

Karlsøyveien 76

Innhold

5

Velkommen til Karlsøyveien 76

8

Nøkkelinformasjon

16

Eiendommen

22

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Karlsøyveien 76



Stor & solrik hyttetomt med utsikt til sjøen på populære Karlsøya / Ullerøy. Vann/kloakk/bilvei. Mulig båtplass!

Helge Børsand i Holmskau & Partners - som har feriert i område hele livet - gleder seg til å komme med ideer for hvordan du kan skape drømmehytta her på Nordre Karlsøy i hyggelige Ullerøy. Tomten har bilvei frem, og tilkoblingsavgift til vann/kloakk er inkludert. Det er god tilgang til sol & lys mot syd/vest, og det er utsikt til sjøen. Rett ned i Nøtsund er det mulig å leie båtplass på nyere, stabil flytebrygge i betong - med vann/strøm. Her er det flotte gressareal, barnevennlige badeforhold og badetrapp fra brygga. Det er kort vei til Karlsøybrua hvor det er båtopplag / service, utstyrsbutikk og restaurant / kiosk. En av verdens beste skjærgårder omkranser området, og det er kort vei til Hvaler, Fredrikstad eller videre utover.

- * Attraktivt område m/ god adkomst fra E6 og vannet
- *Utsikt
- *Gode solforhold
- *Bilvei frem
- *Vann/ kloakk/ strøm ved tomten
- *Mulig å leie båtplass i Nøtsund
- * Meget attraktiv skjærgård

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst.
Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.



Karlsøyveien 76

Prisantydning	2 990 000
Omkostninger	75 990
Totalpris	3 065 990

Bruksareal	0 m ²
Boligtype	Fritidstomt
Eieform	Eier
Tomteareal	1 614 m ²





Kontakt vår megler

Holmskau & Partners



Helge Børsand

Eiendomsmegler

91662622

helge@partners.no

**& HOLMSKAU
PARTNERS**

St. Marie gate 112, 1725 Sarpsborg













Eiendommen

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 2 990 000,-

I tillegg til prisantydning påløper følgende omkostninger:

Dokumentavgift kr 74 750,00,-

Pantattest kjøper kr 240,00,-

Tingl.gebyr pantedokument kr 500,00,-

Tingl.gebyr skjøte kr 500,00,-

Totalpris inkl. omkostninger 3 065 990,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Andre løpende kostnader (vei, vann, feiing m.m.)

Eiendommen er tilknyttet privat vei med tinglyst rett via et veilag hvor det er pliktig medlemskap. Årlige utgifter kan variere, men ca kr. 200,-.

Tinglyst rett til offentlig vann- og avløp via Karlsøya

Vann- og avløpslag, samt private stikk- og fellesledninger. Det

gjøres oppmerksom på at private ledninger

vedlikeholdes for eiers regning. For private

fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk

vedlikeholdsplikt. Arlig serviceavgift for vannlaget

var for

2024 kr. 2.950,-.

Det er kjøpers ansvar for å dekke utgifter for

tilknytning

til strøm.

Andel fellesgjeld

Kr. ,- pr. .

Andel fellesformue

Kr. ,- pr. .

Eiendomsskatt

Dersom kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Om boligen

Beskrivelse

Helge Børsand i Holmskau & Partners - som har feriert i område hele livet - gleder seg til å komme med ideer for hvordan du kan skape drømmehytta her på Nordre Karlsøy i hyggelige Ullerøy. Tomten har bilvei frem, og tilkoblingsavgift til vann/kloakk er inkludert. Det er god tilgang til sol & lys mot syd/vest, og det er utsikt til sjøen. Rett ned i Nøtsund er det mulig å leie båtplass på nyere, stabil flytebrygge i betong - med vann/strøm. Her er det flotte gressareal, barnevennlige badeforhold og badetrapp fra brygga. Det er kort vei til Karlsøybrua hvor det er båtopplag / service, utstyrsbutikk og restaurant / kiosk. En av verdens beste skjærgårder omkranser området, og det er kort vei til Hvaler, Fredrikstad eller videre utover.

Beliggenhet

Tomten ligger i et etablert og veldig populært hytteområde på Nordre Karlsøy i Ullerøy i Skjeberg. Her er det flere fastboende, men området består for det meste av fritidsboliger. Området har alltid vært meget attraktivt for hyttekjøpere fra andre steder av landet ettersom det har så god tilgjengelighet. Det har også gode bade- og rekreasjonsmuligheter både på selve øyen, men også i nærområdet - både på land og til vanns. Det er kort avstand til sommeråpne Skjebergkilen Marina med kiosk, restaurant, bar og båttutvalg. Olseng Marina ved karlsøybrua båtopplag, marineservice, bensin, kiosk og en restaurant - Brevik'n.

Blir det bryggedans? For deg som er glad i båt, er muligheter for leie av båtplass i Nøtsund rett ved - på nyere flytebrygge i betong, og med vann/strøm. Med båt ligger Skjeberg-skjærgården sentralt til, og det er kort avstand til Fredrikstad, Hvalerøyene, Halden, Koster og Strømstad. Det er muligheter for å legge til på mange holmer og skjær, og hva med en båttur til Høysand for pizza, is, restaurant eller minigolf? Eller har du sjekket ut Edholmen med basseng på taket? Adkomsten til Ullerøy med bil, er også meget lettvinnt - med kort vei fra avkjøring til E6. Her kan du bruke hytta hele året!

Noen du savner? Hør med megler som selv har hytte i området, og båtplass i nente Nøtsund!

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med Holmskau & Partners-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte og ferdigattest/brukstillatelse

Vi henviser til opprinnelig salgsoppgave til prosjektet.

Tomt

Denne tomten er eiet.
1614,90 kvm.

Tomten skrår mot vest, og har direkte adkomst fra Karlsøyveien. Den har god tilgang til sol og lys, og det er utsikt til sjøen. Vann/kloakk ligger tilgjengelig. Det står et eldre pumpehus på tomten hvor det har vært borrehull, men dette er ikke i bruk lengre.

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med mulighet for marin leire, og grunnen kan derfor bestå av løsmasser, herunder kvikkleire. Kommunens aksomhetskart er imidlertid svært grovmasket. og ifølge selger / grunneier for området er det her morenegrunn med grov stein og grus på fjell.

Adressen kan bli endret da nabohytte også har Karlsøyveien 76.

Offentlige forhold

Regulering

Eiendommen følger Kommunedelplan Kystsoneplan 2022-2034 med følgende arealbruk:
Fremtidig fritidsbebyggelse og nåværende bebyggelse og anlegg.

I områder avsatt til fremtidig og nåværende bebyggelse og anlegg, inkludert tilhørende underformål, som ikke er omfattet av reguleringsplan, er følgende unntatt fra plankravet:

§ 5.1.4.1 Bestemmelser om fritidsbebyggelsens størrelse, plassering og form:

a. Bruksareal (BRA) må til sammen ikke overstige 90 m². Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 160 m² på tomta.

b. Opparbeidet uteareal som uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet hytte skal ikke overstige 50 m². Av dette kan inntil 10 m² være overbygget. Overbygget skal være tilknyttet fritidsboligen. Overbygget skal ikke regnes med i tomtas bruksareal (BRA), men i bebygd areal.

c. Det tillates to bygg på tomta, men kun en bruksenhet. Uthus /anneks må ikke overstige 15 m² BRA og 20 m² BYA. Parkeringsplasser og andre utvendige konstruksjoner regnes ikke med i tomtas bruksareal (BRA). Antall bygg eller bebyggelsens størrelse tillates ikke utvidet dersom antall bygg eller bebyggelsens størrelse allerede er lik eller overskrider disse verdier.

For mer info, se vedlagt bestemmelser i

salgsoppgaven, og/eller kontakt Byggteknisk avdeling ved servicetorget/Sarpsborg Kommune

Kommuneplanens arealdel er hjemlet i Plan og bygningslovens § 11. Alle kommuner er pålagt å ha en arealplan som viser områder for vern og områder for bruk. Kommuneplanens arealdel er den fysiske delen av kommuneplanen og verktøyet for å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel. Plankartet er juridisk bindende og er en del av hjemmelsdokumentet for å styre den fysiske utviklingen gjennom detaljplanlegging og byggesaksbehandling. Plankartene må leses sammen med de juridiske bestemmelsene for planen om planbeskrivelsen som beskriver intensjonene i planen. Selv om arealplanen viser en varighet på 12 år, vil planen revideres flere ganger i perioden og områders bruk, vern og utnyttelse kan endre seg i revisjonen. Planens omfattende varighet er for å dra opp hoveddrammene for en lengre planperiode.

Vei, vann og avløp

Innmeldingsavgift til Karlsøya Vann og Avløpslag (KVA) er inkludert i kjøpesummen, og har en verdi på kr. 200.000,-
Årlig serviceavgift er pr 2024 kr. 2.950,- som faller på kjøper når anlegget tas i bruk.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

2022/495698-1/200 09.05.2022 21:00
BESTEMMELSE OM VEG

2022/495660-1/200 09.05.2022 21:00
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK Rettighetshaver:
KARLSØYENE VANN OG AVLØPSLAG SA

2022/495698-2/200 09.05.2022 21:00
ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om pliktig deltakelse i veilagene

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereieendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter disse heftelsene.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Konsesjon og odal

Tomten er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for handelen at kjøper signerer denne, og at erklæringen godkjennes av kommunen.

Diverse

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen og evt. andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved eiendommen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

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 www.partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Helge Børsand per e-post helge@partners.no eller sms: +47 91 66 26 22. 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.

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 ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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 sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis 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.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om avhending av fast eiendom

(avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger kommunale opplysninger (f. eks. reguleringskart med bestemmelser). Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Holmskau & Partners 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.

Om oppdraget

Eier

Eier er Trond Karlsøen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Karlsøyveien 76.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1133, bnr. 213 i Sarpsborg.

Vårt oppdragsnummer er 194240152.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Karlsøyveien 76.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1133, bnr. 213 i Sarpsborg.
Sameiebrøk: .

Vårt oppdragsnummer er 194240152.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva
(minimum 29 900 inkl. mva)

Tilrettelegging: 7 900,00

Oppgjørshonorar : 6 900,00

Betalingsutsettelse: 1 750,00

Elektroniske signeringer: 500,00

Markedspakke standard : 19 900,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Ansvarlig megler er Helge Børsand / +47 91 66 26 22/ helge@partners.no.

Prod. dato: 03.06.2024

Tekniske dokumenter



Matrikelrapport

MAT0011

Matrikelbrev



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 3003 - SARPSBORG

Gårdsnummer: 1133

Bruksnummer: 213

Utskriftsdato/klokkeslett: 16.05.2022 kl. 09:40

Produsert av: Marte Burheim Nermoen - 3003

Attestert av: Sarpsborg kommune

Marte B. Nermoen

Sarpsborg kommune

Virksomhet byggesak, landbruk og kart
Postboks 237, Sarpsborg 1702
Org.nr.: 938 801 363

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 09.05.2022
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst
Beregna areal for 1133 / 213 1 614,9 m2
Areal Kommentar

Eierforhold

Tinglyste eierforhold	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Rolle	KARLSØEN TROND	Vestjordet 4		1 / 1
Hjemmelshaver		1747 SKJEBERG		

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6558373	622605		1 614,9 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status
Endret dato
Matrikkelføring
Signatur
Dato

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	19.04.2022	Tinglyst	11.05.2022	nermmart	04.05.2022
Oppmålingsforretning	21/12629	Rolle Avgiver Mottaker Berørt Berørt Berørt	Matrikkelenhet 3003 - 1133/1 3003 - 1133/213 3003 - 1133/1/110 3003 - 1133/193 3003 - 1133/209	Arealendring -1 614,8 1 614,9 0 0 0	

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forrettingsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tillegging

Status

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur
Dato

Landmålernummer **Navn**
KRISTOFFERSEN EINAR GISLE

Retting av forretning
Feilretting
Feilføring

16.05.2022
21/12629

nermmart 16.05.2022

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	3003 - 1133/1	-1 614,9
Mottaker	3003 - 1133/213	1 614,9
Berørt	3003 - 1133/209	0

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 145 926 262 **Bebygd areal:** 0 **Ant. boliger:** 0 **Datoer**

Løpenr: **Bruksareal bolig:** 0 **Ant. etasjer:** 1 **Rammetilatelse:**

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 **Bruksareal annet:** 1 **Vannforsyning:** **Igangsettningstillatelse:**

Nord: 6558390 **Øst:** 622601 **Bruksareal totalt:** 1 **Avløp:** **Tatt i bruk:** 27.07.1964

Bygningsendringstype: **Bruttoareal bolig:** 0 **Har heis:** Nei **Midlertidig brukstillatelse:**

Bygningstype: Bygn.for vannfors.bla. pumpest **Bruttoareal annet:** 0 **Ferdiggatstest:**

Næringsgruppe: Annet som ikke er næring **Bruttoareal totalt:** 0

Bygningsstatus: Tatt i bruk **Alternativt areal:** 0

Energikilder: Elektrisitet

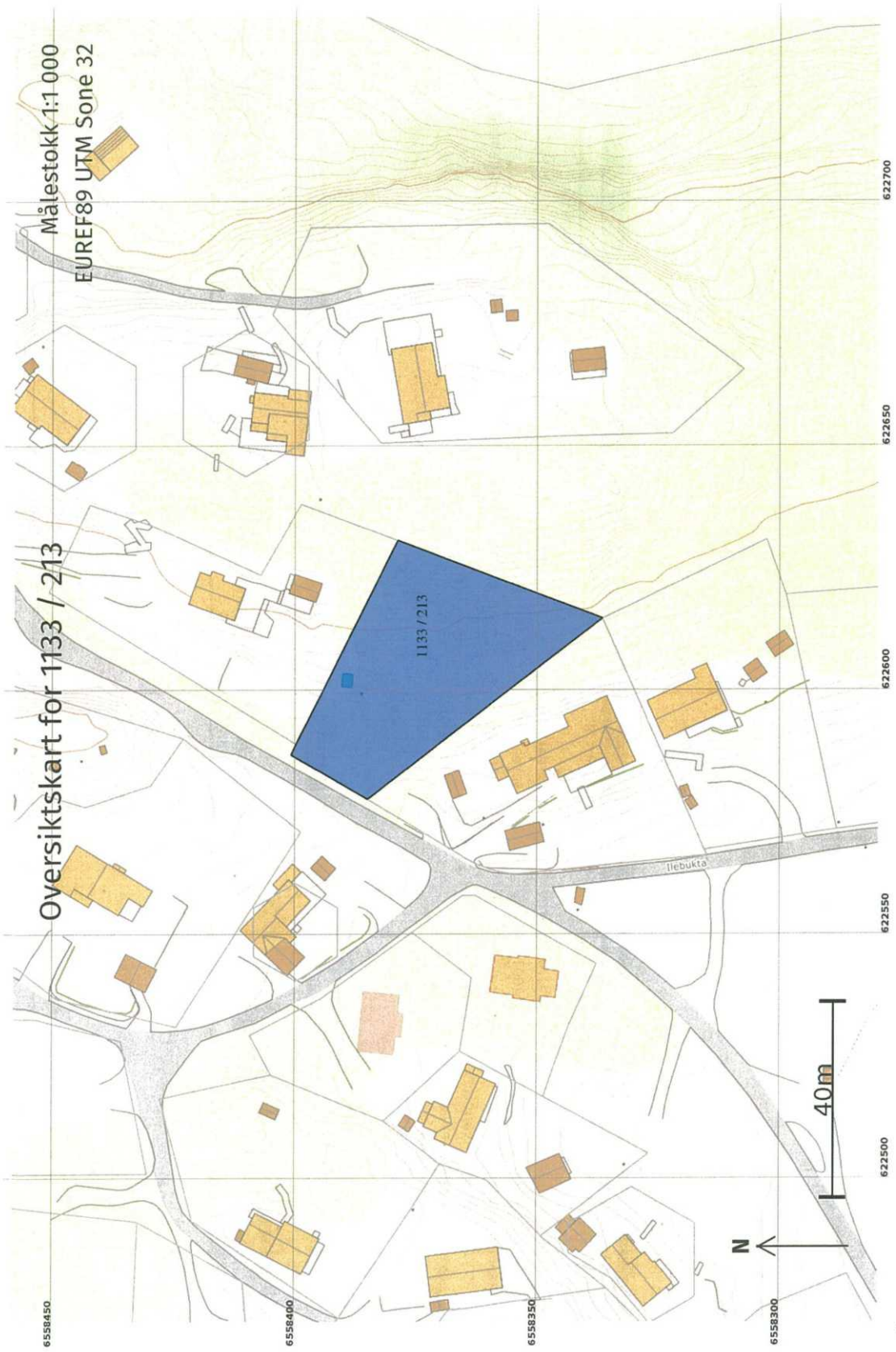
Oppvarming: Elektrisk

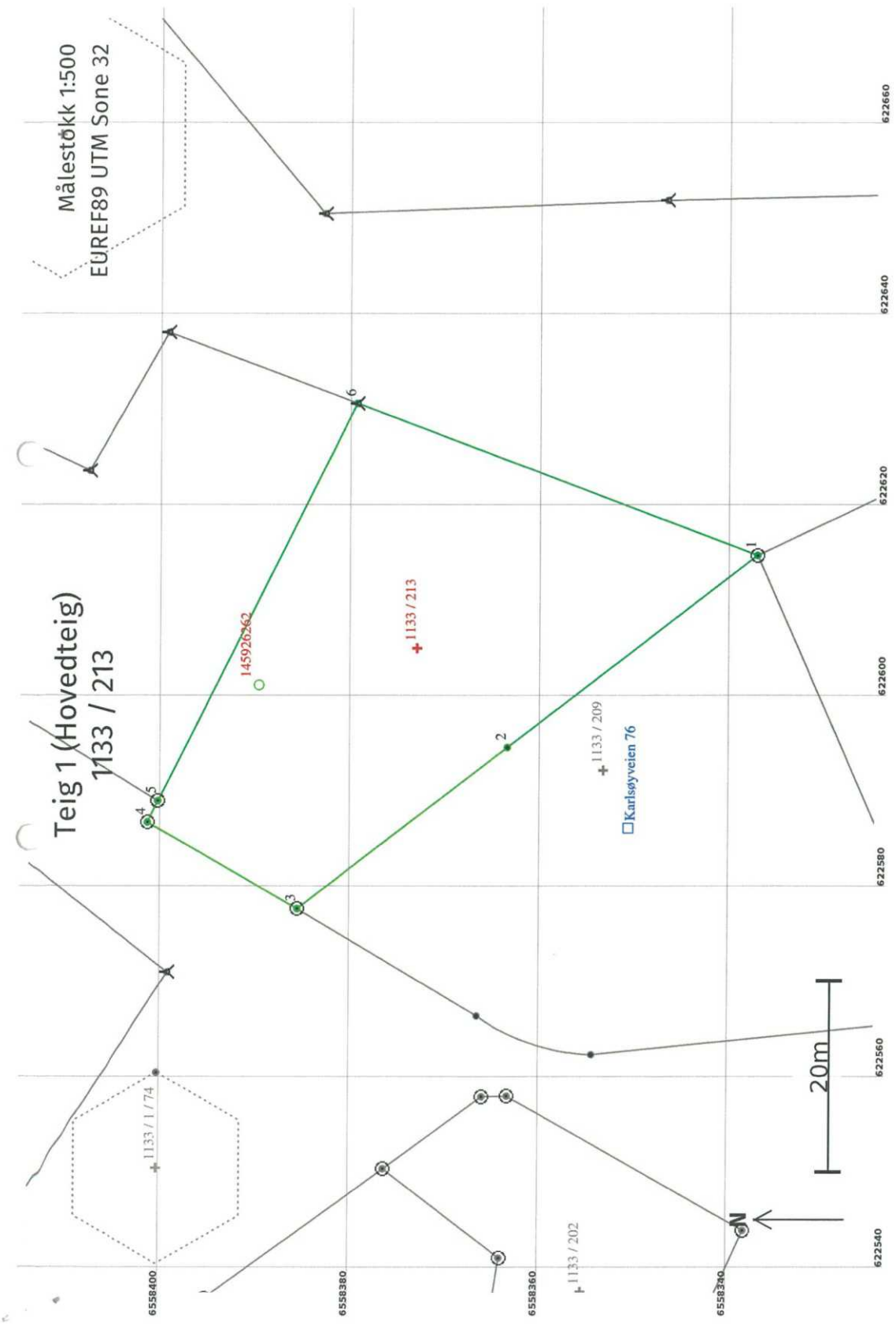
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	1	1	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
28700 Karlsøyveien 76	0	Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	1133/213





16.05.2022 09:40

Matrikkelbrev for 3003 - 1133 / 213

Side 5 av 6

Areal og koordinater

Areal: 1 614,9

Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6558373 Øst: 622605

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6558337,43	622614,58	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
2	6558363,76	622594,47	33,13	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6558385,89	622577,55	27,85	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10	
4	6558401,67	622586,61	18,19	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10	
5	6558400,59	622588,86	2,49	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10	
6	6558379,72	622630,49	46,57	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10	
			Fjell Bolt		69 Beregnet	14	
			45,18				

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3105 - SARPSBORG
Gårdsnummer: 1133
Bruksnummer: 213

Utskriftsdato/klokkeslett: 29.05.2024 kl. 07:36
Produsert av: Espen Danevad - 0105 Sarpsborg

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 09.05.2022
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
Beregna areal for 1133 / 213 1 614,9 m2

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		121263	KARLSØEN TROND		Vestjordnet 4 1747 SKJEBERG	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6558373	622605		1 614,9 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2024				Tinglyst		01.01.2024	smatmynd		01.01.2024
Omnummerering							Omnummerert til:	3105 - 1133/213				
							Omnummerert fra:	3003 - 1133/213				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	19.04.2022 21/12629	Tinglyst		11.05.2022	nermmart 04.05.2022
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	3003 - 1133/1	-1 614,8	
		Mottaker	3003 - 1133/213	1 614,9	
		Berørt	3003 - 1133/1/110	0	
		Berørt	3003 - 1133/193	0	
		Berørt	3003 - 1133/209	0	

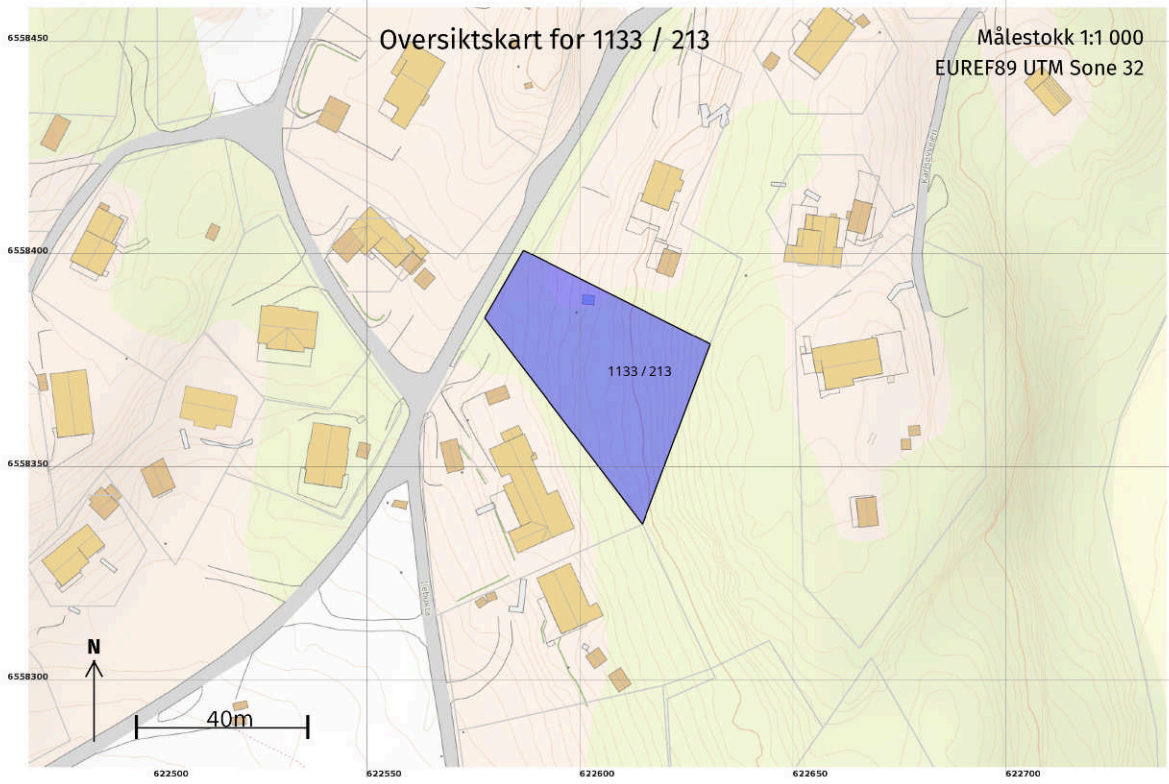
Landmålnummer **Navn**
KRISTOFFERSEN EINAR GISLE

Retting av forretning	16.05.2022				nermmart 16.05.2022
Feilretting	21/12629	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Feilføring		Avgiver	3003 - 1133/1	-1 614,9	
		Mottaker	3003 - 1133/213	1 614,9	
		Berørt	3003 - 1133/209	0	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

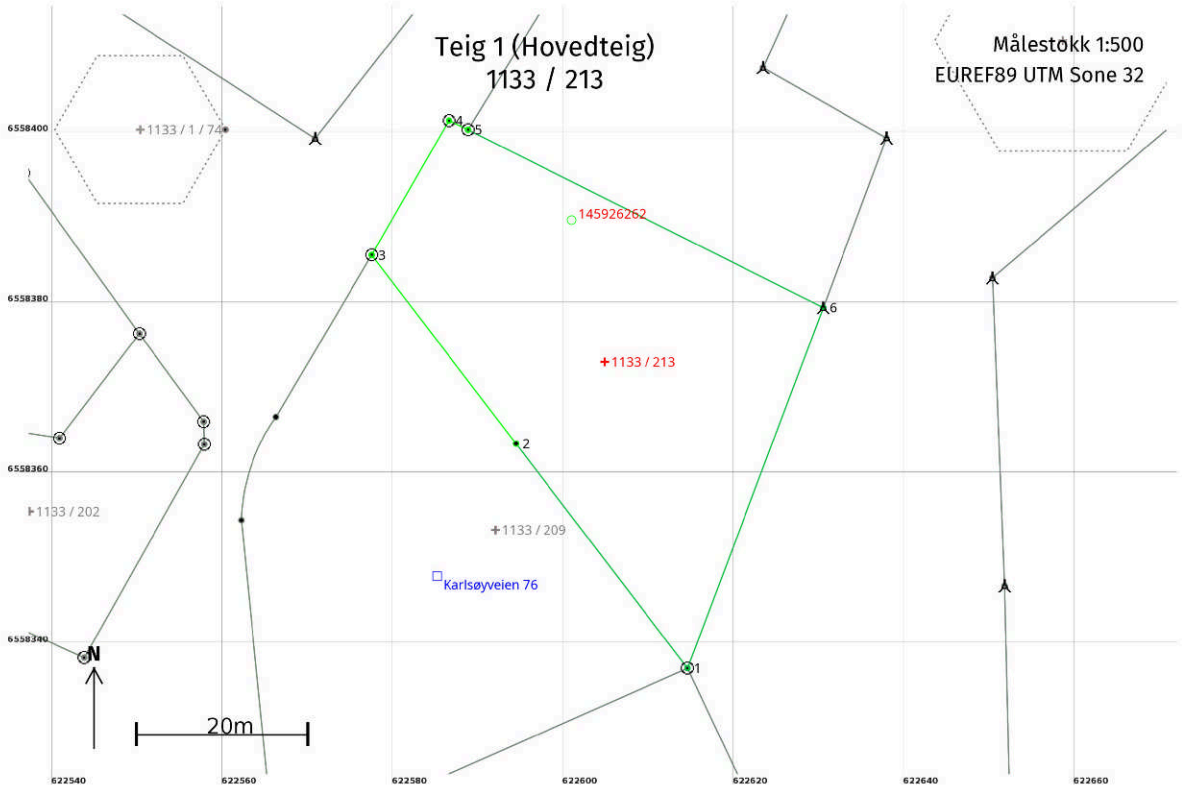
Bygningssnr: 145 926 262	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer				
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:				
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	1	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:				
Nord: 6558390 Øst: 622601	Bruksareal totalt:	1	Avløp:		Tatt i bruk: 27.07.1964				
Bygningsendringstype:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:				
Bygningstype: Bygn.for vannfors.bla. pumpest	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:				
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0							
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0							
Energikilder: Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0							
Oppvarming: Elektrisk									
Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	1	1	0	0	0	0	0
Bruksenheter									

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
28700 Karlsøyveien 76		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	1133/213



29.05.2024 07:36

Side 5 av 7



29.05.2024 07:36

Side 6 av 7

Areal og koordinater

Areal: 1 614,9

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6558373

Øst: 622605

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6558337,43	622614,58	Jordfast stein 33,13	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
2	6558363,76	622594,47	27,85	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6558385,89	622577,55	Jord 18,19	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6558401,67	622586,61	Jord 2,49	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6558400,59	622588,86	Jord 46,57	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	6558379,72	622630,49	Fjell 45,18	Bolt	69 Beregnet	14	



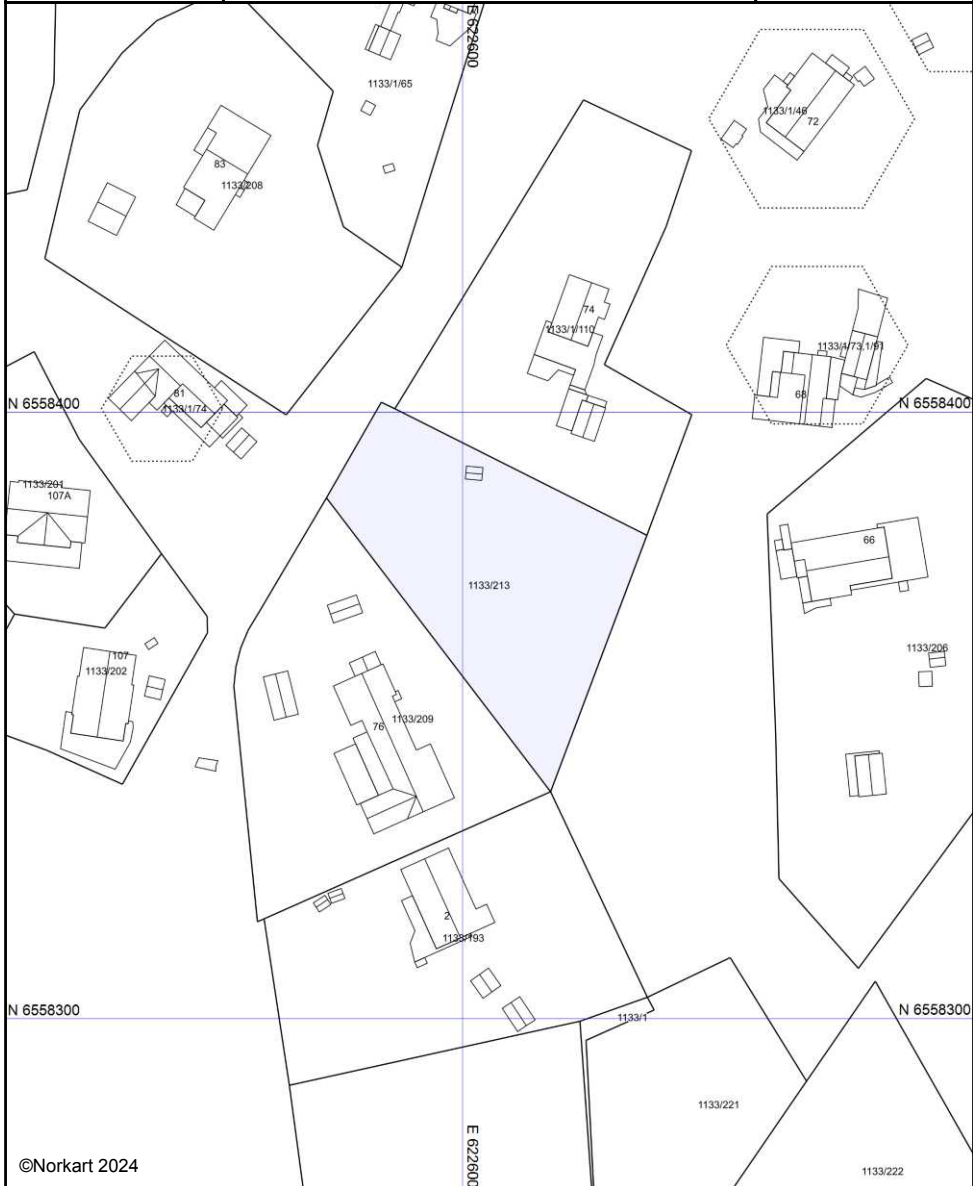
Sarpborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1133/213
Adresse: Karlsøyveien 76
Utskriftsdato: 21.05.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
■■■■■ Regulerings- og bebyggelsesplanområde

INNHOLDSFORTEGNELSE

§ 1. FORMÅLET MED PLANEN.....	3
§ 2. PLANENS RETTSVIRKNING.....	3
§ 2.1 Forbud mot tiltak i 100-metersbelter og langs vann og vassdrag	4
§ 3. HENSYNSSONER	4
§ 3.1 Hensynssone friluftsliv H530.....	4
§ 3.2 Hensynssone naturmiljø H560	4
§ 3.3 Båndlegging etter lov om naturvern/naturmangfold H720	5
§ 3.4 Båndleggingssone - båndlegging etter lov om kulturminner H730	5
§ 3.5 Båndleggingssone - båndlegging etter energiloven H740, Hensynssone for høyspennings luftledning.....	5
§ 3.6 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde H910 (jf. pbl § 11-8f).....	5
§ 4. GENERELLE BESTEMMELSER	6
§ 4.1 Plankrav	6
§ 4.2 Unntak fra plankrav.....	6
§ 4.3 Utbyggingsrekkefølge	7
§ 4.4 Forhold til jordloven og skogbruksloven	7
§ 4.5 Utbyggingsavtaler	8
§ 4.6 Nydyrking eller flytting av jord	8
§ 4.7 Universell utforming	8
§ 4.8 Skilt og reklame	8
§ 4.9 Parkering	9
§ 4.10 Støy.....	10
§ 4.11 Luftkvalitet	11
§ 4.12. Skredfare	12
§ 4.13 Flomfare	12
§ 4.14 Overvannshåndtering	13
§ 4.15 Slokkevann og forebygging av skogbrann	14
§ 4.16 Grunnforurensing	14
§ 4.17 Beskyttelse av omgivelsene ved bygge- og anleggstiltak	14
§ 4.18 Høyspenningsanlegg	15
§ 4.19 Estetikk og miljøkvalitet	15
§ 4.20 Belysning (jf. pbl 11-9 nr. 6).....	16
§ 4.21 Naturmangfold	16
§ 4.22 Midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg	17

§ 4.23 Bestemmelsesområder for bevaring av kulturlandskap	17
§ 4.24 Generelle bestemmelser om kulturminner og kulturmiljøer	18
§ 4.25 Bestemmelsesområder bevaring av kulturmiljø	20
§ 4.26 Deponi	20
§ 5 BESTEMMELSER KNYTTET TIL AREALFORMÅL	21
§ 5.1 Bebyggelse og anlegg (jf. pbl § 11-7 pkt. 1)	21
§ 5.2 Fritids- og turistformål	28
§ 5.3. Grønnstruktur (jf. pbl § 11-9 nr. 3, 5 og 6 og 11-10)	28
§ 5.4 LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (jf. pbl § 11-11)	28
§ 5.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (jf. pbl §11-11 pkt 3 og 5)	35

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEDELPLAN FOR KYSTSONEN 2022-2034

Disse planbestemmelsene og retningslinjene gjelder for områdene innenfor kommunedelplan for kystsonens planavgrensing.

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

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

§ 1. FORMÅLET MED PLANEN (jf. pbl § 11-5)

Kommunedelplan for kystsonen skal være et verktøy for å bidra til å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel samtidig som planen ivaretar de sentrale og regionale føringene. Kommunedelplan for kystsonen skal være et styringsverktøy for detaljplanlegging og byggesaksbehandling.

- a. Kommunedelplan for kystsonen skal sikre en bærekraftig forvaltning av Sarpsborg kommunes kyst- og sjøområder.
- b. Kommunedelplan for kystsonen skal sikre og videreutvikle arealer til ønsket vekst for bolig, fritidsbolig, næringsutvikling, sosial- og teknisk infrastruktur, samt natur- og friluftsområder.
- c. Kommunedelplan for kystsonen skal tilrettelegge for et utbyggingsmønster basert på prinsipper for samordnet areal- og transportplanlegging, og videreutvikling av et effektivt og miljøvennlig transportsystem for gods- og persontransport.
- d. Hensynet til bokvalitet, uterommenes kvalitet, folkehelse, barns oppvekstvilkår, naturmiljø, kulturmiljøer og kulturminner, jordvern og klima skal ivaretas i plan- og byggesaker.

§ 2. PLANENS RETTSVIRKNING (jf. pbl § 11-6)

Kommunedelplan for kystsonen fastsetter bruken av kommunens arealer innenfor planavgrensningen. Planen gir også rammer for nye reguleringsplaner, og er bindende for alle nye tiltak nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6 jf. § 20-1 første ledd bokstav a til m.

Kommunedelplan for kystsonen går ved eventuell motstrid foran arealformål og/eller bestemmelser i eldre reguleringsplan for samme areal med mindre annet er fastsatt i § 3.6 jf. pbl § 1-5.

Retningslinje til § 2

Reguleringsplaner som ikke omfattes av hensynssone H910 (reguleringsplaner som gjelder foran) jf. § 3.6 gjelder så langt de er i samsvar med kommuneplanen. De supplerer kommuneplanen ved bestemmelser eller mer detaljerte arealformål. For eksempel kan de angi områder som skal brukes som lekeplasser, parkering, grøntområder osv. innenfor et bebyggt område som er satt av til bebyggelse og anlegg. Ved sammenfallende detaljerte arealformål/bestemmelser, gjelder kommuneplanen. For eksempel krav om antall parkeringsplasser.

§ 2.1 Forbud mot tiltak i 100-metersbelter og langs vann og vassdrag (jf. pbl § 1-8)

- a. Tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd kan ikke settes i verk innenfor 100- metersbeltet langs sjø avsatt i plankartet. Unntatt fra dette er mindre fasadeendringer som følge av vedlikehold.
- b. Forbudet mot tiltak gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommunedelplan for kystsonen eller i gjeldende reguleringsplan, jf. pbl § 1-8 tredje ledd.
- c. Forbudet gjelder ikke oppføring av nødvendige bygg og mindre anlegg og opplag for landbruk, fiske, akvakultur eller nødvendig ferdsel til sjøs, jf. pbl § 1-8 fjerde ledd.
- d. Fra andre vann og åpne bekker kan bygning, konstruksjon, anlegg eller innhegning ikke oppføres i et belte på 25 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig flomvannstand.

Retningslinje til § 2.1:

Etablering av privat sandstrand/påfylling av sand tillates ikke, jf. pbl § 1-8.

§ 3. HENSYNSSONER (jf. pbl § 11-8)**§ 3.1 Hensynssone friluftsliv H530 (jf. pbl § 11-8c)****Retningslinje til § 3.1**

Innenfor områder vist som hensynssone friluftsliv bør det ikke igangsettes tiltak som kan svekke friluftslivet.

§ 3.2 Hensynssone naturmiljø H560 (jf. pbl § 11-8c)**Retningslinje til § 3.2**

Innenfor områder vist som hensynssone naturmiljø skal tiltak utformes og lokaliseres slik at dyr og planters livsbetingelser i minst mulig grad blir skadelidende.

I områder hvor viktige naturtyper er truet av andre arter eller aktivitet, kan det kreves utarbeidet skjøtselsplan for området.

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

Innenfor hensynssonen gjelder egne bestemmelser for hvert enkelt naturreservat.

Retningslinje til § 3.3.

Vernebestemmelsene er tilgjengelige i Naturbase (Miljødirektoratets karttjeneste).

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

I områder vernet etter kulturminneloven er det ikke tillatt med tiltak som er i strid med vernebestemmelsene.

Retningslinje til § 3.4.

- i. Områder som er vedtaksfredet eller forskriftsfredet er merket på plankartet med hensynssone H730. Det samme gjelder automatisk fredete kulturminner av en viss størrelse. Øvrige automatisk fredete kulturminner merkes med rune-R.
- ii. Riksantikvarens database Askeladden brukes i byggesaksbehandling og reguleringsarbeid.

§ 3.5 Båndleggingszone - båndlegging etter energiloven H740, Hensynssone for høyspennings luftledning (jf. pbl § 11-8d)

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

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

Følgende reguleringsplaner med bestemmelser gjelder foran kommunedelplan for kystsonen:

Vedtaksdato	PlanID	Plannavn
09.07.1984	37003	Søndre Ullerøy
12.12.1985	35006	Del av Torgauten
15.10.1987	35008	Høysand sør
27.08.1987	35007	Halvorskogen
05.09.1991	35010	Borreg.arb. feriehem
19.06.1997	37004	Falla
22.03.2001	36001	Løkkevika
19.09.2002	37005	Olseng marina
22.05.2003	36002	Øketangen – Hvitsand - Kålvikholmene
20.11.2003	35016	E6 Svingenskogen – Skadalen
18.09.2008	35019	Løen
10.12.2009	35020	Mølen

22.09.2011	37008	Karlsøen Østre
14.06.2012	37007	Skjebergkilen marina
12.02.2015	35021	Strandvollen
11.12.2015	36003	Grimsøy Marina
06.04.2017	37010	Bukkenes
21.06.2018	37011	Revebukta
26.09.2019	36004	Græsdal feriehjem
17.12.2019	35026	Mølsbakken

§ 4. GENERELLE BESTEMMELSER (jf. pbl § 11-9)

§ 4.1 Plankrav (jf. pbl 11-9 nr. 1)

- a. I områder for bebyggelse og anlegg, områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og områder for bruk og vern av sjø og vassdrag, kan tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a), b), d), k), l) og m) ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan.
- b. I områder avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg skal reguleringsplanen omfatte hele området.

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

- a. I områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg, inkludert tilhørende underformål, er følgende unntatt fra plankravet:
 - i. Utvikling av boligprosjekter med inntil 1 ny boenhet i områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg i Kvastebyen (BA-1).
- b. I områder avsatt til fremtidig og nåværende bebyggelse og anlegg, inkludert tilhørende underformål, som ikke er omfattet av reguleringsplan, er følgende unntatt fra plankravet:
 - i. Oppføring av ett mindre tilbygg og påbygg til eksisterende enhet.
 - ii. Oppføring av maksimalt én frittliggende bod, garasje eller lignende mindre bygg på bebygd boligeiendom. Bod, garasje eller lignende mindre bygg skal kun være én etasje og ha maksimalt BYA 50 m². Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige 5 m og 3,5 m.
 - iii. Utvikling av fritidsboliger i områder avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse med feltnummer: F1, F7, F8, F9, F10, F11 og F13.
- c. I områder som omfattes av plankravet i § 4.1 med unntak av «Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone» er følgende unntatt fra plankravet:
 - i. Etablering av vann- og avløpsanlegg, fibernett og lignende.
- d. Andre tiltak som har mindre negative konsekvenser for miljø og samfunn, der kommunen anser kravet om reguleringsplan som åpenbart urimelig.

Retningslinje til § 4.2:

i. Til punkt d: Ved vurderingen om et tiltak kan ha mindre negative konsekvenser for miljø og samfunn skal det ikke bare legges vekt på omfanget, men også de samlede virkningene og konsekvenser av hele tiltaket. Dette må sees opp mot det området tiltaket befinner seg i, samt om tiltaket kommer i konflikt med for eksempel jordverninteresser, friluftinteresser, miljøverninteresser, kulturminner og kulturmiljøer, verdifullt kulturlandskap eller trafiksikkerhets hensyn.

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

- a. Anlegg for håndtering av overflatevann, vegetasjon og utearealer skal være opparbeidet før brukstillatelse gis. Dersom bebyggelse fullføres på vinteren skal opparbeidelsen skje førstkommende vår. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger og tilbygg/uthus/garasje til eksisterende bolig.
- b. Det kan settes rekkefølgebestemmelser for utbygging av teknisk infrastruktur i reguleringsplanen.
- c. Utbygging i områder avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg kan ikke igangsettes før tilfredsstillende vann- og avløpssystem er etablert. Tilkobling til kommunalt vann- og avløpsanlegg vil være tilgjengelig innen tre år etter varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid.
- d. Før brukstillatelse gis i byggesaker, skal renovasjonsforskriften og dens retningslinjer være oppfylt.

§ 4.4 Forhold til jordloven og skogbruksloven (jf. jordloven § 2 og skogbruksloven § 2)**Retningslinje til § 4.4**

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

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

Kommunen kan inngå utbyggingsavtaler i forbindelse med reguleringsplanarbeid. Avtalene skal fastsette konkrete løsninger for de planlagte tiltakene. Eventuelle forhandlinger om utbyggingsavtaler varsles og gjennomføres parallelt med utarbeidelse av reguleringsplan, jf. bystyresak 99/12.

Retningslinje til § 4.5

Utbyggingsavtaler kan tas i bruk for å fordele kostnader på en hensiktsmessig måte mellom kommunen og andre aktører, eksempelvis for å bygge teknisk infrastruktur eller etablere offentlig park/lekeareal. Utbyggingsavtaler bør tas i bruk for å oppnå boligpolitiske mål, for eksempel for å sikre kommunen forkjøpsrett eller tildelingsrett for en begrenset andel av boligene.

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

Kommunen skal kreve at det i reguleringsplanarbeidet redegjøres for muligheten for nydyrking eller flytting av jord.

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

Krav om universell utforming jf. gjeldende plan- og bygningslov og teknisk forskrift skal ivaretas. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer.

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

Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at de tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv og i forhold til bakgrunnen og omgivelsene. Skilt og reklame skal ikke bidra til privatisering. Farge og utforming skal godkjennes av kommunen. På bygningers fasader skal det benyttes frittstående bokstaver. Kommunen kan kreve utarbeidet detaljert skilt og reklameplaner for enkelteierdommer.

- a. I åpent naturlandskap, kulturlandskap, parker og friområder må det ikke oppføres frittstående reklameinnretninger.
- b. Skilt og reklame i form av lyskasser skal fortrinnsvis ikke benyttes. Blinkende eller bevegelige skilt og reklameinnretninger tillates ikke.
- c. Uthengsskilt skal ha en fri høyde over terreng på minst 2.5 meter. Løsfotoreklame til hinder for allmenn ferdsel tillates ikke.
- d. Flagg og vimpler med reklameinnslag skal ikke dominere bebyggelse og miljø. Plasseringen skal ikke være til hinder for ferdselen.

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

Med mindre det kan dokumenteres et annet behov skal det for nye utbyggingsprosjekter, ombygging, for bruksendring og/eller utvidelse av eksisterende bygninger avsettes parkeringsplasser for bil og sykkel i henhold til følgende bestemmelser:

Arealformål	Grunnlag	Antall biloppstillingsplasser		Sykkelplasser
		Minimum	Maksimum	
Bolig	Per boenhet	1		Min 2
Fritidsbolig*	Per enhet	1		
Omsorgsbolig	Per boenhet	0,25	1	Min 1
Hotell, campingplass	Per rom	Løses i reguleringsplan		
Forretning	Per 100m ² BRA		4	Min 3
Kontor	Per 100m ² BRA		2	Min 3
Småbåthavn	Per båt plass	Løses i reguleringsplan		
Industri	Per 100m ² BRA	Løses i reguleringsplan		
Lager	Per 100m ² BRA	Løses i reguleringsplan		
Restaurant, forsamlingslokale	Per 100m ² BRA		5	
Barnehage	Per ansatt		1	Min 1
	Per barn	0,15	0,25	
Grunnskole	Per ansatt		1	Min 1
	Per elev			Min 0,25

* Gjelder ikke ved riving med påfølgende oppføring av ny fritidsbolig

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

Parkeringsdekningen for andre formål enn det som er nevnt i tabellen løses gjennom reguleringsplan.

- a. Minimum 10 % av parkeringsplassene tilknyttet byggverk med krav om universell utforming og heis, skal tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne, minimum én plass.
- b. Ved utbygging til kontorformål, herunder undervisning og forskning, kan maksimalt 15 % av eiendommen benyttes til parkering på terrengnivå.
- c. Ved utbygging til forretning- og serviceformål kan maksimalt 30 % av eiendommen

- benyttes til parkering på terrengnivå.
- d. Der parkering etableres under bakken, kan maksimumsnorm fravikes.
 - e. I boligblokker, byggverk for publikum og arbeidsbygninger skal minst 25 % av sykkelplassene ha overbygg.
 - f. Offentlig tilgjengelig flateparkering og private utendørs fellesanlegg skal ha kriminalitetsforebyggende utforming og gis et grønt preg med for eksempel trær, lav beplantning eller armert gress. Tette, høye hekker rundt områdene skal unngås.
 - g. Krav til ladeinfrastruktur for ladbare biler (jr. PBL § 11-9 nr. 3 og 4):
 - i. I boligbygg med minst seks boenheter med felles parkeringsanlegg skal minst 50 % av alle p-plassene i hvert parkeringsanlegg ha fremlagt strøm for lading.
 - ii. I andre bygg og anlegg med felles eller offentlig parkering skal minst 30 % av parkeringsplassene ha fremlagt strøm for lading, der minst 10 % skal ha ladepunkt før det gis brukstillatelse.
 - iii. Standarden på ladepunkter skal være i samsvar med kravspesifikasjonene i kommunens strategi for ladeinfrastruktur.
 - h. Bilparkering med nødvendig manøvreringsareal skal løses på egen tomt eller i felles garasje/på felles oppstillingsplasser avsatt til formålet.
 - i. Plasseringen og fordelingen mellom parkeringsplasser for bil og sykkel skal vises som del av utomhusplanen. Dersom parkeringskravet fravikes, skal det i en parkeringsplan gjøres rede for konsekvensene for omgivelsene og hvilke avbøtende tiltak som gjennomføres. Dette må ikke redusere bevegelseshemmedes tilgang på parkeringsplasser.
 - j. Sykkelparkering kan anlegges i garasje, parkeringskjeller, på terreng eller i fellesbod. Byggverk for publikum skal ha lett tilgjengelige sykkelplasser for besøkende nær inngangspartiet, under tak.

Retningslinje til § 4.9:

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

§ 4.10 Støy (jf. pbl 11-9 nr. 6)

- a. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021 eller nyere versjoner) legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen. Anbefalte støygrenser i tabell 3 i T-1442/2021 skal ikke overstiges.
- b. Det kan tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteoppholdsareal med støynivå som ikke overskrider grenseverdi i det til enhver tid gjeldende regelverk. Bebyggelsen skal planlegges slik at en størst mulig

andel oppholdsrom vil vende mot (og ha vindu mot) stille side.

- c. Innenfor hensynssoner H210 og H220, eller innenfor gule og røde støysoner i det nyeste støykartet fra Sarpsborg kommune, gjelder følgende ved etablering av ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse:
 - i. Det skal foreligge en støyfaglig utredning sammen med planforslaget og/eller søknad om byggetiltak. Støyutredningen skal avklare avbøtende tiltak på berørte bygninger og uteoppholdsareal som vil være nødvendige for at støykravene oppfylles.
 - ii. Det skal foreligge en oppdatert støyutredning sammen med søknad om igangsettingstillatelse.
 - iii. Vurderingene i støyutredningen skal følge Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Avbøtende tiltak skal være prosjektert tilstrekkelig før igangsettingstillatelse kan gis, og tiltak skal være utført før brukstillatelse kan gis.
- d. Dersom området også er utsatt for luftforurensing skal den totale belastningen vurderes.
- e. Det kan ikke etableres flere boenheter, næringsarealer, skole, barnehage eller omsorgsboliger på et område enn det som det er støyutredet for og lagt til grunn i respektive reguleringsplan.
- f. Utendørs støyreducerende tiltak må utformes på en slik måte at de etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter.

Retningslinjer til § 4.10

Til punkt c: Om utvidelsen er vesentlig beror blant annet på type rom/bruk, kvadratmeter og støysoner (gul/rød). Selv om utvidelsen ikke er vesentlig bør tiltaket være støyisolerende (som eks. isolerglass) for et best mulig innemiljø.

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

- a. Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs tilfredsstillende kravene i de til enhver tid gjeldende lovverk.
- b. Det må gjøres nærmere utredning av luftforurensing med tilhørende avbøtende tiltak ved etablering av ny bebyggelse som er følsom for luftforurensing eller ved vesentlig endring av eksisterende bebyggelse som er følsom for luftforurensing, innenfor områder langs følgende veier:
 - Ytterkant E6, 65 meter ut.

Retningslinjer til § 4.11

Temakart Luftforurensing, eller det nyeste luftforurensningskartet fra Sarpsborg kommune, legges til grunn. Temakartet er utarbeidet etter retningslinjen for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520). Det inneholder informasjon om luftforurensing i form av svevestøv (PM10) og nitrogendioksid (NO₂) fra trafikk, vedfyring og industri, samt industrirelatert luftforurensing i form av svoveldioksid (SO₂).

- i. *I rød sone på temakart Luftsoner skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan bare skje i sentrale byområder og andre viktige fortettingsområder, etter en helsefaglig vurdering.*
- ii. *Gul sone på temakart Luftsoner er en vurderingssone hvor det skal vises varsomhet med å tillate etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning. I gul sone skal det legges vekt på at uteoppholdsarealer får minimal eksponering og at det sikres godt innelima. Dersom området også er utsatt for støy skal den totale belastningen vurderes.*

§ 4.12 Skredfare (jf. pbl §§ 28-1 og 11-8)

- a. For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for skred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.
- b. I områder vist som faresoner H310 på plankartet, må det ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019. Sikkerhet mot skred i bratt terreng utredes i samsvar med NVEs veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng.

Retningslinje til § 4.12

- i. *Kartlagte faresoner for kvikkleireskred er vist som «faresone H310_kartlagt kvikkleiresone» på plankartet og på temakart Grunnforhold.*
- ii. *Aktsomhetsområder for steinsprang, snøskred og jord- og flomskred, samt områder med mulighet for marin leire, er vist på plankartet og temakart Grunnforhold som:*
 - *Faresone «H310_aktsomhet steinsprang»*
 - *Faresone «H310_aktsomhet snøskred»*
 - *Faresone «H310_aktsomhet jord- og flomskred»*
 - *Faresone «H310_aktsomhet marin leire»*

Aktsomhetsområder for steinsprang omfatter ikke steinsprang som kan forekomme i små skrenter.

Aktsomhetsområder med mulighet for marin leire omfatter ikke utløpsområder. Dersom planlagte tiltak ligger innenfor områder med mulig marin leire eller ligger nedenfor områder med mulig marin leire, må faren for skred utredes iht. prosedyren i NVEs veileder 1/2019.

§ 4.13 Flomfare (jf. pbl §§ 28-1 og 11-8)

- a. For alle planer og tiltak i flomutsatte områder skal faren for flom vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-2 med veiledning.

- b. I områder vist som faresoner H310 på plankartet, må det ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning.
- c. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier sikres og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås. Temakart Flomveier kan benyttes som grunnlag for å vurdere naturlige flomveier. Dersom reguleringsplaner eller tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 berører et område med fare for flom, eller vil skape nye flomveier som følge av planlagt utbygging, skal konsekvenser kartlegges.
- d. Vurdering av konsekvenser og behov for risikoreduserende tiltak utredes etter de til enhver tid gjeldende retningslinjer for flom i arealplaner.

Retningslinje til § 4.13

Følgende er tatt inn som faresoner H310 på plankartet, og vist på temakart Flom:

- *Aktsomhetsområder for flom langs øvrige vassdrag er vist som faresone «H310_aktsomhet flom vassdrag».*
- *Aktsomhetsområder for stormflo kombinert med havnivåstigning (2090-nivå) er vist som faresone «H310_aktsomhet stormflo».*
- *I tillegg viser temakart Flomveier (dreneringslinjer) de naturlige veiene vannet følger.*

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

- a. Kommunens veileder for håndtering av overvann skal legges til grunn ved byggesøknad og/eller planlegging av ny bebyggelse.
- b. Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent. Dvs. gjennom infiltrasjon og fordøyning i grunnen og åpne vannveier, utslipp til resipient eller på annen måte utnyttes som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensningsevne utnyttes.
- c. Gårdsplasser eller lignende tillates ikke steinlagt eller asfaltert dersom dette fører til at overvann ledes ut i veien eller til naboeiendommer.
- d. Ved offentlig ettersyn av reguleringsplaner skal det foreligge:
- i. en beregning av blågrønn faktor, i tråd med Norsk standard 38/45 Blågrønn faktor.
 - ii. en overvannsplan som viser løsning for håndtering av overvann. Overvannsplanen skal vise framtidig nedbørsmengder og nødvendige tiltak for å håndtere overvann lokalt.

Retningslinje til § 4.14

- i. *Overvannshåndtering bør planlegges som et bruks- og opplevelseselement i utearealer.*
- ii. *Blågrønn faktor: Prosjekter bør oppfylle en blågrønn faktor på minst 0,7 i områder for vesentlig fortetting og minst 0,8 i resten av kommunen, jf. kommunens overvannsveileder. Eventuelle avvik må begrunnes.*

- iii. *Elver og bekker skal som hovedregel ikke lukkes og skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig.*
- iv. *I planer som berører allerede lukkede eller sterkt påvirkede vassdrag, skal det vurderes om vassdraget kan gjenåpnes og restaureres.*

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

- a. Sarpsborg kommunes retningslinjer for slokkevannforsyning og vannforsyning til sprinkleranlegg skal legges til grunn i planlegging av ny bebyggelse. Det er tiltakshaver/ansvarlig(e) foretaks ansvar å sørge for at myndighetenes krav til brannsikring er ivarettatt. Dersom slokkevannkapasiteten ikke er tilstrekkelig, må tiltakshaver sørge for supplerende eller alternative tiltak.
- b. Ved regulering av nye bolig- og næringsområder skal det settes av branngater som skal bidra til å stoppe spredning av en eventuell brann.

§ 4.16 Grunnforurensing (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

- a. Alle tiltak skal planlegges slik at forurensing fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.
- b. Miljødirektoratets veiledere og databaser, samt kommunens «temakart Grunnforurensing» skal, som et minimum, benyttes som grunnlag for å vurdere risiko for forurenset grunn.
- c. For barnehager, barneskoler/SFO og lekeplasser gjelder følgende:
 - i. I forkant av vesentlige terrenginngrep skal det gjennomføres undersøkelser av grunnen.
 - ii. Ved nyetablering eller utvidelse av barnehager, barneskoler/SFO eller lekeplasser, skal det tas prøver av overflatejorda når utelekeområdet er ferdig planert. Dersom noen av prøvene overskrider Folkehelseinstituttets «Anbefalte kvalitetskriterier for jord i barnehager, lekeplasser og skoler» skal tilfredsstillende tiltak gjennomføres. Dette skal utføres i henhold til Miljødirektoratets veiledere, TA-2260, TA-2261 og TA-2262.
 - iii. Dersom ny jord tilføres skal det foreligge dokumentasjon som viser at denne tilfredsstillende «Krav til kjemisk sammensetning av jord som skal leveres til barnehager og lekeplasser», tabell 3 i Miljødirektoratets veileder TA-2261.

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

- a. Ved større eller langvarige bygge- og anleggstiltak kan kommunen kreve at det utarbeides en plan for beskyttelse av omgivelsene, og at denne planen skal godkjennes før igangsettingstillatelse gis. Planen skal kunne redegjøre for bl.a. trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Nødvendige beskyttelsestiltak kan kreves etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.
- b. Bygg og anleggsvirksomhet skal ikke gi støy som overskrider støygrensene gitt i tabellene 4 og 5 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442. Det kan kreves at effekten av støydempende tiltak dokumenteres ved målinger bekostet av tiltakshaver.

- c. For større eller langvarige bygge- og anleggstiltak skal luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, tilfredsstilles gjennom hele anleggsfasen. Det kan kreves at effekten av støvdempende tiltak dokumenteres ved målinger bekostet av tiltakshaver.

Retningslinje til § 4.17

Med større eller langvarige bygge- og anleggstiltak menes tiltak med anlegg som varer i mer enn seks uker, eller hvor flere tiltak med anlegg i samme område vil vare mer enn seks uker til sammen.

§ 4.18 Høyspenningsanlegg (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og 11-8a)

- a. Alle tiltak skal planlegges slik at mennesker eksponeres for så lave elektromagnetiske felt som praktisk mulig.
- b. Det er generelt byggeforbud innenfor 5 meter fra nettstasjon og 10 meter fra transmisjonsnettledninger, målt fra ytterste strømførende line.
- c. Ved tiltak etter plan- og bygningslovens § 20 – 1 a) og k) innenfor båndleggingssone H740 «Båndlegging etter andre lover», skal tiltakshaver innhente uttalelse fra netteier.
- d. Ved nyetablering av boenhet/fritidsbolig, institusjoner, skole eller barnehage, eller ved nyetablering av høyspentanlegg, skal det dokumenteres at det i de berørte bygg ikke blir magnetfelt over 0,4 µT (mikrotesla). Magnetfeltnivået skal angis ut fra beregninger basert på fakta om anlegget og dets forventede gjennomsnittlige strømbelastning over året.

Retningslinje til 4.18

Høyspentanlegg omfatter høyspentledninger, jordkabler og transformatorstasjoner.

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

- a. Ethvert tiltak skal planlegges, prosjekteres og utformes på en slik måte at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Tiltaket skal tilpasses områdets bruk, struktur og naturgitte forhold.
- b. Det skal gjøres en helhetlig estetisk vurdering av alle tiltak. I vurderingen skal inngå momenter som nær- og fjernvirkning, topografi, tomtas beskaffenhet, tilpassing kontra kontrastvirkning, volumoppbygging, materialbruk og farger. Der tiltak bryter med eksisterende byggeskikk eller bebyggelsesstruktur, må det redegjøres for hvordan tiltaket tilfører nye kvaliteter og hvordan det tilpasses til området. Ved regulering skal det leveres 3D-modell som viser forholdet til nabobebyggelse og omgivelsene. Kommunen kan kreve at 3D-modell leveres som del av søknad om tiltak.
- c. Ubebygde areal skal holdes ryddig og i ordentlig stand. Kommunen kan forby lagring eller annen bruk av slikt areal, når det etter kommunens skjønn vil virke sterkt skjemmende

eller være til vesentlig ulempe for andre.

Retningslinjer til § 4.19

- i. Til pkt. b: Kommunen vil kunne kreve 3D-tegninger som del av byggesøknaden for eksempel i nærheten av kulturminner eller innenfor avgrensningen av kulturmiljøer eller kulturlandskapsområder.
- ii. Til pkt. d: Med «vesentlig ulempe for andre» kan for eksempel skadedyr inngå i kommunens vurdering.

§ 4.20 Belysning (jf. pbl 11-9 nr. 6)

Utvendig belysning skal bidra til trygghet og trivsel i bebygde områder. Utvendig belysning bør ikke være til sjenanse for mennesker eller dyr. Ved valg og utforming av utendørs belysning bør mengden strølys begrenses så mye som mulig.

Retningslinjer § 4.20

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

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

- a. Ved nye tiltak og inngrep som kan ha negativ påvirkning på miljøtilstanden til en vannforekomst skal dette redegjøres for ved utarbeidelse av reguleringsplan og byggesaksbehandling, og veies opp mot miljømålet til vannforekomsten.

Retningslinjer til § 4.21

- i. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 med tilhørende veileder skal legges til grunn ved behandling av saker som kan berøre interesser knyttet til naturmangfoldet. Vurderingene og vektleggingen av prinsippene skal fremgå av saksutredningen.
- ii. Dersom vurderingen etter a. viser at tiltaket berører interesser knyttet til naturmangfold, kan kommunen kreve at disse interessene blir nærmere utredet. Kommunen kan også kreve at alternativvurdering og/eller avbøtende tiltak gjennomføres.
- iii. Som minimum skal Miljødirektoratets Naturbase brukes som informasjonsgrunnlag i vurderingen av naturverdier. I tillegg bør også lokale databaser og kunnskapsmiljøer legges til grunn for beslutningen. Kommunen kan stille krav om undersøkelse av naturmangfold.

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

I 100-metersbeltet mot sjø og innenfor forbudsgrense langs vann og vassdrag tillates ikke plassering av midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg, herunder campingvogner, telt og lignende.

Unntatt fra forbudet er:

- Plassering av campingvogner, telt og lignende på området avsatt til campingplass.
- Plassering av campingvogn på bebygd boligeiendom.
- Teltning som er tillatt etter friluftsløven.
- Konstruksjoner eller anlegg på bygge- eller anleggstomt.
- Konstruksjoner eller anlegg som er nødvendige for landbruket eller fiskerinæringen.
- Navigasjonsinstallasjoner.

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

Alle tiltak innenfor bestemmelsesområder for bevaring av kulturlandskap H550_01 skal vurderes opp mot hensynet til at landskapskarakteren ikke skal forringes.

Retningslinje til § 4.23

i. *Bestemmelsesområdene omfatter:*

- *Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse etter Riksantikvarens KULA-register (gjelder H550_01 Oldtidsveien-Skjebergsetta)*
- *Landskap i tilknytning til kulturmiljø ihht. rapporten Underlagsdokument for fortettingsstrategi - Kartlegging av landskap og kulturmiljøer med analyse av egnethet for fortetting, des. 2019 - apr. 2020. Rapporten kan benyttes for en nærmere beskrivelse av områdekarakteren og bakgrunn for bestemmelsene.*
- *Viktige kulturlandskap eller kulturmiljøer i fylkesplanen Østfold mot 2050 vedtatt 21.06.2018.*
- *Viktige kulturlandskap kartlagt av Sarpsborg kommune i 2015.*

ii. *Bestemmelsene §§ 4.23.1 spesifiserer i hvilke bestemmelsesområder fortetting med nybygg ikke tillates. Hvor dette ikke er angitt, tillates nybygg så lenge de tilpasser seg områdets særpreg. Forbud mot nybygg omfatter ikke riving og gjenreising etter brann eller annen skade.*

iii. *Med mindre det er spesifisert i bestemmelsene under § 4.23 at tiltak skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse, avklares saker av kommunen.*

iv. *Med «nybygg» i bestemmelsene under § 4.23 menes bygninger som ikke regnes som sekundærbygninger.*

§ 4.23.1 Bestemmelsesområde H550_01 Oldtidsveien-Skjebergsetta

a. Nybygg som virker dominerende i landskapet tillates ikke. Bebyggelsen og strukturen i gamle gårdstun skal søkes beholdt. Nye driftsbygninger bør innpasses godt i eksisterende

gårdstun, både med hensyn til arkitektur og plassering. Det er viktig at elementer som underbygger det historiske landskapets karakter ivaretas, for eksempler trekker, beitemarker, bekker og utsynspunkter mot fjordarmene. Alle tiltak innenfor bestemmelsesområdet for skal vurderes opp mot hensynet til at landskapskarakteren ikke skal forringes.

- b. Siktkorridorer mellom Raet og Skjebergkilen må holdes åpne.
- c. Ved en eventuell utbedring av fv. 130 Oldtidsveien bør det legges vekt på god veiestetikk som kan bidra til å forsterke de historiske sammenhengene.
- d. Tiltak som har innvirkning på landskapsbildet eller berører historiske elementer, for eksempel automatisk fredete kulturminner, gårdstun, verneverdige bygninger og trekker, skal forelegges regional kulturminneforvaltning for uttalelse.
- e. Følgende kulturminner er av regional verdi:
 - Hornnes (de to gårdstunene Hornnes vestre gnr. 1006/1 og Kårehornnæs gnr. 1004/3, samt alléen mellom) – delvis innenfor arealplanen.

Tiltak som kan forringe den kulturhistoriske verdien skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

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

- a. Automatisk fredete kulturminner
 - i. For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredede kulturminner, inkludert deres sikringssoner, må det søkes kulturmyndighetene om tillatelse etter lov om kulturminner.
 - ii. Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og regional kulturminneforvaltning varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juli 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.
- b. Kulturmiljøer og kulturminner fra nyere tid
 - i. Ved planlegging og utbygging skal det legges vekt på å ivareta verneverdige kulturminner og kulturmiljø. Oppføring av nye bygninger og anlegg innenfor verneverdige kulturmiljøer må tilpasses de bygde og naturgitte omgivelser og strukturer.
 - ii. For kulturminner som i seg selv, eller som del av et kulturmiljø, har historisk, arkitektonisk eller annen verneverdi kan kommunen avslå søknad om rivning.
 - iii. Ved endring av eksisterende byggverk kan kommunen kreve at det tas hensyn til verneverdier, slik at historiske, arkitektoniske og andre kulturhistoriske verdier som knytter seg til byggverket og kulturmiljøet ikke går tapt, men blir bevart. Dette gjelder hovedkonstruksjon, originale bygningsdeler og verdifulle historiske tilføyelser.

- iv. Ny bebyggelse, tilbygg og påbygg skal utformes slik at den er tilpasset og ikke blir dominerende eller skjemmende i forhold til bevaringsverdige eller fredete bygninger og kulturmiljøer. Alle byggetiltak skal vurderes spesielt med hensyn til kulturhistorisk og arkitektonisk verdi. Områdets særpregede miljø og karakter skal videreutvikles med utgangspunkt i eksisterende kvaliteter.
- v. Tilbakeføring av bygninger og anlegg og/eller bygningsdeler til tidligere periode, skal skje på et historisk dokumentert grunnlag. Tilbakeføring kan kun skje etter tilrådning fra kommunens kulturminnefaglig sakkyndig og/eller regional kulturminneforvaltning. Om dokumentasjon ikke foreligger i sin helhet, kan det vurderes om enkelte bygningsdeler kan tilbakeføres til stilhistorisk riktig utforming og materialbruk ut fra eksempler på tilsvarende bygninger.
- vi. Alle saker av regional og nasjonal betydning som dreier seg om rivespørsmål av verneverdige kulturminner, vesentlige om- eller påbygginger og/eller dispensasjoner skal oversendes regional kulturminneforvaltning. Alle vesentlige endringer på kulturminner oppført før 1850 oversendes regional kulturminneforvaltning, jf. kulturminneloven § 25. Utover dette er det kommunens kulturminnefaglige sakkyndige som avgjør hvilke saker som skal forelegges regional kulturminneforvaltning og lokale interesseorganisasjoner. Saker av prinsipiell betydning skal som hovedregel forelegges regional kulturminneforvaltning.
- vii. SEFRAK-bygninger: Tiltak ved SEFRAK-registrerte bygninger skal vurderes å oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse. For meldepliktige bygninger (bygninger eldre enn 1850), er det lovfestet i Kulturminneloven § 25 at kommunen er pliktig å oversende tiltaket til regional kulturminneforvaltning for uttalelse, før endring eller riving kan bli godkjent. Kommunalt vedtak skal umiddelbart oversendes regional kulturminneforvaltning.

Retningslinjer til § 4.24

Kulturminneplanen viser enkeltbygninger med kulturhistorisk verneverdi. I tillegg kan kommunen vurdere at andre bygninger og anlegg som ikke står oppført i kulturminneplanen har verneverdi.

- i. *Til pkt vi: Kulturminner og kulturmiljøer av regional og nasjonal verdi inngår i bestemmelsesområder for bevaring av kulturlandskap H550 eller kulturmiljø H570. Bestemmelsene under § 4.23 og § 4.25 presiserer hvilke kulturminner og kulturmiljøer som har nasjonal eller regional verdi.*
- ii. *SEFRAK-bygninger: Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner, siden SEFRAK er et aldersregister der det ikke er foretatt noen verneverdivurdering. Registreringen fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninger.*

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

- a. I alle bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljø, skal tiltak tilpasse seg arkitekturen og videreføre stedets særpreg.
- b. Ved regulering eller søknad om nybygg eller vesentlig tilbygg/påbygg/ombygging av eksisterende bygg innenfor bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljø, skal kulturmiljøet dokumenteres, og det skal redegjøres for hvordan verdiene vil bli ivaretatt. Det kan kreves fasadeoppriss og/eller tilpasningsanalyse som også viser tilliggende bebyggelse. Ved regulering eller søknad om nybygg like utenfor et bestemmelsesområde bevaring av kulturmiljø kan kommunen kreve at kulturmiljøet dokumenteres, og at det redegjøres for hvordan verdiene vil bli ivaretatt.
- c. Elementer som for eksempel arkitektur, hustufter, stengjerder, murer, gamle veianlegg, bruer, alléer, trekker, hageanlegg og brygger kan bidra til å gi særpreg til et område, og kan kreves bevart.
- d. Med mindre det er spesifisert i bestemmelsene under §§ 4.25.1 og 4.25.2 at tiltak skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse, avklares saker av kommunen.

Retningslinje til § 4.25

Bestemmelsesområder bevaring av kulturmiljø vises på temakart Kulturlandskap og kulturmiljøer. Bestemmelsesområdene omfatter:

- *Områder fra rapporten Underlagsdokument for fortettingsstrategi - Kartlegging av landskap og kulturmiljøer med analyse av egnethet for fortetting, des. 2019 - apr. 2020.*
- *Andre viktige kulturmiljøer vurdert i forbindelse med arbeid med kommunedelplan for kulturminner.*

§ 4.25.1 Bestemmelsesområde H570_01 Høysand

Kulturmiljøet skal ivaretas. Endring av eksisterende bebyggelse kan tillates så lenge eksisterende skala, kulturhistorisk- og arkitektonisk stil, grad av vegetasjon og terrengtilpasning videreføres. Deling av eiendom er ikke tillatt. Eiendommer som allerede har fått tillatelse om fradeling kan likevel bebygges.

§ 4.25.2 Bestemmelsesområde H570_02 Feriehjemmet

Borregaardsarbeidernes feriehjem. Kulturmiljøet skal ivaretas. Eventuell ny bebyggelse må tilpasse seg eksisterende arkitektonisk stil.

§ 4.26 Deponi (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6 og § 11-10)

Deponier tillates ikke.

§ 5 BESTEMMELSER KNYTTET TIL AREALFORMÅL (jf. pbl §§ 11-9, 11-10 og 11-11)**§ 5.1 Bebyggelse og anlegg** (jf. pbl § 11-7 pkt. 1)

Arealer avsatt til bebyggelse og anlegg jf. pbl § 11-7 nr. 1, inkluderer nåværende og fremtidig boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, forretning, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, og uteoppholdsarealer.

I områder som på plankartet er markert som eksisterende områder for bebyggelse og anlegg, er formålet ikke uttømmende. Formålet inkluderer bl.a. lekeplasser, små friområder, plass til renovasjon, serviceinstitusjoner, infrastruktur og arealbruksfunksjoner som er en funksjonell del av byggeområdet.

- a. Føringerne fra tabellene i planbeskrivelsen som er listet opp under, må hensyntas ved regulering av områdene:
 - i. Framtidige hytteområder som må reguleres eller fradeles, tabell nr. 4.
 - ii. Framtidige næringsområder som må reguleres, tabell nr. 5.
 - iii. Framtidig idrettsområde som må reguleres, tabell nr. 6.
 - iv. Framtidige småbåthavområder som må reguleres, tabell nr. 7.
- b. Ved regulering eller søknad om tillatelse skal det utarbeides en utomhusplan for disponering av byggetomta i fastsatt målestokk. Utomhusplanen skal vise:
 - i. Omsøkt tiltak og eventuell eksisterende bebyggelse på eiendommen.
 - ii. Eksisterende og planlagt terreng på eiendommen.
 - iii. Eksisterende og planlagt terrengtilpasning mot naboeiendommene.
 - iv. Gangareal, uteoppholdsareal, lekearealer og annen disponering av ubebygde arealer.
 - v. Adkomster.
 - vi. Parkeringsareal for bil og snuplass på egen grunn.
 - vii. Parkeringsareal for sykkel.
 - viii. Blågrønne kvaliteter, inkludert eksisterende trær som skal bevares/felles og ny vegetasjon.
 - ix. Gjerder, støttemurer, levegger/støyskjermer og andre konstruksjoner.
 - x. Renovasjonspunkter og returpunkter samt tilgang til disse med renovasjonskjøretøy.
 - xi. Utendørsbelysning.

Der kommunen finner det nødvendig vil det kunne kreves ytterligere dokumentasjon.

- c. Opplag av båter over 5 m i 100-metersbeltet tillates kun på områder avsatt til småbåthavn og bebygde boligeiendommer.
- d. Ved regulering eller søknad om tillatelse der tiltaket åpenbart vil medføre trafikkøkning som kan få konsekvenser for trafikksituasjonen i området, skal det legges frem en trafikkutredning basert på blant annet trafikktegnninger.

- i. Utredningen skal utarbeides av fagkyndige på trafikk.
 - ii. Utredningen skal definere hvilke tiltak som tiltakshaver må gjennomføre for at trafikkøkning kan aksepteres.
Kommunen kan på bakgrunn av konklusjonene i trafikkutredningen, stille rekkefølgekrav om gjennomføring av tiltak på veisystemet med særlig fokus på løsninger til kollektiv, gående og sykling. På tiltak med krav om trafikkutredning, tillates det ikke utbygging i større omfang enn det trafikkutredningen har lagt til grunn i reguleringsplaner og søknad om tiltak.
- e. Fremføring av kyststi skal prioriteres i alle nye reguleringsplaner der dette er relevant.
 - f. Detaljreguleringsplan for område BA 2 - (Olseng marina) skal kun tillate underformålene 1170 (fritids- og turistformål), 1150 (forretninger – dagligvarer), 1165 (selskapslokale), 1169 (bevertning), 1360 (bensinstasjon), 1390 (galleri og/ eller konferansesenter), 1169 (aktivitetspark) og 1310 (kontor). Bebyggelse og virksomhet skal hensynta kystlandskap, naturmiljø og kyststi.
 - g. Detaljreguleringsplan for område BA-3 - (Bukkholmen) skal kun tillate underformålet 1587 (småbåtanlegg i sjø og vassdrag).
 - h. Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE og stikkledninger begrenset til 10 enheter for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg, fibernett, nettanlegg som etableres i henhold til områdekonsesjon i energiloven og lignende er tillatt.

Retningslinjer til § 5.1 f

- i. *Til pkt d: Med trafikkutredning i denne sammenheng, menes et dokument som beskriver nåværende trafikk situasjon i området og fremtidig trafikk situasjon i området – både ÅDT, antall gående, syklende og hvilke kollektivtrafikk løsninger som er tilgjengelig. Det menes også en beskrivelse av hvilke veiløsninger som vil gi trafiksikker og akseptabel trafikkflyt dersom omsøkt/planlagt tiltak gjennomføres.*
- ii. *Til pkt h: PE = Personekvivalent. 1 personekvivalent tilsvarer omtrent belastningen 1 person tilfører et avløpsanlegg. Med stikkledninger menes enkeltledninger og samling av stikkledninger med samlet lengde på inntil 300 m.*

§ 5.1.1 Bestemmelser om boliger innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg

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

- a. Boligtomtas samlede bygningsmasse skal ikke overstige 300 m² bebygd areal (BYA).
- b. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige 8 m og 7 m.
- c. Maksimal størrelse per garasje/uthus er 80 m² BYA. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige 6 m og 4 m.
- d. Plassering av ny bebyggelse skal være i harmoni med eksisterende bebyggelse hva angår avstand fra kommunal vei med mindre det går på bekostning av trafiksikkerheten. I

- områder uten tydelig struktur skal bebyggelsen ikke plasseres nærmere veikant enn 5 m. Postkassestativ, renovasjonsstativ, gjerder og lignende tillates nærmere veikant enn 5 m uansett eksisterende mønster i området, så lenge krav om frisikt overholdes.
- e. Bebyggelse, herunder også garasjer og støttemurer, må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller avløpsledninger enn 4 m. Nærmere plassering enn 4 m kan godkjennes av kommunen under forutsetning av at det foretas nødvendige sikringstiltak.
 - f. Alle tiltak etter plan- og bygningslovens § 1-6 første ledd, skal tilpasses det eksisterende terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Det skal benyttes naturtilpassede farger.
 - g. Bruksendring til fritidsbolig er ikke tillatt.

Retningslinjer til § 5.1.1

- i. Til pkt d: Ved riving av bebyggelse plassert nærmere enn 5 m fra veikanten kan den tillates gjenoppført på samme sted, men taket skal ikke komme nærmere enn 1 m fra eiendomsgrense til vei.

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

- a. I nye reguleringsplaner og ved oppføring av nye boenheter skal det opparbeides uteoppholdsareal i henhold til underliggende tabell:

Boenhetens størrelse	Minste uteoppholdsareal (MUA)
Boenhet på under 80 m ² BRA	Minst 50 m ² per boenhet
Boenhet på mellom 80 og 100 m ² BRA	Minst 100 m ² per boenhet
Boenhet på over 100 m ² BRA	Minst 150 m ² per boenhet

- b. Tilbygg/garasjer o.l. tillates ikke dersom oppføring gjør at kravet om MUA på eiendommen ikke kan oppfylles.
- c. Følgende kan beregnes som uteoppholdsarealer:
 - Felles oppholdsarealer
 - Private hager
 - Ikke overdekkede balkonger og (tak)terrasser
 - Regnbed og mindre vannflater
- d. Følgende areal kan ikke beregnes som uteoppholdsareal:
 - Kjørbare gangveier, kjøreveier, parkeringsplasser for biler og sykler og areal for avfallsanlegg
 - Alt terreng brattere enn 1:3
 - Arealer i rød sone, temakart luftforurensing
 - Arealer i rød sone, temakart for støy
 - Annet areal som etter kommunens skjønn ikke er egnet for lek og typiske

- uteoppholdsaktiviteter
- e. Minst 50% av uteoppholdsarealene skal ha minst 6 meters bredde.
 - f. Minst 50% av uteoppholdsarealene skal være på terreng.
 - g. Minst 50% av uteoppholdsarealene skal bestå av vegetasjon, naturlig fjell eller vann. Ved plassering av uteoppholdsarealer på takterrasse eller over parkeringskjeller skal betongdekke dimensjoneres for å gi gode vekstvilkår for vegetasjon.
 - h. Minimum 50 % av uteoppholdsarealene skal ligge lavere enn grensene for gul sone for støy og luftforurensning.
 - i. Det skal legges vekt på kvalitet i materialer og utførelse, og det skal benyttes varige miljøvennlige materialer med lavt krav til vedlikehold.

Retningslinjer til § 5.1.1.1

- i. *Kravet om uteoppholdsarealer gjelder både for nye og eksisterende boenheter ved deling av eiendom eller foretting av eksisterende eiendom med flere boenheter.*
- ii. *Til pkt. d: Må også sees i sammenheng med §§ 4.10 og 4.11.*

§ 5.1.1.2 Lekeplasser og møteplasser

- a. Ved regulering og i søknad om tillatelse ved oppføring av nye boenheter skal det gjøres rede for plassering av lekearealer i henhold til underliggende tabell. Kravet til nærlekeplass/møteplass kommer i tillegg til kravet om sandlekeplass for prosjekter med 25 boenheter eller flere. Lekearealer skal ved regulering avsettes på planen med eget formål: 1610 Lekeplass.

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

- b. Ved færre en 30 boenheter eller når boligområdet ligger i spesielt vanskelig terreng med dårlige adkomstmuligheter, kan sandlekeplass og nærlekeplass slås sammen. Minimum 15m² per boenhet. Avstandskrav er maks. 150 meter.

- c. Ved boligprosjekter tilpasset spesielle brukergrupper kan kravet til lekearealer fravikes, men kravet til MUA må overholdes.
- d. Lekeplass og lekeplassutstyr skal tilfredsstillende gjeldende forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr.

Retningslinjer til § 5.1.1.2

- i. *Kravet om sandlekeplass kan løses som del av MUA for eneboliger. Dette gjelder ikke for kravet om nærlekeplass.*
- ii. *Ved utbyggingsprosjekter med flere lekeplasser bør det vurderes å tilpasse lekeplassene til ulike aldersgrupper.*
- iii. *Lekeplasser bør etableres i tilknytning til eksisterende grønnstruktur. Naturlig terreng og verdifull vegetasjon bør bevares og brukes som lekeelement.*

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

- a. Fortetting av boliger tillates bare innenfor regulerte områder, samt området BA-1 (Kvastebyen).
- b. Alle fortetting- og transformasjonsprosjekter skal sikre et godt, helsefremmende bomiljø. Det settes høye krav til estetikk. Hensyn til gående og syklende skal prioriteres.

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

- a. Næringsvirksomhet skal lokaliseres i samsvar med målsetting om rett virksomhet på rett sted.
- b. Alle tiltak etter plan- og bygningslovens § 1-6 første ledd skal i størst mulig grad tilpasses det naturlige terrenget. Det skal benyttes naturtilpassede farger og ikke-reflekterende materialer. Bygge og anleggstiltak eksponert mot hovedveier og sjø skal ha høy arkitektonisk utforming.
- c. Det tillates kun handel med småvarer som dekker et lokalt behov, dersom dette er i tråd med arealformålet.

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

- a. Det åpnes ikke for bygging av fritidsboliger på ubebygde tomter innenfor arealer avsatt til eksisterende bebyggelse og anlegg, med unntak av områdene F1, F2, F7, F8, F9, F10, F11, F13 og F14.
- b. Det åpnes ikke for fradeling av nye hyttetomter eller tilleggsareal til eksisterende hytteeiendommer, som gjør at disse kan være egnet for oppføring av ny hytteenhet.

- c. Tomtestørrelsen på fritidseiendommer skal ikke overstige 1 dekar. Det tillates ikke fradeling/overføring av tilleggsareal til eksisterende fritidseiendom eller opprettelse av ny fritidseiendom som gjør at tomtestørrelsen overstiger 1000 m². Unntak er:
 - i. Festetomter som ikke er oppmålt, men hvor tomtestørrelsen fremgår av festekontrakten.

§ 5.1.4.1 Bestemmelser om fritidsbebyggelsens størrelse, plassering og form

- a. Bruksareal (BRA) må til sammen ikke overstige 90 m². Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 160 m² på tomta.
- b. Opparbeidet uteareal som uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet hytte skal ikke overstige 50 m². Av dette kan inntil 10 m² være overbygd. Overbygget skal være tilknyttet fritidsboligen. Overbygget skal ikke regnes med i tomtas bruksareal (BRA), men i bebygd areal.
- c. Det tillates to bygg på tomta, men kun en bruksenhet. Uthus /anneks må ikke overstige 15 m² BRA og 20 m² BYA. Parkeringsplasser og andre utvendige konstruksjoner regnes ikke med i tomtas bruksareal (BRA). Antall bygg eller bebyggelsens størrelse tillates ikke utvidet dersom antall bygg eller bebyggelsens størrelse allerede er lik eller overskrider disse verdier.
- d. Oppføring av frittliggende uteareal og/eller uteareal tilknyttet uthus/anneks som uteplass, inngangsparti, platting, terrasse, veranda, gressplen og lignende, tillates ikke.
- e. Målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng gjelder følgende;
 - i. Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 5 m
 - ii. Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m
 - iii. For bygninger med pulttak eller flate tak, samt uthus/anneks skal maksimal gesims-/mønehøyde ikke overstige 4 m
 - iv. Maksimal fasadehøyde (både møne og gesims) i eksponerte retninger mot sjøen skal ikke overstige 5,5 m
- f. Riving og gjenoppføring av fritidsbebyggelse tillates innenfor rammene i § 5.1.4.1. Ved rivning av eksisterende og oppføring av ny/tilbygg til fritidsbebyggelse skal det legges vekt på hensynet til landskapsverdier, arkitektoniske forhold og nabobebyggelse. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Hensynet til disse forhold skal legges til grunn for vurdering om ny bebyggelse kan gis samme plassering som tidligere eller bør flyttes.
- g. Gjenoppføring eller utvidelse av eksisterende bebyggelse skal ikke trekkes nærmere sjøen. Fasadelengder i eksponerte retninger mot sjøen skal ikke overstige 14 m.
- h. Badestamp, svømmebasseng og lignende kan tillates og inngår som opparbeidet uteareal.

- i. Badestamp, svømmebasseng og lignende tillates ikke tilknyttet offentlig nett.
- j. Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder, levegger og frittstående trapper er ikke tillatt. Unntak fra forbudet kan gjøres der gjerder er nødvendige av sikkerhetsmessige hensyn, og levegger med høyde inntil 1,8 m og samlet lengde inntil 3 m.
- k. Det er ikke tillatt å utvide eksisterende atkomstveier eller anlegge nye veier eller parkeringsplasser. Dette gjelder for eksisterende fritidsbebyggelse. Unntatt forbudet er midlertidig anleggsveier og enkel gangatkomst i maksimalt 1,5 m bredde, beregnet fra fyllingsfot til fyllingsfot.
- l. Alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Sprengning tillates i hovedsak ikke. Fyllinger/skjæringer utover 1 meter tillates ikke.

Retningslinjer til § 5.1.4.1

- i. *I saker som gjelder innpassing av våtrom som følge av innlegging av ny kommunal/forskriftsmessig VA-løsning kan det vurderes dispensasjon for inntil 5 m² BRA ut over begrensningen satt i § 5.1.4.1.*
- ii. *Til pkt b: Med opparbeidet uteplass, gressplen, inngangsparti, plating, terrasse eller veranda tilknyttet fritidsbolig menes opparbeidede uteoppholdsarealer forbundet til fritidsbolig, eller forbundet til fritidsbolig med gangbane på inntil 5 meter lengde. Gangbane inngår i uteplassarealet. Pergola eller lignende konstruksjoner regnes med som overbygd terrasse. Opparbeidet uteplass skal være terrengtilpasset. Steinlagte områder regnes som opparbeidet uteplass.*
- iii. *Til pkt e: Med flate tak regnes bygninger med takvinkel mindre enn 7°.*
- iv. *Til pkt h: Vann fra badestamp, svømmebasseng og lignende er gråvann og skal håndteres etter forurensningsregelverket.*
- v. *Til pkt j: Unntak fra forbud mot trapper kan gjøres for mindre, terrengtilpassede trapper eller trinn i terrenget som er nødvendig for en god gangadkomst, samt inngangsparti. God materialbruk, utforming og fargesetting skal vektlegges.*
- vi. *Til pkt k: Unntaket gjelder også for andre enkle tiltak for forbedring av gangadkomst. Gangadkomst skal ikke asfalteres.*
- vii. *Der det allerede er flere enheter på en fritidseiendom gjelder bestemmelsene for hver enkelt enhet.*
- viii. *For søknad om arealutvidelse av hytteenhet med flere enn 2 bygninger må det påregnes et krav om reduksjon i bygningsantall.*

- ix. *Til pkt I: Ved sprengningsarbeider må det søkes og angis spesifikt antall kubikk stein/fjell som skal sprenges. Det skal vises på kart hvor sprengningen skal foregå og beskrives på hvilken måte. Sprengning over 3 m³ tillates ikke. Sprengningsarbeidet skal foregå på en skånsom måte.*

§ 5.2 Fritids- og turistformål (jf. pbl § 11-9 nr. 1 - 8)

- a. Utvidelse av eller vesentlige tiltak på eksisterende campingplass tillates ikke før området inngår i en reguleringsplan.
- b. Område for framtidig fritids- og turistformål i Revebukta kan benyttes til campingplass eller utleiehytter. En reguleringsplan skal sikre en helhetlig utnyttelse av hele campingplassen.

§ 5.3. Grønnstruktur (jf. pbl § 11-9 nr. 3, 5 og 6 og 11-10)

- a. Grønnstruktur er arealer som inngår i naturområder, turdrag, friområder og parker. Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier, områder for lek og rekreasjon samt dammer, bekker og vannflater skal ivaretas og styrkes. Minimumsbredde på turdrag og korridorer bør være 30 meter.
- b. Det kan tillates mindre bygg og anlegg som legger til rette for rekreasjon, friluftsliv, biologisk mangfold og/eller overvannshåndtering.
- c. Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE og stikkledninger begrenset til 10 enheter for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg, fibernett, jordkabelanlegg som etableres i henhold til områdekonsesjon i energiloven og lignende er tillatt dersom de ikke er i konflikt med viktige landbruks-, natur-, landskap- eller friluftsjnteresser.

Retningslinje til § 5.3

- i. *Til pkt c.: PE = Personekvivalent. 1 personekvivalent tilsvarer omtrent belastningen 1 person tilfører et avløpsanlegg. Med stikkledninger menes enkeltledninger og samling av stikkledninger med samlet lengde på inntil 300 m.*

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

- a. Innenfor 100-metersbeltet gjelder byggeforbudet etter plan- og bygningslovens § 1-8 andre ledd, der ikke annen byggegrense er markert i plankartet eller i reguleringsplan.
- b. I områder avsatt til LNF-formål tillates tiltak som etter kommunens vurdering er nødvendig i forbindelse med tradisjonell jord-, skog-, og utmarksnærings.
- c. Med unntak fra kårboliger er det ikke tillatt å etablere nye boliger, fritidsboliger eller næringsbebyggelse som ikke er i tråd med LNF-formålet. Nye kårboliger tillates bare der det etter kommunens vurdering ikke er tvil om det driftsmessige behovet.
- d. I LNF-områder er etablering av nye boliger- eller fritidseiendommer og deling av grunneiendommer ikke tillatt. Unntak er:
- Fradeling til uendret bruk.
 - Fradeling til landbruksformål. Boligeiendommer skal likevel ikke omfatte dyrket mark, og skal ikke overstige 2000 m².

- iii. Fradeling av arealer som etter kommunens vurdering har marginal betydning, dersom disse ikke berører dyrket/dyrkbar mark, eller er i strid med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser. Det totale arealet for den enkelte eiendom brukt til fritidsboligformål må likevel ikke overstige 1000 m². Boligeiendommer skal ikke overstige 2000 m².
- e. Mindre tilretteleggingstiltak for fritidsbruk og friluftsliv tillates under forutsetning av at tiltaket ikke berører dyrket mark, eller er i strid med andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser.
- f. Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE og stikkledninger begrenset til 10 enheter for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg, fibernett, nettanlegg som etableres i henhold til områdekonsesjon i energiloven og lignende, er tillatt dersom de ikke er i konflikt med dyrket eller dyrkbar mark, eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser.
- g. Masseuttak tillates kun når det er nødvendig i forbindelse med bygging eller vedlikehold av enkeltanlegg for landbruksvei, og dersom lokalisering og omfang etter kommunens vurdering er akseptabelt med hensyn til ivaretagelse av miljø- og kulturlandskapsinteresser.
- h. Planering eller massedeponi tillates kun når det forflyttes masse som berører et areal på inntil 1 dekar.
- i. Postkassestativ, renovasjonsstativ, gjerder og lignende tillates nærmere veikant enn 5 m uansett eksisterende mønster i området, så lenge krav om frisikt overholdes.

Retningslinjer til § 5.4

- i. *Til pkt b: Veileder H-2401 «Garden som ressurs» legges til grunn i vurdering av om et tiltak er i tråd med LNF-formålet.*
- ii. *Til pkt. c: Riving og gjenoppføring av bolig/kårbolig, fritidsbolig og næringsbygg er tillatt.*
- iii. *Til pkt c: Ved vurderingen av det driftsmessige behovet for oppføring av ny kårbolig, skal det legges avgjørende vekt på om planlagt drift kan gjennomføres uten at det bosettes flere mennesker på eiendommen.*
- iv. *Til pkt c: Oppføring av kårbolig er kun aktuelt å vurdere i forbindelse med gjennomføring av generasjonsskifte.*
- v. *Til pkt f: PE = Personekvivalent. 1 personekvivalent tilsvarer omtrent belastningen 1 person tilfører et avløpsanlegg. Med stikkledninger menes enkeltledninger og samling av stikkledninger med samlet lengde på inntil 300 m.*

§ 5.4.1 Bestemmelser for landbrukseiendommer (jf. pbl § 11-11 nr.1)**§ 5.4.1.1 Bestemmelser for bebyggelse på landbrukseiendommer** (jf. pbl § 11-11 nr.1)

- a. Nye driftsbygninger og konstruksjoner i landbruket skal dimensjoneres i samsvar med faktiske, driftsmessige behov. Behovet skal dokumenteres og vurderes av kommunen.
- b. Utvidelse av gårdstun, opparbeidelse av lagerplass og uteareal i forbindelse med landbruksdrift kan tillates med inntil 1000 m².
- c. Landbruksbebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 15 m, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Minste tillatte takvinkel er 1:3. For siloer er største tillatte totalhøyde 15 m.
- d. Ny landbruksbebyggelse inklusive våningshus og kårbolig skal plasseres i direkte tilknytning til gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk. Dersom kommunen vurderer ønsket lokalisering til ikke å være forsvarlig ut fra hensyn til jordvern, bo- og driftsmessige forhold og/eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser, kan kommunen kreve annen plassering.
- e. Ny bygning, lagerplass eller uteareal i jord-, skog- eller utmarksnæring kan lokaliseres utenfor tunet, dersom dette er naturlig av hensyn til tiltakets funksjon, og lokaliseringen ikke er i strid med viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser.
- f. Flytting eller oppsplitting av gårdstun er ikke tillatt.
- g. Endringer av eksisterende boliger eller fritidsboliger på landbrukseiendommer, og ny eller utvidet bebyggelse knyttet til disse, skal utformes i tråd med lokal byggeskikk. Dersom kommunen vurderer ønsket lokalisering til å være i strid med viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser, kan kommunen kreve annen plassering.

Retningslinjer til §5.4.1.1

- i. Til pkt a: For å avgjøre om en næringsvirksomhet faller inn under landbruksbegrepet skal veileder H-2401 «Garden som ressurs» legges til grunn.
- ii. Til pkt a: Ved vurdering av det driftsmessige behovet for nye bygg og konstruksjoner skal det legges vekt på omfanget av eksisterende bygningsmasse, og om behovet kan dekkes ved tilpasning av denne.
- iii. I tilfeller der oppføring av ny bygningsmasse vil medføre tap av dyrket mark eller berøre andre viktige interesser, vil kommunen kunne kreve vurdert om deler av eksisterende bygningsmasse bør rives for å gi plass til nye bygninger.

§ 5.4.1.2 Bestemmelser for bruksendring av landbruksbebyggelse (jf. pbl § 11-11 nr.1)

- a. Bruksendring av eksisterende landbruksbebyggelse til mindre næringsvirksomhet og/eller tjenesteyting er tillatt dersom:
 - i. Virksomheten kan innpasses i eksisterende bygninger og/eller på egnede arealer utendørs i tilknytning til eksisterende bygninger.
 - ii. Virksomheten ikke legger beslag på bygninger som til enhver tid er nødvendige for landbruksdriften.
 - iii. Virksomheten ikke kommer i konflikt med landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser eller krever vesentlig ombygging av bygninger.
 - iv. Virksomheten skal ikke tilføre vesentlig belastning på omgivelsene.
Virksomheten skal ikke sysselsette mer enn 5 årsverk per driftsenhet, eller føre til vesentlig økt trafikk fra kunder/besøkende og varelevering sammenlignet med landbruksvirksomhet.
- b. Det må dokumenteres at sanitært avløpsvann føres til kommunalt VA-nett, eller at landbruksbygningen har godkjent utslippstillatelse etter forurensningsloven. Dersom dette ikke kan dokumenteres, må landbruksbygg kobles til kommunalt nett der hvor det er kommunalt avløpsnett, eller det må søkes om utslippstillatelse etter forurensningsloven i områder uten kommunalt nett.
- c. Arealer og bygninger som brukes til næring/tjenesteyting som ikke faller inn under landbruksbegrepet tillates ikke fradelt fra grunneiendommen.
- d. Bestemmelsen gjelder ikke innenfor 100-metersbeltet langs sjøen.
- e. Det tillates maksimalt 5 bruksendringer etter denne bestemmelsen i planperioden.

Retningslinjer til §5.4.1.2

- i. *Til pkt. a: Med vesentlig belastning på omgivelsene menes også støy, støv, lukt, negative visuelle virkninger på landskap, kulturmiljø og/eller kulturminner og lignende. Eksplosjons- eller brannfarlige virksomheter tillates ikke.*
- ii. *Til pkt c: For å avgjøre om en næringsvirksomhet faller inn under landbruksbegrepet skal veileder H-2401 «Garden som ressurs» legges til grunn.*
- i. *Arealer utendørs som tas i bruk til næring/tjenesteyting som ikke faller inn under landbruksbegrepet bør ikke være større enn 2000 m².*

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

- a. Tilbygg og påbygg til eksisterende bebyggelse er tillatt. Det tillates 2 mindre frittliggende garasjer/uthus med inntil 80 m² BYA på bebygd eiendom, med 6 m og 4 m maksimal møne- og gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Boligtomtens samlede bygningsmasse skal ikke overstige 250 m² BYA.
- b. Ved oppføring av nye boenheter skal det opparbeides uteoppholdsareal i henhold til underliggende tabell:

Boenhetens størrelse	Minste uteoppholdsareal (MUA)
Boenhet på under 80 m ² BRA	Minst 50 m ² per boenhet
Boenhet på mellom 80 og 100 m ² BRA	Minst 100 m ² per boenhet
Boenhet på over 100 m ² BRA	Minst 150 m ² per boenhet

- i. Tilbygg/garasjer o.l. tillates ikke dersom oppføring gjør at kravet om MUA på eiendommen ikke kan oppfylles.
- ii. Følgende kan beregnes som uteoppholdsarealer:
- Felles oppholdsarealer
 - Private hager
 - Ikke overdekkede balkonger
 - Regnbed og mindre vannflater
- iii. Følgende areal kan ikke beregnes som uteoppholdsareal:
- Kjørbare gangveier, kjøreveier, parkeringsplasser for biler og sykler og areal for avfallsanlegg
 - Alt terreng brattere enn 1:3
 - Arealer i rød sone, temakart luftforurensing
 - Arealer i rød sone, temakart for støy
 - Annet areal som etter kommunens skjønn ikke er egnet for lek og typiske uteoppholdsaktiviteter
- iv. Minst 50% av uteoppholdsarealene skal ha minst 6 meters bredde.
- v. Minst 50% av uteoppholdsarealene skal være på terreng.
- vi. Minst 50% av uteoppholdsarealene skal bestå av vegetasjon, naturlig fjell eller vann.
- vii. Minimum 50 % av uteoppholdsarealene skal ligge lavere enn grensene for gul sone for støy og luftforurensning.
- viii. Det skal legges vekt på kvalitet i materialer og utførelse, og det skal benyttes varige miljøvennlige materialer med lavt krav til vedlikehold.
- c. Plassering av ny bebyggelse skal være i harmoni med eksisterende bebyggelse hva angår avstand fra kommunal vei, med mindre det går på bekostning av trafikksikkerheten. I områder uten tydelig struktur skal bebyggelsen ikke plasseres nærmere veikant enn 5 m.
- d. Bebyggelse, herunder også garasjer og støttemurer, må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller avløpsledning enn 4 m. Nærmere plassering enn 4 m kan godkjennes av kommunen under forutsetning av at det foretas nødvendige sikringstiltak.
- e. Riving og gjenoppføring av boligbebyggelse tillates innenfor rammene i § 5.4.2. Ved riving av eksisterende og oppføring av ny/tilbygg til boligbebyggelse skal det legges vekt

på hensynet til landskapsverdier, arkitektoniske forhold og nabobebyggelse. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Hensynet til disse forhold skal legges til grunn for vurdering om ny bebyggelse kan gis samme plassering som tidligere eller bør flyttes.

- f. Frittstående lyktestolper er ikke tillatt.
- g. Bruksendring til fritidsbebyggelse er ikke tillatt.
- h. Alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Sprengning tillates i hovedsak ikke. Fyllinger/skjæringer utover 1,5 meter tillates ikke.

Retningslinjer til § 5.4.2

- i. *Til pkt bvii: Må også sees i sammenheng med §§ 4.10 og 4.11.*
- ii. *Til pkt g: Ved sprengningsarbeid må det søkes og angis spesifikt antall kubikk stein/fjell som skal sprenges. Det skal vises på kart hvor sprengningen skal foregå og beskrives på hvilken måte. Sprengning over 3 m³ tillates ikke. Sprengningsarbeidet skal foregå på en skånsom måte.*

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

- a. Bak 100-metersbeltet:
 - i. Bruksareal (BRA) må til sammen ikke overstige 90 m². Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 150 m² på tomte.
 - ii. Opparbeidet uteareal som uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet hytte skal ikke overstige 50 m². Av dette kan inntil 10 m² være overbygd. Overbygget skal være tilknyttet fritidsboligen. Overbygget skal ikke regnes med i tomtas bruksareal (BRA), men i bebygd areal.
- b. Bak byggegrense i 100-metersbeltet:
 - i. Bruksareal (BRA) må til sammen ikke overstige 80 m². Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 120 m² på tomte.
 - ii. Opparbeidet uteareal som uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet hytte skal ikke overstige 30 m². Av dette kan inntil 10 m² være overbygd. Overbygget skal være tilknyttet fritidsboligen. Overbygget skal ikke regnes med i tomtas bruksareal (BRA), men i bebygd areal.

Følgende bestemmelser gjelder fritidseiendommer utenfor og innenfor 100-metersbeltet:

- c. Det tillates to bygg på tomte, men kun en bruksenhet. Uthus /anneks må ikke overstige 15 m² BRA og 20 m² BYA. Parkeringsplasser og andre utvendige konstruksjoner regnes ikke med i tomtas bruksareal (BRA). Antall bygg eller bebyggelsens størrelse tillates ikke utvidet dersom antall bygg eller bebyggelsens størrelse allerede er lik eller overskrider

disse verdier.

- d. Oppføring av frittliggende uteareal og/eller uteareal tilknyttet uthus/anneks som uteplass, inngangsparti, plattning, terrasse, veranda, gressplen og lignende, tillates ikke. Frittstående lyktestolper er ikke tillatt.
- e. Målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng gjelder følgende;
 - i. Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 5 m
 - ii. Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m
 - iii. For bygninger med pulttak eller flate tak, samt uthus/anneks skal maksimal gesims-/mønehøyde ikke overstige 4 m
 - iv. Maksimal fasadehøyde (både møne og gesims) i eksponerte retninger mot sjøen skal ikke overstige 5,5 m
- f. Riving og gjenoppføring av fritidsbebyggelse tillates innenfor rammene i § 5.4.3. Ved rivning av eksisterende og oppføring av ny/tilbygg til fritidsbebyggelse skal det legges vekt på hensynet til landskapsverdier, arkitektoniske forhold og nabobebyggelse. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Hensynet til disse forhold skal legges til grunn for vurdering om ny bebyggelse kan gis samme plassering som tidligere eller bør flyttes.
- g. Gjenoppføring eller utvidelse av eksisterende bebyggelse skal ikke trekkes nærmere sjøen. Fasadelengder i eksponerte retninger mot sjøen skal ikke overstige 14 m. Innenfor byggegrense i 100-metersbeltet skal fasadelengder mot sjøen ikke overstige 12 m.
- h. Badestamp, svømmebasseng og lignende kan tillates som del av terrasse, og regnes med i terrassearealet.
- i. Badestamp, svømmebasseng og lignende tillates ikke tilknyttet offentlig nett.
- j. Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder, levegger og frittstående trapper er ikke tillatt. Unntak fra forbudet kan gjøres der gjerder er nødvendige av sikkerhetsmessige hensyn, og levegger med høyde inntil 1,8 m og samlet lengde inntil 3 m.
- k. Det er ikke tillatt å utvide eksisterende atkomstveier eller anlegge nye veier eller parkeringsplasser. Unntatt forbudet er midlertidig anleggsveier og enkel gangadkomst i maksimalt 1,5 m bredde, beregnet fra fyllingsfot til fyllingsfot.
- l. Alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Sprengning tillates i hovedsak ikke. Fyllinger/skjæringer utover 1 meter tillates ikke.
- m. Nye brygger og vesentlige endringer av eksisterende brygger er ikke tillatt. Forbudet omfatter ikke gjenoppføring etter riving, brann og naturskade påfølgende sesong.

Retningslinjer til § 5.4.3

- i. *I saker som gjelder innpassing av våtrom som følge av innlegging av ny kommunal/forskriftsmessig VA-løsning kan det vurderes dispensasjon for inntil 5 m² BRA ut over begrensningen satt i § 5.4.3.*
- ii. *Til pkt aii og bii: Med opparbeidet uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet fritidsbolig menes opparbeidede uteoppholdsarealer forbundet til fritidsbolig, eller forbundet til fritidsbolig med gangbane på inntil 5 meter lengde. Gangbane inngår i uteplass arealet. Pergola eller lignende konstruksjoner regnes med som overbygd terrasse. Opparbeidet uteplass skal være terrengtilpasset. Steinlagte områder regnes som opparbeidet uteplass.*
- iii. *Til pkt e: Med flate tak regnes bygninger med takvinkel mindre enn 7°.*
- iv. *Til pkt h: Vann fra badestamp, svømmebasseng og lignende er gråvann og skal håndteres etter forurensningsregelverket.*
- v. *Til pkt j: Unntak fra forbud mot trapper kan gjøres for mindre, terrengtilpassede trapper eller trinn i terrenget som er nødvendig for en god gangadkomst, samt inngangsparti. God materialbruk, utforming og fargesetting skal vektlegges.*
- vi. *Til pkt k: Unntaket gjelder også for andre enkle tiltak for forbedring av gangadkomst. Gangadkomst skal ikke asfalteres.*
- vii. *Der det allerede er flere enheter på en fritidseiendom gjelder bestemmelsene for hver enkelt enhet.*
- viii. *For søknad om arealutvidelse av hytteenhet med flere enn 2 bygninger må det påregnes et krav om reduksjon i bygningsantall.*
- ix. *Til pkt l: Ved sprengningsarbeider må det søkes og angis spesifikt antall kubikk stein/fjell som skal sprenges. Det skal vises på kart hvor sprengningen skal foregå og beskrives på hvilken måte. Sprengning over 3 m³ tillates ikke. Sprengningsarbeidet skal foregå på en skånsom måte.*
- x. *Til pkt m: Omhandler den delen av brygger som er på land, se også bestemmelse 5.5.a.*

§ 5.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner

(jf. pbl §11-11 pkt 3 og 5)

Områdene er avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner, småbåthavn, naturområde og friluftsområde.

- a. *Nye brygger og vesentlige endringer av eksisterende brygger er ikke tillatt. Forbudet omfatter ikke gjenoppføring etter riving, brann og naturskade påfølgende sesong.*

- b. Nye bøyer og moringer tillates ikke.
- c. Mudring og deponi/dumping tillates ikke.
- d. Flytende hytter/husbåter tillates ikke.
- e. Langs alle vassdrag med årssikker vannføring, inklusive elver, bekker, vann og tjern skal det opprettholdes, og om mulig utvikles, et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftslivet.
- f. Tiltak i sjøen som hindrer allmenhetens rett til ferdsel er ikke tillatt.

Retningslinje for § 5.5

Til pkt a: Omhandler den delen av brygger som er i sjø, se også bestemmelse 5.4.3 m.

§ 5.5.1 Bestemmelser for småbåthavner (jf. pbl §11-9 og 11-11 pkt 3, 4 og 5)

- a. Utvidelse av eksisterende og etablering av nye småbåthavner kan ikke tillates før anlegget er del av en reguleringsplan. Reguleringsplanen skal fastsette småbåthavnens utstrekning både i sjø og på land.
- b. Flytende hytter/husbåter tillates ikke.
- c. Tilstrekkelige landarealer for parkering/manøvrering, samt sikker adkomst er en forutsetning for utvidelse av dagens virksomhet.
- d. Ved regulering av småbåthavn skal behovet for båtutsettingsrampe for småbåt på henger, samt stativ for kajakk/kano vurderes.
- e. Ved regulering til småbåthavn med over 100 båtplasser er det krav om tømmestasjon for båtlatriner.
- f. Ved regulering av småbåthavn kan nye felles bryggeanlegg tillates som erstatning for eksisterende brygger, og skal lokaliseres til steder der utbygging kan skje uten store inngrep i landskapet eller sjøen.
- g. Ved regulering av småbåthavn skal miljøbelastningen på omgivelsene i form av støy, trafikk, adkomstforhold i sjøen og på land, parkering, opplag, forurensninger, bunnforhold, landskapstilpasning samt skjerming mot naboer og lignende utredes. Ved etablering av nye brygger eller moloer skal endring av strømningsmønster, vannutskiftning, sandforflytning og mudderdannelse utredes.

Retningslinje for § 5.5.1

- i. *Ved utvidelse av eksisterende småbåthavn skal rapporten; Helhetlig kartlegging og analyse av småbåthavner fra 2013 legges til grunn.*

NORKART



Solforhold og utsikt i 3D

En interaktiv tjeneste fra Norges
ledende kartbedrift

Url til selve tjenesten for din eiendom ligger i
linken midt på siden. Påfølgende side(r) viser
hva tjenesten inneholder samt tips til bruk.

Dette er en tjeneste som gir deg innsyn i Norkarts landsdekkende, komplette 3D, basert på tilgjengelige kartdata. Kjøpet er avgrenset til en enkelt eiendom og du har kun mulighet til å rotere, tilte og zoome. Ønsker du en fullverdig 3D-modell som du kan redigere i, kan du kjøpe dette på <https://e-torg.no/tilpass/NK8081>

Terreng

Terrengnet er kartverkets enmeters "Digitale Terrengmodell" og vil derfor være nøyaktig deretter.

Byggene

Byggene er generert fra FKB-data (kommunens kartdata). Kvalitet og nøyaktighet varierer fra forskjellige deler på bygget fra møne til terrasse, og det er også forskjell på by og distrikt. Detaljert info om kvalitet finner du [her](#)

Trær

Trær er laget med bakgrunn i laserdata, innmålte trær, info om høyde og kronebredde samt type. De er tilpasset en virkelighet og vi tar forbehold om feil i tredatabasen.

Andre 3D-Objekter

Andre 3D-Objekter som finnes er f.eks. gjerder, støttemurer, bruer, master, høyspent, flaggstenger m.m som er med på å gjøre modellen så virkelighetsnær som mulig.

Solplassering og utsikt

Solplasseringen er reel og du kan justere tid/dato nederst i vinduet. Sammen med nøyaktig 3D, vil skyggene bli meget nær virkeligheten! Utsikten kan du sjekke ved å trykke på «personen» ute til høyre. Den kan du slippe på en terrasse, tak eller på tomten for å se utsikten fra øyehøyde 1,5 meter. Slik kan du generere et horisontprofil eller sjekke generell utsikt.



ERKLÆRING



Trond Karlsøen, fnr. 121263 31396 som eier av gnr. 1133 bnr. 1 i Sarpsborg kommune gir herved eiendom med gnr. 1133 bnr. 213 bruksrett til eksisterende vei over gnr. 1133 bnr. 1 fra offentlig vei til eiendommen som vist på kart på baksiden av denne erklæring. Gnr. 1133 bnr. 213 aksepterer eventuell senere endring av traseen. Gnr. 1133 bnr. 213 plikter å delta i veilagene for den private veien og betale sin forholdsmessige andel av kostnadene knyttet til veiretten.

Gnr. 1133 bnr. 1 forplikter seg til ikke senere å fradele arealet som omfatter rettigheter gitt i denne erklæring. Skulle gnr. 1133 bnr. 1 likevel ønske å fradele arealet som omfatter ovenstående rettigheter, er gnr. 1133 bnr. 1 forpliktet til å tinglyse rettigheten(e) på den fradelte parsell. Rettigheter i henhold til denne erklæring skal derfor ikke hefte på senere fradelte parseller fra eiendommen gnr. 1133 bnr. 1.

Rettighetene gjelder for 1 hytte / boenhet.

Denne erklæringen kan tinglyses på gnr.1133 bnr.1 og gnr. 1133 bnr. 213.

Sarpsborg 30.11.2021

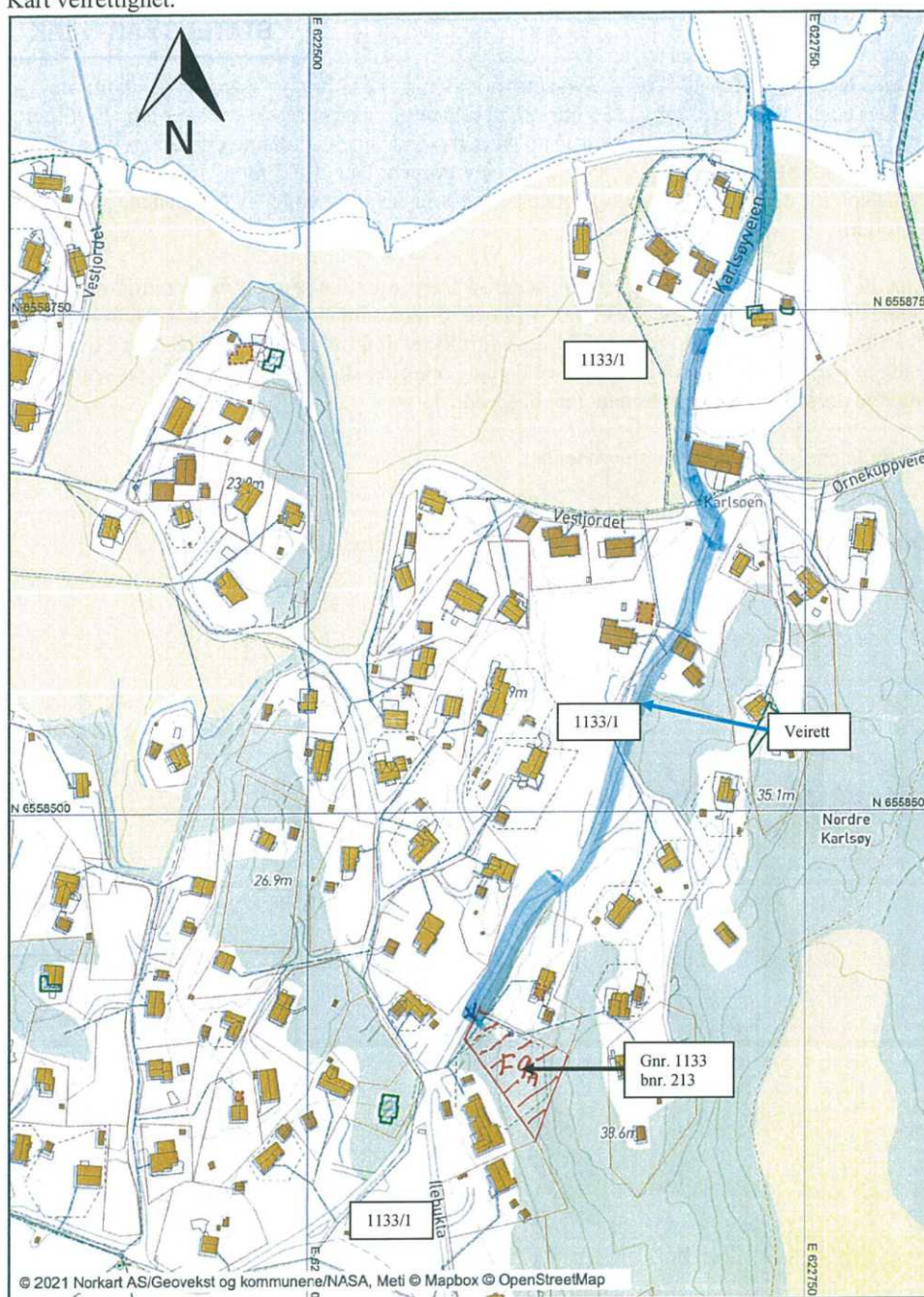
Trond Karlsøen
.....
Trond Karlsøen



Hege Pettersen

ERKLÆRING

Kart veirettighet.



Sarpsborg 30.11.2021

Trond Karlsøen
.....
Trond Karlsøen



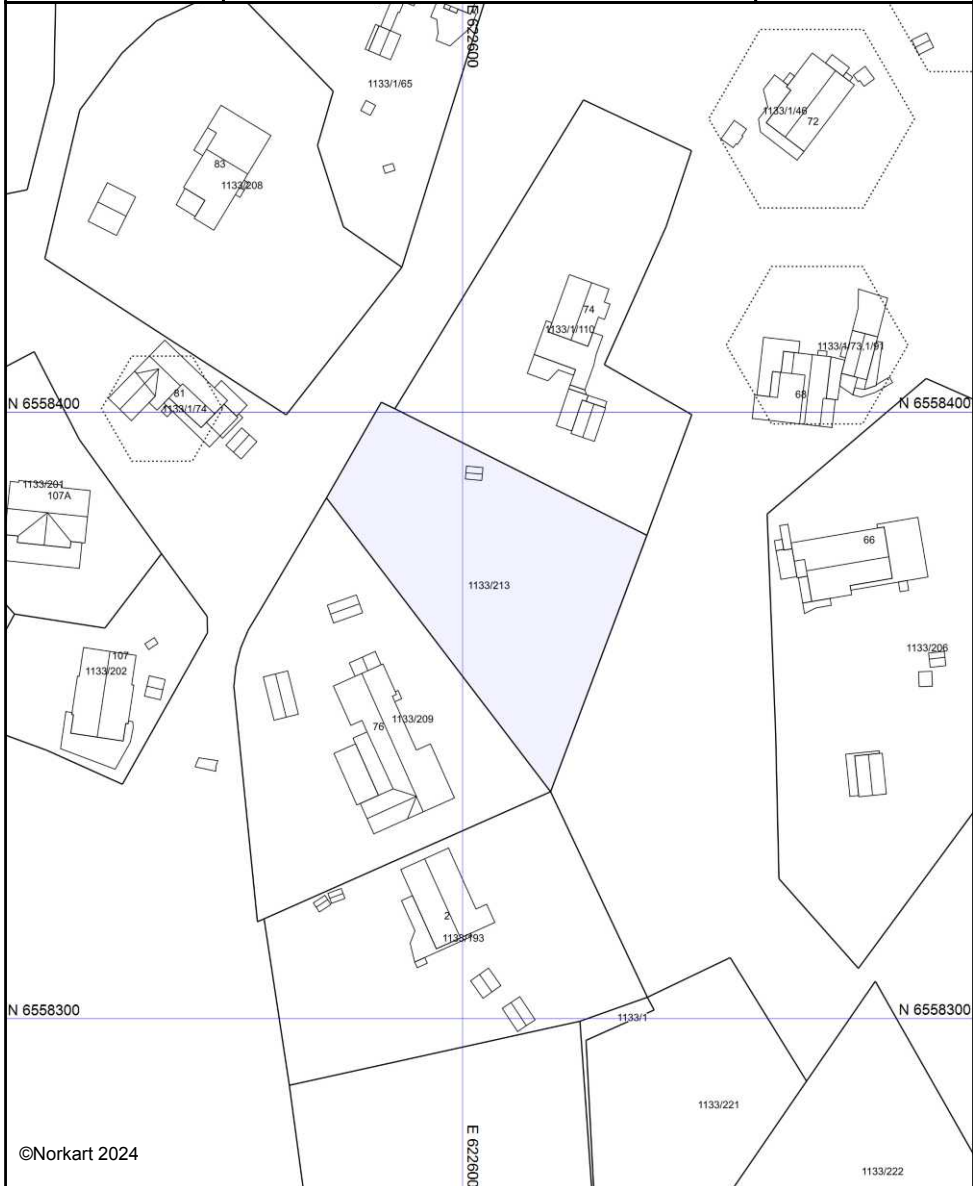
Sarpborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1133/213
Adresse: Karlsøyveien 76
Utskriftsdato: 21.05.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



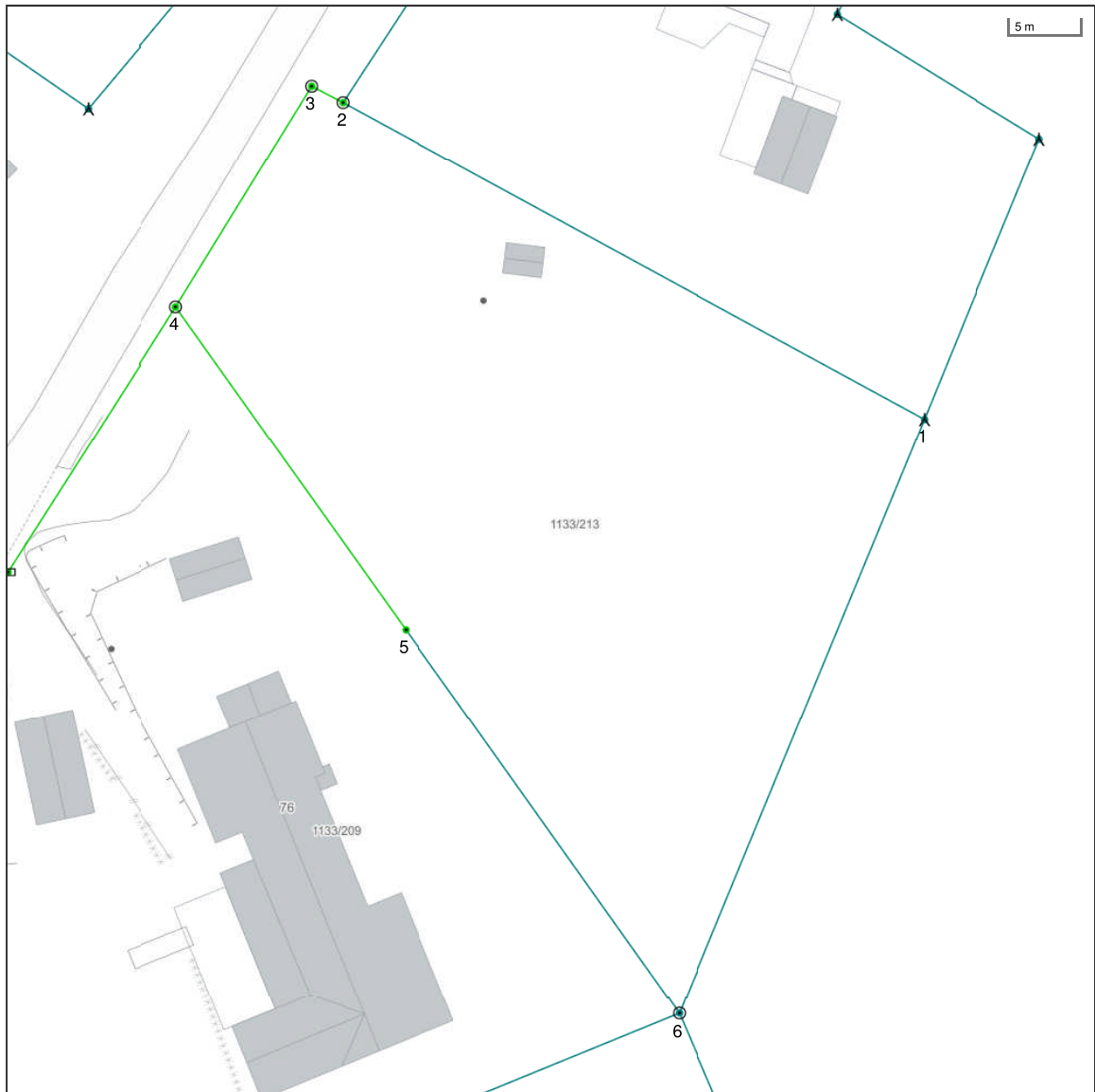
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Eiendomskart for eiendom 3105 - 1133/213//



5 m



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

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punkt feste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 614,90 m ²	Arealmerknad	
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord 6558373,347778 Øst 622604,868333

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6558379,72	622630,49	14 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	45,18	
2	6558400,589	622588,857	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	46,57	
3	6558401,665	622586,614	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,49	
4	6558385,891	622577,554	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,19	
5	6558363,758	622594,465	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,85	
6	6558337,43	622614,58	14 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,13	



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 21.05.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1133	Bruksnr.	213	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Karlsøyveien 76, 1747 SKJEBERG								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201702
Navn	Kystsoneplan 2022-2034
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.12.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/10395/02%20Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 552 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse, Framtidig Områdenavn F9
	Delareal 62 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg, Nåværende Områdenavn H

ERKLÆRING



KARLSØYENE VANN- OG AVLØPSLAG SA

Organisasjonsnummer: 987 521 678

Forretningsadresse: St. Marie gate 47, 1706 SARPSBORG

Postadresse: c/o Haakon Hofgaard Dahl, Nybrottveien 5, 1423 SKI

Karlsøyene vann og avløpslag sa (KVA) med orgnr. 987 521 678 gir nye tomter som skal fradeles i område F9 på gnr. 1133, bnr. 1 i 3003 Sarpsborg kommune rett til å koble seg til KVA's ledningsanlegg. Se kart på baksiden av denne avtale som viser område F9 og ledningsnett rundt / inntil området.

Tilknytning kan skje etter at eiendommene er formelt innmeldt og beløpet for eierandelen er innbetalt. Rettigheten gjelder for en boenhet *nr. tomte, BNR. 213*

Sted: *Sarpsborg*

Dato: *2/11-2021*

Styrets leder:

Haakon Hofgaard Dahl: _____

Styremedlem:

Øystein Sverre Andersson: _____

Lars Amund Melland: _____

Helge Børsand: _____

Ovenstående erklæring kan tinglyses på gnr. 1133, bnr. 1 i 3003 Sarpsborg kommune.

Sted: Sarpsborg

Dato: 01.11.2021

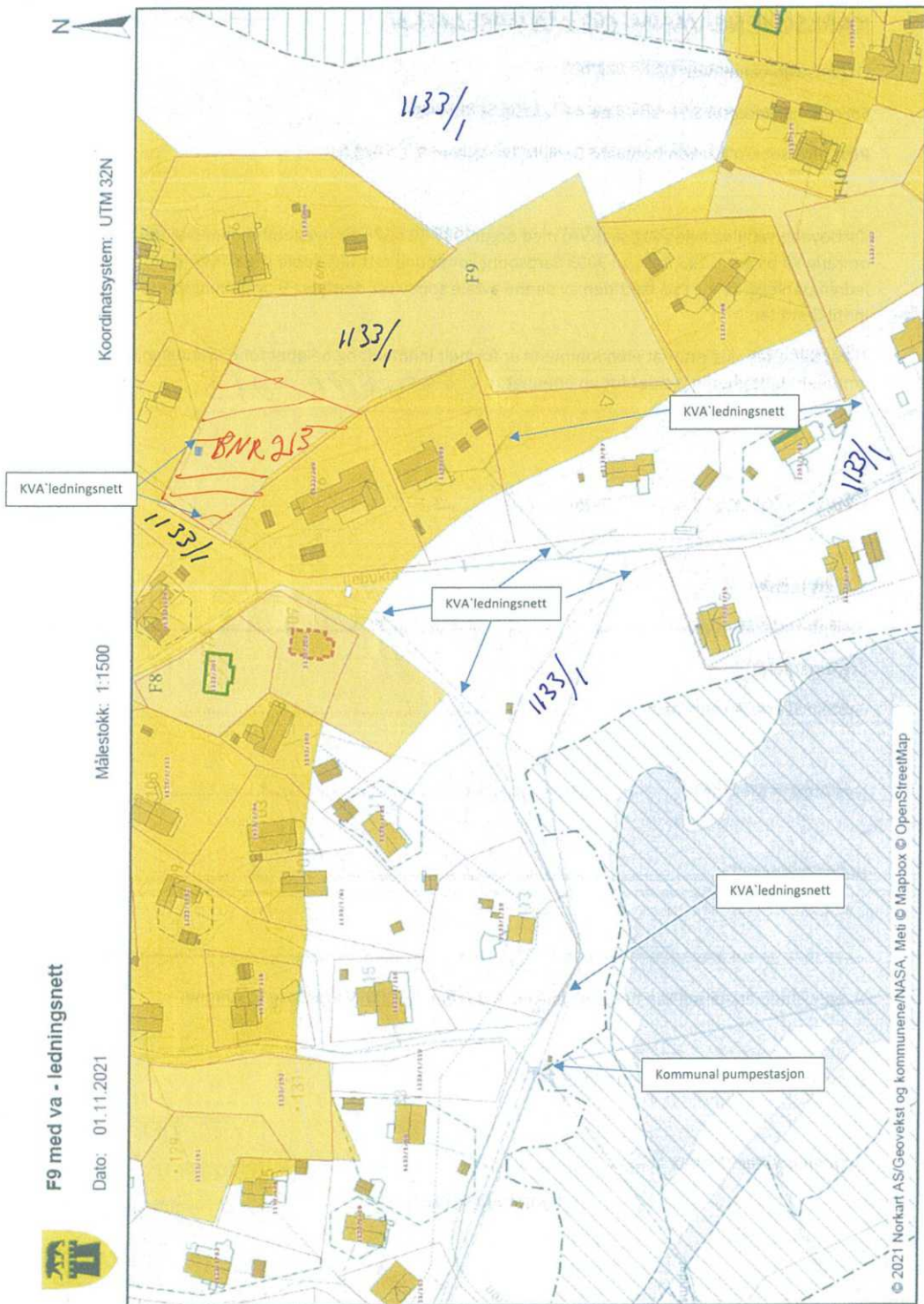
Hjemmelshaver 1133/1: _____

TROND KARLSØEN



Hege Petersen
Hege Petersen

ERKLÆRING



Områdeanalyse

Sarpsborg kommune
områdeanalyse



Eiendom	3105 1133/213		
Utskriftsdato	21.05.2024	Antall datasett	19

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

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

2 Berørte datasett

📍 Kommunedelplan

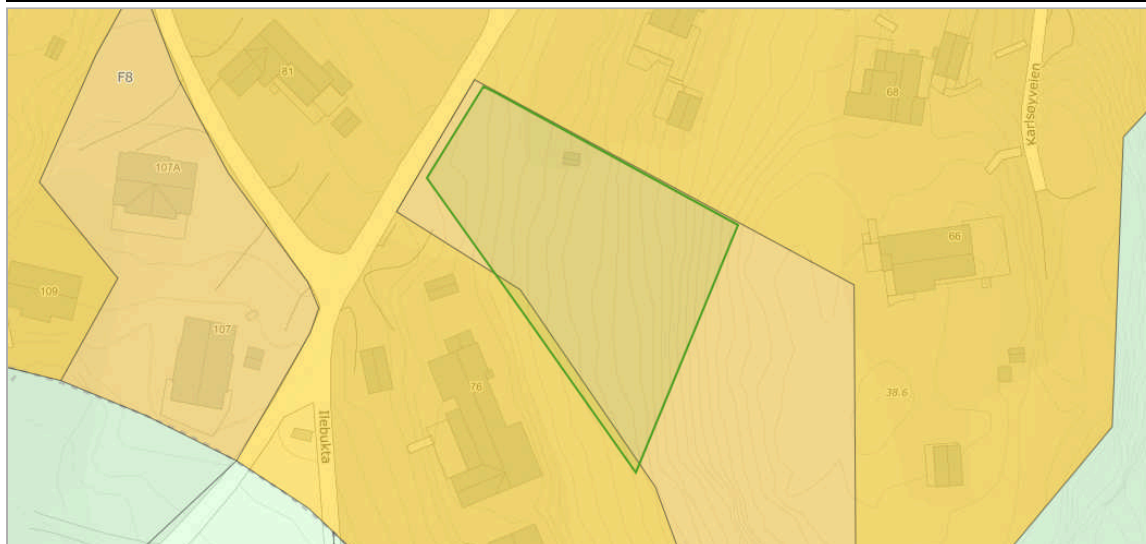
📍 MULIGHET FOR MARIN LEIRE

17 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-METERSSONE SJØ
- ✔ Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier
- ✔ Kommunedelplan hensetting – Fredrikstad Sarpsborg
- ✔ KOMMUNEPLANENS AREALDEL
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ REGULERINGSPLAN
- ✔ VERNEVERDIVURDERING
- ✔ FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- ✔ Gul liste
- ✔ Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- ✔ Kulturminner – Fredete bygninger
- ✔ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ Oppheving av reguleringsplaner
- ✔ REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

Kommunedelplan

Kilde	Kommunene	Versjon	13.05.2024
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

Kommuneplanens arealdel er hjemlet i Plan og bygningslovens § 11. Alle kommuner er pålagt å ha en arealplan som viser områder for vern og områder for bruk. Kommuneplanens arealdel er den fysiske delen av kommuneplanen og verktøyet for å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel. Plankartet er juridisk bindende og er en del av hjemmelsdokumentet for å styre den fysiske utviklingen gjennom detaljplanlegging og byggesaksbehandling. Plankartene må leses sammen med de juridiske bestemmelsene for planen om planbeskrivelsen som beskriver intensjonene i planen. Selv om arealplanen viser en varighet på 12 år, vil planen revideres flere ganger i perioden og områders bruk, vern og utnyttelse kan endre seg i revisjonen. Planens omfattende varighet er for å dra opp hoveddrammene for en lengre planperiode.

Tegnforklaring

KpArealformålOmråde	Bebyggelse og anlegg
KpArealformålOmråde	Bebyggelse og anlegg - Nåværende
KpArealformålOmråde	Fritidsbebyggelse - Framtidig
KpArealformålOmråde	LNFIR - Spredt bolig, fritids- og næringsbebyggelse - Nåværende
KpArealformålOmråde	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
KpArealformålOmråde	Sjø og vassdrag
KpArealformålOmråde	Flomfare
KpArealformålOmråde	Bevaring naturmiljø
KpArealformålOmråde	Byggegrense
KpArealformålOmråde	Forbudsgrænse sjø
KpOmråde	Kommuneplanområde
KpArealgrense	Grense for arealformål
KpFåskritt	Kommunedelplan - påskritt
KpFåskritt	Områdeløst

Kommuneplanområde

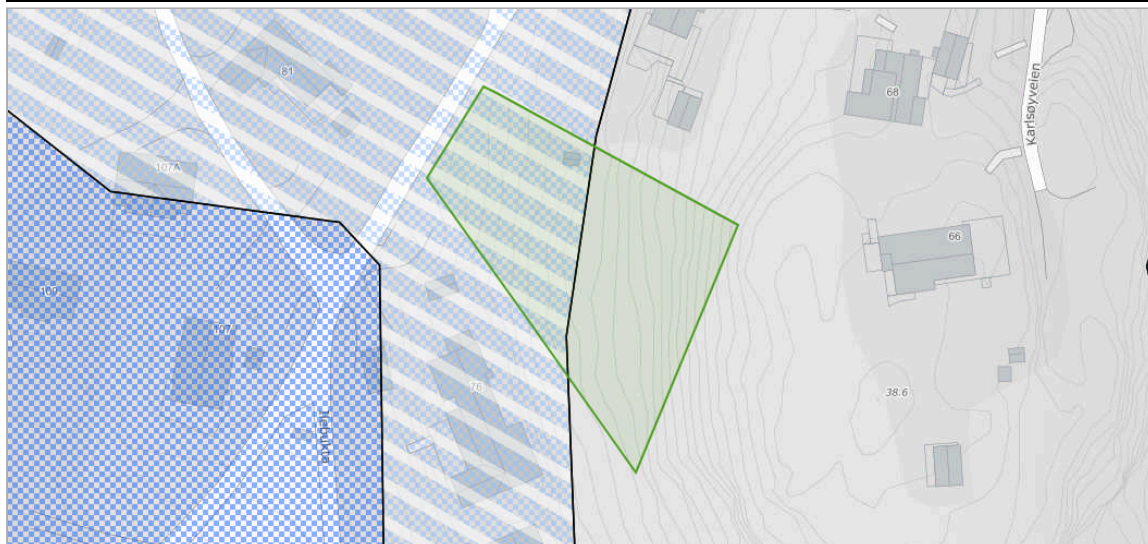
PlanID	Plannavn	Link
201702	Kystsoneplan 2022-2034	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=201702)

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(2) Framtidig	(1120) Fritidsbebyggelse
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med mulighet for marin leire, og grunnen kan derfor bestå av løsmasser, herunder kvikkeleire. Kommunens aksomhetskart er imidlertid svært grovmasket.

Tegnforklaring

	Stor
	Liten
	Stort sett fraværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Liten	Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet
Stort sett fraværende	Bart fjell



Grunnkart

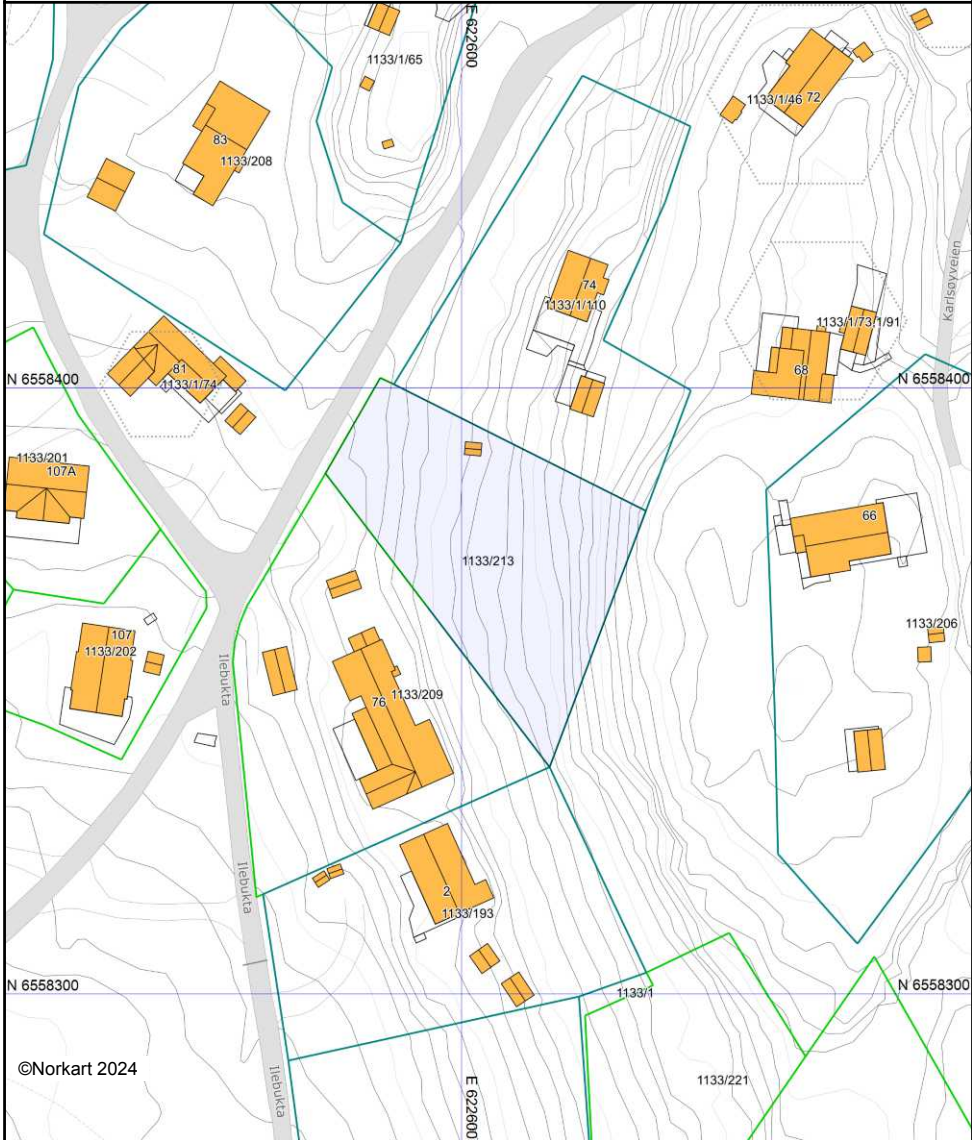


Sarpborg kommune

Eiendom: 1133/213
Adresse: Karlsøyveien 76
Dato: 21.05.2024
Målestokk: 1:1000

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fikтив
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punktferste	



©Norkart 2024

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

Karlsøyveien 76

Avstand til sjø

131 m



Offentlig transport

Sarpsborg stasjon Linje RE20	22 min	20.4 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	24 min	20 km
Karlsøya snuplass Linje 143	14 min	1 km
Bukkholmveien 1 Linje 143	19 min	1.4 km

Avstand til byer

Fredrikstad	27 min
Oslo	1 t 25 min

Ladepunkt for el-bil

Skjeberg folkehøyskole - Østfo...	12 min
Sandbakken Idrettshall Sarpsborg	19 min

Aktiviteter

Kjerringholmen	3.8 km
Brandstorp Gård	12 min
Marits Rideskole	15 min
Vispen badeplass	15 min
Isi Bar	16 min
Bukten Kafé	18 min
Feriehjemmet badeplass	18 min
Sporty Minigolf	18 min

Sport

Ullerøy leirskole Ballspill	10 min	0.8 km
Ullerøy skole - ballbinge Ballspill	5 min	2.4 km
Expressgym Fredrikstad	21 min	
InterPadel Sarpsborg	19 min	

Dagligvare

Rema 1000 Skjeberg PostNord	14 min	11.1 km
Kiwi Sandbakken PostNord	18 min	15.2 km

Varer/Tjenester

AMFI Borg	19 min
Østsiden Storsenter	22 min
Apotek 1 Begby	19 min
Vitusapotek Borg	19 min
Østsiden Vinmonopol	23 min

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 situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Holmskau & Partners kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Karlsøyveien 76

Avstand til sjø

131 m



Offentlig transport

Sarpsborg stasjon Linje RE20	22 min	20.4 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	24 min	20 km
Karlsøya snuplass Linje 143	14 min	1 km
Bukkholmveien 1 Linje 143	19 min	1.4 km

Avstand til byer

Fredrikstad	27 min
Oslo	1 t 25 min

Ladepunkt for el-bil

Skjeberg folkehøyskole - Østfo...	12 min
Sandbakken Idrettshall Sarpsborg	19 min

Vintersport

Alpin

- Kjerringåsen alpinksenter
- Kjøretid: 34 min
- Skitrek i anlegget: 2



Aktiviteter

Kjerringholmen	3.8 km
Brandstorp Gård	12 min
Marits Rideskole	15 min
Vispen badeplass	15 min
Isi Bar	16 min
Bukten Kafé	18 min
Feriehjemmet badeplass	18 min
Sporty Minigolf	18 min

Sport

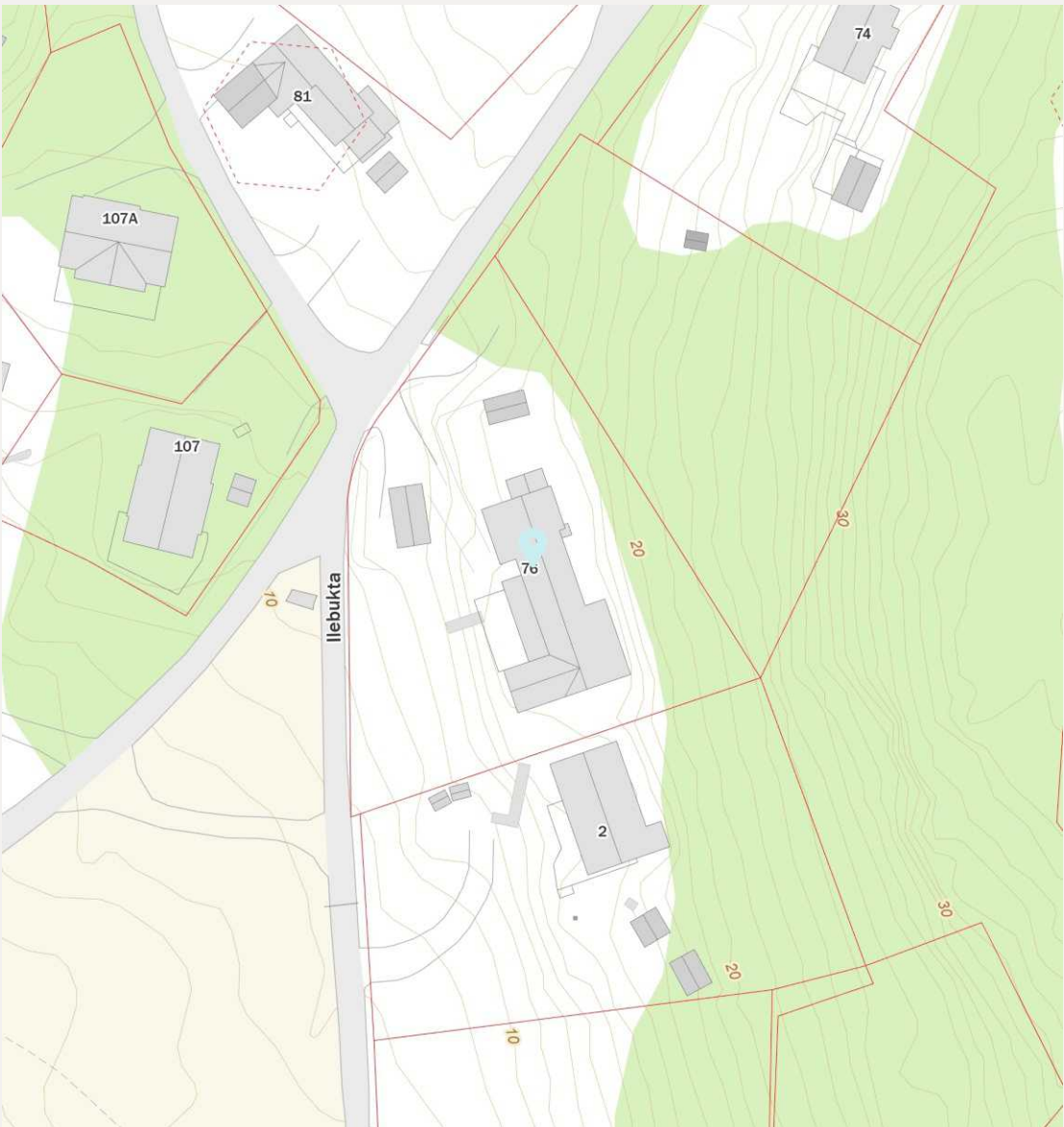
Ullerøy leirskole Ballspill	10 min	0.8 km
Ullerøy skole - ballbinge Ballspill	5 min	2.4 km
Expressgym Fredrikstad	21 min	
InterPadel Sarpsborg	19 min	

Dagligvare

Rema 1000 Skjeberg PostNord	14 min	11.1 km
Kiwi Sandbakken PostNord	18 min	15.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

- din nye bolig ferdig forsikret

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjøperpakke



Boligkjøperpakke Hytte

- din nye hytte ferdig forsikret

Boligkjøperpakke hytte inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter bygningsforsikring hvis du kjøper egen hytte, men ikke bygningsforsikring hvis du kjøper leilighet. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.

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

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Bygningsforsikring

Bygningsforsikringen som er inkludert hvis du har kjøpt hytte omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hytte?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Hytte	12.550 kroner
Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer	8.250 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	9.250 kroner

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, 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.

GJENNOMFØRING 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 ettetiden.
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 annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke

sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere 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 uoppfordret 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 bekrefte 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.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 194240152

Adresse: Karlsøyveien 76, 1747 Skjeberg

Betegnelsen: Gnr. 1133, Bnr. 213, Sarpsborg 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)

Holmskau & Partners Tlf: 90570690 holmskau@partners.no

Salgsoppgaven er opprettet 03.06.2024 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& HOLMSKAU
PARTNERS**

