



ROMSKOLLEN

04

Velkommen til Romskollen

06

Nøkkelinformasjon/Megler

12

Beliggenhet

17

Plantegning

18

Eiendommen

24

Tekniske dokumenter



ROMSKOLLEN

Velkommen til en "ny" bydel i Askim !

Tomten har en fin beliggenhet med gode solforhold i både syd- og vestvendt himmelretning, og er en del av det nye boligfeltet på Romskollen. På dett efeltområdet står man fritt til å velge både utbygger og hustype. Begge tomtene er regulert med en BYA på 25 %. Tomt 34 er solgt! (bnr. 125).

Boligfeltet ligger høyt og fritt i svært så flotte omgivelser med ypperlige solforhold og en følelse av nærhet til naturen. Samtidig er du ikke mer enn ca. 3 km fra Askim sentrum med fasiliteter som kjøpesenter, forretninger, kommunikasjoner, idrettsanlegg, lysløype, kafeer, Askim kulturhus, Østfoldbadet, m.m. Spydeberg sentrum ligger også kun ca. 3km vestover fra området

Velkommen til visning i Romskollen!

Hilsen
Ole Andreas Huse

ROMSKOLLEN

Prisantydning	1 650 000
Omkostninger	42 592
Totalpris	1 692 592
Eierform	Selveier
Eiet tomt	628 m2



Ole Andreas Huse

Eiendomsmegler/MNEF

98 40 40 52 / ole.andreas.huse@partners.no

 **LOKALMEGLEREN
PARTNERS**

Torgveien 10 1400 Ski







BELIGGENHET

Tomten har en fin beliggenhet med gode solforhold i både syd- og vestvendt himmelretning, og er en del av det nye boligfeltet på Romskollen.

Boligfeltet ligger høyt og fritt i svært så flotte omgivelser med ypperlige solforhold og en følelse av nærhet til naturen. Samtidig er du ikke mer enn ca. 3 km fra Askim sentrum med fasiliteter som kjøpesenter, forretninger, kommunikasjoner, idrettsanlegg, lysløype, kafeer, Askim kulturhus, Østfoldbadet, m.m. Spydeberg sentrum ligger også kun ca. 3 km vestover fra området.

Boligfeltet er opparbeidet/tilrettelagt med flere arealer og det planlegges også et stort park-belte øst for boligfeltet.

Fra Romskollen kan du legge søndagsturen over til Romsåsen gruver på Kykkelsrud. Her er det spennende aktiviteter både for store og små eller legge søndagsturen til Fossum og prøve fiskelykken i Glomma. Alternativt kan kanskje Hallerud badeplass ved Lyseren (Spydeberg) eller skihytta med kunstsnoanlegg (Spydeberg), populære Åsermarka eller Trømborgfjella friste mer? Er du glad i golf kan du velge mellom to baner på henholdsvis Mørk i Spydeberg eller på Askim golfpark med sin 18 eller 9 hulls bane, m.m.

Fra eiendommen er det nærhet til Rom barneskole og barnehage, alternativt Steiner-skolen og barnehage. Nyere ungdomsskole er det på Løken i Askim og videregående skole ligger langs Vammaveien noen kilometer fra boligfeltet.

Askim ligger ca. 5,5 mil fra Oslo sentrum. Det er direkte buss- og jernbaneforbindelse til Oslo og Ski. Fra boligfeltet vil du få under 1 km til direkte påkjøring til nye E-18. Veiforbindelsen fra Askim til Oslo er hovedsakelig langs riksvei og europavei. Kjører du ca. 30 minutter østover kan du legge handelsturen til Töcksfors eller videre til Årjäng i Sverige. Ski som er et knutepunkt for NSB og har blant annet populære Ski storsenter er ca. 22 minutters kjøretur unna

Askim er Østfolds femte by og regionssenter i Indre Østfold kommune. Kommunen ligger sentralt ved E18. Askim er attraktiv for bosetting og næringsliv. Næringslivet er omfattende og variert, og det legges vekt på å skape et godt sosialt, fysisk og kulturelt miljø. Mange regionale funksjoner og aktiviteter knyttet til næringsliv, handel, offentlige virksomheter, helse, kultur og fritid, er i dag lokalisert til Askim.

Tidligere Askim kommune ble i januar 2020 en del Indre Østfold kommune i Viken Fylke ved sammenslåing av kommunene Askim, Eidsberg, Hobøl, Spydeberg og Trøgstad. Kommunen har et samlet innbyggertall på rett under 45 000 innbyggere.

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Tovengen	2 min
Linje 404, 406, 458	0.1 km
Askim stasjon	6 min
Linje L22, L22x	4 km
Oslo Gardermoen	1 t 11 min
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 57 min

Skoler

Steinerskolen i Indre Østfold (1-10 kl.)	19 min
100 elever, 10 klasser	1.5 km
Rom skole (1-7 kl.)	20 min
175 elever, 7 klasser	1.7 km
Spydeberg ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
203 elever, 9 klasser	4.8 km
Askim ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
550 elever, 15 klasser	4.5 km
Askim videregående skole	7 min
850 elever, 47 klasser	4.6 km
Mysen videregående skole	15 min
800 elever, 50 klasser	16.5 km

Ladepunkt for el-bil

Rom skole Indre Østfold Kommune	21 min
---------------------------------	--------



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

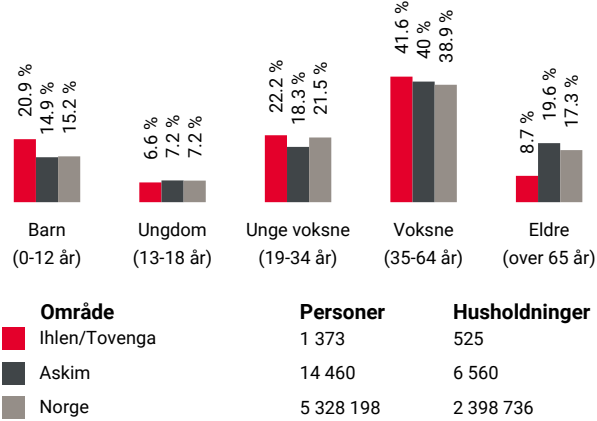


Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100



Naboskapet
Høflige 64/100

Aldersfordeling



Barnehager

Steinerskolen barnehage (0-6 år)	20 min
18 barn, 1 avdeling	1.7 km
Rom barnehage (0-6 år)	21 min
65 barn, 4 avdelinger	1.7 km
Ilen gårdsbarnehage (0-6 år)	21 min
41 barn, 3 avdelinger	1.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Hurrahølet	3 min
Kiwi Hurrahølet	4 min
PostNord	2.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået
Lite støynivå 95/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

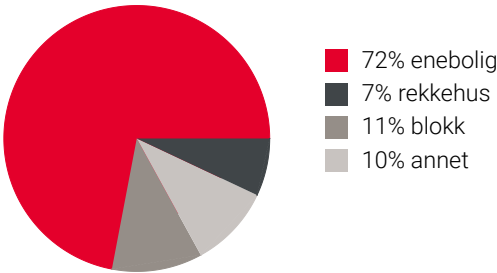


Trafikk
Lite trafikk 91/100

Sport

Ihlen nord - ballplass	13 min
Ballspill	1 km
Steinerskolen	19 min
Ballspill, fotball	1.6 km
Askim treningssenter	4 min
Invictus treningssenter	5 min

Boligmasse



«Stille og rolig, hyggelige naboer og naturen rett i nærheten.»

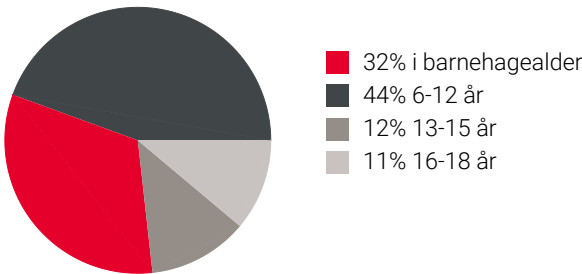
Sitat fra en lokalkjent

“

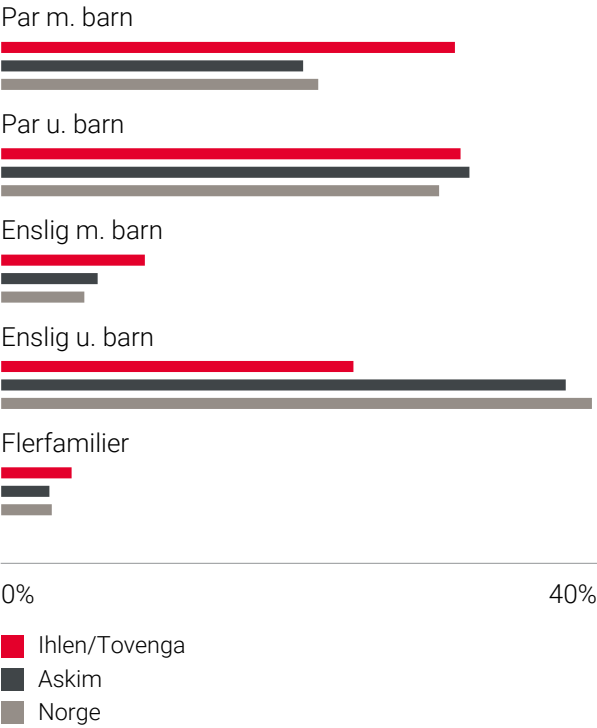
Varer/Tjenester

Askimtorget	7 min
Vitusapotek Hurrahølet	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

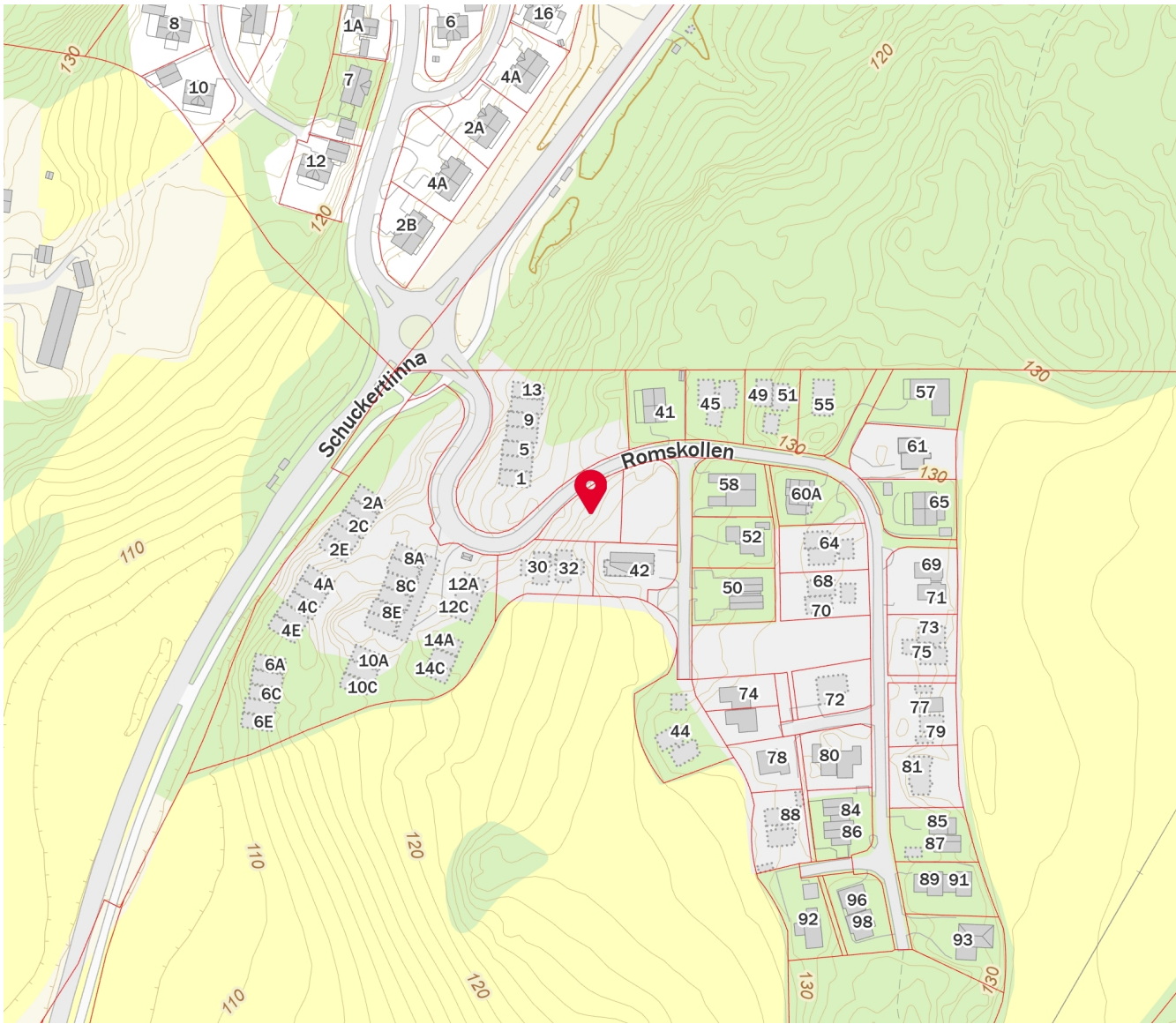


Sivilstand

		Norge
Gift	34%	34%
Ikke gift	55%	53%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Follo kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Follo kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Follo kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

AREAL

PLANTEGNING

EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad

1 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

41 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 650 000,-))

172,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

42 592,- (Omkostninger totalt)

1 692 592,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer og eierskiftegebyr.

Løpende kostnader

Tilknytningsavgifter for vann ved oppføring av bolig er kr. 9 375

Tilknytningsavgifter for kloakk ved oppføring av bolig er kr. 9 375

Alle gebyrer er inkludert mva og gjelder fra 01.01.2023.

Adkomst

Fra E18:

Ta av første avkjøring til Askim, skiltet Askim Vest. Ta til venstre i rundkjøringen, kjør over E-18 og så til venstre i neste rundkjøring mot Spydeberg. I neste rundkjøring, på Krosby, tar du til høyre inn Schuckertlinna. Følg Schuckertlinna frem til neste rundkjøring. Ta så til høyre opp til Romskollen. Tomtene ligger så på øvre del av feltet. Se for øvrig kartet nederst/til høyre i annonsen.

Ny veiforbindelse fra Krosby og frem til boligfeltet ble ferdigstilt sommeren 2018.

Formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Tomtene er i reguleringsplan for Romskollen vedtatt den 23.06.2017, regulert til bygeområde for bolig, samferdselsanlegg og infrastruktur samt grøntstruktur. Planen med bestemmelser er tilgjengelig hos megler og på www.io.kommune.no. Området nord for tomtene er regulert til boligbebyggelse.

Utdrag av reguleringsplan:

Tillatt oppført eneboliger og tomannsboliger. Sekundærleilighet tillates. Sekundærleilighet og hovedleilighet skal til sammen utgjøre 1 bolig

Tomt 33 og 34:

BYA 25 %. Gesims- og mønehøyder skal ikke overstige 6,5 og 8 meter fra planert terrengs gjennomsnittlige nivå rundt boligene på tomt

5 meter fra planert terrengs gjennomsnittlige nivå rundt boligene på tomt

Gesims- og mønehøyder for garasjer og uthus skal ikke overskride henholdsvis 2,5 og 4 meter fra planert terrengs gjennomsnittlige nivå rundt bygget

Bolighus skal plasseres innenfor byggegrense vist på plankart. Generell byggegrense fra eiendomsgrense er 4 meter

Garasjer tillates plassert utenfor byggegrense. Garasje som legges med innkjøring parallelt med vei kan plasseres inntil 1 meter fra formålsgrensen mot vei

I frittliggende boligbebyggelse skal hver boenhet ha et minste uteoppholdsareal på 150 m² hvor minst 25 m² skal være avsatt til lek. Sekundærleilighet skal ha minimum 50 m² uteoppholdsareal som er plassert i forbindelse med inngang eller oppholdsrom, visuelt adskilt fra hoved leilighetens uteoppholdsareal

For hver enebolig skal det avsettes 3 parkeringsplasser, hvorav 1 i garasje. For

tomannsbolig og enebolig med sekundærleilighet skal det avsettes 4 parkeringsplasser, hvorav 2 i garasje

Dette er bare et utdrag av reguleringsplanen. Reguleringsplanen anbefales å leses i sin helhet.

Eiendommens betegnelse
Gnr. 92, bnr. 124 i Askim kommune (tomt 33)

Konsesjon / odel
Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser
Det er legalpant for kommunale avgifter.

Eiendommene vil bli påheftet tinglyste bestemmelser om adkomst og nødvendig vedlikehold, vann og avløp, strømforsyning samt kabel-tv/internett.

Vei/vann/avløp
Det er opparbeidet offentlig vei, vann og kloakk frem ved tomtegrensen.

Tilbehør
Følgende tilbehør medfølger handelen:

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring
Partners har i samarbeid med If lansert et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, Dobbel rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les om denne på www.help.no og ta kontakt med oss for ytterligere informasjon.

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 98 40 40 52 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Det anbefales at hver budgivers første bud har en tilfredsstillende akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Ifølge

eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragsansvarlig en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henviser til oppdragstaker.

Overtagelse
Etter nærmere avtale.

Diverse
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

- Selger er ikke kjent med funn av fornminner eller utslipp/søl av miljøfarlig avfall på tomtene.

- Kjøper må selv bekoste eventuelle undersøkelser av grunnforhold i forbindelse med byggesaksbehandling.

- Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser.

Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av

handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å

undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Heftelser

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.

(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eigedomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.

(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:

a) avfallsgebyr etter lov 13.mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,

b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd

c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, kontakt megler

Adresse og matrikkel

Romskollen, 1832, Askim, Gnr. 92 bnr. 124 i Indre Østfold kommune

Eier

Johs AS

Oppdragsnummer

193-20-0163

Meglers vederlag

Elektronisk grunnbok (Kr.500)

Provisjon bolig salg (Kr.53 000)

Markedsføringspakke (Kr.6 890)

Tilrettelegging bolig (Kr.5 200)

Oppgjør (Kr.10 800)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

Totalt kr. (Kr.76 975)

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Lokalmegleren & Partners Follo sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

TEKNISKE DOKUMENTER



Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikkelbrev

For matrikkelenhet:

Kommune: 0124 - ASKIM
Gårdsnummer: 92
Bruksnummer: 124

Utskriftsdato/klokkeslett: 18.10.2018 kl. 14:04
Produsert av: Knut Allan Kristiansen - 0124 Askim
Attestert av: Askim kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

18.10.2018 14.04

Side 1 av 5

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:Grunneiendom

Oppmåling utsatt:15.10.2020 (frist for oppmåling)

Bruksnavn:

Etableringsdato:16.10.2018

Skyld:0

Er tinglyst:Ja

Har festegrunner:Nei

Er seksjonert:Nei

Kulturminne

Eventuelle opplysninger om kulturminner er hentet fra registeret Askeladden hos Riksantikvaren. På http://www.ra.no/ finnes mer informasjon om kulturminner og hvor man skal henvende seg for å få flere opplysninger om de registrerte kulturminnene.

Lokalitetsnr

Kulturminne art

59115

Gravfelt

Vernetype

Automatisk fredet

Kategori

Arkeologisk lokalitet

Arealrapport

Tekst

Beregna areal for 92 / 124

Areal (m2)

Kommentar

628,8

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle

Status

Føds.d./org.nr

Navn

Bruksenhet

Adresse

Andel

Hjemmelshaver

995145499

VARI UTVIKLING AS

Langbakken 16
1434 ÅS

1 / 1

Forretninger

Forretningstype

Årsak til feilretting

Tinglysingsstatus

Tinglysingsstatusdato

Forretningsdato

Matrikkelføringsdato

Signatur

Oppmålingsforretning

Tinglyst

18.10.2018

15.10.2018

15.10.2018

aasepett

Rolle

Matrikkelenhet

Arealendring

Avgiver

0124 - 92/81

-860,5

Mottaker

0124 - 92/125

860,5

Oppmålingsforretning

Tinglyst

18.10.2018

15.10.2018

15.10.2018

aasepett

Rolle

Matrikkelenhet

Arealendring

Avgiver

0124 - 92/81

-628,8

Mottaker

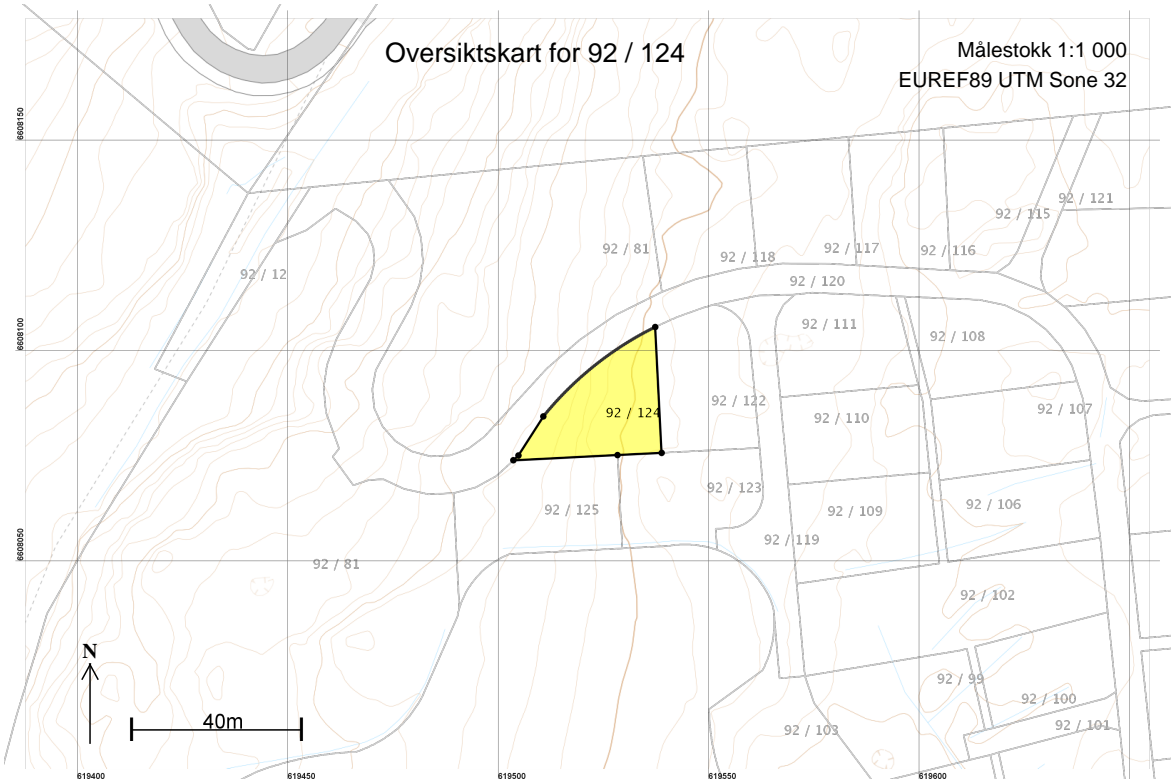
0124 - 92/124

628,8

18.10.2018 14.04

Matrikkelbrev for 0124 - 92 / 124

Side 2 av 5



18.10.2018 14.04

Matrikkelbrev for 0124 - 92 / 124

Side 3 av 5

Areal og koordinater

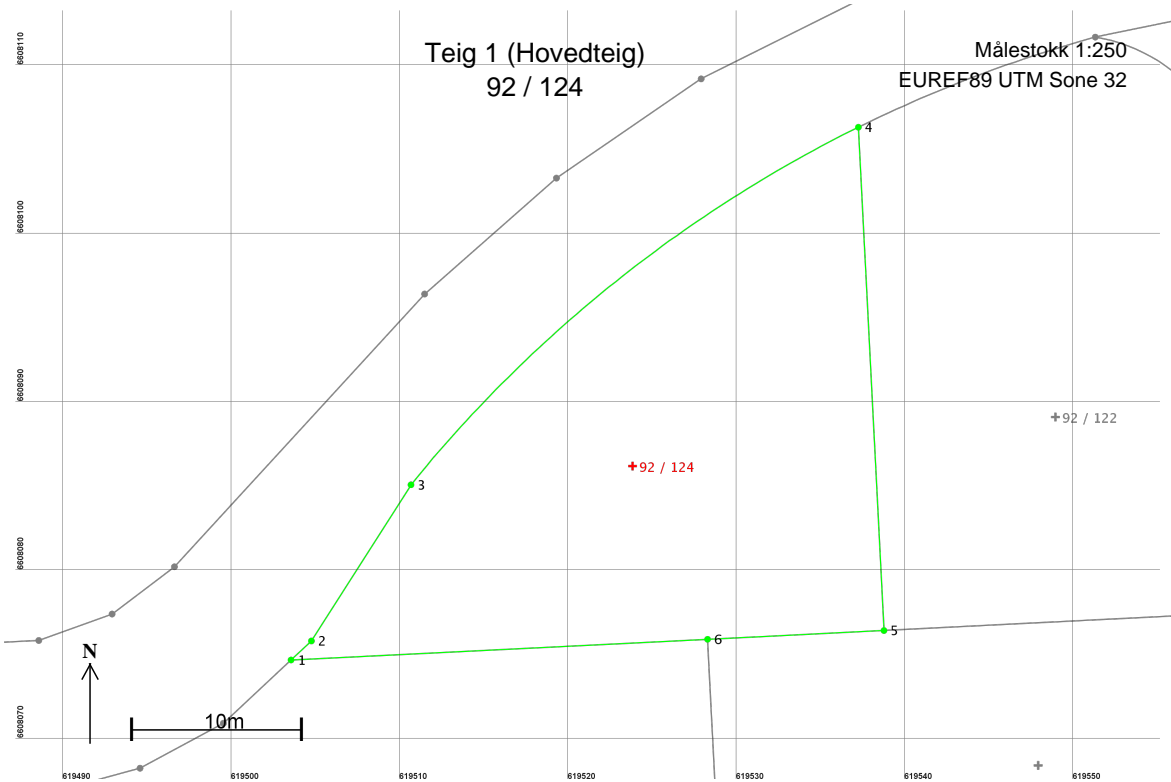
Areal: 628,8 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6608086 Øst: 619524

Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing					
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6608074,86	619503,55	Ikke spesifisert Umerket	1,66 Ikke hjelpelinje	18 Tatt fra plan	10	
2	6608075,99	619504,76	Ikke spesifisert Umerket	10,99 Ikke hjelpelinje	18 Tatt fra plan	10	
3	6608085,26	619510,67	Ikke spesifisert Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	79,51	
4	6608106,48	619537,22	Ikke spesifisert Umerket	29,91 Ikke hjelpelinje	18 Tatt fra plan	10	
5	6608076,61	619538,74	Ikke spesifisert Umerket	10,48 Ikke hjelpelinje	18 Tatt fra plan	10	
6	6608076,09	619528,27	Ikke spesifisert Umerket	24,75 Ikke hjelpelinje	18 Tatt fra plan	10	

18.10.2018 14.04

Matrikkelbrev for 0124 - 92 / 124

Side 5 av 5



18.10.2018 14.04

Matrikkelbrev for 0124 - 92 / 124

Side 4 av 5

SITUASJONSKART

Gnr/Bnr: Gnr. 92, bnr. 118 Målestokk: 1:1000

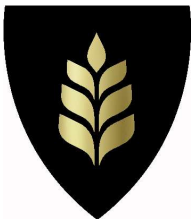
Adresse:

Dato: 24.04.2020

Saksbehandler:

Vår referanse: Reguleringsplan - 012420090008

Indre Østfold
kommune



FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ROMSKOLLEN,
GNR/BNR 92/81

Planens dato: 2009-06-02, rev. 02.11.09
Bystyrets vedtak: 26.11.2009, sak 74/09
Forslag til endring: dat. 29.05.2017. Vedtatt 23.06.2017, i adm. sak 03/17*

§ 1. DET REGULERTE OMRÅDET ER PÅ KARTET VIST MED REGULERINGSGRENSE.

§ 2. OMRÅDET REGULERES TIL FØLGENDE FORMÅL

- ❖ PBL § 25 1. ledd nr 1. Byggeområder
Bolig, frittliggende småhusbebyggelse, B1 – B6
Bolig, blokkbebyggelse, B7-B8
- ❖ PBL § 25 1. ledd nr 3. Trafikkområder
Kjøreveg
Gang- og sykkelveg
Busslomme
- ❖ PBL § 25 1. ledd nr 4. Offentlige friområder
Offentlig friområde generelt, F1
Turveg, TV1 og TV 2
- ❖ PBL § 25 1. ledd nr 6. Spesialområder
Bevaring av landskap og vegetasjon (kulturminne)
Frisiktsone
- ❖ PBL § 25 1. ledd nr. 7. Fellesområder
Felles lekeplass, FLB1
Felles avkjørsel, FA1 – FA4

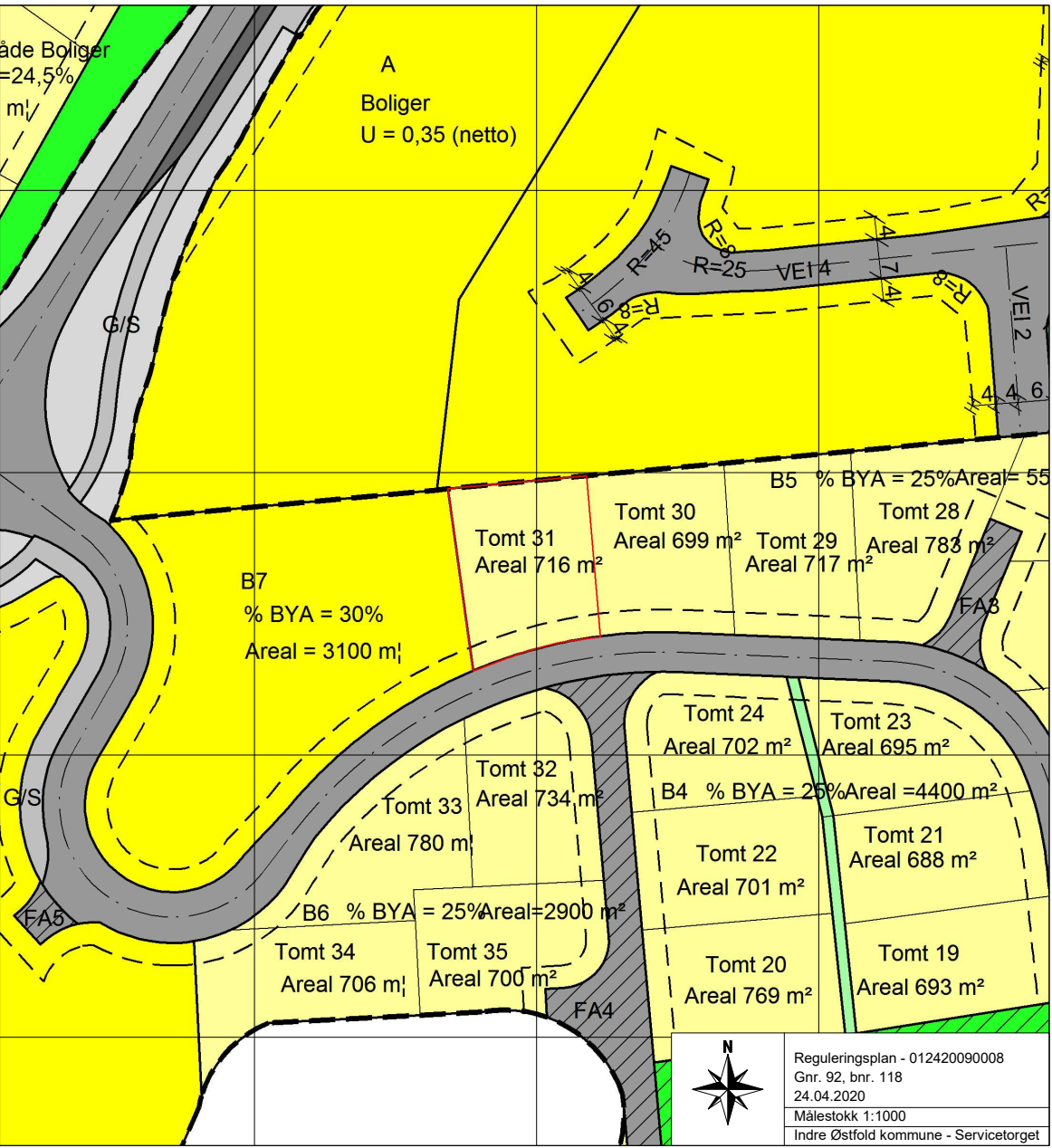
BYGGOMRÅDER (PBL § 25 1. LEDD NR 1)

§ 3 Boliger, frittliggende småhusbebyggelse B1, B2, B3, B4, B5 og B6.

- a) Grad av utnytting er angitt i tabellen nedenfor. Utvendig parkering skal ikke regnes med i grad av utnytting.*

Tomt nr. (ref. plankartet)*	Maksimal grad av utnytting*
13, 15, 16	20 %-BYA
2, 14, 26	22 %-BYA
3, 9, 18, 20, 25, 27, 28, felt B6: 32, 33, 34, 35	25 %-BYA
4, 5, 6, 8, 10, 11, 12, 17, 19, 21, 22, 23, 24, 29, 30, 31	28 %-BYA

- b) Boligenes gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 6, 5 og 8 meter. For tomtene 2, 3, 4, 5, 6, 17, 18, 25 og 29, som ligger i skrånende terreng, skal boligenes gesims- og



mønehøyde ikke overstige henholdsvis 8 og 9,5 meter. * Gesims- og mønehøyde for garasjer og uthus skal ikke overskride henholdsvis 2,5 og 4 meter. Høydene beregnes fra planert terrengs gjennomsnittlige nivå rundt bygget.

- c) Innenfor området B1 – B6 tillates oppført eneboliger og *tomannsboliger**. Sekundærleilighet tillates. Sekundærleilighet og hovedleilighet skal til sammen utgjøre én bolig.
- d) Bolighus skal plasseres innenfor byggegrense vist på plankart. Generell byggegrense fra eiendomsgrense er 4 m.
- e) Garasjer tillates plassert utenfor byggegrense. Garasje som legges med innkjøring parallelt med vei kan plasseres inntil 1 m fra formålsgrense mot vei.
- f) I frittliggende småhusbebyggelse skal hver boenhet ha et minste uteoppholdsareal på 150 m² hvor minst 25 m² skal være avsatt til lek. Sekundærleilighet skal ha minimum 50 m² uteoppholdsareal som er plassert i forbindelse med inngang eller oppholdsrom, visuelt adskilt fra hovedleilighetens uteoppholdsareal.
- g) Parkeringskrav: For hver enebolig skal det avsettes 3 parkeringsplasser, hvorav 1 i garasje. For *tomannsbolig* og* enebolig med sekundærleilighet skal det avsettes 4 parkeringsplasser, hvorav 2 i garasje.
- h) Mulighet for trinnfri forbindelse mellom parkering og boligens inngang skal vurderes.
- i) Før søknad om tillatelse til tiltak behandles skal det foreligge situasjonsplan som viser:
 - Bygningers plassering
 - Garasjer og parkeringsplasser
 - Terrengforhold med eksisterende og nye koter
 - Avkjørsel fra vei
 - Uteoppholdsareal og lekeareal for barn
 - Plassering av renovasjonsstativ og postkasser

§ 4 Boliger, blokkbebyggelse B7 og B8

- a) Felt B7 skal inneholde minimum 24 boenheter.
Felt B8 skal inneholde minimum 90 boenheter.
- b) Prosent bebygd areal for den enkelte tomt skal maksimalt tilsvare % BYA=30%. Tomtens areal er definert i TEK §3-11. Bebygd areal er definert i NS 3940 pkt. 5.2.2.
- c) Bygningers gesims = mønehøyde skal ikke overstige 13 meter beregnet fra planert terrengs gjennomsnittlige nivå rundt bygget.
- d) Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense vist på plankartet.
- e) Parkeringskrav: For 1-roms leilighet skal det avsettes 1 p-plass pr leilighet, 2- og 3-roms leilighet 1,5 p-plasser pr leilighet og for 4-roms leilighet eller større 2 p-plasser pr leilighet. Minimum 1 p-plass pr leilighet skal legges i parkeringskjeller under blokkene.
- f) Før området kan bebygges må det godkjennes detaljregulering for området. Planen skal redegjøre for følgende:
 - Bygningers plassering, BYA og høyder
 - Garasjer, parkeringsplasser for bil, sykkelparkering
 - Terrengforhold med eksisterende og nye koter
 - Avkjørsel fra vei
 - Uteoppholdsareal og lekeareal for barn
 - Plassering av renovasjonsstativ og postkasser
 - Universell utforming

- g) For hver boenhet skal det avsettes 25 m² uteoppholdsareal pr boenhet på terreng, hvorav 5 m² per boenhet, dog ikke mindre enn 100 m², skal opparbeides som lekeplass. Både lekeplass og uteoppholdsarealer skal sikres solrik beliggenhet. Lekeplass skal opparbeides på hver av feltene B7 og B8.
- h) Ved utbygging av området skal det legges vekt på å skape et godt visuelt uttrykk mot omkringliggende områder, herunder Schuckertlinna og eksisterende bebyggelse. Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utformingen av ny bygningsmasse. I alle byggeprosjekter skal det dokumenteres at ansvarlig utbygger har gjennomført en estetisk vurdering av bygget i seg selv, i forhold til omgivelsene og i forhold til fjernvirkning. Det skal også legges frem en vurdering av universell utforming i området.

OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25 1. LEDD NR 3)

§ 5 Kjøreveg, bussholdeplass og gang- og sykkelveg

De offentlige trafikkområdene; kjøreveg, gang- og sykkelveg og bussholdeplass, skal opparbeides som vist i planen. Trafikkarealet skal opparbeides med fast dekke.

OFFENTLIG FRIOMRÅDER (PBL § 25 1. LEDD NR 4)

§ 6 Offentlig friområde F1 generelt

- a) I friområdet tillates ryddet turstier og anlagt benker som fremmer området bruk til aktivitet. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
- b) Alle tiltak i friområdene skal på forhånd godkjennes av kommunen.

§ 7 Turveg TV1 og TV 2

- a) TV1 og TV2 skal sikre fremkommelighet fra planområdet til tilstøtende friområde.
- b) TV1 skal utformes universelt.

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25 1. LEDD NR 6)

§ 8 Bevaring av landskap og vegetasjon

- a) Spesialområdet omfatter gravene ID59115 i den nasjonale kulturminne databasen Askeladden med sikringssone/buffersone. Gravfeltet er automatisk fredet i henhold til kulturminneloven §§4j og 6. Ingen må, uten at det er lovlig etter kulturminneloven § 8, sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule, eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje, jf. kulturminnelovens §3.
- b) Nødvendig hogst vedlikehold av vegetasjon innenfor spesialområdet kan godtas, men skal avklares med Fylkeskonservatoren. Eventuelle rotvelt skal rapporteres til Fylkeskonservatoren og kan ikke fjernes uten etter råd herfra.

§ 9 Frisiktsone ved veg

- a) Innenfor frisiktsone er det ikke tillatt å plassere innhegninger, gjenstander eller vekster som vil rage høyere enn 0,5 m over fluktlinjen mellom de møtende veibaner. Terrenget i frisiktsoner må planeres slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over denne fluktlinjen.

FELLESOMRÅDE (PBL § 25 1. LEDD NR 7)

§ 10 Felles avkjørsel

- a) FA1 er felles for tomtene 8 og 11.
FA2 er felles for tomtene 12, 13, 14 og 15.
FA 3 er felles for tomtene 26, 27 og 28.
FA 4 er felles for tomtene 16, 20, 22, 24, 32 og 35.
FA 5 er felles for felt B8.
- b) Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det framgå hvordan veiens sidearealer skal behandles/beplantes. I tillegg skal terrengbehandling, gjerdet, forstøtningsmur, støyskjermer, e.l. fremgå og det skal også vises hvordan overvann håndteres.

§ 11 Felles lekeareal FLB1

Området avsatt til felles lekeareal fungerer som en kvartalslekeplass og er felles for hele planområdet.

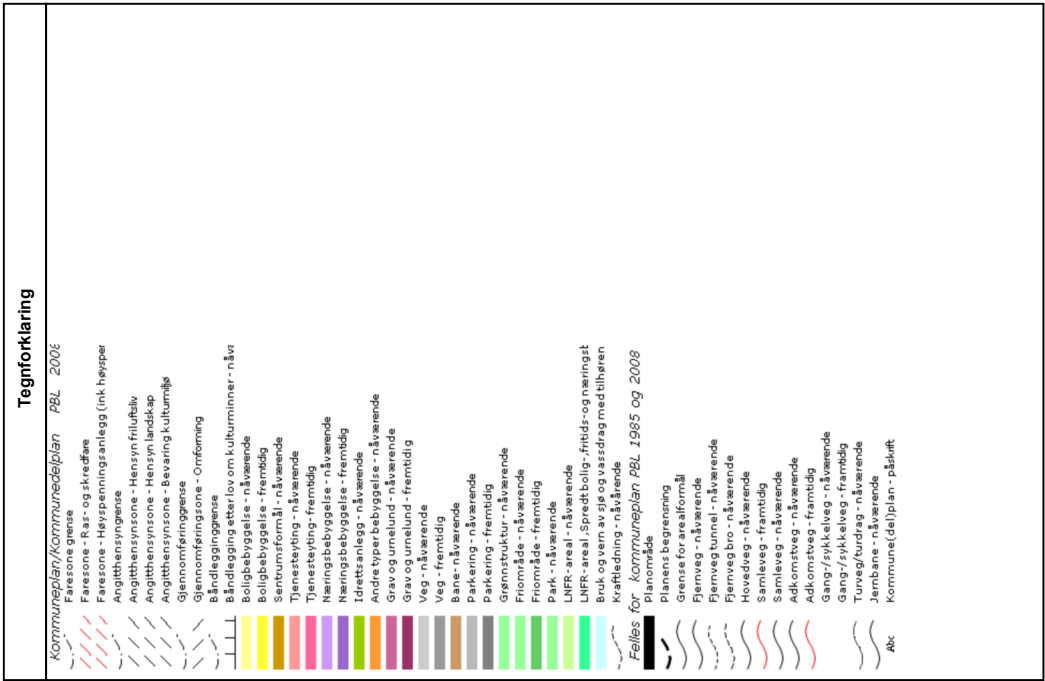
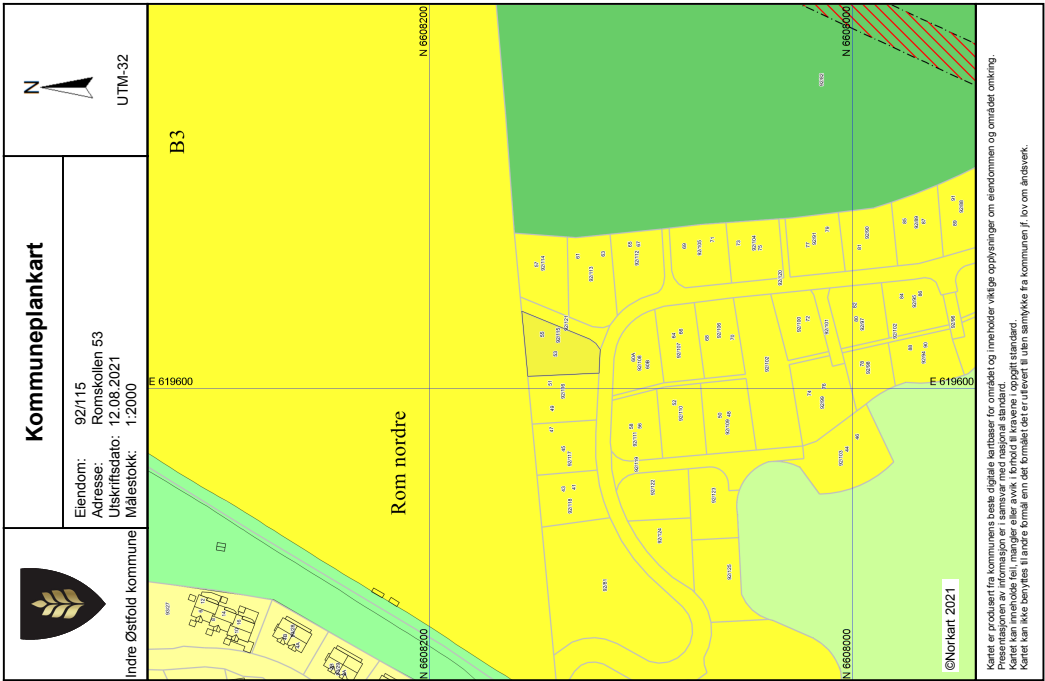
§ 12 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

- a) For utendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets ”Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging”, T-1442, tabell 2, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, gjeldende. Støynivå innendørs skal ikke overskride kravene i teknisk forskrift (NS 8175, klasse C), eller senere vedtatte forskrifter som erstatter disse. Ved byggemelding må tiltakshaver dokumentere at grenseverdiene ikke overskrides. Nødvendige støytiltak skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for den enkelte bolig.
- b) Kommunen skal ved behandling av byggesøknader/meldinger påse at bebyggelsen og utearealene får en god utforming og at de enkelte bygninger harmonerer med hverandre. Utbygging skal gjennomføres med en høy material- og utførelseskvalitet.
- c) Planen skal totalt ikke inneholde flere boenheter enn kvartalslekeplassen kan forsyne, jf kommuneplanens arealdel.
- d) Utbygging av el-forsyning innenfor planområdet skal skje i samsvar med særskilt(e) lov(er) og forskrifter for slike anlegg, samt konsesjonshavers retningslinjer for tilknytning av anlegg i tillegg til PBL. Nettstasjoner tillates plassert i byggeområdene.

§ 13 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- a) Før igangsettingstillatelse for feltene B1 – B8 gis, skal offentlig trafikkområder opparbeides. Før igangsettingstillatelse for feltene B1 – B6 gis, skal tilhørende felles avkjørsler være opparbeidet.
- b) Før brukstillatelse gis for bebyggelse på feltene B1 – B8, skal tilhørende tekniske anlegg, vann- og avløp, elektrisitetsforsyning og adkomst fra offentlig veg til tomt være etablert.
- c) Felles lekeplass FLB1 og turveiene TV1 og TV2 skal være opparbeidet før brukstillatelse gis for B1-B8.
- d) Før brukstillatelse gis for bebyggelse på felt B7 og B8 skal uteoppholdsareal med lekeplass være opparbeidet.

Toril Dahmster



GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER MED VEDLEGG

Vedlegg 1: Oversikt over gjeldende reguleringsplaner i Askim kommune pr. 3.5.2018
Vedlegg 2: Beskrivelse av hensynssoner i plankartet.

Bestemmelser og plankart er juridisk bindende. Retningslinjene (i kursiv) er kun av veiledende karakter og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen.

§1. HENSIKTEN MED PLANEN

Kommuneplanens areadel skal sikre en arealbruk fram til 2030 som bidrar til at Askim kommune oppnår de langsiktige målene for samfunnsutviklingen fastsatt i kommuneplanens samfunnsdel. I alle arealplaner og ved gjennomføring av tiltak skal det tas særlig hensyn til klima, folkehelse, barn og unge og Askims rolle som regionalt byområde.

§2. EKSISTERENDE REGULERINGSPLANER

Vedtatte/stadfestede reguleringsplaner gjelder fortsatt, jf. vedlegg «Oversikt over gjeldende reguleringsplaner i Askim kommune pr. 3.5.2018». Gammel plan gjelder så langt det ikke er motstrid til kommuneplanen. Nyere reguleringsplaner gjelder foran gamle reguleringsplaner.

§3. KLIMA

1. Planleggingen skal bidra til å redusere innbyggernes og næringsvirksomhetenes klimagassutslipp (det skal legges til rette for bruk av fornybar energi ved planlegging og utbygging i nye byggeområder).
2. Planleggingen skal forholde seg til at Norge har forpliktet seg til minst 40 prosent utslippsreduksjon i 2030 sammenliknet med 1990. (Meld. St. 13, 2014-2015: Ny utslippsforpliktelse for 2030 – en felles løsning med EU)
3. Lokal håndtering av overvann skal være et gjennomgående prinsipp i arealplaner og ved gjennomføring av tiltak.

§4. FOLKEHELSE

I alle arealplaner og ved gjennomføring av tiltak skal det legges til rette for et helsefremmende samfunn bygget på prinsippene sosial utjevning, helse i alt vi gjør, bærekraftig utvikling, føre var og medvirkning.

§5. BARN OG UNGES INTERESSER

1. Kommunen skal følge opp de rikspolitiske retningslinjene for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (RPR) og FNs barnekonvensjon. Kommunen skal organisere planprosesser slik at barn og unge blir involvert i planleggingen.
2. Ved all arealomdisponering, inklusive spredt boligbygging, spredt næringsvirksomhet og iverksettelse av tiltak som berører arealbruk skal konsekvenser for barn og unges oppvekstmiljø vurderes (jf. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen).

§6. LEKEPLASSER OG UTEOPPHOLDSAREALER TIL ALLE BYGGEOMRÅDER

1. Omdisponering av arealer som er avsatt for, er i bruk eller er egnet til lek tillates bare når det skaffes fullverdig erstatning. Både dagens og framtidens behov for lekeareal skal vektlegges.
2. Lekeareal og uteoppholdsareal skal ha solrik beliggenhet med sol på jevndøgn (21. mars og 23. september) klokken 15:00 på minst 50 % av arealet. Arealene skal være skjermet for sterk vind og snødrev. Areal brattere enn 1:5 eller smalere enn 5 m skal ikke regnes inn som del av lekeareal eller uteoppholdsareal. Områdene skal ikke være utsatt for støy over 55 dbA. Lekeplass og uteoppholdsareal skal ikke krysses av eller være i umiddelbar nærhet til høyspentledning eller annet høyspenningsanlegg eller innretning. Før ferdigattest/brukstillatelse for bolig som lekeplass og uteoppholdsareal tilhører kan utstedes, skal arealene være ferdigstilt til bruk.
3. Lekeplassene skal ha en variert utforming for å legge til rette for allsidig lek og aktivitet sommer og vinter. De skal ha godt planlagt vegetasjonsbruk som gir estetiske kvaliteter til området rundt, bidrar til stedsidentitet og gir årstidsvariasjon. Lekeplassene skal ha både sol og skygge, skal kunne brukes til lek og samvær mellom barn og voksne og være universelt utformet og tilgjengelige for alle brukergrupper.
4. Ved vurdering av enkeltprosjekter og reguleringsplaner kan tilliggende gode lekearealer, også naturområder og skogsområder, tas med i vurderingen selv om disse ligger utenfor plangrensen, dersom følgende vilkår er til stede:
 - a) Det må være eller etableres trafiksikker adkomst.
 - b) Arealene må være sikret mot bruksendring gjennom tinglysing, servitutt eller gjeldende regulering.
 - c) Arealene må ikke være overbelastet ut fra en helhetlig vurdering av det totale antall boliger som benytter det.
 - d) Avstands- og størrelseskriteriene må være oppfylt.
5. Reguleringsplaner skal utarbeides for hele kvartaler eller for sammenhengende områder som er store nok til at behovet for fellesløsninger blir ivaretatt når det gjelder leke- og uteoppholdsarealer for barn og unge.
6. Minste uteoppholdsareal (MUA) for en boenhet er 50m².
7. For enkelttomter skal 50% av minste uteoppholdsareal (MUA) være egnet til lek.

Småbarnslekeplass (2-6 år) forutsettes dekket på den enkelte boligeiendoms grunn.

8. Minste uteoppholdsareal (MUA) kan også etableres som fellesareal mellom flere boenheter. Småbarnslekeplass og private uteoppholdsarealer kan medregnes i minste uteoppholdsareal (MUA). Det skal da settes av 5 m² pr. bolig til felles småbarnslekeplass men aldri mindre enn 100 m². Småbarnslekeplass skal ligge nær boligenes inngang.
9. Kvartalslekeplass (for aldersgruppen 5 til 13 år, også kalt nærlekeplass) skal gi mulighet for aktiviteter som sykling, ballspill og vinterlek. Minst 50 % av arealet skal egne seg for ballspill, med gress-, asfalt eller grusdekke. Det skal settes av minimum 50 m² pr. 5 boenheter/minimum 1.500 m² til kvartalslekeplass sentralt i nye boligområder. Lekeplassen kan deles i mindre enheter hvis terrenget eller andre forhold gjør dette nødvendig. Hver enhet skal da være på minst 500 m². Lekeplassen skal være lett og trafiksikkert tilgjengelig fra alle boliger den skal dekke. Lekeplassen skal ligge maksimalt 150 m fra boligene. Maksimalt 150 boliger kan betjenes av en kvartalslekeplass. Kvartalslekeplassen skal være opparbeidet og ferdigstilt til bruk senest samtidig med innflytting i første tilhørende bolig. Kvartalslekeplass kan erstattes av nærhet til barnehage/skole.
10. Strøkslekeplass (for aldersgruppen 10 år og oppover) bør gi plass for særlig plasskrevende aktiviteter som ballspill, skøyter, byggelek og skating. I større boligområder (over 100 boliger) skal det avsettes areal til strøkslekeplass. Det skal avsettes 10 m² pr. boenhet, men likevel ikke mindre enn 5.000m² (eventuelt 2 x 2.500 m²) til strøkslekeplass. Gangavstand fra bolig skal ikke overstige 500 m. Strøkslekeplass kan erstattes av nærhet til større idretts- eller stadionanlegg eller større parkanlegg.

1. Retningslinjer

- a) *Ved arealplanlegging generelt og ved planleggingen av bygg som barn og unge anvender, skal barn og unges behov være premissleverandør for utformingen.*
- b) *Barnerepresentanten eller tilsvarende skal delta fra start i planprosessen, og det skal dokumenteres at rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å styrke barn og unges interesser i planleggingen er fulgt opp i enkeltsaker.*

§7. LEKEPLASSER OG UTEOPPHOLDSAREAL I SENTRUMSFORMÅL

1. Ved bygging innenfor sentrumsformål gjelder i utgangspunktet samme bestemmelser som for alle byggeområder.
2. Minste uteoppholdsareal (MUA) kan reduseres til MUA= 25 m² pr boenhet.
3. Minimum 20% av bruksarealet (BRA) til bolig skal være minste felles uteoppholdsareal (MFUA). Arealet skal anlegges på terreng eller lokk over 1. etasje og i størst mulig grad ligge samlet. Minst 30 % av minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal ha sol minst 5 timer 1. mai, hvorav 3 av disse timene skal være mellom 14.00 og 20.00.
4. En del av minste felles uteoppholdsareal (MFUA) kan etableres sammen med småbarnslekeplass. Hensikten er å etablere en møteplass for beboere i alle aldre innenfor det enkelte byggeprosjekt. Størrelsen på den samlede møteplassen må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Det totale arealkravet til minste felles uteoppholdsareal (MFUA) kan reduseres fra 20% til 15% av bruksarealet (BRA) til bolig dersom møteplassen planlegges og opparbeides med høy brukskvalitet, rik vegetasjonsbruk, uten atkomst til parkeringsanlegg på samme fasade eller i umiddelbar nærhet og dersom møteplassen er plassert ved hovedinngangen til

boligene.

5. Krav til uteoppholdsarealer kan delvis tilsidesettes for prosjekter som innen et felt kompletterer overordnede historiske gate- og bebyggelsesstrukturer, og ikke har nok tomteareal til å tilfredsstille kravene på egen tomt. Unntak skal vurderes konkret i den enkelte plan- eller byggesak. Nærområdetilbudet skal dokumenteres dersom unntaksbestemmelsen tas i bruk.
6. Avstandskrav til kvartalslekeplass kan økes til maks 250 m.

§8. TILGJENGELIGHET OG UNIVERSELL UTFORMING

1. Det fysiske miljøet skal planlegges, bygges og opparbeides slik at bygninger og arealer er tilgjengelige for alle. Tilgjengelighet for alle innebærer i prinsippet at det fysiske miljøet er utformet slik at alle mennesker er sikret deltakelsesmuligheter, uavhengig av funksjonsevne.
2. For all planlegging, bygging og opparbeidelse skal prinsippet universell utforming legges til grunn. Universell utforming er en betegnelse på et prinsipp, en målsetting og en strategi om utforming av et inkluderende fysisk miljø med gode funksjonelle kvaliteter. Det skal ikke gjennomføres særtiltak for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Detaljerte forutsetninger for tilgjengelighet og universell utforming skal konkretiseres i reguleringsplaner og i hver enkelt byggesak.

§9. STØY

1. Framtidig arealbruk må ikke føre til miljøbelastning som overstiger grenseverdiene i tabell 3 i T-1442/2016 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging eller senere oppdateringer av denne
2. Ved utarbeidelse av reguleringsplan for områder nær støykilde skal det foretas støyberegninger.
3. Dersom gjeldende reguleringsplan som omhandler støyfølsomme formål innenfor gul støyzone (> 55 dB Lden) og rød støyzone (> 65 dB Lden) ikke ivaretar støyhensyn i henhold til T-1442/2016 skal det utarbeides ny reguleringsplan.
4. Areal avsatt til sentrumsformål er avviksområde for støy. Ved regulering av områder med boliger og ved søknad om tiltak som inneholder boliger og annen støyfølsom bebyggelse skal det finnes løsninger som ivaretar grenseverdier gitt i tabell 3 i retningslinjer T-1442/2016. Avvik fra disse skal vurderes særskilt.
 - a) Det kan aksepteres at enkelte boenheter tillates med støynivå over Lden 55 dB på fasade utenfor rom med støyfølsom bruk dersom følgende forhold oppfylles:
 - Boenhetene er gjennomgående med en fasade mot stille side.
 - Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål for hver boenhet har vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ha vindu som kan åpnes mot stille side.
 - Bebyggelsen har balansert ventilasjon.

- Veggkonstruksjon og vinduer sikrer maksimalt innvendig støynivå på L_{ekv} 30 dBA

- b) Det kan aksepteres at deler av påkrevd minste uteoppholdsareal (MUA) tillates med støynivå over L_{den} 55 dB. Sittegrupper innenfor minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal da lokaliseres slik at de får støynivå under L_{den} 55 dB.
- c) Sammen med forslag til regulering og søknad om tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som dokumenterer hvordan ovennevnte hensyn ivaretas. Utredningen skal vise beregnede støynivåer på fasader og utearealer, inkludert balkonger og takterrasser og hva slags rominndeling leiligheten vil få.

§10. LUFTFORURENSING

- 1. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal luftforurensing vurderes. Det skal utarbeides analyse dersom området er antatt å være utsatt for luftforurensing. Dersom analyse av planområdet viser at gjeldende grenseverdier overskrides skal det gjennomføres tiltak for å oppnå best mulig luftkvalitet på uteoppholdsarealer og innendørs i bebyggelsen.
- 2. Ved planlegging av områder med boliger skal statlig retningslinjer T-1520, Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, eller senere oppdateringer av denne legges til grunn.

§11. SAMFUNNSSIKKERHET OG BEREDSKAP

- 1. Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) gjennomføres for planområdet. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.
- 2. Veileder Samfunnssikkerhet i arealplanlegging (2011), eller senere oppdateringer av denne, skal ligge til grunn for utforming av ROS-analyser.

§12. KVIKKLEIRE, FLOM OG SKREDFARE

- 1. Ved utarbeidelse av kommunedelplaner og reguleringsplaner og ved søknader om tiltak etter plan- og bygningsloven må det vurderes og dokumenteres tilfredsstillende sikkerhet med hensyn til fare for kvikkleireskred.
- 2. Krav om vurderinger og dokumentasjon gjelder alle områder med marine avsetninger, også områder utenfor det som er avmerket som fareområde på plankartet. Planene og tiltakene skal også vurderes i forhold til om de ligger i utløpsområde for kvikkleireskred og om leireskred vil gi fare for oppdemming av vassdrag.
- 3. Veileder 7/2014 - Sikkerhet mot kvikkleireskred. Vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper samt retningslinjene i 2/2011 – Flaum- og skredfare i arealplaner, eller nyere oppdateringer av disse, skal ligge til grunn for vurderingene. Veilederne ligger tilgjengelig på www.nve.no/arealplan.

§13. RENOVASJON

Det skal avsettes tilstrekkelige arealer til håndtering av nærings- og husholdningsavfall. I sentrum skal det etableres felles løsninger integrert i bebyggelsen eller nedgravd løsning. Avfalls løsningen skal være lett tilgjengelig for renovatør og løsningen skal være universelt utformet.

§14. ESTETISKE HENSYN

- 1. Alle nye byggverk og ombygging av eksisterende skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en funksjonell og meningsfylt måte som fremmer sammenhenger og historisk tilknytning.
- 2. I alle byggeprosjekter skal det dokumenteres at ansvarlig utbygger har gjennomført en estetisk vurdering av bygget i seg selv, i forhold til omgivelsene og i forhold til fjernvirkning.
- 3. For større tiltak som bryter horisontlinjer og landskapstrekk, eller som får særlig fjernvirkning eller lokalisering som landemerke, skal tiltakshaver la utarbeide en særskilt analyse som gjør rede for tiltakets estetiske følger.

1. Retningslinjer

- a) *Bestemmelsene gjøres gjeldende også for områder som omfattes av eldre reguleringsplaner.*
- b) *Ved endringer/nybygging skal det dokumenteres at ansvarlig utbygger har gjennomført en estetisk vurdering av bygget i seg selv og i forhold til omgivelsene.*
- c) *Endringer/nybygging skal tilpasses strøkets preg som skal være normgivende for høyde, tetthet/grad av utnytting og materialvalg.*

§15. BESTEMMELSER OM SKILTBRUK

- 1. Skilt- og reklameinnretning inntil 3,0 m² som monteres flatt på vegg er ikke søknadspliktig, jf. PBL § 4-1. Unntaket omfatter ikke montering av flere skilt- og reklameinnretninger på samme fasade.
- 2. Der det monteres flere skilt- og reklameinnretninger på samme fasade bør skiltene i størst mulig grad ha samme utforming og være avstemt i forhold til hverandre. Skilt skal harmonere med bygningen og miljøet for øvrig.
- 3. Antall skilt skal vurderes i forhold til bygningens størrelse.
- 4. Skilt/reklame i form av lyskasser kan tillates på bygninger der slike skilt ikke dekker mer enn en rimelig del av fasaden.
- 5. Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 1,0 m og monteres slik at underkanten er minst 3,0 m over trafikkareal. Uthengsskilt skal ha en maksimum størrelse på 0,6 m².
- 6. Taksilt tillates ikke plassert på mønet. Skilt på gesims eller takflate kan tillates dersom det lages av frittstående bokstaver.
- 7. På fredete eller bevaringsverdige bygninger tillates ikke skilt på gesims, takflater eller skilt/reklame i form av lyskasser.

8. Blinkende eller bevegelige lysskilt tillates ikke.
9. Flagg/vimpler med reklameinnslag bør ikke dominere bebyggelse/miljø. Plassering skal ikke være til hinder for ferdsele.
10. Frittstående reklameinnretninger tillates ikke satt opp i gang-/kjøreareal.
11. I næringsområder tillates det oppsatt frittstående skilt. Høyden må tilpasses bebyggelsen.

§16. VERNEVERDIG BEBYGGELSE, KULTURMINNER OG KULTURMILJØER

1. Kommunen kan kreve at det for enkeltbygninger tas spesielle hensyn ved endring av bygg eller oppussing av fasade. Dette gjelder bygning som i seg selv eller som del av et bygningsmiljø i det ytre har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares. Det kan kreves at husets takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger skal opprettholdes eller tilbakeføres med sikte på bevaring og/eller gjenoppretting av bygningens karakter. Prioriterte kulturminner i kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap 2010-2021 skal tas særlig hensyn til ved endringer eller nybygging.
2. Ved automatisk fredete kulturminner skal det være en buffersone på 10 m. Ved behandling av søknad om tiltak skal det innhentes uttalelse fra Fylkeskonservator.
3. Ved automatisk fredete kulturminner skal det tas særlige hensyn ved nye bygge- og anleggstiltak. Buffersone skal vurderes i hvert tilfelle med hensyn til opplevelsen av kulturminnet, utsynet fra kulturminnet, samt en eventuell fare for fremtidig skade av kulturminnet.

BEBYGGELSE OG ANLEGG

§17. UTBYGGINGSTIDSPUNKT

1. For områder avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg som vei, vann og avløp er etablert. Samfunnstjenester, så som elektrisitetsforsyning, helse- og sosialtjeneste, barnehager og skoler mv. må integreres i planfasen. Utbygging av gang- og sykkelveier/fortau skal skje før eller samtidig med boligområdet.
2. For boligområder skal lekeareal og andre felles uteoppholdsareal være ferdigstilt samtidig med bebyggelsen. For andre utbyggingsområder skal uteområdene være ferdigstilt samtidig med bebyggelsen.

§18. UTBYGGINGSAVTALER

1. Utbyggingsavtaler etter plan- og bygningslovens kapittel 17 – Utbyggingsavtaler, kan inngås for arealer i hele Askim kommune.

2. Utbyggingsavtaler kan inngås både ved utbygging i nye områder og ved omdisponering/ending i allerede utbygde områder.
3. I utbyggingsavtaler mellom utbygger/grunneier og Askim kommune kan det avtales forutsetninger for gjennomføring av utbygging med utgangspunkt i følgende rammer:
 - a) Forutsetninger om opparbeidelse etter reglene i plan- og bygningsloven § 18-1, § 18-2, § 28-1 og § 28-7.
 - b) Opparbeidelse av anlegg og arealer som forutsetning for gjennomføring av utbygging må stå i rimelig forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører Askim kommune.
 - c) Forutsetninger med bakgrunn i Askim kommunes utbyggingspolitikk i kommuneplan kommunedelplaner og i øvrige utbyggingspolitiske planer og vedtak.
4. Utbyggingsavtaler skal utformes i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven kapittel 17 – Utbyggingsavtaler og FOR 2006-04-20-453.

§19. PLANKRAV

1. For eksisterende og planlagte områder avsatt til utbyggingsformål, kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6 i utgangspunktet ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det at det utarbeides ny reguleringsplan.
2. Plankravet i bestemmelsenes §19 innebærer et generelt forbud mot alle tiltak og arbeider i uregulerte områder. Det kan søkes om dispensasjon fra denne bestemmelsen. Dispensasjonen i medhold av plan- og bygningsloven kan bare gis når begge vilkårene i plan- og bygningslovens kap. 19-2, andre ledd er oppfylt. Det er ingen som har krav på å få dispensasjon. Ved behandling av dispensasjonssøknaden må saken vurderes i forhold til de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom plan- og bygningsloven.
3. Unntak fra plankrav for enkelteierdommer:
For enkelteierdommer i uregulerte områder avsatt til byggeområder for bolig i kommuneplanen kan det tillates oppføring av 1 enebolig, 1 enebolig med sekundærleilighet eller 1 tomannsbolig, tilhørende garasjer, uthus m.v. uten at det utarbeides reguleringsplan.

Vilkår for dette er:

- a) Det må settes av plass på minst 18 m² til minst én garasje plass pr. boenhet.
- b) Prosent bebygd areal må ikke overstige %-BYA = 25 % av netto tomteareal. Kun den del av tomten som er avsatt til byggeområde skal legges til grunn ved beregning av %-BYA. Utvendig parkering skal ikke regnes med i BYA.
- c) Bebyggelsen kan oppføres med maksimal mønehøyde 9,0 m og maksimal gesimshøyde 6,0 m, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bygninger med pulttak eller flatt tak kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 7,0 m, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- d) Bygninger skal tilpasses terrenget og ikke omvendt. Tomter hvor terrenget tillater det, og hvor dette er dokumentert ved terrengsnitt, skal bebygges med underetasje. Fylling eller

utsjaktning på mer enn 1,0 m i forhold til eksisterende terreng tillates ikke.

4. I Askim er det en rekke eldre reguleringsplaner uten eller med mangelfulle/utdaterte bestemmelser. Se tabellen «Oversikt over gjeldende reguleringsplaner i Askim kommune pr. 3.5. 2018», der reguleringsplanene dette gjelder er markert med en X i kolonnen «Nye bestemmelser i K-plan § 19-3». I boligområder innenfor disse reguleringsplanene gjelder følgende:
 - a) For planer uten bestemmelser gjelder bestemmelsene i punkt 5 nedenunder.
 - b) For planer med bestemmelser gjelder bestemmelsene i punkt 5 nedenunder foran reguleringsplanens bestemmelser ved motstrid.
5. Nye bestemmelser for boligeiendommer uten eller med mangelfulle/utdaterte bestemmelser:
 - a) Det tillates oppføring av 1 enebolig, 1 enebolig med sekundærleilighet eller 1 tomannsbolig, med tilhørende garasjer, uthus m.v.
 - b) Det må settes av plass på minst 18 m² til minst én garasje plass pr. boenhet.
 - c) Grad av utnyttning fastsettes slik: Prosent bebygd areal må ikke overstige %-BYA = 25 % av netto tomtareal. Kun den del av tomten som er regulert til byggeområde skal legges til grunn ved beregning av %-BYA. Utvendig parkering skal ikke regnes med i BYA.
 - d) Bebyggelsen kan oppføres med maksimal mønehøyde 9,0 m og maksimal gesimshøyde 6,0 m, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bygninger med pulttak eller flatt tak kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 7,0 m, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
 - e) Bygninger skal tilpasses terrenget og ikke omvendt. Tomter hvor terrenget tillater det, og hvor dette er dokumentert ved terrengsnitt, skal bebygges med underetasje. Fylling eller utsjaktning på mer enn 1,0 m i forhold til eksisterende terreng tillates ikke.
 - I. Retningslinjer for reguleringsplaner for boliger/boligområder

Ved utarbeidelse av ny reguleringsplan for boliger skal følgende kriterier legges til grunn:

 - a) Ved lokalisering av boligområder skal det tas miljøhensyn:
 - Alle reguleringsplaner skal starte med en enkel landskapsanalyse og en egnethetsvurdering for forskjellige typer utbygging i forhold til eksisterende vegetasjon, topografi og klima, slik at områdets kvaliteter kan bevares.
 - Av alternative tekniske løsninger skal den miljømessig optimale velges.
 - b) Områdene skal ha sikker adkomst og gode kommunikasjoner. Ved utforming av planene skal det avsettes nødvendige arealer til fortau/gang- og sykkelvei, bussholdeplasser, fotgjenger-over/underganger og lekeareal/grønnstruktur. Lokale leke- og oppholdsmuligheter skal vurderes før arealer til boliger og veier fastsettes.
 - c) Det skal sikres god tilgjengelighet fra boligområdene ut til omkringliggende grøntområder.
 - d) I områdereguleringsplaner og kommunedelplaner skal det etableres korridorer mellom

ulike grøntområder, boligområder og større sammenhengende turterreng. Slike korridorer bør være mer enn 50 meter brede - ned i 30 m på kortere strekninger.

- e) *Retningslinjer for utomhusanlegg i Askim kommune, datert 8.9.2011 skal følges.*
- f) *Det skal i nye boligområder tilstrebes en variert boligstruktur som bygger opp under trivsel og lokal aktivitet. Dette vil kunne innebære både rimelige leiligheter for førstegangsetablerere, større leiligheter til barnefamilier og leiligheter til eldre beboere.*

§20. NETTSTASJONER

1. Det er en generell byggegrense på 5 m rundt nettstasjoner.
2. Plassering av nettstasjoner skal vurderes i reguleringsplan for utbyggingsformål.

§21. FORTETTING OG TRANSFORMASJON I BOLIGOMRÅDER

1. Det skal legges til rette for fortetting og transformasjon for bygging av nye boliger i bebygde områder:
 - a) Høyblokker: Boligbygg med flere boenheter og flere enn fire etasjer kan vurderes i områder satt av til sentrumsformål.
 - b) Lavblokker: Boligbygg med flere boenheter og med inntil fire etasjer kan vurderes i sentrumsnære områder, på utsiden av områder satt av til sentrumsformål.
 - c) Småhus: Frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil to etasjer kan vurderes på utsiden av områder satt av til sentrumsformål. Der det ligger til rette for det kan det tillates tre etasjer.
- I. Retningslinjer for fortetting
 - a) Innenfor en radius på 1 km fra jernbanestasjonen bør det i reguleringsplaner i snitt legges til rette for minst 4 boliger pr. dekar i nye byggeområder.
 - b) I øvrige områder innenfor en radius av 2 km fra jernbanestasjonen skal det i reguleringsplaner i snitt legges til rette for minst 3 boliger pr. dekar i nye byggeområder.
- II. Retningslinjer for vurdering og behandling av søknad
 - a) Plantype: Vurdere om det er behov for ny reguleringsplan. Plantype fastsettes med utgangspunkt i områdestørrelse, boligtyper, tetthet, byggehøyder og/eller om det er behov for å se et større område i sammenheng.
 - b) Dispensasjon: Vurdere om det er gode grunner for dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan.
 - c) Boligbehov: Dokumentere behovet for den type boliger som ønskes bygget i det aktuelle området, eller om behovet kan dekkes i andre områder.

- d) *Omkringliggende område og terreng: Dokumentere hvordan forslag til nye boliger påvirker og tar hensyn til omkringliggende område og terreng (estetikk, strøkets karakter, eksisterende boligers bokvalitet, sol, innsyn- og utsiktsforhold og andre særskilte forhold som er aktuelle i det enkelte omkringliggende område).*
- e) *Uteoppholdsarealer: Dokumentere behov som kan løses internt i det aktuelle byggeområdet eller som må løses i eksterne områder.*
- f) *Trafikksikkerhet: Dokumentere om eksisterende trafikksikkerhetstiltak er tilfredsstillende herunder også trafikksikkerhet ved kryssing av jernbanesporet, eller om det er behov for nye trafikksikkerhetstiltak.*
- g) *Adkomst: Dokumentere tilknytning til kommunal hovedvei/adkomstvei eller til privat vei, rettighet til privat vei og mulig behov for nyanlegg/utvidelse/oppgradering i kommunal eller privat regi.*
- h) *Vann og avløp: Dokumentere tilknytning til kommunalt eller privat ledningsanlegg, rettighet til privat ledningsanlegg og mulig behov for nyanlegg/oppgradering i kommunal eller privat regi.*
- i) *Deltakelse og medvirkning: Gjennomføre dialog med eiere og beboere på berørte naboeiendommer i alle deler av behandlingen, slik det er forutsatt i plan- og bygningsloven.*
- III. Retningslinjer for minste tomtestørrelse
Fradelt tomt til boligutbygging skal ikke være mindre enn 400 m².

§22. FORTETTING OG TRANSFORMASJON I NÆRINGSOMRÅDER

- Gjennom reguleringsplanleggingen og ved øvrig tilrettelegging skal det stimuleres til fortetting og transformasjon med høy arealutnyttelse i eksisterende næringsområder.
- Ved utbygging i nye byggeområder for næring skal det tilstrebes en høy arealutnytting.
- Det skal legges til rette for næringsvirksomheter som medfører høyest mulig antall ansatte pr. dekar tomt.

§23. BYGGEOMRÅDER FOR BOLIG

- Utbygging av boligarealer skal skje i samsvar med tabell 23.1.

Beregning av behovet for nye utbyggingsområder for bolig baserer seg på følgende forusetninger:

- Befolkningsvekst i Askim kommune på 1,5%, som medfører en økning på 3725 personer i planperioden.
- 2 personer pr. bolig, som gir behov for 1862 boliger.
- 1/3 av boligbyggingen skal skje ved fortetting i sentrum eller i det eksisterende tettstedet (ca. 600 boenheter i planperioden, 50 pr. år).
- Resterende antall boenheter kan bygges på nye områder i Askim (ca. 1260 boenheter, 100-105 pr år).

Tabell 23.1 Avsatte utbyggingsområder for bolig utenfor sentrumsformål (på nye områder)					
Ihlen – Rom – Kråkås (ca. 45-50% av boligbyggingen på nye områder utenfor sentrum)					
Felt	Områdenavn	deka r	b/daa (veil.)	antall boenheter (veiledende)	Rekkefølgebestemmelse
B1	Tovengen	50	2,25	112	Tillates ikke bygget ut før 2030
B2	Ihlenåsen	100	2,25	225	Tillates ikke bygget ut før 2030
B3	Rom nordre	45	2,25	100	Resterende areal (105 daa) tillates ikke bygget ut i planperioden.
B0	Romskollen	50	2,5	150	Tillates bygget ut i planperioden
B4	Rom søndre	100	2,25	225	Tillates bygget ut i planperioden
B5	Ødegård park	43	3	120	Tillates bygget ut i planperioden
B15	Stenbøl	35	2,25	78	Tillates ikke bygget ut før 2030
Maksimalt tillatt: 238 daa				(590 enh.)	
Innenfor 2 km – sentralt: (ca. 30% av boligbyggingen på nye områder utenfor sentrum)					
B10	Nygård/Løken	65	3	195	Tillates bygget ut i planperioden
B11	Vest for N.parken	6	2	12	Tillates bygget ut i planperioden
B20	Hon	80	2,25	180	Tillates bygget ut i planperioden En noe lavere tetthet kan vurderes.
B22	Nygård	10	1	7	Tillates bygget ut i planperioden
B24	Askimjordet	1,2	1	1	Tillates bygget ut i planperioden
Maksimalt tillatt: 162 daa				(395 enh.)	
Utenfor 2 km – sentrumsnært: (ca. 12% av boligbyggingen på nye områder utenfor sentrum)					
B6	Kolstad	5	1	5	Tillates bygget ut i planperioden
B7	Berglia	4	1	4	Tillates bygget ut i planperioden
B17	Solbergfossveien	18	1,25	25	Tillates bygget ut i planperioden
B18	Hol rideskole	25	2	50	Tillates bygget ut i planperioden
B21	Sekkelsten	20	3	60	Tillates bygget ut i planperioden
Maksimalt tillatt: 72 daa				(145 enh.)	

- Det tillates utbygd maksimalt 238 daa på Ihlen-Rom-Kråkås, 162 daa innenfor 2 km – sentralt og 72 daa utenfor 2 km/sentrumsnært.
- Inntil 10 % av den totale boligbyggingen kan skje som spredt bebyggelse. Det er gitt egne bestemmelser om dette i § 32.

§24. BYGGEOMRÅDER FOR NÆRING

- I planperioden kan følende arealer tas i bruk til næringsformå, se tabell 24.1:

Tabell 24.1

Eksisterende ubebygde byggeområder			dekar
N1	Ihlen industriområde	96/46, 96/245, 96/48, 96/269, 96/252, 96/253, 96/247	59
N2	Næringsparken	59/21, 54/19, 59/70	25
N3, NF3	Hon – Sekkelsten	60/2, 60/1, 60/25, 46/1, 46/2	313
NF1 (tidl. N4)	Sekkelsten sør for Eidsbergveien (fv.128) og nord for jernbanen	60/13, 46/4, 46/12, 46/45, 46/5, 46/35 m. fl.	60
	SUM		457
Nye byggeområder			
N5	Moenkrysset	54/13	Ca. 0,8
N6	Sekkelsten sør for jernbanen	46/5	25
	TOTALT		483

2. Utbyggingsområder for næring omfatter industri, service- og håndverksbedrifter og lagervirksomheter.
3. Felt N5 (ved Moenkrysset) kan kun benyttes til veiserviceanlegg.
4. Etablering av næringsområdet N6 Sekkelsten sør for jernbanen tillates kun dersom området får planskilt atkomst.
5. Avlastningsområde for handel med plasskrevende varer er vist som kombinert formål næring og forretning. Innenfor det kombinerte formålet tillates både næring og handel med plasskrevende varer.

I. Retningslinje for handel med plasskrevende varer

Det bør kun tillates nye virksomheter innenfor handel med plasskrevende varer som omfatter følgende bransjer: Bil/motorkjøretøy og trelast/byggevarer.

6. Innenfor fremtidig kombinert formål næring/forretning (N/F3) tillates maksimalt 60 dekar handel med plasskrevende varer.
7. Etablering av handel med plasskrevende varer utenfor sentrumsområdet skal i størst mulig grad begrenses. For alle nye virksomheter og ved reetablering av eksisterende virksomheter skal det foretas en grundig vurdering av om disse kan lokaliseres til sentrum, i samsvar med kommunens byutviklingsstrategi. Løsninger som for eksempel utsalgssted i sentrum med lager på Hoen/Sekkelsten skal vurderes.
8. Detaljvarehandel (dagligvareforretning) med totalt bruksareal inntil 3000 m² kan tillates i området Hurrahølet innenfor en radius på 200 m fra krysset Osloveien – Langnesveien.

§25. SENTRUMSFORMÅL

1. I sentrumsformål inngår følgende underformål: Forretning, bevertning, offentlig og privat tjenesteyting, kontor, boliger, hotell og grøntstruktur tilhørende bebyggelsen.
2. Handelsvirksomheter i sentrum skal i størst mulig grad lokaliseres innenfor areal avgrenset av Osloveien, Edwin Ruuds gate, Simen Hoels gate, Trøgstadveien, Kirkegata til krysset mot Dr. Randers gate, Dr. Randers gate til krysset mot Skolegata, Skolegata til krysset mot Brugata og Brugata. I tillegg kan handel etableres i bebyggelsen som omfatter Dr. Randers gate 13,

Skolegata 10, 12 og 16.

3. Ved nybygging innenfor sentrumsformål stilles det krav om parkering i kjeller for boliger/forretningsbygg.
4. Ved ombygging av eksisterende og for nye bygg innenfor sentrumsformål skal det være et særskilt fokus på utforming av fasaden i første etasje, også der det ikke er publikumsrettet aktivitet. Eksponerte fasader mot veier, gater, fortau og oppholdsarealer skal utformes med høy materialkvalitet og variasjon, og bidra til byens attraktivitet.
5. Prinsippene i byutviklingsstrategien angitt i områdereguleringene (som for eksempel i 20120003 - Området vest for Dr. Randersgate, nord for Skolegata og øst for Askimbyen skole) skal ligge til grunn for all utvikling innenfor sentrum av Askim. Strategien innebærer at Askim skal ta vare på og utvikle bykjernen med tanke på levende bysenter, god bokvalitet og god fremkommelighet.

II. Retningslinjer for næringsareal i sentrumsformål

Innenfor areal avsatt til sentrumsformål skal minimum 20 % av BRA (bruksareal) være avsatt til næringsareal. Innenfor hensynssone H820_1 skal andelen næringsarealer være høyere, jf. § 32.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§26. DATATILKNYTNING

Ved utbygging i nye byggeområder skal det legges til rette for høyhastighets datatilknytning til hvert enkelt bygg (bredbånd).

§27. BYGGEGRENSER LANGS VEI

1. I henhold til vegloven § 29 skal byggegrensen gå i en avstand på 50 meter fra fylkesvei 115, 124 og 128.
2. I henhold til vedtak av 28.5.2010 om fastsettelse av byggegrenser langs fylkeveiene i Østfold skal byggegrensen gå i en avstand på 15 meter fra følgende fylkesveier: Fylkesvei 689, fylkesvei 708, fylkesvei 734, fylkesvei 738, fylkesvei 739, fylkesvei 740, fylkesvei 742, fylkesvei 743.
3. I henhold til vegloven § 29 skal byggegrensen gå i en avstand på 15 meter fra gang og sykkelveier langs riks- og fylkesvei.
4. Dispensasjon fra denne bestemmelsen behandles av Askim kommune og kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Statens vegvesen skal få uttale seg før det gis dispensasjon, i henhold til plan- og bygningsloven § 19–1.

§28. PARKERING

1. I reguleringsplaner og ved søknader om byggetillatelse skal det på tomta vises areal for

avkjørsel samt parkering for biler og sykler. Detaljert plan for opparbeidelse av felles trafikkarealer skal innsendes samtidig med søknad om byggetillatelse. Disse anleggene skal ferdigstilles etter godkjent plan før bebyggelsen tas i bruk.

- 2. Fellesareal for parkering/garasjer skal ferdigstilles med asfalt eller annet fast dekke før bebyggelsen tas i bruk.
- 3. I den grad enkelte behov kan dekkes på naboeiendom, må dette dokumenteres ved tinglyst rettighet.
- 4. Ved planlegging og gjennomføring av utbygging skal følgende normer for parkeringsbehov legges til grunn:

Virksomhet	Enhet	Antall P-plasser pr enhet	Div.
Boligbebyggelse innenfor sentrumsformål		Maksimalt 1 pr. leilighet og min 1 pr. 100 m²BRA.	Garasje plass skal være i parkeringshus/kjeller.
Frittliggende småhus (1-4 boenheter)	Pr. boenhet	Min.2	Min.1 garasje plass
Frittliggende småhus med fellesparkering	Pr. boenhet	Min.1,5	Min.1 garasje plass
Enebolig med tilleggs-leilighet inntil 60 m² BRA	Pr. enebolig	Min.3	Min.2 garasje plasser
Offentlige og private omsorgsboliger	Pr. boenhet	0,5	
Kirker	Sitteplasser	0,1–0,3	
Kino, teater	Sitteplasser Ansatte	0,2–0,4 0,2–0,3	
Restaurant	Sitteplasser Ansatte	0,2–0,3 0,2–0,3	
Hotell	Rom Ansatte	0,3–1,0 0,2–0,6	
Idrettsanlegg	Tilskuere Ansatte	0,2–0,4 0,2–0,3	
Skoler	Ansatte Elever > 18 år	0,6–1,0 0,1–0,2	
Sykehus	Senger	0,8	
Kontor	100 m² BRA	0,5–2,0	
Forretninger	100 m² BRA	1,0–3,0	
Kjøpesenter	100 m² BRA	2,0–5,0	
Produksjon, lager, service	100 m² BRA	0,5–2,0	
Handel med plasskrevende varer utenfor sentrum	100 m² BRA	Maksimalt 2	

- 5. For dimensjonering av sykkelparkering gjelder følgende krav:

- a) Minimum 2 plasser pr. boenhet
 - b) Antall plasser skal tilsvare minimum 10% av antall ansatte ved offentlige bygg
 - c) Antall plasser skal tilsvare minimum 50% av antall ansatte/elever ved skoler
 - d) 3-4 parkeringsplasser pr. 100m² BRA ved forretningsbygg
- Andre formål vurderes etter behov.

- 6. Det skal tilrettelegges for lading av el-bil og el-sykel ved alle biloppstillingsplasser for bolig og ved 10 % av biloppstillingsplasser for næringsformål og offentlig parkering.
- 7. I området for sentrumsformål kan det fastsettes bestemmelser om færre eller flere oppstillingsplasser enn nevnt i det foregående når trafikkforholdene på stedet etter kommunens vurdering tilsier det.
- 8. Ved bruksendring gjøres bestemmelsene også gjeldende for eksisterende bebyggelse.
- 9. Parkering skal anlegges på egen tomt. For utbygging innenfor sentrumsformål kan kommunen samtykke i at det i stedet for parkering for næring på egen tomt blir betalt inn en sum pr. manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg (frikjøp). Bystyret fastsetter de satser som skal benyttes for frikjøp av parkeringsplasser til enhver tid.
- 10. Kommunen kan kreve at nødvendig garasje plass skal være sikret for eiendommens behov og at garasjeplasseringen skal være avmerket på situasjonsplanen som følger søknad om oppføring av bolig, også om garasjen ikke skal bygges samtidig med boligen.
- 11. Antallet parkeringsplasser tilrettelagt for forflytningshemmede skal utgjøre minimum 5% av det totale antallet parkeringsplasser og aldri mindre enn 2 plasser. 10% bør vurderes.

GRØNNSTRUKTUR

§29. GRØNNSTRUKTUR

Retningslinjer:

- a) Askim kommunes grønnstrukturplan, vedtatt av Bystyret i sak 71/97, skal være med som vurderingsgrunnlag for all arealutnyttelse i kommunen. Arealer med områdekategori 1 skal behandles strengt. Omdisponering av denne kategorien arealer vil bare kunne finne sted når endringene er nødvendige sett ut i fra de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom plan- og bygningsloven. Arealer med områdekategori 2 kan behandles noe mindre strengt.
- b) Grønn kartlegging, datert 9.1.2007, skal benyttes som vurderingsgrunnlag ved behandling av konkrete saker.
- c) Omdisponering av jord- og skogbruksarealer som inngår i sammenhengende grøntkorridorer, jfr. Grøntstrukturplan vedtatt av Bystyret i sak 71/97 og i Grønn kartlegging, datert 9.1.2007, og som er viktige trekkveier for vilt og for friluftslivsutøvelsen, skal vurderes strengt hvis omdisponeringen kan føre til en punktering av en sammenhengende grønnstrukturkorridor.

- d) Tiltak i og omdisponering av kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap som inngår i sammenhengende grøntkorridorer, jfr. Grønnstrukturplan vedtatt av Bystyret i sak 71/97 og registrert i Grønn kartlegging, datert 09.01.2007, og som er viktige identitetsbærere for Askimsamfunnets utvikling, skal vurderes strengt hvis tiltaket/omdisponeringen kan føre til en punktering av et sammenhengende og overordnet landskapstrekk.
- e) Ved all arealomdisponering, inklusive spredt boligbygging, spredt næringsvirksomhet og iverksettelse av tiltak som berører arealbruk skal dyr og planter leveområder vurderes.

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (LNF)

§30. EKSISTERENDE BOLIGBEBYGGELSE I LNF-OMRÅDE

Tiltak i LNF-område som faller inn under bestemmelsene i byggesaksforskriften (SAK10) § 3-1 om Mindre tiltak på bebygd eiendom, og § 4-1 om Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse, tillates så fremt samlet bebygd areal for tomten ikke overstiger %-BYA = 20% ikke medregnet utvendig parkering.

§31. LANDBRUKSBYGG

- 1. Driftsbygninger i landbruket kan oppføres med mønehøyde inntil 12 m.
- 2. «Oppbygg» til for eksempel korntørke, eller frittliggende siloer med BYA på inntil 100 m² kan ha mønehøyde på inntil 15 meter og gesimshøyde inntil 14 meter.

§32. SPREDT BOLIGBYGGING I LNF-OMRÅDER

- 1. Spredt boligbygging er bolig på fradelt tomt i LNF-område. Det tillates oppføring av enten 1 enebolig eller 1 enebolig med sekundærleilighet med tilhørende garasjer, uthus m.v.
- 2. Spredt boligutbygging skal kun skje i tilknytning til eksisterende bebyggelse med tilgang til skoleskyss, vann og avløp, og fastlagt som grender i kommuneplanens arealdel, se tabell 31.

Tabell 31. Spredt utbygging i grender					
S1 Kykkelsrud		daa	b/daa (veil)	Ant. boliger(veil.)	
	Kykkelsrud	15	1	15	Tillates bygget ut i planperioden
	Johansrud-åsen	20	1	20	Tillates bygget ut i planperioden
	Rud øvre	20	1	20	Tillates bygget ut i planperioden
S2 Løkkrokron	Flere felt	55	1	55	Tillates bygget ut i planperioden

- 3. Utbygging i grendene skal i hovedsak skje innenfor feltene som er avsatt til LNF-spredt (SOSI 5210).

- 4. Utbygging forstått som løsrevet ny bebyggelse tillates ikke nærmere enn 3 km fra tettstedet.
- 5. Omfanget av spredt boligutbygging skal tilsvare maksimum 10% av den øvrige boligutbyggingen i kommunen per år. Det kan vurderes å tillate flere fradelinger ett år dersom det er gitt færre tillatelser foregående år, og omfanget har vært mindre enn 10% beregnet ut fra gjennomsnittlig boligbygging de siste 2-3 årene.
- 6. Det kreves reguleringsplan for felt avsatt til LNF-spredt i grendene.
- 7. Før søknad om fradeling av tomt for spredt boligbygging godkjennes, skal søker dokumentere tilfredsstillende grunnstabilitet og tilfredsstillende sikkerhet mot kvikkleireskred.
- 8. Det skal legges avgjørende vekt på trygg skoleveg.
- 9. Avstand fra riksvei, fylkesvei og jernbanelinje, og avkjørselsforhold:
 - a) Vegvesenets godkjenning om avstand til riks- og fylkesvei må foreligge før søknad om spredt boligbygging godkjennes.
 - b) Nybygg skal lokaliseres slik at avkjørsel fra riks- og fylkesveier kan skje i samsvar med vegvesenets rammeplan for behandling av avkjørselsspørsmål langs riks- og fylkesveier.
 - c) Det skal ikke godkjennes tomter for spredt boligbygging med lenger avstand enn 100 m til eksisterende bilvei.
- 10. Spredt boligbygging kan ikke finne sted før elektrisitet, avløp og vannforsyning er avklart og godkjent av netteier og Askim kommune.
- 11. Naturvern, friluftsliv og kulturminner:
 - a) Grønn kartlegging skal benyttes som grunnlag for å vurdere søknader om spredt boligbygging.
 - b) Det skal tas hensyn til kulturlandskapsverdier og viktige sammenhenger i kulturlandskapet.
 - c) Boligtomta skal ikke stenge kjente trekkveier for vilt eller splitte opp viktige viltbiotoper.
 - d) Boligtomta skal ikke stenge eller ligge nærmere enn 10 m til naturlige utfartsårer/stier til naturområder.
 - e) Boligtomta skal ikke lokaliseres til dyrka eller dyrkbar mark. Det skal ikke legges til rette for spredt boligutbygging som punkterer sammenhengen i produksjonsområdet for landbruk.
 - f) Særskilt tillatelse fra kulturminnevernmyndighetene skal være gitt.
- 12. Beliggenhet og byggeskikk:
 - a) Boligtomtas avgrensning skal følge naturlige terrengavgrensninger og tilpasses omkringliggende landskap.
 - b) Byggenes utforming skal tilpasses eksisterende lokal byggeskikk i nærområdet. I byggeprosjektet skal det dokumenteres at ansvarlig utbygger har gjennomført en estetisk vurdering av bygget i seg selv, i forhold til omgivelsene og i forhold til fjernvirkning.
- 13. Det skal stilles areal- og funksjonskrav til lekearealer og til andre uteoppholdsarealer,

herunder krav om samtidig ferdigstillelse av bolig og uteoppholdsarealer.

14. Forskrift om utslipp fra separate avløpsanlegg (TA-1741) og FOR-2015-06-18-779, Forskrift om utslipp av avløpsvann fra mindre avløpsanlegg i Askim kommune skal følges. Før utbygging må det vurderes om resipienten tåler økt tilførsel av næringsstoffer.

15. Vei, avløp, vann- og elektrisitetsforsyning må utbygger selv dekke kostnadene for.

§33. NÆRINGSVIRKSOMHETER I LNF-OMRÅDER

Retningslinjer

- a) I LNF-områder kan det godkjennes småskala næringsvirksomheter som er tilpasset gårdens ressursgrunnlag (stedbunden produksjon, aktiviteter og tjenester).
- b) Det må gjennomføres en vurdering av hvor mye trafikk den nye næringsvirksomheten vil skape. Ny virksomhet skal ikke føre til vesentlig økt belastning på eksisterende veinett.
- c) Fradeling av tomt, inkludert virksomhet, kan ikke godkjennes uten at arealbruken framgår av reguleringsplan.
- d) Ny bebyggelse skal som hovedregel plasseres i tilknytning til eksisterende tun. Unntak kan gjøres for aktiviteter som naturlig bør lokaliseres til andre områder av eiendommen.
- e) Bygninger skal være stedstilpasset, med utforming i forhold til stedets bebyggelse, materialer, farger og lignende.
- f) Det skal være tillatt å omdisponere bygninger eller oppføre nye bygninger ved samarbeidstiltak.
- g) Et samarbeidstiltak skal ikke være bundet av lokalisering til et tun, dersom det ut fra gitte forutsetninger som finansiering, arbeidsmiljø eller lignende er naturlig å fradele areal til tiltaket.
- h) Søknad om tiltak som omfatter småskala næringsvirksomhet skal undergis en ordinær behandling etter plan- og bygningsloven § 1-6. Grønn kartlegging, datert 09.11.2007 skal benyttes som grunnlag for vurdering av søknader.
- i) Veileder H-2401 Garden som ressurs, skal benyttes som grunnlag for å vurdere søknader om småskala næringsvirksomheter i tilknytning til landbrukseiendommer.

BRUK OG VERN AV VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

§34. VASSDRAGENE

1. For områder langs vassdraget Glomma inntil 100 m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6 ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan.

2. Kanalisering og bekkelukking er ikke tillatt uten innvilget søknad. Ved inngrep i bekker med årssikker vannføring må tiltaket avklares i forhold til vannressursloven §8 om konsesjonsplikt. Kantvegetasjon langs bekkene er en viktig del av bekken som landskapselement og for biologisk mangfold, og skal ivaretas ved å sette igjen et vegetasjonsbelte som kan/bør skjøttes.

I. Retningslinjer

- a) Bestemmelsen i §29 om en sone på 100 m langs Glomma med særskilte forutsetninger, har et flersidig verneaspekt:
 - Det biologiske miljøet i og langs vassdraget
 - Landskapselementet
 - Flom- og erosjonsvern
- b) I uregulerte områder innebærer bestemmelsen et plankrav for å vurdere miljø- og samfunnsmessige konsekvenser av tiltak før eventuelle byggearbeider kan finne sted. Ved vurdering av eventuell dispensasjon fra kravet om reguleringsplan vil det bli lagt vekt på at tiltaket ikke fører til forurensning eller kommer i konflikt med opprettholdelsen av vassdragets biologiske mangfold, landskap- eller flom/erosjonsvern hensyn.
- c) Kantsonene med urter, gras og trær mellom bekker/vann og dyrka mark/skog/myr skal tas særskilt vare på ved forsiktig skjøtsel. Næringsavrenningen til vassdrag skal reduseres og det biologiske mangfoldet langs bekker/vann skal prioriteres. Dette gjennomføres ved oppfølging av de pålegg og tiltak som utarbeides av Fylkesmannen i samarbeid med kommunene i de fireårige regionale miljøprogram for jordbruket i Østfold og i levende skog standardene forkantsoner.
- d) Spesielle arealbruksendringer og tiltak som kan føre til økt forurensning i vassdrag og bekker skal vurderes strengt.

HENSYNSSONER

§35. HENSYNSSONER MED BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Hensynssonene er listet opp i vedlegg til bestemmelsene og er vist med feltbetegnelser i plankartet.

1. H220 - Støysone

Sonen angir et område ved skytebane som på grunn av det høye støynivået er lite egnet til støyfølsomme bruksformål. Det tillates ikke etablering av boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager innenfor sonen.

2. H310 - Sone for ras og skredfare

Innenfor områder vist som sone for ras og skredfare skal tiltak ikke godkjennes før det foreligger fagkyndig geoteknisk rapport som dokumenterer at de til enhver tid gjeldende forskrifter ivaretas. Unntatt fra kravet er mindre tiltak i konsekvensklasse K0, jf. Veileder nr. 7-2014 fra NVE.

3. H370 - Sone for høyspennings luftledninger
- Anlegg etablert iht. anleggskonsesjon (normalt regionalnett):
Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for høyspennings luftledninger. Hensynssonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant mm). Jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen og må hensyntas ved tiltak. Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen.
 - Elektromagnetiske felt:
Høyspenningsanlegg generer elektromagnetiske felt. Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nær høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrottesla, skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, samt forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet, jf. Statens strålevern.
 - Netteier må kontaktes ved tiltak nær hensynssonen for å få opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelte eller om andre elektriske installasjoner.
 - Det må ikke foretas endringer av terrenget i høyspenningssonen uten at dette er skriftlig godkjent av netteier.
 - Dispensasjon fra byggegrense må avklares med netteier før oppstart av reguleringsplan eller før byggesøknad sendes inn. En skriftlig tillatelse fra netteier må foreligge.
4. H820 - Sone med krav om omforming og fornyelse
- Innenfor sonen skal det være publikumsrettete funksjoner i første etasje. Fasadene skal være aktive og gis en attraktiv utforming. Gode solforhold i byrom og gater i tilliggende byrom skal være en viktig premiss for utforming av bebyggelsen.
- I. Retningslinje:
Minimum 30 % av BRA (bruksareal) av bebyggelsen innenfor H820_1 skal være avsatt til næringsareal.
5. H530 - Sone med særlig hensyn til friluftsliv
- I. Retningslinjer:
Ved all arealomdisponering i områder som inngår i hensynssone friluftsliv skal det ikke igangsettes tiltak som kan svekke eksisterende og fremtidig tilrettelegging og bruk av områdene til friluftsliv og rekreasjon. «Grønn kartlegging», datert 9.1.2007, benyttes som grunnlag for vurdering av saker om endret arealdisponering.
6. H550 - Sone med særlig hensyn til landskap og naturmiljø
- I. Retningslinjer:
Ved all arealomdisponering i områder som inngår i hensynssone landskap og natur skal «Grønn kartlegging» datert 9.1.2007 benyttes som grunnlag for vurdering av saker om endret arealdisponering. Det skal tas særskilte hensyn til landskap og naturverdier.
- II. Retningslinjer for sone 18 (i tillegg til generelle retningslinjer over)
Kulturlandskapet skal forvaltes slik at kulturminner og naturmiljø, biologisk verdifulle miljøer, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet opprettholdes som grunnlag for landbruk, kunnskap, opplevelse, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv. Landskapsverdiene skal legges til grunn for behandling av enkeltsaker innenfor området. Konsekvensene av varige fysiske inngrep skal synliggjøres.
7. H570 - Sone for bevaring av kulturmiljø

- I. Retningslinjer:
Tiltak som berører bygninger og bygningsmiljøer omfattet av hensynssoner kulturmiljø, må forholde seg til verneverdig bebyggelse på en måte som ivaretar hensynet til byggehøyder, målestokk, uttrykk og møtet mellom gammelt og nytt. Søknad eller reguleringsplan skal dokumentere hvordan hensynene er ivare tatt.
- II. Retningslinjer som gjelder for sonene 1-8
Det tillates ikke arbeid eller tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven §20-1 som kan forstyrre eller forringe de historiske, arkitektoniske eller andre verdier som knytter seg til området. Kulturminnene og kulturmiljøene skal i størst mulig grad tas vare på og utvikles som positive og identitetsskapende elementer i et helhetlig stedsutviklingsperspektiv.
- III. Retningslinjen i 6a) gjelder også for følgende kulturminner:
- Dreieskiva
- Transformatorstasjonen ved Glava
- IV. Retningslinjer som gjelder for sonene 9-15
- Ved planlegging og utbygging av tiltak nevnt i plan- og bygningsloven §1-6 skal kulturminnene og kulturmiljøene innenfor sonene i størst mulig grad tas vare på og utvikles som positive og identitetsskapende elementer i et helhetlig stedsutviklingsperspektiv.
 - Detaljerte forutsetninger for bevaring bør avklares i reguleringsplan.
 - Ved behandling av søknad om tiltak skal det innhentes uttalelse fra Fylkeskonservator.
 - Ny bebyggelse skal harmonere med eksisterende bebyggelse.

Vedlegg 1.

Oversikt over gjeldende reguleringsplaner i Askim kommune - ajour pr. 3.5.2018

Plan-ID	Plannavn	Nye bestem-melser i K-plan § 19.3
19420001	Professor Pedersens plan	X
19500001	Moen vestre	X
19520001	Kvartalet Henstad Allé, A. Eiebakkesgt, Korsegårdvn og Edwin R. gt	X
19520002	En del av Frankrigområdet og Korsegård	X
19520003	Tomteinndeling for området Industrigata, Gurudveien, Frosterudveien, Bergveien, Nybråtveien, Nordre Ringvei	X
19540001	Kvartalet Dr.Randers gate, NSB, Brugata og Årstens gate	-
19560001	Roald Amundsens gate	X
19600001	Blunkeslett - rekkehus	X
19630001	Sydsideplanen	X
19640001	Nybråtenområdet i Askim kommune	X
19640002	Blunkeslett - eneboliger	X
19650001	Omregulering av friareal ved Tornerudveien	-
19660001	Eiendommene Grønlund, Granås og Henstadskogen	X
19660002	Blokkbebyggelse Blunkeslett, gnr. 52, bnr 591	-
19680001	Grøtvedt ungdomsskole	-
19700002	Kirkerud - Hovområdet	X
19700003	Del av området mellom Bakkegata og Solbergfosslinjen	X
19700004	Trippestadlia II	X
19710001	Magnhildrud - Henstad Allé	X
19710002	Hoen - Sekkelsten	-
19720001	Henstadkollen	X
19730001	Vestsiden av Trøgstadveien	X
19730002	Henstad Vestre	X
19730003	Omr. mellom Industrigata, Nybråtveien og jernbanen.	-
19730004	Nybråtenområdet	X
19730005	Østli - Granås	X
19730006	Området mellom Gartneriveien og Roys kro	X
19730007	Brudevold - Grøtvedt	X
19750001	Eneboligområde ved Grøtvedt	X
19750002	Sparebankkvartalet	-
19760001	Vestsiden av Trøgstadveien	X
19760002	Solstadfeltet	X
19760003	Nedre del av Trøgstadveien.	X
19760004	Frosterud	X
19760005	Del av Berger	X
19760006	Del av Gurud, 81/5	-
19760007	Ny fyllplass Stegen	-
19770001	Omlegging av E18. Askim sentrum. Del 1.	X
19770002	Bebyggelsesplan Moen Ø	X

19770003	Sentrum syd	-
19770004	Trippestadlia	X
19770005	Del av Grøtvedt, felt N	X
19770006	Gangakse Magnhildrud	X
19770007	Tunbo	-
19770008	Gurud, parsell C	-
19770009	Området ved Speiderhuset	-
19770010	Henstadkollen II	X
19770011	Trippestadåsen øst	X
19770012	G / S Moen skole - Gjellestad	-
19770013	Industri Dramstad	X
19770015	Indremisjonskvartalet	-
19780001	Kirke og skole på Grøtvedt	-
19780002	Kloakkrenseanlegg Revau	-
19780003	Eiendommen på Fjellbu 50/6	X
19780004	Grøtvedt-skogen	X
19780005	Eiendommen Olsrud 52/22 m.fl.	X
19780006	Eiendommen Gjerud 53/594 m.fl.	X
19780007	Rådhuskvartalet	-
19780008	4 eneboliger nord for Gurud, parsell C	-
19790001	Del av Grøtvedt, felt O	X
19790002	Omr. sør for Lønnveien og vest for Vammaveien	X
19790003	Gang-/ sykkelvei Høyendal - Askim Kro, del A	-
19790004	Granås 7, 53/596	-
19790005	Stykkenkvartalet	-
19800001	Fredheim	X
19800002	Grønlund	X
19800003	Gang-/sykkelvei langs Trøgstadveien, fra Edwin R gt til Bergerkrysset	X
19800004	Haugerudkvartalet	-
19810001	Eiendommen Tomter 49/12 m.fl. på vestsiden av Trøgstadveien	X
19810002	Ihlen boligområde	-
19810003	Reguleringsplan for eiendommen 80/137	-
19810004	Vangsjordet	X
19810005	Friområde og campingplass ved Fossum bru	-
19810006	Området omkring Granheim hotell	-
19810007	Stadionområdet	-
19820001	Området øst for krysset Trøgstadveien og Edwin Ruuds gate	X
19820003	Eneboligområde vest for Frosterudveien. del av 81/1,3	X
19820004	Eiendommen 36/4 m.fl. vest for Korsgårdkrysset	X
19830001	Eiendommen Høytomt 49/33 m. fl.	-
19830002	Området mellom Trøgstadveien og Bakkegata	X
19830003	Området sør for E18 mellom Indre Ringvei og Volleveien	X
19830004	Forretningstomt og boligområde ved Vinkelveien	-
19830005	Område ved Folkets hus	X
19840002	Eiendommen Skaubo 49/38 m.fl.	-
19840003	Utbedring av E18 fra Rom skole til Askim sentrum	X

19840004	Området mellom Volleneveien og Roald Amundsens gate	X
19840005	Solveien	X
19840006	Søndre del av Sparebankkvartalet	-
19840007	7 eneboligtomter på Trippestad, vest for travbanen	-
19840008	Eneboligtomter på 80/40 m. fl. på Kirkerud	X
19840009	Utvidelse av Askim kirkegård	-
19850001	Gamle Dehli skoletomt og del av eiendommen 48/1	X
19850002	Solbergfoss	-
19850003	Gurud / Prærien	X
19850004	Museumsområdet	X
19850005	Frankrigjordet	X
19850006	Eneboligtomter i Berglia	-
19860002	Løkenjordet og Løken U-skole	X
19860003	Et område ved gamle mølla	-
19860004	Adkomst til Trøgstadveien 34	X
19860005	Terrassehus på Hovind, 80/294	X
19860007	Område omkring Skoglia	X
19860008	Kollektivterminalen	-
19860009	Et område vest for Trøgstadveien og sør for Museumsveien	X
19870001	En del av industriområdet på Hoen / Sekkelsten	-
19870002	Eiend. 53/32 og 53/33 m. fl. i Villaveien.	X
19870003	Omr. ved Parkveien barnehage	-
19870004	Omr. mellom Korsgård skole og Grønlundveien	X
19870005	Gnr. 50 bnr. 72 på Grøtvedttoppen	X
19870006	Skole og industri på Ihlen	-
19870007	Eiendommen 49/35 m.fl. sør for Dalveien	X
19870008	Eiendom 59/46 m. fl.	-
19870009	Område sør for E-18 fra Askim mølle til Eidsveien.	X
19870010	Eiendommen 51/315 ved Vinkelveien	-
19880001	Rom nordre	X
19880002	Ihlen - Langnes	-
19880003	Gang-/sykkelvei Ihlen - Krosby	-
19880004	Krosbykrysset	X
19880005	Området mellom E-18, Eidsveien og Neverstien	-
19880006	Lihagen	X
19880007	Høyendal	-
19880008	En del av Kykkelsrud	-
19880010	Riseng II	-
19890001	Rom Søndre 2	-
19890002	Furuseth	X
19890003	Eiend. Skau 53/99 m.fl. på Høyendal	-
19890004	Askimjordet	-
19890005	Et område ved Ask og Hov videregående skoler	-
19890006	Området tilliggende Dramstadåsen	-
19890007	Området øst for Katralveien	-
19890008	Et område nord for Bergerkrysset	-

19890009	Et område ved Askim sykehus	-
19900001	Trøgstadveien/Dalveien	X
19900002	Et område ved Kolstadkrysset Alt. C	-
19900003	Området langs Rv. 105, sørvest for Sekkelstenkrysset, alt. B.	-
19900004	Rundkjøring E 18- Vammaveien, alt. A	-
19900005	Et område ved nordre del av Bakkegata alt. A	-
19900006	Gang- og sykkelvei fra Askim til Solbergfoss	-
19910001	G/S Fossum bru	-
19910002	G/S Revaugveien - Svenskebyveien	-
19910003	Et område mellom Gamle Kirkevei, Granveien og Laholmveien	-
19910004	Område mellom Furusethveien og Eidsveien	-
19910005	Et område mellom Kongleveien og Korsegårdveien	-
19910006	Et område ved Moen skole	-
19910007	Område mellom Roald Amundsens gate og Volleneveien	-
19910008	Et område mellom Trøgstadveien og Kirkegata	-
19910010	Gurud, mellom Bakkelivn. og Bekkelagsveien	-
19910012	Et område ved Haugomgata/Møllegata	-
19910013	Et område omkring Henstad Plass, alt. A	-
19920001	Romsåsen	-
19920002	Området ved Askimbyen skole	-
19920003	Et område ved Vestre Ringv. / Skogveien	-
19920004	Gang- / sykkelvei langs Vangsveien	-
19920005	Område mellom E-18 og Kråsåsen	-
19930001	Ny Essostasjon Høyendal	-
19930002	Et område langs E-18 ved rutebilgarasjen	-
19930003	Et område i Tyrihjellåsen	-
19930004	Området ved Vestli og bærpresseriet	-
19940001	Del av Furuseth, gnr 53, bnr 39	-
19940002	Område i Roald Amundsens gt ved nye Betania	-
19940003	Et område langs Engerveien.	-
19940004	Et område mellom Henstad Alle og Trøgstadvn	-
19940005	Sentrumskvartalet	-
19950001	Nordre del av Trippestadlia	-
19950002	Eiendommen 50/22 m. fl. ved Trøgstadveien (Gamle Gransutsalget)	-
19950003	Et område ved Steinerskolen	-
19960001	Et område øst for Vammaveien, sør for Indre Ringvei, alt.2	-
19960002	E 18 utenom Askim. Parsell: Katralveien - Krosby	-
19970001	Et område på Tunbo	-
19970002	Golfbane på Grøtvedt nordre, 49/2	-
19970003	Et område mellom Villaveien og Indre Ringvei	-
19970004	Området ved Magnhildrud alt. 1	-
19980001	Styckenkvartalet, nord for A.B. Aarstens gate alt. 1	-
19980002	Tornerudkollen	-
19980003	Nordre del av Sollia	-
19980004	Industri på del av eiendommen 36/3, Trippestad m.fl	-
19990001	Golfbane på Grøtvedt Nordre, 49/1 49/2	-

19990002	Del av Tovengen	-
19990003	Kulturparken, bad, kulturhus, barnehage og forretninger	-
20000001	Et område ved gnr. 60, bnr. 8, Sagveien 3	-
20000002	Kvartalet Eidsbergveien / Stallgata / Møllegata	-
20000004	Hovsveien 7	-
20000005	Sparebankkvartalet alt. A	-
20010001	Området omkring Askimbyen skole og Heimen	-
20010002	E18 Eidsberg grense - Glomma	-
20020001	Eiendommen Smistad, gnr. 33, bnr. 50	-
20020002	Guderudkvartalet	-
20020003	Området mellom Henstad Plass og Edwin Ruuds gate	-
20020004	Gang-/sykkelvei fra Sekkelsen til Slitu	-
20020005	Del av Hov, Gnr. 80 bnr. 2	-
20020006	Kvartalet Eidsbergveien - Stallgata - Møllegata	-
20020007	Del av Rud Øvre, Gnr. 90, Bnr. 5	-
20030001	Området ved Frosterud / "Hurrahølet"	-
20030002	Et område ved Gartneriveien og Buerbakken	-
20040001	Kykkelsrudveien 100 med omkringliggende område	-
20040002	Gang- / sykkelvei fra Riseng til Vangsveien	-
20040003	Et område ved Trippestadlia barnehage	-
20040004	Hoels veikjøkken ved Fossum bru	-
20040005	Ny trasé for Industrigata	-
20050001	Tidligere gartneri på Vammaveien, gnr. 55, bnr. 1	-
20050002	Søndre Olsrud	-
20050003	Kvartalet Eidsbergveien/ Stallgata/ Møllegata	-
20060001	Boligområde ved Schuckertlinna	-
20060002	Myrveien Alt. 2	-
20060003	Trøgstadveien 9	-
20060004	En del av Askim Næringspark	-
20060005	Boligområde på Magnhildrud	-
20070002	Et område i Kollevien og Sollia	-
20070003	Næringsområde på Sekkelsten/Eiebakke	-
20070005	Nordre del av området mellom Trøgstadveien og Kirkegata	-
20080001	Torggata 1	-
20080002	Berglia, gnr 36, bnr 15	-
20080003	Trippestadveien 18, gnr. 36, bnr. 96	-
20080004	Rv115 fra Vamma til Ringnesdalen	-
20080005	Frydenlund, gnr/bnr 82/6, 96/1 m.fl.	-
20080006	Trøgstadveien 5-7	-
20080007	Industriområde på Hon, gnr/bnr 60/2, 60/1 m.fl.	-
20080008	Rundkjøring i krysset Eidsbergvn/Rv115	-
20080009	Askim videregående skole	-
20080010	Furuveien 4, gnr. 80, bnr.398	-
20090001	Glava Askim øst	-
20090002	Fortau FV738 Bergerkrysset- Korsegård	-
20090003	Henstad østre	-

20090004	Parsell på eiendommen Ihlen, 96/46	-
20090005	Trøgstadveien 10, gnr. 50, bnr. 4 og 320	-
20090006	Boligområder i deler av Haugtomtveien, Dalveien og Dalstien	-
20090007	Del av Askim næringspark - 2009	-
20090008	Romskollen	-
20090009	Et område i Kykkelsrud, gnr. 88, bnr. 25, 26 m.fl	-
20100001	Områderegulering for Løken nordre	-
20100002	Et område fra Kulturhuset til Gimmingkrysset	-
20100003	Et område ved Steinerskolen	-
20100004	Ny vei fra Tovengen til Krosby	-
20100005	Trippestad, gnr. 36, bnr. 11	-
20100006	Løkenskogen og Nygård nordre, 54/216 og 54/10 m.fl.	-
20100007	Eidsbergveien 43, gnr. 53, bnr. 868	-
20100008	Detaljregulering av eiendom i Kirkerudveien, gnr. 80, bnr. 401	-
20100009	Områderegulering av Glava syd, gnr. 81, bnr. 366 m.fl	-
20100010	Detaljregulering av Eidsbergveien 8, gnr. 53, bnr. 822	-
20110003	Detaljregulering for Bakkegata 12, gnr. 52, bnr. 153	-
20110004	Områderegulering for eiendommen gnr/bnr 99/44 m.fl. alt. 1	-
20110006	Detaljregulering for del av Løken, gnr. 54, bnr. 8	-
20110007	Detaljregulering for Tovengen felt B9, gnr. 93, bnr. 65	-
20110008	Områderegulering for Glava, området mellom Osloveien / Industrigata / Nybråtteveien og jernbanen, gnr. 81, bnr. 148	-
20120001	Detaljregulering for boligområde på gnr/bnr 96/272 vest for Langnesveien - Ødegård Park	-
20120002	Detaljregulering for deler av gnr/bnr 88/1, Kykkelsrudveien 100	-
20120003	Områderegulering for området vest for Dr. Randers gate, nord for Skolegata og øst for Askimbyen skole	-
20120005	Detaljregulering for adkomstvei til Frydenlund boligområde for gnr./bnr. 82/8 mfl.	-
20120006	Detaljregulering for del av Nygård nordre, gnr/bnr 54/10, felt B10	-
20120008	Områderegulering for et område mellom Trøgstadveien, Bakkegata og Løvtien, gnr/bnr 52/364,674,681 m.fl	-
20130001	Detaljregulering for Gamle Kirkevei 29, gnr/bnr 99/59	-
20130003	Detaljregulering for barnehage på Rom nordre, gnr/bnr 92/2	-
20130004	Detaljregulering for Vammaveien 129, gnr/bnr 55/8	-
20130005	Detaljregulering av massedeponi på gnr/bnr 69/1 og 70/2, Skjørten	-
20140001	Detaljregulering for del av Stegen avfallsanlegg, gnr/bnr 57/2 m.fl.	-
20140002	Detaljregulering for "Fv128 Gang- og sykkelvei, Slitu - Sekkelsten", Askim og Eidsberg kommune	-
20150001	Detaljregulering for gbnr 80/311, Vestre Ringvei	-
20150002	Detaljregulering for Løkentunet og del av Fv115, gbnr 53/353 m.fl.	-
20150005	Detaljregulering for Eid barnehage, del av gbnr. 51/147	-
20150007	En del av gnr. 54, bnr. 216, Løkenskogen	-
20160001	Detaljregulering for del av Nygård nordre, felt B8 og B9	-
20160002	Detaljregulering for Kopang, gbnr 53/70 i Vammaveien	-

Vedlegg 2.

Beskrivelse av hensynssoner i plankartet.

Oversikten viser de hensynssonene det er knyttet bestemmelser og retningslinjer til i kommuneplanens arealdel. Hensynssonene er angitt med hensynssonekode og nummer på plankartet. Hensynssonene er angitt med stedsnavn og enkelte av sonene er gitt en beskrivelse av innhold.

H220 - Støysone	
H220_1	Støysone rundt skytebanen ved skytterhuset på Maseng
H310 - Sone for ras og skredfare	
H310_1	Åsermarka
H310_2	Blandhol
H310_3	Heiestad
H310_4	Eidareng/Hol
(H310_5	Askim-jordene – utgått)
H310_6	Løken
H310_7	Lundestad
H370_Sone for høyspennings luftledninger	
H530 - Sone med særlig hensyn til friluftsliv	
Større utfartsområder:	
H530_1	Åsermarka
H530_2	Solbergfoss
H530_3	Langnesområdet
H530_4	Romsåsen – Fossum
H530_5	Vrangenområdet
H530_6	Gruveåsen
H530_7	Rudsmosen
Nærturterreng:	
H530_8	Ihlenåsen, Ihlen gårdsbarnehage
H530_9	Ved Korsgård skole, Tømmerås, Granås, Grønlund
H530_10	Prestegårdsskogen
H530_11	Svinekleåsen/Glomvikåsen
H530_12	Vest for Moen skole
H530_13	Nygård
H530_14	Hon-Tømmerås - Sekkelsten - Korsgård
H530_15	Hol
H550 - Sone med særlig hensyn til landskap og naturmiljø	
H550_1	Åsermarka med Solbergfoss
H550_2	Gudimevja/Onstadsund/Holter
H550_3	Hobøl
H550_4	Hobøl-Bjerkerud
H550_5	Haugen
H550_6	Holterenga

H550_7	Hol/Dæli/Nordengen
H550_8	Rudsmosen
H550_9	Kampen
H550_10	Halstvedt – Dalerud
H550_11	Vamma - Skjørten
H550_12	Vammeli søndre
H550_13	Vammeli nordre
H550_14	Vammeli nordre
H550_15	100-meters sone langs E18
H550_16	Glomvik til Skjolden
H550_17	Kulturlandskap ved Rud
H550_18	Glomma gjennom Askim
	Hensynssonen strekker seg fra Solbergfoss til Vamma (og videre langs Glomma til Rakkestad). Området er utpekt som nasjonalt verdifullt kulturlandskap i rapporten «Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Østfold», utarbeidet av Riksantikvaren. I hensynssonen inngår de tre kraftverksområdene, gamle Fossum bru og Langnesbrua (jernbanebrua) som er angitt som prioriterte kulturmiljøer/-mInner i kulturminneplanen. Langnes skanse ligger også innenfor sonen.
H550_19	Romsåsen - /Kykkelsrud
	Arealet innenfor sonen er regulert til automatisk fredet kulturminne og geologisk naturminne i reguleringsplan 20010002 – reguleringsplan for E18 Eidsberg grense – Glomma.
H550_20	Fossum-Sando
H550_21	Løkkekroken - Ravinelandskap
H550_22	Kykkelsrud nord
H570 - Sone for bevaring av kulturmiljø	
H570_1 Kirkegata - Skjoldenbyen	
	Arealet er regulert til spesialområde bevaring i reguleringsplan Plan-ID 19910008 - Et område mellom Trøgstadveien og Kirkegata. Bygningene er avsatt til prioritet kulturmiljø i kulturminneplanen. Hensynssonen skal bidra til å bevare byens identitet og særpreg. Bygningene langs Kirkegata dokumenterer en viktig del av Askim sentrums historie.
H570_2 Kirkegata 2 og Trøgstadveien 1	
	Arealet er regulert til spesialområde bevaring i reguleringsplan Plan-ID 20080006 - Et område omkring Trøgstadveien 5-7. Bygningene er avsatt til prioritert kulturmiljø i kulturminneplanen. Hensynssonen skal bidra til å bevare byens identitet og særpreg. Bygningene langs Kirkegata dokumenterer en viktig del av Askim sentrums historie.
H570_3 Høvleriet ved Rådhuset	
	Kulturminnet er regulert med hensynssone bevaring i Plan-ID 20120003 - Områderegulering Dr. Randers gate, Skolegata, Askimbyen skole (Rådhuskvartalet) og avsatt til prioritert kulturmiljø i kulturminneplanen. Hensynssonen skal bidra til å ivareta byens identitet. Høvleriet oppført 1920 er en del av brødrene Skjoldens møbelsnekkerbedrift. Bygningen må betraktes i sammenheng med Skjoldenbyen på motsatt side av Kirkegata
H570_4 Henstad klokkegård	
	Bygningen er regulert til spesialområde bevaring i Plan-ID 20070005 - Reguleringsplan for nordre del av området mellom Kirkegata og Trøgstadveien. Klokkegården er avsatt til prioritert kulturminne i kulturminneplanen. Hensynssonen skal bidra til å ivareta byens identitet.

	Henstad klokkergård ble oppført 1852 og er en av de eldste bygningene i sentrum. Bygningen har blant annet huset herredsstyret, skole og vært bolig for klokkeren.
H570_5Jernbanegata	
	Området er foreslått regulert til spesialområde bevaring i områderegeringsplan Plan-ID20120003 – «Stasjonsplanen». Byggene som inngår i sonen er avsatt til prioritert kulturminne i kulturminneplanen. Hensikten med hensynssonen er å bidra til å bevare byens identitet og særpreg. Bygningene og gateløpet dokumenterer en viktig del av Askim sentrums historie, og det var her sentrumsdannelsen startet.
H570_6 Den gamle kinoen, badet og badeparken	
	Arealet er regulert til hensynssone bevaring i reguleringsplan Plan-ID 20100002 – Et område mellom Kulturkvartalet til Gimming. Byggene omfatter Askim kulturhus og Østfoldbadet og badeparken, og disse er er avsatt til prioritert kulturmiljø i kulturminneplanen. Hensynssonen skal ivareta helheten som utgjøres av kinoen, badet og badeparken og som er en del av industrihistorien. Byggene og parken viser tidstypiske stilarter.
H570_7Arbeiderboligene i Kykkelsrud	
	Området er regulert til spesialområde bevaring i reguleringsplan 20090009 – Omregulering av et område i Kykkelsrud, gnr. 88, bnr. 25, 26 m.fl. Boligene er avsatt til prioritert kulturmiljø i kulturminneplanen. Sonen omfatter arbeiderboliger som representerer jordbruks- og industrihistorie knyttet til kraftverksutbyggingen.
H570_8Tyrihjellåsen	
	Arealet er regulert til spesialområde bevaring i reguleringsplan Plan-ID 19930003 – Et område i Tyrihjellåsen. (Området er ikke med i kulturminneplanen.) Hensynssonen skal ivareta kulturmiljøet i Tyrihjellåsen i Solbergfoss. Sonen omfatter arbeiderboliger som representerer industrihistorie knyttet til kraftverksutbyggingen.
H570_9 Askimbyen skole, 1919-bygget	
	Bygningen er avsatt som prioritert kulturminne i kulturminneplanen. Skolen ble bygget som en konsekvens av økt innbyggertall i sentrum i årene etter 1900.
H570_10 Viking Askim	
	Askim gummivarefabrikk med vegg ut mot Eidsbergveien er avsatt til prioritert kulturminne i kulturminneplanen. I tillegg er Henstadeika inkludert i hensynssonen. Hensynssonen skal bidra til å bevare bygningene og miljøet rundt fordi det er en viktig del av byens identitet. Viking Askim har hatt en sentral rolle i utvikling av byen og kommunen.
H570_11 Folkeparken	
	Folkeparken med skilderhusene og dammen er avsatt til prioritert kulturmiljø i kulturminneplanen. Hensynssonen skal sikre bevaring av Folkeparken, anlagt som et møtested for byens befolkning i 1913. Askims første vannreservoir og skilderhus, som er boder ved inngangen, inngår i bevaringsformålet.
H570_12 Askim kirke og kapell samt Presteboligen	
	Askim kirke og kapell er avsatt til prioritert kulturminne i kulturminneplanen. Hensynssonen skal ivareta helheten rundt kirke, kapell og presteboligen med tilliggende arealer og hage. Kapellet ble innviet i 1957. Kirken er oppført 1877 – 78 etter tegninger av ordføreren og med Båstad kirke som mal. Presteboligen i sveitserstil er oppført i 1866.
H570_13 Storgata	

	Flere av disse byggene er omtalt som miljøer og bygninger som er tidstypiske og som skal vises særskilt omtanke i gjeldende kommuneplan. Hensynssonen skal bidra til å bevare byens identitet og særpreg. Bygningene og gateløpet dokumenterer en viktig del av Askim sentrums historie fordi det var her sentrumsdannelsen startet. Bygningsmiljøet viser tidstypiske stilarter og krever særskilt omtanke.
H570_14 Vammaveien	
	Vammaveien mellom Osloveien og Welhavens vei er avsatt til kategori 1 i grønnstrukturplan for Askim kommune, og har bevaringsverdig bebyggelse langs veien. Store eneboliger fra 1920-30.
H570_15 Høibo	
	Høibo, også kalt «det glade vanvidd», er et av de første borettslag bygget i en periode med boligmangel rett etter andre verdenskrig. Begrepet «det glade vanvidd» var knyttet til at leilighetene hadde vesentlig høyere byggekostnader enn det som hadde vært vanlig før krigen.
H570_16	Kraftverket Vamma
H570_17	Kraftverket Solbergfoss med administrasjonsbygget
H570_18	Kraftverket Kykkelsrud – eldste del
H570_19	Langnes skanse
H730 – Område fredet etter annet lovverk	
H730_1	Åsermarka
H730_2	Gravfelt ved Folkeparken
H820 - Sone med krav om omforming og fornyelse	
H820_1	Funksjonelt sentrum



If boligkjøperforsikring

– gir deg juridisk bistand.



Med boligkjøperforsikring får du ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager vesentlige skjulte feil og mangler ved boligen, eller hvis det er tilbakeholdt eller gitt uriktige opplysninger som har påvirket boligkjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet hvis du trenger det.

Hva dekker boligkjøperforsikringen?

Forsikringen dekker kostnader til advokatbistand og nødvendig teknisk bistand ved krav mot selger eller selgers boligselgerforsikring.

En egenandel på 4 000 kroner påløper etter at 10 timers advokatbistand er utført. Hvis du vinner fram med din sak, får du egenandelen tilbake.

Når og hvor kjøpes boligkjøperforsikring?

Forsikringen kjøpes på, og gjelder fra, kontraktsmøte med eiendomsmegleren som foretar salget.

Hvem kan kjøpe boligkjøperforsikring?

Boligkjøperforsikring kan bare kjøpes av privatpersoner som kjøper bolig eller fritidsbolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg. Forsikringen gjelder for ubebygd tomt eller for bolig solgt etter avhendingsloven.

Pris

Leilighet med andels- eller aksjenummer	kr. 4 900
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	kr. 7 100
Rekkehus med eget gnr/bnr	kr. 11 100
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	kr. 11 100

Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Forsikringen varer i fem år.

Boligkjøperpakken – din nye bolig ferdig forsikret

Boligkjøperforsikring kan også kjøpes i Boligkjøperpakken. Boligkjøperpakken inkluderer innboforsikring og bygningsforsikring. Ta kontakt med eiendomsmegleren din for mer informasjon og priser.

For fullstendig informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på if.no

Har du spørsmål om boligkjøperforsikring kan du kontakte oss på 21 49 00 81, eller på boligkjoper@if.no

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen, gjør du dette på telefon 21 49 72 87 eller via våre hjemmesider if.no.

BUY|SURE

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støtemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEEno
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonerte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekræfte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 193200163

Adresse: Romskollen, 1832 Askim

Betegnelse: GNR 92, BNR 124 i Indre Østfold kommune

Gis herved bud stort kr. **skriver**

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)



PARTNERS.NO