

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Missingfjellet 12 A, 1640 RÅDE

 RÅDE kommune

 gnr. 84, bnr. 228, snr. 2

Markedsverdi

3 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 17.02.2025

Rapportdato: 21.02.2025

Oppdragsnr.: 16649-1647

Referansenummer: ZA7614

Autorisert foretak: Takstco AS

Sertifisert Takstingeniør: Jonny Eliassen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstco A.S

Rapportansvarlig

Jonny Eliassen

Uavhengig Takstingeniør

jonny@takstco.no

906 56 342



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fin leilighet som ligger i 1 etg i en fire-mannsbolig som er bygget i 2 etasjer. Garasje + bod i uetg. Bygget er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i bindingsverk som er kledd utvendig med liggende kledning. Saltak med betongstein. Takrenner i plastbelagt stål. Vinduer i tre med isolerglass. Veranda i tre. Utvendig trapp i tre. Boligen innehar en bra standard og er pent brukt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malte vinduer i tre med isolerglass.

Hvit ytterdør og terrassedør i tre. Dørene ser bra ut visuelt sett og har normal slitasje. Leddport til garasjen med el-åpner.

Veranda i tre på ca 10 kvm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med fliser og laminat. Vegger er av malt panel. Malte takess i himlinger.

Boligen har etasjeskiller i tre mellom etasjer. Det er registrert mindre skjevheter i gulv som : gang 10 mm, 2 soverom 4 mm, kjøkken 10 mm, stuen 11 mm.

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Det er installert en isolert stålppe med peisovn.

Hvite profilerte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er bygget etter Tek 10. Sameiet har dokumentasjon fra utbygger.

Vegger er flislagt og taket er av malte plater.

Gulvet er flislagt og har ca 10 mm fall mot sluk. Det er etablert varmekabler.

Badet er trolig utført med smøremembran, dette er synlig i sluk.

Sameiet har dokumentasjon fra utbygger.

Badet er innredet med : innredning med servant, veggtoalett, dusjhjørne med glassvegger, opplegg til vaskemaskin.

Badet er tilkoblet ventilasjonsanlegget.

Hulltaking er foretatt fra kjøkken mot bad, det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggen eller i svill.

Målt fukt var ca 9 % noe som er å anse som normalt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Grå profilert Straye innredning med laminat benkeplater, kjøll og frys, oppvaskmaskin, platetopp, komfyr.

Kjøkkenventilator med avtrekk til ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør opplegg er fra byggeår.

Avløpsrør er av pvc.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon som var krav på oppføringstidspunktet.

Boligen har en 200 liter bereder.

Boligen har 32 A hovedsikringer med automater. Takstmann har begrenset erfaring med el-anlegg og det kan være feil og mangler som ikke er registrert.

Boligen har pulverapparat og røkvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles tomt som har asfaltert gårdsplass.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	112 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	112 m ²
Totalpris	3 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

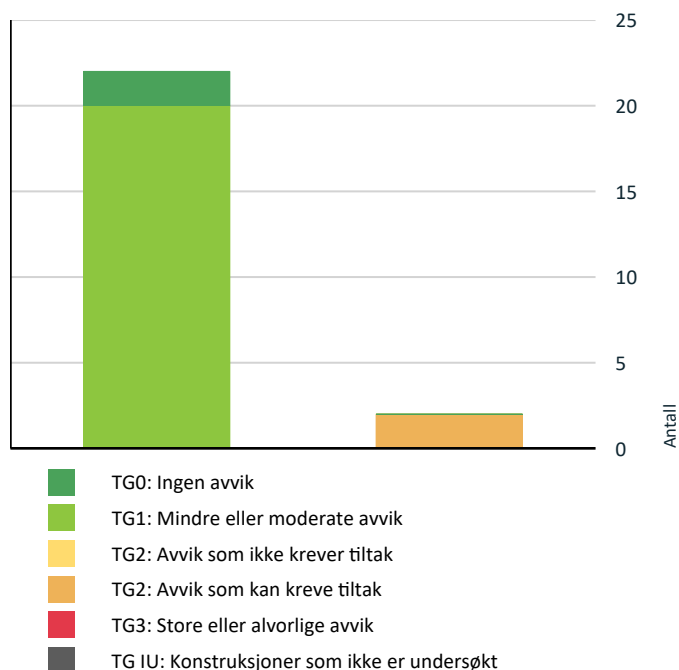
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger er forelagt takstmann.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det anbefales på det sterkeste at oppdragsgiver/eier/selger leser igjennom rapporten for å sjekke om det kan være feil eller mangler som må rettes opp før eiendommen legges ut for salg. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i konstruksjoner bortsett fra hulltaking mot bad og vegger under terreng. Alder er et symptom på svikt i seg selv og byggeforskriftene fra den gang bygget ble oppført. Varme og lydisolering er hovedsakelig ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være i henhold til byggeårets byggeforskrifter/lovverk.

Markedsverdien som er satt på eiendommen er på takseringsdagen og det er tatt hensyn til beliggenhet, alder, standard, størrelse, vedlikehold, utidsmessige avvik, osv. Det meste av datagrunnlaget fra denne rapporten kommer fra Statens kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysningen kan være ufullstendige, ikke ajour, eller det kan forekomme feil.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2019

Kommentar

Byggeår er oppgitt av eier.

Anvendelse

Brukes som bolig.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er kontrollert fra bakkenivå pga snø og is på taket.

Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i bindingsverk med utvendig liggende kledning.

Vinduer

Malte vinduer i tre med isolerglass.

Dører

Hvit ytterdør og terrassedør i tre. Dørene ser bra ut visuelt sett og har normal slitasje. Leddport til garasjen med el-åpner.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i tre på ca 10 kvm. Rustfritt/glass rekkverk i front.

INNENDIG

Overflater

Gulv er belagt med fliser og laminat. Vegger er av malt panel. Malte takess i himlinger.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskiller i tre mellom etasjer. Det er registrert mindre skjevheter i gulv som : gang 10 mm, 2 soverom 4 mm, kjøkken 10 mm, stuen 11 mm.

Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Årstall: 2019

Kilde: Offentlig informasjon

Pipe og ildsted

Det er installert en isolert stålpipes med peisovn.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



Viser peis.

Innvendige dører

Hvite profilerte innvendige dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører har normal slitasje, det er påregnelig med justeringer av dører i bygninger av tre, grunnet naturlige bevegelser i de forskjellige årstidene.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Noen dører må justeres.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Badet er bygget etter Tek 10. Sameiet har dokumentasjon fra utbygger.

1 ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Vegger er flislagt og taket er av malte plater.

1 ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har ca 10 mm fall mot sluk. Det er etablert varmekabler.

1 ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet er trolig utført med smøremembran, dette er synlig i sluk. Sameiet har dokumentasjon fra utbygger.



Viser sluk.

1 ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med : innredning med servant, veggtoalett, dusjhjørne med glassvegger, opplegg til vaskemaskin.



Viser bad.



Viser bad.

1 ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Badet er tilkoblet ventilasjonsanlegget.

1 ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra kjøkken mot bad, det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggen eller i svill. Målt fukt var ca 9 % noe som er å anse som normalt.



Viser hulltaking.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Grå profilert Stray innredning med laminat benkeplater, kjøll og frys, oppvaskmaskin, platetopp, komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Blandebatteri er løsnet og er vanskelig å svinge. Normal slitasje på innredning ellers.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tg 2 er satt pga blandebatteri er løst og tregt å svinge.

Tilstandsrapport



Viser kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk til ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør opplegg er fra byggeår.



Viser rørskap.



Viser vannmåler og stoppekran.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør er av pvc.

TG 1 Ventilasjon

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon som var krav på oppføringstidspunktet.



Viser ventilasjonskap.

TG 1 Varmtvannstank

Boligen har en 200 liter bereder.



Viser bereder

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligen har 32 A hovedsikringer med automater. Takstmann har begrenset erfaring med el-anlegg og det kan være feil og mangler som ikke er registrert.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Anlegget er såpass nytt at det normalt ikke skal være behov for kontroll enda.

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2019 iflg eiers opplysninger. Nytt i 2019.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja iflg eiers opplysninger. Eier har ikke utført noen installasjoner i sin eietid.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Ligger i boligmappa.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Ingen rapporter er forelagt takstmann.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei iflg eiers opplysninger.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent iflg eier er det ikke registrert overnevnte.

Generelt om anlegget

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

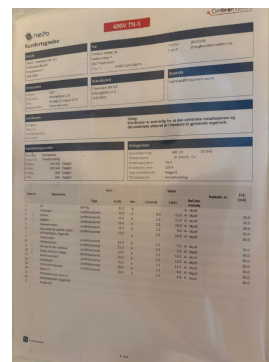
Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar



Viser el-skap.



Viser kurs-oversikt

! TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har pulverapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Ingen mangler er registrert.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Ingen synlige skader og apparatet er under 10 år gammelt.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det er ikke registrert mangler på dette.

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent Ingen synlige skader er registrert.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

112 m²/75 m²

Boligbygg med flere boenheter : Gang, Bad, Stue, Kjøkken, 2 Soverom, 2 Bod, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 200 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 200 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 200 000

Konklusjon markedsverdi

3 200 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Missingfjellet 12B ,1640 RÅDE 70 m ² 2020 2 sov	10-10-2023	3 390 000	3 300 000		3 300 000	47 143
2 Røsslengveien 1B ,1640 RÅDE 74 m ² 2018 2 sov	07-01-2025	3 390 000	3 300 000		3 300 000	44 595
3 Missingfjellet 12B ,1640 RÅDE 70 m ² 2020 2 sov	07-07-2021	3 100 000	3 100 000		3 100 000	44 286
4 Missingfjellet 14D ,1640 RÅDE 82 m ² 2021 3 sov	09-05-2024	3 400 000	3 400 000		3 400 000	41 463
5 Missingfjellet 10D ,1640 RÅDE 75 m ² 2018 3 sov	17-11-2019	2 750 000	3 000 000		3 000 000	40 000
6 Missingfjellet 14D ,1640 RÅDE 82 m ² 2021 3 sov	12-07-2023	3 590 000	3 275 000		3 275 000	39 939

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader. (kommunale avgifter kommer i tillegg)	Kr.	12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	12 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 320 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 320 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	900 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	900 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den står på befaringsdagen. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 200 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

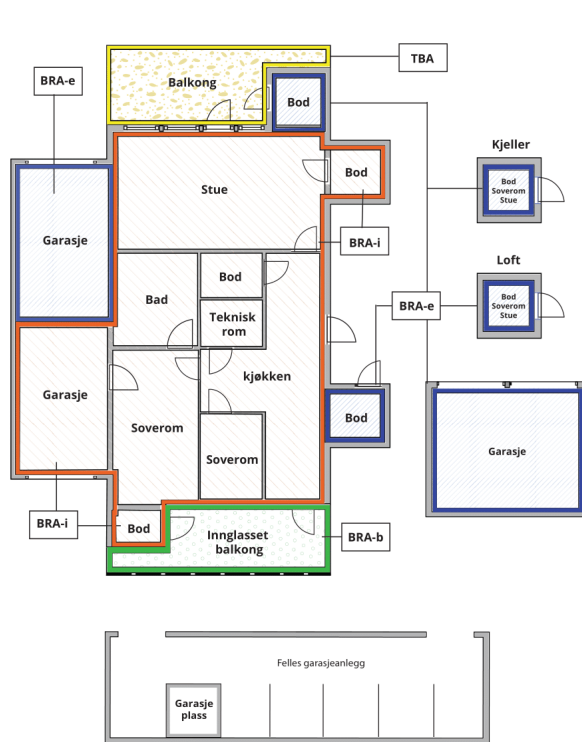
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	75			75	10
Underetasje		37		37	
SUM	75	37			10
SUM BRA	112				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Gang, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bod		
Underetasje		Garasje, Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger er forelagt takstmann.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er ikke registrert avvik på dette.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	71	41

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2025	Jonny Eliassen	Takstingeniør
	Mona Lennart	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3112 RÅDE	84	228		2	704 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Missingfjellet 12 A

Hjemmelshaver

Lennart Mona

Kommentar

Tomtearealet er ikke oppmålt av takstmann men hentet fra AMBITA. Felles tomt.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger fint til i 1 etasje i en fire-mannsbolig på Missingfjellet i Råde kommune. Skoler og barnehage i Råde sentrum. Kort vei til E-6 og Kalnes sykehus.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er relativt flat i 2 plan og dels opparbeidet med asfaltert gårdsplass/parkering.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold. Eindomen er oppført etter TEK 10 opplyser utbygger.

Bebyggelsen

Objektet er en leilighet som ligger i 1 etg i en fire-mannsbolig. Stor garasje + bod i uetg under boligen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 650 000	2020

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand		Fullverdi		
Kommentar				
Felles forsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.02.2025	Egenerklæringen stemmer bra med mine observasjoner, ingen større avvik er registrert.	Gjennomgått		Nei
Eier	17.02.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	17.02.2025		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZA7614>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Foss & Co Østfold Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	206250014	
Adresse	Missingfjellet 12 A			
Postnr.	1640	Sted	RÅDE	
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn		
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver		
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4 år og 11 måneder	Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Storebrand		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Mona	Etternavn	Lennart	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspiktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
☒ Nei ☐ Ja
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	--

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--



OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

12-25-0006 Missingfjellet 12 A, 84/228/0/2 i Råde

Eier: Mona Lennart

I forbindelse med salgsoppdrag av ovennevnte seksjon ber vi om følgende opplysninger:

- Eierskiftegebyr til forretningsfører: ☐ ja ☒ nei kr _____
- Gebyr for innhenting av opplysninger: ☐ ja ☒ nei kr _____
- Kontonummer for ovennevnte: _____
- Er seksjonsnummer og eier korrekt: ☒ ja ☐ nei
- Fellesutgifter for seksjonen per måned: kr 1000,-
- Forfallsdato for betaling av fellesutg.: Per 1. mod.
- Fellesutgiftene inkluderer bl. a:

☐ trappevask ☐ kabel-tv ☐ varmtvann

☐ oppvarming ☐ vaktmestertjeneste

☒ forsikring

☒ annet

Filtherhytte Flexit

☐ ja ☒ nei Beløp. _____

☐ ja ☐ nei kr _____

- Er det restanser på fellesutg.: _____
- Ligningsverdi for seksjonen: _____
- Følger det garasje/biloppstillingsplass: ☒ ja ☐ nei nr. _____

-Hvis ja, er denne inkludert i fellesutg.: ☐ ja ☒ nei kr _____

-I såfall, har garasjen et matrikelnr.: ☐ ja ☒ nei nr. _____

-Har seksjonen andel felles/pante-gjeld: ☐ ja ☒ nei kr _____

-Hvis ja, er det avdragsfrihet på lånet: ☐ ja ☐ nei

-Hvis ja, foreligger lånevilkårene: ☐ ja ☐ nei

-Er utleie av seksjonen tillatt: ☒ ja ☐ nei

-Kreves styregodkjenning av ny eier: ☐ ja ☒ nei

-Hvis ja, søknad til: ☐ forr. fører ☐ styret

-Er dyrehold tillatt: ☒ ja ☐ nei

-Har sameiet mottatt nabovarsel: ☐ ja ☒ nei

-Har sameiet mottatt offentlige pålegg: ☐ ja ☒ nei

-Foreligger det ferdigattest: ☒ ja ☐ nei

-Foreligger det rapporter av noe slag: ☐ ja ☒ nei

-Følger særskilte forpliktelser: ☐ ja ☒ nei

-Har sameiet hussoppforsikring: ☒ ja ☐ nei

-Navn og polisenr. på forsikringselskap: Storbrand - 1350271

-Foreligger det planer i sameiet som vil

medføre økte fellesutgifter/fellesgjeld: ☐ ja ☒ nei

-Foreligger det planer eller forhold som

FOSS & CO ØSTFOLD AS - EIENDOMSMEGLING

Storgata 30, 1607 FREDRIKSTAD

Tlf: +47 69 36 70 30 E-mail:

Internett: www.assieendomsmealing.no Foretaksnr: 016 002 012 mva

kjøper må gjøres oppmerksom på:

☐ ja ☒ nei

Dersom fellesutgiftene er vedtatt endret eller det er iverksatt tiltak som kan medføre endring av disse

ber vi om at ny fellesutgift oppgis kr _____, samt når evt. endringen trer i kraft
____/____/20____

-Hva er mail adresse til forretningsfører og/evt styreleder for sameiet:

Forretningsfører: O. Pettersen e-post: oddpe2@gmail.com

Styreleder: M. Lennart e-post: mlennart15@gmail.com

Send svar til:

kari-mette@askfoss.no

Vi bekrefter med dette at ovennevnte opplysninger som er gitt er korrekte.

Dato og sted: 17/2-25, Missingtjellet, Råde

O. Pettersen M. Lennart
Forretningsførers stempel/underskrift



Råde kommune

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

postmottak@rade.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato:25.02.2025

Eiendomsinformasjon

Gårdsnr:	84	Bruksnr:	228	Festenr:		Seksjonsnr:	2
Adresse:	Missingfjellet 12 A, 1640 Råde						
Eiendommens areal:			704,00 m ²	Arealkilde:		Målebrev	
Tilleggs areal			m ²			Målebrev	

Alt i henhold til opplysninger fra matrikkelen

Kommentar: Eiendommen har koordinatfestet målebrev. Eiendomsarealet er sikkert og grensene er sikre. Det er registrert fire adressa og fire bruksenheter på eiendommen. Matrikkelbrev og arealet gjelder for hele eiendommen gnr.84, bnr.228. Eier av Seksjons nr.2 Missingfjellet 12A er med å eie andel av felles areal av gnr.84, bnr.228.

Eiendomsnr: 3112 - 84/228/0/0

Eiendomsdata

Eiendomstype	Grunneiendom (G)	Bruksnavn	Missingfjellet 12
Beregnet areal	704.2	Arealmerknad	
Beregnet areal inkl. fester og seksj.	704.2		
Etablert dato	28.09.2009	Oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Arealkilde	Målebrev (1)
Bestående	Ja	Bruk av grunn	Bolig (B)
Tinglyst	Ja	Ikke fullf. Oppm.forr.	Nei
Seksjonert	Ja	Frist fullføring	
Har fester	Nei	Mangel ved oppm.krav	Nei
Under sammenslåing	Nei	Frist retting	
Nymatrikulert	Nei	Skyld	0.0

Seksjoner

Eiendomsnr
3112 - 84/228/0/1
3112 - 84/228/0/2
3112 - 84/228/0/3
3112 - 84/228/0/4

Adresser

Type	Adresse	Alt. navn
Vegadresse	1176 Missingfjellet 12A	
Vegadresse	1176 Missingfjellet 12B	
Vegadresse	1176 Missingfjellet 12C	
Vegadresse	1176 Missingfjellet 12D	

Forretninger

Forretningstype	Beskrivelse	Forr.dato	Matr.ført	Grunnlag	Tingl.status	Inv.vert (areal)	Berørte
Omnummerering (ON)	Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		Tinglyst (TI)	84/228, 84/228/0/1, 84/228/0/2, 84/228/0/3, 84/228/0/4, mm ...	
Feilretting (FE)	Feilretting av seksjoner	27.05.2020	27.05.2020			84/228/0/2, 84/228/0/1, 84/228, 84/228/0/3, 84/228/0/4, mm ...	
Seksjonering (SE)	Seksjonering	21.04.2020	21.04.2020		Tinglyst (TI)	84/228, 84/228/0/4, 84/228/0/1, 84/228/0/3, 84/228/0/2, mm ...	
Omnummerering (ON)	Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		Tinglyst (TI)	84/228	
Kart- og delingsforretning (DL)	Fradeling av grunneiendom	28.09.2009	28.09.2009			84/189 (-704.2), 84/228 (704.2)	84/227
Kart- og delingsforretning (DL)	Fradeling av grunneiendom	28.09.2009	28.09.2009			84/189 (-884.9), 84/226 (884.9)	84/228, 84/225, 84/227

Tidligere ikke tinglyste eiere

ID	Navn	Adresse	Poststed
Andel	Rolle	Kategori	Status
S-990811431	BO KLOKT EIENDOM AS	c/o Concepta Partner AS, Postboks 25, 1891 RAKKESTAD	
0/0	Aktuell eier (AE)		

Teiger

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	H. teig	Ber. areal	Arealmerknad	Merknad
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6580570.2	610429.5	0.0	Ja	704.2		



Råde kommune

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato: 26.02.2025

Gårdsnr:	84	Bruksnr:	228	Festenr:		Seksjonsnr:	2
Adresse:	Missingfjellet 2A, 1640 Råde						

0200 Bygningsdata fra GAB

Bebyggelsens type:	Bebyggelsens areal BRA :	Bygningsår:
Andre småhus m/3 boliger el fl	74 m ²	2020
	m ²	
	m ²	
	m ²	

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

Kommentar:

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

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



Råde kommune

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

MEGLEROPPLYSNINGER

1351 Reguleringsforhold

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan ☒	0135 2012 01 - MISSINGEN NORD	Bolig	19.06.2024
Bebyggelsesplan ☐			
Kommuneplan ☒	202002 - Råde kommune	Bolig	Periode: 2023-2037
Uregulert ☐			
Reguleringsbestemmelser ☐			
Kommentarer til eksisterende planer:			

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

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



Grunnkart med flyfoto fra 2024

Dato: 25.02.2025

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N

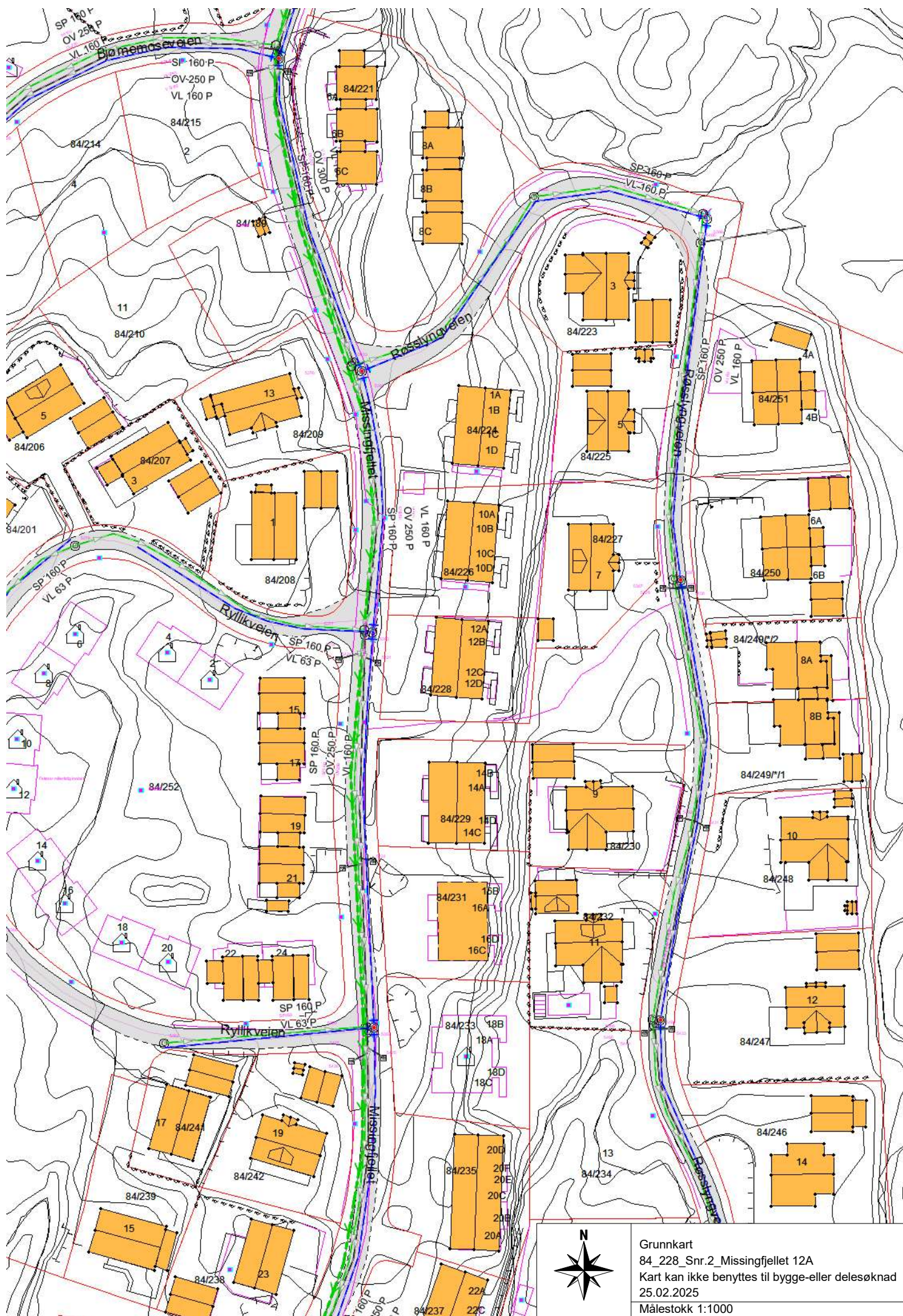


© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

Tegnforklaring

	Tiltak
	BygningTiltak
	Matrikkelkart
	Grunneiendom
	Seksjon
	Grense <= 10 cm
	Grense <= 30 cm
	Matrikkel Adresse
	Abc
	TekstforVegadresse
	Vegadresse
	TraktorvegSti
	Sti
	VEG
	Annet vegareal
	Avgrensning mot annet vegareal
	Gang/Sykkelveg
	Vegdekkekart
	Kjørebane kant
	Autovern
	Veg
	Ledningsnett
	Trase
	Mast
	Matrikkel Bygning
	Bygning, Boligbygg
	Bygning, Boligbygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, Rammetill.
	Bygning, Igangsettingstill.
	Bygning, uten Bygningspunkt
	Høydeinformasjon
	Høydekurve 5m
	Høydekurve 1m
	Forsenkningkurve 1m
	Innsjøer og vassdrag
	Elvekant, usikker
	Kanal/Grøft usikker
	Vegggrøft åpen
	Annen naturinformasjon
	Hekk
	Bygningsmessige anlegg
	Annet gjerde
	Svømmebasseng
	Trapp
	Frittstående mur
	Lodrett forstøtningsmur
	Bygninger
	Bygningsdelelinje
	Grunnmur
	Taksprang Bunn
	Takriss
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
	Bygningsmessige anlegg
	Vegg frittstående



Grunnkart
84_228_Snr.2_Missingfjellet_12A
Kart kan ikke benyttes til bygge-eller delesøknad
25.02.2025
Målestokk 1:1000

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3112 – RÅDE

Gårdsnummer: 84

Bruksnummer: 228

Utskriftsdato/klokkeslett: 25.02.2025 kl. 09:07

Produsert av: Bashir Sharifi

Attestert av: Råde kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: Missingfjellet 12
Etableringsdato: 28.09.2009
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Ja

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar

Beregna areal for 84 / 228 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal 704,2 m2

Beregna areal for 84 / 228 uten areal av festegrunner og seksjonert uteareal 704,2 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
			Matrikkelenhet 3112 - 84 / 228 / 0 / 1			82 / 312
			Matrikkelenhet 3112 - 84 / 228 / 0 / 2			74 / 312
			Matrikkelenhet 3112 - 84 / 228 / 0 / 3			82 / 312
			Matrikkelenhet 3112 - 84 / 228 / 0 / 4			74 / 312

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6580570	610430		704,2 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)	Endret dato	Dato
	Annen referanse		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
		Omnummerert til:	3112 - 84/228		
		Omnummerert fra:	3017 - 84/228		
		Omnummerert til:	3112 - 84/228/0/1		
		Omnummerert fra:	3017 - 84/228/0/1		
		Omnummerert til:	3112 - 84/228/0/2		
		Omnummerert fra:	3017 - 84/228/0/2		
		Omnummerert til:	3112 - 84/228/0/3		
		Omnummerert fra:	3017 - 84/228/0/3		
		Omnummerert til:	3112 - 84/228/0/4		
		Omnummerert fra:	3017 - 84/228/0/4		
Feilretting av seksjoner Feilretting Feilføring	27.05.2020 20/1455				0135bak 27.05.2020
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Etablert/Endret	3017 - 84/228		
		Etablert/Endret	3017 - 84/228/0/1		
		Etablert/Endret	3017 - 84/228/0/2		
		Etablert/Endret	3017 - 84/228/0/3		
		Etablert/Endret	3017 - 84/228/0/4		
Seksjonering Seksjonering	21.04.2020 20/1455				0135bak 21.04.2020
		Tinglyst	03.06.2020		
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Etablert/Endret	3017 - 84/228		
		Etablert/Endret	3017 - 84/228/0/1		
		Etablert/Endret	3017 - 84/228/0/2		
		Etablert/Endret	3017 - 84/228/0/3		
		Etablert/Endret	3017 - 84/228/0/4		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst Omnummerert til: Omnummerert fra:	01.01.2020 3017 - 84/228 0135 - 84/228		smatmynd 01.01.2020
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	28.09.2009 08/1502	Rolle Avgiver Mottaker Berørt	Matrikkelenhet 0135 - 84/189 0135 - 84/228 0135 - 84/227		0135frk 28.09.2009 Arealendring -704,2 704,2 0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt					
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	28.09.2009 08/1502	Rolle Avgiver Mottaker Berørt Berørt Berørt	Matrikkelenhet 0135 - 84/189 0135 - 84/226 0135 - 84/225 0135 - 84/227 0135 - 84/228		0135frk 28.09.2009 Arealendring -884,9 884,9 0 0 0

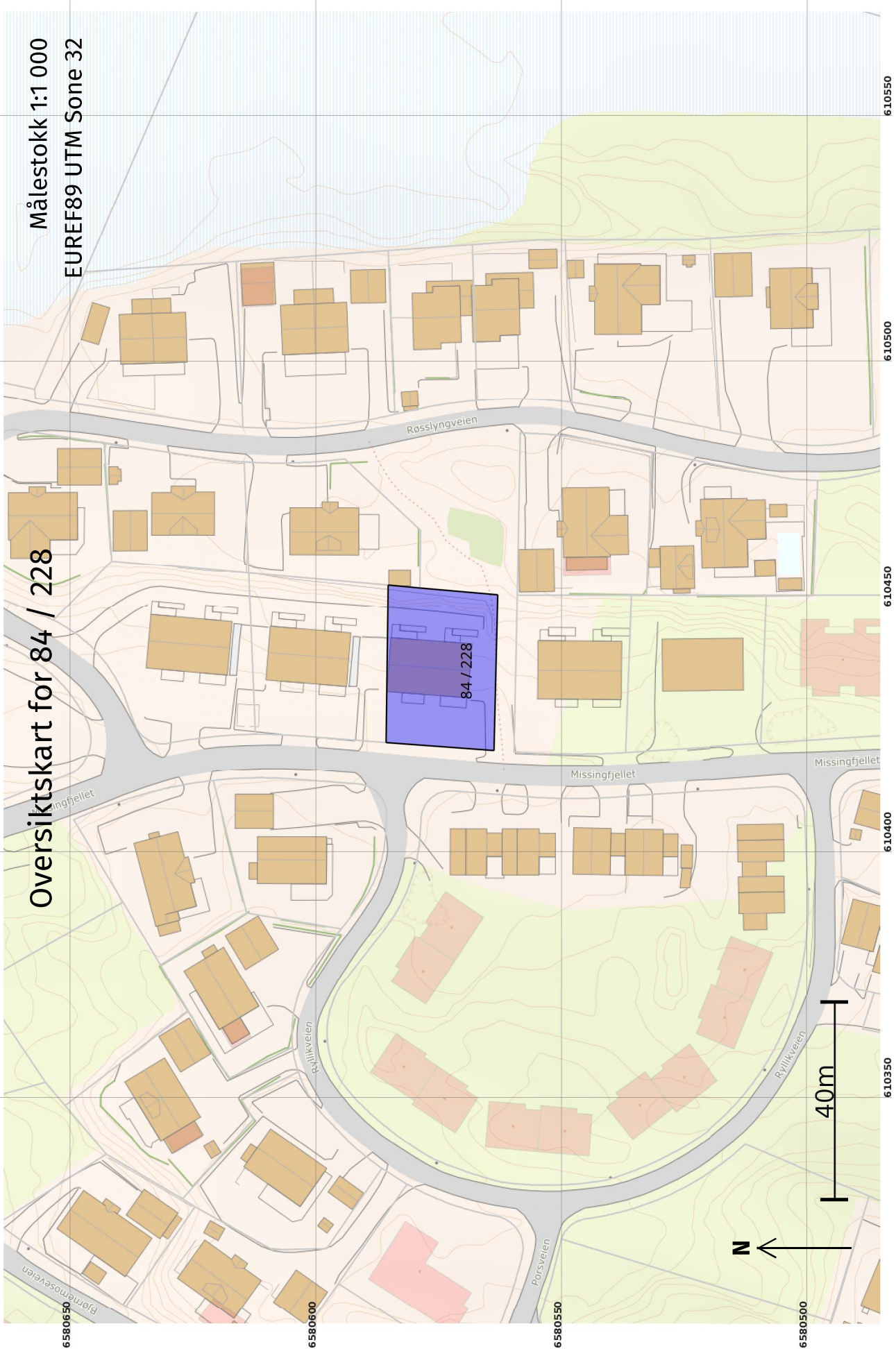
Adresser					
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Missingfjellet	1176	12A EUREF89 UTM Sone 32 6580584	Øst 610442	Nei
		Grunnkrets: 0304 Missingmyr - Slangsvold		Stemmekrets: 1 KARLSHUS	
		Kirkesokn: 02040301 Råde		Postnr.område: 1640 RÅDE	
		Tettsted: 194 Missingmyr			

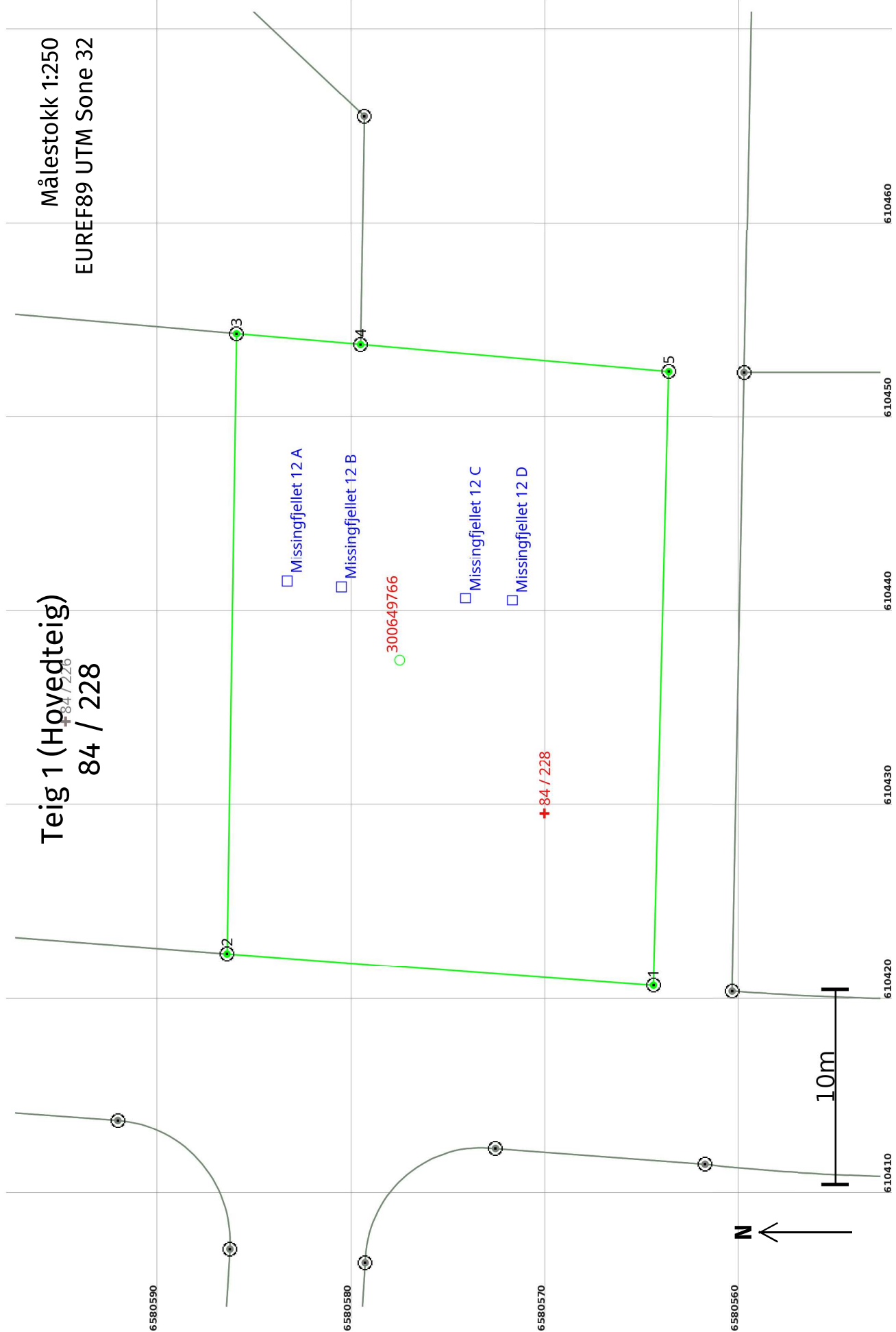
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Missingfjellet	Kildekode 1176	Koord.syst. Nord 12B EUREF89 UTM Sone 32 6580581	610441	Grunnkrets 0304 Missingmyr - Slangsvold Stemmekrets: 1 KARLSHUS Kirkelokn: 02040301 Råde Postnr.område: 1640 RÅDE Tettsted: 194 Missingmyr	Nei
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Missingfjellet	Kildekode 1176	Koord.syst. Nord 12C EUREF89 UTM Sone 32 6580574	610441	Grunnkrets 0304 Missingmyr - Slangsvold Stemmekrets: 1 KARLSHUS Kirkelokn: 02040301 Råde Postnr.område: 1640 RÅDE Tettsted: 194 Missingmyr	Nei
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Missingfjellet	Kildekode 1176	Koord.syst. Nord 12D EUREF89 UTM Sone 32 6580572	610441	Grunnkrets 0304 Missingmyr - Slangsvold Stemmekrets: 1 KARLSHUS Kirkelokn: 02040301 Råde Postnr.område: 1640 RÅDE Tettsted: 194 Missingmyr	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten									
Bygningsnr:	300 649 766	Bebygd areal:	243	Ant. boliger:	4	Datoer			
Løpnr:		Bruksareal bolig:	312	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:			17.10.2017
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off.	Igangsettingstillatelse:			14.09.2018
	Nord: 6580578 Øst: 610437	Bruksareal totalt:	312		vannverk	Tatt i bruk:			
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig	Midlertidig brukstillatelse:			13.05.2020
Bygningstype:	Andre småhus m/3 boliger el fl	Bruttoareal annet:	0	Har heis:	kloakk	Ferdigattest:			02.09.2020
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0		Nei				
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal:	156						
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0						
Oppvarming:									

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	2	156	0	156	0	0	0	0	0
H01	2	156	0	156	0	0	0	0	0
U01	0	0	0	0	0	0	0	156	0

Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1176 Missingfjellet 12 A	H0101	Bolig	74	3	Kjøkken	1	1	84/228/0/2
1176 Missingfjellet 12 B	H0201	Bolig	74	3	Kjøkken	1	1	84/228/0/4
1176 Missingfjellet 12 C	H0102	Bolig	82	4	Kjøkken	1	1	84/228/0/1
1176 Missingfjellet 12 D	H0202	Bolig	82	4	Kjøkken	1	1	84/228/0/3
Kontaktpersoner								
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse				
Tiltakshaver	890458882	HOLMESTRAND FJORDHOTELL EIENDOM AS		Holmen 13 1533 MOSS				
Kontaktperson	976060180	ØSTAVIND ARKITEKTER AS		Dronningens gate 30 1530 MOSS				





Areal og koordinater

Areal: 704,2
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6580570 Øst: 610430

Arealmerknad:

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6580564,63	610420,67	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6580586,59	610422,30	22,02	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6580586,10	610454,25	31,95	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6580579,71	610453,70	6,41	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6580563,84	610452,31	15,93	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			31,65				

Østavind arkitekter AS

Dato: 13.05.2020
Vår ref.: 17/1109 - 74/084/224, 084/226, 084/228/
HIBR
Deres ref.:
Sentralb.: 69 29 50 00
Saksbh.: Hilde Berge
hilde.berge@rade.kommune.no

Dette vedtaket er fattet med hjemmel i delegasjonsvedtak, Kommunestyret sak 002/17.

Styre, utvalg, komité m.m.	Saksnr.
Delegert vedtak Samfunnsutvalget	130/20

Midlertidig brukstillatelse - gbnr. 084/224 –

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for Missingfjellet 12 A, B og C mottatt 14.04.2020.

Eiendom: gbnr 084/224
Missingfjellet 12 A, seksjon nr. 2
Missingfjellet 12 B, seksjon nr. 4
Missingfjellet 12 C, seksjon nr. 1
Byggets art: 4-mannsbolig
Tiltakets art: Nybygg
Antall pipeløp: 3

Saksbeskrivelse:

I følge søknad om midlertidig brukstillatelse datert 14.04.2020 er det registrert slike mangler:

- Missingfjellet 12D er ikke ferdig.

Gjenstående arbeid må være utført innen rimelig tid.

Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal plan- og bygningsmyndighetene gi pålegg om ferdigstilling, som kan gjennomføres ved sanksjoner, jf plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd.

Ny sluttkontroll skal utføres, og sluttdokumentasjon og søknad om ferdigattest skal sendes Råde kommune før det kan gis ferdigattest. Utearealer skal da også være ferdigstilt.

Virksomhetsleders vedtak etter fullmakt:

Kommunen gir herved midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak, jf plan- og

Postadresse:
Skråtorpveien 2A
1640 Råde

Besøksadresse:
Skråtorpveien 2B 1640 RÅDE

Hjemmeside:
www.rade.kommune.no

Org.nr
940802652

Kontonr:
10140720661



bygningsloven § 21-10 tredje ledd.

Gebyr

Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ. Faktura sendes:
Røsslingveien AS

Beskrivelse	Antall	Beløp
Midlertidig brukstillatelse	1	1.071,00

Med hilsen

Geir Flote
Teknisk sjef

Hilde Berge
Saksbehandler

hilde.berge@rade.kommune.no

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til:

Kristian Bakke
Eiendomskontoret
Movar Iks
Røsslingveien AS
Shabana Malik

Skråtorpveien 2 A
Kjellerødveien 30

1640 RÅDE
1580 RYGGE



Orientering om klageadgang

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

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

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

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

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

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

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

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



Østavind arkitekter AS

Dato: 02.09.2020**Vår ref.:** 17/1109 - 82/084/224, 084/226, 084/228/
HIBR**Deres ref.:****Sentralb.:** 69 29 50 00**Saksbh.:** Hilde Berge

hilde.berge@rade.kommune.no

Ferdigattest - Missingfjellet 12 - gnr 84 bnr. 228

Dette vedtaket er fattet med hjemmel i delegasjonsvedtak, Kommunestyret sak 002/17.

Styre, utvalg, komité m.m.	Saksnr.
Delegert vedtak Samfunnsutvalget	225/20

Ferdigattest - gbnr. 84/228 – Missingfjellet 12

Vi viser til søknad om ferdigattest for nybygg 4-mannsboliger mottatt 01.09.2020.

Eiendom: gbnr 84/228 seksjon nr. 1, 2 ,3 og 4**Byggets art: 4-mannsbolig****Tiltakets art: Nybygg****Antall pipeløp: 4****Saksbeskrivelse:**

Det erklæres av Østavind Arkitekter AS at arbeidet er ferdig og det søkes nå om ferdigattest for tiltaket i tråd med tidligere innvilget byggetillatelse datert 16.10.2017 og 14.09.2018, samt senere søknad om endringstillatelse for ansvarlig foretak. I følge søknad om ferdigattest datert 01.09.2020 er det ikke registrert mangler.

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

Virksomhetsleders vedtak etter fullmakt:

Råde kommune gir ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10 i henhold til innsendt dokumentasjon mottatt 01.09.2020. Tiltaket skal brukes i samsvar med omsøkte formål og innvilget tillatelse.

Gebyr:

Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ. Faktura sendes: Røsslingveien 1

Beskrivelse**Antall****Beløp****Postadresse:**
Skråtorpveien 2A
1640 Råde**Besøksadresse:**
Skråtorpveien 2B 1640 RÅDE**Hjemmeside:**
www.rade.kommune.no**Org.nr**
940802652**Kontonr:**
10140720661

Ferdigattest	1	1.071,00
--------------	---	----------

Med hilsen

Geir Flote
Teknisk sjef

Hilde Berge
Saksbehandler

hilde.berge@rade.kommune.no

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg:
G1 Gjennomføringsplan v05.pdf
Missingfjellet 10 og 12

Kopi til:
Eiendomsskattekontoret
Kristian Bakke
Movar Iks
Røsslingveien AS
Shabana Malik
Tomas Homstvedt

Kjellerødveien 30 1580 RYGGE



Orientering om klageadgang

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

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

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

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

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

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

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

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



PLANBESKRIVELSE

til reguleringsplan for Missingen nord, Plan ID: 0135 2012 01

Utarbeidet til 1.gangsbehandling og offentlig ettersyn



Utarbeidet av :

Forslagsstiller:	Bo klokt AS
Konsulent:	Grindaker AS Landskapsarkitekter
Dato:	26.04.13
Revidert:	13.09.13

Innholdsfortegnelse

1. Sammendrag	4
2. Bakgrunn	5
3. Planprosess og medvirkning	6
4. Planstatus og rammebetingelser	7
5. Beskrivelse av planområdet - eksisterende forhold	8
6. Beskrivelse av planforslaget	11
7. Konsekvensutredning	14
8. Virkninger/konsekvenser av planforslaget	15
9. Innkomne innspill	18
10. Innspill fra Fast utvalg for teknikk, Råde kommune	20
11. Illustrasjoner	21
12. Vedlegg	22

1. Sammendrag

Planområdet ligger nord for eksisterende boligområde Missingmyr, øst i kommunen. Planforslaget erstatter gjeldende reguleringsplan, og området er derfor avgrenset etter samme grense som for gjeldene reguleringsplan, bortsett fra ved nærmiljøanlegget i nord, hvor plangrensen er utvidet til å omfatte en del av kommunes eiendom gnr. 84 bnr: 95. I gjeldene kommuneplan for Råde kommune 2011-2022 er planområdet satt av til boligformål, og området er delvis utbygget. Mot sør grenser planområdet til eksisterende boligfelt, mens det mot øst og nord grenser til skogsområder. Mot vest grenser planområdet til FV282 Slangsvoldvegen og jordbruksarealer.

Hensikten med planen er å tilrettelegge for utbygging av flere boligtyper enn det gjeldende regulering legger opp til. Planforslaget opprettholder utnyttelsesgraden som i dag er regulert i området, men åpner opp for andre boformer enn eneboliger, som f.eks. kjedehus, rekkehus og leiligheter.

Planforslaget er av tiltakshaver vurdert iht. plan- og bygningslovens §4-1 Planprogram og tilhørende «Forskrift om konsekvensutredninger» (FOR 2009.06.26, nr. 855). Planforslaget faller ikke inn under §4-1 eller virkeområde for forskrift om konsekvensutredning. Planforslaget utløser derfor hverken krav til planprogram eller konsekvensutredning.

Etter forslagsstillers vurdering gir ikke planforslaget virkninger/konsekvenser som ikke kan håndteres og innarbeides i prosjektet på en god måte.

2. Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å tilrettelegge for utbygging av flere boligtyper enn det gjeldende regulering legger opp til. Eksisterende reguleringsplan vedtatt 30.05.90, tar ikke høyde for alle boligformer som i dag er etterspurt i området. Planforslaget opprettholder utnyttelsesgraden som i dag er regulert i området, men åpner opp for andre boformer enn eneboliger, som f.eks. kjedehus, rekkehus og leiligheter. Planforslaget skal erstatte gjeldende regulering.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstiller Bo klokt AS disponerer eiendommene i området som i dag er regulert til boligformål og som ennå ikke er bebygget, på vegne av eier Pre Eplehagen AS som eier eiendommene. Grindaker AS landskapsarkitekter bistår i plansaken med utarbeidelse av planmateriale.

2.3 Tidligere vedtak i saken

For området gjelder i dag reguleringen Missingen boområde II vedtatt 30.05.90. Det ble levert inn en mindre vesentlig endring til reguleringsplanen, initiert av Bo klokt AS i 2008. Endringen tok for seg justering av veier, samt omgjøring av noen tomter til grøntformål. Endringen ble vedtatt av kommunen 30.04.08.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det eksisterer i dag en utbyggingsavtale mellom kommunen og Bo klokt AS som ivaretar forhold knyttet til eksisterende reguleringsplan. Avtalen vil revideres, eller det vil inngås ny avtale, dersom det viser seg at det er forhold i planforslaget som ikke blir ivaretatt av eksisterende avtale.

3. Planprosess og medvirkning

3.1 Varsel om oppstart

Varsel om reguleringsoppstart ble sendt ut til alle grunneiere, naboer og berørte parter, i september 2012 (ihht. adresseliste mottatt fra Råde kommune). I forbindelse med varslingen ble det annonsert i Fredrikstad blad og på Råde kommune sine hjemmesider. Det kom inn 8 innspill. Disse behandles under punkt 9.

3.2 Medvirkning

For denne reguleringsendringen legges det ikke opp til et eget opplegg for medvirkning. Gjennom varslingen gis det anledning til å komme med innspill og således påvirke og medvirke til hvordan planforslaget blir utformet før det levers til politisk behandling. Høringsrunden etter 1. gangsbehandling gir også mulighet til å komme med innspill.

4. Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer

I gjeldene kommuneplan for Råde kommune 2011-2022, er planområdet satt av til boligformål.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Området er i dag regulert til boligformål i reguleringsplanen Missingen boområde II vedtatt 30.05.90. Gjeldene regulering legger opp til en utbygging av eneboligtomter, og området er i dag delvis utbygget.

4.3 Tilgrensende planer

Det er i igangsatt reguleringsarbeid sør for planområdet for videreføring av gang-/sykkelveg langs Slangsvoldvegen, etter innkommet innspill til dette planforslaget. For øvrig er det ingen kjente pågående reguleringssaker i nærområdet.

4.4 Temaplaner: Boligbyggeprogram

Råde kommune har utarbeidet et boligbyggeprogram for 2009-2020, vedtatt av 18.06.09. Missingen nord er her nevnt som et av kommunes satsningsområder for utbygging. Programmet sier også at eneboligen er sterkt dominerende i kommunen, og at det er behov for å legge til rette for bygging av mindre boligheter som f. eks. rekkehus, lave terrassehus o.l., og at det åpnes for fortetting i eksisterende boligområder. Planforslaget imøtekommer disse ønskene.

4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Flere rikspolitiske retningslinjer blir tatt hensyn til i planforslaget:

- Barn og unges interesser i planleggingen - Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (Om barn og planlegging T2/08)
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012)
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520)
- Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging (T-5/93)
- Flaum- og skred i arealplanar (T-2/2011)

4.6 Krav om konsekvensutredning/planprogram

Planforslaget er av tiltakshaver vurdert iht. plan- og bygningslovens §4-1 Planprogram og tilhørende «Forskrift om konsekvensutredninger» (FOR 2009.06.26, nr. 855). Planforslaget faller ikke inn under §4-1 eller virkeområde for forskrift om konsekvensutredning. Planforslaget utløser derfor hverken krav til planprogram eller konsekvensutredning.

5. Beskrivelse av planområdet - eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

Planområdet ligger nord for eksisterende boligområde Missingmyr, øst i kommunen. Planområdet er avgrenset etter samme grense som gjeldene reguleringsplan, bortsett fra ved nærmiljøanlegget i nord, hvor plangrensen er utvidet til å omfatte en del av kommunes eiendom gnr. 84 bnr: 95, og dekker et areal på 101daa. Planområdet omfatter eiendommene 84/189, 84/190 og 84/192 til 84/255.



5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området er i dag regulert til boliger, men kun få tomter er bygget ut. Mot sør grenser planområdet til eksisterende boligfelt, mens det mot øst og nord grenser til skogsområder. Mot vest grenser planområdet til FV282 Slangsvoldvegen og jordbruksarealer.

5.3 Stedets karakter

Som sagt er området i dag regulert til boliger, men kun få tomter er bygget ut. Mange av tomtene er ryddet og klar for bygging, men flere står igjen som små lapper skog. Stedet er tydelig i transformasjon fra skogsområde til boligfelt.

5.4 Landskap

Planområdet framstår som et småkupert skoglandskap med spredt bebyggelse og en del fjell i dagen. Områdene som ikke er bebygget er enten klargjort for bygging og framstår som åpne, eller dekket med nokså tett barskog. Området framstår på denne måten mer som spredte boliger i et skogsområde, enn som et eneboligfelt. Området har gode solforhold med helning mot vest. Eksisterende reguleringsplan er utformet slik at de boligene vil kunne ha utearealer mot sør eller vest. Når det gjelder lokalklima er ikke området spesielt utsatt for vind eller kulde utover det normale.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Ifølge riksantikvaren er det ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet. Det finnes ikke

SEFRAK-registrerte bygninger eller vernede bygninger og kulturmiljøer. Det planlegges ikke gjennomført arkeologiske undersøkelser i området, da området allerede er regulert til boligformål og utbygging har startet. Vi antar at kulturminneregistrering har vært gjennomført før gjeldende regulering ble vedtatt.

5.6 Naturverdier

I følge Direktoratet for naturforvaltning er det ingen vernede områder eller registrerte, viktige naturtyper innenfor eller i nærheten av planområdet. Det er heller ikke gjort observasjoner av truede (rødlista) arter innenfor planområdet, men i områdene rundt er det gjort observasjoner av en del rødlista fuglearter: nattravn, tyrkerdue, stær, vipe, varsler og trelerke.

5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Selv om området er regulert til boligformål er det i dag stort sett ubebygget og består av mange små skoglapper. På denne måten har området potensiell rekreasjonsverdi for de som bor i nærheten. Beboere i området har tatt friområdene i bruk, blant annet ved å etablere en akebakke med flombelysning. Innenfor planområdet er det også etablert to lekeplasser ihht. eksisterende regulering.

5.8 Landbruk

Det er ingen jordbruk eller skogbruksinteresser innenfor planområdet, da området i dag er regulert til boligformål. I følge Norsk institutt for skog og landskap består en del av tomtene som ikke er utbygget av barskog med middels bonitet.

5.9 Trafikkforhold

Området har i dag atkomst fra FV282 Slangsvoldveien i vest, samt at noen få tomter har atkomst via eksisterende boligfelt i sør. Det interne veisystemet er opparbeidet uten fortau eller gang-/sykkelveg og har i dag en lav ÅDT tilsvarende trafikk fra ca. 20 eneboliger. Statens vegvesen har ikke registrert personskadeulykker i krysset ut mot Slangsvoldveien. Det er i dag ingen kollektivtilbud som dekker området, utover at skolebarn busser til skole via boligfeltet i sør. Det er lagt opp til at alle parkerer på egen tomt, i tillegg til at det i eksisterende reguleringsplan er avsatt et område til felles parkering for store kjøretøy.

5.10 Barns interesser

Selv om området er regulert til boligformål er det i dag stort sett ubebygget og består av mange små skoglapper. På denne måten er området et potensielt lekeområde for barn og unge som bor i nærheten. Beboere i området har tatt friområdene i bruk, blant annet ved å etablere en akebakke med flombelysning. Innenfor planområdet er det også etablert to lekeplasser ihht. eksisterende regulering.

5.11 Sosial infrastruktur

Området Missingmyr har i dag ok skolekapasitet og Barnehagekapasitet. Skolebarn busser til Karlshus barneskole og Råde ungdomsskole, mens nærmeste barnehage finnes 100m sør for planområdet. Flere barnehager finnes i Karlshus sentrum.

Kommunes boligbyggeprogram for 2009 -2020 antar en økning på 5-6 nye barn pr. år som sokner til Karlshus barneskole. Dagens klasseromskapasitet er ikke tilstrekkelig for å dekke dette behovet i

den aktuelle perioden.

5.12 Universell tilgjengelighet

Topografien i området og derav stigning på veiene i området tilsier at få har universell gangatkomst fra nærliggende områder til sin bolig. Universell utforming av boligene er avhengig av kjøring til døren/biloppstillingsplass.

5.13 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp for området ble lagt da utbygging startet opp i 2008. Gatebelysning er også etablert, og kabler og teleinstallasjoner ligger klart for utbygging. Det er satt opp to trafoer som sørger for strømforsyning i området. Det er lagt opp til fyring i boligene med ved og strøm. Det er ikke alternative oppvarmingsløsninger tilgjengelig i området, slik som f.eks. fjernvarme.

5.14 Grunnforhold

I følge Norges geologiske undersøkelse og Norsk institutt for skog og landskap består grunnen i området av bart fjell med stedvis tynt jorddekke. For et lite areal nordvest i planområdet består derimot grunnen av tykke marine avsetninger. Det er likevel ingen registrerte skredhendelser innenfor planområdet, og heller ikke utpreget erosjonsrisiko. Det er forekomst av radon i området.

5.15 Støyforhold

I forbindelse med oppstart av utbygging av området i 2008 ble det lagt inn støygrense for fylkesveien på 35m fra midt vei. Ingen nyoppførte boliger er bygget innenfor denne grensen.

5.16 Luftforurensing

I forbindelse med utarbeidelse av planbeskrivelsen har vi ikke funnet registreringer av luftkvalitet eller luftforurensing i området. Vi har ingen holdepunkter for å tro at luftkvaliteten i området vil være annerledes enn for resten av kommunen. Det er ikke planlagt å undersøke dette nærmere.

5.17 ROS-analyse

Det er utarbeidet ROS-analyse for planområdet, se vedlegg 1.

5.18 Næring

Det er ingen etablerte næringer innenfor planområdet.

5.19 Juridiske forhold: Busslommer i Slangsvoldveien

I følge gjeldene regulering og utbyggingsavtale skal det opparbeides busslommer langs FV282. Busslommene skal benyttes av skolebuss, da det ikke er busstrafikk i Slangsvoldveien. Utbygger har vært uenig i plasseringen av disse (da lommene nå planlegges i en 80-sone), og har ønsket å trekke løsning for skolebuss inn i selve planområdet. Østfold kollektivtransport har uttrykt at det ikke kommer til å komme busslinje langs den aktuelle vegstrekningen i framtiden. Statens vegvesen har uttalt at de ikke ønsker å senke fartsgrensen for den aktuelle strekningen, og samtidig at busslommer i 80-sone ikke er gunstig. På bakgrunn av dette legges det i det nye planforslaget derfor opp til en løsning for skolebuss inne på planområdet.

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Området omreguleres fra å være et boligfelt med boligformålet: boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, til et boligfelt hvor tomtene som står ubebygget per i dag blir gitt det overordnede formålet boligbebyggelse. Dette for å kunne utnytte arealene avsatt til boligbebyggelse både til frittliggende boliger og konsentrert småhusbebyggelse som rekkehus og kjedehus. Eksisterende park og friområder omreguleres til lekearealer, mens infrastrukturen i stor grad beholdes som i eksisterende plan. Areal avsatt til felles parkeringsplass omreguleres til holdeplass for buss og nærmiljøanlegg.

6.1.1 Reguleringsformål

Arealtabell	
§12.5 Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg	Areal
Boligbebyggelse	28,7daa
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	27,8daa
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	6,3daa
Lekeplass	10,4daa
Nærmiljøanlegg	0,8daa
Renovasjonsanlegg	0,05daa
§12-5 Nr. 2-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal
Annen veggrunn - grøntareal	0,4daa
Annen veggrunn – tekniske anlegg	0,02daa
Gang-/sykkelveg	1,6daa
Kjøreveg	16,8daa
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	1,7daa
Tekniske bygg/konstruksjoner	0,09daa
§12-5. Nr. 3-Grønnstruktur	Areal
Vegetasjonsskjerm	6,3daa
Sum	101,2daa

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Teksten under definerer de ulike, aktuelle reguleringsformålene benyttet i planforslaget. Reguleringsbestemmelsene utdyper bestemmelsene knyttet til hvert enkelt formål:

- *Boligbebyggelse*: Areal regulert til dette formålet tillater oppføring av både frittliggende småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse.
- *Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse*: formålet tillater oppføring av eneboliger og tomannsboliger.
- *Lekeplass*: Areal regulert til dette formålet skal benyttes til lekeareal.
- *Nærmiljøanlegg*: Areal regulert til dette formålet skal settes av til nærmiljøanlegg for barn og unge.
- *Renovasjonsanlegg*: Areal regulert til dette formålet skal benyttes til oppstillingsplass for avfallsbeholdere.
- *Gang-/sykkelveg*: Gjelder eksisterende gang-/sykkelveg langs Slangsvoldvegen.
- *Kjøreveg*: Gjelder eksisterende veger innenfor planområdet, samt strekningen av Slangsvoldvegen langs planområdet.
- *Kombinerte formål for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*: Areal regulert til dette formålet skal benyttes til holdeplass for skolebuss, samt parkeringsplasser tilknyttet nærmiljøanlegget.
- *Vegetasjonsskjerm*: Gjelder skogsareal langs Slangsvoldsveien og boligområdet.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

I forhold til eksisterende reguleringsplan er de ubebygde eneboligtomtene slått sammen til større, sammenhengende utbyggingsfelt. Innenfor disse er det tenkt utbygging av ca. 120 boenheter fordelt på kjedehus, rekkehus eller leilighetsbygg i maks. 2 etasjer, i tillegg til underetasje der terrenget tillater det. Det legges opp til lik grad av utnyttning som i gjeldende reguleringsplan: %-BYA 30%. Bebyggelsen utformes slik at den innbyrdes passer til hverandre i stil. En samlet utbygging felt for felt vil også sikre dette. Bebyggelsen tilpasses også terreng, og eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Bebyggelsen legges slik at utearealene blir mest mulig solrike.

Det legges ikke opp til næringsarealer i planforslaget, og forslaget genereres således ingen arbeidsplasser.

6.4 Boligmiljø/bokvalitet

Planforslaget legger opp til en mer konsentrert bebyggelse enn eksisterende reguleringsplan, selv om grad av utnyttning holdes lik. Man bor på denne måten tettere hverandre og får flere naboer, mens utnyttelsen holdes lik og man får like mye grøntarealer og lys som før. Dette gir kvaliteter i form av både plass til gode uteoppholdsarealer, mulighet for bevaring av eksisterende vegetasjon, tettere naboskap og mange flere potensielle lekekamerater.

6.5 Parkering

Det legges opp til parkering i garasje/carport og i oppkjørsel for kjedehus, og på felles parkeringsplasser for leilighetsbygg og rekkehus. Det legges opp til at hver boenhet skal ha minimum en biloppstillingsplass. Krav til antall p-plasser er gitt i reguleringsbestemmelsene i forhold til størrelse på boenhet. Kravet varierer fra en til to plasser pr. boenhet.

6.6 Tilknytning til infrastruktur - 6.7 Trafikkløsning

Planforslaget forholder seg i hovedsak til eksisterende infrastruktur i området. Atkomst til området vil være som i dag fra Slangsvoldveien i vest. Det opprettes ikke nye veier i området, men en del av Kreklingveien omreguleres til gangvei. Den aktuelle veien er allerede i dag stengt for biltrafikk pga. bratt stigning, og tomt 27, 28, 30, 31 og 34 har atkomst til feltet fra sør, gjennom eksisterende boligområde på Missingen. I tillegg omreguleres felles parkeringsareal i nord til holdeplass for

skolebuss kombinert med parkering for nærmiljøanlegget, som er regulert inn i dette området. Langs Slangsvoldveien er det opparbeidet gang-/sykkelvei som reguleres slik den er bygget i dette planforslaget.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Reguleringsforslaget viser en ny løsning på forholdet rundt skolebuss for boligområdet. Det har vært planlagt busslommer langs Slangsvoldvegen som nå er flyttet inn i området som en bussholdeplass. Holdeplassen inneholder også parkering tilknyttet nærmiljøanlegget som også er regulert inn i det aktuelle området. Nærmiljøanlegget har vært et ønske fra beboere og politikere i kommunen. Planforslaget viser et nærmiljøanlegg som blant annet inneholder en ballbinge.

6.9 Miljøoppfølging/Miljøtiltak

Når det gjelder miljøtiltak kan det nevnes at reguleringsforslaget legger opp til en fortetting i forhold til eksisterende reguleringsplan. Å samle flere boenheter på et sted gir mange miljøgevinster, blant annet at andre skog- og landbruksområder skånes for utbygging, renovasjonsbilen når mange uten å kjøre langt, bedre grunnlag for kollektivtilbud, etc. Fortetting er således en viktig strategi for miljøpolitikken.

6.10 Universell utforming

Reguleringsforslaget legger opp til at området skal utbygges etter prinsippet om universell utforming. Området er kupert, og stigningsforhold er således en begrensende faktor. Det legges opp til at atkomst til boligene fra biloppstillingsplass skal være utformet universelt, på samme måte som atkomst fra vei/parkering til opparbeidet lekeplass og nærmiljøanlegg skal være universelt utformet. For leilighetsbygg med leiligheter over hverandre, vil atkomst til leilighet i 2. etasje ikke være universelt utformet.

6.11 Uteoppholdsareal

Reguleringsforslaget legger opp til at de fleste boliger vil få et eget privat uteoppholdsareal. Alle eneboliger, rekkehus og kjedehus vil få dette. For leilighetsbygg i to etasjer vil det bli aktuelt med felles uteoppholdsarealer for at alle skal få tilgang på et godt uterom.

Kommunes krav om 50m² areal avsatt til lek per bolig, dekkes inn i de nevnte uteoppholdsarealene. Utover dette settes det i reguleringsforslaget av 1500m² pr. 30 boliger og 5000m² pr. 90 boliger for plasskrevende lek, etter krav i gjeldende kommuneplan. Arealet er fordelt på opparbeidede lekeplasser, skogsareal, nærmiljøanlegg, tidligere friområder og allerede opparbeidet akebakke i sørvest. I arealene satt av til lek som i dag er skogsareal, vil kun tynning og mindre inngrep bli gjort, slik at eksisterende vegetasjon kan bevares i stor grad.

Det er i reguleringsbestemmelsen gitt krav om utarbeidelse av utomhusplan for alle boliger (enkeltvis eller fordelt på felt).

6.12 Landbruksfaglige vurderinger

Planforslaget legger ikke opp til jordbruk innenfor planområdet. Området er allerede regulert til boligformål, og har utover dette mye fjell i dagen og kun tynt jorddekke. Planforslaget legger ikke beslag på rike arealer som kunne vært utnyttet til landbruksformål.

6.13 Kollektivtilbud

Opprettelse av holdeplass for skolebuss innenfor planområdet gir mulighet for opprettelse av

kollektivruter i framtiden, dersom det viser seg å være behov for dette. Kollektivtilbud med faste linjer, bortsett fra skolebuss, er fraværende i området. Beboerne vil kunne benytte tilbudet Flexx fra Østfold kollektivtrafikk. Dette er bestillingsruter som henter og kjører deg dit du vil til et bestemt tidspunkt.

6.14 Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet. Da området allerede er regulert til boligformål og området er startet utbygget, vil det ikke bli gjort arkeologiske undersøkelser i området i forbindelse med dette planforslaget. Østfold fylkeskommune har ikke bedt om en slik registrering etter å ha mottatt varsel om reguleringsoppstart. Dersom det dukker opp funn under utbyggingen skal disse selvfølgelig innrapporteres.

6.15 Sosial infrastruktur

Planforslaget legger ikke opp til utbygging av ny sosial infrastruktur innenfor planområdet. Planforslaget vil generere behov for barnehage- og skoleplasser.

6.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Vann og avløpsnett er allerede lagt i området i forhold til eksisterende regulering. Omreguleringen vil benytte seg av dette nettet.

6.17 Plan for avfallshenting

Renovasjonsbil kjører allerede i området for å nå eksisterende bebyggelse. For nye eneboliger og kjedehus vil det bli opprettet standplasser langs internveiene. For rekkehus og leilighetsbygg vil det opprettes felles plasser langs internvegene. Ut over de to arealene regulert til renovasjon i eksisterende reguleringsplan, vil standplasser for avfallsbeholdere opprettes innenfor arealene avsatt til boligformål.

6.18 Avbøtende tiltak/løsninger (ROS-analyse)

ROS-analysen identifiserer risikoelementer og kommer med forslag til risikoreduserende tiltak. Se vedlegg 1.

6.19 Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelser for reguleringsforslaget står beskrevet i reguleringsbestemmelsene.

7. Konsekvensutredning

7.1 Krav om konsekvensutredning/planprogram

Planforslaget er av tiltakshaver vurdert iht. plan- og bygningslovens §4-1 Planprogram og tilhørende «Forskrift om konsekvensutredninger» (FOR 2009.06.26, nr. 855). Planforslaget faller ikke inn under §4-1 eller virkeområde for forskrift om konsekvensutredning. Planforslaget utløser derfor hverken krav til planprogram eller konsekvensutredning.

8. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

8.1 Overordnede planer

Planforslaget avviker ikke fra kommuneplan for Råde kommune 2011-2022.

8.2 Landskap

Ved utbygging kommer landskapet til å endres. Tomter må planeres for bygging, og det vil komme skjæringer og fyllinger. Planforslaget legger opp til at slike inngrep skal minimeres, da det i reguleringsplanen beskrives at bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng, og at eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

8.3 Stedets karakter

Planforslaget vil endres stedets karakter. Området vil gå fra i dag å framstå som spredte boliger i et skogsområde, til å være et ferdig utbygget boligfelt. Kravet om at eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad, samt god terrengtilpassing av boligene, vil være avbøtende tiltak for dette.

8.4 Byform og estetikk

Planlagt bebyggelse skal etter reguleringsbestemmelsene tilpasse seg eksisterende bebyggelse. Planforslaget legger også opp til at hovedgrepet i eksisterende plan beholdes, mens boligtypene byttes ut. Planforslaget gir således ingen utpreget virkning på byform eller estetikk.

8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Planforslaget påvirker ingen registrerte kulturminner, kulturmiljøer eller SEFRAK-registrerte bygninger. Dersom det under bygging skulle dukke opp forekomster, skal disse selvfølgelig innrapporteres.

8.6 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

Planforslaget berører ikke registrerte viktige naturtyper eller vernede områder, men det er observert rødlistefuglearter i områdene rundt planområdet siden forrige regulering ble vedtatt i 1990. Biofokus vil foreta en kartlegging i området i månedsskiftet mai/juni for å se på hvordan planforslaget kan påvirke eller ikke påvirke disse fugleartene. Biofokus har uttalt at man kan se bort fra de fleste registrerte artene i forhold til denne utbyggingen, men at nattravn og muligens varsler bør sjekkes nærmere. Kartleggingen vil også se etter trelerke som finnes i regionen. Rapport vil bli gjort tilgjengelig så raskt som mulig, og før 2. gangsbehandling.

8.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Planforslaget kan berøre rekreasjonsinteresser i området, da det er mulig beboere bruker ubebygde tomter til lek og turgåing. Avbøtende tiltak er allerede gjort i forbindelse med den mindre vesentlig endringen som ble gjort på eksisterende reguleringsplan i 2008. Tre tomter sørvest på planområdet ble da tatt ut av planen for å sikre at eksisterende akebakke for forbli. Arealet avsatt til lekeareal er nå også betydelig større enn i eksisterende reguleringsplan. Eksisterende friarealer er omregulert til lekeareal, men også areal avsatt til boligformål er omregulert til lek. I tillegg har et nærmiljøanlegg blitt lagt til planforslaget.

8.8 Uteområder

Alle friområder i eksisterende plan har blitt omregulert til lekearealer, for å sikre arealer til lek i

henhold til krav i gjeldende kommuneplan. Reguleringsbestemmelsene gir hvilke av lekearealene som skal opparbeides til lekeplasser, og hvilke som skal bestå som i dag, kun skjøttes. Planforslaget legger opp til at de fleste friområdene vil bevares slik de er i dag, og kan således fortsatt benyttes til både lek og turgåing/rekreasjon.

8.9 Trafikkforhold

Veier beholdes som i eksisterende plan, bortsett fra at deler av Kreklingvegen omreguleres til gangforbindelse. Dette vil ikke ha en virkning på dagens situasjon, da denne vegen allerede er stengt for gjennomkjøring, pga. bratt stigning.

Selv om veiene fra eksisterende plan beholdes, vil planforslaget generere mer trafikk enn det eksisterende plan legger opp til, da antall boenheter nå økes. Økningen er likevel innenfor hva vegene er dimensjonert for, og det vil ikke bli gjort avbøtende tiltak.

I krysset Slangsvoldveien/Missingfjellet er det pr. i dag ingen registrerte personulykker. Statens vegvesen har meldt inn behov for utredning av om krysset tåler den økte trafikkmengden. Analyse fra Asplanviak (vedlegg 10) viser at utbedring av krysset vil være unødvendig.

Planforslaget gir ikke en bedring av kollektivtilbudet i området, men øker grunnlaget med flere boenheter. Holdeplass for skolebuss inne på planområdet åpner dørene for mulige kollektivruter i framtiden.

8.10 Barns interesser

Planforslaget gir mange positive virkninger for barn som bor i området eller kommer til å bo i området. Per i dag står mye areal ubebygget og barn og unge kan potensielt miste lekeområder når utbyggingen settes i gang for fullt. Likevel blir lekeareal sikret sterkere gjennom det nye planforslaget, og nærmiljøanlegget og bussholdeplassen vil tilføre barn og unge i området et større fritidstilbud og en sikrere skolevei.

8.11 Sosial infrastruktur

Råde kommune har i dag ok barnehage- og skolekapasitet. Kommunes boligbyggeprogram for 2009 -2020 antar en økning på 5-6 nye barn pr. år som sokner til Karlshus barneskole. Dagens klasseromskapasitet er ikke tilstrekkelig for å dekke dette behovet i den aktuelle perioden. Så langt har det blitt bygget langt færre boliger enn boligprogrammet har antatt. Det forventes at kommunen ønsker vekst, og at kommune sørger for barnehage- og skoletilbud som dekker det økte behovet planforslaget gir.

8.12 Universell utforming

Planforslaget legger opp til at området skal utbygges etter prinsippet om universell utforming. Området er kupert, og stigningsforhold er således en begrensende faktor. Det legges opp til at atkomst til boligene fra biloppstillingsplass skal være utformet universelt, på samme måte som atkomst fra vei/parkering til opparbeidet lekeplass og nærmiljøanlegg skal være universelt utformet. For leilighetsbygg med leiligheter over hverandre, vil atkomst til leilighet i 2. etasje ikke være universelt utformet.

8.13 Energibehov – energiforbruk

Planforslaget vil øke energibehovet i området, da det legges opp til flere boliger enn i eksisterende plan. Gjennomsnittlig energimengde pr. innbygger vil derimot ikke økes. Samtidig er boligene i dag

bedre isolert og utnytter energien bedre enn de som var tenkt for området da planen ble utarbeidet på begynnelsen av 1990-tallet.

8.14 ROS

ROS-analysen viser at det generelle risikobildet for Missingen nord er lavt. Planforslaget vil ikke ha stor innvirkning på risikobildet. ROS-analysen identifiserer risikoelementer og kommer med forslag til risikoreduserende tiltak. Se vedlegg 1.

8.15 Jordressurser/landbruk

Planforslaget har ingen virkninger/konsekvenser for jordressurser/landbruk

8.16 Teknisk infrastruktur

Eksisterende anlegg benyttes. Planforslaget har således ingen virkninger/konsekvenser for teknisk infrastruktur.

8.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget vil gi økonomiske konsekvenser for kommunen. Full utbygging vil gi befolkningsvekst, som igjen gir behov for økte barnehage- og skolekapasitet, helsetjenester, på sikt sykehjemsplasser, etc. Økt befolkningsvekst gir på den andre siden også skatteinntekter for kommunen.

Planforslaget legger også opp til et offentlig nærmiljøanlegg og bussholdeplass for skolebuss. Vedlikehold og skjøtsel knyttet til disse anleggene vil være en økonomisk konsekvens for kommunen. Det legges opp til å utforme disse anleggene på en hensiktsmessig og god måte, slik at vedlikehold- og skjøtselskostnadene blir så lave som mulige.

8.18 Konsekvenser for næringsinteresser

Fortetting gir flere mennesker og derav et økt servicebehov. Næringer i kommunen vil kunne nyte godt av befolkningsvekst. Utover dette gir planforslaget ingen direkte konsekvenser for næringsinteresser.

8.19 Interesse motsetninger

Så lang i planprosessen har det ikke kommet fram at planforslaget har generert noen tydelige interesse motsetninger.

8.20 Avveining av virkninger

Etter forslagsstillers vurdering gir ikke planforslaget virkninger/konsekvenser som ikke kan håndteres og innarbeides i prosjektet på en god måte.

9. Innkomne innspill

9.1 Innspill fra: Audun Aspevoll, mottatt 15.09.11 (vedlegg 2)

Spørsmål om hva som ligger i begrepene konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse.

Forslagsstillers kommentar: Innspillet ble besvart direkte med at det i Plan og bygningsloven (i forskriftens vedlegg I) er definert at frittliggende småhusbebyggelse er definert som 1- eller 2-mannsboliger og at konsentrert småhusbebyggelse er definert som rekke- eller kjedehus og flermannsboliger i maks. to etasjer.

9.2 Innspill fra: Eirik Sorknes, mottatt 16.09.11 (vedlegg 3)

Spørsmål om hva reguleringsendringen vil bestå av. Bekymret for stedets akebakke.

Forslagsstillers kommentar: Innspillet ble besvart direkte med at det ikke er fare for akebakken. Kun arealer som allerede er regulert til boligformål vil omreguleres til nye boligformål.

9.3 Innspill fra: Ted Nilsen på vegne av flere som bor i området, mottatt 20.09.11 (vedlegg 4)

Ønske om kart hvor hver enkelt eiendom er markert med gnr. og bnr., slik at det er lettere å spore hvilke eiendommer som skal omreguleres. Spørsmål om hva som er grunnen til ønsket om endring av boligformål, og hvilke endringer som vil komme i reguleringsbestemmelsene.

Forslagsstillers kommentar: Innspillet ble besvart direkte med at tjenesten *seeiendom.no* har god oversikt over gnr. og bnr. Videre at ønske om reguleringsendring handler om å oppnå fleksibilitet: mulighet til å bygge eneboliger, rekkehus og kjedehus, etter etterspørsel i markedet. Hvilke reguleringsendringer som kommer, ble besvart med at det i første rekke kommer til å trekkes inn en økning i gesims- og mønehøyde, siden gjeldende reguleringsplan har en gesimshøyde på maks. 4 meter. Videre ble det kommentert at reguleringssaken legges ut til offentlig høring av kommunen etter 1. gangsbehandling, og at det da er mulighet til å se hvilke endringer som er foreslått og å kommentere disse.

9.4 Innspill fra: Statens vegvesen, mottatt 15.10.12 (vedlegg 5)

Anbefaler at gang- og sykkelvei videreføres til fylkesveg 118 Sarpsborgveien og spør om dette kan legges inn som en rekkefølgebestemmelse i planforslaget. Påpeker også at kollektivholdeplassene i henhold til eksisterende plan må tas hensyn til. Påpeker også at det bør gjøres trafikkberegninger/-vurderinger for å se på om kapasiteten i atkomstkrysset er god nok for den økte trafikkmengden. Påpeker at det må gjøres støyberegning og at veier må utformes universelt.

Forslagsstillers kommentar: Reguleringssak for videreføring av gang-/sykkelveg er startet opp i samarbeid med vegvesenet og Råde kommune, men som en egen reguleringssak. Varsel ble sendt ut i januar 2013. Når det gjelder kollektivholdeplassene er disse ivaretatt i planforlaget, men flyttet inn i selve boligfeltet som en snuplass. Øvrige punkter er tatt hensyn til og beskrevet tidligere i planbeskrivelsen.

9.5 Innspill fra: Miljørettet Helsevern for Moss, Rygge, Råde, Vestby og Våler, mottatt 17.10.12 (vedlegg 6)

Påpeker at det etter ny planlov legges vekt på barn og unges interesser i nye plansaker, og at det i plansaken bør belyses hvordan barn og unges interesser er ivaretatt. Påpeker viktigheten av gode

lekeplasser, grøntstruktur, universell utforming for å sikre gode levekår og trygge bomiljøer, fremme helse og trivsel og forebygge sosiale forskjeller og kriminalitet. Påpeker også samfunnssikkerhet som f.eks. grunnforhold, kvikkleire og radon, samt at støyforhold må vurderes både for vei og nærliggende industriområde.

Forslagsstillers kommentar: kommentarene er innarbeidet i planforslaget. Planbeskrivelsen beskriver hvordan de ulike punktene er ivaretatt.

9.6 Innspill fra: Fylksmannen i Østfold, mottatt 17.10.12 (vedlegg 7)

Påpeker at det bør lages en ny reguleringsplan framfor å gjøre endringer ved den gamle. Påpeker også at det må settes av tilstrekkelig med leke- og uteareal innenfor planområdet når det fortettes, og også at det bør vurderes om det er i tråd med en framtidsrettet og samordnet areal- og transportplanlegging å legge til rette for flere boenheter i dette området. Peker også på områder de mener er spesielt viktige å gjennomgå for den aktuelle planen: barn og unge, medvirkning og levekår, estetisk utforming, universell utforming, grønnstruktur, samfunnssikkerhet, støy, forurensing, klima og energi, og kartframstilling.

Forslagsstillers kommentar: I praksis lages det en helt ny reguleringsplan, men siden hovedgrepet beholdes i form av infrastruktur og hvordan bebyggelse legges, samt at området er delvis utbygd, blir det mer riktig å kalle dette en omregulering. Planforslaget avsetter lekeareal ihht. gjeldene kommuneplan, og forholder seg til kommunens boligbyggeprogram. Temaene listet opp er behandlet i planbeskrivelsen.

9.7 Innspill fra: Råd for funksjonshemmede, Råde kommune, mottatt 24.10.12 (vedlegg 8)

Påpeker at rådet er opptatt av at universell utforming blir ivaretatt på en god måte i planforslaget.

Forslagsstillers kommentar: Universell utforming er innarbeidet i planforslaget og kommentert flere steder i planbeskrivelsen.

9.8 Innspill fra: Norges Vassdrag og energidirektorat, mottatt 31.10.12 (vedlegg 9)

Ber om at retningslinjene 2/2011 "Flaum- og skred i arealplanar" legges til grunn i planarbeidet. Påpeker at det i følge NGUs løsmassekart er en liten del av området i den nord-vestlige spissen av planområdet har tykke marine avsetninger. Før det planlegges byggetiltak i dette området må det dokumenteres at grunnen er stabil eller lar seg stabilisere (f.eks. kvikkleire). Påpeker også at dersom planen kommer i berøring med vassdrag anbefales det bevaring av kantvegetasjon og byggegrense på 20 fra mindre vassdrag. Påpeker at grøfter, stikkrenner og kulverter må dimensjoneres for å tåle store mengder vann for å unngå uønskede flomsituasjoner, og at det i anleggsperioden bør stilles krav om tiltak slik at uønsket forurensning og avrenning blir minst mulig.

Forslagsstillers kommentar: De aktuelle retningslinjene er lagt til grunn for planarbeidet. I områdene med marine avsetninger vil det bli gjort grunnundersøkelser før bygging. Resterende kommentarer er innarbeidet i planforslaget.

10. Innspill fra Fast utvalg for teknikk, Råde kommune

Planforslaget ble sendt inn til 1. gangbehandling i Fast utvalg for teknikk 29. august 2013. Saken ble sendt i retur med vedtak om at forslaget må revideres før behandling. Under er punktene i vedtaket listet opp, og for hvert punkt er forslagstillers kommentar lagt til, for å belyse hvordan planforslaget er revidert.

Punkt fra vedtak:

Det tas inn rekkefølgebestemmelse for opparbeiding av gang- og sykkelvei helt frem til Missingmyr.

Forslagstillers kommentar:

Forslagstiller mener det er viktig å påpeke at reguleringssaken er en omregulering av eksisterende plan. I følge gjeldene regulering og utbyggingsavtale ligger det inne at det skal opparbeides gang- og sykkelveg langs planområdet mot vest. Dette kravet har forslagstiller oppfylt. Prosjektet klarer ikke å bære kostnaden av en videre utbygging av gangveien. Forslagstiller har vært imøtekommande ovenfor kommunen, og sagt seg villig til å bidra med reguleringskompetanse og veiprosjekteringskompetanse for å sørge for at gang- og sykkelvegen blir regulert, slik at kommunen kan ha denne som planberedskap for framtiden. Oppstart av reguleringen er allerede varslet, og forslagstiller er innstilt på å fortsette arbeidet i samarbeid med kommunen. Dersom kommunen ønsker å formalisere samarbeidet gjennom en skriftlig avtale, er dette også å foretrekke fra forslagstillers side.

Punkt fra vedtak: Parkeringskravet økes og det tas inn bestemmelser om 50 m² uteoppholdsareal egnet til lek pr boenhet.

Forslagstillers kommentar:

Parkeringskravet er økt i reguleringsbestemmelsene, samt at det er lagt til bestemmelse om uteoppholdsareal som påpekt.

Punkt fra vedtak: Råde kommune ønsker ikke at det bygges boenhet under 75 m² BRA. I beskrivelsen av boliger skal det fremkomme eierform. Selveier er å foretrekke.

Forslagstillers kommentar:

Forslagstiller har valgt å se bort fra dette innspillet. Forslagstiller ønsker å skape et bredt spekter av ulike botilbud, deriblant også små leiligheter for utleie, særlig med tanke på det nye Østfoldsykehuset som bygges på Kalnes. Det vil være behov for pendlerboliger og boliger for f.eks. enslige sykehusansatte. Forslagstiller har vært i kontakt med flere politikere i kommunen som uttrykker ønske om flere av denne typen bolig i kommunen, og stiller seg derfor undrende til utvalgets ønske om ingen leiligheter under 75m² BRA. Illustrasjonsplanen som følger planforslaget gir et godt bilde på miksen av boliger som er tenkt i området.

Punkt fra vedtak:

Det skal utarbeides en plan som viser etappevis utbygging.

Innenfor hver etappe skal infrastruktur være ferdigstilt før det gis brukstillatelse.

Forslagstillers kommentar:

Reguleringsbestemmelsene er justert, slik at det godt kommer fram at utbyggingen skal skje helhetlig, felt for felt. Forslagstillers intensjon er å bygge ut området fra sør mot nord, men hvilke felt som bygges ut først vil komme an på hvilke konsepter og boligtyper som etterspørres av markedet på det gitte tidspunktet.

11. Illustrasjoner

Følgende illustrasjoner er ikke gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, men viser en mulig utbygging ihht. forslaget:



Nærmiljøanlegg og bussholdeplass



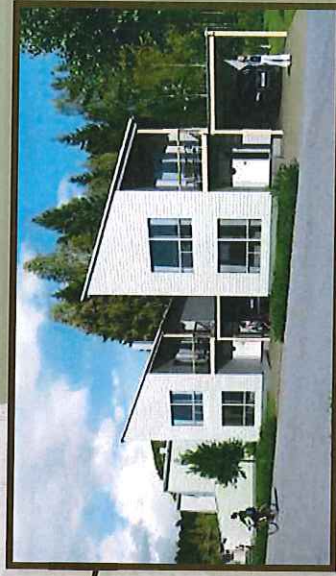
Oversiktsbilde (sett fra krysset FV282/Missingfjellet og mot sørøst)

Tanker omkring omregulering

Gesimshøyde økes i forhold til eksisterende plan

- gir rom for ulike boformer og gunstig terrengtilpassing

Utnyttelsesgrad økes ikke



BO KLOKT:)

VEDLEGG TIL REGULERINGSPLAN FOR EPLEHAGEN, RÅDE KOMMUNE:
RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE (ROS-analyse)

Forslagsstiller: Bo Klokt as

Konsulent: Grindaker as Landskapsarkitekter

Dato: 18.02.13

Vurdering av risiko/sannsynlighet for uønskede hendelser er delt inn i følgende kategorier:

1. Usannsynlig – hendelsen er ikke kjent i tilsvarende situasjoner/forhold, med den er en teoretisk sjanse
2. Lite sannsynlig – hendelsen kan skje (ikke usannsynlig)
3. Sannsynlig – hendelsen kan inntreffe av og til/periodisk
4. Svært sannsynlig – hendelsen kan inntreffe regelmessig, forholdet er kontinuerlig tilstede

Vurdering av konsekvensene av uønskede hendelser er delt inn i følgende kategorier:

1. Ubetydelig – ingen person- eller miljøskader. Systembrudd er uvesentlig.
2. Mindre alvorlig – få eller små person- eller miljøskader. Systembrudd kan føre til skade dersom reservesystem ikke finnes.
3. Alvorlig – alvorlig (behandlingskrevende) person- eller miljøskader. Systemet settes ut av drift over lengre tid.
4. Svært alvorlig – personskaade som medfører død (én) eller varige mén. Mange skadde, langvarige miljøskader. Systemet settes varig ut av drift.

FORHOLD ELLER UØNSKET HENDELSE		RISIKOVURDERING				KONSEKVENSER				KOMMENTARER/TILTAK
		1. U- sann- synlig	2. Lite sann- synlig	3. Sann- synlig	4. Svært sann- synlig	1. Ube- tydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig	
1. Naturgitte forhold										
1.1 Er området utsatt for steintras el. jord-/leire-/løsmasseskred fra ovenforliggende områder?	Nei									
1.2 Er området utsatt for snøskred	Nei									
1.3 Er det fare for kvikkleire, utglidning (er området geoteknisk ustabil)?	Ja		X					X		En liten del av planområdet i nordvest ligger på tykke marine avsetninger. Det er allerede bygget i område etter eksisterende reguleringsplan. Ved ny byggeaktivitet må grunnforholdene kontrolleres.
1.4 Er området utsatt for springflo/floam?	Nei									
1.5 Er området utsatt for flom i elv/bekk, herunder lukket bekk?	Nei									
1.6 Er området utsatt for mye nedbør eller store snømengder?	Nei									
1.7 Er området sterkt vindutsatt, storm/orkan, etc.?	Nei									



grindaker

1.8 Er det radon i grunnen?	Ja					X		X					Høy radon-aksomhet. Alle hus må bygges med radonsperre.
1.9 Fare for forurensning i grunnen/avrenning til vann?	Ja		X							X			Det kan i anleggsfasen være fare for forurensning. Det må være kontroll av masser for å sikre at det bare benyttes rene, mineralske masser i prosjektet. Risikoreduserende tiltak er beskrevet til slutt i dette dokumentet.
1.10 Fare for tiliggende vegers stabilitet?	Nei												
2. Biologiske ressurser													
2.1 Utbyggingsplaner (boliger, fritidsbebyggelse, næring/industri, infrastruktur, etc.) i nærheten av drikkevannskilder?	Nei												
2.2 Utbyggingsplaner i nærheten av vann- og vassdrag?	Nei												
2.3 Utbyggingsplaner i nærheten av grunnvann?	Nei												
2.4 Utbyggingsplaner i nærheten av landbruksareal?	Nei												



grindaker

3. Infrastruktur									
3.1 Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer utgjøre en risiko for området – hendelser på veg?	Nei								
3.2 Utilsiktede/ukontrollerte hendelser på jernbane?	Nei								
3.3 Utilsiktede/ukontrollerte hendelser på sjø/vann/elv?	Nei								
3.4 Utilsiktede/ukontrollerte hendelser i luften (flyaktivitet)?	Ja		X			X			Området ligger i 10km sørøst for Rygge lufthavn.
3.5 Vil drenering av området føre til oversvømmelse i nedenforliggende områder?	Nei								
3.6 Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe i nærliggende virksomheter (industriforetak, etc.) utgjøre en risiko for området?	Nei								



grindaker

3.7 Spesielle ulemper ved bortfall av tilgang på elektisitet?	Nei									
3.8 Spesielle ulemper ved bortfall av tilgang på telejenester?	Nei									
3.9 Spesielle ulemper ved bortfall av tilgang på vanforsyning?	Nei									
3.10 Spesielle ulemper ved bortfall av tilgang på renovasjon/ spillvann?	Nei									
3.11 Påvirknes området av magnetisk felt fra høyspent?	Nei									
3.12 Er det spesiell klatrøfare i forbindelse med el- master?	Nei									
3.13 Fare for skade på kritisk infrastruktur - høyspent?	Nei									
3.14 Er veier i området ulykkesbelastede?	Nei									



grindaker

3.15 Påvirker tiltaket trafikk sikkerheten i nærområdet utenfor planområdet?	Ja			X				X		Under anleggstiden vil trafikkbelastningen på nærliggende veier øke, dette kan skape potensielle farlige situasjoner f.eks. i krysset fra boligområdet og ut på FV282. Eksisterende gangvei langs FV282 er heller ikke ført fram til eksisterende gang-/sykkelveinett i sør. Manglende gang-/sykkelvei kan føre til farlige krysnings situasjoner.
3.16 Er det veier i området med mye transport av farlig gods?	Nei									
3.17 Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området?	Ja			X				X		Dette gjelder ikke innenfor området, men i nær tilknytning til området. Eksisterende gangvei langs FV282 er ikke ført fram til eksisterende gang-/sykkelveinett i sør. Manglende gang-/sykkelvei kan føre til farlige krysnings situasjoner.
3.18 Omfatter området spesielt farlige anlegg mht. brann?	Nei									
4. Tidligere bruk										
4.1 Er området påvirket/ forurenset fra tidligere virksomheter?	Nei									
5. Omgivelser										
5.1 Er det regulerte vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is?	Nei									
5.2 Finnes det naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup, etc.)?	Ja			X				X		Bratte skrenter og kløfter i terrenget, samt arealer som allerede er bebygd hvor sprengning har laget bratte skrenter. Fare for fall.

6. Ulovlig virksomhet									
6.1 Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?	Nei								
6.2 Finnes det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?	Nei								
7. Virksomhetsbasert sårbarhet									
7.1 Fare for brann/eksplosjon ved industrianlegg?	Nei								
7.2 Fare for kjemikalieutslipp?	Nei								
7.3 Fare for utslipp av giftige gasser/væsker?	Nei								
7.4 Fare for utslipp av eksplosjonsfarlige/brennbare gasser/væsker?	Nei								
7.5 Fare for støyforurensning?	Ja			X	X				
7.6 Fare for støvforurensning?	Ja			X	X				
Under anleggsfasen kan det være støy fra anleggsmaskiner og transport til og fra området. For boliger langs FV282 Slangsvoldveien, vil det være potensiell fare for støy fra trafikk. Støyberegning vil vise behov for støyskjermingstiltak. Risikoreduserende tiltak er beskrevet til sist i dette dokumentet.									
Det kan i anleggsfasen være et problem med støv fra transport inn til anleggsområdet. Risikoreduserende tiltak er beskrevet til sist i dette dokumentet.									



grindaker

7.7 Olje-/ gassanlegg?	Nei									
7.8 Er det lagringsplass for farlige stoffer f.eks. industriavfall, f.eks. havner, bensinstasjoner, radioaktiv lagring i området?	Nei									
7.9 Er det anlegg for deponering og destruksjon av farlig avfall i området?	Nei									
7.10 Er det strålingsfare fra div. installasjoner?	Nei									
7.11 Er det gamle fyllplasser i området?	Nei									
7.12 Er det forurenset grunn og sjøsedimenter, endret bruk av gamle industriområder?	Nei									
7.13 Er det militære og sivile skytefelt i området?	Nei									

Oppsummering

Sannsynlighet

Svært sannsynlig	Hendelse 1.8			
	Hendelse 7.5 Hendelse 7.6			
Sannsynlig			Hendelse 3.15 Hendelse 3.17 Hendelse 5.2	
Lite sannsynlig	Hendelse 3.4		Hendelse 1.3 Hendelse 1.9	
Usannsynlig				
	Ubetydelig	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig

Konsekvenser

- Rødt felt indikerer uakseptabel risiko. Tiltak må iverksettes for å redusere denne ned til grønn eller gul kategori.
- Gult felt indikerer risiko som bør vurderes med hensyn til tiltak som reduserer risiko.
- Grønt felt indikerer akseptabel risiko.



grinocker

Risikoreduserende tiltak

Det generelle risikobildet for Missingen nord er lavt. Planforslaget vil ikke ha stor innvirkning på risikobildet. Hendelser som faller inn under rødt eller gult felt er identifisert som risiko og er beskrevet med forslag til risikoreduserende tiltak. Dersom risikoreduserende tiltak gjennomføres, vil alle punkter falle inn under grønn kategori:

Forhold eller uønsket hendelse:	Forslag til risikoreduserende tiltak
1.3 Fare for kvikkleire, utglidning	I området med marineavsetninger må det gjøres grunnundersøkelser før bygging. Dersom undersøkelsene viser kvikkleire, må større områder undersøkes. Dersom grunnen viser seg å være ustabil kan ikke utbygging startes.
1.8 Radon i grunnen	Alle hus må oppføres med radonsperre.
3.15 Trafikksikkerheten i nærområdet utenfor planområdet	Inføring av fartsreduserende i anleggsperioden vil redusere denne risikoen, samt videreføring av eksisterende gangvei langs FV282 fram til eksisterende gang-/sykkelveinett i sør.
3.17 Spesielle farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området	Videreføring av eksisterende gangvei langs FV282 fram til eksisterende gang-/sykkelveinett i sør fjerner denne risikoen.
5.2 Naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup, etc.)	Befaring med identifisering av farer, samt oppsett av gjerder før innflytting reduserer denne risikoen.
7.5 Fare for støv-forurensning	I forbindelse med anleggsperioden vil det lages retningslinjer for når på døgnet støyende arbeid kan utføres. Når det gjelder støv fra fylkesveien, viser støyberegning hvor nær veien boliger kan anlegges. Dersom det skal anlegges boliger nærmere fylkesveien enn denne grensen, må støvskjermer settes opp.
7.6 Fare for støv-forurensning	Det kan i anleggsfasen være et problem med støv fra transport inn- og ut av anleggsområdet, samt fra støyende arbeidsprosesser. Avbøtende tiltak vil være å identifisere støvgenererende prosesser og deretter finne passende tiltak som hindrer støvgenerering og som forebygger støvspreddning. Støvskjerming kan være aktuelt.

Christine Ønvik Amundsen

Fra: aspevoll@gmail.com på vegne av Audun Aspevoll <audun@aspevoll.no>
Sendt: 15. september 2012 11:56
Til: Christine Ønvik Amundsen
Emne: Vedr uklarheter i brev

Hei, vi har mottatt brev angående reguleringsendring av Eplehagen og har noen spørsmål i den forbindelse. Det er ingen forklaring på hva som legges i begrepene "konsentrert" og "frittliggende småhusbebyggelse", er det fordi det er hva planarbeidet skal utarbeide, eller er det fordi dere har tatt det for gitt at "mannen i gata" kjenner slike begreper?

Er det endring av utnyttelsesgrad på tomtene, omgjøring fra enebolig til rekkehus eller leilighetskomplekser som ligger i dette?

Hvis det foreligger mer detaljer enn det som er nevnt i brevet ønsker jeg mer info.

Mvh Audun Aspevoll

Christine Ønvik Amundsen

Fra: Eirik Sorknes <esorknes@online.no>
Sendt: 16. september 2012 08:19
Til: Christine Ønvik Amundsen
Emne: Eplehagen, Råde kommune

Hei Christine

jeg viser til brev datert 14.09 , der vi har mottatt brev om Varsel om igangsetting av reguleringsendring for Eplehagen.

Vi lurte på hva disse endringene består av?

Har Bo Klokt kjøpt hele det omrissede arealet? og tenkt å bygge ut i sin helehet?.

Det er for mange år siden etablert en akebakke i området, som forøvrig er flombelyst om kvelden når det er snø.

Denne bakken er svært viktig for nærmiljøet s små barn, og blir vedlikeholdt av vår lokale velforening hele året.

på tilsendte kart går det ikke fram hva, og hvor det blir endringer, og vi mener derfor at det kan være grunn til engstelse, da vi ikke ser hvor endringene blir.

Mvh.

Eirik Sorknes
Granittveien 10
84/102

Christine Ønvik Amundsen

Fra: Ted Nilsen <ted@abacus-it.no>
Sendt: 20. september 2012 13:43
Til: Christine Ønvik Amundsen
Emne: Eplehagen i Råde
Vedlegg: document2012-09-20-123636.pdf

Hei Christine

Sender epost på vegne av flere i Eplehagen, og refererer til brev ankommet pr post. Se vedlegg.

Når dere skriver at det gjelder eiendommene 84/189, 84/190 og 84/192 til 84/255 som anvist på kartutsnitt er det da hele eplehagen feltet....

Er ikke noe som er anvist på vedlagte kart...

Det står også en lang liste med eiendommer som skal omreguleres fra frittliggende småhusbebyggelse til boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse.

Kan du fortelle hva det egentlig betyr og hvor på feltet det er siden kartet ikke er godt nok eller merket fra dere.

Er det en fortetning av feltet for å skape mindre tomter til lavere priser...

Det står også at det skal gjøres endringer i reguleringsbestemmelse men ikke hva – her må vi få mer informasjon!

Med vennlig hilsen
Abacus IT
- din Visma Software Partner

Ted Nilsen
Mobilnummer 9244 4846
Sentralbord/Support 4000 1850
www.abacus-it.no
support@abacus-it.no



MOTTATT 17 OKT 2012

Statens vegvesen

Grindaker AS
Postboks 1340 Vika
0113 OSLO

Att: Christine Ønvik Amundsen

Behandlende enhet:
Region øst

Saksbehandler/innvalgsnr:
Robert Dahl Seielstad - 69243639

Vår referanse:
2012/113348-002

Deres referanse:

Vår dato:
15.10.2012

Varsel om igangsetting av reguleringsendring for Eplehagen - gnr. 84 bnr. 189 , 190 , 192 - 255 - Råde kommune

Vi viser til brev av 14. september om varsel om igangsetting av reguleringsendring for Eplehagen i Råde kommune. Eiendommene er tidligere regulert i plan for Missingen, boområde II, vedtatt 9. mai 1990, revidert mindre vesentlige endringer 19. juni 2008.

Endringen består i hovedsak av å omregulere følgende eiendommer fra «Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse» til «Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse». I tillegg vil det gjøres endringer i gjeldende reguleringsbestemmelser for området.

Vi har følgende innspill til planarbeidet:

Det skal gjøres endringer i gjeldende reguleringsbestemmelser, men det er ikke konkretisert hva endringene vil være.

Den planlagte gang- og sykkelvegen langs fylkesveg 282 Slangvoldveien vil vi anbefale på det sterkeste blir videreført fra avslutning i sør til busslomme ved krysset fylkesveg 282 Slangvoldveien/ fylkesveg 118 Sarpsborgveien. Det bør vurderes om dette er noe som kan innarbeides som rekkefølgebestemmelser i planen

Statens vegvesen skal godkjenne byggeplan for tiltak som berører fylkesvegen. Det må tas med en bestemmelse om dette i planen.

Utbyggingen vil gi økt trafikk i området, noe som resulterer i et behov for trafikkberegninger/- vurderinger. Trafikkberegninger er viktige for å avdekke eventuelle fremtidige kapasitetsproblemer i eksisterende vegnett, og for å dimensjonere nye veger og kryss. Utforming av kryss må ta utgangspunkt i de aktuelle trafikkmengder. Kryss utformes i henhold til vegnormalene, bl.a. håndbok 017 Veg- og gateutforming. Det er i denne forbindelse viktig at det gjøres støyberegninger for å kunne dimensjonere de rette støytiltakene. Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 (2012) for behandling av støy i arealplanlegging i forhold til akseptable støygrenser må følges.

Postadresse
Statens vegvesen
Region øst
Postboks 1010
2605 Lillehammer

Telefon: 02030
Telefaks: 61 25 74 80
firmapost-ost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Værftsgate 7
1511 MOSS

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Båtsfjordveien 18
9815 VADSØ
Telefon: 78 94 15 50
Telefaks: 78 95 33 52

Det må reguleres frisisiktsoner i kryss. Disse reguleres som hensynssoner.

Hensynet til kollektivtrafikk skal ivaretas. Det bør innarbeides rekkefølgebestemmelser til opparbeidelse til nye planlagte holdeplasser. Universell utforming må legges til grunn ved planleggingen. Utforming bør være i henhold til håndbok 232 Tilrettelegging for kollektivtransport på veg og 278 Universell utforming av veger og gater.

Utover dette har vi ingen flere innspill i denne omgang.

Seksjon for plan og trafikk
Med hilsen



Jan Antonsen
fungerende seksjonsleder



Robert Dahl Seielstad

Kopi: Fylkesmann i Østfold, pb. 325, 1502 Moss
Østfold fylkeskommune, pb. 220, 1702 Sarpsborg
Råde kommune, Skråtorpveien 2, postuttak, 1640 Råde



Moss kommune

Miljørettet Helsevern for Moss, Rygge, Råde, Vestby og Våler

Christine Ønvik Amundsen

Deres ref.:

Vår ref.: 12/46466/SUAK

Dato: 17.10.2012

Eplehagen 84/189, 84/190, 84/192-84/255 - varsel om igangsetting av reguleringsendring

Miljørettet helsevern har mottatt varsel om igangsetting av reguleringsendring for Eplehagen 84/189, 84/190, 84/192-84/255.

Vi har vurdert følgende:

Barn og unge, medvirkning og levekår.

Det skal etter ny planlov leges vekt på barn og unges interesser i nye plansaker. Det bør belyses i saken hvordan barn og unges interesser er ivaretatt. Planlegging skal sikre gode levekår og trygge bomiljøer, fremme helse og trivsel og forebygge sosiale forskjeller og kriminalitet.

Det skal opparbeides lekeplasser som gir mulighet for variert lek og forskjellige aldersgrupper.

Lekeplasser skal ha gode solforhold og ikke være utsatt for støy eller stråling.

Universell utforming skal ivaretas slik at området (ute og inne) skal kunne brukes av alle grupper.

Grønnstruktur har betydning for det lokale miljøet som trivselskapende element. Det skal tas hensyn til kvaliteter i landskapet, vern av naturmiljø og biologisk mangfold (vise til DNs håndbok 23-2005 "Grønn by ...arealplanlegging og grønnstruktur" og MDs veileder T-1267 "Fortetting med kvalitet"-1998.)

Samfunnssikkerhet

Området må vurderes med hensyn på sikkerhet, for eks. grunnforhold, kvikkleire, radon fare for ulykker eller annen fare. Det er viktig å forebygge risiko for tap av liv og skade på helse og miljø.

Støy

Veilederen T-1442 skal leges til grunn for vurdering av støyforhold. Veilederen setter maksimale grenseverdier men eksponering for støy under disse verdier kan være viktig for helse og trivsel.

Området er utsatt fra støy fra flere kilder, både vei og nærliggende industriområdet. Støykravet kan ifølge kommuneplanens bestemmelser innskjerpes med 3 dB.

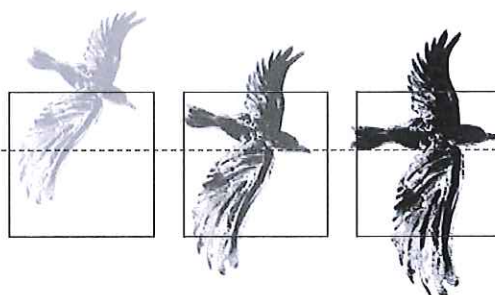
Med hilsen

Suzana Akilah

Avdelingsingeniør (tlf95150296)

Miljørettet helsevern i Mossedistriktet

Rådhuset postboks 175, 1501 Moss T 69 24 80 00 F 69 24 80 01
E post@moss.kommune.no I www.moss.kommune.no
Org.nr. Bankkonto 6118 05 53001





Grindaker AS Landskapsarkitekter

Klingenbergggt. 7A, pb 1340 Vika
0113 OSLO

Miljøvernnavdelingen

Deres ref.: ikke oppgitt

Vår ref.: 2012/6287 421.4 CHJ

Vår dato: 17.10.2012

Råde kommune - varslet igangsetting av reguleringsendring for Eplehagen Innspill

Vi viser til deres oversendelse datert 14.09.12 vedrørende varsel om oppstart av arbeid med reguleringsendring for Eplehagen i Råde kommune.

Hensikten med planarbeidet er i hovedsak å omregulere en rekke eiendommer fra "boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse" til "boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse".

Vår primære oppgave i denne sammenheng er å se til at den nasjonale miljø- og arealpolitikken gjøres kjent og blir ivarettatt i den lokale planleggingen. Vi minner om at kommunen skal registrere arealendringer i KOSTRA. Størrelsen på arealbruksformålene bør derfor fremgå i planbeskrivelsen.

Vurdering

Den gjeldende reguleringsplanen for området er, så langt vi kjenner til, Missingen Boområde II, ikke Eplehagen.

Vi må videre bemerke at hjemmelshenvisningen til plan- og bygningsloven § 27-1 er feil. Ny plan- og bygningslov i trådte i kraft i 2009. Kapittel 12 i denne loven omhandler reguleringsplaner. Vi vil anbefale Miljøverndepartementets veileder T-1490 *Reguleringsplan*. Vi minner om at det skal være oppstartsmøte før det varsles oppstart av private reguleringsplaner.

Det beskrives i varselet at det arbeides for endring av reguleringsplanen. I stedet for å endre eksisterende reguleringsplan bør det vurderes å lage en ny. Eksisterende reguleringsplan er av eldre dato og er vedtatt etter plan- og bygningsloven av 1985. Det vil ikke nødvendigvis medføre noe ekstra arbeid å lage en ny plan, da endringene uansett må følge ny plan- og bygningslov.

Ønsket endring innebærer at en del tomter kan bebygges med rekke-/kjedehus eller flermannsboliger med inntil 2 etasjer. Dette vil kunne medføre flere boenheter, og det må derfor ses på om det er tilstrekkelig med areal til uteplasser/lekeareal i gjeldende reguleringsplan. Det bør også vurderes om det er i tråd med en fremtidsrettet og samordnet

areal- og transportplanlegging å legge til rette for flere boenheter i dette området. Dersom det legges opp til en høyere arealutnyttelse av delområder innenfor reguleringsplanen kan ev. andre arealer legges ut til grønne formål eller lekeareal.

Generelt innspill

Planen må utarbeides med klar henvisning til overordnede planer og styringssignaler. Alle planer skal ved offentlig ettersyn ha en planbeskrivelse, jfr. § 4-2.

Lovens formålsparagraf, § 1-1, trekker frem bærekraftig utvikling, langsiktighet og åpenhet som et overordnet planhensyn. I tillegg fremheves *universell utforming, barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene*, som viktige fokusområder.

Generelt vil vi vise til lovens § 3-1 om oppgaver og hensyn som skal ivaretas i planleggingen. Følgende temaer vurderes som særskilt viktige i planområdet:

- **Barn og unge, medvirkning og levekår.** Se rundskriv T-2/08 og RPR-Barn og unge. Det skal etter ny planlov være en særskilt ordning i hver kommune som sikrer at barn og unges interesser ivaretas. Det bør belyses i saken hvordan barn og unges interesser er ivaretatt. Opparbeidelse av lekearealer samtidig med boligene bør sikres gjennom rekkefølgebestemmelser. Planleggingen skal sikre gode levekår og trygge bomiljøer. Ny lov legger opp til at planer skal fremme helse og trivsel og forebygge sosiale forskjeller og kriminalitet. Viser også til § 5-1 om medvirkning og tilrettelegging for grupper og interesser som ikke selv er i stand til å delta direkte i planprosessen.
- **Estetisk utforming.** Landskapshensyn og god byggeskikk bør vektlegges. Vi viser til "Estetikk i plan- og byggesaker" (Veileder KAD/MD1997). Det må være fokus på reguleringsbestemmelsene og de fysiske rammer som settes for tiltak i planen.
- **Universell utforming.** Vi viser til "Regjeringens handlingsplan for universell utforming" (2005-2009). Østfold er utpekt som pilotfylke, noe som forplikter til spesiell ivaretagelse av hensynet til at alle områder (ute og inne) skal kunne brukes av alle grupper. Reguleringsplanen bør stilles tydelige krav til universell utforming.
- **Grønnstruktur.** Viser til DN's håndbok 23 (2003) "Grønn by ...arealplanlegging og grønnstruktur" og MDs veileder T-1267 "Fortetting med kvalitet" (1998). Grønnstrukturen har betydning for det lokale miljøet som trivselskapende element. Det er viktig i forbindelse med lek, turliv og opphold. Kvaliteter i landskapet og vern av naturmiljø og biologisk mangfold skal hensyntas. Grønne områder har betydning for landskapet, stedets identitet og kan være viktig for å ivareta biologisk mangfold og klimahensyn.
- **Samfunnssikkerhet.** Områder må vurderes med hensyn på sikkerhet, for eksempel grunnforhold, kvikkleire, radon, fare for ulykker eller annen fare. Det er viktig å forebygge risiko for tap av liv, skade på helse miljø og viktig infrastruktur samt sikre materielle verdier. Egne risiko- og sårbarhetsanalyser kan være et egnet redskap i risikoområder, bl.a. for å vurdere risikonivået og om evt. tiltak bør innarbeides i planen.
- **Støy.** Vi viser til retningslinje T-1442/2012 "støy i arealplanlegging". Retningslinjen setter maksimale grenser, men vi vil også peke på at støyeksponering under disse verdier kan være viktige for helse og trivsel.
- **Forurensning.** Det må vurderes behov for å undersøke om det eventuelt foreligger forurensning i grunnen. Vi viser til SFT's veiledningsmateriell for temaet og spesielt "Håndtering av grunnforurensningssaker" (rapport 95/09). Undersøkelsene må utføres i samsvar med kapittel 2 i forurensningsforskriften.
- **Klima og energi.** Det skal tas klimahensyn gjennom gode løsninger for energiforsyning og transport. Kommunene skal ha klimaplaner og arealplanleggingen skal legge til rette

for kollektive løsninger og lokalisering som bidrar til redusert behov for bruk av privatbil. Vi viser også til rikspolitiske retningslinjer for areal og transportplanlegging.

- **Kartfremstilling.** Reguleringsplaner er juridisk bindende og det er viktig at kart utarbeides i tråd med regelverket. Vi viser til MDs veiledning til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og digitalt planregister.

Vi vil komme nærmere tilbake til saken når planen foreligger til offentlig ettersyn.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Geir Gartmann e.f.
seniorrådgiver


Carl Henrik Jensen
rådgiver

Saksbehandler: Carl Henrik Jensen

Kopi til:

Råde kommune	Postuttak	1640	Råde
Østfold fylkeskommune	Postboks 220	1702	Sarpsborg
Statens vegvesen Region Øst	Postboks 1010 Skurva	2605	Lillehammer

RÅDE KOMMUNE

MOTTATT 26 OKT 2012

RÅD FOR FUNKSJONSHEMMEDE

Grindaker AS
Landskapsarkitekter v/ Christine Ønvik Amundsen
P.B. 1340 Vika
0113 OSLO

Vår ref.
12/1254-28/033/RBLE

Deres ref.

Dato:
24.10.2012

Varsel om igangsetting av reguleringsendring av Eplehage

Det kommunale rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne har ingen innsigelser mot igangsetting av reguleringsendring for Eplehagen fra frittliggende småhusbebyggelse til konsentrert småhusbebyggelse.

Det kommunale rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne er opptatt av at universell utforming blir ivaretatt på en god måte. Rådet stiller derfor sin kompetanse til disposisjon for utbygger i forbindelse med bygging av hus og tilrettelegging av utearealer.

Med hilsen
for
Ragnhild Skovly Hartviksen
Leder av det kommunale rådet for
mennesker med nedsatt funksjonsevne



Reidun Lexerød
Sekretær

Råde kommunes hjemmeside se: www.rade.kommune.no

Postadresse:
Rådhuset postuttak
1640 Råde

Besøksadresse:
Skråtorpveien
Rådhuset
1640 Råde

Telefon 69 29 50 00
Direktenr. 69 29 50 02
Telefaks 69 29 50 01
E-mail adresse:

kjell.lokke@rade.kommune.no

Bank 10140720661

Forctaksnummer:
940802652

Fra: Selvik Kristin <krse@nve.no>
Sendt: 31. oktober 2012 10:29
Til: Christine Ønvik Amundsen
Emne: NVEs innspill til varsel om igangsetting av reguleringsendring for Eplehagen i Råde kommune, Østfold

Viktighet: Høy

Ber om bekreftelse på at denne e-posten er mottatt

Deres ref:

Vår ref: NVE sak 201206182

NVEs innspill til varsel om igangsetting av reguleringsendring for Eplehagen i Råde kommune, Østfold

Vi viser til oversendelse av 14.09.2012 og beklager litt forsinket svar.

Kvikkleire

Råde kommune er kartlagt i forhold til kvikkleireskred, jf. NGI rapport av 07.06.2006 "Evaluering av risiko for kvikkleireskred i Råde kommune". Det er ingen kartlagte soner med kvikkleire i umiddelbar nærhet til planområdet, men flere soner med lav og middels faregrad ca 1 km sør for planområdet, på sørsiden av E6 (jf. www.skrednett.no). NVE gjør imidlertid oppmerksom på at kartleggingen bare omfatter felt større enn 10 dekar og kun i løseområder. Det kan derfor finnes skredfarlige kvikkleiresoner også utenfor de kartlagte områdene.

Marine avsetninger

I følge NGUs løsmassekart (jf. www.ngu.no) ligger en liten del av området i den nord-vestlige spissen av planområdet i sin helhet i et område med tykke marine avsetninger. Resten av planområdet består av bart fjell, stedvis tynt dekke. Før det planlegges byggetiltak i områder med marine avsetninger må det dokumenteres at grunnen er stabil eller lar seg stabilisere. Om det avdekkes kvikkleire i området, må geoteknisk ekspertise vurdere hele kvikkleiresonen, utløpsområde for skred, stabiliteten i området og nødvendige sikringstiltak i henhold til NVEs retningslinjer "Flaum- og skredfare i arealplanar (NVE 2/2011)", jf TEK 10 § 7-3, som bl.a. beskriver sikkerhetskrav ved utbygging. I planen må det framgå hvilke vurderinger som er gjort. I områder med kvikkleire vil endringer i massebalansen kunne føre til økt fare for skred.

Vassdrag

Ut fra kart ser ut som om det er et par vassdrag innenfor planområdet.

Om planen kommer i berøring med vassdrag anbefaler NVE at bevaring av kantvegetasjon langs vassdrag nevnes bestemt i reguleringsbestemmelsene. Inngrep i vannstrengen bør søkes utført på en så skånsom måte som mulig.

Mange utbyggingsplaner innebærer bekkelukking. NVE mener i prinsippet at bekker bør være åpne og følge sitt naturlige løp. Dette fordi bekkedragene skaper variasjon i området, har verdi for det biologiske mangfoldet, og for naturopplevelse i området. NVE vil påpeke viktigheten av at eksisterende kantvegetasjon tas vare på. Kantsoner bør gjensettes og reetableres (jf. vannressurslovens § 11). Dette bør innarbeides i bestemmelsene. Bredden på kantsoner kan også tas inn som et eget punkt.

Åpne bekker bidrar til redusert forurensing nedstrøms fordi den naturlige renseprosessen i vannet er avhengig av lys. Selv små bekker kan bli flomstore, og åpne bekker gir mindre fare for flomskader, både fordi de normalt har større kapasitet til å lede flomvannet, og fordi åpne bekkeløp gir bedre muligheter for å kontrollere avrenningen i flomsituasjoner enn bekker lagt i rør. NVE har sett mange eksempler på at

lukking av bekker har ført til betydelige flomskader fordi kulverter er underdimensjonerte eller fordi de tilstoppes. Anbefalt byggegrense mot mindre vassdrag er i følge våre retningslinjer 2/2011, 20 meter på hver side.

Dersom det blir aktuelt med større terrenginngrep som vil berøre vassdrag, er dette tiltak som skal vurderes etter vannressurslovens § 8 om konsesjonsplikt. Vannressurslovens § 20, om samordning av tillatelser åpner imidlertid for at en godkjent reguleringsplan kan erstatte konsesjon etter vannressursloven. Dette forutsetter at planen inneholder grundige vurderinger av slike tiltak.

Overvann

Utbygging gir ofte store arealer med tette flater som igjen gir økte mengder overvann og rask avrenning, og dermed økt risiko for flom. Dette må det tas høyde for i planleggingen og innebærer at grøfter, stikkrenner og kulverter må dimensjoneres til å tåle større mengder vann, og vurderinger knyttet til kapasitet i vassdrag må gjøres. Dette for å unngå uønska flomsituasjoner. NVE anbefaler også at forventet klimaendringer tas med i disse vurderingene fordi man kan forvente ekstremsituasjoner med mye nedbør hyppigere enn før.

Anleggsperioden

Med hensyn til vassdragsmiljøet bør det stilles krav om tiltak i bygge- og anleggsperioden slik at uønsket forurensning og avrenning til vassdrag blir minst mulig. Det er også viktig å fokusere på behandling av overvann, både med hensyn på forurensning og avrenning.

NVE ber om at våre retningslinjer 2/2011 "Flaum- og skred i arealplanar" legges til grunn i det videre planarbeidet. Retningslinjene finnes på www.nve.no under Flaum og skred –Arealplanlegging.

Ut over dette har vi ingen andre merknader til oppstart av planarbeidet, men NVE forbeholder seg retten til å komme tilbake med mer når planen kommer på offentlig ettersyn.

med hilsen



Kristin Selvik

Rådgiver

Avdeling: Skred - og vassdragsavdelingen/Seksjon for areal og sikring

Norges vassdrag og energidirektorat (NVE) Region Øst

Postboks 4223, 2307 Hamar

Telefon 22 95 96 71 eller direkte 22 95 96 98

E-post ro@nve.no eller direkte krse@nve.no

Web: www.nve.no

Oppdragsgiver: Bo Klokt Eiendom AS
 Oppdrag: 528138 – Missingen II
 Del:
 Dato: 2013-03-11
 Skrevet av: Stig Alstad
 Kvalitetskontroll: Hans Ola Fritzen

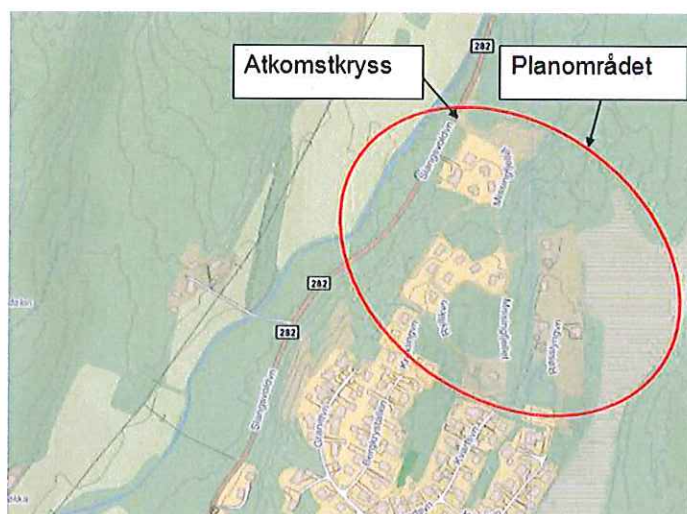
TRAFIKKNOTAT

INNHold

1	Innledning	1
2	Dagens regulerte situasjon	2
3	Fremtidig situasjon iht. planforslag	4
4	Generelle anbefalinger fra vegvesenet	5
5	Konklusjon.....	6
	Vedlegg	7

1 INNLEDNING

Det foreligger en vedtatt reguleringsplan for 100 boliger på Missingfjellet. I forslag til ny reguleringsplan er det foreslått å øke antall boliger fra 100 til 140. Dette trafikknottet beskriver hvilke konsekvenser planforslaget har på atkomstkrysset til Missingfjellet. Figur 1 illustrerer planområdet med tilhørende atkomstkryss via Stangsvoldveien. Atkomstkrysset er per i dag vikepliktsregulert.



Figur 1 Planområde og atkomstkryss

2 DAGENS REGULERTE SITUASJON

Vegvesenets nasjonale vegdatabank oppgir at Stangsvoldveien hadde en ÅDT¹ på 1030 i 2012. Tungtrafikkandelen var på 14 %. Vi velger å fremskrive trafikken til 2013-verdi ved å gjøre et påslag på 1,4 %. Det er iht. prognosene i NTP. Beregnet ÅDT i Stangsvoldveien, år 2013, er 1070.

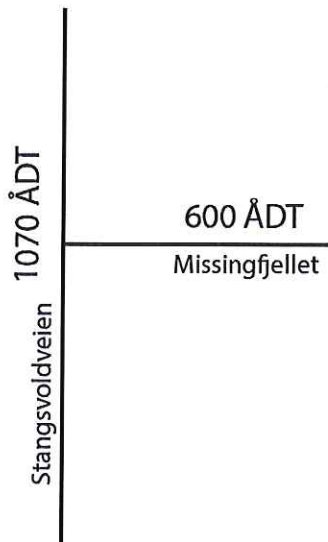
I følge SSB bor det gjennomsnittlig 2,5 personer per bolig på planområdet. Ved å bruke bilturgenereringsfaktorer fra PROSAM-rapport 137 kan en beregne ÅDT skapt av planområdet på Missingfjellet inn til atkomstkrysset. Faktorene er utarbeidet fra undersøkelser om reisevaner i Oslo og Akershus, men vi antar at bilturgenereringsfaktorene i god nok grad er representative for Østfold. Planområdet har lav tetthet og ligger ca. 14 km fra Sarpsborg sentrum. Sarpsborg har imidlertid et vesentlig svakere kollektivtilbud enn Oslo. For å kompensere for dette velger vi bilturgenereringsfaktor-kategorien lengst fra sentrum (jfr. Tabell 1). Det gir oss en bilturgenereringsfaktor på ca. 6 bilturer per bolig. Bilturgenereringstabell fra PROSAM-rapport 137 og befolkningsstatistikk fra SSB er oppgitt som vedlegg.

$$\text{Beregnet ÅDT til og fra Missingfjellet} = 6 \frac{\text{bilturer}}{\text{bolig}} * 100 \text{ boliger} = 600 \text{ bilturer}$$

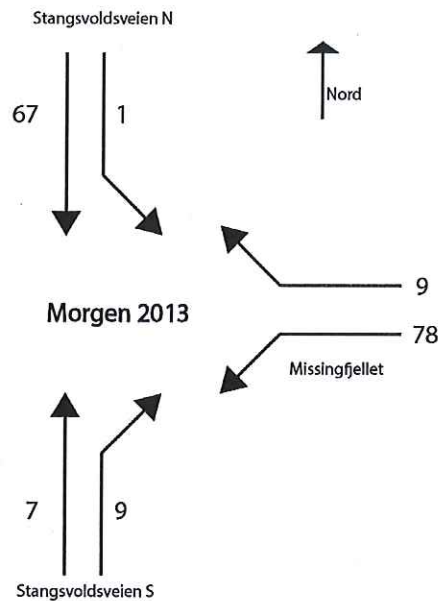
For å gjøre en kapasitetsberegning av atkomstkrysset er det nødvendig å anslå trafikkvolum i den mest trafikkerte timen. Iht. Statens Vegvesens Håndbok 146 antar vi at 16 % av ÅDT utgjør morgenrushtrafikken fra Missingfjellet. Vi anser morgenrushet som dimensjonerende, for da skal mesteparten av bilene fra Missingfjellet ut fra atkomstkrysset mot E6. Da har de vikeplikt i tillegg til at bilene må ta en venstresving ut av krysset. I ettermiddagsrushet går hovedstrømmen av biler fra Stangsvoldveien mot Missingfjellet. Bilene tar da en høyresving av Stangsvoldsveien, og de har ikke vikeplikt for andre.

¹ ÅDT står for årstdøgns-trafikk. Det vil si summen av alle kjøretøy som passerer et punkt (i begge retninger) i løpet av året, dividert på 365.

Figur 3 viser beregnet ÅDT for atkomstkrysset. Beregnet antall kjørende i dimensjonerende time, per svingebevegelse i atkomstkrysset, er vist i Figur 2. Det er antatt at 90 % av kjøretøyene fra Missingfjellet skal i retning E6 om morgenen, og at retningsfordelingen inn og ut av Missingfjellet er 90/10. Det er også antatt at retningsfordelingen i Stangsvoldveien om morgenen er 90 % mot E6.



Figur 3 Beregnet ÅDT 2013



Figur 2 Beregnet timetrafikk morgenrush 2013

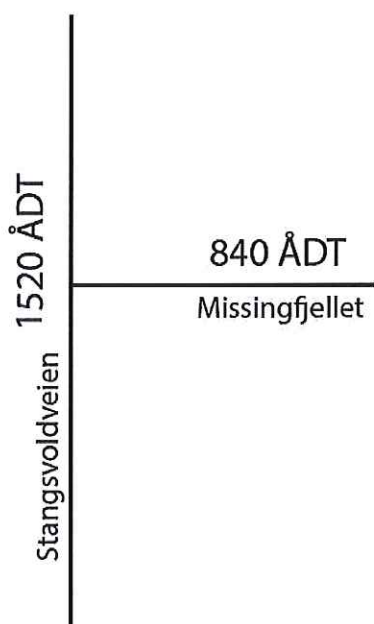
Vi anser trafikkvolumet i morgensituasjonen til å være så lavt at det ikke er behov for detaljerte kapasitetsberegninger av krysset.

3 FREMTIDIG SITUASJON IHT. PLANFORSLAG

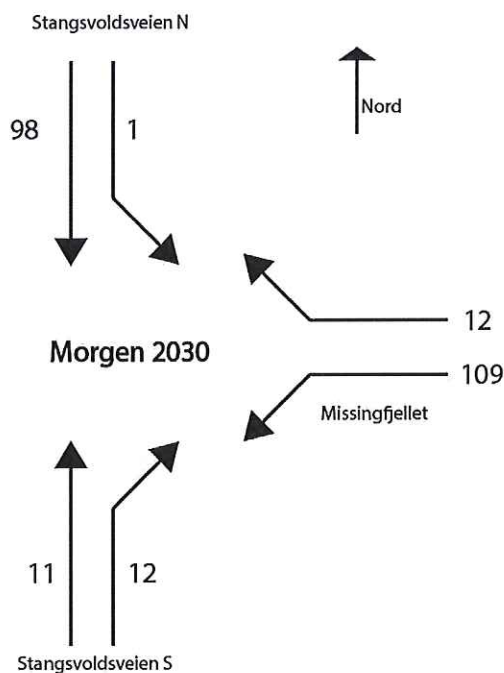
Planforslaget innebærer en boligøkning på 40 boliger. Det vil si at beregnet ÅDT fra reguleringsplanen for Missingfjellet øker fra 600 til 840.

Vi setter 2030 som referanseår for når planområdet er ferdig utbygget. I følge NTP vil den generelle trafikkveksten i Østfold være 19,4 %. Vi antar at prognosen er representativ for Stangsvoldveien. Fremtidig ÅDT i Stangsvoldveien, uten trafikk fra nytt planforslag, er beregnet til 1280. Dersom en inkluderer trafikkøkningen fra planforslaget vil beregnet ÅDT for 2030 bli 1520. Figur 5 oppsummerer beregnet ÅDT i 2030 for atkomstkrysset.

Ved å gjøre samme antagelser for timetrafikken i 2030 som 2013, har vi beregnet timetrafikken i morgenrushet. Resultatet er vist i Figur 4.



Figur 5 Beregnet ÅDT 2030

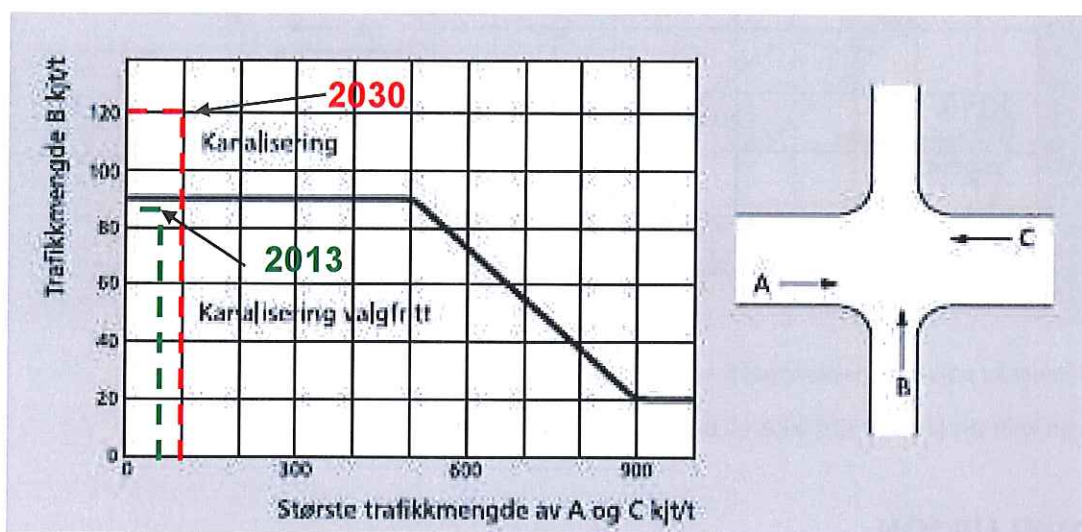


Figur 4 Beregnet timetrafikk morgenrush 2030

Til tross for at timetrafikken til og fra Missingfjellet øker, anser vi fortsatt trafikkvolumet til å være så lavt at det ikke er behov for videre kapasitetsberegninger.

4 GENERELLE ANBEFALINGER FRA VEGVESENET

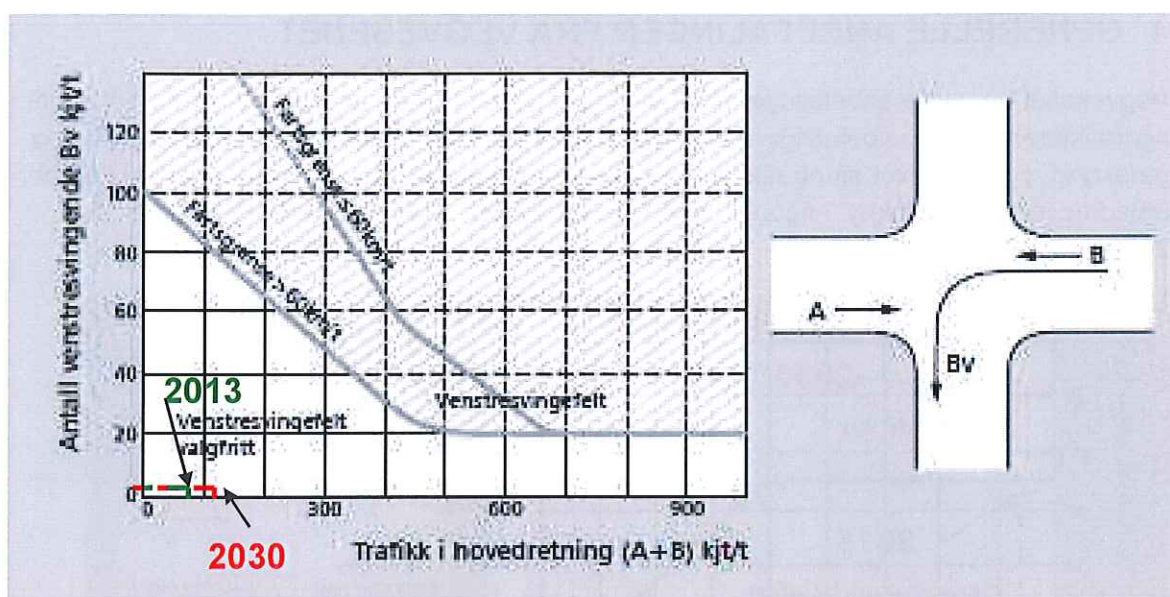
Vegvesenet har visse anbefalinger til utforming av kryss. Det er av hensyn til trafiksikkerhet og trafikkavvikling at anbefalingene er utarbeidet. Figur 6 er hentet fra Håndbok 263-Veg og gatekryss, og angir hvor stor trafikken kan være før sekundærvegen (utfart Missingfjellet) bør utbedres med en trafikkø. I figuren er det merket av den beregnede trafikkmengden for 2013 og 2030.



Figur 6 Trafikkø i sekundærveg basert på trafikken i dimensjonerende time.

Av figuren kan en lese at det er behov for en trafikkø i sekundærvegen som følge av det nye planforslaget. I gjeldene reguleringsplan er det allerede tegnet inn et trafikkø.

Vegvesenet stiller også krav til eget venstresvingefelt for kjøretøy som skal krysse hovedvegen. Figur 7 er hentet fra Håndbok 263-Veg og gatekryss. Den angir hvordan forholdet mellom total trafikk på hovedveg (Stangsvoldveien) og trafikk som skal krysse hovedvegen utløser krav om eget venstresvingefelt. I figuren er det merket av den beregnede trafikkmengden for 2013 og 2030.



Figur 7 Kriterier for bruk av venstresvingefelt basert på trafikken i dimensjonerende time.

Av figuren kan en lese at det ikke er behov for et eget venstresvingefelt.

5 KONKLUSJON

Med tanke på trafikkavvikling i atkomstkrysset til Missingfjellet, er det fullt mulig å øke antall boliger i reguleringsplanen fra 100 til 140 uten å gjøre endringer i gjeldene reguleringsutforming. Tilfarten fra Missingfjellet bør utbedres med en trafikkøye, men den er allerede tegnet inn i gjeldene reguleringsplan. Beregnet trafikkvolum i krysset er så lavt at det ikke er behov for detaljerte kapasitetsberegninger.

VEDLEGG

Tabell 1 Turgenereringsfaktorer hentet fra PROSAM-rapport 137.

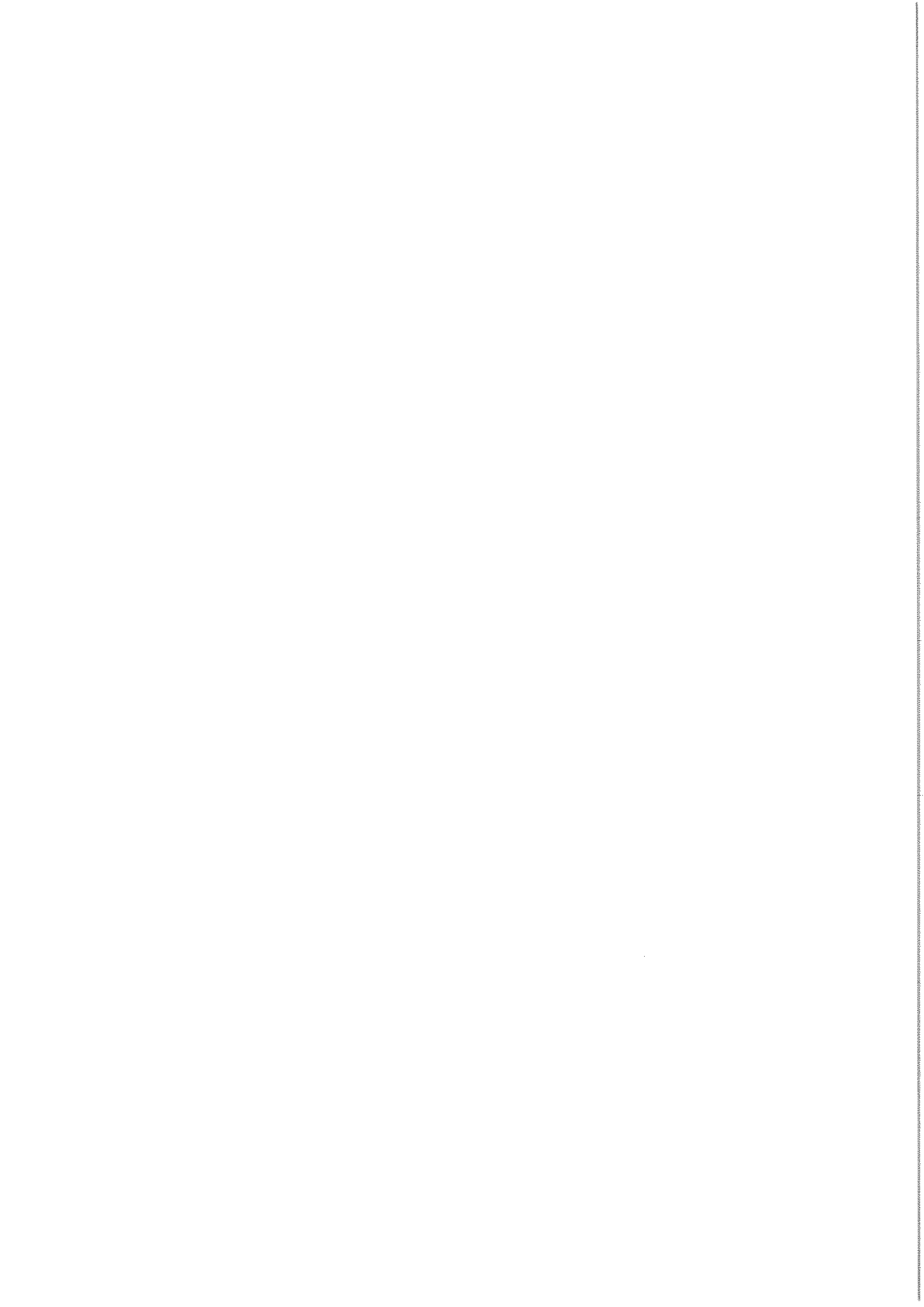
Beregning av bilturproduksjon for boligområder

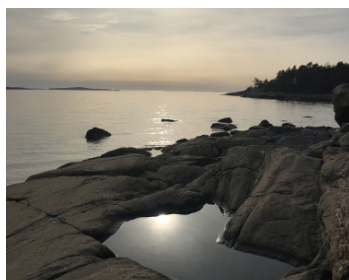
Antall bilbevegelser per hushold (sum til/fra). Gjelder for mandag-fredag. ^{1) 5)}

Km fra Oslo sentrum ²⁾	Bebyggelse ³⁾	Personer i husholdet ⁴⁾			
		1 person	2 personer	3 personer	4 personer
0-2,4 km	Høy tetthet/urbant	0,7 - 1,2	1,5 - 2,7	2,3 - 4,1	2,9 - 5,0
	Middels tetthet/urbant	0,9 - 1,3	2,1 - 2,9	3,1 - 4,3	3,9 - 5,3
2,5-4,9 km	Høy tetthet/urbant	0,7 - 1,2	1,6 - 2,7	2,4 - 4,0	3,1 - 5,0
	Høy tetthet	1,2 - 1,4	2,5 - 3,0	3,8 - 4,4	4,7 - 5,4
	Middels tetthet/urbant	1,0 - 1,4	2,3 - 3,0	3,4 - 4,5	4,2 - 5,5
	Middels tetthet	1,2 - 1,6	2,7 - 3,5	4,0 - 5,0	4,9 - 6,1
	Lav tetthet	1,3 - 1,6	3,0 - 3,5	4,4 - 5,1	5,4 - 6,1
5,0-9,9 km	Høy tetthet/urbant	0,8 - 1,4	1,6 - 3,0	2,4 - 4,4	3,0 - 5,5
	Høy tetthet	1,1 - 1,5	2,3 - 3,3	3,5 - 4,8	4,3 - 5,9
	Middels tetthet/urbant	1,0 - 1,5	2,3 - 3,3	3,4 - 4,8	4,2 - 5,8
	Middels tetthet	1,3 - 1,7	2,8 - 3,7	4,1 - 5,3	5,0 - 6,4
	Lav tetthet/urbant	1,3 - 1,5	2,8 - 3,3	4,2 - 4,8	5,2 - 5,9
	Lav tetthet	1,4 - 1,7	3,0 - 3,8	4,4 - 5,5	5,4 - 6,6
10-19,9 km	Høy tetthet/urbant	0,8 - 1,4	1,7 - 3,2	2,6 - 4,7	3,2 - 5,7
	Høy tetthet	1,2 - 1,6	2,6 - 3,6	3,8 - 5,2	4,7 - 6,3
	Middels tetthet/urbant	1,0 - 1,7	2,3 - 3,7	3,4 - 5,3	4,2 - 6,4
	Middels tetthet	1,4 - 1,9	3,0 - 4,0	4,4 - 5,7	5,4 - 6,9
	Lav tetthet/urbant	1,2 - 1,7	2,8 - 3,8	4,1 - 5,4	5,1 - 6,5
	Lav tetthet	1,4 - 2,0	3,2 - 4,3	4,6 - 6,1	5,7 - 7,3
20km +	Middels tetthet/urbant	1,4 - 1,9	3,0 - 4,1	4,4 - 5,8	5,4 - 6,9
	Middels tetthet	1,6 - 2,4	3,4 - 5,0	4,9 - 6,9	5,9 - 8,1
	Lav tetthet/urbant	1,4 - 2,4	3,0 - 4,9	4,5 - 6,7	5,5 - 7,9
	Lav tetthet	1,6 - 2,7	3,5 - 5,4	5,1 - 7,4	6,2 - 8,6

Tabell 2 Bosatte per boligtype (SSB)

Bebodde boliger og bosatte i boligene, etter bygningstype. 2011 ¹					
	Bebodde boliger		Bosatte		Bosatte per bolig
	Antall	Prosent	Antall	Prosent	
I alt	2 205 191	100,0	4 898 537	100,0	2,2
Enebolig	1 166 721	52,9	2 948 583	60,2	2,5
Tomannsbolig	201 865	9,2	471 616	9,6	2,3
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	260 860	11,8	554 293	11,3	2,1
Boligblokk	500 938	22,7	818 823	16,7	1,6
Bygning for bofellesskap og annen bygningstype	74 807	3,4	105 222	2,1	1,4
¹ 81 418 personer bosatt i institusjon eller med uoppgitt boform ikke medregnet.					





RÅDE 2037

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

Kommuneplan for Råde
kommune 2023 - 2037
Arealdel

Planbeskrivelse

Vedtatt 07.12.2023



INNHold

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

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



1. INNLEDNING

1.1 Formålet med kommuneplanens arealdel

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

«Hovedformålet med dette planarbeidet er å lage et styringsdokument som har fokus på Råde kommunes utvikling i årene fremover. I eksisterende kommuneplan er det et stort fokus på Mossregionen og den regionale utviklingen. Med bakgrunn i kommunereformen og Rådes ønske om å bestå som egen kommune, er det naturlig at det nå fokuseres på en utvikling som har Råde-samfunnet i fokus.

Arbeidet med arealdelen vil blant annet bestå i å oppdatere og forbedre både plankart og bestemmelser for å legge til rette for ønsket fremtidig vekst i kommunen. Arbeidet med arealdelen vil også omfatte en vurdering av eksisterende områdegrense for framtidig sentrums-/tettstedsutvikling av Karlshus, Saltnes og Missingmyr. Dette gjøres i tråd med Fylkesplanens fokus på jordvern og delmål 26 første setning (s.21 i Fylkesplanen) som er en invitasjon til å innveksle arealreserver på dyrket eller dyrkbar mark i forbindelse med kommuneplanarbeidet.»

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

1.2 Hovedgrep

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

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

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

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

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

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

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

1.3 Planprosess og medvirkning

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

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

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



1.4 Politisk behandling mai 2021

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

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

Følgende endringer ble vedtatt og er innarbeidet i plandokumenter:

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

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

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

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

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

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

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

1.6 Politisk behandling juni 2023

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

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

Følgende endringer ble vedtatt og er innarbeidet i plandokumenter:

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

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

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

- Lokal strandsone (bestemmelsesområde) tas ut av planen i sin helhet.
- Retningslinjer:
 - Følgende tekst ble lagt til planbestemmelsene §§:
Ved behandling av nye reguleringsplaner for bolig- og næringsområder skal følgende vektlegges:
 - Avbøtende tiltak som kompenserer for tap av natur og rekreasjonsområder.
 - Ny infrastruktur, og nødvendig opprustning av eksisterende.
 - Opparbeidelsen skal være ferdigstilt før boligene/næringsbyggene tas i bruk.
 - Ved utbygginger som går over mer enn 6 måneder skal behovet for følgende arbeidstidsbegrensninger vurderes:
 - Mandag-fredag: 07:00-17:00, lørdag 07:00-16:00.
 - Arbeider med pigging/knusing etc. som gir impulsstøy kan ikke utføres på lørdager.

1.7 Etter 2. gangs høring og offentlig ettersyn

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

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

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

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

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

Dette gjelder for følgende fire områder:

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

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

1.8 Politisk behandling oktober 2023

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

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

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

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

- Endre bestemmelse § 2.2.2 «Eksisterende byggeområder for boligbebyggelse, jf. unntak fra plankrav i § 1.2.1» a) til følgende:
 - a) I byggeområder for bolig som ligger innenfor langsiktig grense og innenfor lokalsentrene tillates det oppføring av 1 enebolig, og fradeling av tomt til samme formål.
- Legge til et nytt punkt b) og forskyve de videre punktene:
 - b) I byggeområder for bolig som ligger utenfor langsiktig grense og utenfor lokalsentrene kan det tillates inntil 2 tilfeller av oppføring av 1 enebolig, og fradeling av tomt til samme formål, i året i løpet av første halvdel av planperioden.
- Endre bestemmelse § 2.3.3 d):
Opprettholde 120 kvm BYA.
- Det ble videre lagt til et tillegg som lyder følgende:
«Kommunen stiller seg positive til utleiehytter ved fremtidig rullering av kommunedelplan».
- Følgende protokolltilførsel ble vedtatt:
«Dersom Nasjonaltransportplan ikke inneholder nytt dobbeltspor til Fredrikstad vil vi fremme sak om å fjerne båndleggingen knyttet til nytt dobbeltspor».

1.9 Meklingsmøte med Statsforvalteren i Oslo og Viken oktober 2023

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

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

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

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

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

Innsigelsene anses som løst».

Se vedlegg 23 for protokoll fra meklingsmøtet.

Punktene fra meklingsmøtet er innarbeidet i dokumentene tilhørende kommuneplanens arealdel.

1.10 Politisk vedtak av kommuneplanens arealdel desember 2023

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

I tillegg ble følgende punkter vedtatt:

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

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

2. RÅDE 2037

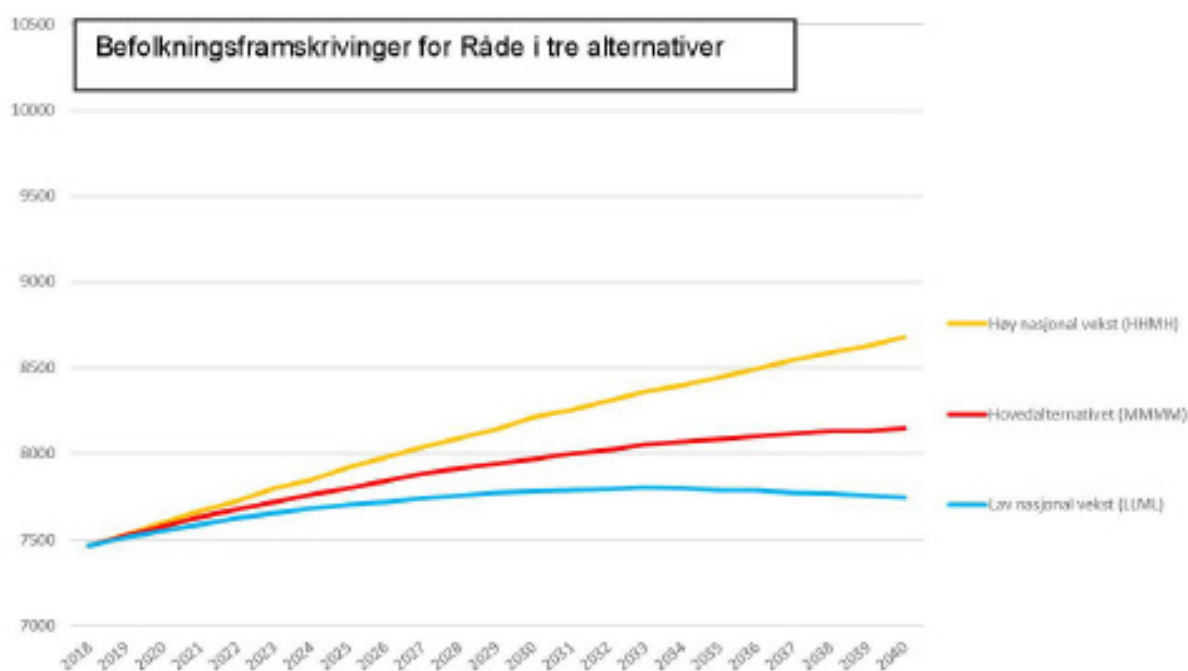
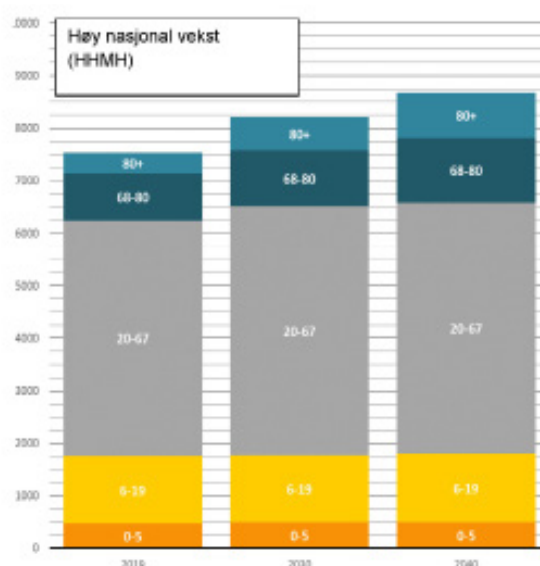
Råde er «Bygda mellom byene» og en kommune med mange kvaliteter. Vi har mange historiske kulturminner, nærhet til et variert naturlandskap med både skog, innsjø og kyst, engasjerte innbyggere og et næringsliv i stadig utvikling. Høy trivsel, stedstilhørighet og tilgang til friluftsliv er «bygdekvaliteter»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

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

2.1 Befolkningsutvikling

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

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



VISJON RÅDE 2037

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

En foregangskommune for gode oppvekstforhold

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

Knutepunkt for kreativ utvikling

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

Østfolds matfat – smaken av Råde

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

Stort hjerte med røtter i naturen

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

2.2 Samfunnsdelens føringer

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

Samfunnsdelen er bygget opp med tre satsingsområder:

Leve hele livet i
Råde

Attraktive
Råde

Grønne
Råde

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

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

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

Areal- og transportstrategier

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

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

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

2.3 Hovedutfordringer i arealdelen

Her har vi oppsummert Rådes arealmessige utfordringer i følgende hovedpunkter:

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

I kapitlene under er disse utfordringene beskrevet nærmere.

3. KLIMAVENNLIG TETTSTEDSUTVIKLING

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

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

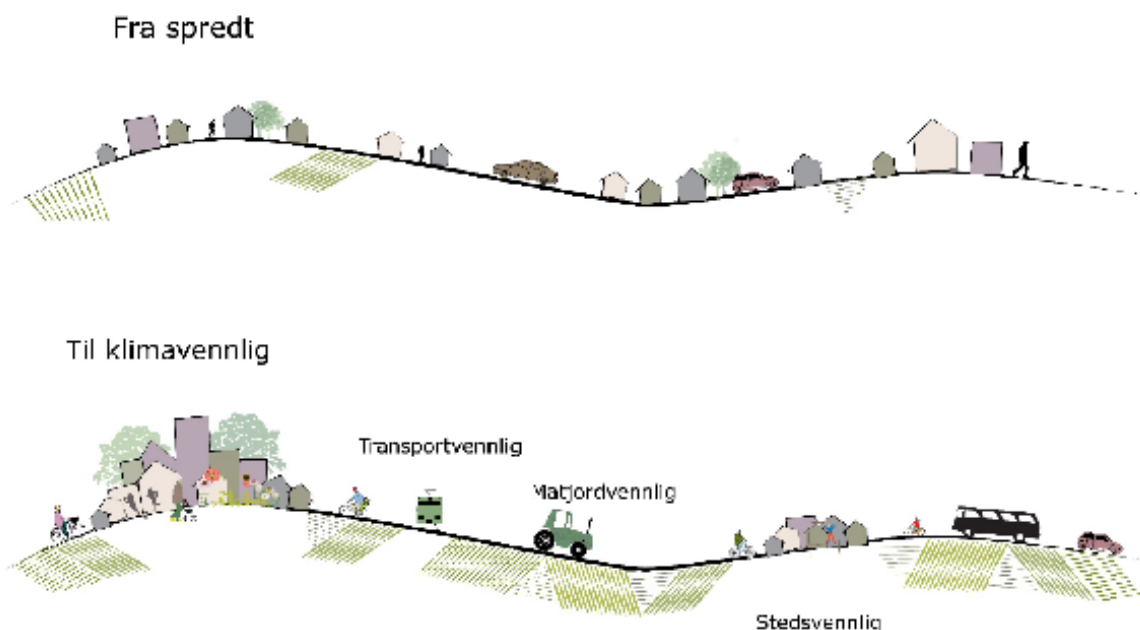
Klimavennlig tettstedsutvikling betyr:

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

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

Når befolkningstettheten innenfor tettstedene øker, har dette følgende effekt:

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



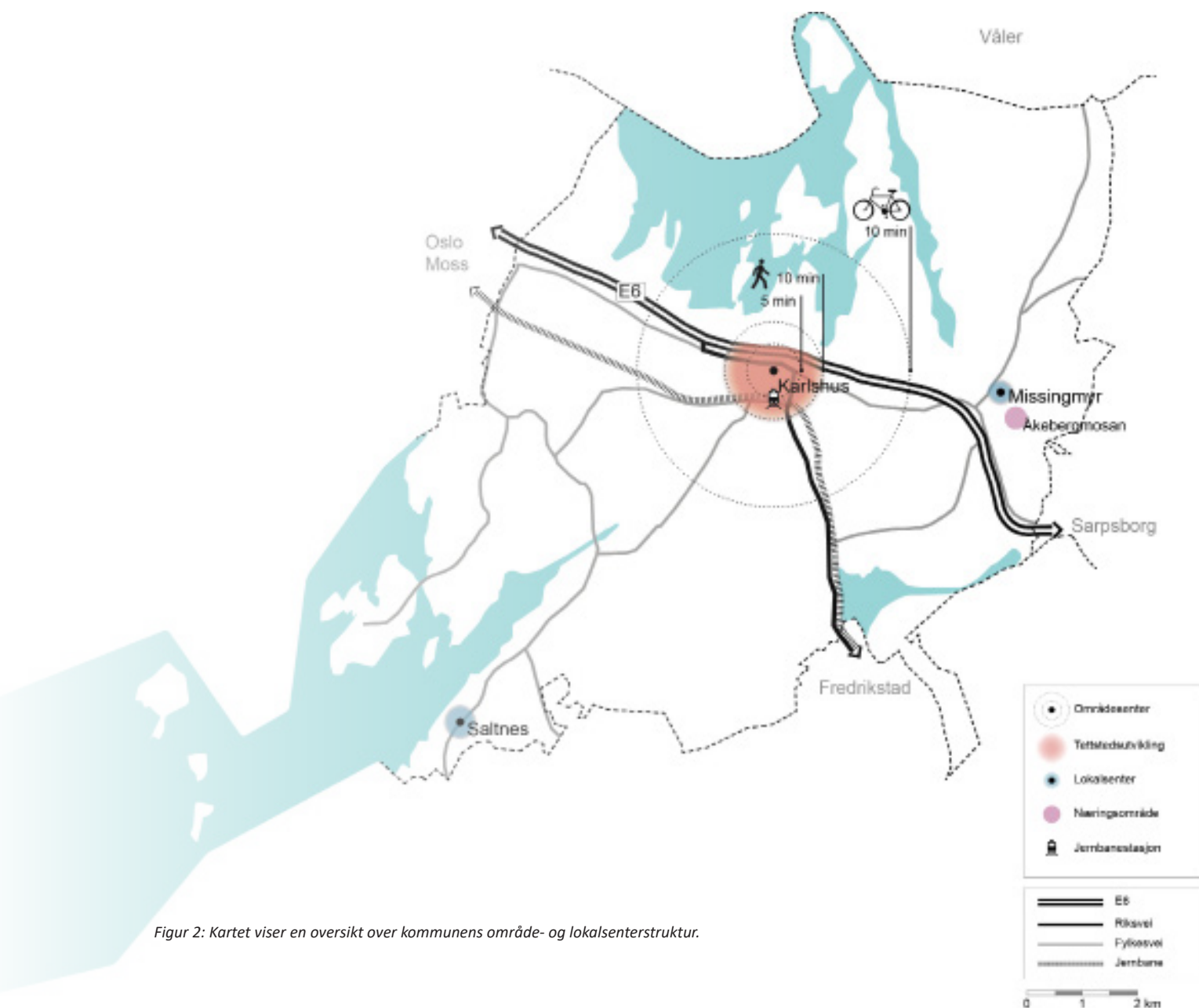
3.1 Mål om å være en arealnøytral kommune

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

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

3.2 Senterstruktur

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



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

Karlshus

Hovedsatsningen på bolig, handel, samt privat og offentlig tjenesteyting skal skje i Karlshus som områdesenter og kommunesenter. Det legges derfor opp til at den største boligutviklingen skal skje innenfor fremtidig utvikling i Karlshus sentrum og Strømnesåsen. Dette er for å støtte opp under målet om klimavennlig tettstedsutvikling. Utviklingen skal i hovedsak skje via fortetting og transformasjon. Vi må derfor være forsiktig med å legge opp til utvikling i andre deler av kommunen.

Det vil i Karlshus bli viktig å legge vekt på en utvikling som forsterker de sosiale møteplassene, handelsnæringen og boligbygging. I tillegg blir det viktig å utnytte arealene godt, slik at landbruksarealene rundt områdesenteret ivaretas. I tillegg vil det være avgjørende å utvikle kollektive transportsystemer mellom Karlshus og lokalsentrene, slik at kommunen knyttes bedre sammen.



Bilde av Karlshus sentrum, foto Asplan Viak 2019.

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

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

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

Saltnes

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



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

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

kommunesenter når det gjelder tjenester og tilbud. Opplevelsesverdiene i området er først og fremst knyttet til friluftsliv i sjø. Det er viktig å sikre offentlig tilgjengelighet til dette siden mye av strandlinja er privatisert.

Det er viktig at Saltnes videreutvikles på en måte som ivaretar både stedskvaliteter og funksjonelle hensyn og opprettholder dagens samfunnstjenester. Det er vurdert at det skal legges til rette for en forsiktig utvikling av Saltnes, som har fokus på å tilrettelegge for ulike aldersgrupper og varierte boligtyper. Boligene i Saltnes er i dag hovedsakelig eneboliger, med innslag av noen tomannsboliger og rekkehus.

Missingmyr

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

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



Skråfoto av boligområder i Missingmyr.

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

* Plan- og bygningsloven § 3-1

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

4. BOSTEDSATTRAKTIVITET

4.1 Boligbehov

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

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

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

Boligutvikling

Råde kommune har i dag arealreserver til bolig som langt overgår det boligbehovet som kan forventes fram mot 2040. Kommunen har i dag en relativt lav utbyggingstetthet i boligområdene, noe som er utfordrende for et kostnadseffektivt kollektivsystem og et godt vare- og tjenestetilbud i beboernes nærmiljø. Utfordringen for å skape klimavennlige tettstedsområder i kommunen er derfor å kanalisere veksten innenfor bolig og arbeidsplasser til de stedene de best kan bidra til en mer kompakt tettstedstruktur.

For å sikre en klimavennlig tettstedsutvikling vil hovedtyngden av boligutviklingen skje i Karlshus og ved eksisterende boligfelt på Strømnesåsen. Dette vil kunne gi mulighet for at kommunens innbyggere kan utføre flere av sine daglige gjøremål i sitt nærmiljø, og gjennom dette bidra til mindre transportbehov.

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

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

Følgende nye arealer legges inn som boligformål eller kombinert boligformål i Råde i kommuneplanperioden:

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

Ved neste rullering av kommuneplanen skal følgende områder vurderes:

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

Boligbyggeprogram

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

4.2 Boligsosialt arbeid

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

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

4.3 Kultur og idrett

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

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

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

4.4 Lek og uteoppholdsareal

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

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

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

4.5 Helse og tjenesteyting

Befolkningsveksten vil i hovedsak komme i de eldre aldersgruppene, de over 67 år. En hovedutfordring vil være at det blir flere eldre i Råde og det må legges til rette for gode boligtilbud og tjenester for denne aldersgruppen.

Helsetjenesten er i dag samlet i Karlshus. Kommunen arbeider nå med prosjektering av nytt helsehus, hvor omfang, plassering og samlokalisering av tjenester vil bli vurdert. Dette må også sees i sammenheng med utarbeidelsen av den boligsosiale handlingsplanen.

Det er i planen valgt å videreføre arealene for offentlig eller privat tjenesteyting mellom barneskolen og eksisterende jernbanestasjon. På østre del av Skråtorpjordet er det kun vist områder til framtidige offentlig formål, på vestre del er det vist et kombinasjonsformål bolig/ offentlig formål som er ment å gi en større fleksibilitet når det kommer til framtidige behov. Det er også gjort endringer av eksisterende parkeringsplass ved jernbanen slik at det i fremtiden kan benyttes til offentlig eller privat tjenesteyting når den nye jernbanestasjonen blir etablert.

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

4.6 Oppvekst

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

Barnehager

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

Skoler

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



Spetalen skole i Saltnes, bygget i 2018.



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



Lekeplass ved Karlshus skole.

4.7 Klimatilpasning

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

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

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

Kvikkleire og marine områder

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

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

Det er også lagt inn nye bestemmelser for kvikkleire og marine områder, som stiller krav til grunnundersøkelse i områder utenfor de som er kartlagt.

Hva er kvikkleire?

Kvikkleire er betegnelsen på en spesiell type leire som ved overbelastning kan kollapse og bli tyntflytende.

Kvikkleire finner man ofte under den marine grense, som er betegnelsen på hvor havnivået lå tidligere under siste istid.

Gjennom tusener av år har ferskt grunnvann strømmet gjennom denne leira, og har gradvis vasket ut det salte porevannet som befinner seg i rommet mellom jordpartiklene. Da dannes det lag eller lommer av kvikkleire i den marine leira.

Overvann

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

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

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

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

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

4.8 Støy

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

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

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

5. MOBILITETSLØSNINGER OG INFRASTRUKTUR

5.1 Miljøvennlig transportsystemer

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

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

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

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

5.2 Nytt dobbeltspor mellom Haug og Seut

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

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



5.3 Hovedveisystem

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



Foto: Lars-Erik Thoresen

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

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

5.4 Vann og avløp

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

Hovedmål for vann- og avløpstjenestene i Råde kommune er:

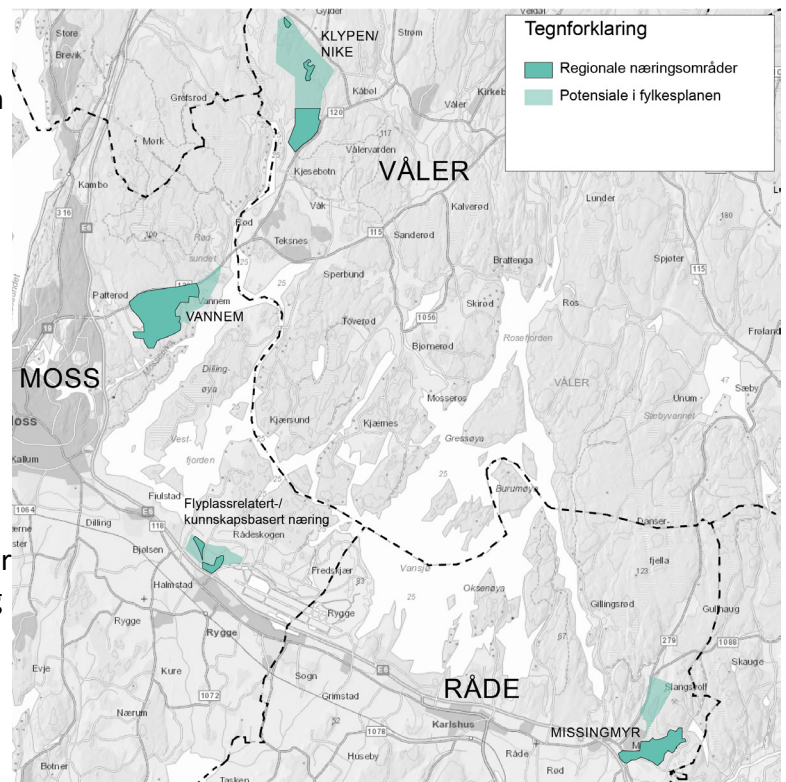
- øke sikkerheten i vannforsyningen
- sikre vannkvalitet til forbruker
- minimere forurensningsutslipp
- optimere transport av avløpsvann til renseanlegg
- redusere risiko for oversvømmelser

6. NÆRINGSUTVIKLING

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

I tillegg til det regionale næringsområde ved Missingmyr har Råde flere lokale næringsområder som ligger langs E6 og Mosseveien, for eksempel Lundebø, Jonsten, Ramyr og Sognshøy.

I områdesenteret Karlshus er det lokalisert flere ulike bedrifter. I sentrum er det hovedsakelig detaljhandel, mens det i utkanten av sentrum er lokalisert byggevare-, logistikk-, transport- og landbruksnæring.



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

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

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

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



Åkebergmosen næringsområde ved Missingmyr. Foto: Yngvar Trandem

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

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

6.1 Sentrumsformål og detaljhandel

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

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

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

6.2 Plasskrevende varehandel

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

6.3 Næringsutvikling i marine områder

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

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

6.4 Mineralressurser

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

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

7. JORDVERN OG SPREDT BEBYGGELSE

7.1 Landbruk

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

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

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

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

Det er ikke foreslått å omdisponere nye arealer med dyrket mark fra LNF til utbyggingsformål i kommuneplanen, med unntak av deler av jorden ved Nordliveien og Saltnes Øst i Saltnes. Dette er områder som har stått brakk og ligger mellom eksisterende bebyggelse. Områdene er ikke store, og det er vanskelig å drive dem med store landbruksmaskiner.

Arealene ved Råde Mølle lå inne i kommunedelplanen for Karlshus som et fremtidig næringsareal. Det er vurdert at område er viktig for videre drift og utvikling av Råde Mølle, som er en viktig del av jordbruksnæringen i Råde og regionen. Det ligger i dag et parkeringsareal for Råde stasjon som også vil gi mulighet for utvidelse av virksomheten når stasjonen blir flyttet.

Gårdsbutikker og annen næringsutvikling i landbruket

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

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



7.2 Spredt boligbebyggelse

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

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

8. STRANDSONEN OG FRITIDSBEBYGGELSE

8.1 Strandsonen, kystlandskapet og sjøområdene

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

Kystsoneplan for Østfold har definert følgende mål for Østfoldkysten:

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

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

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

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

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

Definisjon på sonen langs sjøen basert på gjeldende planer:

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

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

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

8.2 Fritidsbebyggelse

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

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

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



Foto: Lars-Erik Thoresen

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

** Se vedlegg 8.

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

9.1 Landskap, grønnstruktur og friluftsområder

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

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

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

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



Fugleleiken. Foto: Dirk Rosin

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

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

9.2 Naturmangfold

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

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

9.3 Sjøområder og vassdrag

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

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

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

9.4 Kulturminner

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

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

10. AREALREGNSKAP, AREALPOTT OG LANGSIKTIG UTBYGGINGSGRENSE

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

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

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

Arealer som brukes av arealpotten:

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

Arealer som legges til arealpotten:

Et myrområde som tidligere var regulert som fremtidig næringsformål innenfor tettstedsgrensen omdisponeres tilbake til LNF.

Arealer som omdisponeres utenfor arealpotten:

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

Tabell for arealer knyttet til by-/regionsentra og områdesentrene med langsiktig grense i fylkesplanens retningslinje 1.5.2

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

Tabell for arealer utenfor langsiktig tettstedsgrense

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

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

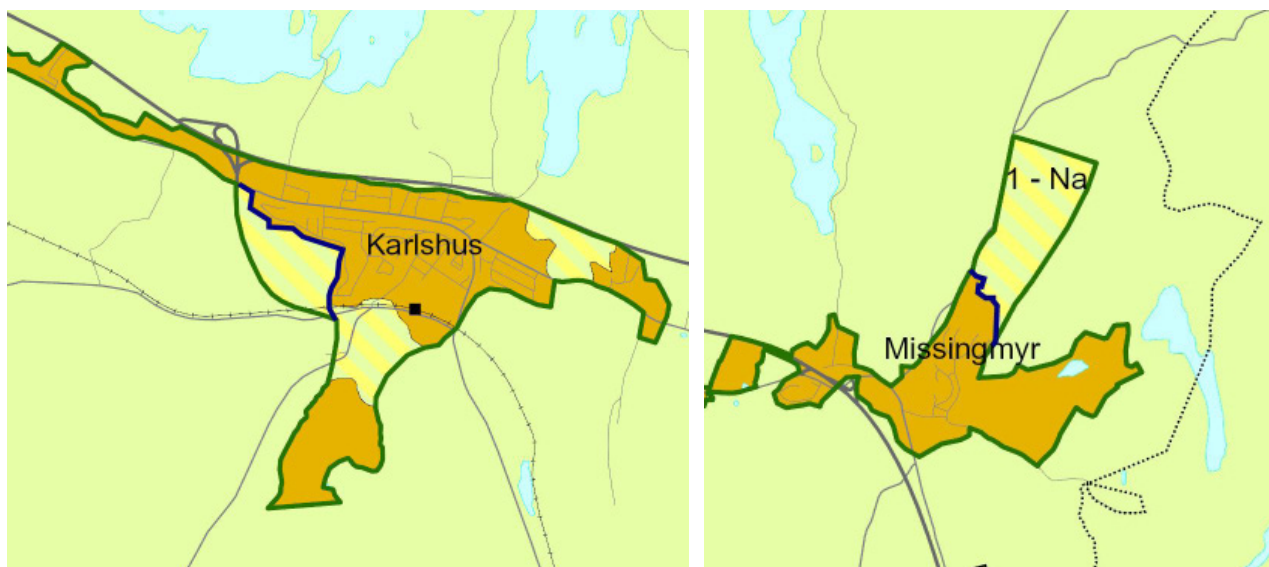
10.1 Endringer i langsiktig utbyggingsgrense

Åkebergmosen/Missingmyr

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

Karlshus

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



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

11. BESKRIVELSE AV ENDRINGER I AREALFORMÅLENE OG BESTEMMELSER

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

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

11.1 Endringer i generelle bestemmelser

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

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

11.2 Bebyggelse og anlegg

Generelt

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

Boligbebyggelse

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

Fritidsbebyggelse

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

Sentrumsformål

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

Næringsbebyggelse

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

Offentlig eller privat tjenesteyting

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

Idrettsanlegg

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

Kirkegårder og gravlunder

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

Fritids og turistformål

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

Råstoffutvinning

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

Kombinert formål

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

11.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Lufthavn

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

Jernbane

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

Vei

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

Gang- og sykkelvei

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

Kraftoverføring

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

Fjernvarme

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

11.4 Grønnstruktur

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

11.5 Forsvaret

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

11.6 Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF)

LNF a)

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

LNF b) Spredt bebyggelse

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

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

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

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

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

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

12. HENSYNSSONER

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

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

13. PLANER SOM FORTSATT SKAL GJELDE OG OPPHEVES

Se vedlegg 5.

14. KONSEKVENsutREDNING OG ROS-ANALYSE

14.1 Sammendrag av samlet konsekvensutredning

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

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

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

Se vedlegg 9 for hele rapporten.

Vurdering av nytt planforslag

Konsekvensutredningen er oppdatert med en vurdering av nytt planforslag hvor det er gjort endringer for å redusere de samlede negative virkningene på miljø og samfunn. De nye fritidsboligformålene på Torkildstad Nord, Akerskogen og Nordre Tasken har samlet sett negative konsekvenser. I Karlshus er sentrumsformålet justert for å bevare jordbruksarealene mellom E6 og sentrum. Dette er svært positivt for landbruket. Kommunen har lagt inn hensynssoner for friluftsliv og grønnstruktur med bestemmelser/retningslinjer. Med hensynssoner er det tydeligere hvor viktige friluftsinteresser og grønnstrukturer ligger. Dette skaper bedre forutsigbarhet for kommunen og sikrer at det blir tatt særlig hensyn til slike områder.

Det er positivt at kommunen har revurdert boligutviklingen på Saltnes og tatt ut et større fremtidig boligformål. Samlet sett vurderes det likevel å være for mye nytt boligareal på Saltnes, som blant annet kan vanskeliggjøre sentrumssatsingen på Karlshus.

Endringer basert på samlet konsekvensutredning

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

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

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

hensikten med Klimaskog. Hensynssonene har fått egne bestemmelser.

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

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

Endringer i planforslag etter politisk vedtak

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

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

Administrasjonen vurderer at det i det nye planforslaget med de foreslåtte boligformålene i Saltnes og Krogstadfjorden fortsatt legger opp til en utvikling i strid med overordnede rammer og føringer, og som vil vanskeliggjøre sentrumssatsingen på Karlshus.

Basert på konsekvensutredningen av fjerning av den lokale strandsonen (vedlegg 14) vurderer administrasjonen at den lokale strandsonen bør opprettholdes for å unngå større utbyggingspress, mer utvikling og mer privatisering av strandsonen, og føre til at kystlandskapet i Råde endres.

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

14.2 Risiko og sårbarhetsanalysen

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

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

Endringer basert på ROS-analysen

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

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

15. OVERORDNEDE FØRINGER

INTERNASJONALE FØRINGER

Parisavtalen

Parisavtalen er en internasjonal klimaavtale som ble vedta i 2015. Avtalen sier at global oppvarming skal holdes godt under 2 grader sammenliknet med førindustriell tid, og det skal jobbes for å klare 1,5 grader. Dette for å begrense farlige klimaendringer. Verden skal bli klimanøytral i løpet av siste halvdel av dette århundret. Det betyr at det ikke slippes ut mer CO2 enn hva som tas opp av naturen. Kommunen har et eget ansvar for å nå målet og redusere utslipp lokalt. <https://www.fn.no/om-fn/avtaler/miljoe-og-klima/parisavtalen>

FNs bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. <https://www.fn.no/om-fn/fns-baerekraftsmaal>

NASJONALE FØRINGER

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nasjonale-forventninger-til-regional-og-kommunalplanlegging/id2416682/>

Stortingsmelding om berekraftige byar og sterke distrikt (2016-2017)

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-18-20162017/id2539348/>

Plan- og bygningsloven

§ 1-1.Lovens formål

«Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.

Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.

Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

Det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig.

Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.

Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.» <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71>

Lov om forvaltning av naturens mangfold
«§ 1. Formål

Lovens formål er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i framtiden, også som grunnlag for samisk kultur.» <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2009-06-19-100>

Lov om kulturminner
«§ 1. Lovens formål

Kulturminner og kulturmiljøer med deres egenart og variasjon skal vernes både som del av vår kulturarv og identitet og som ledd i en helhetlig miljø- og ressursforvaltning.

Det er et nasjonalt ansvar å ivareta disse ressursene som vitenskapelig kildemateriale og som varig grunnlag for nålevende og fremtidige generasjoners opplevelse, selvforståelse, trivsel og virksomhet.

Når det etter annen lov treffes vedtak som påvirker kulturminneressursene, skal det legges vekt på denne lovens formål.»

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1978-06-09-50?q=lov%20om%20kulturminner>

Folkehelseloven
«§ 1. Formål

Formålet med denne loven er å bidra til en samfunnsutvikling som fremmer folkehelse, herunder utjevner sosiale helseforskjeller. Folkehelsearbeidet skal fremme befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold og bidra til å forebygge psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse. 47 Loven skal sikre at kommuner, fylkeskommuner og statlige helsemyndigheter setter i verk tiltak og samordner sin virksomhet i folkehelsearbeidet på en forsvarlig måte.

Loven skal legge til rette for et langsiktig og systematisk folkehelsearbeid.» <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2011-06-24-29>

Forskrift om forvaltning av kulturhistoriske verdifulle kirker (kirkebyggforskriften)

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2020-12-18-2827>

Forskrift om konsekvensutredninger

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-21-854>

NB!-registeret

<https://www.regjeringen.no/contentassets/00d635cb742944b2a7a441ea7f20635a/rundskriv-q-06-2020-1.pdf>

Rundskriv Q06/2020 Forvaltning av kirke, gravplass og kirkens omgivelser som kulturminne og kulturmiljø

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-21-854>

T 2/08 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/1995-09-20-4146>

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/Statlige-planretningslinjer-for-samordnet-bolig--areal--og-transportplanlegging/id2001539/>

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/differensiert-forvaltning-strandsonen/id636763/>

Nasjonal transportplan 2018-2029

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-33-20162017/id2546287/>

REGIONALE FØRINGER

Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv

<https://www.regjeringen.no/contentassets/7e80a758716344cbbb97adc5c7c27f18/t-1571b.pdf>

Fylkesplan for Østfold – Østfold mot 2050, vedtatt 22.08.2018

[https://www.ostfoldfk.no/_f/p1/iaa0a4cbf-52d0-4c81-8095-1665c7986021/](https://www.ostfoldfk.no/_f/p1/iaa0a4cbf-52d0-4c81-8095-1665c7986021/endeligplandokument-pdf-format.pdf)
[endeligplandokument-pdf-format.pdf](https://www.ostfoldfk.no/_f/p1/iaa0a4cbf-52d0-4c81-8095-1665c7986021/endeligplandokument-pdf-format.pdf)

Kulturminneplan for Østfold 2010-2022

[https://www.ostfoldfk.no/_f/p1/i5f177e0c-d71b-4693-a9de-aa4b35fb4640/kulturminneplan.](https://www.ostfoldfk.no/_f/p1/i5f177e0c-d71b-4693-a9de-aa4b35fb4640/kulturminneplan.pdf)
[pdf](https://www.ostfoldfk.no/_f/p1/i5f177e0c-d71b-4693-a9de-aa4b35fb4640/kulturminneplan.pdf)

Regional kystsoneplan for Østfold

[https://www.ostfoldfk.no/_f/p1/iabef9461-c6d9-45bf-820f3f221dfc2adc/kystsoneplan_](https://www.ostfoldfk.no/_f/p1/iabef9461-c6d9-45bf-820f3f221dfc2adc/kystsoneplan_redigert_s.pdf)
[redigert_s.pdf](https://www.ostfoldfk.no/_f/p1/iabef9461-c6d9-45bf-820f3f221dfc2adc/kystsoneplan_redigert_s.pdf)

LOKALE FØRINGER

Råde 2037 – kommuneplanens samfunnsdel 2020 - 2037

[https://www.rade.kommune.no/_f/p1/ieaee6c2a-f115-4cef-80a8-369377796ff3/kommuneplan-](https://www.rade.kommune.no/_f/p1/ieaee6c2a-f115-4cef-80a8-369377796ff3/kommuneplan-2020-2037-samfunnsdel-vedtatt-110620.pdf)
[2020-2037-samfunnsdel-vedtatt-110620.pdf](https://www.rade.kommune.no/_f/p1/ieaee6c2a-f115-4cef-80a8-369377796ff3/kommuneplan-2020-2037-samfunnsdel-vedtatt-110620.pdf)

Kommunedelplan for klima- og energi 2019 - 2021

Strategisk folkehelseplan 2020 – 2037

Boligsosial handlingsplan – rulleres 2020

Trafikksikkerhetsplanen - 2019 - 2029

VEDLEGG:

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

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



Råde
kommune



RÅDE 2037

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

Kommuneplan for Råde kommune 2023 - 2037 Arealdel

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt 07.12.2023

INNHold

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

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

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

VEILEDNING

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

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

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

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

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

1. GENERELLE BESTEMMELSER

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

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

§ 1.1.1 Forhold mellom kommuneplanens arealdel og eldre reguleringsplaner

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

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

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

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

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

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

PlanID	Navn	Dato
081	Oven martin Karlsen	1992

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

PlanID	Navn	Dato
038A	Saltnes-Spetalen del 1	1979

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

PlanID	Navn	Dato
111	Holmeskogen	2002
094	Oventangen Vest	2003

§ 1.2 PLANKRAV

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

Retningslinjer:

ROS-analyse

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

§ 1.2.1 Unntak fra plankrav

Gjelder alle tiltak med detaljbestemmelser for bestemmelsene under:

- a) Eksisterende områder for boligbebyggelse, jf. § 2.2.2.
 - Oppføring av inntil 1 enebolig i eksisterende boligområder, og fradeling av tomt til samme formål.
 - Bruksendring av eksisterende bebyggelse i samsvar med arealformål og bestemmelser.
 - Tilbygging, påbygging, underbygging, samt garasjer/uthus inntil et maksimalt areal på 50 m² BYA, og plassering av midlertidig eller transportabel bygning, konstruksjon eller anlegg.
- b) Områder for landbruksbebyggelse, jf. § 2.13.1.
 - Alle nybygg og bygningsmessige tiltak på våningshus, kårboliger og driftsbygninger under 1000 m² BRA.
- c) Boligbebyggelse i LNF-områder bak 100-metersbeltet, jf. § 2.13.2.
- d) Boligbebyggelse innenfor SF1.
- e) Fritidsbebyggelse i LNF-områder bak 100-metersbeltet, jf. § 2.13.3.
- f) Områder for fritidsbebyggelse, jf. § 2.3.3.
- g) Områder for fritidsbebyggelse i Vansjøs nedslagsfelt, jf. § 2.3.4.
- h) Bygging av nytt VA/rørledningsanlegg er unntatt fra plankravet dersom forholdet til kulturminner er avklart.
- i) Navigasjonsinstallasjoner
- j) Tiltak knyttet til drift, vedlikehold og oppgradering av jernbaneinfrastruktur.

Retningslinjer:

Boligområder

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

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

§ 1.3.1 Klima- og energiplan

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

§ 1.3.2 Bærekraftig energiløsning og byggematerialer

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

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

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

§ 1.3.4 Klimatilspasning

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

Flomfare

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

Stormflo

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 1.6.1 Veier, gatelys, el-forsyning mm.

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

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

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

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

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

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

Samlokalisering av master

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

Byggegrenser langs vei og bane

I områder som ikke regulert gjelder følgende byggegrenser:

E6 har 100 meter byggegrenseavstand regnet fra midtlinjen i nærmeste kjørebane.

Riksvei 110 har 50 meter byggegrenseavstand regnet fra veiens midtlinje.

Langs fylkesvei 116 og 118 er det 50 meter byggegrense fra veiens midtlinje, for øvrige fylkesveier er det 15 meter byggegrense fra veiens midtlinje.

Gang- og sykkelvei har 15 meter byggegrenseavstand regnet fra gang- og sykkelveiens midtlinje.

Langs kommunal vei er det 15 meter byggegrense der ikke annet fremkommer av reguleringsplan.

Langs jernbanen er det 30 meter byggegrense.

Avkjørsler

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

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

Retningslinjer:

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

Byggegrense og avkjørsler i sentrumsformål og tettsteder fastsettes i reguleringsplan.

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

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

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

Vann og avløp:

Ved regulering skal det foreligge en rammeplan for vann og avløp som inkluderer sikring av brannvann.

En VA-rammeplan skal

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

Løsninger innenfor reguleringsområdet skal fremkomme i planen, men forhold også utenfor området kan være aktuelt.

I tillegg skal koblingen til eksisterende system tydelig fremkomme av VA-rammeplanen, og for å vise at nedstrøms- og tilstøtende anlegg har nødvendig kapasitet må man i mange tilfeller også vurdere systemer utenfor reguleringsområdet.

Forholdet til annen infrastruktur må også avklares.

Rammeplan er et vedlegg til reguleringsplanen, men skal være slik utformet at den også kan leses isolert.

§ 1.6.2 Krav til vann- og avløpsanlegg og overvannshåndtering

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

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

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

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

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

§ 1.6.4 Renovasjon

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

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

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

Kommunens boligbyggeprogram skal være retningsgivende for utbyggingsrekkefølge og utbyggingstempo av boligområdene i kommunen.

Innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (nåværende og framtidig) kan utbygging ikke finne sted før følgende er tilfredsstillende etablert eller sikret etablert:

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

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

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

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

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

Sjø

Innenfor forbudsgrensen langs sjø (se plankart) kan tiltak etter pbl. § 1-6 ikke settes i verk.

Unntatt fra dette forbudet er fasadeendringer som ikke endrer bygningens karakter samt fradeling ved innløsning av bebygd festetomt.

Vassdrag

Innenfor forbudsgrensen langs vassdrag (se plankart) kan tiltak etter pbl. § 1-6 ikke settes i verk.

Unntatt fra dette forbudet er fasadeendringer som ikke endrer bygningens karakter samt fradeling ved innløsning av bebygd festetomt.

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

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

Unntak fra byggeforbudet

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

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

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

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

Lokalisering av lekeplass skal begrunnes i planbeskrivelsen for nye reguleringsplaner.

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

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

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

I all plan- og byggesaksbehandling skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivarettatt.

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

§ 1.11.1 Generelt

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

§ 1.11.2 Minste uteoppholdsareal (MUA)

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

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

Minimum 10 m² skal være på terrasse/balkong eller annet privat uteareal.

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

I sentrumsformålet SF1 skal minimum 10 m² skal være på terrasse/balkong eller annet privat uteareal. I tillegg 25m² felles uteareal per boenhet. Dette kan vurderes gjennom regulering og nærhet til eksisterende offentlig uteareal. Offentlige utearealer i sentrumsformålet SF1 skal avsettes gjennom regulering.

Følgende areal kan beregnes som uteoppholdsareal;

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

§ 1.11.3 Fellesområder som møteplass og til lek og aktivitet

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

§ 1.11.4 Uteoppholdsareal skole og barnehage

Skole:

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

Krav til innhold og utforming med utgangspunkt i funksjonskrav:

- Gi rom for utøvelse av allsidig fysisk aktivitet.
- Gi rom for ulike typer sosial aktivitet.
- Gi trygghet og være trivselsskapende.
- Gi mulighet for endringer av det fysiske miljøet.
- Gi rom for å tilegne seg ny kunnskap og utøve virkelighetsnær læring.
- Gi rom for spenning og uforutsigbarhet og skape lokal identitet.

Andre krav til fysiske omgivelser/utforming:

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

Barnehage:

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

Krav til innhold og utforming med utgangspunkt i funksjonskrav:

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

Andre krav til fysiske omgivelser/utforming:

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

Frittstående reklameinnretninger og flagg/vimpler bør unngås.

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

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

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

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

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

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

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

§ 1.13 PARKERING (PBL. § 11-9 NR. 5)

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

- a) For enebolig og tomannsboliger skal det være plass på egen tomt til oppstillingsplass for 2 biler pr. boenhet/utleiedel. For boenheter/utleiedeler med maksimalt BRA på 45 m² kan det tillates kun 1 plass pr. boenhet. Andre bebyggelsesformer skal ha minimum 1 biloppstillingsplass tilhørende hver boenhet/utleiedel. 18 m² BYA pr. P-plass skal tas med i beregningen av grad av utnytting der parkeringsdekning ikke er ivarettatt i grasjeanlegg.
- b) For næringsbebyggelse fastsettes krav til antall parkeringsplasser av kommunen i reguleringsplan. Kommunen kan i spesielle tilfeller i sentrale områder godkjenne at parkeringsplasser helt eller delvis anlegges på annen eiendom i rimelig nærhet. Det er en forutsetning at rett til parkeringsplassene tinglyses som heftelse på eiendommen. Ved etablering av parkeringsanlegg skal det innsendes dokumentasjon på utforming og bruk av belysning, materialbruk og beplantning. Parkeringsanlegg skal skjermes og brytes opp med vegetasjon. Parkeringsarealene skal inneholde innslag av trevegetasjon som kan bryte opp flatene og være romdannende.
- c) Sykkelparkering:
I reguleringsplaner skal det avsettes oppstillingsplass for sykler i samsvar med følgende norm (minstekrav):
 - Forretning/kontor/offentlig formål: Krav om 3 plasser pr. 100 m² BYA.
 - Bolig: Krav om 2 plasser pr. boenhet der det er fellesanlegg.
 Sykkelparkering skal plasseres nært inngangsparti.
For bygg med annen bruk skal krav til sykkelparkering vurderes særskilt.
Sykkelparkeringsplassene skal være trygge sikre, tilgjengelige og skjermet for nedbør.
- d) For fritidsbebyggelse kreves det ikke parkering.

Retningslinjer:

Større parkeringsanlegg bør søkes etablert i kjeller for å få bedre arealutnyttelse der forholdene ligger til rette for det.

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

§ 1.14.1 Støy

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

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

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

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

Områder utenfor gul og rød hensynssone for støy

Ved planlegging og oppføring av ny bebyggelse til støyfølsomt bruk som ligger tydelig utenfor rød og gul hensynssone for støy, behøves ikke støyfaglig utredning.

Dersom det aktuelle området er utsatt for støy fra andre støykilder som gir grunn til å tro at grenseverdiene for gul støysone overskrides, skal det likevel utarbeides en støyfaglig utredning.

Støy fra bygge og anleggsvirksomhet

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

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

Retningslinjer:

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

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

§ 1.14.2 Estetikk, landskapstilpasning

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

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

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

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

§ 1.14.4 Lyssetting

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

§ 1.14.5 Naturmangfold

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

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

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

§ 1.15.1 Fredede kulturminner, og nasjonalt og regionalt viktige kulturminner

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

§ 1.15.2 Automatisk fredede kulturminner inkludert kulturminner under vann

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

§ 1.15.3 Områder regulert til bevaring

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

§ 1.15.4 Bygninger, anlegg og landskap av kulturhistorisk verdi

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

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

2. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

§ 2.1.1 Lokalisering av handel

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

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

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

§ 2.2.1 Fremtidige områder for boligbebyggelse

Utnyttelse og høyder settes gjennom regulering.

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

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

Felt B2 - Andersrødbakken

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

Felt B3 - Krogstadfjorden

Feltet skal deles inn i 3 delfel, hvor B3-A er nedre del mot sjøen, B3-B er mellomste del og B3-C er øverste del. Nærmere avklaringer av delfeltene gjøres gjennom regulering.

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

Felt B4 - Gillingsrødveien

- Innenfor feltet tillates fortetting med rekkehus og enebolig.

Retningslinjer:

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

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

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

Ved behandling av nye reguleringsplaner for boligområder skal følgende vektlegges:

- Avbøtende tiltak som kompenserer for tap av natur og rekreasjonsområder.
- Ny Infrastruktur, og nødvendig opprustning av eksisterende.

Opparbeidelsen skal være ferdigstilt før boligene tas i bruk

Ved utbygginger som går over mer enn 6 måneder skal behovet for følgende arbeidstidsbegrensninger vurderes:

- Mandag - fredag: 07:00-17:00, lørdag 07:00 - 16:00.
- Arbeider med pigging/knusing etc som gir impulsstøy kan ikke utføres på lørdager.

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

- a) I byggeområder for bolig som ligger innenfor langsiktig grense og innenfor lokalsentrene tillates det oppføring av 1 enebolig, og fradeling av tomt til samme formål.
- b) I byggeområder for bolig som ligger utenfor langsiktig grense og utenfor lokalsentrene kan det tillates inntil 2 tilfeller av oppføring av 1 enebolig, og fradeling av tomt til samme formål, i året i løpet av første halvdel av planperioden.
- c) Bruksendring, herunder etablering av flere hybler og utleiedeler, og riving av boliger er søknadspliktig, jf. pbl. kapittel 20.
- d) Ny bebyggelse skal tilpasses til eksisterende boligområder.
- e) Nye boenheter skal ha MUA i henhold til § 1.11.2.
- f) Maksimalt bebygd areal: 30% pr. tomt.
- g) Maksimalt tillatt mønehøyde: 8 meter.
- h) Garasjer/carport og uthus tillates med maksimalt areal på 50 m² BYA pr. bygg pr. boenhet. Garasje/carport og uthus kan bare oppføres i 1.etasje og skal være tilpasset bolighus med hensyn til materialvalg, form og farge. Maksimalt tillatt mønehøyde for garasje/carport og uthus er 5,5 meter. Det tillates ikke ark eller takoppløft på garasje.
- i) Garasje/uthus skal plasseres minst 1 meter fra nabogrensen av hensyn til vedlikehold. Garasje kan plasseres inntil 2 meter fra eiendomsgrense mot vei når den ligger parallelt med veien og minst 5,5 meter fra eiendomsgrense mot vei når garasjen er plassert vertikalt på vei. Denne bestemmelsen gjelder ikke langs fylkes- og riksvei.
- j) Frittstående tilleggsdel er ikke tillatt. Uthus tillates ikke benyttet som tilleggsdel.

Retningslinjer:

Bestemmelsens punkt c) innebærer at det må foreligge særskilt tillatelse fra kommunen for å slå sammen boliger eller dele opp boenheter til hybler og utleiedeler. Med dette menes boliger som bygges om eller på annen måte tilrettelegges for beboelse for flere personer enn det som er vanlig for en bolig med tilsvarende størrelse og romløsning.

Hybel forstås som enkeltrom for utleie i en boenhet som deler funksjoner som kjøkken, bad, gang, etc. med andre hybler eller med en primærleilighet.

Utleiedel forstås som del av boenhet som har alle hovedfunksjoner for bolig, slik som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett, men som ikke er fysisk atskilt fra boenheten.

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

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

Retningslinjer:

Fritidsboligen kan bruksendres til boligformål hvis den er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, har godkjent adkomst og øvrig standard som kan godkjennes som bolig.

Ved byggetiltak for fritidsboliger i byggeområder for boliger gjelder bestemmelsene i § 2.2.

Kommunen kan vurdere å innvilge dispensasjon fra boligformålet for mindre tiltak og endringer av eksisterende fritidsbolig dersom tiltaket holder seg innenfor de rammene som gjelder for fritidsbebyggelse i § 2.3.

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

§ 2.3.1 Felles bestemmelser for fritidsbebyggelse

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

§ 2.3.2 Fremtidige områder for fritidsbebyggelse

Felt FB1 - Torkildstad Nord

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

Felt FB2 - Akerskogen

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

Felt FB3 - Nordre Tasken

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

Felt FB4 - Hestholmen

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

Retningslinjer:

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

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

§ 2.3.3 Områder for fritidsbebyggelse

Oppføring av ny fritidsbebyggelse er tillatt på tidligere fradelt fritidseiendom:

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

- a) Det tillates kun én fritidsbolig pr. eiendom.
- b) Frittstående bygg i tillegg til fritidsboligen tillates ikke (bod, uthus, garasje, rom til varig opphold, ol.).
- c) Sammenbygning mellom eksisterende frittliggende uthus og fritidsbolig i form av levegg eller lignende tillates ikke.
- d) Samlet bebygd areal for bebyggelsen på fritidseiendommen skal ikke overstige 90m² BYA. Parkeringsareal på terreng medregnes ikke i BYA.
- e) Bebyggelsen skal ha takvinkel 18-27 grader og gjennomsnitt mønehøyde maks 5,5 meter, målt til eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- f) Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 12 meter og taklengden skal ikke overstige 13 meter. Fasadelengde måles fra ytterkant til ytterkant på byggverket. Taklengden måles fra ende til ende uavhengig av om gesimsen er av ulik høyde. Mindre tilbygg som skaper sprang i fasade, og terrasser regnes ikke inn i fasadelengden.
- g) Fritidseiendommer hvor bebyggelsens størrelse allerede er lik, eller overskrider tillatt maksimalt bebygd areal, tillates ikke utvidet.
- h) Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder ikke er tillatt.
- i) Bebyggelsen eksponert mot sjøen skal gis et dempet og harmonisk material- og fargebruk.
- j) Reflekterende materiale, med unntak av solcelle, tillates ikke.
- k) Terrengarbeider skal holdes på et minimum og terrengtilpasning skal vektlegges. Bruk av støttemurer skal begrenses.
- l) Stedlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
- m) Oppføring av frittliggende plattinger, terrasser eller lignende tillates ikke. Terrasse, veranda og lignende i tilknytning til uthus/anneks tillates ikke.

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

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

- a) Det tillates kun én fritidsbolig pr. eiendom.
- b) Frittstående bygg i tillegg til fritidsboligen tillates ikke (bod, uthus, garasje, rom til varig opphold ol.).
- c) Sammenbygning mellom eksisterende frittliggende uthus og fritidsbolig i form av levegg eller lignende tillates ikke.
- d) Samlet bebygd areal for bebyggelsen på fritidseiendommen skal ikke overstige 90 m² BYA. Fritidseiendommer tillates ikke utvidet hvor bebyggelsens størrelse allerede er 90 m² BYA, eller overskrider maksimalt bebygd areal.
- e) Maksimal møne- og gesimshøyde på henholdsvis 5,5 meter og 4 meter, målt til eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- f) Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 12 meter og taklengden skal ikke overstige 13 meter. Fasadelengde måles fra ytterkant til ytterkant på byggverket. Taklengden måles fra ende til ende uavhengig av om gesimsen er av ulik høyde. Mindre tilbygg som skaper sprang i fasade, og terrasser regnes inn i fasadelengden.
- g) Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder er ikke tillatt.
- h) Bebyggelsen eksponert mot sjøen skal gis et dempet og harmonisk material- og fargebruk.
- i) Reflekterende takmateriale, med unntak av solcelle, tillates ikke.
- j) Terrengarbeider skal holdes på et minimum og terrengtilpasning skal vektlegges. Bruk av frittstående støttemurer tillates ikke.
- k) Stedlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
- l) Oppføring av frittliggende plattinger, terrasser eller lignende tillates ikke. Terrasse, veranda og lignende i tilknytning til uthus/anneks tillates ikke.

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

Karlshus områdesenter skal:

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

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

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

Felt SF1 - Karlshus sentrum

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

All lokalisering av næring skal skje etter ABC-prinsippet.

Retningslinjer:

ABC-prinsippet for lokalisering av arbeidsplasser:

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

A-områder: God tilgjengelighet med kollektiv, sykkel og gange for mange. Virksomheter som skal lokaliseres til A-områder er kontorbedrifter med mange ansatte og/eller besøkende. Videre virksomheter med mange kunder/besøkende som handel, helsetjenester og andre offentlige/private tjenestetilbud.

B-områder: Ligger i eller i tilknytning til tettsteder og har god tilgang til hovedveinettet, også tilknytning til med kollektiv og sykkel. Ikke like høy intensitet i arbeidsplasser og besøkende som A-lokalisering. Lettere industri, for eksempel transportbedrifter og næringer knyttet til bygg og anlegg.

C-områder: Ligger på avstand fra tettstedene. God tilkobling til hovedveinettet, godsterminal eller havn. Dette er områder for plasskrevende virksomheter og tyngre industri. Her kan det lokaliseres virksomheter som ville vært til sjenanse for omgivelsene i mer tettbygde områder.

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

§ 2.5.1 Områder for næringsbebyggelse

Felt N1 og N2 Åkebergmosen

- I næringsområdet på Åkebergmosen skal det etableres næringsbebyggelse.
- Kontorer tillates i kombinasjon med virksomheter som nevnt.
- Næringsvirksomheter med stort transport- og/eller arealbehov skal lokalisering på Åkebergmosen.
- Nærliggende boligbebyggelse og landskap må tas hensyn til i planlegging av områdene, spesielt med tanke på støy og støv.
- Tilgrensende myrområder skal bevares og sikres i planarbeidet.
- Det skal i planleggingen av områdene tas inn bestemmelser/rekkefølgebestemmelser som sikrer at avbøtende tiltak, for at nærliggende boligområder mister natur- og rekreasjonsområder, ivaretas.

Felt N3 - Langøyveien

- Innenfor feltet tillates det lett industri med tilhørende anlegg.
- For at området skal tas i bruk må det etableres egnede adkomstforhold.
- Innenfor feltet tillates det lett industri som ikke er til vesentlig ulempe for omgivelsene.
- Miljøhensyn skal vektlegges i planleggingen.
- For å ivareta opplevelsen for de veifarende på E6 og skape en god innfallsport til Råde sentrum skal estetikk vektlegges, jf. Estetikkveileder for Østfold.
- Utvendig lager er ikke tillatt.
- Ved regulering skal parkering og lager vurderes etablert i kjeller for å sikre høy arealutnyttelse og unngå for mye overflateparkering.

Felt N4 - Stasjonsveien

- Innenfor feltet tillates det etablert næringsbebyggelse.

Felt N5 - Missingmyrveien

- Det er krav om reguleringsplan som inkluderer hele næringsområdet og eksisterende boligeiendom (gnr./bnr. 84/71).
- I planleggingen skal det vurderes og gjennomføres avbøtende tiltak for nærmiljø og overvannshåndtering.

Felt N6 - Sognshøy

- Innenfor feltet tillates det utvidelse av eksisterende næring på tilgrensende næringsområde.
- Nærliggende boligbebyggelse og landskap må tas hensyn til i planlegging av områdene, spesielt med tanke på støy og støv.
- Bevaring/etablering av buffer mot E6 og mot naboer skal sikres.
- Tilstrekkelig trafikk- og adkomstmuligheter skal sikres.
- I planleggingen skal det vurderes og gjennomføres avbøtende tiltak for nærmiljø, tilgrensende boligområde og overvannshåndtering.
- Miljøhensyn skal vektlegges i planleggingen.
- For å ivareta opplevelsen for de veifarende på E6 og skape en god innfallsport til Råde kommune skal estetikk vektlegges, jf. Estetikkveileder for Østfold.

Retningslinjer:

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

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

Ved behandling av nye reguleringsplaner for næringsområder skal følgende vektlegges:

- Avbøtende tiltak som kompenserer for tap av natur og rekreasjonsområder.
- Ny Infrastruktur, og nødvendig opprustning av eksisterende.

Opparbeidelsen skal være ferdigstilt før næringsbyggene tas i bruk

Ved utbygginger som går over mer enn 6 måneder skal behovet for følgende arbeidstidsbegrensninger vurderes:

- Mandag - fredag: 07:00-17:00, lørdag 07:00 - 16:00.
- Arbeider med pigging/knusing etc som gir impulsstøy kan ikke utføres på lørdager.

§ 2.5.2 Lokalisering av kontor

Nye kontorbedrifter skal lokaliseres innenfor områdesenteret eller i tilknytning til kollektivknutepunkt.

Retningslinjer:

Næringsvirksomhet med mange ansatte bør etableres ved kollektivknutepunkt, og virksomheter med få ansatte og mye vare- og godstransport bør lokaliseres ved hovedveinett, godsterminal eller havn.

§ 2.6 OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING (PBL. §§ 11-7, 11-9 NR. 8 OG § 11-10)

Institusjonsområder, inkludert skoler og barnehager, skal være grønne, åpne og tilgjengelige for allmennheten.

Parkeringsareal ved Råde stasjon skal bestå inntil ny stasjon er på plass.

Saltnes:

Ved etablering av offentlig og privat tjenesteyting, skal tjenestene rette seg mot et lokalt behov i Saltnes.

Retningslinjer:

Ved tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2, skal hensynet til historisk verdi, arkitektonisk uttrykk samt landskap, sammenhengende grøntdrag, turveier, biologisk mangfold, lek og rekreasjon vektlegges og ivaretas.

§ 2.7 FRITIDS- OG TURISTFORMÅL (PBL. § 11-9 NR. 5 OG 6 OG § 11-10)

§ 2.7.1 Eksisterende områder for fritids- og turistformål

- a) Områder avsatt til camping eller bobilparkering tillates benyttet kun i perioden 15.03 - 30.09.
- b) Campingenheter tillates ikke plassert nærmere sjøen enn 50 meter i eksisterende uregulerte campingområder.
- c) Maks tillatt størrelse pr. campingenhet (campingvogn/bobil inkl. fortelt) er 50 m² BYA.
- d) Det tillates ikke installasjoner som fast utegrill/peis og flaggstang. Det tillates ikke terrasser med høyde mer enn 0,5 meter over bakken. Det tillates ikke oppført gjerder, vindseil, levegger eller lignende. Eventuell avskjerming mellom oppstillingsplasser skal skje med vegetasjon som ikke er lett antennelig.
- e) Platting med størrelse tilsvarende forteltets grunnflate kan tillates.
- f) Det tillates ikke utplasserte campingvogner med en størrelse som fordrer særskilt utstyr ved flytting. Dette gjelder blant annet vogner av typen «mobile homes».
- g) Det er tillatt med helårstelt med duk og sandwich materiale. Det er ikke tillatt med faste installasjoner.
- h) Etablering av utleiehytter i tilknytning til caravanplasser er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven og kan kun tillates etter regulering som omfatter hele campingplassen.
- i) Naturlig terreng og vegetasjon skal ivaretas.
- j) Campingvirksomhet er kun tillatt der kommunen har godkjent utomhusplan hvor campingenheter, parkering, lekeareal, grønnsstruktur m.m. fremgår, eller det foreligger godkjent reguleringsplan.

Retningslinjer:

Vegetasjon i tett nærhet til campingvogner/bobiler er vegetasjon som ikke er lett antennelig, som f.eks. thuja, syress.

Beplantning skal ikke overstige en høyde på 1 meter fra gjennomsnittlig eksisterende planert terreng.

§ 2.8 RÅSTOFFUTVINNING (PBL. §§ 11-9 OG 11-10)

I områder for grus-/massetak og steinbrudd som vist på planen, skal det foreligge vedtatt reguleringsplan før nyanlegg eller utvidelse kan iverksettes.

I reguleringsplaner som omfatter områder for grus-/massetak og steinbrudd skal det foreligge bestemmelser om at tilbakeføring skal inkludere mottakskontroll av masser som går inn, samt at disse skal være ikke-forurensende jord- og steinmasser, det vil si under normverdier i forurensningsforskriften kapittel 2 vedlegg 1.

I behandling av støy i forbindelse med råstoffutvinning skal kapittel 5 om støyende anlegg og virksomhet i T-1442/2021 gjelde.

Retningslinjer:

Reguleringsplaner skal fastsette uttaksmengde i volum og overflateareal som kan tillates utnyttet. Kotehøyde skal angis. Det skal videre gis bestemmelser om tilbakeføring og terrengbehandling etter uttaksslutt.

I reguleringsplaner skal det tas spesielt hensyn til trafikk sikkerhet mtp. adkomstvei til tiltak. Viktige friluftslivsområder skal bevares i størst mulig grad og må inngå som et tema i konsekvensutredning for fremtidige tiltak.

§ 2.9 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 11-10)

§ 2.9.1 Fremtidig kombinert formål

Felt KB1 - Stensrødjordet

- Innenfor feltet tillates det en kombinasjon av handel med plasskrevende varer og lett industri med tilhørende anlegg.
- Det tillates maks 6500 m2 BRA for handel med varer som er plasskrevende.

Felt KB2 - Jonsten næringspark

- Innenfor feltet tillates handel med plasskrevende varer, kontor og hotell/overnatting.
- Det tillates maks 1000 m2 BRA for handel med varer som er plasskrevende.
- Det tillates maks 3000 m2 BRA for dagligvarehandel.

Fellesbestemmelser for felt KB1 og KB2:

- Det tillates ikke forretninger som konkurrerer ut virksomheter i sentrumsformålet (SF1).
- Miljøhensyn skal vektlegges i planleggingen.
- For å ivareta opplevelsen for de veifarende på E6 og skape en god innfallsport til Råde sentrum skal estetikk vektlegges, jf. Estetikkveileder for Østfold.
- Store forretninger/varehus, som i hovedsak selger varer som ikke er plasskrevende, såkalte «big-box-konsepter», kan ikke lokaliseres i avlastningsområder for handel.
- For å sikre høy arealutnyttelse og unngå for mye flateparkering stilles det krav om at minimum 50% av nødvendig parkeringsareal skal etableres i parkeringskjeller.

Felt KB4 - Skråtorpjordet sør

- Innenfor feltet tillates det etablert næring og offentlig eller privat tjenesteyting.

Felt KB6 - Krogstadfjorden

- Innenfor feltet tillates det etablert bolig og næring.
- Det tillates oppføring av inntil 25 boenheter.
- Det tillates etablert næring med fokus på maritim virksomhet som dekker det lokale behovet i kommunen, som f.eks. salg av maritimt utstyr og næring som serveringssteder og kaféer.
- Det tillates inntil 600 m2 BRA til næring og inntil 400 m2 BRA til bevertning.
- Det tillates ikke båttopplag.
- Støyende virksomhet tillates ikke.
- Reguleringsplan skal vise hensyn til eksisterende bebyggelse og inkludere friområdet langs Krogstadfjorden. Trafikksikkerhet og trygg skolevei må sikres.
- Allmennhetens ferdsel mot sjøen skal sikres.
- Kystlandskapet og viktige friluftslivsområder skal bevares i størst mulig grad.
- I videre planlegging av området må det gjøres støyutredning med hensyn til ny og eksisterende bebyggelse.
- Det skal legges til rette for turveier og grønnstruktur med møteplasser i området.

Felt KB7 - Oven

- Innenfor feltet tillates det etablert boliger og forretning.

Retningslinjer:

Felt KB1:

Området skal i minst mulig grad konkurrere med sentrum. Området skal i størst mulig grad nyttes til handel med plasskrevende varer som det ikke er naturlig å lokalisere i sentrum. Nye forretninger bør støtte opp under allerede etablerte forretninger med campingutstyr mm, og dermed falle under kategorien biler/motorkjøretøy. Det er også åpent for å etablere plasskrevende varehandel som faller under kategorien trelast/byggevarer. Handel med plasskrevende varer som retter seg mot et lokalt behov, bør lokaliseres i sentrum av Karlshus.

Felt KB2:

Området skal i minst mulig grad konkurrere med sentrum. Området skal i størst mulig grad nyttes til handel med varer som det ikke er naturlig å lokalisere i sentrum. Handel med plasskrevende varer som retter seg mot et lokalt behov, bør lokaliseres i sentrum av Karlshus.

§ 2.10 ANDRE TYPER NÆRMERE ANGITT BEGYGGELSE OG ANLEGG

Felt BA - Skolt Miljøpark

- Innenfor feltet tillates det drift av miljøparken.

§ 2.11 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 11-9 NR.5)

Nye signalmaster skal kunne benyttes av flere aktører.

Retningslinjer:

Viktige ledd i kommunikasjonssystemet omfatter hovedveier, jernbanelinje, deler av den sivile flyplassen Moss Lufthavn Rygge og hovedforsyningsnettet for elektrisk kraft. Eksisterende traséer er vist på plankartet.

Gang- og sykkelveier

Gang- og sykkelveier er en viktig prioritering for trygge skoleveier. Eksisterende og fremtidig gang- og sykkelveitrasé fra Karlshus/Skråtorp til Agnes er vist på plankartet. Gang- og sykkelveinettet i kommunen må fortsatt bygges ut for å få tilfredsstillende dekning. Handlingsplan for trafiksikkerhet angår kommunens prioritering av nødvendige tiltak.

Avkjørsler

Ved lokalisering av ny bebyggelse utenom reguleringsplan (omfatter også unntak fra plankravet, jf. bestemmelsene) skal prinsipper og holdningsklasser i gjeldende «rammeplan for avkjørsler» legges til grunn. (Østfold fylkeskommune og Statens vegvesen 2009: Rammeplan for behandling av avkjørselsspørsmål langs riks- og fylkesveier). Det er fylkeskommunen som behandler saker om avkjørsler etter vegloven.

§ 2.12 GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 11-7 NR. 3)

§ 2.12.1 Friområder

Tiltak for å fremme friluftslivet, turveier og områder for lek og rekreasjon kan tillates dersom viktige hensyn til naturmangfold, som truede og prioriterte arter og spesielle naturkvaliteter ikke berøres. Andre tiltak tillates ikke.

§ 2.13 LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (PBL. § 11-7 NR. 5)

§ 2.13.1 Areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (pbl. § 11-11 nr.1)

- a) Tiltak for landbruket skal tilpasses kulturlandskapet og det eksisterende bygningsmiljøet i størst mulig grad. Plasseringen av ny landbruksbebyggelse må ikke være i konflikt med biologisk mangfold eller prioriterte naturtyper, jf. Lov om naturmangfold. Den allmenne ferdsel skal i stor grad tas hensyn til.
- b) Det tillates kun oppføring av kårbolig dersom det kan dokumenteres at dette er nødvendig for videreføring av den tradisjonelle gårdsdriften på eiendommen. Ny kårbolig skal plasseres i tilknytning til den eksisterende gårdsbebyggelsen. Hvis kårboligen forslås plassert på dyrket/dyrkbar mark, må plasseringen i tillegg behandles som en søknad om omdisponering etter jordloven § 9.
- c) Nye tiltak skal være i tråd med landbruksformålet (ref. Veileder H-2401 Gården som ressurs) og skal plasseres slik at de ikke:
 - hindrer allmenn ferdsel
 - er i konflik med bevaring av sjelden eller utrydningstruet biologisk mangfold, prioriterte arter eller utvalgte naturtyper (jf. Naturmangfoldloven)
 - er i konflikt med vernede kulturminner eller kulturmiljø
 - er nærmere enn 20 meter fra bekk/elv
 - plasseres på dyrka mark dersom det kan unngås
 - medfører rasfare (kvikkleire, løse jordmasser)
 Tiltak på dyrket mark behandles som søknad om dispensasjon etter jordlovens § 9.
- d) Nye driftsbygninger og konstruksjoner i landbruket skal tilpasses faktisk driftsmessig behov på gården og inntil den til enhver tid gjeldende konsesjonsgrense. Behovet skal kunne dokumenteres. Ved behov kan det tillates bygninger som er høyere enn 9 meter.
- e) Ny landbruksbebyggelse inklusiv våningshus og kårbolig skal plasseres i tilknytning til gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk. Bygg skal ha saltak eller takform tilpasset byggets opprinnelige estetikk.
- f) Nye landbruksbygg, anlegg og konstruksjoner tillates ikke oppført i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag der det er egnede alternative lokaliseringer på eiendommen, jf. pbl. § 1-8. Unntatt fra byggeforbudet er mindre bygg for vanningsanlegg.
- g) Deling av grunneiendom er ikke tillatt. Unntak er fradeling til uendret bruk og fradeling til landbruksformål.
- h) Mindre tilretteleggingstiltak for fritidsbruk og friluftsliv, for allmennheten, tillates under forutsetning av at tiltaket ikke beslaglegger dyrket mark, eller er i strid med andre viktige landbruks-, natur, eller friluftsjntresser.
- i) Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE og stikkledninger for tilknytninger til kommunalt vann- og avløpsanlegg er tillatt dersom de ikke er i konflikt med viktige landbruks-, natur- eller friluftsjntresser.
- j) Innenfor område LNF1 tillates det etablert gartneri.

Retningslinjer:

Utgangspunktet er at alle tiltak skal være i samsvar med planens formål, det vil si at de skal tjene landbruks-, natur- eller friluftsførmål. Dette fremgår direkte av plan- og bygningslovens § 11-7 nr. 5. Tiltak kan ofte være sammensatte, der noe kan søkes om tiltak uten ansvarsrett etter § 20-2 og noe er søknadspliktig med ansvarsrett etter § 20-1. Kommunen vil generelt anbefale at tiltakshaver utarbeider søknad for alle tiltakene for bedre å kunne vurdere helheten. Tiltakshaver bør avklare med kommunen hvilken søknadsform som skal benyttes. For å lette søknadsprosedyre og behandling anbefales det å gjennomgå alle ønskede tiltak på eiendommen under én dispensasjonsbehandling. Det bør fremlegges en situasjonsplan/utomhusplan hvor planlagte tiltak er inntegnet. Ved søknad om tiltak uten ansvarsrett er tiltakshaver eneansvarlig for at lover og forskrifter følges.

Fradeling av gårdstun og dispensasjonsbehandling knyttet til fradelte gårdstun

Gårdstun, hvor arealene rundt er fradelt, slik at tunet ikke lenger er en landbrukseiendom, oppfattes av kommunen som en boligtomt dersom det ikke er fradelt til noe annet. Alle tiltak på denne type eiendommer er dermed i strid med planformålet LNF og i utgangspunktet forbudt. Skal det gis tillatelse må det søkes om dispensasjon i samsvar med plan – og bygningsloven § 19. For at kommunen skal framstå mer forutsigbar er det utarbeidet retningslinjer for dispensasjonsbehandlingen:

1. Generelt

Tiltakene må ikke være i strid med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser, eller føre til en vanskelig håndterbar presedens hvor summen av mange tiltak kommer i konflikt med de interessene som skal ivaretas i LNF-områdene.

1.1 Søknaden

Søknaden må begrunnes. Naboer må varsles i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-3, med mindre omsøkte tiltak åpenbart ikke berører naboenes interesser. Ved søknad om fradeling, bruksendring eller større byggetiltak er det ønskelig at søknaden innholder kort informasjon om; eiendommens historikk, tiltakets omfang, drifts- og utviklingsplaner, konsekvenser for eksisterende bygningsmasse og miljø, tilpasset det som er relevant i det enkelte tilfelle.

Adkomst - Det skal framgå om det foreligger veirett og omfanget av denne.

Annet lovverk - Det bør framgå om det er andre lovverk tiltaket vil trenge tillatelse etter.

1.2 Opprydding i spredte utslipp

Ved fradeling, bruksendring og mer omfattende byggetiltak må det oppgis om det er tilfredsstillende sanitærløsning på stedet.

Dersom sanitærløsningen ikke er tilfredsstillende må den utbedres i samsvar med lover og forskrifter.

2. Fradeling

Kommunen og tiltakshaver bør vurdere tunets mulige etterbruk når det søkes fradelt.

Kommunen bør kontrollere om det er viktige hensyn knyttet til allmenn ferdsel, kulturminne/ kulturlandskap, biologisk mangfold eller landbruk på stedet som kan bli berørt ved endret bruk, og eventuelt fastsette vilkår for å ivareta disse.

Søknaden bør inneholde en begrunnelse for tomtens omfang og arrondering.

2.1 Tomtestørrelse

Skal tomten kun representere en ordinær boligeiendom bør ikke tomten være større enn naturlig avgrensning av selve tunet, eller en ordinær eneboligtomt.

Kan det tenkes en mer utvidet bruk på grunn av stor eksisterende bevaringsverdig bygningsmasse og ønske om dyrehold som krever beite, luftegårder eller liknende bør eiendommen kunne vurderes å være noe større.

2.2 Arrondering

Arronderingen bør ta hensyn til terreng og infrastruktur. Tomtegrensen skal ikke legges nærmere enn 4 meter fra eksisterende bygninger over 50 m².

3. Bruksendring

3.1 Bygningsmassen

Av hensyn til bevaring av historie, stedsidentitet og landbrukets kulturlandskap vil det ofte være ønskelig at bygningsmassen og tunstrukturen ivaretas. Da er det rimelig å forvente at man skal kunne benytte bygningsmassen man har på tunet.

Det kan gis aksept for å bruke endre eksisterende driftsbygninger forutsatt at det ikke fører til:

- a) Vesentlige ytre endringer av bygninger (form, farge og materialbruk) med mindre det fører til en estetisk kvalitetsheving tilpasset eksisterende kulturlandskap/bygningsmiljø
- b) Aktiviteter som kan føre til forurensning eller forringelse av landskapet og eksisterende naturverdier på stedet, for eksempel nærings- og kjemikalieavrenning til vassdrag, terrenginngrep, fjerning av store eiker eller parkanlegg
- c) Økt adkomsttrafikk gjennom andre gårdstun eller private veier som ikke er klarert gjennom veirettsavtaler
- d) Økt trafikkfare

Det kan ikke forventes tillatelse til nybygg eller vesentlig utvidelse av driftbygninger som følge av behov for økt bruksomfang.

Bruk av eksisterende driftsbygninger i samsvar med det de er bygd for er uendret bruk og krever ikke dispensasjon.

3.2 Eiendommen

Bruksendring av eiendommen til samfunnsnyttige tiltak, her definert som offentlig eller privat tjenesteyting og som egner seg på omsøkte sted, vil kunne vurderes positivt dersom bruksomfanget i hovedsak kan tilpasses eksisterende bygningsmasse og forutsetninger i 3.1 a-d ivaretas.

4. Dyrehold

Bruk av eksisterende driftsbygninger til dyrehold kan aksepteres i et omfang som er tilpasset eiendommens størrelse og beskaffenhet. Det må fremlegges dokumentasjon på riktig og forutsigbar gjødselhåndtering. Dyrevernslovens krav til forsvarlig dyrehold må kunne oppfylles.

5. Lagring

5.1 Innendørs

Eksisterende driftsbygninger kan tillates benyttet til lager forutsatt at gjeldene brannforskrifter følges og at bygningen tilfredsstiller de krav som produktet stiller til lagring. Det som lagres må ikke representere noen form for risiko for omgivelsene. Dokumentasjon på det forannevnte må framlegges. Lagring som næringsvirksomhet krever bruksendring.

5.2 Utendørs

Utendørslagring bør unngås av estetiske hensyn. Det bør derfor kun tillates lagring av det som naturlig ligger innenfor behovet for en normal boligeiendom. Det bør ikke tillates opplag av båter, campingvogner eller annen type opplag. Avfallslagring er ikke tillatt jf. Forurensningsloven. I forbindelse med dispensasjonssaker bør det settes vilkår som klargjør bruken av utearealer mtp. lagringsbehovet.

Det bør ikke gis tillatelse til oppsetting av mer permanente lagringstelt. Hva som anses å være mer permanent er avhengig av tidsperspektiv og grunnarbeider. Midlertidige lagringstelt kan vurderes dersom terreng - og landskapshensyn tilsier det.

6. Riving av eksisterende bebyggelse

6.1 Bygninger fra 1850-tallet og eldre

Omfattes av Lov om kulturminner (§ 25 annet ledd) og skal vurderes av Regional kulturminnemyndighet og Råde historielag før eventuell rivingstillatelse gis. Regional kulturminnemyndighet og historielagets råd og anbefalinger bør følges.

6.2 Rivingstillatelse

Nyere eksisterende bygg eller anlegg som er av svært dårlig teknisk stand og/eller ikke har betydning for bevaring av kulturlandskapet med dets historikk kan tillates revet. Den tekniske tilstanden må dokumenteres.

7. Ny bebyggelse - bolighus

7.1 Tun

Utvikling av et tun til en boligsatelitt er ikke i samsvar med kommunale og nasjonale føringer for spredt boligbebyggelse, transport og kulturlandskapshensyn. Nye boliger i landbruksområder kan føre til konflikt med eksisterende og fremtidig landbruksdrift. Det bør derfor opprettholdes en streng dispensasjonspraksis for oppføring av ny boligbebyggelse på gårdstun.

7.2 Dispensasjon

Det kan ikke påregnes dispensasjon til oppføring av nye boliger på eksisterende fradelte tun.

Unntaket er eksisterende bolighus som tillates revet og gjenoppbygd.

8. Ny bebyggelse – ulike typer driftsbygninger / næringsbygg / institusjonsbygg / sportsbygg (ridehall)

Det kan ikke påregnes dispensasjon for etablering av større bygg som fører til en vesentlig endring av eiendommens bruk til annet enn boligformål. For denne type bygninger gis det ikke dispensasjon.

9. Gjenoppbygging og tilbygg til bolig

Det kan gis tillatelse til gjenoppbygging og tilbygg til bolig forutsatt at

- a) Tiltaket harmoniserer med eksisterende byggeskikk i kulturlandskapet (saltak, bygningsmateriale, form og farge). Moderne uttrykk innenfor denne rammen kan aksepteres.*
- b) Terrengtilpasning vektlegges.*
- c) Fyllingskanter og sokkelmurer minimaliseres.*

10. Mindre byggetiltak - garasje, badebasseng, lysthus, dokkestuer, levegger, plattinger, mindre veksthus, uthus og lignende

Det kan gis dispensasjon for tiltak som:

- a) Tilpasses tunbebyggelsen, terreng og landskapet*
- b) Gis en god estetisk utforming og terrengtilpassning*
- c) Ikke hindrer eksisterende allmenne ferdselsinteresser*
- d) Ikke berører eller fører til fjerning av vesentlige landskaps-, natur- eller kulturminneelementer, (f.eks tuntre, gamle søyleeiner, gamle store eiker og fornminner).*

§ 2.13.2 Spredt boligbebyggelse i LNF (pbl. § 11-7 nr. 5b, jf. § 11-11 nr.2)

- a) I områder avsatt etter pbl. § 11-11 nr.2, kan det tillates oppføring av nybygg, tilbygg og påbygg til eksisterende bebyggelse, fasadeendringer, terrasse, levegg, pergola, frittliggende boder/uthus og garasjer/carporter på eksisterende bebygde boligtomter, samt oppføring av skadet eller nedbrent boligbebyggelse. Frittstående tilleggsdel (anneks) til hoveddel (bolighus) tillates ikke oppført. Trafikksikkerhet skal ivaretas.
- b) Fradeling og etablering av nye boenheter tillates ikke.
- c) Kommuneplanbestemmelsen i § 1.2 gjelder tilsvarende (unntak fra plankrav).
- d) Det skal være maksimal en boenhet pr. tomt.
- e) Garasje/carport og utebod skal kun oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Maksimal mønehøyde for garasje/carport og utebod er 5,5 meter, målt fra overkant møne til eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Garasje/uthus skal plasseres minst 1 meter fra nabogrensen, av hensyn til vedlikehold.
- f) Maksimalt tillat grad av utnyttelse 30% BYA eller maksimalt 450 m² BYA. I tillegg kan det tillates terrasser med inntil 50 m² BYA. Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 9 meter og 7 meter. Takvinkel skal minimum være 22 grader. Det tillates ikke flate tak eller pulttak.
- g) Tiltakene skal plasseres og utformes slik at de ikke kommer i konflikt med jordvernet, automatisk fredede kulturminner, kulturlandskapet, forringer eksisterende bebyggelse, eller er til hinder for allmenn ferdsel. Hensynet til det biologiske mangfoldet skal legges til grunn ved plassering.

§ 2.13.3 Spredt fritidsbebyggelse i LNF (pbl. § 11-7 nr. 5 b), jf. § 11-11 nr.2)

- a) I områder avsatt etter § 11-11 nr.2 skal bestemmelser i § 2.3.3 gjelde.
- b) Tiltakene skal plasseres og utformes slik at de ikke kommer i konflikt med kulturlandskapet, forringer eksisterende bebyggelse, eller er til hinder for allmenn ferdsel. Hensynet til det biologiske mangfoldet skal legges til grunn ved plassering.

§ 2.13.4 Spredt næringsbebyggelse i LNF-områder (pbl. § 11-11 nr. 1 og 2)

- a) For gårdstun, og tidligere fradelte gårdstun, som er markert som LNF-område for spredt næring tillates det i tillegg til ordinær landbruksdrift, virksomhet knyttet til reiseliv, hestesport, events, kunst- og håndverksproduksjon, grønn omsorg, innvendig lager og annen virksomhet som ikke egner seg i tettbebygde strøk, uten at dette utløser krav om reguleringsplan dersom følgende oppfylles:
- Virksomheten baserer seg kun på bruk av eksisterende bygninger og anlegg.
 - Virksomheten ikke legger beslag på bygninger som til enhver tid er nødvendige for landbruksdriften.
 - Tekniske krav tilfredsstilles,
 - Genererer ikke omfattende transportbehov.
 - Virksomheten er av begrenset omfang og medfører ikke vesentlige ulemper for omgivelsene med tanke på støy, lukt og trafikk.
 - Det er innhentet nødvendige tillatelser i henhold til annet relevant lovverk (Statens vegvesen, Mattilsynet, ol.).
 - Virksomheten fører ikke til konkurranse med næringer og funksjoner som bør ligge i sentrumsområdene.
 - Virksomheten støtter opp om målene i kommuneplanen.
- b) Arealer og bygninger som brukes til næringsvirksomhet som ikke faller inn under landbruksbegrepet tillates ikke fradelt fra eiendommen.
- c) For å tilrettelegge for andre tilleggsnæringer i landbruket og i større omfang utover det som er nevnt ovenfor må det avklares gjennom regulering. Dyrket mark tillates ikke nedbygd.
- d) I felt SN1 tillates det utleiemuligheter. Videre reguleringsplanarbeid skal vurdere trafikkbehov og parkeringsbehov.

§ 2.14 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL. 11-9 NR. 5 OG § 11-11 NR. 3 OG 4)

§ 2.14.1 Småbåthavn/felles bryggeanlegg og enkeltbrygger

Etablering av nye brygger og utvidelse av eksisterende brygger utenfor områder avsatt til småbåthavn og som ikke inngår i godkjent reguleringsplan, er ikke tillatt.

Grunne områder skal bevares som naturområder eller badeplasser.

Retningslinjer:

Områder for småbåthavner/felles bryggeanlegg og enkeltbrygger

Områder for småbåthavner er på arealplankartet angitt med avgrensning på land og i sjøen.

Avgrensningen angir minimum planområde i henhold til plankravet i bestemmelse § 1.2.

Ved vurdering av dispensasjon ved utskiftning av eldre eller oppføring av nye enkeltbrygger skal følgende kriterier legges til grunn:

- *Det skal legges avgjørende vekt på hensynet til allmenn ferdsel, biologisk mangfold, fiskeinteresser, estetiske og landskapsmessige forhold.*
- *Behovet for sikring av eierens eller brukerens atkomst til bebygd eiendom kan vektlegges.*
- *Dersom brygge godkjennes skal den utføres med enkle, lette konstruksjoner, som kan oppføres med minst mulig terrenginngrep. Alternativt kan tilpasning til stedlige forhold tilsi annen bryggetype og -utforming.*

§ 2.14.2 Friluftsområde i sjø

I området må det ikke iverksettes tiltak som vesentlig tilsidesetter hensynet til friluftsinnteresser. Sikkerhet for myke former for friluftsliv skal prioriteres.

§ 2.14.3 Ferdsel

Tiltak i sjøen som hindrer allmennhetens rett til ferdsel eller kan være til fare for ferdselen er ikke tillatt.

§ 2.14.4 Innretninger i sjø og vassdrag

Bøyer, moringer, mudring, serveringslektere, «flytende hytter», o.l. flytende konstruksjoner er ikke tillatt.

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

§ 2.14.5 Naturinngrep i sjø og vassdrag

Ved naturinngrep i sjø eller vassdrag skal det dokumenteres hvordan tiltaket påvirker det biologiske mangfoldet og allmennhetens ferdselsmulighet på land og på sjøen/vassdraget. Det tillates ikke tiltak som får negativ virkning på viktige områder for biologisk mangfold eller friluftsliv.

Det tillates ikke kunstige sandstrender eller påfyllinger av ikke-stedegen sandtype, på land eller i sjø.

Retningslinjer:

Ved anleggelse av alle typer rør, ledninger og kabler som fordrer bruk av sjøbunnen bør det så langt det er mulig legges samlet i felles trasé.

§ 2.14.6 Fiske

Områder avsatt til fiske er vist i plankartet med formål FI.

3. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

§ 3.1 HENSYNSSONER (PBL. § 11-8)

§ 3.1.1 Sikringssone for drikkevannskilder med tilhørende nedbørsfelt H110 (pbl. § 11-8 a)

Innenfor hensynssonen skal vannverkseier forespørres ved alle større inngrep og tiltak. Drikkevannsressursen skal prioriteres først, og tiltak med fare for drikkevannskilden er ikke tillatt.

§ 3.1.2 Støysone H210 og H220 (pbl. § 11-8 a)

a) Gul hensynssone for støy (H220):

For byggeområder som ligger i gul støysone, skal det i plan- og byggesaker utarbeides en støyfaglig utredning og nødvendige støyreducerende tiltak skal være utført før området kan unyttes til støyfølsom bruk.

b) Rød hensynssone for støy (H210):

I rød hensynssone tillates ikke oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk (T-1441/2021). Gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av bebyggelsen til støyfølsom bruk kan tillates, men ikke slik at antall bruksenheter økes. I plan- og byggesaker skal det utarbeides støyfaglig utredning.

c) Støy fra flere kilder:

I utbyggingsområder som ligger i områder berørt av flere støykilder (som veitrafikk- og flystøy), er det anbefalt en reduksjon av støygrensen med 3dB, jf. grenseverdiene for støy i tabell 3 i T-1442/2021. I slike områder kreves det støyrapport på reguleringsplannivå som dokumenterer at støykravene gitt i veileder til T-1442/2021 er oppfylt.

d) Avvik fra anbefalingene i rød og gul sone:

Avvikssonen knytter seg til sentrumsformålet i Karlshus (SF1).

I avvikssonen kan bebyggelse med støyfølsomt bruksformål etableres i gul og rød sone dersom det kan dokumenteres at det er nødvendig for å oppnå gode utbyggingsløsninger, med hensiktsmessige planløsninger og god estetisk kvalitet. Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor fasader med vindu til rom for støyfølsomt bruk skal tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 2 i retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021.

Utenfor fasader tillates støynivå over grenseverdiene i T-1442/2021, under forutsetning av at følgende avbøtende tiltak dokumenteres prosjektert og gjennomført før det gis brukstillatelse:

- Alle boenheter skal ha minimum én fasade som vender mot stille side. Kravet om stille side er å regne som oppfylt ved etablering av fasademessige løsninger som kan åpnes for lufting, og som i åpen stilling gjør at kravene til innendørs støy er tilfredsstillende.
 - Alle boenheter må ha minst 50% av oppholdsrom, herunder minst ett soverom luftevindu/balkongdør, mot stille side eller støydempet balkong.
 - Alle boenheter skal ha tilgang til egnede, private uteoppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdikravet i tabell 2 i T-1442/20021, med unntak av støy fra luftfart.
- Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert skal ha utvendig solavskjerming. Ved søknad om tillatelse til bebyggelse med støyfølsom bruk skal det vedlegges støyfaglig utredning. Ved overskridelser skal plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå følge søknad om rammetillatelse/tillatelse til tiltak.

- For næringsformål med musikkaktiviteter som bevertning og treningssenter o.l., i bebyggelse med støyfølsom bruk skal støynivå ikke overstige 27 dB i boligrom i samme eller omliggende bygning. I nattperioden skal støy fra musikkaktiviteter ikke overstige $LAF_{max} = 35$ dB (kveld 40 dB) utenfor boligvindu. Dokumentasjon på støyisolerende tiltak skal følge søknad om igangsettingstillatelse.

§ 3.1.3 Rasfare og skredfare H310

Innenfor sonen gjelder det forbud mot tiltak og virksomheter som kan utløse skred. Før tiltak kan godkjennes skal det foreligge fagkyndig geoteknisk rapport med ROS-analyse/farevurdering som dokumenterer tilfredsstillende sikkerhet i henhold til gjeldende forskrifter utstedt av NVE.

§ 3.1.4 Flomfare H320

Innenfor sonen er det ikke tillatt med utbygging med mindre sikkerhet mot flom er ivarettatt iht. byggeteknisk forskrift.

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

Ny bebyggelse eller vesentlig utvidelse eller underbygging av eksisterende bebyggelse i områdene langs kystlinjen bør ikke tillates lavere enn kote +2.50 moh. grunnet stormflo og forventet havstigning.

§ 3.1.5 Faresone - Brann- og eksplosjonsfare H350

Hensynssonen er delt inn i to soner.

Bestemmelser for den ytterste sonen:

I ytre sone kan det etter en faglig vurdering fra Forsvarsbygg tillates permanent tilstedeværelse, som f.eks. bolighus. Det tillates ikke lokaler med større ansamlinger av personer uten etter særskilt vurdering, så som blokkbebyggelse, forsamlingslokaler, sykehus, skoler, barnehager eller handlesentre. Bygninger/tiltak som kun innebærer lagring/oppbevaring med sporadisk tilstedeværelse av personer, kan godkjennes av kommunen uten godkjenning fra Forsvarsbygg.

Bestemmelser for den innerste sonen:

I deler av innerste sone kan det etter en faglig vurdering fra Forsvarsbygg tillates veier med middels trafikk tetthet, hytter og andre objekter med midlertidig tilstedeværelse. For øvrig tillates kun Forsvarets egen aktivitet.

§ 3.1.6 Faresone - Høyspent/Kraftledninger H370

Det er ikke tillatt med bebyggelse innenfor hensynssonen.

Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier. Hensynssonen må være identisk - 40 meter bred, 20 meter fra senter av ledningen.

Retningslinjer:

Dersom ikke annet følger av reguleringsplan eller bebyggelsesplan er det ikke tillatt å oppføre bebyggelse.

Langs kraftledninger med spenningsstyrke ≥ 66 kV er det ikke tillatt å oppføre bebyggelse nærmere enn 20 meter fra ledningstraséens senterleder.

For kraftledning med spenningsstyrke ≥ 132 kV settes byggegrensen til 35 meter, og ved spenningsstyrke ≥ 300 kV er byggegrensen 60 meter. Byggegrensen gjelder bebyggelse som er til opphold for mennesker eller dyr.

§ 3.1.7 Militær virksomhet - skytefelt H380, jf. pbl. § 11-8 a)

Sonen viser forsvarets skyte- og øvingsfelt.

Innenfor sonen tillates det ikke faste anlegg i sjø, herunder akvakulturanlegg.

§ 3.1.8 Friluftsliv H530

Innenfor sonen avgitt med hensynssone Friluftsliv H530, skal områdets viktige friluftslivskvaliteter ivaretas. Tiltak som hindrer tilgang og bruk tillates ikke. Tiltak som fremmer friluftsliv kan tillates, så fremt det ikke er i konflikt med verneinteresser eller andre hensynssoner.

§ 3.1.9 Grønnstruktur H540

Det skal tas hensyn til særskilte kvaliteter knyttet til grønnstruktur innenfor hensynssonen.

I slike soner er det ikke tillatt med fysiske inngrep som kan endre landskapsbildet, skade terrengformasjoner eller friluftsimteresser.

Innenfor hensynssone Grønnstruktur H540 skal gjenværende skogarealer over raryggen og rundt tettstedene bevares. Dette av hensyn til skogens viktige funksjon som f.eks.:

- Lebelte
- Luftrenser
- Støyskjerming for tilliggende boligbebyggelse, jordbruksarealer og rekreasjon
- Landskapselement
- Vannhusholdning
- Naturmangfold
- Skogproduksjon

§ 3.1.10 Landskap H550

Innenfor område angitt som hensynssone Landskap H550, jf. pbl. § 11-8 c, bør det tas sikte på å bevare områdets opplevelseskvaliteter og karakteristiske landskapstrekk. Det bør ikke tillates nye tekniske inngrep eller tiltak før området er nærmere kartlagt og verdier sikret gjennom områderegulering, detaljregulering eller skjøtsel av viktige områder.

Tiltak eller inngrep som berører viktige naturelementer (som geologiske formasjoner, elve-/bekkelandskap, edelløvskog mm.) eller verdifulle landskapspartier (silhuetter, storskala landskapsrom) bør unngås.

Hensynssone landskap gjelder områdene Skinnerflo – Rådesletta- raet, Tomb, Tasken, nordre deler av Oven, Isebakketjernet, og landskapet rundt Vansjø.

Landskapet rundt Vansjø er også viktig hensynssone som nedslagsfelt for regionens drikkevannskilde og som regionalt friluftsområde. Landskapsanalysen for Vansjø bør legges til grunn for skjøtsel av viktige områder. De kartlagte naturtyper bør gi føringer for bruk av områdene.

§ 3.1.11 Kulturmiljø H570

Innenfor område angitt som hensynssone Kulturmiljø H570, jf. pbl. § 11-8 c, skal viktige historiske trekk i landskap og bebyggelse bevares. Det skal ikke tillates nye tekniske inngrep eller tiltak før området er nærmere kartlagt og verdier sikret gjennom område- eller detaljregulering, herunder føringer for bevaring og vern av eldre gårdsbebyggelse og andre historiske spor i landskapet (beiteområder, steingjerder, utløer etc.).

Ved behandling av byggesøknader og søknader om tiltak i landbruket skal hensyn til kulturmiljø vektlegges før det avgjøres om tiltaket kan gjennomføres, og om lokalisering og utforming av det. Regional kulturminneforvaltning skal gis anledning til å uttale seg før vedtak.

Hensynssone Kulturmiljø gjelder Tomb-området, nordre del av Råde-sletta med kirken/raet, og landskapet lengst øst i kommunen som vender mot Ågårdselven/Solli. Videre gjelder den for Råde stasjonsmiljø med stasjonsbygninger, meieri og meieributikk.

Retningslinjer:

Tom kirke (id 85654) fra 1869 er en listeført kirke. Kirken har fått et særlig vern gjennom forskrift til trossamfunnsloven § 15, jf. rundskriv Q06/2020 Forvaltning av kirker, gravplasser og kirkens omgivelser som kulturminne og kulturmiljø.

Dersom det skal settes i gang tiltak på kirken som går utover vanlig vedlikehold, skal saken forelegges Riksantikvaren til uttalelse før kirkens godkjenningsorgan treffer sin beslutning, jf. kirkebyggforskriften § 4.

Dersom det skal settes i gang tiltak i kirkens nærområde som kan virke inn på kulturminnet, skal saken forelegges Fylkeskommunen. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

§ 3.1.12 Hensynssone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven (hensynssone H710), jf. pbl. § 11-8 bokstav d.

Hensynssonen angir området som er båndlagt i påvente av utbyggingen av jernbanestrekningen mellom Haug-Seut. Kommunedelplanen ble vedtatt 06.05.2021 og er gyldig i 4 år fra denne vedtaksdatoen, med mulighet for forlengelse i ytterligere 4 år.

Bestemmelsene i kommunedelplanen gjelder.

§ 3.1.13 Båndlegging etter lov om forvaltning av naturens mangfold H720

Hensynssonen angir områder båndlagt etter naturmangfoldloven.

Innenfor båndleggingssonen tillates ikke bygge- og anleggstiltak uten at det foreligger tillatelse fra berørt forvaltningsmyndighet etter naturmangfoldloven.

§ 3.1.14 Båndlegging etter lov om kulturminner H730

Hensynssonen angir områder båndlagt etter kulturminneloven.

Innenfor båndleggingssonen tillates ikke bygge- og anleggstiltak uten at det foreligger tillatelse fra berørt forvaltningsmyndighet etter kulturminneloven.

Hovedbygningen fra ca. år 1800 på Kåpegot (id 86071) og gårdstunet fra slutten av 1700-tallet på Nøysom (id 86072) er vedtaksfredet etter lov om kulturminner.

Gyllerårbatteriet, Høyåsbatteriet og Vetaåsbatteriet er fredet etter forskrift om fredning av bygninger og anlegg i Landsverneplan for Forsvaret, fastsatt av Riksantikvaren 6.mai 2004 med hjemmel i kulturminneloven.

Råde middelalderkirke og -gravplass:

Råde middelalderkirke og -gravplass er automatisk fredet. Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredete kirken og gravplassen med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

Innenfor den automatisk fredete kirkegården er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging.

Råde kirke

Råde kirke er automatisk fredet. Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredete kirken med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

Riksantikvaren er rette myndighet til å dispensasjon.

Alle tiltak innenfor kirkestedene skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

§ 3.1.15 Båndlegging etter energiloven H740

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen.

Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

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



Råde
kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER
MISSINGEN NORD
Plan ID: 0135 2012 01

Reguleringskart er datert 27.08.13, sist revidert 19.06.2014
Reguleringsplan er vedtatt av Kommunestyret i Råde 19.06.2014.
Bestemmelsene er revidert iht klage som ble behandlet av KS den 08.12.2014


Dato, 23.1.2014, Ordfører (sign)

§1. AVGRENSNING AV PLANOMRÅDET OG REGULERINGSFORMÅL

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligutbygging. Detaljreguleringen viderefører hovedgrep fra tidligere vedtatte reguleringsplan for området, datert 30.05.90, med endringer i reguleringsbestemmelsene datert 30.04.08.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankartet. Innenfor planområdet skal de enkelte delområder utnyttes i samsvar med angivelse på planen og disse bestemmelsene. Innenfor plankartet er det regulert til følgende formål:

A. Pbl § 12.5.1 Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse, benevnt B1-B7
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse, benevnt Tomt1-Tomt64
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse, benevnt BK1
- Nærmiljøanlegg
- Renovasjonsanlegg, benevnt R1-R2
- Lekeplass, benevnt L1-L5

B. Pbl § 12.5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg, benevnt V1-V8 og FV282
- Gang-/sykkelveg, benevnt GV1-GV2
- Tekniske bygg/konstruksjoner, benevnt T1-T2
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer, benevnt Holdeplass/p-plasser
- Annen veggrunn – grøntareal, benevnt AVG1-AVG2
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, benevnt AV1

C. Pbl § 12.5.3 Grønnstruktur

- Vegetasjonsskjerm, benevnt VS1-VS2

D. Pbl § 12-6 Hensynssoner i reguleringsplan

- RpSikringSone - Frisiktsone ved veg

Reguleringsplanens bestemmelser er hjemlet i plan- og bygningslovens §12-7. 2

PR

§2. FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Utbyggingen skal tilrettelegge for at boliger og utemiljøer i størst mulig grad, skal være egnet til bruk for alle personer etter prinsippet om universell utforming. (§12-7, pkt. 4)
- 2.2 Støynivået i boliger og på utearealer skal følge til enhver tid gjeldende retningslinjer fra miljøverndepartementet og teknisk forskrift til plan- og bygningsloven. Støy i anleggsperioden skal følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer fra miljøverndepartementet og teknisk forskrift til plan- og bygningsloven. (§12-7, pkt. 3)
- 2.3 Innenfor formål Lekeplass tillates ikke lagring av masser, deponier eller kjøring utover det som er nødvendig for opparbeidelse av arealene, i henhold til reguleringsbestemmelser og godkjente utomhusplaner.

§3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Fellesbestemmelser for byggeområder for boliger

- 3.1.1 Bebyggelse skal innenfor hvert delområde, innbyrdes tilpasses med hensyn til arkitektonisk uttrykk, f.eks. form, farger og materialer. Ny bebyggelse skal ikke bryte med omgivelsene. (§12-7, pkt. 1)
- 3.1.2 Grad av utnyttelse og bruksareal for boliger beregnes etter til enhver tid gjeldende teknisk forskrift med veiledere. Maksimal tillatt grad av utnytting er BYA 30%. I BYA skal bygningens grunnflate inkl. eventuelle garasjer, uthus og boder medregnes. (§12-7, pkt. 2, §12-7, pkt. 5)
- 3.1.3 Bebyggelse skal tilpasse seg til eksisterende terreng, slik at store fyllinger og skjæringer unngås. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. (§12-7, pkt. 1)
- 3.1.4 Ved saltak skal gesimshøyden ikke overstige 8m, og mønehøyde ikke overstige 9m. Ved pulttak skal gesimshøyden ikke overstige 9m. Høyden måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen og til gesims og møne. Der terrenget krever en underetasje kan gesims og mønehøyde økes tilsvarende, men på en slik måte at maks gesims og mønehøyde for hovedetasjen ikke overskrides. (§12-7, pkt. 1 og 5). For felt B2 skal gesimshøyde ikke overstige 9m, og mønehøyde ikke overstige 10m.
- 3.1.5 Maks. takvinkel skal ikke overstige 45 grader. For pulttak skal min. takvinkel være 15 grader. (§12-7, pkt. 1 og 5).
- 3.1.6 Trafikkstøy fra Slangvoldveien (fylkesveg 282) er beregnet for utsatte tomter. Bolighus må ikke plasseres nærmere vegens midtlinje enn 35 m uten støyisolering av utsatt fasade. (§12-7, pkt. 3).
- 3.1.7 Innenfor hvert delområde/tomt skal det avsettes minst 50m² uteoppholdsareal egnet til lek pr. boenhet.

- 3.1.8 Garasje/uthus skal ha mønehøyde maks. 5,5m og være maks. 50 m² BYA, og de skal være tilpasset hovedbygget iht. materialvalg, form og farge. Garasjer kan plasseres inntil 1 m fra nabogrense. For kjedehus kan garasje/carport ligge i nabogrense. Der hvor terrenget vanskeliggjør plassering innenfor byggegrense mot vei, kan plassering tillates parallelt med vei, inntil 2 m fra tomtegrense. (§12-7, pkt. 1, 2 og 5).
- 3.1.9 Avfallsbeholdere skal plasseres slik at de blir til minst mulig sjenanse for naboer og iht. Råde kommunes renovasjonsforskrift. (§12-7, pkt. 1 og 2).

3.2 Byggeområder for boliger: Boligbebyggelse (B1-B7)

- 3.2.1 Innenfor området kan det oppføres frittliggende eneboliger, tomannsboliger, flermannsboliger, kjedehus og/eller rekkehus. I tillegg kan underetasje tillates der terrenget ligger til rette for det. (§12-7, pkt. 1, 2 og 5).
- 3.2.2 Ved oppføring av eneboliger skal bestemmelser under «3.3 Byggeområder for boliger: Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse» følges. (§12-7, pkt. 2).
- 3.2.3 Ved oppføring av tomannsboliger, flermannsboliger, kjedehus og/eller rekkehus, skal bestemmelser under «3.4 Byggeområder for boliger: Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse» følges. (§12-7, pkt. 2).

3.3 Byggeområder for boliger: Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

- 3.3.1 Innenfor området kan det oppføres frittliggende eneboliger. Underetasje tillates der terrenget ligger til rette for det. (§12-7, pkt. 1, 2 og 5). Det kan oppføres tomannsboliger på følgende tomter: 8, 54, 58, 59,62, 63 og 64
- 3.3.2 Som del av rammesøknad eller et trinns søknad for hver bolig, skal det foreligge utomhusplan i egnet målestokk som skal vise:
- Avgrensninger for planen med omsøkt bygg/tiltak markert, påført piler for atkomst- og inngangsforhold.
 - Dele/skilte mot vegformål og nabotomter.
 - Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter, nødvendige punkthøyder, eventuelle forstøtningsmurer, gjerder og terrengtrapper.
 - I tillegg til at det vises dobbel carport/garasje for hver bolig, skal det også vises 1 p-plass innenfor tomten.
 - Oppstillingsplass for avfallsbeholder.
 - Tekniske forhold som avrenning, håndtering av overflatevann innenfor tomten og ut til tilgrensende terreng eller veggrofter.
 - Områder der tekniske anlegg og terrenginngrep kan få konsekvenser for vegetasjon. Det skal også vises eksisterende vegetasjon som skal bevares på tomta.

I tillegg til situasjonsplan skal det foreligge fasadeoppriss for boligbygget, samt snitt gjennom tomten som viser bolig, garasje/carport, samt tilgrensende veger med høydeangivelse for både eksisterende og nytt terreng. (§12-7, pkt. 1, 2, 4, 5 og 7).

RK

3.4 Byggeområder for boliger: boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse

- 3.4.1 Innenfor området kan det oppføres flermannsboliger, kjedehus og/eller rekkehus. Underetasje tillates der terrenget ligger til rette for det. (§12-7, pkt. 1, 2 og 5).
- 3.4.2 Området skal bygges ut samlet etter en helhetlig plan, felt for felt, men kan bygges uttrinnvis. Boliger tillates oppført i nabogrense. Det samme gjelder for tilbygg så lenge dette ikke strider mot de øvrige reguleringsbestemmelser. (§12-7, pkt. 1, 2 og 5).
- 3.4.3 Det skal opprettes parkeringsplasser (inkl. gjesteparkering) for hver boenhet som følger:
- Boenheter under 60m²: 1,25 p-plass
 - Boenheter mellom 60-100m²: 2,0 p-plasser
 - Boenheter over 100m²: 2,5 p-plasser
- Det er tillatt med parkering i oppkjørsel foran evt. garasje/carport
- 3.4.4 Som del av rammesøknad eller ett-trinns søknad, skal det foreligge utomhusplan i egnet målestokk som blant annet skal vise:
- Avgrensninger for planen med omsøkt bygg/tiltak markert, påført piler for atkomst- og inngangsforhold.
 - Dele/skille for hver boenhet, boligtomt eller boligparseller.
 - Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter, nødvendige punkthøyder, samt eventuelle forstøtningsmurer, gjerder og terrengtrapper.
 - Trafikkforhold som kjøreveger og parkering (med stigningsforhold og gatebelysning), samt hovedatkomst for gående og kjørende, atkomst til hver enkelt boenhet, vegbredder, fremkommelighet for utrykning, brøyting m.m.
 - Parkering for hver bolig.
 - Tekniske forhold som avrenning, håndtering av overflatevann innenfor planområdets grøfter og parkeringsarealer og videre ut i tilgrensende områder.
 - Arealenes materialbruk.
 - Tilgjengelighet for bevegelseshemmede og orienteringshemmede med detaljer av løsninger ved behov.
 - Plassering av og type oppsamlingsutstyr for avfall, etter gjeldende renovasjonsforskrifter og helseforskrifter.
 - Eventuelt plassering av fellesstativ for postkasser.
 - Opparbeidelse av interne lekeplasser. Evt. lekeplass skal legges sentralt innenfor feltet.
 - Vegetasjon og grøntanlegg med eksisterende vegetasjon som skal bevares.
 - Områder der tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjon.
 - Ny vegetasjon med plantenavn og antall.

Utomhusplan skal være godkjent av kommunen før tillatelse for bygging gis eller deling av boligtomter kan gjennomføres. Før det gis tillatelse til å ta i bruk første bolig, skal vegger, parkering og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Øvrige utomhusarbeider som leke- og fellesarealer skal også være ferdigstilt, så sant årstiden tillater dette. (§12-7, pkt. 1, 2, 4, 5 og 7).

RK

- 3.4.5 Innenfor felt f_BK1 skal det avsettes min. 1100m² til lekeareal. Lekearealet skal være tilgjengelig for alle eiendommene innenfor reguleringsplanen.

3.5 Nærmiljøanlegg

- 3.5.1 Nærmiljøanlegget er offentlig, og skal fungere som nærmiljøanlegg for Missingmyrområdet. Anlegget skal inneholde minimum en ballbinge og tre sittegrupper, samt trygg atkomst med fortau forbi bussholdeplassen til V1. Utomhusplan for anlegget skal godkjennes av kommunen før bygging. (§12-7, pkt. 1, 2, 4 og 14).

3.6 Renovasjonsanlegg

- 3.6.1 R1 skal benyttes til oppstilling av avfallsbeholdere og er felles for Gnr 84 Bnr. 3 (tomt1) og tomt 12. (§12-7, pkt. 2).
- 3.6.2 R2 skal benyttes til oppstilling av avfallsbeholdere og er felles for tomt 27 og tomt 28. (§12-7, 2).

3.7 Lekeplass

- 3.7.1 Lekeplass L1-L5 er felles for alle eiendommene innenfor reguleringsplanen. Boligeiendommene gis hjemmel til fellesområdene som skilles ut som egne eiendommer. (§12-7, pkt. 1, 2, 4 og 14).
- 3.7.2 L1 og L2 skal anlegges som lekeplasser for barn i alle aldre. Lekeplassene skal inneholde lekeutstyr som er utfordrende for både de yngste og de eldste barna, samt være tilgjengelige for barn med nedsatt funksjonsevne. Lekeplassene skal utstyres med gode sittemuligheter. For de øvrige lekearealene (L3-L5) tillates kun mindre inngrep som skjøtsel av vegetasjon og forsiktig oppføring av sittegrupper eller andre lekeelementer. Skjøtsel for å holde i stand akebakke med flombelysning innenfor L5 tillates. (§12-7, pkt. 1, 2 og 4).

§4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1. Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 4.1.1 Kjørevegers stigningsforhold skal ikke overstige 1:10. (§12-7, pkt. 4).
- 4.1.2 Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte. (§12-7, pkt. 4).

4.2 Kjøreveg

- 4.2.1 V1 og V4-V8 er offentlig. (§12-7, pkt. 14).
- 4.2.2 V2 er felles avkjørsel for tomt 1 og tomt 12. (§12-7, pkt. 14).
- 4.2.3 V3 er felles avkjørsel for tomt 27 og 28. (§12-7, pkt. 14).

4.3 Gang-/sykkelveg

- 4.3.1 Gang-sykkelveg er offentlig. (§12-7, pkt. 14).

4.4 Tekniske bygg/konstruksjoner

- 4.4.1 Areal til teknisk bygg/konstruksjoner er offentlig og avsatt til trafo. (§12-7, pkt. 2 og 14).

4.5 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer.

- 4.5.1 Formålet kombinerer formålet holdeplass/plattform med parkeringsplasser. Området er offentlig og skal fungere som bussholdeplass for skolebuss, samt parkering for nærmiljøanlegg. Utomhusplan for anlegget skal godkjennes av kommunen før bygging. (§12-7, pkt. 2, 4, 7 og 14).
- 4.5.2 Anlegget skal utformes etter Statens vegvesens håndbok 017: Veg- og gateutforming, og med vegeterte trafikkøyer. (§12-7, pkt. 2, 4 og 7).
- 4.5.3 Overvannshåndtering skal utføres i samsvar med bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

§5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Vegetasjonsskjerm

- 5.1.1 Områdene merket VS1 og VS2 er offentlige og skal fungere som en visuell skjerming mellom trafikk på fylkesvegen og boligbebyggelsen. Området skal revegeteres med naturlig innvandring og vegetasjonen skal pleies slik at skjermingseffekten oppnås og at nødvendige siktkrav i kryss opprettholdes. (§12-7, pkt. 1, 2, 4 og 14).
- 5.1.2 Det skal utarbeides skjøtselsplan for vegetasjonen. Planen skal sikre at vegetasjonsbeltenes natur- og miljøkvalitet ikke forringes i utbyggingsperioden. Planen skal sendes inn sammen med søknad om rammetillatelse, og skal godkjennes av kommunen. (§12-7, pkt. 6 og 10).

RK

- 5.1.3 Det skal beplantes rundt større felles parkeringsarealer for å skjerme naboer.

§6 HENSYNSSONER I REGULERINGSPLAN

6.1 Frisiktsone ved veg

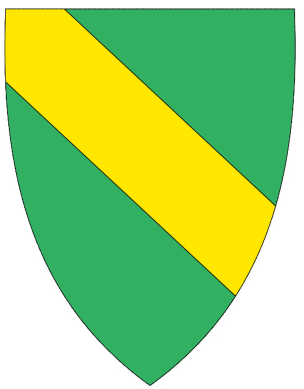
- 6.1.1 Frisiktsonene skal ha fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum. (§12-7, pkt. 7).

§7. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 7.1 Holdeplass for skolebuss skal være ferdig opparbeidet før 1.august 2015. Det kan ikke gis flere enn 5 brukstillatelser før dette tidspunktet, ut over det som allerede er gitt pr 13.05.2014.
- 7.2 Nærmiljøanlegg skal være ferdig opparbeidet før 50. brukstillatelse gis. (§12-7, pkt.10).
- 7.3 All infrastruktur innenfor hvert felt skal være klar før 1. brukstillatelse innenfor feltet gis.
- 7.4 Resterende gang- og sykkelvei langs FV 282 frem til rundkjøringen ved Missingen skal være etablert før det gis brukstillatelse for den 70. boenheten, eller senest innen 2018.
- 7.5 Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser (§12-7, pkt. 10).

RR

RR



Kommuneplanens arealdel
Råde kommune
2023 - 2037

Nasjonal plan-ID: 3017 202002

Saksbehandling iht. Plan- og bygningsloven	Saksnr.	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeid	55/16	20.10.2016	KMB
Varsel om oppstart og kunngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogrammet	68/18	21.11.2018	KMB
Fastsetting av planprogrammet	11/19	04.04.2019	KMB
1.gangs behandling			
Høring og offentlig ettersyn	25/21	06.05.2021	KMB
2.gangs behandling			
Ny høring og offentlig ettersyn		08.06.2023	LSH
Endelig vedtak (unntatt innsigelsesområder)	KS 051/23	16.10.2023	LSH
Endelig vedtak etter meking av innsigelser	KS 068/23	07.12.2023	LSH

Koordinatsystem: Euref89, sone32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovekst FKB
Dato 02.10.2023



TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 11-7, nr. 1)

- B Boligbebyggelse
- FB Fritidsbebyggelse
- SF Sentrumsformål
- T Tjenesteyting
- FTU Fritids- og turistformål
- RU Råstoffutvinning
- N Næringsvirksomhet
- I Idrettsanlegg
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Grav- og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 11-7, nr. 2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)

- V Veg
- BAN Bane
- Lufthavn
- Hovednett for sykkel
- P Parkeringsplasser

GRØNNSTRUKTUR (pbl. § 11-7, nr. 3)

- BG Blå/grønnstruktur
- NA Naturområde
- FRI Friområde
- Park

FORSVARET (pbl. § 11-7, nr. 4)

- Forsvar

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSMÅL (pbl. § 11-7, nr. 5)

- LNLF LNFR, tiltak for stedbunden næring
- LSB LNFR, spredt boligbebyggelse
- LSF LNFR, spredt fritidsbebyggelse
- LSN LNFR, spredt næringsbebyggelse

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (pbl. § 11-7, nr. 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone
- Ferdsl
- Småbåthavn
- Fiske
- Naturområde
- Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl. § 11-8)

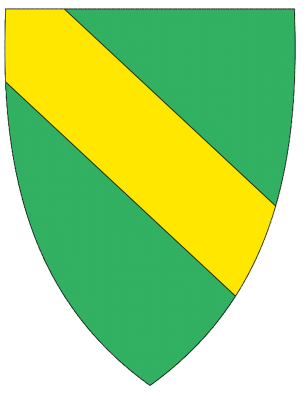
- a) Sikrings-, støy- og faresoner
- H110 Nedslagsfelt drikkevann
 - H210 Rad støysoner
 - H220 Gul støysoner
 - H290 Andre støysoner
 - H310 Ras- og skredfare
 - H320 Flomfare
 - H350 Brann- og eksplosjonsfare
 - H370 Høyspeningsanlegg
 - H380 Militær virksomhet
- c) Soner med angitt særlige hensyn
- H530 Hensyn friluftsliv
 - H540 Hensyn grønnstruktur
 - H550 Hensyn landskap
 - H570 Hensyn kulturmiljø
- d) Båndleggingssoner
- H710 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
 - H720 Båndlegging etter lov om naturvern
 - H730 Båndlegging etter lov om kulturminner
 - H740 Båndlegging etter annen lovgivning
- f) Detaljeringssoner
- H910 Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde

SAMFERDSEL

- Hovedveg
- Gang- og sykkelveg
- Turvegrase
- Jernbane
- Farled
- Småbåttled

JURIDISK LINJE

- Forbudsgrense sjø
- Forbudsgrense vassdrag



Kommuneplanens arealdel
Råde kommune
2023 - 2037

Nasjonal plan-ID: 3017 202002

Saksbehandling iht. Plan- og bygningsloven	Saksnr.	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeid	55/16	20.10.2016	KMB
Varsel om oppstart og kunngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogrammet	68/18	21.11.2018	KMB
Fastsetting av planprogrammet	11/19	04.04.2019	KMB
1.gangs behandling			
Høring og offentlig ettersyn	25/21	06.05.2021	KMB
2.gangs behandling			
Ny høring og offentlig ettersyn		08.06.2023	LSH
Endelig vedtak (unntatt innsigelsesområder)	KS 051/23	16.10.2023	LSH
Endelig vedtak etter meking av innsigelser	KS 068/23	07.12.2023	LSH

Koordinatsystem: Euref89, sone32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovekst FKB
Dato 02.10.2023



TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 11-7, nr. 1)

- B Boligbebyggelse
- FB Fritidsbebyggelse
- SF Sentrumsformål
- T Tjenesteyting
- FTU Fritids- og turistformål
- RU Råstoffutvinning
- N Næringsvirksomhet
- I Idrettsanlegg
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Grav- og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 11-7, nr. 2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)

- V Veg
- BAN Bane
- Lufthavn
- Hovednett for sykkel
- P Parkeringsplasser

GRØNNSTRUKTUR (pbl. § 11-7, nr. 3)

- BG Blå/grønnstruktur
- NA Naturområde
- FRI Friområde
- Park

FORSVARET (pbl. § 11-7, nr. 4)

Forsvar

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (pbl. § 11-7, nr. 5)

- LNF LNFR, tiltak for stedbunden næring
- LSB LNFR, spredt boligbebyggelse
- LSF LNFR, spredt fritidsbebyggelse
- LSN LNFR, spredt næringsbebyggelse

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (pbl. § 11-7, nr. 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone
- Ferdsl
- Småbåthavn
- Fiske
- Naturområde
- Friluftsområde

SAMFERDSEL

	Nåværende	Framtidig
	Tunnel På bakken Bro	Tunnel På bakken Bro
Hovedveg	— — — — —	— — — — —
Gang- og sykkelveg	— — — — —	— — — — —
Turvegrase	— — — — —	— — — — —
Jernbane	— — — — —	— — — — —
Farled	— — — — —	— — — — —
Småbåttled	— — — — —	— — — — —

JURIDISK LINJE

Forbudsgrense sjø

Forbudsgrense vassdrag

Vegadresse : 1176 Missingfjellet 12A

Adressedata

Adressetilleggsnavn	
Kortnavn for adr.till.navn	
Kilde for adr.till.navn	
Eiendom	3112 - 84/228/0/0

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
300649766		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Ferdigattest (FA)	

Kretser

Kretstype	Kretsnr	Kretsnavn
Postnummerområde (P)	1640	RÅDE
Grunnkrets (G)	304	Missingmyr - Slangsvold
Kirkesogn (K)	02040301	Råde (976986008)
Skolekrets (S)	4	MISSINGEN
Stemmekrets (V)	1	KARLSHUS
Tettsted (T)	194	Missingmyr

Adressehistorikk

Historisk adresse	Oppdatert	Adresseversjon
135 1176 MISSINGFJELLET 140000		1
135 1176 MISSINGFJELLET 140000	26.09.2009	2
135 1176 MISSINGFJELLET 120000	12.08.2011	3
135 1176 MISSINGFJELLET 120000	19.10.2012	4
135 1176 MISSINGFJELLET 12000A	20.10.2017	5
3017 1176 MISSINGFJELLET 12000A	01.01.2020	6
3017 1176 MISSINGFJELLET 12000A	01.01.2020	7
3017 1176 MISSINGFJELLET 12000A	01.01.2024	8
3112 1176 MISSINGFJELLET 12000A	01.01.2024	9

Koordinater

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	Verifisert
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6580583.5	610441.5	0.0	Ja



Råde kommune

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

postmottak@rade.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

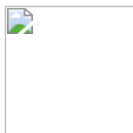
Dato: 25.02.2025

Atkomst til eiendommen

Adresse: Missingfjellet 12 A, 1640 Råde, gnr.84 bnr.228 Snr.2

Vei	Off.vei	Priv.vei	
	☒	☐	☐

Kommentar: Adkomst veien ligger på kommunal eiendom gnr.84 bnr.189



Råde kommune

Adresse Postuttak, Rådhuset, 1640

Telefon

Utskriftsdato: 26.02.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Råde kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3112 **Gårdsnr.:** 84 **Bruksnr.:** 228 **Seksjonsnr.:** 2

Adresse: Missingfjellet 12A, 1640 RÅDE

Referanse: 12-25-0006

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		2865
Avløp		2536
Branntilsyn, feiing		431
Eiendomsskatt		4 136

Vannmåler: Ja

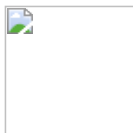
	Dato	Målestand m3
Sist avlest	09.12.2024	159

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Råde kommune

Adresse Postuttak, Rådhuset, 1640

Telefon

Utskriftsdato: 26.02.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant

Kilde: Råde kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3112 **Gårdsnr.:** 84 **Bruksnr.:** 228 **Seksjonsnr.:** 2

Adresse: Missingfjellet 12A, 1640 RÅDE

Referanse: 12-25-0006

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

Kommentar

Kommunale eiendomsgebyr er ajour om 28.02.2025

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET MISSINGFJELLET 12, I RÅDE

§1.

Sameiet Røsslyngveien 1 er en sammenslutning av eierne av de 4 eierseksjonene i eiendommen med adresse Missingfjellet 12, med seksjonsnr. 1-4, av gnr. 84 bnr. 228 i Råde kommune. Eier av en seksjon har rett og plikt til å være medlem i sameiet.

§2.

Sameiet har til formål å forestå driften av seksjonene som nevnt i §1 med fellesareal og felles utendørs arealer og ivareta andre fellesanliggender. For hver av de 4 seksjonene er det fastsatt sameiebrøk iht areal.

§3.

Styret i sameiet består av 4 medlemmer.

Seksjonene har en stemme hver, på sameiermøter. Hvis eiendomsretten til en seksjon er delt på to eller flere eiere, er det eiernes rett og plikt å bestemme hvem av eierne som skal representere seksjonen.

§4.

Styrets leder og to styremedlemmer forplikter sameierne ved signatur.

§5.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å dekke sin andel av sameiets utgifter. Disse kan omfatte forsikringspremie på bygningen, utgifter til utvendig vedlikehold samt andre utgifter som ikke betales eksklusivt av den enkelte seksjonseier. Vedlikehold og utskifting av vinduer og balkong- og utgangsdør er den enkelte seksjonseiers plikt og ansvar.

Utgiftene fordeles på sameierne i henhold til sameiebrøken på hver seksjon.

§6.

Innvendig vedlikehold av den enkelte seksjon påhviler og forpliktes utført av vedkommende seksjonseier.

Sameierne har i fellesskap ansvaret for at bebyggelsen er fullverdiforsikret.

Den enkelte seksjonseier har på sin side det fulle og hele forsikringsansvar for sitt eget innbo og løsøre.

§7.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan også kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

Der hvor disse vedtekter ikke bestemmer noe annet, gjelder Lov om eierseksjoner

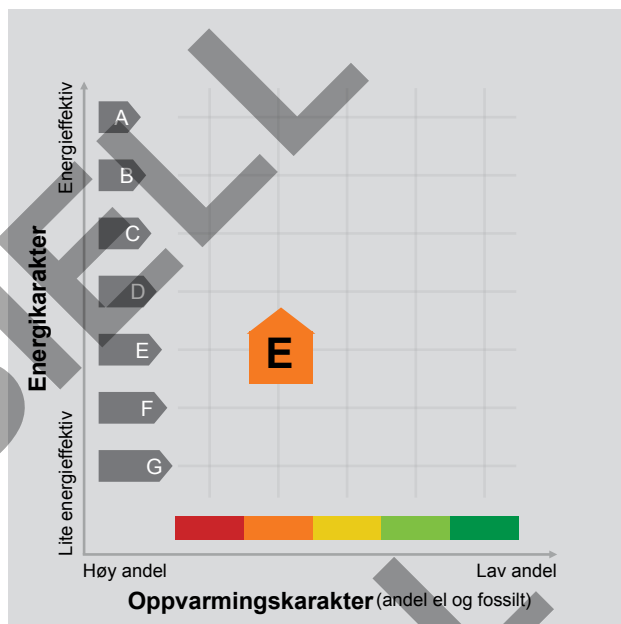
Sarpsborg, 31.08.2020



enova

ENERGIATTEST

Adresse	Missingfjellet 12A
Postnummer	1640
Sted	RADE
Kommunenavn	Råde
Gårdsnummer	84
Bruksnummer	228
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300649766
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	
Dato	—



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Fyr riktig med ved

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

- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2019
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	71
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 13: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 14: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.



Skatteetaten

Dato
14.02.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

FOSS & CO ØSTFOLD AS - EIENDOMSMEGLING
Storgata 30
1607 FREDRIKSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3112 RÅDE

Gnr 84 Bnr 228 Fnr 0 Snr 2

Eiendommens adresse:

Missingfjellet 12A, 1640 RÅDE

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 736 170
Som sekundærbolig:	kr 2 944 679

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000