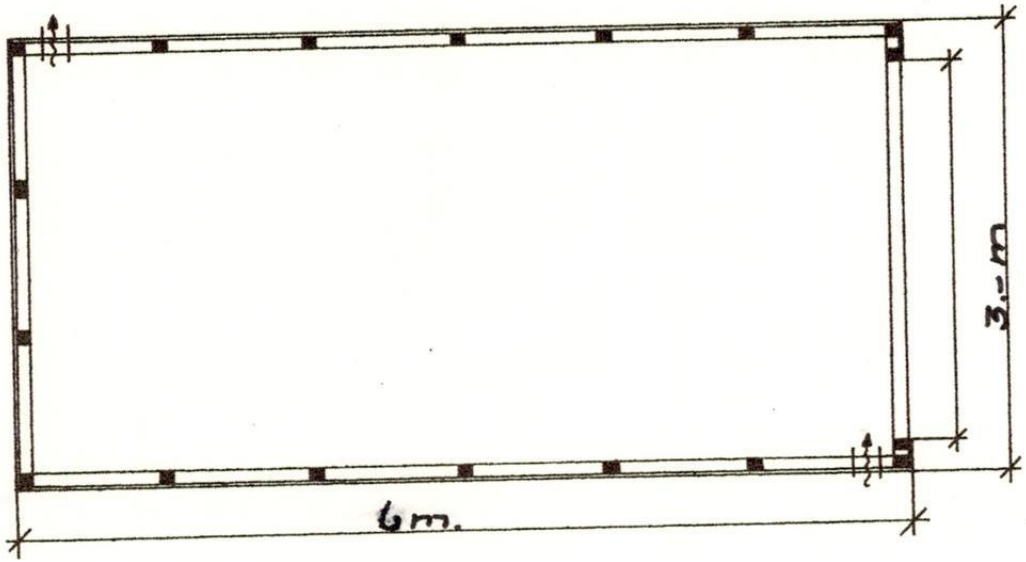
Areal og koordinater

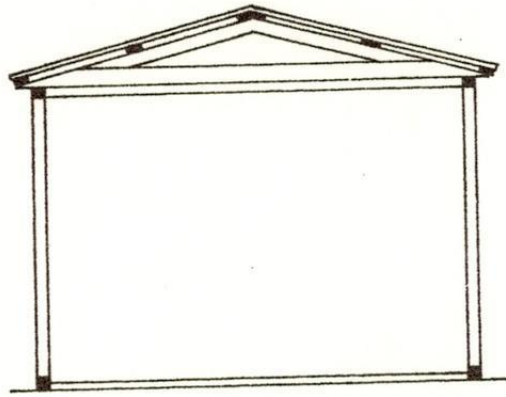
Areal: 730,5 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6580740 **Øst:** 606709

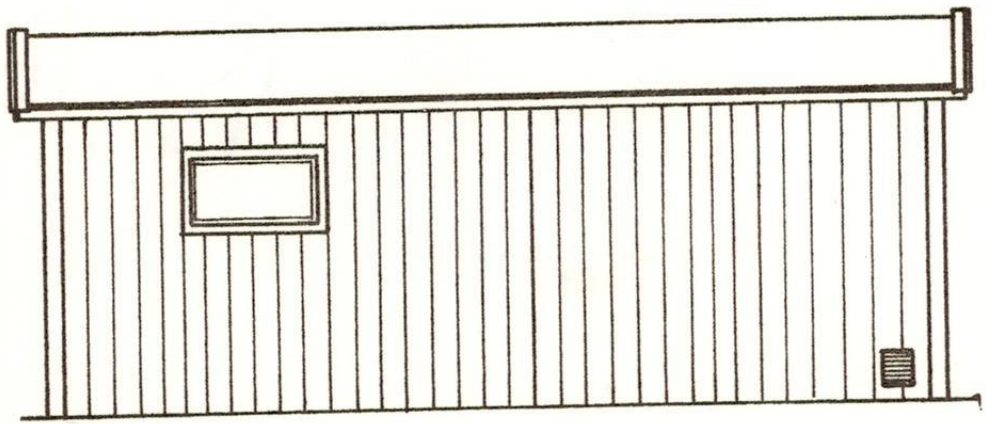
Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

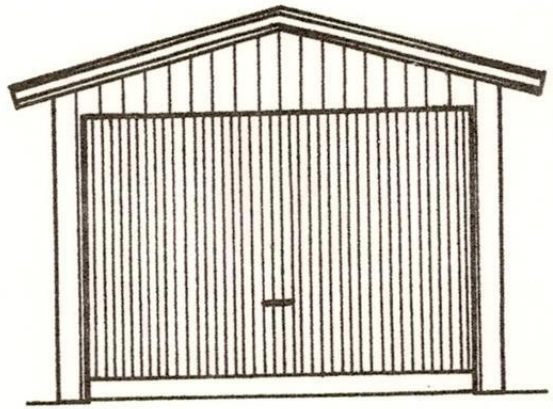
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6580722,46	606727,23	Jord 7,12	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6580724,69	606720,47	 2,88	Asfaltspiker	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6580725,23	606717,64	 9,02	Asfaltspiker	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6580725,58	606708,63	 3,68	Asfaltspiker	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6580727,33	606705,39	 12,93	Asfaltspiker	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	6580736,14	606695,93	 25,60	Asfaltspiker	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	6580755,64	606712,51	Jord 30,88	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
8	6580735,48	606735,90	Jord 15,64	Grensepåle	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	





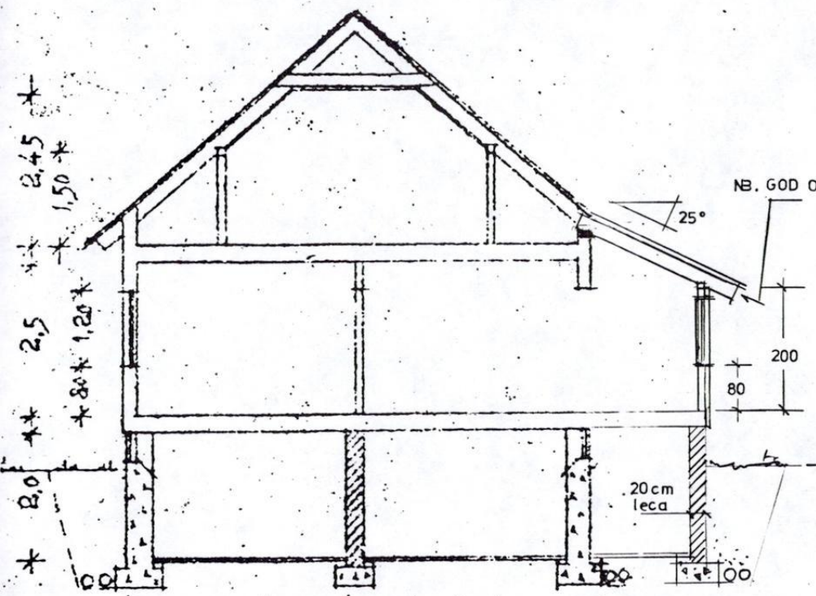
SNITT



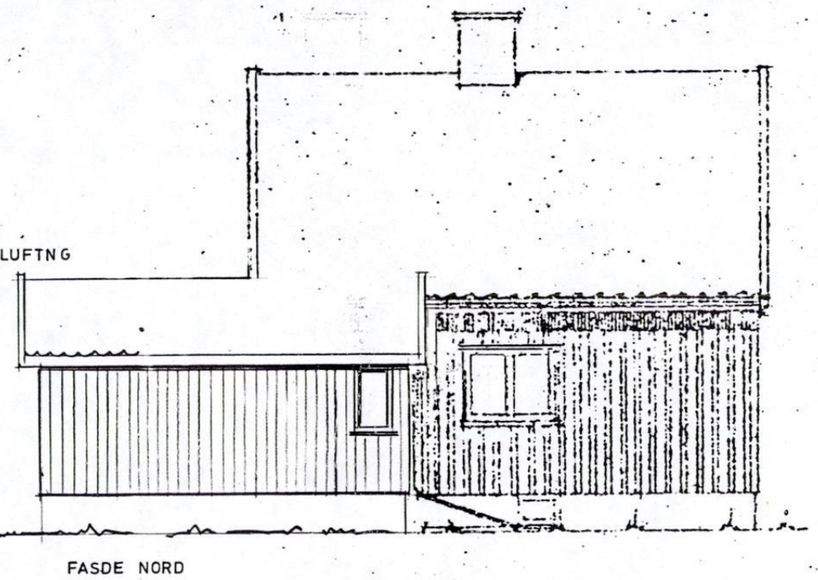


Bygn.j.nr. 70/67.
Mottatt: 14/8-67
Sak nr. 123/67
I møte 17/8-67.

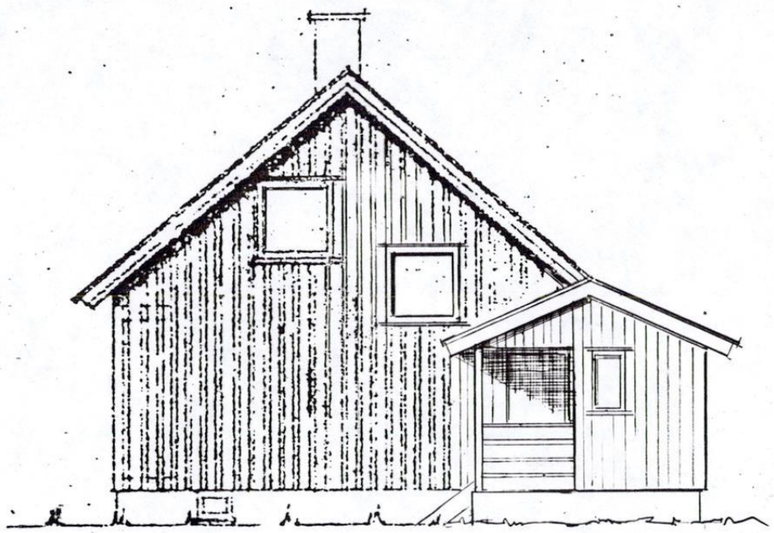
TREPANEL GARASJE "OMEGA" PLAN- FASADER - SNITT	TEGN HH 12/6-67 TRACE HH 12/6-67
KARLSHUS BRUK RÅDE. TLF 032/74158 · 74057	131



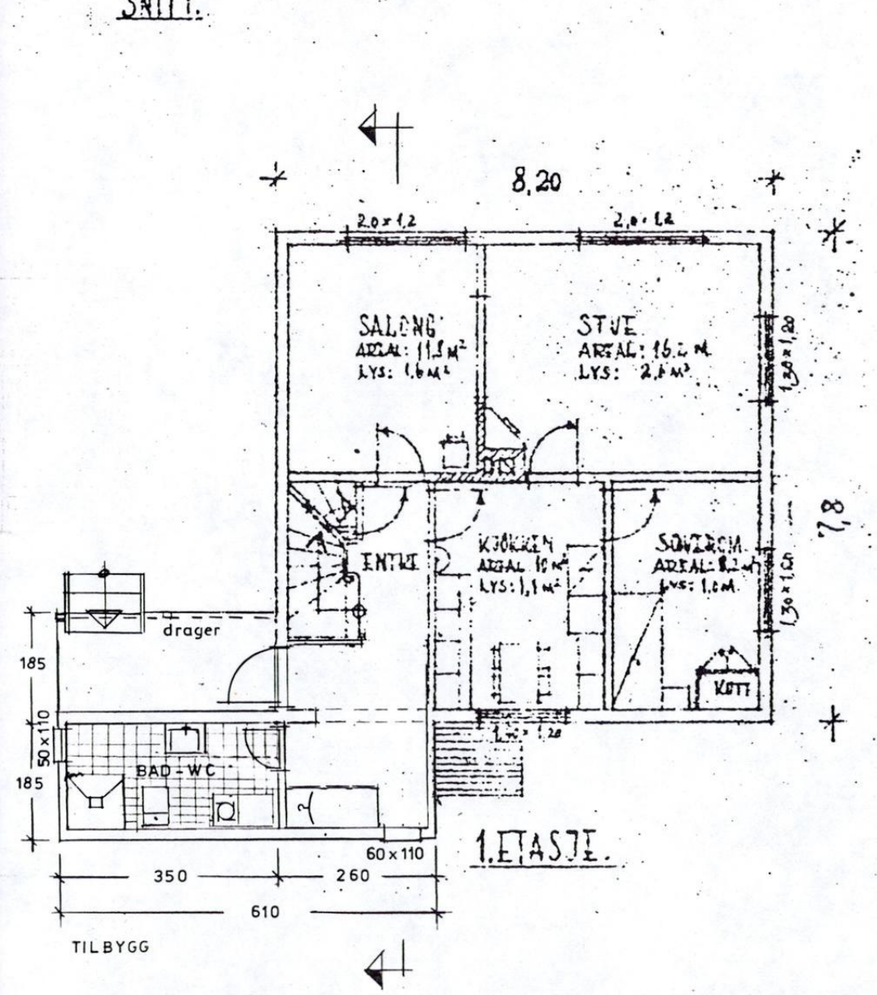
SNITT.



FASDE NORD

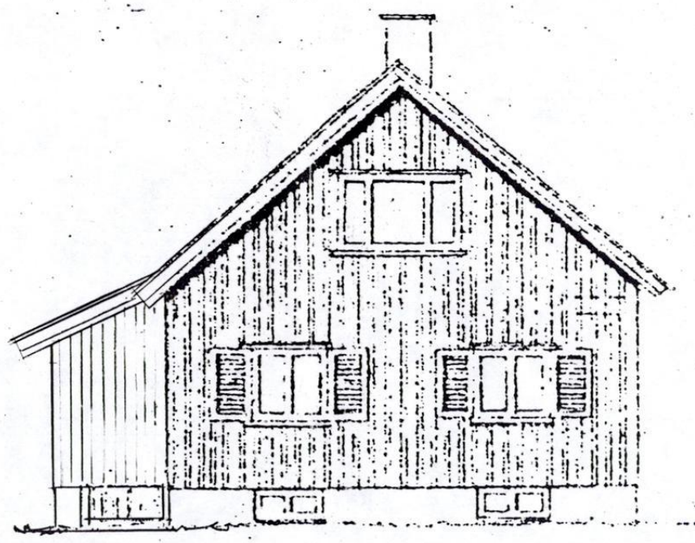


FASADE ØST

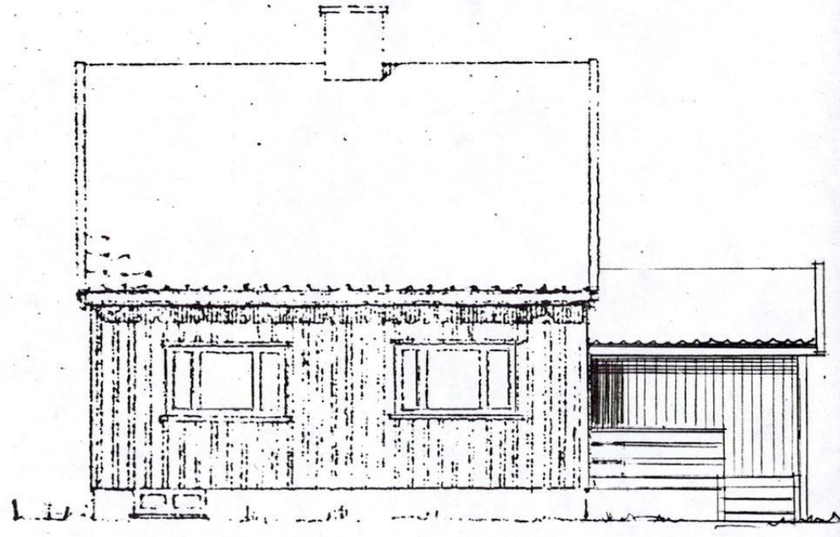


1. ETASJE.

TILBYGG



FASADE VEST



FASADE SYD

Bygn. journal nr. 65/85
Dato mottatt 8/5-85
Sak nr. 86/20/85
Utgått 28/5-85

Gudrun Fredriksen
VANSJØVEIEN 8 RÅDE
ENEBOLIG

TILBYGG
PLAN, SNITT OG FASADER
Målestokk 1:100
TEGNET APRIL 1985 AV E. HOLTE

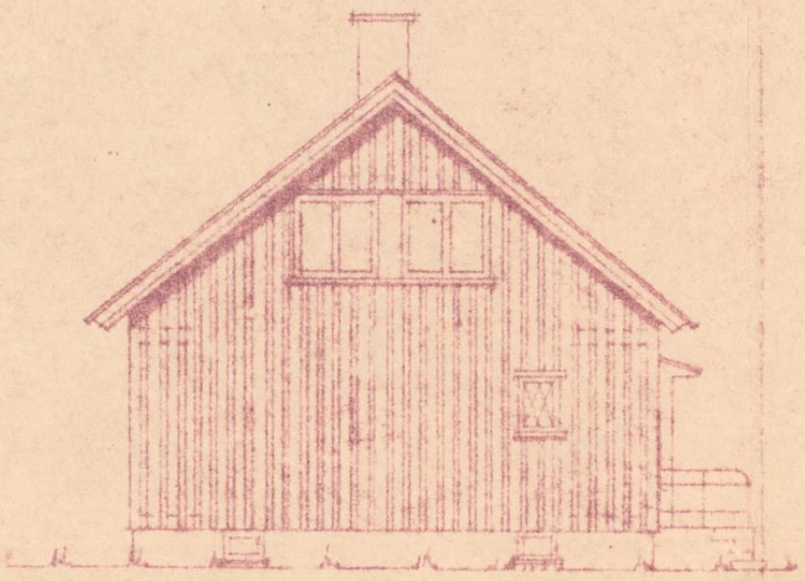
Rådebygningsråd
Jnr. / Sak 3/156

Bygn. j[illegible] 162/63

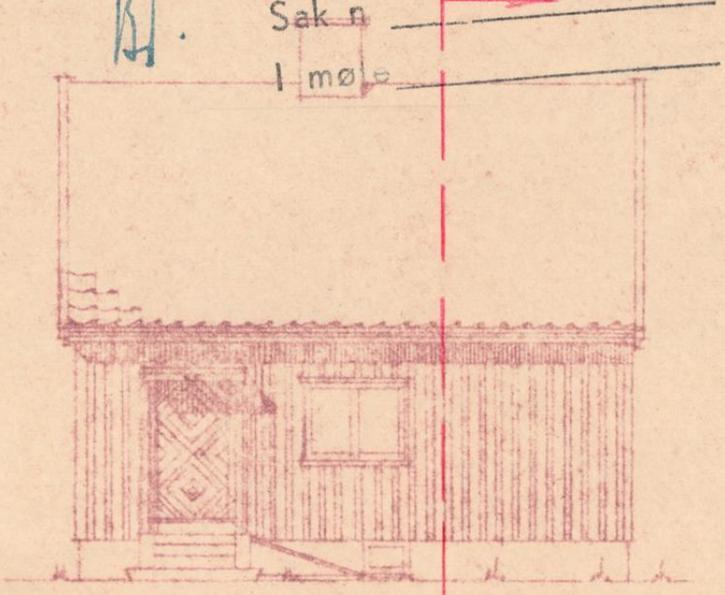
Dato [illegible]

Sak n

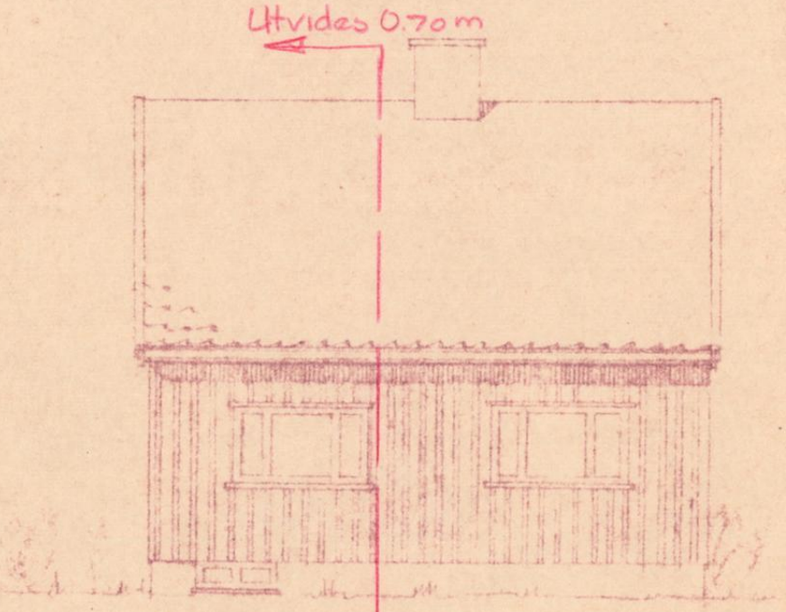
I møte



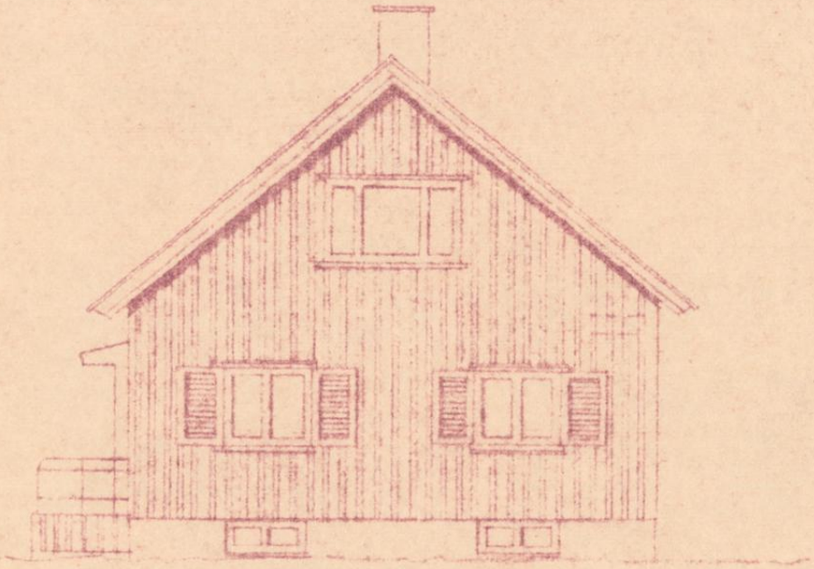
NORD
ØST



VEST
NORD



ØST.
SYD

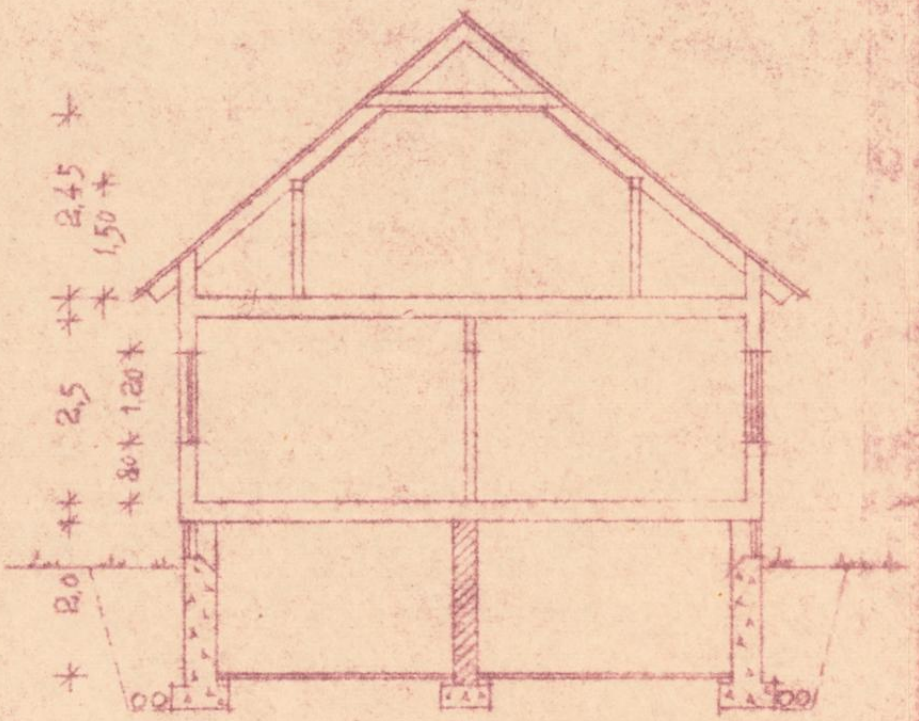


VEST

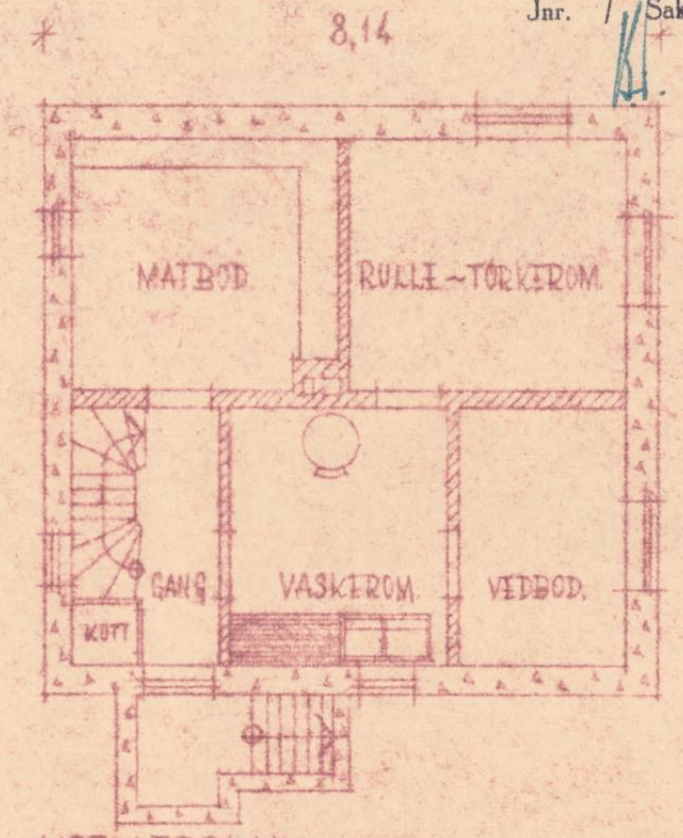
R. Fredriksen.

Statens distriktsarkitekt for Porsgrunn
Thorvald Nielsens gate
Telefon [illegible]
Målestokk 1:100

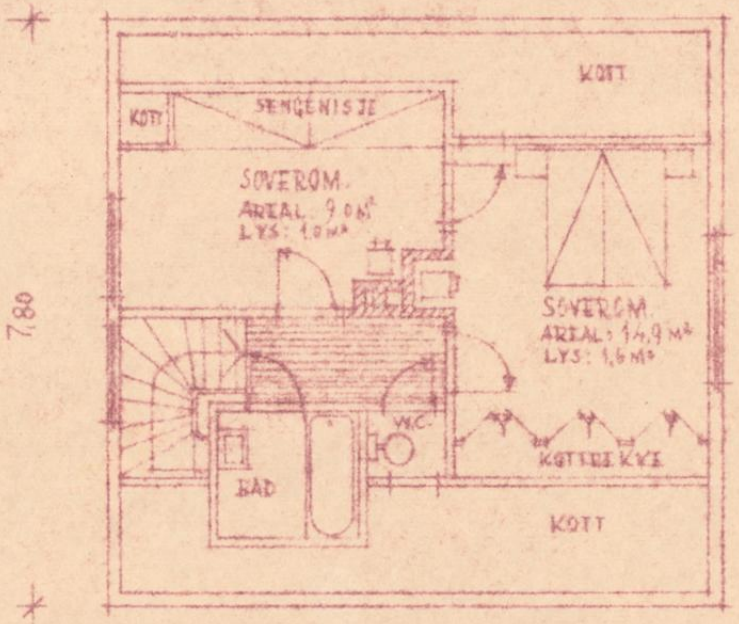
Godkjent.
Råde byggningsråd
Jnr. / Sak 3/56.



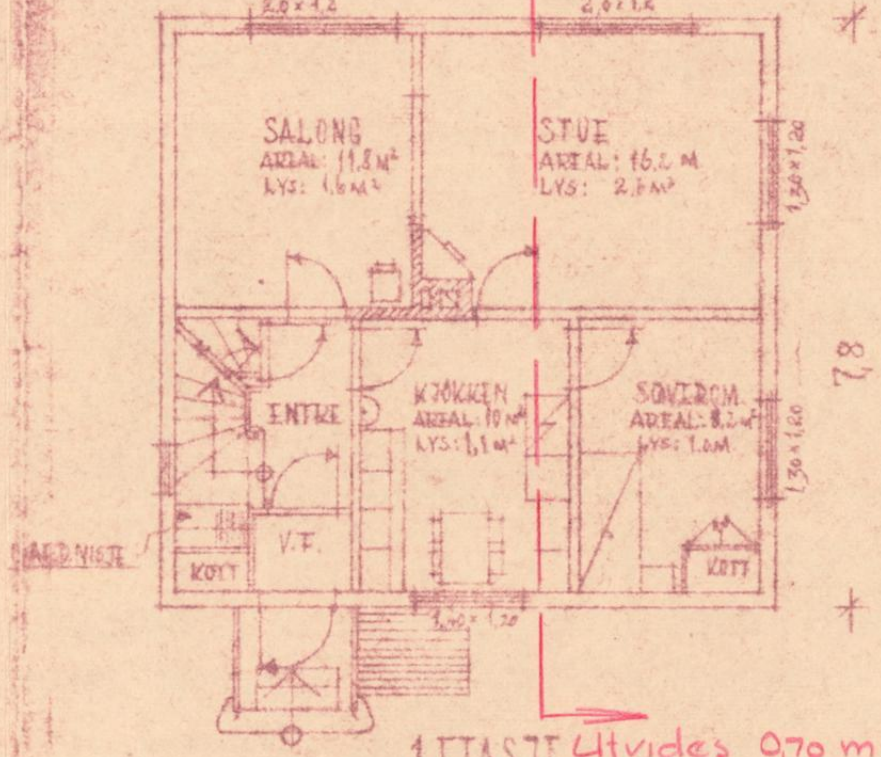
SNITT.



KJELLERPLAN.



2. ETASJE.



1. ETASJE. Utvides 0,70 m.

R. Fredriksen.

Malens Arkitektkontor for Østfold.
T. Nome Eidsvegen.
Fredrikstad 24.3.56. Tlf. 2816.
Målestokk 1:100.

Dok.nr. 5709 Dagbokført 6/12 1963.
MOSS SORENSKRIVEREMBETE

Erklæring.

Undertegnede Harald Lundeby som eier av gr.nr.60 br.nr.4 i Råde gir herved nåverende og senere eiere av gr.nr.60 br.nr.41 Ekheim i Råde rett til bruk av 3 - tre meter bred fellesvei fra veien til Vansjø over min eiendom gr.nr.60 br.nr.4 mot vanlig vedlikeholds-plikt etter loven.

Råde den 23.november 1963

Harald Lundeby

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
982973430
org.nr./fødselsnr.

Doknr: 207500 Tinglyst: 06.03.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

****

Undertegnede HKI Lundeby Eiendom AS – org.nr. 894.312.432

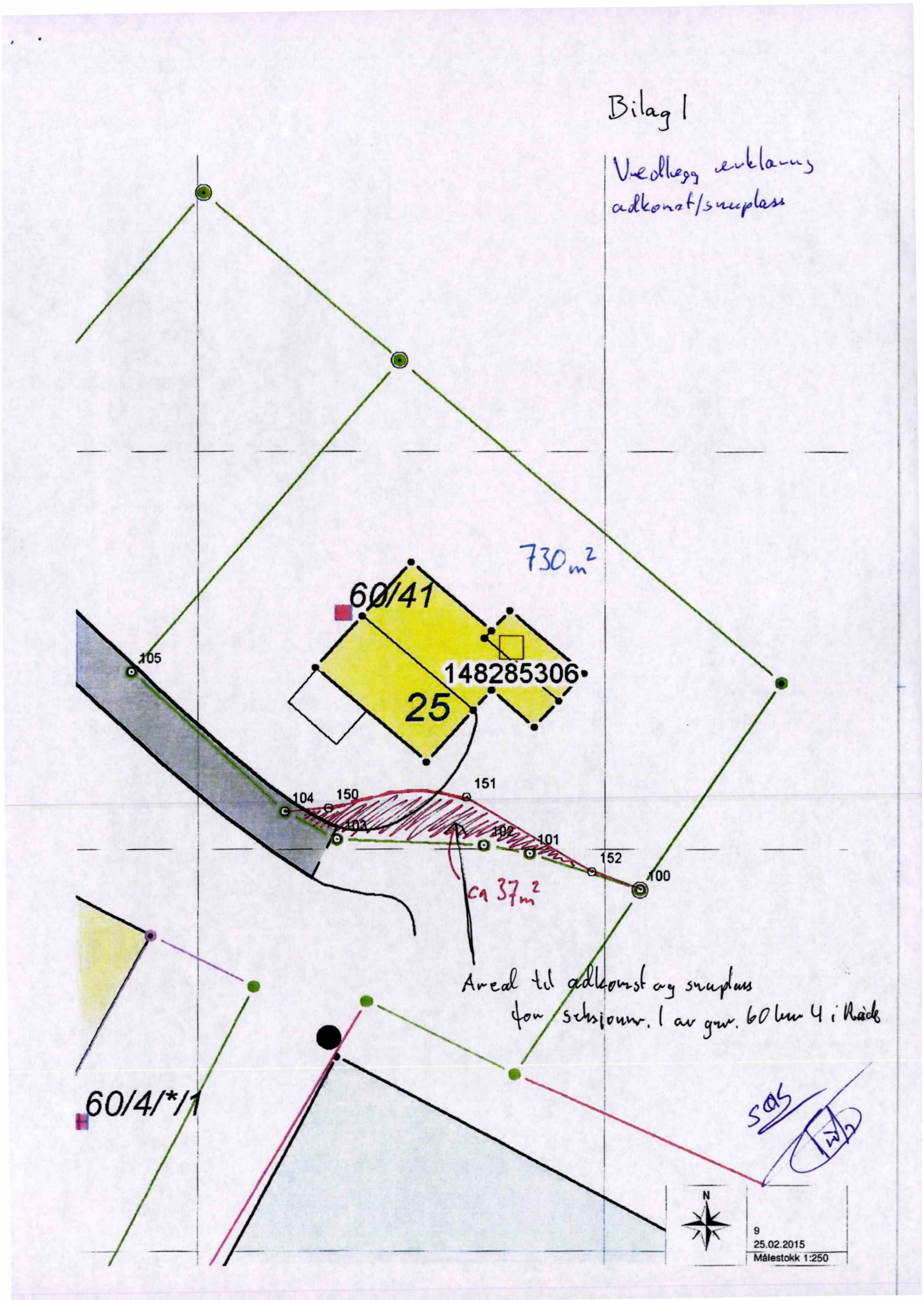
som eier av gnr. 60 bnr. 41 i Råde, gir herved nåværende og fremtidige eiere og leiere av seksjon nr. 1 av gnr. 60 bnr. 4 i Råde rett til å benytte et areal på 37m^2 til adkomst og snuplass på vår eiendom.
Arealet er inntegnet på bilag 1 til denne erklæring.
Det påligger rettighetshaveren å forestå fremtidig vedlikehold av arealet med fastdekke og til enhver tid holde arealet ryddet.

Denne erklæring kan tinglyses på gnr. 60 bnr. 41 i Råde.

Råde, den 25/2 - 2015

For HKI Lundeby Eiendom AS:

Rett kopi bekreftes
Sign.:
Advokat Geir Kristoffersen
Org.nr. 982 973 430


Bilag 1
Vedlegg erklæring adkomst/snuplass
730 m²
60/41
148285306
25
105
104
150
151
103
102
101
152
100
ca 37 m²
Avrød til adkomst og snuplass
fra seksjonsnr. 1 av gnr. 60 bnr 4 i Rådk
60/4/*/1
N
9
25.02.2015
Målestokk 1:250

enova

Energiattest



Adresse **Råde torg 25, 1640 RÅDE**	
Dato for energimerking **17.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-283292**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **148285306**
Gårdsnummer **60**	Bruksnummer **41**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1955**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **193,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **171,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **234,95 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **246,44 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **42 141 kWh**



Råde torg 25, 1640 RÅDE

Detaljering

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

Råde torg 25, 1640 RÅDE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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 på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: 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 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.