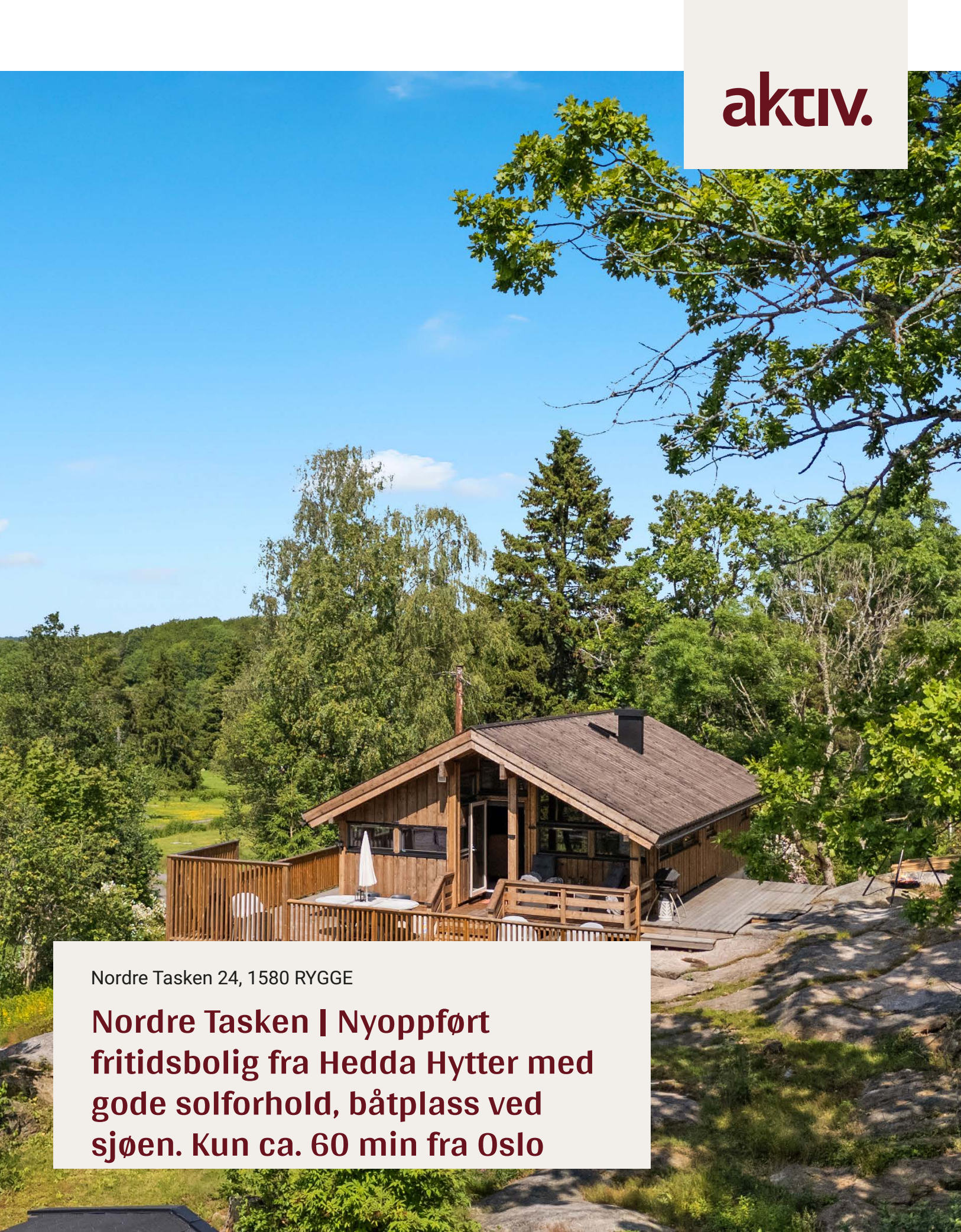




aktiv.

Nordre Tasken 24, 1580 RYGGE

**Nordre Tasken | Nyoppført
fritidsbolig fra Hedda Hytter med
gode solforhold, båtplass ved
sjøen. Kun ca. 60 min fra Oslo**



Eiendomsmeglerfullmektig

Andreas Strandli-Halvorsen

Mobil 928 96 443

E-post andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 690 000,-
Omkostn.: Kr 143 600,-
Total ink omk.: Kr 5 833 600,-
Selger: Jan Erik Østreng
Mette Tungen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2024
BRA-i/BRA Total 57/57 kvm
Tomtstr.: 2076.3 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 17, bnr. 18
Oppdragsnr.: 1111250063

Nordre Tasken | Nyoppført fritidsbolig fra Hedda Hytter med gode solforhold, båt plass ved

Velkommen til Nordre Tasken 24 – en nyoppført og gjennomført fritidsbolig fra 2024, idyllisk beliggende i naturskjønne omgivelser nær sjøen. Her får du høy standard, moderne løsninger og gjennomtenkt planløsning med tre soverom, hems, lekkert bad/wc og separat vaskerom med toalett. Åpen stue-/kjøkkenløsning med stor takhøyde og flott lysinnslipp gir en luftig og innbydende atmosfære. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, og begge våtrom har flislagt gulv med varmekabler. Solrike uteplasser på 75 kvm.

Høydepunkter:

- Oppført i 2024 med gjennomgående høy standard
- Åpen og luftig stue-/kjøkkenløsning
- 3 soverom
- Hems
- Bilvei helt frem
- Biloppstillingsplass til 5 biler
- Solrike uteplasser
- Båtplass
- Kort vei fra Oslo
- Rolig og naturskjønn beliggenhet på Nordre tasken

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	60
Budskjema	249

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 57 m²

BRA totalt: 57 m²

TBA: 75 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 57 m² Entre/gang, 3 soverom, bad, vaskerom/wc og stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

75 m² Terrasse

Ikke målbare arealer

Hems over entre/gang, med adkomst via stige og hengslet luke. Ca 6,5 m² gulvareal.

Arealet er ikke måleverdig ihht. målereglerne.

Teknisk rom og åpen krypkjeller under hytta, med lagringsmuligheter. Ikke måleverig areal.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Romhøyde: Skråtak, 160 cm ved langvegger og 310 cm på midten. Høyde i entre/gang under hems 206 cm.

Hems over entre/gang, med adkomst via stige og hengslet luke. Ca 6,5 m² gulvareal.

Arealet er ikke måleverdig ihht. målereglerne.

Det er også etablert en soveplass over sofaen i syd/vestre hjørne i stuen.

Teknisk rom og åpen krypkjeller under hytta, med lagringsmuligheter. Ikke måleverig areal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2076.3 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på ca 2076 kvm. Tomten består av noe kupert fjelltomt med noen trær og

naturlig vegetasjon.

Kupert fjelltomt med noen trær og naturlig vegetasjon.

Beliggenhet

Velkommen til idylliske Nordre Tasken – en ettertraktet del av kystlinjen i Råde kommune, perfekt for deg som ønsker å kombinere naturnær fritid med enkel tilgjengelighet fra bylivet. Her bor du i fredelige omgivelser, omkranset av vakker skjærgårdsnatur, lune viker og et rikt tur- og båtliv.

Fra eiendommen er det kun ca. 1 time med bil fra Oslo, og under 30 minutter fra Moss og Fredrikstad. Dette gjør hytta ideell som fritidssted – uansett om du planlegger helgeturer, sommerferie eller lengre opphold.

Området byr på flere flotte badeplasser i gang- og sykkelavstand, blant annet de populære strendene på Oven – Lyngen, Husebystranda og Storesand. Det er også kort vei til vakre kyststier, rekreasjonsområder og flotte padle- og fiskemuligheter. Fra eiendommen er det gangavstand til felles bryggeanlegg, og det medfølger båtplass – et stort pluss for den som ønsker tilgang til sjøen året rundt.

Nordre Tasken er kjent for sitt rolige og barnevennlige miljø, og eiendommene her nyter godt av både solrike tomter og skjermet beliggenhet. Til tross for den landlige og avslappende stemningen, er det kort vei til servicetilbud som dagligvarebutikker i Karlshus eller Moss, samt kollektivforbindelser til både Oslo og Østfold-byene.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Område består av et felt av fritidseiendommer.

Bygningssakkyndig

Martin Eliassen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur/ringmur av lettklinkerblokker, fundamentert på fjell. Bjelkelag med stubbelofter. Kryp kjeller. Yttervegger av bindingsverk med stående kledning utvendig. Saltak av trekonstruksjon, tekket med creolimpregnert tretak.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 01.04.2025 av Martin Eliassen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Alt er nytt

Arbeid utført av Engelsviken Rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja, alt nytt

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja, Nytt

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Alt Nytt Arbeid utført av AL-Elektriske

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja

Beskrivelse Alt er nytt

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Alt nytt

Arbeid utført av Hedda Hytter

Se utfyllende egenerklæring for ytterligere informasjon.

Innhold

1 etg: Entre/gang, 3 soverom, bad/wc, vaskerom/wc og stue/kjøkken.

Standard

Velkommen til Nordre Tasken 24 – en nyoppført fritidsbolig fra 2024, idyllisk plassert i vakre og skjermede omgivelser ved Kurefjorden i Råde kommune. Denne moderne og stilrene hytta kombinerer høy kvalitet med gjennomtenkte løsninger, og gir deg alt du trenger for å nyte både rolige helger og aktive ferier ved sjøen.

Stue

Stuen er lys og innbydende, med store vindusflater som gir godt med naturlig lys og skaper en behagelig atmosfære. Den åpne planløsningen gir plass til både sofagruppe og spisebord. Samt ekstra soveplasser over og i sofagruppe, og utgang til en solrik

uteplass gjør dette til et naturlig samlingspunkt.

Kjøkken

Kjøkkenet er praktisk innredet med god skap- og benkeplass. Her finner du glatte fronter og laminert benkeplate, samt integrerte hvitevarer. Løsningen er åpen mot stue og skaper en naturlig flyt mellom rommene, perfekt for sosiale sammenkomster.

Soverom

Alle de tre soverommene har en lun og innbydende atmosfære, og er innredet med plassbygde senger med mulighet for garderobe. Dette er en hytte som lett kan romme både familie og besøk, med soveplasser til flere – ideelt for å skape gode minner med nære og kjære.

Baderom og vaskerom

Baderommet byr på flislagt gulv og vegger i beiset panel som gir en varm og lun atmosfære. Praktisk innredet med innfellbare dusjevegger, servant med underskap, speil og vegghengt toalett. Et separat vaskerom med toalett gir ekstra komfort og fleksibilitet.

Uteområde

Hytta ligger nydelig til med svært gode solforhold og flere fine uteplasser – her er det lett å finne roen! Tomten er pent opparbeidet med terrasse og god plass til utemøbler. Fra eiendommen er det ca. 200 meter til sjøen og der båtbygg og båtplassen befinner seg. Eiendommen har også biloppstillingsplass for opptil fem biler, som gjør det enkelt for både hytteeier og gjester.

Krypkjeller med gode oppbevaringsmuligheter, også tilgang til teknisk rom med VVS. Det er lagt opp elektrisk anlegg med lys og strømuttak.

Helhet og kvalitet

Nordre Tasken 24 fremstår som en godt planlagt helårshytte fra Hedda Hytter med effektive planløsninger og en tiltalende standard. Her får du en innflyttingsklar fritidsbolig med mulighet for rask overtakelse. Nærheten til turløyper, skjærgård og fiskemuligheter gjør dette til et flott sted og feriere.

Nordre Tasken 24 er en komplett fritidsbolig med høy standard og moderne komfort i naturskjønne omgivelser – perfekt for deg som ønsker en ny hytte med nærhet til sjø og frihet året rundt.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:

1.2 Krypkjeller: Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater. Det er utført stikktaking i treverket. Det er ikke påvist råteskader på undersiden av

bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder. Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende. Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes som tilfredsstillende.

1.3 Terrengforhold: Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig. Fjellet heller inn mot grunnmur stedvis. Dette medfører noe vanninnsig i krypkjeller. Det er etablert et rør for drenering av vann fra krypkjeller, under støpt dekke i teknisk rom og ut på underside av døren. Litt vann blir dog stående i en dam midt i kjeller.

6. Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet. Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting. Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater. Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Biloppstillingsplass på egen tomt til fem biler.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS

Polisenummer

6522804

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli

nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming

Varmekabler i våtrommene.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 690 000

Kommunale avgifter

Kr 8 012

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Totale kommunale avgifter for 2025: 15.251,- inkl eiendomsskatt.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendommen har fritidsrenovasjon som tømmes hele året (pålagt). Det er felles renovasjonsordning for hytter i området som står plassert ved Tasken. Årlig renovasjonskostnader for Nordre Tasken 24 er på kr. 4 597,- Beløpet kommer i tillegg til opplyste kommunale avgifter og faktureres over 4 terminer pr år fra MOVAR.

Eiendomsskatt

Kr 7 239

Eiendomsskatt år

2025

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskiftet. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

For perioden juli 2023 til juni 2025 gjelder følgende kontingenter:

Nordre Tasken Velforening

Kr 1.000,-

Nordre Tasken Småbåthavn

«Liten bryggeplass»; kr. 11.190,-

«Stor bryggeplass»; kr. 12.432,-

Samlet kontingent for de med «Liten bryggeplass» blir da kr. 12.190,- og kr. 13.432,- for de med «Stor bryggeplass».

Årlig avgift til Kurefjorden VA kan variere fra år til år, og fastsettes av Årsmøtet.

For 2025 var avgiften NOK 3.875,- inkl. mva og dekker bl.a.;

-Årlig service på pumper

-Regnskapsførsel

-Styrehonorar

-Forsikring av hovedanlegget

-Diverse utgifter VA-laget

Det forventes ikke økning av denne avgiften, utover evt. indeksreguleringer.

Evt. kostnader på egen pumpe ved brukerfeil er for hytteeiers regning.

Det er i utgangspunktet 5 års garanti på anlegget (fra 2023), men med mulighet for ytterligere 5 års garanti fra SKT (pumpeleverandør) – dette forutsetter fortsatt årlig service etter 5 år som bestemmes av Årsmøtet

Driftsresultat for 2025 var på

Selskapet opprettholdes ut 2025 , for å kunne fange opp evt nye tilkoblinger og refusjon av MVA. Deretter vil dette avvikles.

Vi oppfører interessenter til å sette seg inn i vedlagte vedtekter, regnskap, protokoller osv som ligger vedlagt i salgsoppgaven

Årlig velavgift

Kr 1 000

Velforening

Nordre Tasken Velforening

Eiendommen er i dag medlem av Nordre Tasken Småbåthavn og Nordre Tasken velforening. Det medfølger en "liten båtplass" i Nordre Tasken småbåthavn.

Årsavgiften for liten plass er i følge protokoll fra sameiemøte kr 11.190,- pr. år.

(Gjeldende for perioden juli 2024 - juni 2025). Generelt: Kr. 330.000 er planlagt avsatt til mudringsfondet, som ved utgangen av neste periode vil være på ca. kr. 1.900.000.

Snittpris per år for hver båtplass for mudring er kr 4.691,- Fremkommer som følgende: 1 900 000 kr., over 15 år fordelt på 27 båtplasser. I tillegg kommer ca. kr 2000 i driftsutgifter.

Vedlikeholdsplan for Nordre Tasken Småbåthavn Oppdatert 27.07.2024:

2024 - 2025 I forbindelse med vår-dugnaden ble det foretatt utbedring av skader på søndre brygge samt veggen ved utsettingsrampa.

2025 - 2026 Løpende vedlikehold samt utbedring av eventuelle skader som er oppstått i løpet av vinteren. Forberedelser til mudring (søknader o.l.).

2026 – 2027 Løpende vedlikehold samt utbedring av eventuelle skader som er oppstått i løpet av vinteren. Forberedelser til mudring (søknader o.l.).

2027 – 2028 Løpende vedlikehold samt utbedring av eventuelle skader som er oppstått i løpet av vinteren. Mudring av kanalen. Erstatte jernbaneskinnen som bærer den Søndre brygga.

2029 – 2030 Løpende vedlikehold samt utbedring av eventuelle skader som er oppstått i løpet av vinteren

Vi oppfører interessenter til å sette seg inn i vedlagte vedtekter, regnskap, protokoller osv som ligger vedlagt i salgsoppgaven

Info vannavgift

Det er installert vannmåler på eiendommen.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Sameiet

Sameienavn

Heiberg

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 17, bruksnummer 18 i Råde kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

21.09.1906 - Dokumentnr: 906317 - Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.1954 - Dokumentnr: 330 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv
Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.1964 - Dokumentnr: 2443 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.1966 - Dokumentnr: 4278 - Best. om båt/bryggeplass
Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje
Med flere bestemmelser

23.09.1966 - Dokumentnr: 4279 - Best. om båt/bryggeplass
Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje
Med flere bestemmelser

23.09.1966 - Dokumentnr: 4280 - Best. om båt/bryggeplass
Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje
Med flere bestemmelser

23.09.1966 - Dokumentnr: 4281 - Best. om båt/bryggeplass
Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.1966 - Dokumentnr: 4282 - Bestemmelse om bryggeplass
Rettighetshaver: Knr:3112 Gnr:17 Bnr:32
Bestemmelse om båtplass
Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje
Bestemmelse om veg

23.09.1966 - Dokumentnr: 4283 - Best. om båt/bryggeplass
Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje
Med flere bestemmelser

23.09.1966 - Dokumentnr: 4284 - Best. om båt/bryggeplass
Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje
Med flere bestemmelser

19.10.1966 - Dokumentnr: 4749 - Best. om båt/bryggeplass
Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.1966 - Dokumentnr: 4928 - Best. om båt/bryggeplass
Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje

27.10.1966 - Dokumentnr: 4930 - Best. om båt/bryggeplass
Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje
Med flere bestemmelser

27.10.1966 - Dokumentnr: 4931 - Best. om båt/bryggeplass
Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje
Med flere bestemmelser

22.11.1966 - Dokumentnr: 5396 - Best. om båt/bryggeplass
Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje
Med flere bestemmelser

22.05.1967 - Dokumentnr: 2310 - Best. om båt/bryggeplass
Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje
Med flere bestemmelser

24.06.1967 - Dokumentnr: 2945 - Best. om båt/bryggeplass
Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje
Med flere bestemmelser

05.07.1967 - Dokumentnr: 3135 - Best. om båt/bryggeplass
Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje
Med flere bestemmelser

21.12.1967 - Dokumentnr: 6124 - Bestemmelse om bryggeplass
Rettighetshaver: Knr:3112 Gnr:17 Bnr:21
Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje
Bestemmelse om båtplass
Bestemmelse om veg
Pr. 25.11.2009: Innlagt/rettet i medhold av tgl. § 18. KTS e.f.

16.01.1968 - Dokumentnr: 248 - Best. om båt/bryggeplass
Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje

16.01.1968 - Dokumentnr: 250 - Best. om båt/bryggeplass
Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje
Med flere bestemmelser

29.05.1968 - Dokumentnr: 2805 - Bestemmelse om bryggeplass

Rettighetshaver: Knr:3112 Gnr:17 Bnr:14

Bestemmelse om båtplass

Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje

Bestemmelse om veg

14.07.1969 - Dokumentnr: 3842 - Bestemmelse om bryggeplass

Rettighetshaver: Knr:3112 Gnr:17 Bnr:16

Bestemmelse om båtplass

Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje

Bestemmelse om adkomstrett

29.01.10. Innført i grunnboken i medhold av tgl.l. §18. H.T. e.f.

14.07.1969 - Dokumentnr: 3845 - Bestemmelse om bryggeplass

Rettighetshaver: Knr:3112 Gnr:17 Bnr:19

Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje

Bestemmelse om båtplass

Bestemmelse om adkomstrett

29.01.10. Innført i grunnboken i medhold av tgl.l. §18. H.T. e.f.

14.07.1969 - Dokumentnr: 3846 - Bestemmelse om bryggeplass

Rettighetshaver: Knr:3112 Gnr:17 Bnr:20

Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje

Bestemmelse om båtplass

Bestemmelse om adkomstrett

29.01.10. Innført i grunnboken i medhold av tgl.l. §18. H.T. e.f.

14.07.1969 - Dokumentnr: 3848 - Best. om båt/bryggeplass

Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje

14.07.1969 - Dokumentnr: 3849 - Bestemmelse om bryggeplass

Rettighetshaver: Knr:3112 Gnr:17 Bnr:30

Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje

Bestemmelse om båtplass

Bestemmelse om adkomstrett

29.01.10. Innført i grunnboken i medhold av tgl.l. §18. H.T. e.f.

Gjelder denne registerenheten med flere

14.07.1969 - Dokumentnr: 3850 - Best. om båt/bryggeplass

Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.1975 - Dokumentnr: 4069 - Erklæring/avtale
vedr statstilskudd til inndemningsanlegg m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.1976 - Dokumentnr: 10511 - Erklæring/avtale
vedr statstilskudd til inndemningsanlegg/tørrelegging m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1979 - Dokumentnr: 213 - Fredningsvedtak
Bestemmelse om naturreservat
Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.1984 - Dokumentnr: 5034 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3112 Gnr:17 Bnr:4
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om båt/bryggeplass
og strandrett samt rett til brønn
Med flere bestemmelser

05.01.2006 - Dokumentnr: 168 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3112 Gnr:17 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

07.04.2009 - Dokumentnr: 252093 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:3112 Gnr:17 Bnr:5
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om parkering
Bestemmelse om båtplass
Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.2009 - Dokumentnr: 959275 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3112 Gnr:17 Bnr:36

29.04.2010 - Dokumentnr: 307223 - Fredningsvedtak
Forskrift om verneplan for Oslofjorden ihht. Kongelig resolusjon 16. april 2010 for
Tasken naturreservat
Med flere bestemmelser

29.04.2010 - Dokumentnr: 307237 - Fredningsvedtak
Forskrift om verneplan for Oslofjorden ihht. Kongelig resolusjon 16. april 2010 for
Kurefjorden naturreservat
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.2010 - Dokumentnr: 723385 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3112 Gnr:18 Bnr:17
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.2013 - Dokumentnr: 127807 - Jordskifte
Grensegangsak 0100-2011-0028
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2013 - Dokumentnr: 813544 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3112 Gnr:18 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.2014 - Dokumentnr: 890168 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3112 Gnr:19 Bnr:8
Rettighetshaver: Knr:3112 Gnr:19 Bnr:9
Rettighetshaver: Knr:3112 Gnr:19 Bnr:10
Rettighetshaver: Knr:3112 Gnr:19 Bnr:11
Rettighetshaver: Knr:3112 Gnr:19 Bnr:12
Rettighetshaver: Knr:3112 Gnr:19 Bnr:13
Rettighetshaver: Knr:3112 Gnr:19 Bnr:14
Rettighetshaver: Knr:3112 Gnr:19 Bnr:15
Rettighetshaver: Knr:3112 Gnr:19 Bnr:16
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.2016 - Dokumentnr: 878298 - Jordskifte
grensegangsak 0100-2012-0032 Kurefjorden
Gjelder denne registerenheten med flere

02.08.2018 - Dokumentnr: 1089892 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3112 Gnr:19 Bnr:18

13.02.2020 - Dokumentnr: 2106590 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3112 Gnr:18 Bnr:20
Rettighetshaver: Knr:3112 Gnr:18 Bnr:21

20.08.2021 - Dokumentnr: 1022154 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3112 Gnr:18 Bnr:22
Rettighetshaver: Knr:3112 Gnr:18 Bnr:23
Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.2022 - Dokumentnr: 972038 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3112 Gnr:18 Bnr:7
Rettighetshaver: Knr:3112 Gnr:18 Bnr:24
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.2023 - Dokumentnr: 421249 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3112 Gnr:17 Bnr:37

25.04.2023 - Dokumentnr: 421259 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3112 Gnr:17 Bnr:37
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

20.06.2024 - Dokumentnr: 1591856 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Kurefjorden Utbyggingslag Sa
Org.nr: 921 079 087
Rettighetshaver: Kurefjorden Vann Og Avløpsselskap S
Org.nr: 921 078 501
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

20.06.2024 - Dokumentnr: 1591856 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/
stikkrenner

Rettighetshaver: Kurefjorden Utbyggingslag Sa

Org.nr: 921 079 087

Rettighetshaver: Kurefjorden Vann Og Avløpsselskap S

Org.nr: 921 078 501

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

14.07.1969 - Dokumentnr: 3844 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/
huseierforening

Uteglemt registrert

Rettet etter tingl. §18

23.10.2025 Arkivref. 25/31379-2

Overført fra: Knr:3112 Gnr:17 Bnr:18 F

14.07.1969 - Dokumentnr: 3844 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om fellesanlegg

Uteglemt registrert

Rettet etter tingl. §18

23.10.2025 Arkivref. 25/31379-2

Overført fra: Knr:3112 Gnr:17 Bnr:18 F

03.09.2025 - Dokumentnr: 1038056 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Fredrikstad AS

Org.nr: 898 489 582

Overført fra: Knr:3112 Gnr:17 Bnr:18 F

Elektronisk innsendt

14.07.1969 - Dokumentnr: 3844 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3112 Gnr:17 Bnr:1

Bestemmelse om strand og brygge

Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
23.10.2025 Arkivref. 25/31379-2

14.07.1969 - Dokumentnr: 3844 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3112 Gnr:17 Bnr:1
Bestemmelse om vinterlagring av farkoster
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
23.10.2025 Arkivref. 25/31379-2

14.07.1969 - Dokumentnr: 3844 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3112 Gnr:17 Bnr:1
Bestemmelse om vedlikehold
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
23.10.2025 Arkivref. 25/31379-2

14.07.1969 - Dokumentnr: 3844 - Bestemmelse om brønnrett
Rettighet hefter i: Knr:3112 Gnr:17 Bnr:1
Bestemmelse om vedlikehold
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
23.10.2025 Arkivref. 25/31379-2

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest for oppføring av ny fritidsbolig, datert 02.01.2025.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i delvis samsvar med dagens bruk, men med følgende avvik.

Rekkverk på veranda fremkommer ikke i tegninger og veranda er utvidet.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.01.2025.

Vei, vann og avløp

Tilknytning vann og avløp via privat Vann- og Avløpslag som igjen er knyttet til det offentlige nettet.

Årlig avgift til Kurefjorden VA kan variere fra år til år, og fastsettes av Årsmøtet.

For 2025 var avgiften NOK 3.875,- inkl. mva og dekker bl.a.;

- Årlig service på pumper
- Regnskapsførsel
- Styrehonorar
- Forsikring av hovedanlegget
- Diverse utgifter VA-laget

Adkomstveien ligger på en privat eiendom gnr.17 bnr.1. Veiretten er tinglyst 16.01.1968.

Deler av adkomsten går over Gnr: 15. Bnr 1. Det foreligger det ingen tinglyst avtale for denne veien.

Det må påregnes å betale kostnader til veivedlikehold og snøbrøyting.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplanen med formål "Fritidsbebyggelse" i periode 2023-2037

Vedtatt 07.12.2023

Eiendommen er uregulert.

Pågående plansaker i nærområdet:

Nordre tasken trinn 2, - PlanID 3017 2020 04

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for 16 nye fritidsboliger med adkomst og parkering. Planforslaget åpner for bygging av en fritidsbolig og en bod pr tomt som utgjør én bruksenhet. Samlet bebygd areal (BYA) per tomt er satt til 105 m². Maks størrelse bod er satt til 15 m². Tillatt gesims og mønehøyde er satt til 4,5 for flate tak og 5,5 meter for pulttak og saltak målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Det legges til rette for variasjon for utforming av fritidsboligene med både saltak, pulttak og flatt tak.

Området analyse

Eiendommen ligger i et radonutsatt området med middels til lav aktsomhet.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire.

Det er ingen risiko fra skred eller konsekvens med skred.

Se vedlagt områdeanalyse i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

142 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

143 600 (Omkostninger totalt)

159 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

162 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 833 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 849 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 852 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 143 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller

blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgraden følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 6 950 Fotograf
- 3 250 Garantipremie/inneståelse
- 5 750 Kommunale opplysninger
- 19 950 Markedspakke
- 6 450 Oppgjørshonorar
- 1 650 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 13 500 Tilretteleggingsgebyr
- 2 800 Visninger/overtakelse per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 131 425

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 29.900,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Marius Martin Myren
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

marius.martin.myren@aktiv.no

Tlf: 476 45 774

Ansvarlig megler bistås av

Andreas Strandli-Halvorsen

Eiendomsmeglerfullmektig

andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no

Tlf: 928 96 443

Oppdragstaker

Aktiv Fredrikstad AS, organisasjonsnummer 898489582

Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

Salgsoppgavedato

16.01.2026















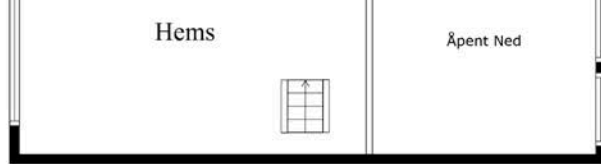




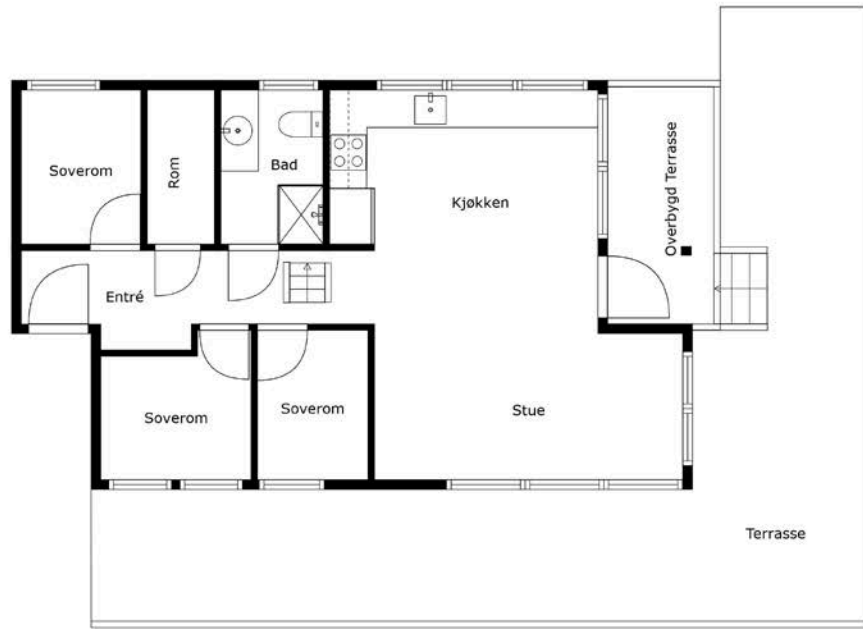






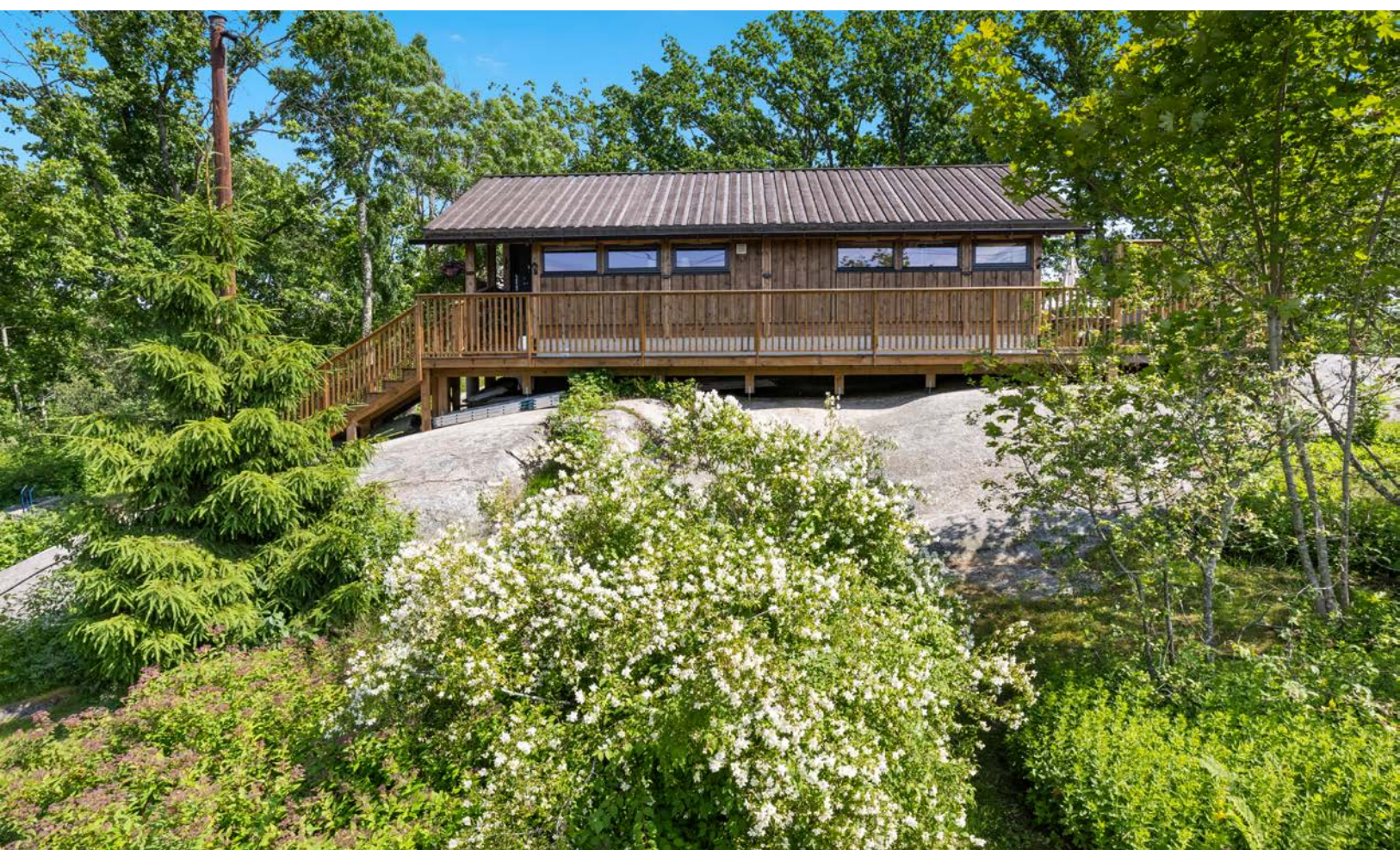


2. Etasje

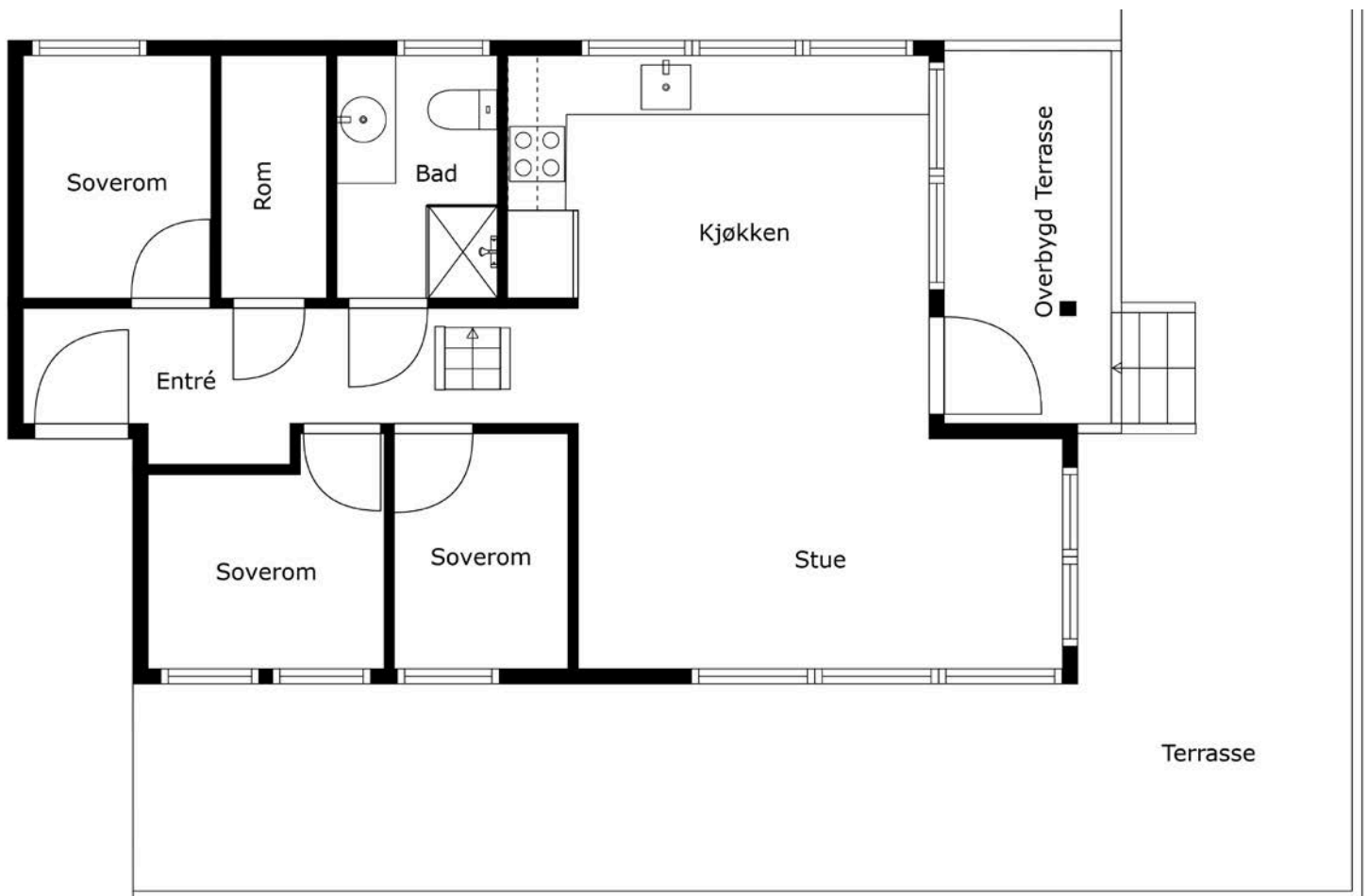


1. Etasje



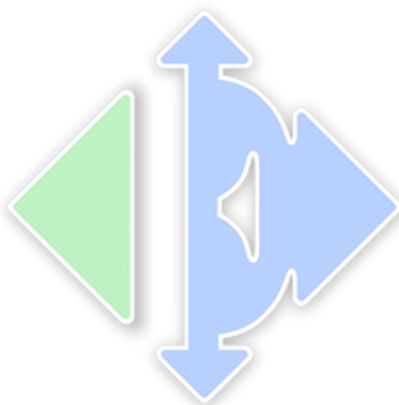






Vedlegg

Fritidsbolig
Nordre Tasken 24
1580 Rygge



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
15	TG 1	Ingen vesentlige avvik
3	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Martin Eliassen

Dato: 01/04/2025

Gamle Åleve 28

Gressvik 1621

91156917

mart-e@online.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:17, Bnr: 18
Hjemmelshaver:	Fester: Mette Tungen og Jan Erik Østreng
Seksjonsnr:	
Festenr:	0
Andelsnr:	
Tomt:	2076 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat vei som fører til offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Fritidsbolig
Offentl. avg. pr. år:	Ikke oppgitt
Forsikringsforhold:	Eika Forsikring
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
Byggeår:	2024

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	31.03.2025
Forutsetninger:	Analyse utført i dagslys. Ingen hindringer.
Oppdragsgiver:	Mette Tungen og Jan Erik Østreng
Tilstede under befaringen:	Jan Erik Østreng
Fuktmåler benyttet:	Tramex ME5 og Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Festetomt.
Kupert fjelltomt med noen trær og naturlig vegetasjon.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur/ringmur av lettklinkerblokker, fundamentert på fjell.
 Bjelkelag med stubbeloft.
 Kryp kjeller.
 Yttervegger av bindingsverk med stående kledning utvendig.
 Saltak av trekonstruksjon, tekket med creolimpregnert tretak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsbolig med fin beliggenhet på Tasken i Råde kommune.
 Eiendommen ligger mellom Kurefjorden og Krogstadfjorden, rett innenfor Sletterøyene.
 Flott turområde med kort vei ned til sjøen.
 Det medfølger tinglyst båtplass for småbåt i flytebrygge.
 Hytta er oppført som element/byggesett i 2024 og innehar en god standard.
 Fine og solrike uteplasser.
 Se for øvrig rapportens enkelte punkter for nærmere beskrivelse og kommentarer.

ANNET:

Varmekilder: Elektrisk oppvarming (ingen fastmonterte kilder). Varmekabler i våtrommene.

Brannsikring: Røykvarsler og pulverapparat.

TV/internettforbindelse: Trådløs ruter.
 Trekkør for fiberkabel ligger inn i kjeller.

Festeavgift kr 12.500 pr år.

Velforeningsavgift kr 5.400, - pr halvår, som ifølge eier dekker;

- Vedlikeholdskostnader til privat vei.
- Båtplass for småbåt i flytebrygge ca 100 meter fra hytta.
- Midler til muddring ifbm. båtplasser.

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi
 Grunnboka
 Boligmappa

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: Beiset panel. Fliser i dusjsonen.
 Tak: Beiset panel.
 Gulv: Furugulv. Fliser i våtrommene.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Romhøyde: Skråtak, 160 cm ved langvegger og 310 cm på midten. Høyde i entre/gang under hems 206 cm.

Hems over entre/gang, med adkost via stige og hengslet luke. Ca 6,5 m² gulvareal. Arealet er ikke måleverdig ihht. måleregulene.
 Det er også etablert en soveplass over sofaen i syd/vestre hjørne i stuen.

Teknisk rom og åpen krypkjeller under hytta, med lagringsmuligheter. Ikke måleverig areal.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med eierskifterapporten er salg av eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opprinnelig hytte er revet.
 Oppført ny hytte i 2024.
 Del av terrasse på sydside er ikke revet/gjenoppbygd.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. etasje	57			75	57	0
SUM BYGNING	57			75	57	0
SUM BRA	57					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entre/gang, 3 soverom, bad, vaskerom/wc og stue/kjøkken.

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:**

Areal er målt med laser.

Det er den faktiske bruken av rommet ved salget, som har avgjort om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken selv om det er medtatt som P-rom.

Bod/lagringsmuligheter i krypkjeller, ikke måleverdig areal.

GARASJE / UTHUS:

Parkering på egen eiendom.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Martin Eliassen

Byggmester og takstmann med mer enn 35 års erfaring fra bygg og anleggsbransjen.

01/04/2025



Martin Eliassen

1. Grunn og fundamenter**TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Fundamentert til fjell.

Fjell som skrå gjennom krypkjeller.

Lecamur utvendig pusset.

Ventiler i muren ikke tilpasset/montert fagmessig. LOKALT TG 2 - dette bør utbedres mtp. skadedyr.

Det ble for øvrig ikke registrert skader på muren.

Merknader: Deler av eldre mur er ikke revet (synlig i krypkjeller).

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes som tilfredsstillende.

Tilgang via dør i muren på nordside. Døren tar i karmen, trenger justering.

Fjell som skrå gjennom krypkjeller.

Ingen dampsperre.

Noe vanninnsig via sprekker i fjell/under muren.

Vanndam ca midt i kjeller.

Teknisk rom med stoppekran og vannmåler rett innenfor døren.

Brytere til varmekabler/frostsikring av vann og avløp i samme rom.

Kvernpumpe utenfor på nordside.

Terrenget/fjellet heller inn mot muren noen steder.

Ikke mulig å drenere bort overvann på tradisjonelt vis.

Merknader: Anbefaler dampsperre mot grunn i krypkjeller.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Fjellet heller inn mot grunnmur stedvis.

Dette medfører noe vanninnsig i krypkjeller.

Det er etablert et rør for drenering av vann fra krypkjeller, under støpt dekke i teknisk rom og ut på underside av døren.

Litt vann blir dog stående i en dam midt i kjeller.

Merknader: Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

2. Yttervegger**TG 1** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Yttervegger oppført som bindingsverk.

Lukket konstruksjon.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter ved den synlige delen av konstruksjonen.

Yttervegger er kledd utvendig med stående kledning.

Det registreres luftespalte og musebånd i nedkant bak kledning.

Merknader: Normal tid før reparasjon/utskifting av ødelagte deler er 40-80 år.

Normal levetid kledning er 40-60 år.

Normalt intervall for vedlikehold trekledning er 6-12 år.

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Trevinduer og terrassedør med 2-lags glass.

Det ble fortatt funksjonstesting av enkelte vinduer samt dører, uten å registrere problemer/skader.

Inngangsdør m/sideglassfelt. Funksjonell, bra stand.

Merknader: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før maling av trevindu, malt er 2 - 6 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjon, sperrer m/mønedrager.

Lukket konstruksjon.

Mønt himling.

Luftespalter i raft.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger/svikt.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2024

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Yttertaket er tekket med Creolimpregnert tretak og fremstår i god stand, fra bakkeplan.
 Noe tørkesprekker og kuving. Noen spiker stikker opp på vestsiden.
 Insektnett montert i nedkant langs luftespalte - mangler på del av østsiden.
 Det ble for øvrig ikke avdekket skader eller svekkelser som kan ha negativ innvirkning på bygningen.

Creolimpregnerte tretakrenner med beslag.
 Ingen nedløp.

Merknader: Beslag i takrenner er dels montert med omlegg feil vei.
 Spiker som er på vei opp skal ifølge leverandørens tekniske beskrivelse, spikres ned igjen.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
 Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
 Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
 Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrasse på syd og vestsiden.
 Adkomst fra inngangen og fra veranda utenfor stue.
 Terrassebord vestsiden i god stand men her er det ikke åpninger mellom gulvbord (ikke tilstrekkelig vannavrenning).
 Eldre terrassebord og bjelkelag på sydsiden, med tørkesprekker, noe grønske og litt råte.
 Rakkverk i impregnert virke, i god stand.
 Pillarer i ytterkant på terrassegulv, noen av disse er fuktutsatt/står direkte mot terreng/papp/skiferplater.
 Veranda sydsiden, med adkomst fra stue/kjøkken. Rakkverk for lavt og har ikke anbefalt utforming ihht. gjeldende forskrift.
 For øvrig er dette i god stand.

Terrasse/platting østsiden. God stand.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Panel på vegger og himling. Fiser i dusjhjørne.
 Overflater fremstår i god stand.

Badet er utstyrt med:
 - Dusjhjørne m/glassdører
 - Servantinnredning
 - Vegghengt toalett
 Sanitærutstyr i god stand.

Merknader: Vegger og tak har elementskjøter.

Normalt intervall for overflatebehandling av panel i våtrom er 8 - 16 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bom i noen fliser.

Overflater gulv fremstår for øvrig i god stand.

Merknader: Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjikt og sluk

Membranen er fra 2024

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med synlig mansjett under klemring.

Det foreligger dokumentasjon for utførelse i Boligmappa, som er forevist.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.

Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjestående levetid.

Det er ikke boret hull i tilstøtende konstruksjon/vegg, grunnet alder på våtrommet, samt fremvist dokumentasjon for korrekt utførelse.

Merknader: Forventet teknisk levealder smøremembran er 10-20 år.

7.2 Vaskerom/wc

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ventiler som kan åpnes.

Panel på vegger og himling.

Overflater fremstår i god stand.

Vaskerom/wc er utstyrt med:

- Servantinnredning
- Vegghengt toalett
- Opplegg til vaskemaskin

Merknader: Normalt intervall for overflatebehandling av panel i våtrom er 8 - 16 år.

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Fliser i god stand.

Det ble målt fall på ca 1:100 på gulv fra døråpning til sluket.

Ikke tilstrekkelig adkomst for måling på hele gulvet.

Merknader: Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Membranen er fra 2024

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med synlig mansjett under klemring.

Det foreligger dokumentasjon for utførelse i Boligmappa, som er forevist.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.

Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Det er ikke boret hull i tilstøtende konstruksjon/vegg, grunnet alder på våtrommet, samt fremvist dokumentasjon for korrekt utførelse.

Merknader: Forventet teknisk levealder smøremembran er 10-20 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2024

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Ikeakjøkken med glatte fronter.
Laminert benkeplate m/oppvaskkum og ettgrep armatur.
Integrerte hvitevarer:
- Oppvaskmaskin
- Kjøl og fryseskap
- Stekeovn
- Induksjonstopp
- Ventilator m/avkast

Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran, komfyrvakt og elektronisk waterstopp funksjon under benk.

Merknader: Det er ingen sprutsikring over benk eller fuging mellom benkeplate og vegg - noe som anbefales.

9. Rom under terreng

9.1 Ingen

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2024
Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterner.
Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Plast avløp og rør i rør-system.
Isolasjon rundt vannrør i kjeller er mangelfull.
Tilknyttet kommunalt vann og avløp vi privat vannlag.
Stoppekransen og vannmåler i teknisk rom krypkjeller.
Kvernpumpe plassert utvendig på nordside.
Brytere for varmekabler/Isoterm på veggen i teknisk rom/kjeller.
Normalt bra vanntrykk og avrenning ved testing i bad og kjøkken.
Ikke dreneringsspalte for innebygd sisterner. Mangler dokumentasjon fra rørlegger. LOKALT TG 2.

Merknader: Normal levetid for PEX-rør i rør er 25-75 år.
 Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25-75 år.
 Forventet levetid tappearmaturer er 10-25 år.
 Forventet levetid vasker, servanter, klosett er 30-50 år.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2024
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.

Ca 200 liters bereder plassert i krypkjeller.
 Eventuelt lekkasjevann ledes via fjell og rør under dekke i teknisk rom, ut gjennom muren.

Merknader: Normal levetid for bereder er 15-25 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon, tilluftsentiler i vegg.
 Mekanisk avtrekksvifte i bad. Tilluftsspalte under dør.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
 Det elektriske anlegget ble installert i 2024
 I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
 I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
 I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
 I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
 Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
 Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
 Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
 Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i krypkjeller.
Automatsikringer, 11 kurser.
50 amp overbelastningsvern.
Skjult anlegg.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under.

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det foreligger ferdigattest.

Ikke godkjente rømningsvinduer i soverommene.

Det er ikke krav til at ethvert soverom skal ha vindu som rømningsvei.

I henhold til dagens regelverk skal det fra branncellen (boligen/leiligheten) være tilgang til to uavhengige rømningsveier eller direkte tilgang til et sikkert sted.

Utover dette må minst annethvert rom for varig opphold ha rømningsvindu.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.2	Krypekjeller
	Anbefaler dampspærre mot grunn i krypkjeller.
1.3	Terrengforhold
	Se kommentar i pkt. 1.2
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Anbefaler rekkverk ihht forskrift. Gulvbord på del av sydvendt terrasse bør skiftes ut ila. noen år. Pillarer anbefales montert på f.eks søylesko/fundamenter.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
Oppdragsnr.	
1111250063	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mette Tungen	Jan Erik Østreng

Gateadresse	
Nordre Tasken 24	

Poststed	Postnr
RYGGE	1580

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 111250063

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Alt er nytt

Arbeid utført av

Engelsviken Rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

nytt

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nytt

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Alt Nytt

Arbeid utført av

AL-Elektriske

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Alt er nytt

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Alt nytt

Arbeid utført av

Hedda Hytter

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 111250063

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 111250063

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mette Tungen	fb89330ad7e4d87e83845 4f3269f0403e5807229	18.06.2025 09:22:47 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Erik Østreng	2fe6e8cda211e921d57a58 25fb511822c4d8bdce	16.06.2025 10:45:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 111250063

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

CK NOR BYGG AS
Skjellvikaveien 12C
3237 SANDEFJORD

Dato: 02.01.2025
Vår ref.: 23/8838 - 11/017/018, Nordre tasken
24/ HEBEC
Deres ref.:
Sentralb.: 69 29 50 00
Saksbh.: Henriette Beck
postmottak@rade.kommune.no

Dette vedtaket er fattet med hjemmel i delegasjonsvedtak, i Kommunestyre sak 062/20.

Styre, utvalg, komité m.m.	Saksnr.
Delegert vedtak Samfunnsutvalget	002/25

Ferdigattest – riving – ny fritidsbolig - gnr/bnr. 017/018, Nordre tasken 24

Vi viser til søknad om ferdigattest for riving og oppføring av ny fritidsbolig på Nordre Tasken 24 mottatt 12.12.2024.

Tiltakshaver: Jan Erik Østreng
Ansvarlig søker: CK NOR BYGG AS organisasjonsnr: 912418804

Eiendom: gnr/bnr. 017/018
Byggets art: Fritidsbolig
Tiltakets art: Riving og nybygg fritidsbolig.
Antall pipeløp: 1

Saksbeskrivelse:

Det erklæres av CK NOR BYGG AS at arbeidet er ferdig og det søkes nå om ferdigattest for tiltaket i tråd med tidligere innvilget byggetillatelse datert 18.08.2023 og oppdatert gjennomføringsplan. Ifølge søknad om ferdigattest datert 12.12.2024 er det ikke registrert mangler.

I henhold til innsendt gjennomføringsplan datert 12.12.2024 om at tiltaket er fullført i tråd med innvilget byggetillatelse, vurderes det til at det ikke foreligger momenter som tilsier at ferdigattest ikke kan utstedes.

Virksomhetsleders vedtak etter fullmakt:

Råde kommune gir ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 i henhold til innsendt dokumentasjon mottatt 12.12.2024. Tiltaket skal brukes i samsvar med omsøkte formål og innvilget tillatelse.

Postadresse:
Skråtorpveien 2A
1640 Råde

Besøksadresse:
Skråtorpveien 2B 1640 RÅDE

Hjemmeside:
www.rade.kommune.no
E-post:
postmottak@rade.kommune.no

Org.nr
940802652

Kontonr:
10140720661



Med vennlig hilsen

Geir Flote
Teknisk sjef

Henriette Beck
Saksbehandler

Vedlegg:
Søknad om ferdigattest - gnr 17 bnr 18 - Nordre Tasken 24
Kart - Innmålt tiltak
Gjennomføringsplan

Kopi til:
Kristian Bakke
Jan Erik Østreng
Movar Iks
Shabana Malik

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan Enkeltvedtak fattet av Råde kommune kan påklages til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus v/juridisk avdeling, jf. forvaltningsloven § 28. Klagen skal sendes Råde kommune, Skråtorpveien 2 a, 1640 Råde, eller på epost til postmottak@rade.kommune.no.

Klagefrist Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom frem, jf. Forvaltningsloven § 29. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer for sent, kan Råde kommune se bort fra klagen. Det kan søkes om å få forlenget fristen, men da må man oppgi årsaken til dette, jf. forvaltningsloven §§ 29 og 31.

Klagens innhold Klagen må inneholde følgende, jf. forvaltningsloven § 32:

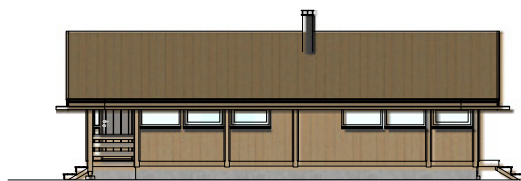
- hvilket vedtak det klages over
 - den eller de endringer som ønskes
 - eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- I tillegg bør man nevne de grunner klagen støtter seg til. Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføring av vedtaket Selv om det er klageadgang på et vedtak, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Førsteinstansen, klageinstansen eller annet overordnet organ, kan beslutte at vedtak likevel ikke skal iverksettes før klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42. Man kan søke om å få utsatt gjennomføringen av et vedtak til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke om oppsettende virkning av klagen), jf. forvaltningsloven § 42. Begrunnet søknad sendes til den etaten som er førsteinstans for vedtaket. En avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages.

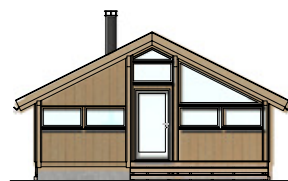
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning Med visse begrensninger har en part rett til å se dokumentene i saken, jf. forvaltningsloven §§ 18 og 19. Parten må i tilfelle ta kontakt med Råde kommune. Man vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og reglene om saksbehandlingen.

Kostnader ved klagesaken En part kan kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, jf. forvaltningsloven § 36. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket, har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Det kan også søkes om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Klageinstansen eller partens advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

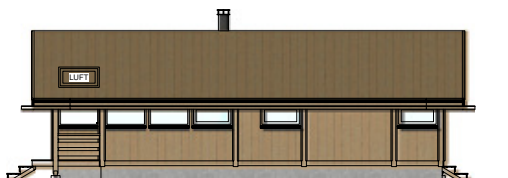
Klage til sivilombudsmannen Hvis man mener å ha vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan man klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen). Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltning har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser.



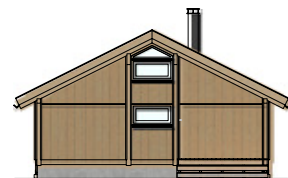
mot Vest



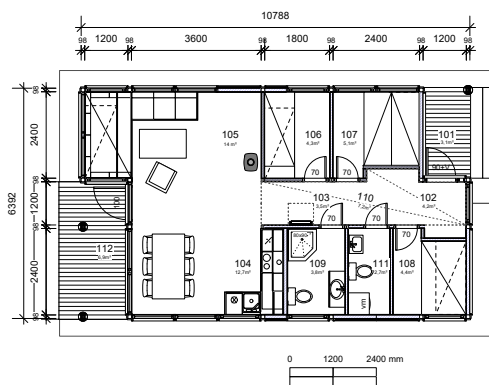
mot Sør



mot Øst



mot Nord

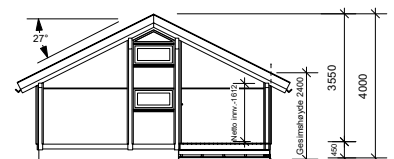


- 101 - Overbygget inngang
- 102 - Vindfang m /garderobe
- 103 - Gang
- 104 - Kjøkken m /spise plass
- 105 - Stue
- 106 - Soverom
- 107 - Soverom
- 108 - Soverom
- 109 - Bad
- 110 - Hems
- 111 - Bod/WC/VM
- 112 - Overbygget terrasse

BYA: 71,1m²
BRA: 63,4m²

NS-3940

Utstyr, møbler og trapp terrasse
som er tegnet inn er kun forslag,
og ikke med i byggesettet



revisjon	dato	kompleksjoner	signatur
R03	08.06.2023	Byttet om på 108, 109, 111. Nisje mot 108, byttet hemsstige	LSP
R02	23.05.2023	Endret hylle med 60cm fjernt vindu rom 102, byttet plass VM og WC	LSP
R01	02.05.2023	Kontrakt fra L58-230307-2 rev.2 av 27.04.2023	SGH
HEDDA-hytte for: Mette Tungen Og Jan Erik Østreng Agentgaten 1 1607 FREDRIKSTAD		Byggested: Gnr. 17, Bnr. 18, Nordre Tasken, 1580 Rygge. Råde kommune	
PLAN, SNITT OG FASADER		1:100	A3
produsent HEDDA HYTTER AS 3528 HEDALEN tlf. 61349780		arkitekt KIMA arkitektur AS MNAL, Boks 1447 Vik, 0115 Oslo Denne tegning er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett, og kan derfor ikke kopieres eller benyttes på noen annen måte uten eller avtale med HEDDA HYTTER AS eller arkitekten.	
dato	02.05.2023	tegnet	SGH
		kontrollert	OR
HEDDA L58-115			



Kunde: Mette Tungen Og Jan Erik Østreng Agentgaten 1 1607 FREDRIKSTAD	Dyggjettel: Gnr. 17, Bnr. 18, Nordre Tasken, 1580 Rygge. Råde kommune	 HEDDA L58-115 Denne tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett, og kan derfor ikke kopieres eller benyttes på noen annen måte eller anvendes med HEDDA HYTTER AS eller arkitekten	 HEDDA HYTTER
Produsent HEDDA HYTTER AS 3528 HEDALEN tlf. 61 34 97 80	Arkitekt KIMA ARKITEKTUR AS MNAL Boks 1447, Vikå 0115 OSLO		
Dato 02.05.2023	Tegnet SGH		

HEDDA HYTTER AS

TEGNINGSFORSLAG



Kunde: Mette Tungen Og Jan Erik Østreng Agentgaten 1 1607 FREDRIKSTAD	Dygdene: Gnr. 17, Bnr. 18, Nordre Tasken, 1580 Rygge. Råde kommune
Produsent: HEDDA HYTTER AS 3528 HEDALEN tlf. 61 34 97 80	Arkitekt: KIMA ARKITEKTUR AS MNAL Boks 1447, Vik 0115 OSLO
Dato: 02.05.2023	Tegnet: SGH



HEDDA L58-115

Disse tegningene er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett, og kan derfor ikke kopieres eller benyttes på noen annen måte eller anvendes med HEDDA HYTTER AS eller arkitekten



HEDDA HYTTER



Kunde: Mette Tungen Og Jan Erik Østreng Agentgaten 1 1607 FREDRIKSTAD	Dygtighet: Gnr. 17, Bnr. 18, Nordre Tasken, 1580 Rygge. Råde kommune	 HEDDA L58-115 Disse tegningene er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett, og kan derfor ikke kopieres eller benyttes på noen annen måte uten eller anstalt med HEDDA HYTTER AS eller arkitekten	 HEDDA HYTTER
Produsent HEDDA HYTTER AS 3528 HEDALEN tlf. 61 34 97 80	Arkitekt KIMA ARKITEKTUR AS MNAL Boks 1447, Vik 0115 OSLO		
Dato 02.05.2023	Tegnet SGH		

HEDDA HYTTER AS

TEGNINGSFORSLAG



Kunde: Mette Tungen Og Jan Erik Østreng Agentgaten 1 1607 FREDRIKSTAD	Byggesett: Gnr. 17, Bnr. 18, Nordre Tasken, 1580 Rygge. Råde kommune
Produsent: HEDDA HYTTER AS 3528 HEDALEN tlf. 61 34 97 80	Arkitekt: KIMA ARKITEKTUR AS MNAL Boks 1447, Vik 0115 OSLO
Dato: 02.05.2023	Tegnet: SGH



HEDDA L58-115

Disse tegningene er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett, og kan derfor ikke kopieres eller benyttes på noen annen måte uten tillatelse med HEDDA HYTTER AS eller arkitekten



HEDDA HYTTER



Kunde: Mette Tungen Og Jan Erik Østreng Agentgaten 1 1607 FREDRIKSTAD	Dygtighet: Gnr. 17, Bnr. 18, Nordre Tasken, 1580 Rygge. Råde kommune	 HEDDA L58-115 Denne tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett, og kan derfor ikke kopieres eller benyttes på noen annen måte uten tillatelse med HEDDA HYTTER AS eller arkitekten	 HEDDA HYTTER
Produsent HEDDA HYTTER AS 3528 HEDALEN tlf. 61 34 97 80	Arkitekt KIMA ARKITEKTUR AS MNAL Boks 1447, Vik 0115 OSLO		
Dato 02.05.2023	Tegnet SGH		



Kunde: Mette Tungen Og Jan Erik Østreng Agentgaten 1 1607 FREDRIKSTAD	Eiendommen: Gnr. 17, Bnr. 18, Nordre Tasken, 1580 Rygge. Råde kommune	 HEDDA L58-115 Dette tegningssett er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett, og kan derfor ikke kopieres eller benyttes på noen annen måte uten eller anstalt med HEDDA HYTTER AS eller arkitekten	 HEDDA HYTTER
Produsent: HEDDA HYTTER AS 3528 HEDALEN tlf. 61 34 97 80	Arkitekt: KIMA ARKITEKTUR AS MNAL Boks 1447, Vik 0115 OSLO		
Dato: 02.05.2023	Tegnet: SGH		



RÅDE 2037

RAUSHET FELLESSKAP
STEDSUTVIKLING
Klima og miljø
GLEDE TILLIT
ARBEIDSPlassER
BAREKRAFTIG UTVIKLING
OPPVEKSTMILJØ
SAMHANDLING
BO I RÅDE I NÆRMILJØET
OPPLEVELSER
MEDBYGGER
- ALLE MED
LIKEVERD
LOKALE RÅVARER
NATUR OG MOBILITET
FRILUFT FREMTIDSRETTET
RESPEKT

Kommuneplan for Råde kommune 2023 - 2037 Arealdel

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt 07.12.2023



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 Klimatilpasning.....	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 bebyggelse 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.

Retningslinjer:

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 Klimatilpasning

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 ivaretagelse 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 trafiksikker 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.

Samlokalisering av master

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.

Byggegrenser langs vei og bane

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.

Avkjørsler

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.

Retningslinjer:

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.

Vann og avløp:

Ved regulering skal det foreligge en rammeplan for vann og avløp som inkluderer sikring 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 infiltrasjonsskapiteten 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 forøpling. Form, farge og plassering er avgjørende for resultatet. I sentrumsområder og innenfor styrrer nye byggeområder skal utgangspunktet være fellesløsninger i form av nedgravde løsninger.

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

§ 1.7 REKKEFØLGKRAV (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,
- trafiksikkerhet (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 ivarettatt.

§ 1.11 LEKE- OG AKTIVITETSPLASSE 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 grønnsstruktur 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 m² 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 m² skal være på terrasse/balkong eller annet privat uteareal. I tillegg 25m² 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			Nærleplass 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 mikrotelsa.

Retningslinjer:

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 støyinnivå 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 utearealer er tilgjengelige 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.

Retningslinjer:

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 skjemmende i forhold til omgivelsene.

Skilt, reklameinnretninger, reklamemarkiser eller lignende 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 m² kan det tillates kun 1 plass pr. boenhet. Andre bebyggelsesformer skal ha minimum 1 biloppstillingsplass tilhørende hver boenhet/utleiedel. 18 m² BYA pr. P-plass skal tas med i beregningen av grad av utnytting der parkeringsdekning ikke er ivaretatt i grasjeanlegg.
- b) For næringsbebyggelse 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 m² 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.

Retningslinjer:

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 kydtryknivå. Forutsetninger for beregning av grenseverdiene er gitt i veiledning til retningslinje T-1442/2021.

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

§ 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) Terrenghilpasning:
 - Det skal legges vekt på god terrenghilpasning 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 landskapsiluetter.
 - 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 belyningsplan.
 - 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 estetisk 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 oppussing 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.

Retningslinjer:

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

- 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.
- 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.
- Bruksendring, herunder etablering av flere hybler og utleiedeler, og riving av boliger er søknadspliktig, jf. pbl. kapittel 20.
- Ny bebyggelse skal tilpasses til eksisterende boligområder.
- Nye boenheter skal ha MUA i henhold til § 1.11.2.
- Maksimalt bebygd areal: 30% pr. tomt.
- Maksimalt tillatt mønehøyde: 8 meter.
- Garasjer/carport og uthus tillates med maksimalt areal på 50 m² 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.
- 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.
- 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.

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.

§ 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 90m² 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 gjeldende 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 m² BYA. Fritidseiendommer tillates ikke utvidet hvor bebyggelsens størrelse allerede er 90 m² 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.

Retningslinjer:

Handels- og tjenestetilbud, sosiale og kulturelle møteplasser skal lokaliseres samlet innenfor en gangbar sentrumskerne. 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 etableres 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 vektlegges 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 m² 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, syress.

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 trafiksikkerhet 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 båttopplag.
- 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 grønnsstruktur 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 trafiksikkerhet 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 konflikt 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 friluftsinnteresser.
- 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 friluftsinnteresser.
- j) Innenfor område LNF1 tillates det etablert gartneri.

Retningslinjer:

Utgangspunktet er at alle tiltak skal være i samsvar med planens formål, det vil si at de skal tjene landbruks-, natur- eller friluftsførmål. 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.

Fradeling av gårdstun og dispensasjonsbehandling knyttet til fradelte gårdstun

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 friluftsinnteresser, 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 m².

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 bruke 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. Dyrevernslovens 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 landskaphensyn 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 kulturlandskaps hensyn. 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.

7.2 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 tillatt grad av utnyttelse 30% BYA eller maksimalt 450 m² BYA. I tillegg kan det tillates terrasser med inntil 50 m² 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 næringsvirksomhet 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 friluftsinnteresser. 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, serveringslektre, «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 tillates 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 støyreducerende 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 tilfredsstillende 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 tilfredsstillende.
 - 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-1442/2021, 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 ivarettatt iht. byggeteknisk 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.

Bestemmelser for den ytterste sonen:

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.

Bestemmelser for den innerste sonen:

I deler av innerste sone kan det etter en faglig vurdering fra Forsvarsbygg tillates veier med middels trafikk tetthet, 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.

Retningslinjer:

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 forsvarrets 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 friluftsinnteresser.

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.

Hensynssone 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.

Retningslinjer:

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.

Råde middelalderkirke og -gravplass:

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.

Råde kirke

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.

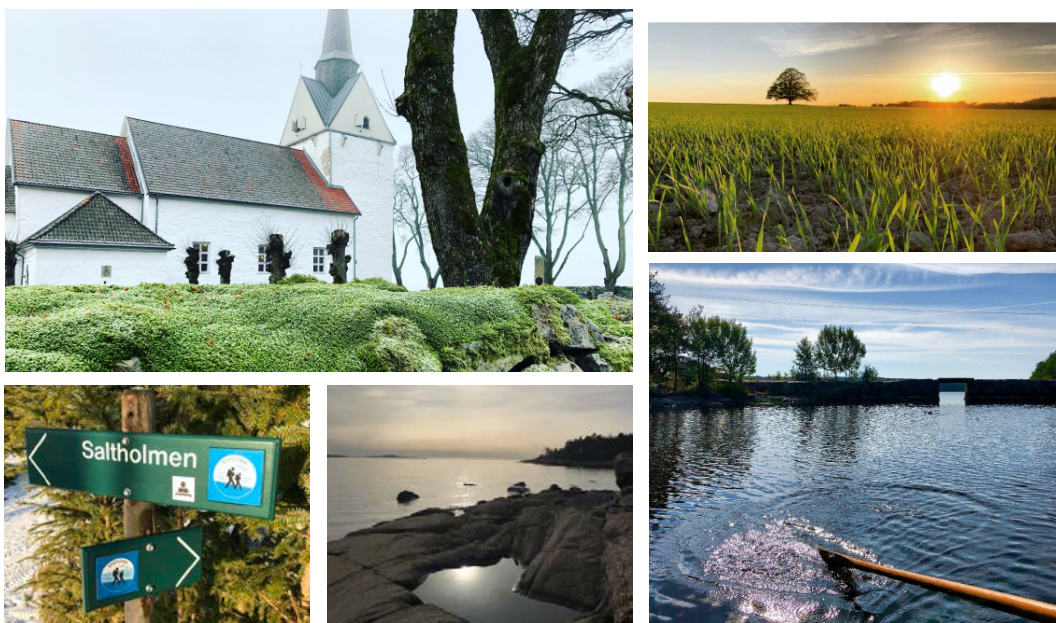
§ 3.1.15 Båndlegging etter energiloven H740

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

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



Råde
kommune



RÅDE 2037

RAUSHET FELLESSKAP
STEDSUTVIKLING
Klima og miljø
GLEDE TILLIT
ARBEIDSPlasser
BAREKRAFTIG UTVIKLING
OPPVEKST MILJØ
SAMHANDLING
BO I RÅDE I NÆRMILJØET
OPPLEVELSER
LIKEVERD MEDBYGGER
- ALLE MED
RESPEKT LOKALE RÅVARER
NATUR OG MOBILITET
FRILUFT FREMTIDSRETTET

Kommuneplan for Råde kommune 2023 - 2037 Arealdel

Planbeskrivelse

Vedtatt 07.12.2023



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, landskap, 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 friluftsmål (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.



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 friluftaktiviteten.
- 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.

Følgende endringer ble vedtatt og er innarbeidet i plandokumenter:

- 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 piggings/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 boligheter 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

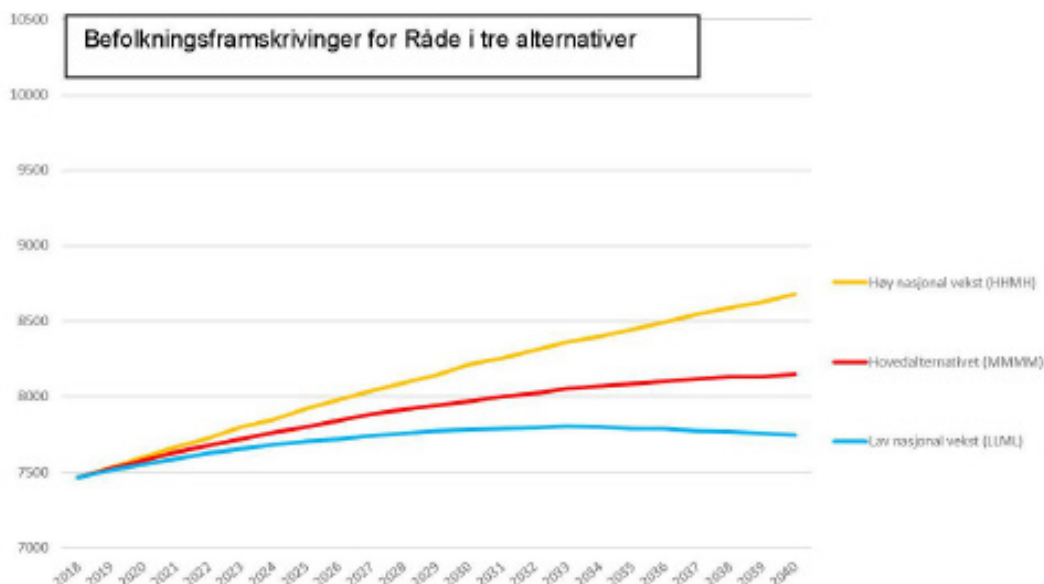
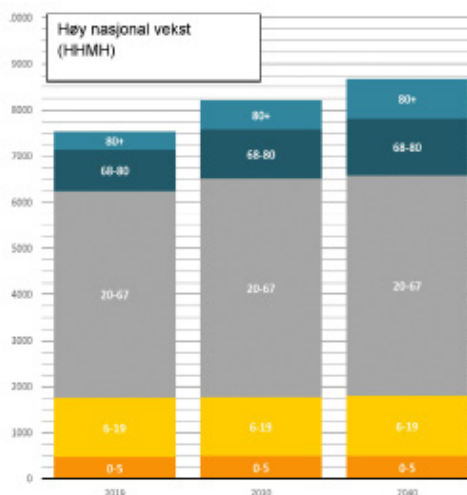
Råde er «Bygda mellom byene» og en kommune med mange kvaliteter. Vi har mange historiske kulturminner, nærhet til et variert naturlandskap med både skog, innsjø og kyst, engasjerte innbyggere og et næringsliv i stadig utvikling. Høy trivsel, stedstilhørighet og tilgang til friluftsliv er «bygdekvaliteter»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



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.

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.

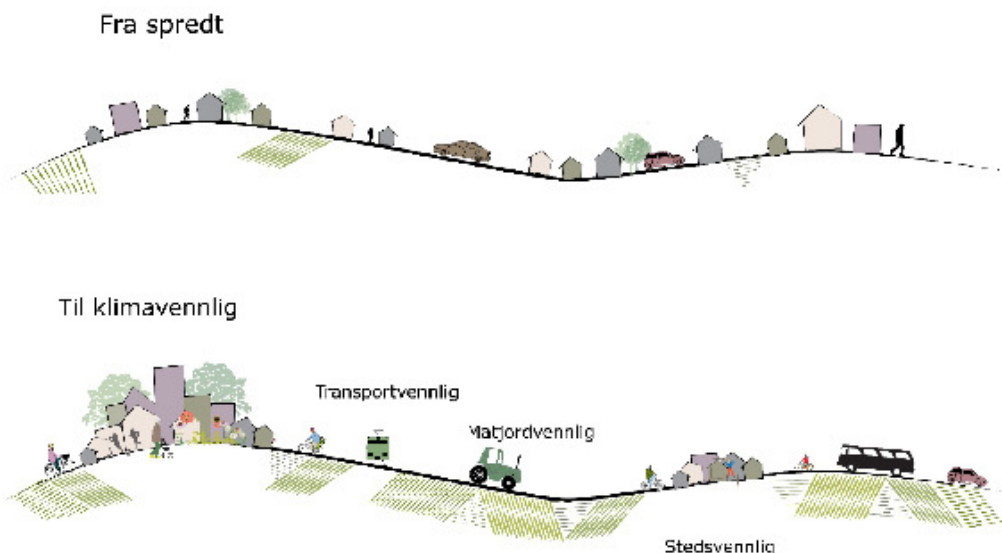
Klimavennlig tettstedsutvikling betyr:

- 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.)



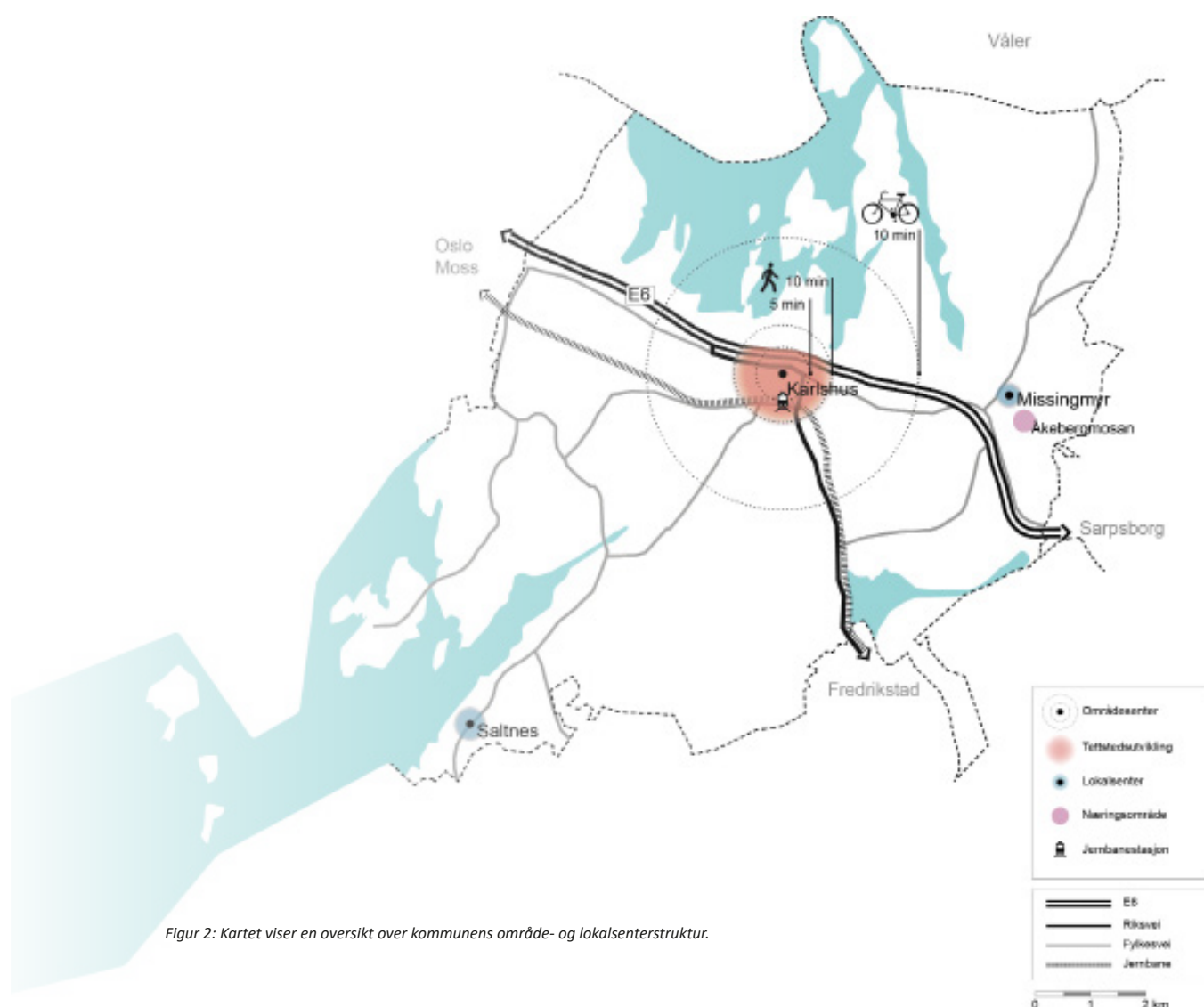
3.1 Mål om å være en arealnøytral kommune

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 rullinger 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

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

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..



Bilde av Karlshus sentrum, foto Asplan Viak 2019.



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

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 steds kvaliteter 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.

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.



Skråfoto av boligområder i Missingmyr.

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 folkehelseiltak. 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-folkehelseiltak-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 betraktning 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 befolkningsframskrivninger, 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 ivaretagelse 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:

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 ivarettatt 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.

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 vurdert å ha alvorlig konsekvens, mens resterende 5 områder er vurdert 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.

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.

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 avløpsnett, 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 trafiksikkerhet, 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 ivaretagelse 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:

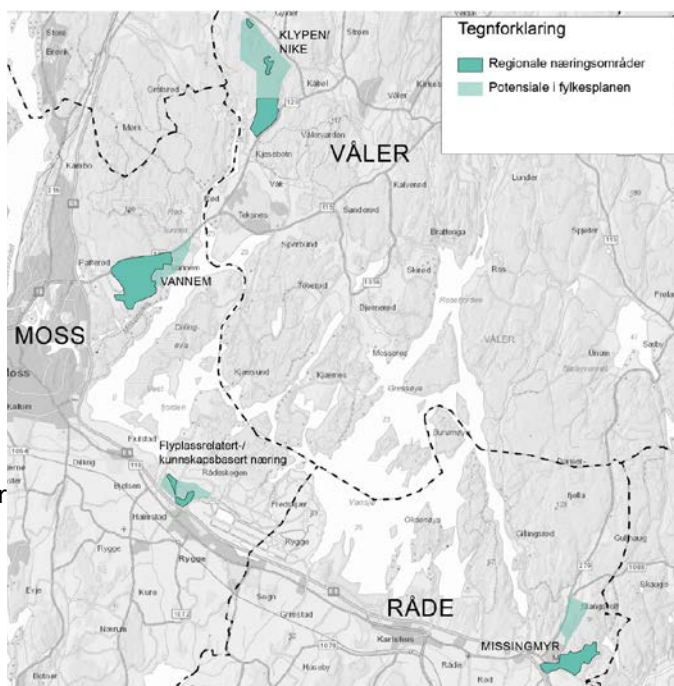
- øke sikkerheten i vannforsyningen
- sikre vannkvalitet til forbruker
- minimere forurensningsutslipp
- optimere transport av avløpsvann til renseanlegg
- redusere risiko for oversvømmelser

6. NÆRINGSUTVIKLING

I fylkesplanen fra 2018 ble det avsatt regionale næringsområder i kommuneregionene. I Mossregionen 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 Lundebø, 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 Mossregionen 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 infrastruktur 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



Åkebergmosen 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 varer 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 jorden 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 forurensning
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 bekke drag 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.

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.



Fugleleiken. Foto: Dirk Rosin

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 tiliggende 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 vanddirektiv. 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 hensynssonen 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 utvekslingsstrategien. 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	Krogstadjorden	31	-	-	Bolig	31
KB6	Krogstadjorden	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 sammenføring av kommuneplanens arealdel fra 2011 og de to kommunedelplanene for Karlshus og Saltnes (2005 og 2007). Dette påvirker det totale arealregnskapet noe.

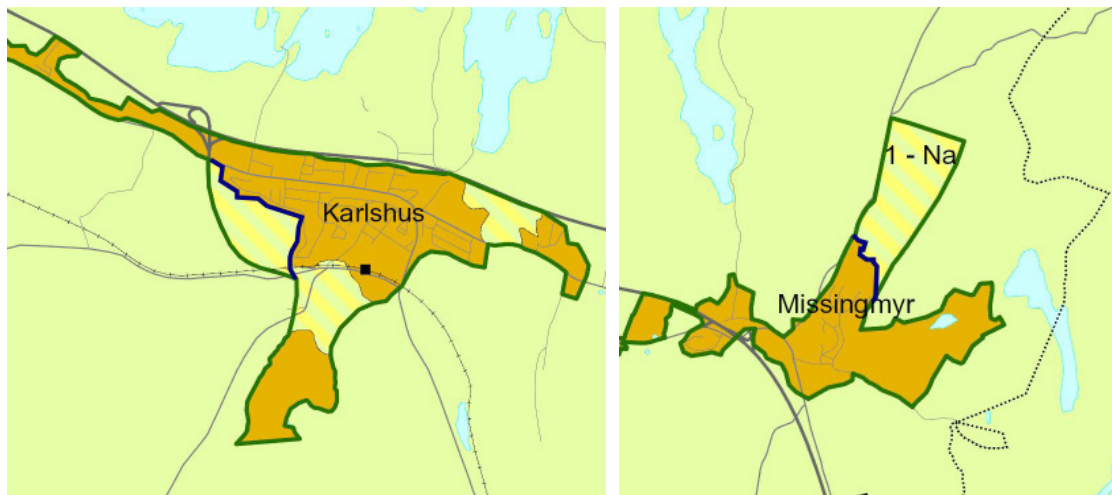
10.1 Endringer i langsiktig utbyggingsgrense

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 sammenføring 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 Lundebby.
- 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 installasjoner.

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 sammenføring 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 friluftsmål (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--og-reindriftsomrader--lfnr-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 Oveneset.
- 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 grønne strukturer 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 politisk 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 Krogstadvjorden 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 <i>«Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.</i> <i>Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.</i> <i>Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.</i> <i>Det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig.</i> <i>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.</i> <i>Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.»</i> 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 nålevende og fremtidige generasjoners opplevelse, selvforståelse, 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
NBI-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

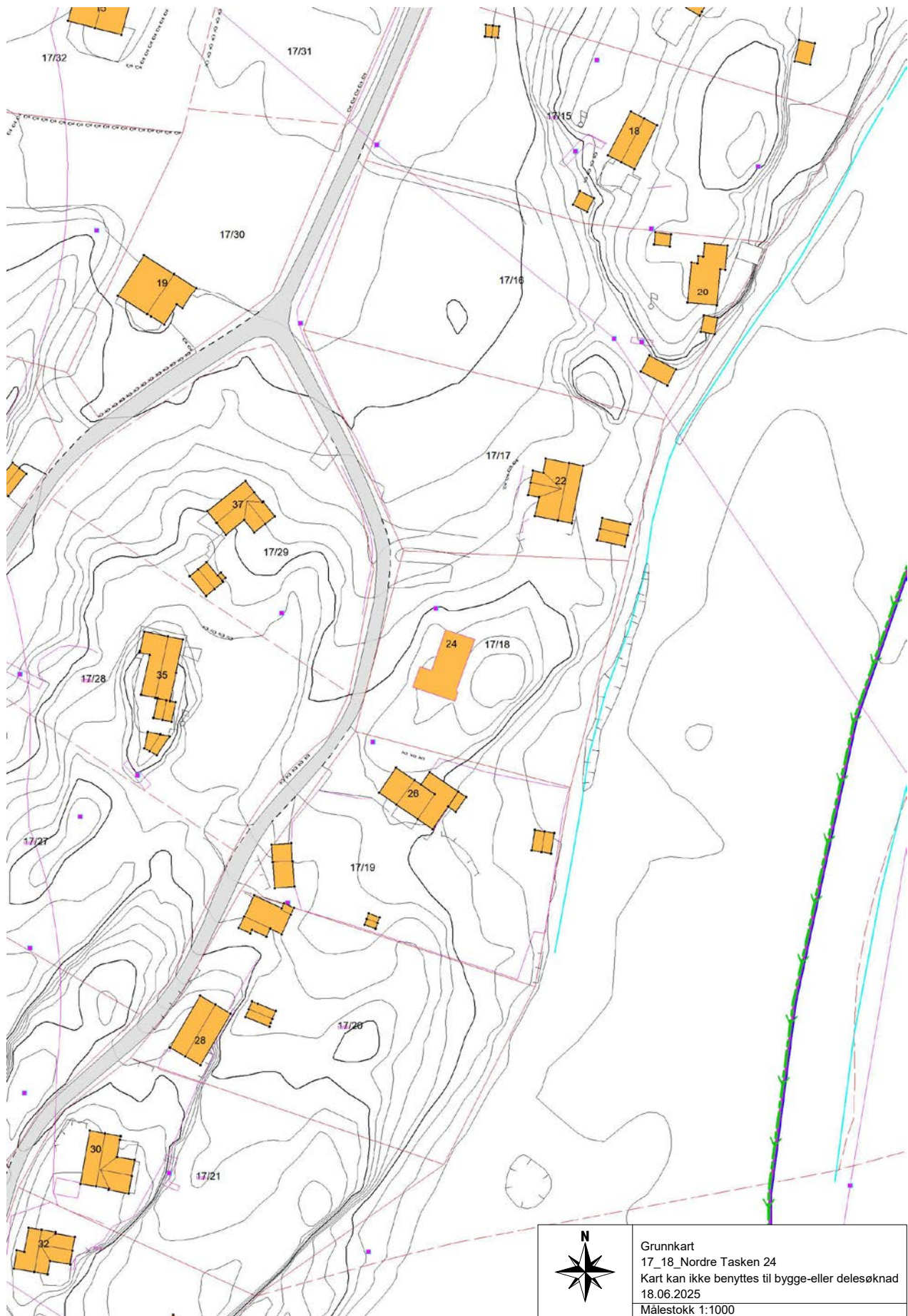
VEDLEGG:

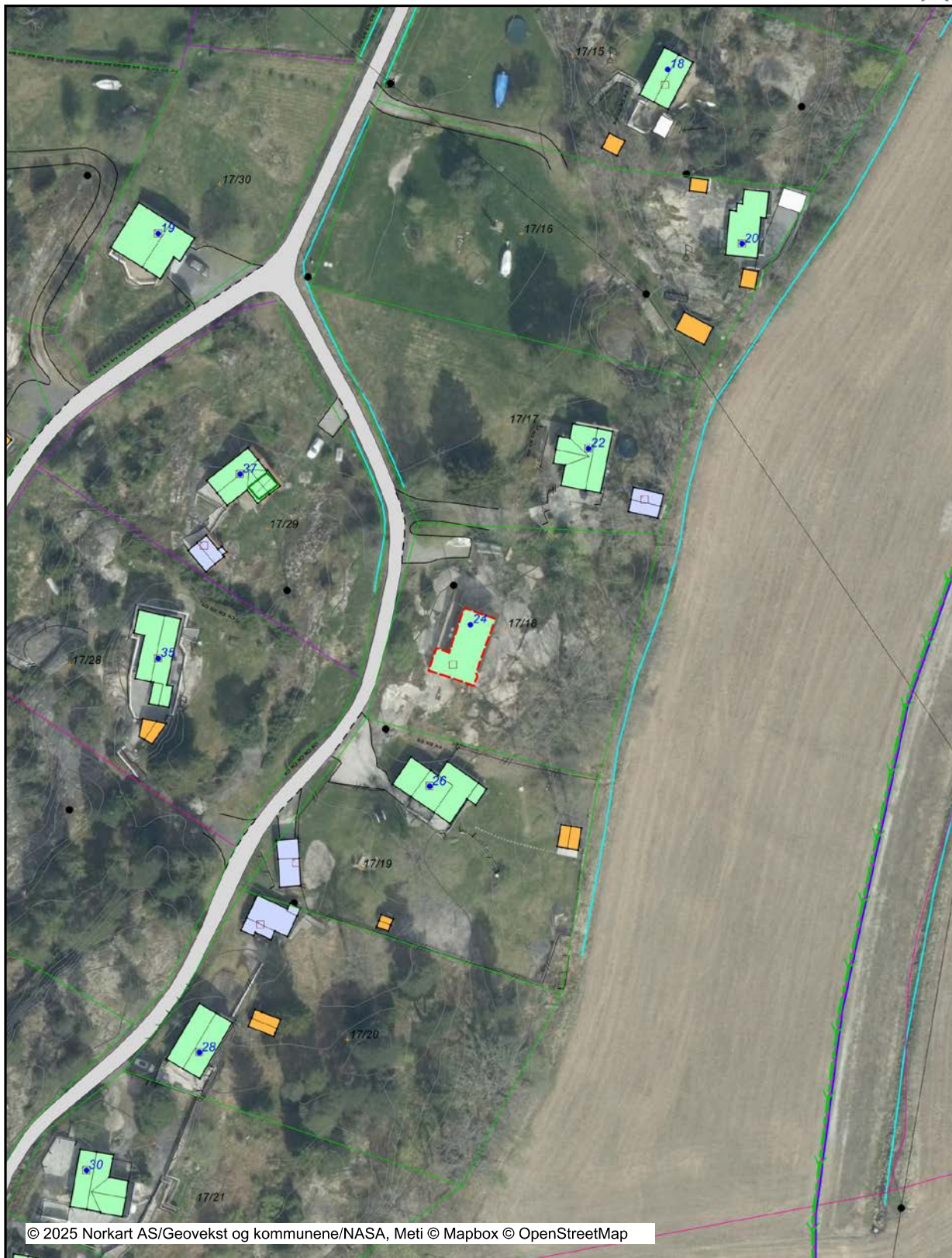
1. Konsekvensutredning av arealinnspill til kommuneplanens arealdel, datert 16.10.2023
2. Konsekvensutredning av spredt bebyggelse i LNF-områder, datert 03.03.2021
3. Konsekvensutredning av spredt bebyggelse i LNF (Excel-ark) datert 28.09.2023
4. Illustrasjonskart over spredt bebyggelse i LNF, datert 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** **TILLIT** **BÆREKRAFTIG UTVIKLING**
 KLIMA OG MILJØ STEDSUTVIKLING ARBEIDSPLASSE
GLEDE OPPVEKSTMILJØ
SAMHANDLING OPPLEVELSER
 BO I RÅDE I NÆRMILJØET
LIKEVERD MEDBYGGER
 - ALLE MED
RESPEKT
 LOKALE NATUR OG MOBILITET
 RÅVARER FRILUFT FREMTIDSRETTET



Råde
kommune





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

Matrikkelkart	
	Grunneiendom
	Grense <= 10 cm
	Grense < 200 cm
	Grense < 500 cm
Tiltak	
	Bygning/Tiltak
Matrikkel Adresse	
	Tekst for Vegadresse
	Vegadresse
VEG	
	Annet vegareal
	Avgrensning mot annet vegareal
	Vegdekkekant
	Veg
Matrikkel Bygning	
	Bygning, Fritidsbygg
	Bygning, Fritidsbygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, uten Bygningspunkt
	Bygningsavgrensning av tiltak
Ledningsnett	
	Trase
	Mast
	Masteomiss
	Nettstasjon Maste arrangement
Høydeinformasjon	
	Høydekurve 5m
	Høydekurve 1m
	Forsenkningkurve 1m
Innsjøer og vassdrag	
	Kanal/Grøft usikker
	Kanal/Grøft
	Vegggrøft åpen
Annen naturinformasjon	
	Hekk
Bygningsmessige anlegg	
	Annet gjerde
	Steingjerde
	Flaggstang
	Trapp
	Lodrett forstøtningsmur
Bygninger	
	Taksprang Bunn
	Takriss
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje

Vegadresse : 1207 Nordre Tasken 24

Adressedata

Adressetilleggsnavn	
Kortnavn for adr.till.navn	
Kilde for adr.till.navn	
Eiendom	3112 - 17/18/0/0

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
301244462		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	

Kretser

Kretstype	Kretsnr	Kretsnavn
Postnummerområde (P)	1580	RYGGE
Grunnkrets (G)	106	Heia - Oven
Kirkesogn (K)	02040301	Råde (976986008)
Skolekrets (S)	1	GAMMELSRØD
Stemmekrets (V)	2	SALTNES

Adressehistorikk

Historisk adresse	Oppdatert	Adresseversjon
135 1207 NORDRE TASKEN 240000	09.09.2010	1
135 1207 NORDRE TASKEN 240000	19.10.2012	2
3017 1207 NORDRE TASKEN 240000	01.01.2020	3
3017 1207 NORDRE TASKEN 240000	01.01.2020	4
3017 1207 NORDRE TASKEN 240000	01.01.2024	5
3112 1207 NORDRE TASKEN 240000	01.01.2024	6

Koordinater

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	Verifisert
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6578151.6	600000.0	0.0	Ja

Eiendomsnr: 3112 - 17/18/0/0

Eiendomsdata

Eiendomstype	Grunneiendom (G)	Bruksnavn	
Beregnet areal	2076.3	Arealmerknad	
Etablert dato	07.04.2009	Oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Arealkilde	Målebrev (1)
Bestående	Ja	Bruk av grunn	Fritidseiendom (F)
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	1207 Nordre Tasken 24	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
301244462		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	02.01.2025
148256470		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Bygning revet/brent (BR)	02.01.2025

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)	17/18	
Omnummerering (ON)	Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		Tinglyst (TI)	17/18	
Kartforretning (KF)	Forretning over eksisterende matrikkelenhet	08.10.2009	24.10.2009				17/1, 17/18, 17/19, 17/20
Kartforretning (KF)	Forretning over eksisterende matrikkelenhet	08.10.2009	29.10.2009				17/18, 17/19, 17/1
Kartforretning (KF)	Forretning over eksisterende matrikkelenhet	08.10.2009	24.10.2009				17/18, 17/1, 17/16, 17/17
Kartforretning (KF)	Forretning over eksisterende matrikkelenhet	08.10.2009	24.10.2009				17/17, 17/18, 17/19, 17/1
Kart- og delingsforretning (DL)	Opprett ny grunneiendom fra festgrunn	31.03.2009	07.04.2009			17/18 (2101.8), 17/19, 17/1 (-2101.8)	17/17, 17/1/10
Kart- og delingsforretning (DL)	Opprett ny grunneiendom fra festgrunn	31.03.2009	07.04.2009			17/19 (2359.1), 17/1/10, 17/1 (-2359.1)	17/1/11, 17/18

Tinglyste eiere

ID	Navn	Adresse	Poststed
Andel	Rolle	Kategori	Status
F-140770	GRIMSTAD ANNE BIRGIT	GRIMSTADGATA 6	1640 RÅDE
1/2	Hjemmelshaver (H)		Bosatt (B)
F-180271	GRIMSTAD TRYGVE	GRIMSTADGATA 6	1640 RÅDE
1/2	Hjemmelshaver (H)		Bosatt (B)
F-130466	TUNGEN METTE	Platået 4	1624 GRESSVIK
1/2	Fester (F)		Bosatt (B)
F-251268	ØSTRENG JAN ERIK	Dampskipsbrygga 10A	1607 FREDRIKSTAD
1/2	Fester (F)		Bosatt (B)

Tidligere ikke tinglyste eiere

ID	Navn	Adresse	Poststed
Andel	Rolle	Kategori	Status
F-140770	GRIMSTAD ANNE BIRGIT	GRIMSTADGATA 6	1640 RÅDE
0/0	Aktuell eier (AE)		Bosatt (B)
F-180271	GRIMSTAD TRYGVE	GRIMSTADGATA 6	1640 RÅDE
0/0	Aktuell eier (AE)		Bosatt (B)

Eiendomsnr: 3112 - 17/18/0/0

Teiger

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	H. teig	Ber. areal	Arealmerknað	Merknað
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6578150.9	600006.9	0.0	Ja	2076.3		

	Råde kommune	
	Besøksadresse:	Skråtorpveien 2B
	Postadresse:	Skråtorpveien 2B
	Postnr./-sted:	1640 Råde
	Telefon:	69 29 50 00
		postmottak@rade.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato: 18.06.2025

Eiendomsinformasjon

Gårdsnr:	17	Bruksnr:	18	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Nordre Tasken 24, 1580 Rygge						
Eiendommens areal:			2076,00 m ²	Arealkilde:	Målebrev		
Tilleggs areal			m ²		Målebrev		

Alt i henhold til opplysninger fra matrikkelen

Kommentar: Eiendommen har koordinatfestet målebrev. Eiendomsarealet er sikkert og grensene er sikre.

For matrikkelenhet:

Kommune:	3112 - RÅDE	Utskriftsdato/klokkeslett:	18.06.2025 kl. 07:45
Gårdsnummer:	17	Produsert av:	Bashir Sharifi
Bruksnummer:	18	Attestert av:	Råde kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 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 dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet									
Matrikkelenhetstype:		Grunneiendom							
Bruksnavn:									
Etableringsdato:		07.04.2009							
Skyld:		0							
Er tinglyst:		Ja							
Har festegrunner:		Nei							
Er seksjonert:		Nei							
Arealrapport									
Tekst		Areal Kommentar							
Beregna areal for 17 / 18		2 076,3 m2							
Eierforhold									
Tinglyste eierforhold									
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse		Andel		
Hjemmelshaver		140770	GRIMSTAD ANNE BIRGIT		GRIMSTADGATA 6 1640 RÅDE		1 / 2		
Hjemmelshaver		180271	GRIMSTAD TRYGVE		GRIMSTADGATA 6 1640 RÅDE		1 / 2		
Fester		130466	TUNGEN METTE		Plataet 4 1624 GRESSVIK		1 / 2		
Fester		251268	ØSTRENG JAN ERIK	H0202	Dampskipsbrygga 10A 1607 FREDRIKSTAD		1 / 2		
Oversikt over teiger									
Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader	(EUREF89 UTM Sone 32)	
1	Teig	Ja	6578151	600007		2 076,3 m2			
Forretninger der matrikkelenheten er involvert									
Forretning									
Forretningstype	Forretningsdokumentdato		Status		Tinglysing		Matrikkelføring		
Årsak til feilretting	Kommunal saksreferanse		Endret dato		Signatur		Dato		
	Nettadresse (URL)								
	Annens referanse								
Omnummerering v/kommuneendring			Tinglyst		01.01.2024		smatmynd 01.01.2024		
Omnummerering			Omnummerert til:		3112 - 17/18				
			Omnummerert fra:		3017 - 17/18				
18.06.2025 07:45		Matrikkelbrev for 3112 - 17 / 18						Side 2 av 9	

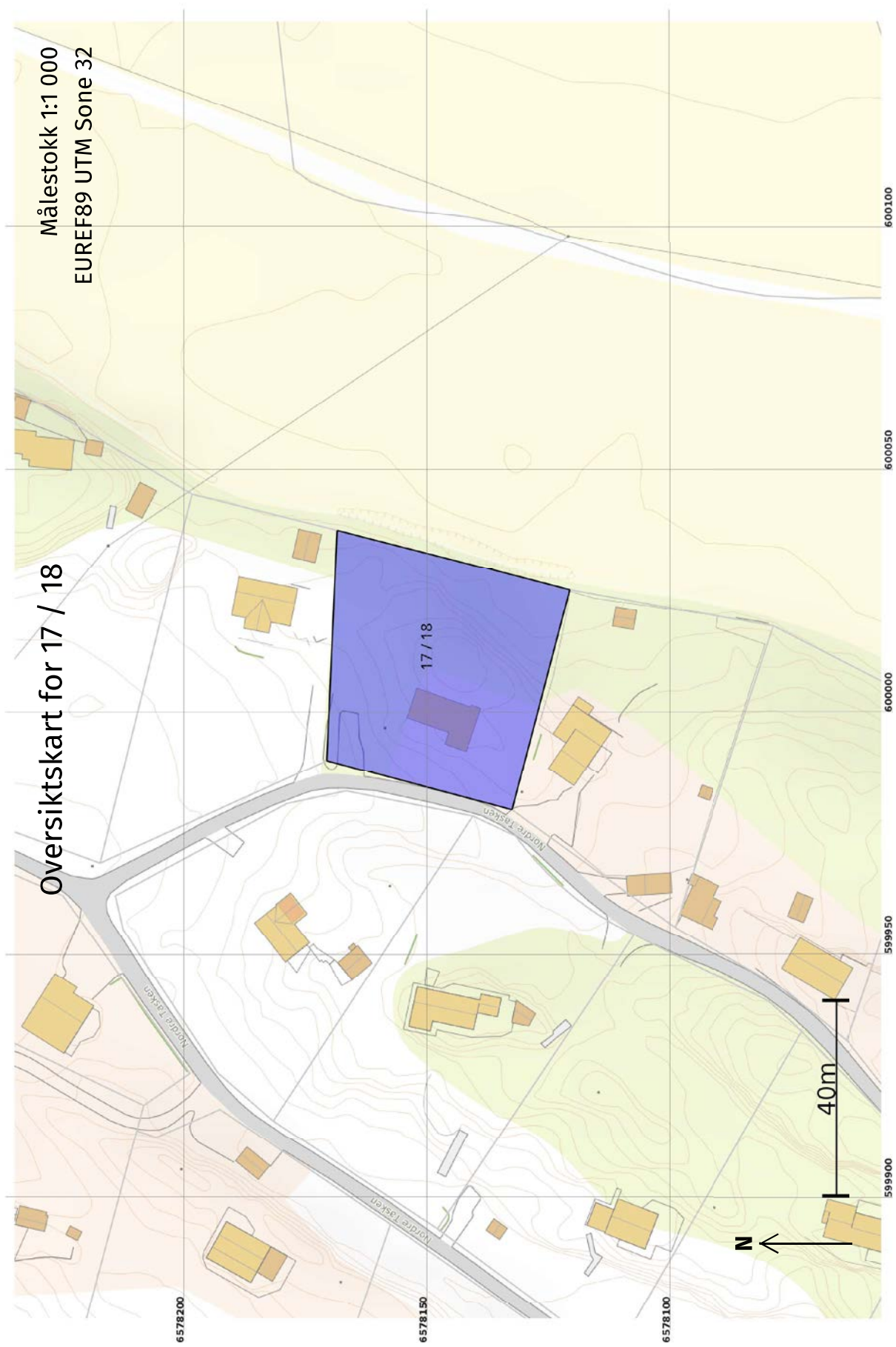
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020		smatmynd 01.01.2020
		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3017 - 17/18 0135 - 17/18		
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Kart- og delingsforretning	31.03.2009 2009224				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	0135frk 07.04.2009
		Avgiver	0135 - 17/1	-2 101,8	
		Mottaker	0135 - 17/18	2 101,8	
		Tidligere festegrunn	0135 - 17/1/9	0	
		Berørt	0135 - 17/1/10	0	
		Berørt	0135 - 17/17	0	
Forretninger der matrikkelenheten er berørt					
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Forretning over eksisterende matrikkelenhet Kartforretning	08.10.2009 09/224				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	0135frk 29.10.2009
		Berørt	0135 - 17/1	0	
		Berørt	0135 - 17/18	0	
		Berørt	0135 - 17/19	0	
Forretning over eksisterende matrikkelenhet Kartforretning	08.10.2009 09/224				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	0135frk 24.10.2009
		Berørt	0135 - 17/1	0	
		Berørt	0135 - 17/18	0	
		Berørt	0135 - 17/19	0	
		Berørt	0135 - 17/20	0	

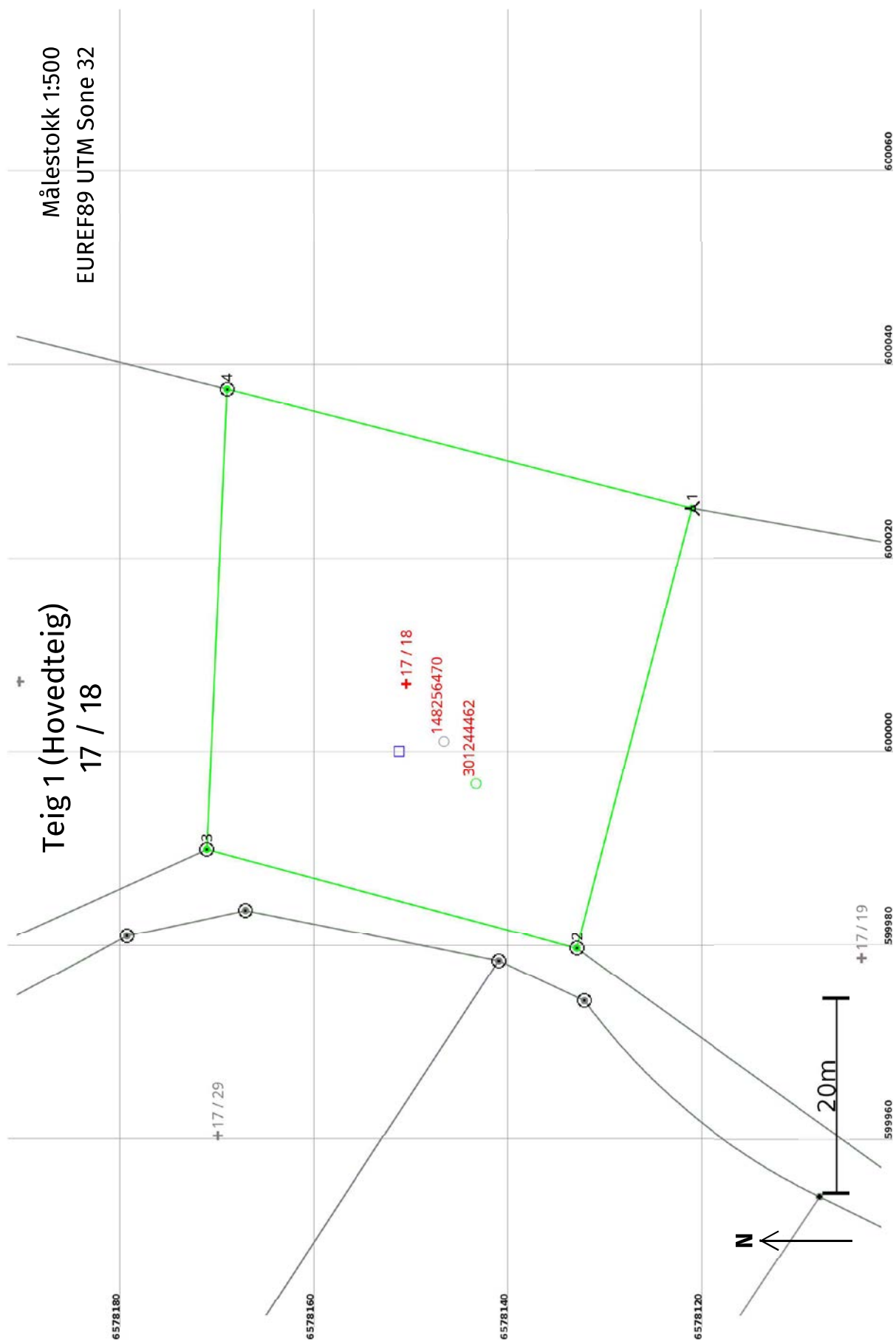
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato	
Forretning over eksisterende matrikkelenhet Kartforretning	08.10.2009 09/224				0135frk 24.10.2009	
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Berørt	0135 - 17/1	0		
		Berørt	0135 - 17/17	0		
		Berørt	0135 - 17/18	0		
		Berørt	0135 - 17/19	0		
Forretning over eksisterende matrikkelenhet Kartforretning	08.10.2009 09/224				0135frk 24.10.2009	
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Berørt	0135 - 17/1	0		
		Berørt	0135 - 17/16	0		
		Berørt	0135 - 17/17	0		
		Berørt	0135 - 17/18	0		
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Kart- og delingsforretning	31.03.2009 2009224				0135frk 07.04.2009	
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	0135 - 17/1	-2 359,1		
		Mottaker	0135 - 17/19	2 359,1		
		Tidligere festegrunn	0135 - 17/1/10	0		
		Berørt	0135 - 17/1/11	0		
		Berørt	0135 - 17/18	0		
Adresser	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Nordre Tasken	1207	24		Grunnkrets	0106 Heia - Oven
					Stemmekrets:	2 SALTNES
					Kirkesokn:	02040301 Råde
					Postnr.område:	1580 RYGGE
					Tettsted:	
18.06.2025 07:45	Matrikkelbrev for 3112 - 17 / 18				Side 4 av 9	

Etasjer										
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	
H01	0	63	0	63	0	0	0	0	0	
Bruksenheter										
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
1207 Nordre Tasken 24	H0101			Fritidsbolig		63	4	Kjøkken	2	2
Kontaktpersoner										
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet							
Kontaktperson	912418804	CK NOR BYGG AS	Skjellvikaveien 12C 3237 SANDEFJORD							
Tiltakshaver	251268	ØSTRENG JAN ERIK	H0202 Dampskipsbrygga 10A 1607 FREDRIKSTAD							

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	148 256 470	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6578147 Øst: 600001	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0			Bygning godkjent for
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent	Alternativt areal:	0			riving/brenning:
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			Bygning revet/brent:
Oppvarming:						
Bruksenheter						
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad WC
		Unummerert bruksenhet	0	0	0	0
						17/18





Areal og koordinater						
Areal: 2 076,3		Arealmerknad:				
Representasjonspunkt:		Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32	Nord: 6578151	Øst: 600007	
Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing				
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype / Lengde (m) Linjeinformasjon		Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm) Radius
1	6578121,46	600025,09	Steingjerde Bolt		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
2	6578133,32	599979,68	46,93 Fjell Offentlig godkjent grensemerke		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
3	6578171,44	599989,85	39,45 Jord Offentlig godkjent grensemerke		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
4	6578169,35	600037,36	47,56 Jord Offentlig godkjent grensemerke		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
			49,44			

	Råde kommune	
	Besøksadresse:	Skråtorpveien 2B
	Postadresse:	Skråtorpveien 2B
	Postnr./-sted:	1640 Råde
	Telefon:	69 29 50 00
postmottak@rade.kommune.no		

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato: 18.06.2025

Atkomst til eiendommen

Adresse: Nordre Tasken 24, 1580 Rygge gnr.17 bnr.18

Vei	Off.vei ☐	Priv.vei ☒	☐
------------	-------------------------------------	---	--------------------------

Kommentar: Atkomst veien ligger på en privat eiendom gnr.17 bnr.1

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato: 16.06.2025

Gårdsnr:	17	Bruksnr:	18	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Nordre Tasken 24, 1580 Rygge						

0200 Bygningsdata fra GAB

Bebyggelsens type:	Bebyggelsens areal BRA :	Bygningsår:
Fritidsbygg(hyttersommer h. ol)	63 m ²	2023
	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 ☐			
Bebyggelsesplan ☐			
Kommuneplan ☒	202002 - Råde kommune	Fritid	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?	☐

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3112-17/18, Nordre Tasken 24, 1580 RYGGE



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	09.06.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	09.06.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

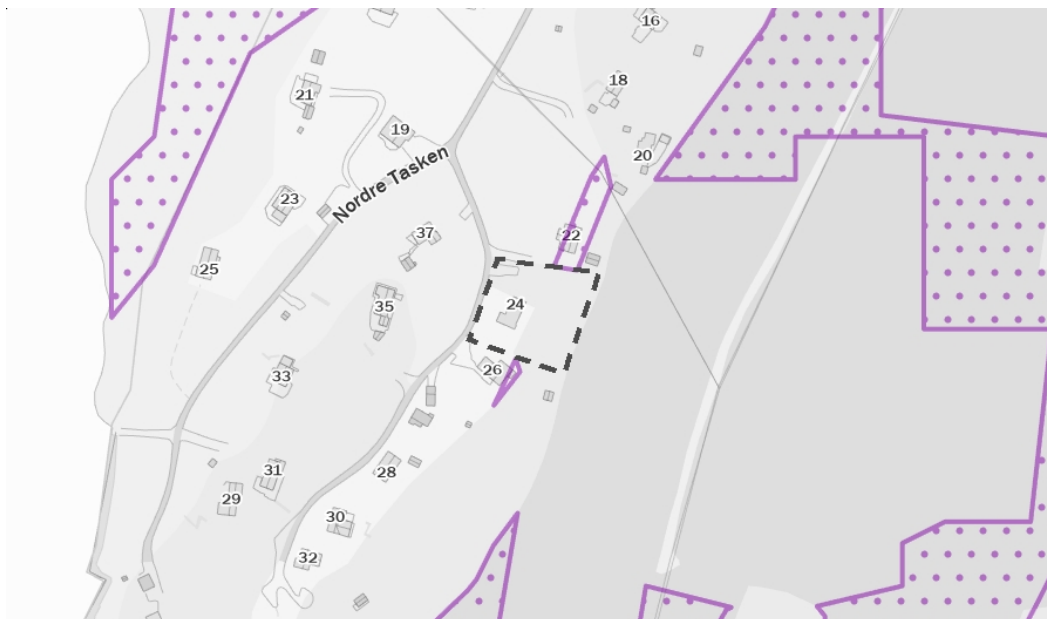
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	6.3 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	3.3 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	6.3 km
Flomfaresoner	09.06.2025	Ikke funnet	0 km
Forurenset grunn	09.06.2025	Ikke funnet	2.2 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	09.06.2025	Ikke funnet	0.37 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	09.06.2025	Ikke funnet	0.22 km
Skredfaresoner	09.06.2025	Ikke funnet	89.3 km
Stormflo	15.05.2025	Ikke funnet	0.07 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.68 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket: 09.06.2025

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

	Ingen risiko for skred		Lav risiko for skred		Middels risiko for skred		Høy risiko for skred		Aktsomhetsområde
--	------------------------	--	----------------------	--	--------------------------	--	----------------------	--	------------------

Beskrivelse

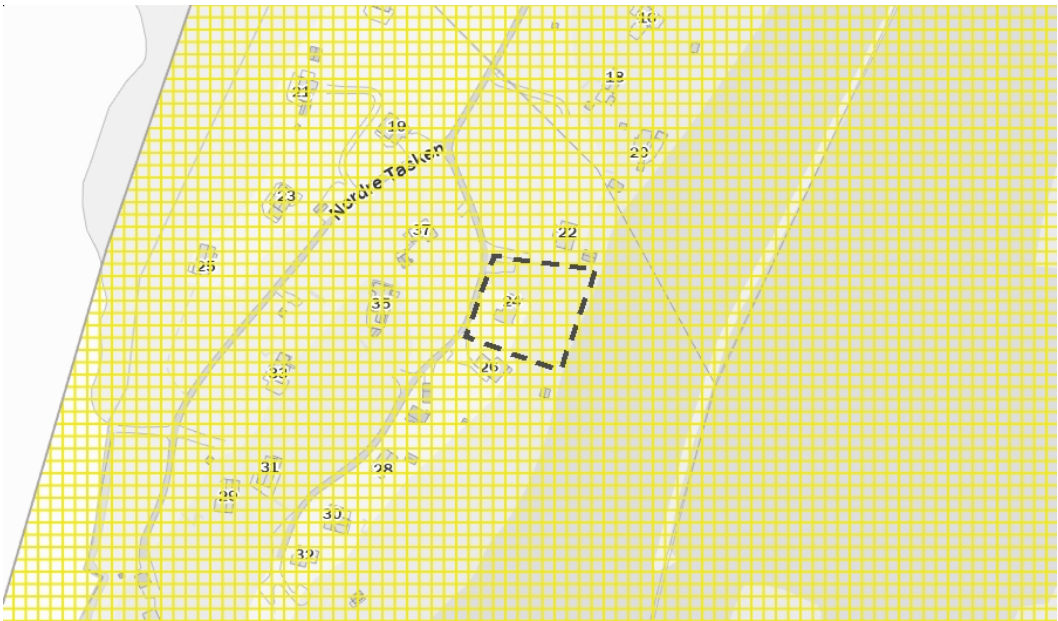
Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løснеområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løснеområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	09.06.2025			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
---	-------------------	---	---------------------------	---	---------------	---	----------------------

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Innkalling til årsmøte 2024 Nordre Tasken Småbåthavn

Tid: Lørdag 27. juli kl. 10:30
Sted: Nordre Tasken Småbåthavn

Saksliste:

1. Åpning av årsmøtet.
2. Godkjenning av innkallingen
3. Valg av møteleder og referent
4. Godkjenning av dagsorden
5. Styrets **årsberetning** for perioden juli 2023 til juni 2024
6. Sameiets **regnskap** for perioden juli 2023 til juni 2024
7. Sameiets **budsjett** for perioden juli 2024 til juni 2025
8. Fastsettelse av sesong (når åpnes / lukkes bryggeanlegget)
Forslag; Høstdugnad; 05.10.2024, og vårdugnad: 26.04.2025.
9. Vedlikeholdsplan
10. Forslag til endring av vedtektene Nordre Tasken Småbåthavn.
Endringen må være enstemmig.
11. Valg av styremedlemmer
12. Behandling av innkomne forslag fra Sameierne
Ingen forslag mottatt.

Hilsen
Styret i Nordre Tasken Småbåthavn

Nordre Tasken Småbåthavn
Årsberetning for styreperioden juli 2023 til juni 2024

Styret har i perioden bestått av:

Verv:	Navn:	Veinummer:
Leder:	Rolf-Arne Halvorsen	20
Nestleder:	Frode Weium	11
Kasserer:	Lars Gulbrandsen	23
Valgkomité:	Lars Tretteteig	30
	Tore Skoglund	17

Generelt:

Styret har hatt fortløpende og hyppig kontakt i perioden, hovedsakelig per e-post og elektroniske møter. Småbåthavnens medlemmer har mottatt generell status og oppdateringer via e-post.

Dugnader :

Det har vært gjennomført to fellesdugnader:

- Høstdugnaden; ”opp med utliggerne”, 30.09.2023.
- Vårdugnaden; ”utsetting av utliggerne” 29.04.2024.

I forbindelse med vår-dugnaden ble det foretatt utbedring av skader på søndre brygge samt veggen ved utsettingsrampa. Det har vært godt oppmøte og flott innsats på dugnadene.

Økonomi:

Økonomien er god. Forbruket har vært i henhold til budsjett.

Vannpunkt på brygga:

Uklart om, og eventuelt hvordan, dette kan komme på plass. Styret har besluttet å ikke jobbe videre med dette nå.

Etablering av Sameiet Nordre Tasken Småbåthavn

Etter at Nordre Tasken Småbåthavn ble konstituert på årsmøte 29. juli 2023, har styret registrert småbåthavnen som et tingsrettslig sameie. I forbindelse med denne registreringen, fikk vi tilbakemelding fra Brønnøysundregistrene om mangler i vedtektene relatert til styrets fullmakter. Dette vil kreve enstemmig beslutning om vedtektsendring på årsmøte.

Budsjett Nordre Tasken småbåthavn for perioden juli 2024 - juni 2025



Inntekter

Kontingenter (økning med 3,6%-KPI)	310 800
Renter	40 000
Sum inntekter	350 800

Utgifter

Brygge (merking + vedlikehold)	14 000
Annet (medlemskap KNBF, gaver, etc.)	6 000
Sum utgifter	20 000

Overføres mudringsfond	330 000
Resultat	800

Plan mudringsfond

Forventet mudring høst 2027

På sparekonto pr. Juni 2024

1 564 335

Antatt innbetaling 2025-2027 (330 000x3)

990 000

Stipulert pris mudring: 2 500 000

Innkalling til årsmøte 2024 **Nordre Tasken Velforening**

Tid: Lørdag 27. juli kl 10:00

Sted: Nordre Tasken Småbåthavn

Saksliste:

1. Åpning av årsmøtet.
2. Godkjenning av innkallingen
3. Valg av møteleder og referent
4. Godkjenning av dagsorden
5. Årsberetning for styreperioden juli 2023 til juni 2024
6. Regnskap for perioden juli 2023 til juni 2024
7. Budsjett og fastsettelse av kontingent for perioden 2024/2025
8. Valg
9. Innkomne saker

Hilsen

Styret i Nordre Tasken Velforening

Regnskap Nordre Tasken Småbåthavn for perioden Juli 2023 - Juni 2024



Resultatregnskap

INNTEKTER	BUDSJETT	REGNSKAP
Kontingenter	300 000	303 180
Renter	3 500	50 497
Utlegg overført fra N.T. velforening		4 765
Sum inntekter	303 500	358 442

UTGIFTER

Brygge (merking, vedlikehold: 2209,95+11779,48)	8 000	13 990
Annet (medlemskap KNBF(4860), gaver, blomster(199), etc.)	6 000	5 059
Sum utgifter	14 000	19 049

Resultat	289 500	339 393
----------	---------	----------------

Balanse

Driftskonto ved regnskapsstart	45 621
Sparekonto ved regnskapsstart	1 206 104
Sum beholdninger ved regnskapsstart	1 251 725

Årsresultat	339 393
Overføring mudringsfond	358 230
Justert balanse	-18 837
Sum justert balanse	-18 837

Driftskonto ved regnskapsslutt	26 784
Sparekonto ved regnskapsslutt	1 564 335
Sum beholdninger ved regnskapsslutt	1 623 707



Styrets forslag til budsjett Nordre Tasken småbåthavn for perioden Juli 2024 - Juni 2025

Inntekter

Kontigenter (øke med 3,6%-KPI)	310 800
Renter	40 000
Sum inntekter	350 800

Utgifter

Brygge (merking + vedlikehold)	14 000
Annet (medlemskap KNBF, gaver, etc.)	6 000
Sum utgifter	20 000

Overføres mudringsfond	330 000
Resultat	800

Plan MUDRINGSFOND

Forventet mudring høst 2027

På sparekonto pr. Juni 2024

1 564 335

Antatt innbetaling 2025-2027 (330 000x3)

990 000

Stipulert pris mudring: 2 500 000

Vedtekter for Nordre Tasken Småbåthavn

Vedtatt på konstituerende årsmøte 29. juli 2023.

Revidert på årsmøte 27. juli 2024.

§ 1. Sameiet

Nordre Tasken Småbåthavn («**Småbåthavnen**») er et tingsrettlig sameie. Sameiet består av de som til enhver tid eier Gårdsnummer 17 og Bruksnumrene 4, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 og 35 i Råde kommune. Eiere av nevnte eiendommer omtales i entall som «**Sameier**», og i flertall som «**Sameierne**».

Småbåthavnen er plassert på grunneiendom gnr. 17 bnr. 1.

Småbåthavnen ligger innenfor Kurefjorden naturreservat. Sameierne skal innrette seg etter de til enhver tid gjeldende retningslinjer vedrørende bruk, vedlikehold og annet for Kurefjorden naturreservat.

§ 2. Formål

Småbåthavnens formål er å ivareta og fremme Sameiernes felles interesser knyttet til eierskap og drift av Småbåthavnen. Småbåthavnen skal sikre at Sameierne har tilgang til bryggeplass i sommersesongen. Tidsrommet for sommersesongen besluttet på Sameiermøtet

§ 3. Bryggeplassene

Småbåthavnen består av:

- 8 stk. bryggeplasser med bredde på ca. 300 cm («**Stor bryggeplass**»)
- 19 stk. bryggeplasser med bredde på ca. 270 cm («**Liten bryggeplass**»)

Størrelsen på båtene i Småbåthavnen skal ikke overstige bryggeanleggets dimensjoner og kapasitet. Ved tvilstilfeller skal godkjennelse innhentes fra Småbåthavnens styre.

§ 4. Bruksdeling

En Sameier har eksklusiv bruksrett til en angitt bryggeplass i Småbåthavnen. Bryggeplassen, som den enkelte Sameier har eksklusiv bruksrett til, fremgår av Vedlegg 1.

De Sameiere som er tildelt Stor bryggeplass har eksklusiv bruksrett til 4 % av Småbåthavnen. De Sameiere som er tildelt Liten bryggeplass har eksklusiv bruksrett til 3,6 % av Småbåthavnen.

§ 5. Råderett

En bryggeplass kan ikke avhendes eller overdras, unntatt når bryggeplassen avhendes eller overdras sammen med eiendommen.

Sameierne har anledning til å avtale midlertidig eller varig bytte av bryggeplassene. Dette organiseres mellom Sameierne. Ved varig bytte skal Småbåthavnens styre orienteres.

Bryggeplassene kan ikke brukes til kommersiell hensikt. Dette innebærer at en Sameier bl.a. ikke kan drive utleievirksomhet (f.eks. av båt eller vannscooter).

§ 6. Utleie av bryggeplasser

Sameierne kan leie ut bryggeplassen de har eksklusiv bruksrett til. Utleie skal ikke skje til andre enn medlemmer i Nordre Tasken Velforening. Se likevel unntak i § 6 andre avsnitt.

Dersom en Sameier leier ut sin fritidseiendom, har også leietakeren anledning til å benytte seg av Sameierens bruksrett til Småbåthavnen.

Utleie ut over en periode på tre uker skal meldes til styret i Småbåthavnen.

Ansaret for oppfyllelse av de forpliktelser som ligger til Sameierne, og følger av vedtektene eller styrevedtak, hviler fremdeles på den enkelte Sameier.

§ 7. Ordensreglement

«Bruksregler for Nordre Tasken Småbåthavn» fremgår av Vedlegg 2.

§ 8. Felleskostnader og årsavgift

Felleskostnader omfatter alle kostnader ved Småbåthavnens drift og vedlikehold av bryggeanlegget, herunder Mudring iht. § 9 tredje avsnitt.

Sameiermøtet vedtar budsjett for kommende år («Felleskostnadene»).

Sameiere som har eksklusiv bruksrett til Stor bryggeplass skal betale 4 % av Felleskostnadene. Sameiere som har eksklusiv bruksrett til Liten bryggeplass skal betale 3,6 % av Felleskostnadene. Betalingsforpliktelsen utgjør «Årsavgiften».

Det er ikke anledning for Sameiere å gjøre innkjøp av noen art på vegne av Småbåthavnen uten godkjenning fra styret.

Årsavgiften fordeles på to innbetalinger; halvparten skal innbetales innen utgangen av september og halvparten skal innbetales innen utgangen av mars. Betalt Årsavgift er en forutsetning for å benytte seg av Småbåthavnen. Ekstraordinære utgifter som måtte komme mellom sameiermøtet, skal forelegges medlemmene og godkjennes med alminnelig flertall.

Småbåthavnens styre har ansvar for å plassere minimum 90 % av Småbåthavnens oppsparte midler på høyrentekonto.

§ 9. Vedlikehold

Vedlikehold besørges og bekostes av Sameiet. Vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger, eller annet arbeid som er påkrevd, skal så langt det er mulig utføres på dugnad.

Arbeid som ikke kan utføres av Sameierne på dugnad, settes bort til andre, som engasjeres av styret.

For å sikre sikker ferdsel til og fra båthavnen, skal det opprettholdes en kanal, med tilstrekkelig dybde, mellom båthavnen og farvannet («Mudring»). Mudring skal gjennomføres når det er påkrevd, vanligvis med 10-15 års intervaller.

§ 10. Sameiermøtet

§ 10.1 Ordinært sameiermøte

Sameiermøtet er Småbåthavnens øverste myndighet.

Alle Sameierne har rett til å delta i sameiermøtet med forslags- og talerett. Betalt Årsavgift gir én stemme per eiendom. En Sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juli. Sameiermøtet gjennomføres fortrinnsvis etter gjennomført årsmøte i Nordre Tasken Velforening.

Innkalling til sameiermøte skal sendes medlemmene elektronisk, via e-post eller annen egnet måte, senest tre uker før sameiermøtet. Sammen med innkallingen skal det følge styrets årsberetning, styrets regnskap og forslag til budsjett for kommende år samt eventuelle innkomne forslag. Forslag som ønskes behandlet på sameiermøtet må være styret i hende innen 31. mai.

Sameiermøtet skal behandle:

- 1) Styrets årsberetning.
- 2) Sameiets regnskap for inneværende periode.
- 3) Sameiets budsjett for kommende periode.
- 4) Fastsettelse av sesong (når åpnes / lukkes bryggeanlegget).
- 5) Vedlikeholdsplan.
- 6) Valg av styremedlemmer.
- 7) Behandling av innkomne forslag fra Sameierne

Sameiermøtet ledes av Småbåthavnens styreleder. Hvis styrets leder har forfall, ledes møtet av styrets nestleder. Har også denne forfall, velger sameiermøtet en annen sameier til å lede sameiermøtet.

Det skal føres protokoll fra Sameiermøtene, som sendes alle medlemmene.

§ 10.1 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tredjedel av de stemmeberettigede Sameierne fremsetter skriftlig krav om dette, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker skal behandles. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst tre ukers varsel med dagsorden og eventuelle sakspapirer. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 10.1.

Ekstraordinært sameiermøte kan bare behandle og ta avgjørelse i de sakene som er kunngjort i innkallingen.

§ 10.3 Stemmegivning på sameiermøtet

Med de unntak som følger av vedtektene, fattes alle beslutninger av sameiermøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer skal anses som ikke gitt. Hver Sameier har én stemme.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- 1) Endring av sameietingen som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- 2) Andre rettslige disposisjoner over sameietingen som går ut over vanlig forvaltning.
- 3) Endring av vedtektene, når ikke vedtektene stiller strengere krav (Endringene trer i kraft umiddelbart, dersom sameiermøtet ikke har besluttet noe annet.).

Når det skal velges styremedlemmer, og det foreligger mer enn ett forslag, skal valg av styremedlemmer foregå skriftlig. Kun foreslåtte kandidater kan føres opp på stemmeseddelen. Skal flere velges ved samme avstemming, må stemmesedlene inneholde det antall forskjellige kandidater som det skal velges ved vedkommende avstemming. Stemmesedler som er blanke, eller som inneholder ikke foreslåtte kandidater, eller annet antall kandidater enn det som skal velges, teller ikke, og stemmene anses som ikke avgitt.

Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmene, skal den velges som har fått flest stemmer. Skal flere velges ved samme avstemming, anses den eller de kandidatene som har fått flest stemmer som valgt.

Fraværende Sameier kan stemme gjennom en annen Sameier ved skriftlig fullmakt.

Ved stemmelikhet foretas ny avstemning. Viser annen gangs avstemning også stemmelikhet, avgjøres stemmene ved loddtrekning.

§ 11. Styret

§ 11.1 Sammensetning

Styret består av tre medlemmer, som velges blant Sameierne på sameiermøtet.

- 1) Styreleder
- 2) Nestleder
- 3) Økonomiansvarlig

Gjenvalg er tillatt.

Styremedlemmene velges normalt for to år om gangen, men det enkelte sameiermøte kan bestemme en kortere periode (eksempelvis for å sikre at ikke hele styret skiftes ut samtidig).

Det skal utnevnes en valgkomité blant Sameierne.

§ 11.2 Styremøter, beslutningsdyktighet og signatur

Styreleder kaller inn til styremøter. Styreleder skal sørge for at styremøter avholdes ved behov, og minimum én gang per år. Et styremedlem kan også kreve at styret sammenkalles.

Styrets vedtak skal protokolleres. Det skal fremgå av protokollen om vedtaket er enstemmig, og eventuelle dissenser protokolleres. Alle Sameiere har rett til innsyn i protokollene fra styremøtene.

Styrebeslutninger krever alminnelig flertall blant styremedlemmene.

To av styrets medlemmer har signaturrett i fellesskap.

§ 11.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Småbåthavnen, og ellers sørge for den alminnelige forvaltning av Småbåthavnens anliggender i samsvar med disse vedtektene, vedtak, og gjeldende regelverk.

Styret kan treffe alle beslutninger som ikke, etter lov eller vedtektene, er lagt til andre organer. Styret har imidlertid ikke adgang til uten samtykke fra Sameiermøtet å treffe beslutninger av større betydning for Småbåthavnen.

Styret har disposisjonsrett over Småbåthavnens midler til alminnelige administrative formål, og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på Sameiermøtet. Alle utbetalinger skal attesteres av leder og kasserer før utbetaling.

§ 12. Regnskap

Regnskapsåret går fra 1. juli til 30. juni.

Styret skal påse at regnskapet blir ført.

§ 13. Skader

Enhver Sameier er ansvarlig for skader de selv, eller deres leietaker, påfører Småbåthavnen forsettlig eller uaktsomt. Eventuelle skader skal utbedres innen rimelig tid. Dersom tilfredsstillende utbedring ikke skjer innen rimelig tid, kan styret besørge utbedring for den ansvarlige Sameierens regning.

Skader påført Småbåthavnen, herunder også den enkelte bryggeplass, som forårsakes av alminnelig bruksslitasje eller naturkrefter, er Sameiernes felles ansvar.

§ 14. Forsikring

Sameierne er ansvarlig for at båter som benyttes i Småbåthavnen har ansvarsforsikring.

§ 15. Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse Sameiere eller andre en urimelig fordel på andre Sameieres bekostning.

§ 16. Oppløsning av Småbåthavnen

Oppløsning av Småbåthavnen kan besluttet når $\frac{3}{4}$ av Sameierne stemmer for det. Stemmegivning skjer iht. § 10.3. Ved eventuell oppløsning skal Småbåthavnens eiendom og oppsparte midler deles mellom Sameierne i henhold til eierbrøk. Sameierne beholder sin eksklusive bruksrett til båtplass.

§ 17. Tvistesaker

Sameierne skal tilstrebe å løse tvister i minnelighet.

Finner Sameierne likevel ikke en minnelig løsning, kan tvister bringes inn for Jordskifteretten, som er en egnet særdomstol. Alternativt kan tvister bringes inn for de ordinære domstolene.

§ 18. Sameieloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i sameieloven, går vedtektsbestemmelsene foran. Forhold som ikke er regulert i vedtektene reguleres av sameielovens bestemmelser i den utstrekning sameieloven har bestemmelser om slike forhold.

Vedlegg 1; Bryggeplasser

Vedtatt på konstituerende årsmøte 29. juli 2023.

Veinr.	Gårds- bruksnr	Bryggeplass		Eier/eiere
9	17 / 04	25	Stor	Hilde T Dahlmann og Erik Dahlmann
10	17 / 10	24	Stor	Johan Egeberg og Jorunn Egeberg
11	17 / 11	12	Liten	Lene K. Lund og Frode Weium
12	17 / 12	16	Liten	Wenche Jansson Stene og Bjørn Stene
14	17 / 13	20	Liten	Lillemor Johannesen og Heidi Arnesen
15	17 / 32	5	Liten	Ibrahim Timraz
16	17 / 14	9	Liten	Inger-Lise Balgaard og Per Ole Johansen
17	17 / 31	22	Stor	Nina Solberg og Tore Skoglund
18	17 / 15	7	Liten	Stian Kristoffer Ruud
19	17 / 30	1	Liten	Gerd Egede-Nissen og Terje Sjøvold
20	17 / 16	3	Liten	Rolf-Arne Halvorsen og Wenche Andersson
21	17 / 33	17	Liten	Tove Elisabeth Hagen Taraldsvik og Trond Olav Taraldsvik
22	17 / 17	2	Liten	Siren Kristine Tobiasson og Anders Berge
23	17 / 34	18	Stor	Lars Gulbrandsen
24	17 / 18	8	Liten	Jan Erik Østreng og Mette Tungen
25	17 / 35	4	Liten	Lise Heiberg
26	17 / 19	23	Stor	Roy Stenberg og Line Finbråten
27	17 / 24	27	Stor	Marianne Høymer, Thor-Åge Høymer og Atle Andresen
28	17 / 20	26	Stor	Rachel Leonhardsen og Arne Hårm
29	17 / 25	15	Liten	Anne Berg Moen og Kjell Moen
30	17 / 21	21	Stor	Lars Ivar Tretteteig og Jeanette Larsen
31	17 / 26	10	Liten	Anne Lisbeth Grimstad og Inger Grimstad
32	17 / 22	19	Liten	Torgunn Vistnes Hektner og Vidar Hektner
33	17 / 27	6	Liten	Kristin Stenersen og Atle Fonn
34	17 / 23	13	Liten	Edvard Stokke
35	17 / 28	11	Liten	Astrid Søreide og Ole Søreide
37	17 / 29	14	Liten	Vigdis A. Grasto og Eirik Wickmann

Vedlegg 2; Bruksregler for Nordre Tasken Småbåthavn

Vedtatt på konstituerende årsmøte 29. juli 2023.

Hver enkelt medlem av Småbåthavnen er ansvarlig for at besøkende, familie, leietakere, o.l. følger de gjeldende bruksreglene.

Bruk av bryggene

Bryggene eller bryggeområdet skal ikke brukes til opplagsplass. Fellesområdet foran bryggene står til alles disposisjon til lek, ballspill, hyggelige sammenkomster og lignende. Brukerne plikter å rydde opp etter seg. Bruken skal ikke være til unødig sjenanse for de nærliggende hyttene.

Fortøying

Bryggene og fortøyningsbommene skal benyttes uten at de monteres tilleggsutstyr eller fortøyes på måte som er til hinder eller sjenanse for andre brukere. Båtene skal fortøyes med fortøyningsdempere.

Ferdse

Maksimal hastighet i havnebassenget er 5 knop. Denne hastighetsbegrensningen gjelder også i hele kanalen, frem til åpent farvann. All lek og/eller unødvendig kjøring med motorisert farkost i havnebasseng og kanal er forbudt.

Sikkerhet

Det skal forefinnes livbøye på bryggen. Sikkerheten skal prioriteres av alle.

Protokoll fra sameiermøte i Nordre Tasken Småbåthavn

Lørdag 27. juli 2024 kl. 10:15 ved bryggeanlegget på Nordre Tasken ble det avholdt sameiermøte i Nordre Tasken Småbåthavn.

Til behandling forelå:

1 Åpning av sameiermøte

Rolf-Arne Halvorsen (eier av Nordre Tasken (NT) 20), ønsket velkommen og åpnet møtet.

Godkjenning av de stemmeberettigede

27 hytter var representert (19 fysisk tilstede og 8 representert ved fullmaktshaver).

Totalt **27 stemmeberettigede av 27 mulige.**

Vedtak: Godkjent

2 Godkjenning av innkallingen

Det ble foreslått å godkjenne innkallingen.

Vedtak: Godkjent

3 Valg av møteleder og referent

Valg av møteleder, referent samt to sameiere til å undertegne protokollen

Som møteleder ble Rolf-Arne Halvorsen (NT 20) foreslått.

Som referent ble Lars Gulbrandsen (NT 18) foreslått.

Til å underskrive protokollen ble Ibrahim Timraz (NT 15) og Erik Dahlmann (NT 9) foreslått:

Vedtak: Godkjent

4 Godkjenning av dagsorden

Det ble foreslått å godkjenne dagsorden samt erklære sameiermøte for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

5 Styrets årsberetning for perioden juli 2023 til juni 2024

Møteleder gikk gjennom årsberetningen og anbefalte sameiermøte å godkjenne denne.

Vedtak: Godkjent

6 Sameiets regnskap for perioden juli 2023 til juni 2024

Økonomiansvarlig i styret, Lars Gulbrandsen, gikk gjennom sameiets regnskap og anbefalte sameiermøte å godkjenne dette.

Vedtak: Godkjent

7 Sameiets budsjett for perioden juli 2024 til juni 2025

Økonomiansvarlig i styret, Lars Gulbrandsen, gikk gjennom sameiets budsjett for neste periode og anbefalte godkjenning.

Budsjettet for perioden juli 2024 – juni 2025 oppjusteres i henhold til konsumprisindeksen, og **årsavgiften blir følgende:**

- «Liten bryggeplass»; kr. 11.190,-
- «Stor bryggeplass»; kr. 12.432,-

«Liten bryggeplass» og «Stor bryggeplass» er definert i 'Vedtekter for Nordre Tasken Småbåthavn' §3. Vedtektenes Vedlegg 1 gir oversikt over hvilken bryggeplass som tilhører den enkelte hytte samt hvilke plasser som er «Liten bryggeplass» og «Stor bryggeplass».

Kr. 330.000 er planlagt avsatt til mudringsfondet, som ved utgangen av neste periode vil være på ca. kr. 1.900.000. Mudring er estimert å finne sted i høsten 2027.

Vedtak: Godkjent

8 Fastsettelse av sesong (når åpnes / lukkes bryggeanlegget)

Sameiets styre foreslo høstdugnad; **05.10.2024**, og vårdugnad: **26.04.2025** og anbefalte sameiermøtet å godkjenne dette.

Vedtak: Godkjent

9 Vedlikeholdsplan

Sameiets styre presenterte en vedlikeholdsplan og anbefalte sameiermøtet å godkjenne denne. Frode Weium og Lars Gulbrandsen informerte om prosessen for mudring. Søknad og godkjenning av mudring er tidkrevende og arbeidet med dette er startet.

Erik Dahlmann anbefalte at erstatning av jernbaneskinnen som bærer den Søndre brygga utføres av en profesjonell aktør og samordnes med mudring av kanalen. Styret vil ta hensyn til dette i det videre arbeidet.

Vedtak: Godkjent

10 Forslag til endring av vedtektene Nordre Tasken Småbåthavn

Sameiets styre hadde utarbeidet et forslag til endring av vedtektene til Nordre Tasken Småbåthavn og anbefalte sameiermøte å godkjenne disse.

Det primære med disse endringene er at to av styrets medlemmer skal ha signaturrett (på vegne av Sameiet) i fellesskap.

Vedtak: Enstemmig godkjent

11 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteen bestående av Tore Skoglund (NT30) og Lars Tretteteig (NT 17), foreslo Rolf-Arne Halvorsen som styreleder i 2 år.

Vedtak: Valgt med akklamasjon

Styremedlemmene Frode Weium og Lars Gulbrandsen har et år igjen av sin periode og var ikke på valg.

12 Behandling av innkomne forslag fra Sameierne

Ingen forslag mottatt.

Møtet ble hevet kl. 10:40. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Rolf-Arne Halvorsen

Referent

Navn: Lars Gulbrandsen

Protokollvitne 1

Navn: Ibrahim Timraz

Protokollvitne 1

Navn: Erik Dahlmann

Vedlikeholdsplan for Nordre Tasken Småbåthavn

Oppdatert 27.07.2024

2024 - 2025

I forbindelse med vår-dugnaden ble det foretatt utbedring av skader på søndre brygge samt veggen ved utsettingsrampa.

2025 - 2026

Løpende vedlikehold samt utbedring av eventuelle skader som er oppstått i løpet av vinteren.

Forberedelser til mudring (søknader o.l.).

2026 – 2027

Løpende vedlikehold samt utbedring av eventuelle skader som er oppstått i løpet av vinteren.

Forberedelser til mudring (søknader o.l.).

2027 – 2028

Løpende vedlikehold samt utbedring av eventuelle skader som er oppstått i løpet av vinteren.

Mudring av kanalen.

Erstatte jernbaneskinnen som bærer den Søndre brygga.

2029 – 2030

Løpende vedlikehold samt utbedring av eventuelle skader som er oppstått i løpet av vinteren.

Nordre Tasken Småbåthavn Årsavgift 2024 - 2025



Utgning av faktor (sum pr. 10 cm bryggeplass)

20 plasser a 27x10cm = 5400cm	
7 plasser a 30x10 = 2100cm	
Brygge totalt = 750 x 10cm	
Faktor: 310 800 (budsjett) / 750 = 414,4	pr. 10 cm.

Beregning årsavgift

Faktor ved årets budsjett	414,4
270 plass = (27 x faktor) =	11 190
300 plass = (30 x faktor) =	12 432

Fordelt på to innbetalinger

Innbetaling båtplass 270 cm.	2x	5 595
Innbetaling båtplass 300 cm.	2x	6 216

Pluss Nordre Tasken Velforening	2x	500
---------------------------------	----	-----

Årsavgift pr. 2,7m plass inkl. vei (x2)	6 095
Årsavgift pr. 3m plass inkl. vei (x2)	6 716

Nordre Tasken Velforening
Årsberetning for styreperioden juli 2023 til juni 2024

Styret har i perioden bestått av:

Verv:	Navn:	Veinummer:
Leder:	Lise Heiberg	25
Nestleder:	Rolf-Arne Halvorsen	20
Kasserer:	Lars Gulbrandsen	23

Valgkomité:

Lars Tretteteig	30
Tore Skoglund	17

Generelt:

Styret har hatt fortløpende og hyppig kontakt i perioden, hovedsakelig per e-post og elektroniske møter. Møtene har stort sett vært avholdt som felles måter for Nordre Tasken Småbåthavn og Nordre Tasken Velforening.

Velforeningens medlemmer har mottatt generell status og oppdateringer via e-post som er vår vedtatte informasjonskanal.

En del informasjon har i tillegg blitt lagt ut på Velforeningens Facebook- side.

Dugnader:

Det har blitt utført dugnad på veien i vår, hovedsakelig på privat initiativ og engasjement. Vi takker!

Ansvar for vedlikehold av fellesveien er hos Søndre Tasken vel fra 01.01.24 og de kommende 5 årene.

Det ble avholdt møte 19.05.24 med de berørte hytter om veien opp til toppen vedr hva som er nødvendig av vedlikehold og evt forbedringer.

Annet arbeid:

Det var en del kommunikasjon med grunneierne i forbindelse med rettighetene til tomtene på Taskenåsen (Nordre Tasken trinn 2), som i januar 2024 endte med et brev til medlemmene med forklaring, der vi legger ved sitat fra konklusjonen:

«For å unngå enhver tvil; Signering av utsendt brev vil ikke medføre noen endringer for hytteeiere på Nordre Tasken, alle beholder dagens tinglyste rett til brygge / båt plass, samt bruk av vei og fellesarealer»

Det har kommet nye søppeldunker, felles for Nordre og Søndre Tasken. Låser ble satt på i mai 2024. Nøkler skal være sendt til alle medlemmene fra Movar.

Som tidligere er vi alle takknemlige for innsats på fellesområdet med gressklipping, beplantning og andre tiltak som øker trivselen.

Snøbrøyting:

Noe mer snø og is enn vanlig, så det har vært utført måking og strøing av veiene.

Økonomi:

Økonomien er god. Forbruket har vært ihht. budsjett eller lavere.

Styrets arbeid i forbindelse med Kurefjorden VA-prosjektet:

Tore Skoglund er fortsatt vår representant i styret for Kurefjorden Vann og Avløpsselskap som er driftsselskap for anlegget. Vi takker for det!

Regnskap Nordre Tasken Velforening

Juli 2023 - Juni 2024



Resultatregnskap

INNTEKTER	BUDSJETT	REGNSKAP
Kontingenter vei/vel (400x27)	10 800	10 800
Renter	0	0
Sum inntekter	10 800	10 800

UTGIFTER		
Hytteforbundet	2 000	2 025
Brøyting/strøing	4 600	4 600
Vedlikehold, etc.	2 500	0
Div		259
Sum utgifter	9 100	6 884
Resultat	660	3 916

Balanse

Driftskonto ved regnskapsstart	1 431
Sum beholdninger ved regnskapsstart	1 431

Årsresultat	3 916
Tilført balanse	3 916
Sum tilført balanse	3 916

Driftskonto ved regnskapsslutt	5 347
--------------------------------	-------

Sum beholdninger ved regnskapsslutt 5865	5 347
---	--------------

**Styrets forslag til budsjett for Nordre Tasken Velforening
Juli 2023 - Juni 2024**



Inntekter

Kontingenter (27x1000)	27 000
Renter	0
Sum inntekter	27 000

Utgifter

Hytteforbundet	2 100
Brøyting	7 600
Vedlikehold/diverse	16 000
Sum utgifter	24 700

Resultat	1 300
-----------------	--------------

Budsjett Nordre Tasken Velforening for perioden juli 2024 - juni 2025



Inntekter

Kontingenter (27x1000)	27 000
Renter	0
Sum inntekter	27 000

Utgifter

Hytteforbundet	2 100
Brøyting	7 600
Vedlikehold/diverse	16 000
Sum utgifter	25 700

Resultat	1 300
-----------------	--------------

Nordre Tasken Velforening

Årsmøtereferat 2024

Lørdag 27. juli 2024, kl. 10:00

1. Åpning av årsmøtet

Styrets leder, Lise Heiberg, ønsket velkommen og åpnet møtet.

27 av 27 hytter var representert (19 fysisk tilstede og 8 representert ved fullmaktshaver).

2. Godkjenning av innkallingen

Innkallingen ble godkjent uten noen kommentarer fra medlemmene.

3. Valg av møteleder og referent

Årsmøtet valgte Lise Heiberg som møteleder og Rolf-Arne Halvorsen som referent.

4. Godkjenning av dagsorden

Dagsorden ble godkjent uten kommentarer fra medlemmene.

5. Årsberetning

Årsberetning for perioden juli 2023 til juni 2024 ble sendt ut til medlemmene sammen med møteinnkallingen, denne ble gjennomgått av styreleder.

Årsberetning ble godkjent uten kommentarer fra medlemmene.

6. Regnskap.

Regnskapet for perioden juli 2023 til juni 2024 ble sendt ut til medlemmene sammen med møteinnkallingen. Kasserer gikk gjennom regnskapet og redegjorde for de ulike postene.

Regnskapet ble godkjent uten kommentarer fra medlemmene.

7. Budsjett og fastsettelse av kontingent

Styrets forslag til **budsjett Nordre Tasken Velforening** for perioden juli 2024 til juni 2025 ble sendt ut til medlemmene sammen med møteinnkallingen. Kasserer gikk gjennom budsjettet og forklarte bakgrunnen for den foreslåtte medlemsavgiften på kr 1.000,-.

Budsjettet for neste periode ble godkjent

For perioden juli 2023 til juni 2025 gjelder følgende kontingenter:

Nordre Tasken Velforening

- Kr 1.000,-

Nordre Tasken Småbåthavn

- «Liten bryggeplass»; kr. 11.190,-
- «Stor bryggeplass»; kr. 12.432,-

Samlet kontingent for de med «**Liten bryggeplass**» blir da **kr. 12.190,-** og **kr. 13.432,-** for de med «**Stor bryggeplass**».

Innbetaling av årskontingent for 2024 - 2025:

Kr. 12.190,- (2 x kr. 6.095) for de med «**Liten bryggeplass**».

Kr. 13.432,- (2 x kr. 6.716) for de «**Stor bryggeplass**».

Betaling gjøres til konto: **0530 07 46677**

Først avdrag (kr. 6.095,- eller kr. 6.716,-),- **betalingsfrist, 21. september 2024**

Andre avdrag (kr. 6.095,- eller kr. 6.716,-),- **betalingsfrist, 21. mars 2025**

Mottaker: Nordre Tasken Vel
v/Lars Gulbrandsen
Arnljot Gellinesvei 37a
0657 Oslo

Bankgiro blir ikke sendt ut.

8. Valg

Valgkomiteen bestående av Tore Skoglund (NT30) og Lars Tretteteig (NT 17), foreslo Rolf-Arne Halvorsen (NT 20) som nestleder i 2 år.

Vedtak: Valgt med akklamasjon

Styrets leder Lise Heiberg og styrets kasserer Lars Gulbrandsen har et år igjen av sin periode og var ikke på valg.

10. Eventuelt.

Nordre Tasken Velforening og Nordre Tasken Småbåthavn har godt oppmøte på dugnadene, noe som bidrar positivt til lave kostnader. Det ansees som viktig å opprettholde det gode samholdet, og møtets leder oppfordret medlemmene om å delta på årsfesten.

27. juli 2024, Nordre Tasken.

Vennlig hilsen

Styret; Lise, Lars og Rolf-Arne.

Årsmøte 2025
Kurefjorden Vann- og
Avløpsselskap SA

**Innkalling til ordinært årsmøte 2025 i
Kurefjorden Vann og Avløpsselskap SA**

Sted: Sparebank 1, Moss (ved siden av Coop Extra og thansen v/Rygge Siorcenter)

Dato: Lørdag 31. mai 2025

Klokkeslett: 15.00

Til behandling foreligger:

- a. Godkjenne fullmakter
- b. Godkjenne innkalling
- c. Godkjenne agenda
- d. Valg av møteleder og referent
- e. Valg av representanter for å underskrive protokoll
- f. Årsrapport og status anlegg
- g. Regnskap og budsjett
- h. Valg

Medlemmer som har inngått avtale om deltakelse i KVA har adgang til årsmøtet med tale- og stemmerett.

Råde, 09.04.2025

Øyvind Nordli (sign.)

Styreleder

Kurefjorden Vann- og Avløpsselskap SA

Vedlegg:

Regnskap

Årsrapport

Årsrapport Kurefjorden VA 2024

Status Nordre Tasken:

Til tross for en svært tøff vinter2024, var det etter forholdene få rapporterte skader/utfordringer den første driftsvinteren.

Dog enkelte hytter som har hatt problemer med termostat og frost i pumpe, men dette ble utbedret. Noen utfordringer med innvendig frost av vannmåler og vannrør, men dette ligger utenfor hva som håndteres av Kurefjorden VA og deres leverandører.

Allt i alt stor tilfredshet blant hytteeierne, og det er 26 igangsatte anlegg på Nordre Tasken pr. 31.12.2024, 3 stk ikke tilkoblet.

Status fra Helgerød :

23 stk. er ferdig og igangsatt
3 stk. lagt til vegg men ikke tilkoblet inn i hytta.
2. stk. ikke medlem
Noen mindre problemer, som nå er løst.
Vannkvaliteten er glimrende.

Status Søndre Tasken:

Ytterligere 17 tilkoblet i løpet av 2024, totalt er det nå 48 anlegg i drift her, 6 stk er fortsatt ikke tilkoblet.
Ingen større problemer, til tross for den strenge kulda i januar. De få problemene vi har hatt har stort sett skyldtes brukerfeil.

For alle 3 områdene har det vært en del tilbakemeldinger fra kommunen på en del mangelfulle ferdigmeldinger fra enkelte reileggere.
Det var også mange som hadde unnlatt å sende inn egenerklæringen til KVA, og dermed ikke meldt anlegget i drift. Dette har medført at disse ikke har hatt 1. gangs service i 2024, noe som ikke er bra med tanke på garantien. Dette er nå ryddet opp i, men pr dato er det fortsatt 3 hytteeiere på Søndre Tasken som ikke har besvart henvendelser fra KVA og heller ikke har innsendt egenerklæringen eller meldt anlegget igangsatt.

Grunnet muligheter for at mva-satsen reduseres fra 25% til 15% fra 1. mai avventer vi utfaktureringen av årsavgiften for 2025 til dette er avklart.

Kurefjorden, 09.04.2025
Styret

Status

- Tilkoblinger:
 - 97 stk tilkoblet pr 31/12-24 (3 av disse svarer ikke på våre henvendelser, så det er ikke bekreftet at de er tilkoblet)
 - 4 stk ventes i år (2025)
 - Resten (8 stk) vet vi ikke status på
- Vi betaler kun for service på de som er tilkoblet
- Garantien løper fra tilkoblingsåret for den enkelte – men vi må se dette an da det er flere som er langt unna tilkobling
- Skal vi velge 5 eller 10 års garanti?
 - Hva betyr dette for den enkelte? F. eks frivillig serviceavtale fra år 6
- Skadedyr – problemer?
- Vannprøver og gjennomspyling
- Redusert moms på vann- og avløpstjenester – innføres 1/7-25

	Regnskap 2024	Pr. 31.12.2024	Budsjett
	Årsavgift medlemmer	327 105,00	327 000,00
	Avsatt til fremtidig service	-112 200,00	
			-
	Sum driftsinntekter	214 905,00	327 000,00
	Kontrollavgift	127 600,00	141 240,00
	Honorarer, styremedlemmer	79 998,00	80 000,00
	Regnskapsføring (inkl KUL 2024)	36 642,00	30 000,00
	Forsikring	2 613,00	0,00
	Kontorrekvisita (inkl. domeneshop)	1 723,00	5 000,00
	Styremøter/inkl. tinglysing	1 500,00	1 000,00
	Årsmøter	0,00	1 000,00
	Bankgebyrer	2 177,00	2 500,00
	Sum Driftskostnader	252 253,00	260 740,00
	Driftsresultat 2024	-37 348,00	66 260,00

Avsetning er for service for de som ennå ikke er tilkoblet

237



Styret

- Øyvind Nordli, leder – på valg for 2 år
- Tore Skoglund, styremedlem Nordre Tasken – på valg for 1 år
- Eirik Furulund, styremedlem Søndre Tasken – på valg for 1 år
- Kjell Flatner, styremedlem Helgerød – på valg for 1 år
- Styremedlemmene tar gjenvalg

Kurefjorden Utbyggingslag SA

KUL har ikke lenger noen midler, og heller ingen bankkonto eller regnskapsplikt. Selskapet opprettholdes ut 2025, for å fange opp evt nye tilkoblinger og refusjon av evt merverdiavgift.

Sittende styre har sagt seg villig til å fungere frem til selskapet opphører.

- Øyvind Nordli, leder
- Tore Skoglund, styremedlem
- Leif Nybø, styremedlem
- Espen Pollen, styremedlem

**VEDTEKTER
FOR
KUREFJORDEN Utbyggingslag SA**
(Vedtatt i stiftelsesmøte 19. mai 2018.)

§ 1. FORETAKETS NAVN

Foretakets navn er: **Kurefjorden Utbyggingslag SA**

§ 2 LOKALISERING

Foretaket er lokalisert i Råde Kommune med forretningskontor i Sarpsborg kommune

§ 3. FORMÅL

Selskapet har til formål å stå som utbygger av vann- og avløpsanlegg i ett naturlig avgrenset område rundt Kurefjorden. Anlegget vil omfatte, kvernpumper, felles pumpestasjon(er), buffertanker, felles vann- og hoved-avløpsledninger, kummer og hovedstikkledninger fram til kommunal pumpestasjon samt stikkledninger fra hovedledningsnettet og fram til et punkt på eiendommen (normal hytte/husvegg). Ved disputt avgjør styret med bindende virkning nevnte punkt. Utbyggingen vil skje i samsvar med mva lovens § 2-3 femte ledd. Så snart anlegget står ferdig, overdras det vederlagsfritt til Kurefjorden vann og avløpselskap SA som vil stå for driften av dette. Selskapet skal ikke ha driftsinntekter eller på noen måte drive næring.

§ 4 MEDLEMSKAP

Eiere og/eller festere av eiendommer i området kan bli deltakere i foretaket.

Ved eventuelt eierskifte av eiendommene til de enkelte deltakere, det være seg overdragelse av eiendomsrett eller festerett, trer den nye eier inn i den forrige eiers rettigheter og plikter vis a vis foretaket. Deltakelse i foretaket er således knyttet til eiendommens eiendomsrett eller festerett.

Godkjenning av søknader fra nye deltakere fattes av styret med simpelt flertall.

§ 5 KAPITAL, ØKONOMI OG ANSVAR

Deltakerne forplikter seg ved innmeldingen til å betale et oppstarts- og driftstilskudd til foretaket på kr 2 000,-. Tilskuddet settes inn på foretakets konto i bank innen 14 dager etter innmelding og skal benyttes til prosjektering og innhenting av anbud.

Ved valg av anbud i årsmøtet vil størrelsen på anleggsbidraget for den enkelte deltaker stipuleres/fastsettes. Anleggsbidraget skal dekke etablerings- og byggekostnader for VA-anlegget, kommunal tilkoplingsavgift, administrasjonsutgifter og andre nødvendige utgifter som er forbundet med foretakets virksomhet.

Deltakere som har innbetalt driftstilskudd har rett til å delta i utbyggingen men ingen plikt. Ved inngåelse av separat avtale om deltakelse forplikter deltakerne seg til å delta i utbyggingen og til å innbetale anleggsbidraget, med fratrekk av innbetalt oppstarts/driftstilskudd, innen frist som fastsatt av styret. En deltaker forplikter seg til å være deltaker ut vannlagets levetid (utbyggingsperioden). Deltakeren forplikter seg til å tegne andel i Kurefjorden vann – og avløpselskap SA.

Deltakere som kommer til under anleggsperioden betaler et ekstra gebyr fastsatt av styret. I tillegg forplikter de seg til å betale seg à jour med de øvrige medlemmenes forfalte anleggsbidrag, innen 14 dager fra innmeldingen. Dersom innmelding skjer så sent, i forhold til anleggets fremdrift, at det påløper ekstraomkostninger vedrørende deltakerens tilknytning,

skal disse ekstra kostnadene betales av medlemmet alene.

Deltakere som kommer til etter avsluttet anleggsperiode betaler et anleggsbidrag fastsatt av styret. Styret fastsetter også vilkårene for disse deltakeres innpassing i anlegget.

§6 STYRE

Styret vurderer fortløpende nødvendig innskudd fra deltakerne for å få dekket utbyggingskostnadene.

De innfordrede innskuddene fra deltakerne forrentes ikke og kan heller ikke kreves tilbake.

Foretaket ledes av et styre på 4 - 6 medlemmer valgt av årsmøtet blant foretakets deltakere.

Styret konstituerer seg selv, dog slik at styrets leder velges særskilt på årsmøtet.

Foretaket kan tegnes av styreleder sammen med ett av styremedlemmene. Valgperioden er to år for alle styrets medlemmer.

Styret forbereder årsmøtet og gjennomfører andre deltakermøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.

Styreleder ivaretar den daglige ledelsen av foretaket og er ansvarlig for at driften skjer i samsvar med vedtektene.

Styret er vedtaksfør når minimum en halvdel av styrets medlemmer er til stede. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

Foretaket kan ved avtaleinngåelser tegnes av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

Selskapet skal ikke ha daglig leder.

§ 7 ÅRSMØTE

Årsmøtet er foretakets øverste organ. Det skal som minimum holdes ett årsmøte pr. år, fortrinnsvis i mai måned. Innkallingen til årsmøtet skal minst inneholde styrets beretning, regnskap, budsjett, status/fremdrift og sakliste for årsmøtet, inkl. forslag til valg av tillitsmenn og revisor. Forslag til årsmøtet må foreligge 4 uker før årsmøtet. Papirene til årsmøtet skal sendes til deltakerne innen 1 uke før årsmøtet. Årsmøtet vedtar vedtektsendringer med 2/3 flertall av de fremmøtte.

§ 8 RETT TIL ANLEGG AV INSTALLASJONENE PÅ EIENDOMMENE

Foretaket sørger for tillatelse fra grunneierne for trase for legging av vann- og avløpsledninger fra kommunens pumpestasjon og frem til respektive hytter/boliger tilhørende deltakere i foretaket, samt eventuelle tilhørende nødvendige veirettigheter. Deltakerne forutsettes å gi hverandre nødvendig rett til fremføring over egen eiet- eller festet tomt uten kompensasjon.

§ 9 TEKNISKE LØSNINGER

Anlegget skal bygges for helårs drift. Det tillates ikke å føre tak eller overflatevann inn på avløpsanlegget.

§ 10 VEDTEKTSENDRINGER

Forslag til vedtektsendringer må, for å kunne behandles av årsmøtet, være nevnt i innkallingen. Vedtektsendringer krever tilslutning fra minst 2/3 av de fremmøtte på årsmøtet.

§11 OPPLØSNING

Vedtak om oppløsning av foretaket kan bare treffes av årsmøtet. Til gyldig vedtak kreves 2/3 flertall blant lagets stemmeberettigede deltakere. Oppnås ikke tilstrekkelig flertall kan beslutning om oppløsning gjentas i ekstraordinært årsmøte. Vedtak om oppløsning er da gyldig med 2/3 flertall blant fremmøtte deltakere.

Ekstraordinært årsmøte kan ikke avholdes tidligere enn to uker etter ordinært årsmøte. Beslattes foretaket oppløst skal alle forpliktelser dekket, der etter bestemmer årsmøtet hvordan formuen skal fordeles. Forøvrig henvises til Lov om samvirkeforetak § 41.

| Råde, 19. mai 2018



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Nordre Tasken 24
1580 RYGGE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andreas Strandli-Halvorsen

Telefon: 928 96 443
E-post: andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre