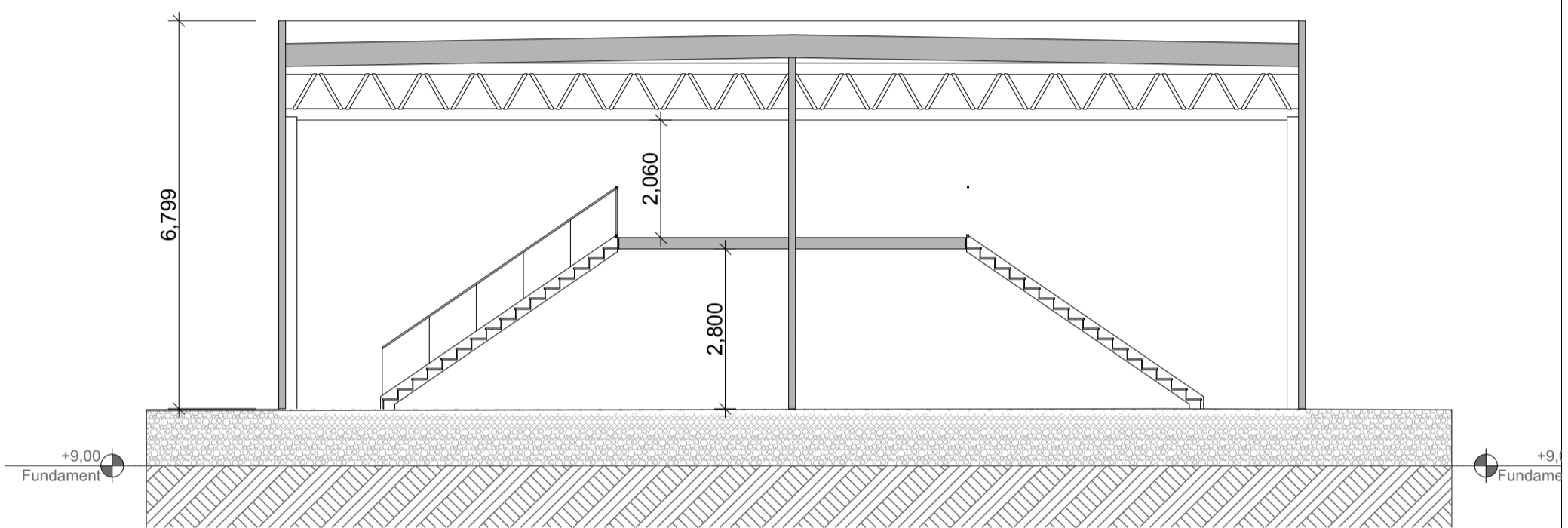


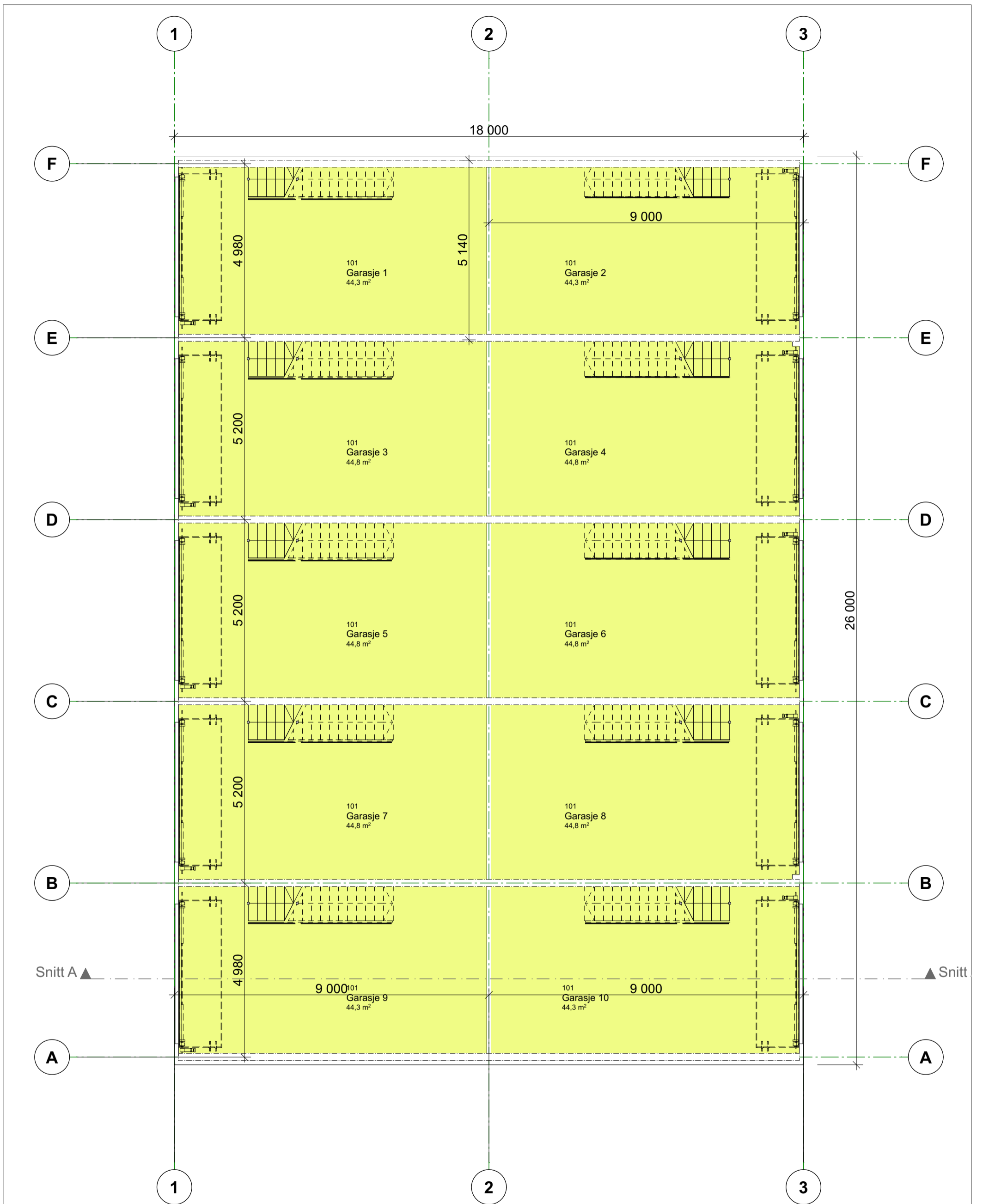
Prosjekt: <b>Vallehellene 17 1664 Rolvsøy</b>	Kontroll prosjekt:
Byggherre Moren Hansen	Gnr./Bnr./Festenr.: <b>732/53</b>
Arkitekt TEJ TakstAS	Dato: <b>18.12.2024</b>
Tegning: Fasade Sør og Nord	Målestokk: <b>1:100</b>



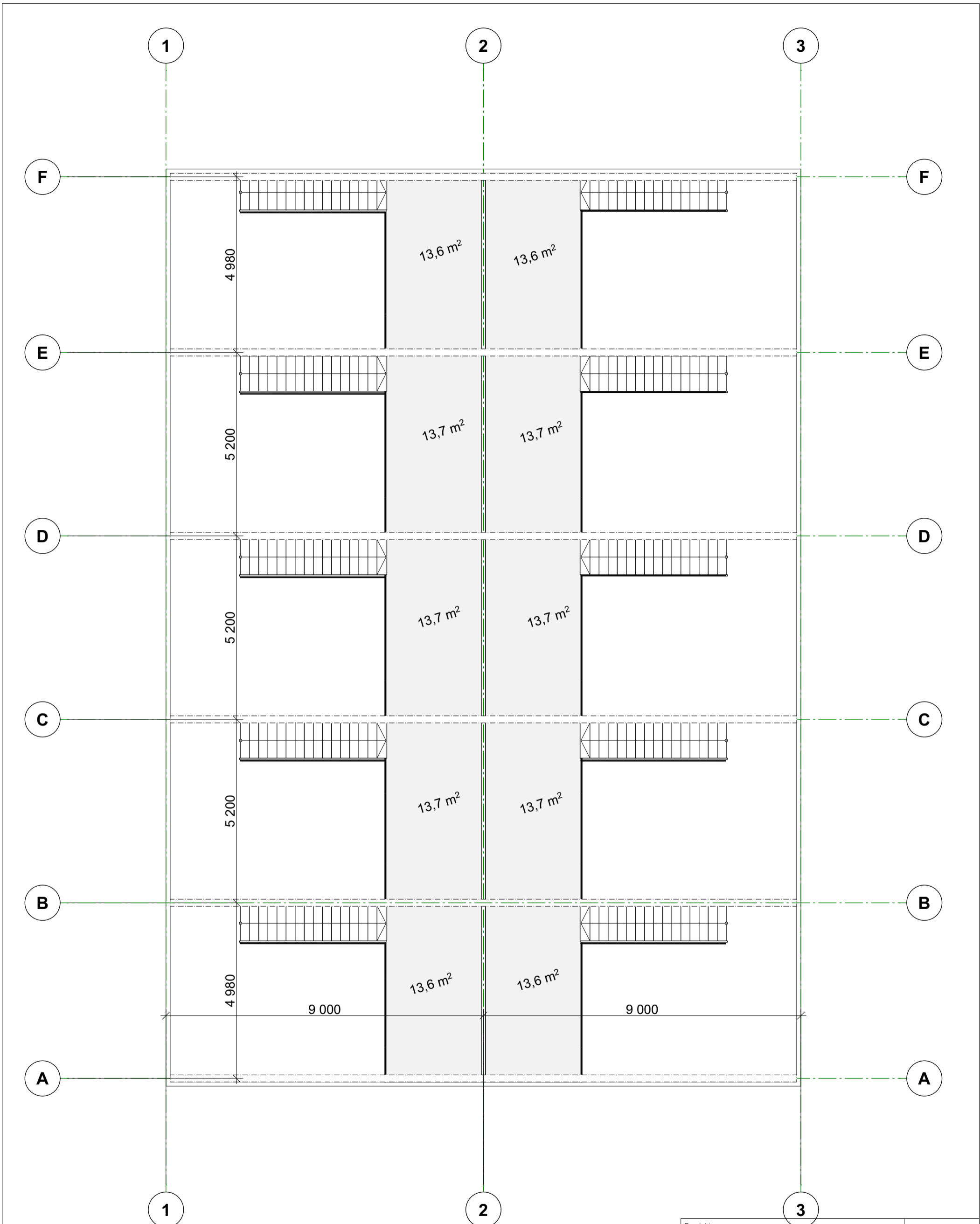
Prosjekt: <b>Vallehellene 17 1664 Rolvsøy</b>	Kontroll prosjekt:
Byggherre Moren Hansen	Gnr./Bnr./Festnr.: <b>732/53</b>
Arkitekt TEJ TakstAS	Dato: <b>18.12.2024</b>
Tegning: Fasade Øst og Vest	Målestokk: <b>1:100</b>



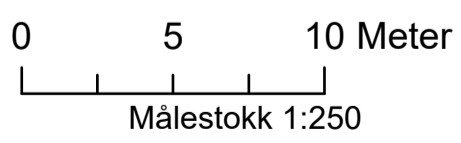
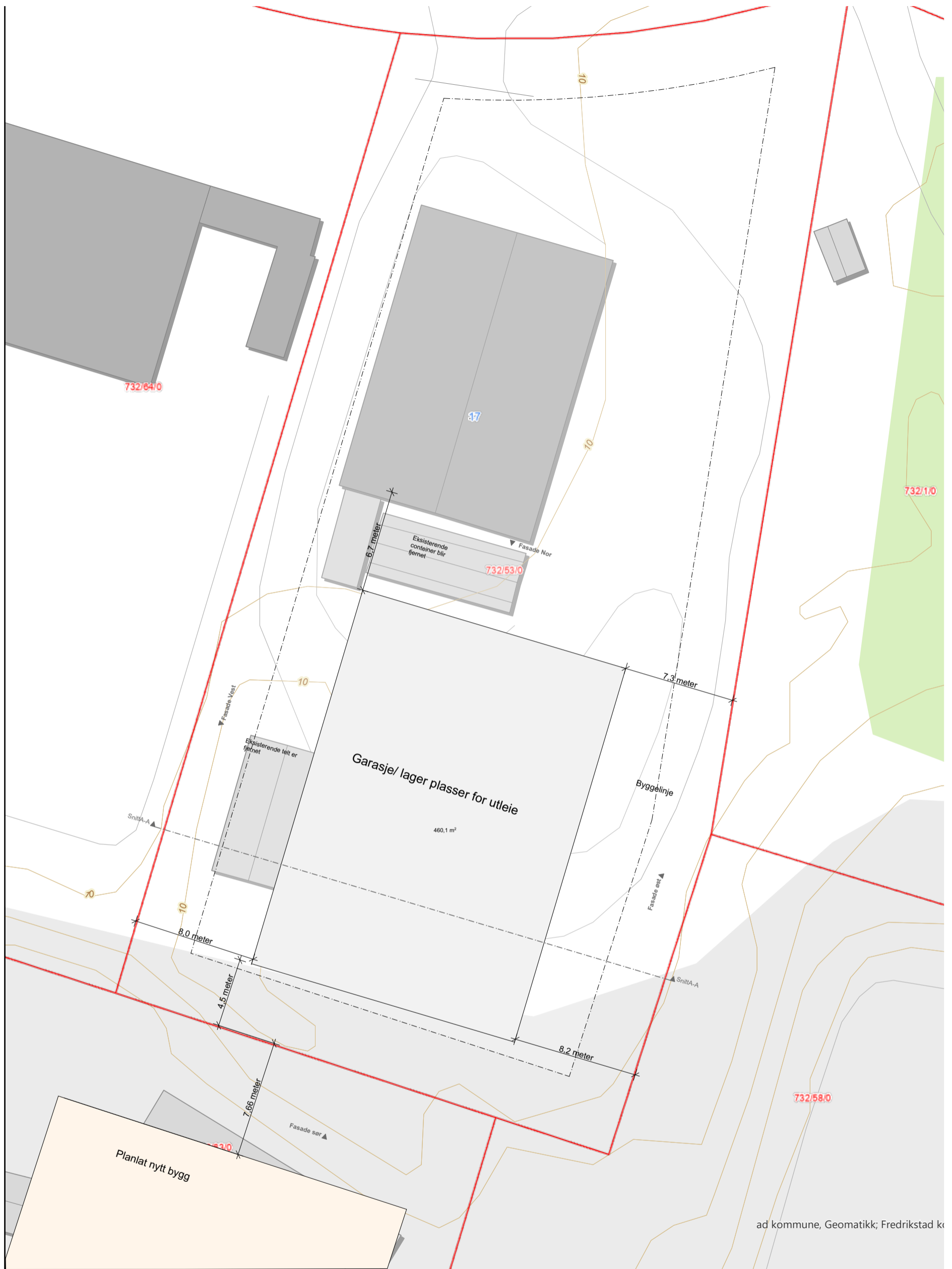
Prosjekt: <b>Vallehellene 17</b>		
<b>Moren Hansen</b>		Gnr./Bnr./Festenr.: <b>Gnr/Bnr/Festenr.</b>
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Dato: <b>Dato oppr.</b>
Tegning: <b>Snitt A</b>	Målestokk: <b>1:100</b>	Tegningsnr.:



Prosjekt: <b>Vallehellene 17 1664 Rolvsøy</b>		
Byggherre Moren Hansen	Gnr./Bnr./Festenr.: <b>732/53</b>	
Arkitekt TEJ Takst AS		
	Dato: <b>18.12.2024</b>	
Tegning: Plan 1. etasje	Målestokk: <b>1:100</b>	



Prosjekt: <b>Vallehellene 17 1664 Rolvsøy</b>		
Byggherre Moren Hansen		Gnr./Bnr./Festenr.: <b>732/53</b>
Arkitekt TEJ Takst AS		
		Dato: <b>18.12.2024</b>
Tegning: Plan Mesanin		Målestokk: <b>1:100</b>



ad kommune, Geomatikk; Fredrikstad k

Prosjekt: <b>Vallehellene 17 1664 Rolvsøy</b>		
Byggherre Moren Hansen		Gnr./Bnr./Festnr.: <b>732/53</b>
Arkitekt TEJ Takst AS		
		Dato: <b>18.12.2024</b>
Tegning: <b>Situasjonsplan</b>		Målestokk: <b>1:250</b>

# SITUASJONSKART for tiltak etter plan- og bygningsloven



FREDRIKSTAD KOMMUNE

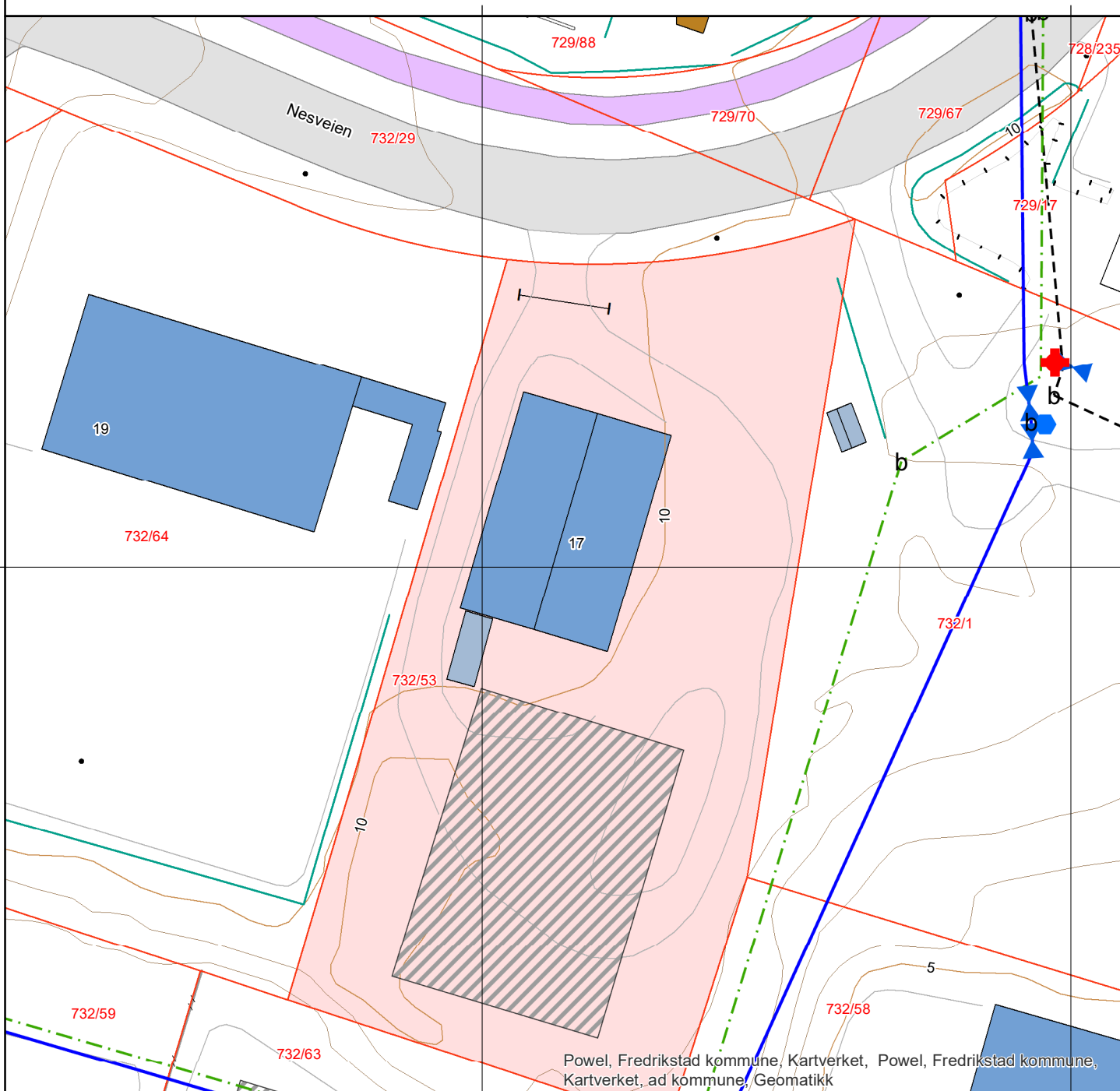
Adresse: Vallehellene 17, 1664 ROLVSØY  
Gnr/Bnr: 732/53/0/0  
Areal: 2277 m<sup>2</sup>

Målestokk: 1:500  
Leveransedato: 2025-09-17



Planident: 126  
Plannavn: Valle industriområde

Datakilde: Geovekst, FKB  
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



Powel, Fredrikstad kommune, Kartverket, Powel, Fredrikstad kommune, Kartverket, ad kommune, Geomatikk

Målt grense	Sign:	Geomatikk
Nøyaktighet bedre enn ca 15 cm	Vannledning	
Konstruert grense	Overvannsledning	
Nøyaktighet mellom 15 cm og 2 m	Spillvannsledning	
Krokert grense	Avløp felles	
Nøyaktighet dårligere enn 2 m	Drensledning	



# Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Vallehellene 17, 1664 ROLVSØY  
Gnr/Bnr: 732/53/0/0

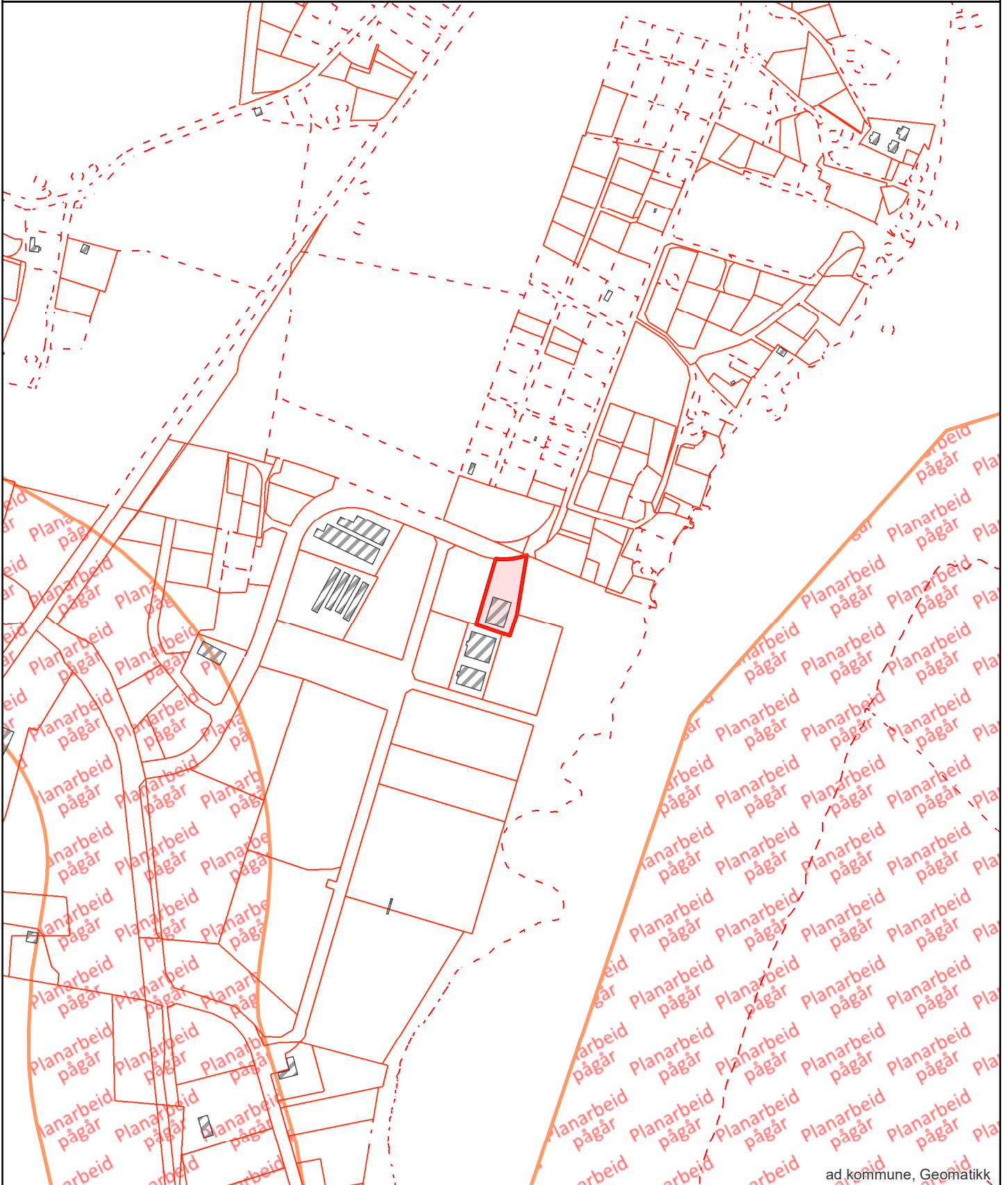
Målestokk: 1:5000  
Leveransedato: 2025-09-17



Planident:  
Plannavn:

Datakilde: Geovekst, FKB  
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen



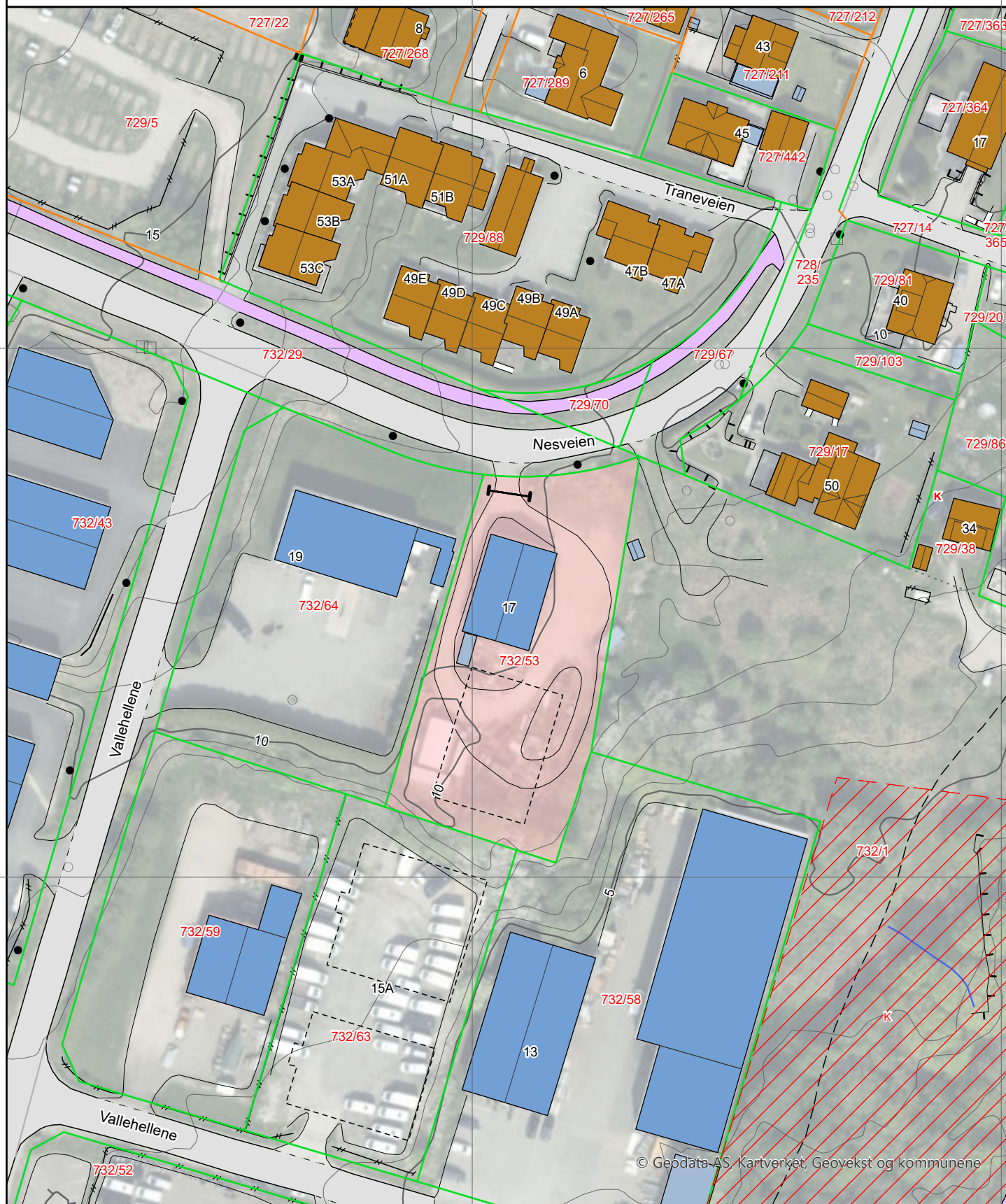
Kommune: 3107 Fredrikstad  
Eiendom: 3107/732/53/0/0

## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - - - Fiktiv grenselinje
- - - - - Teigdelelinje
- - - - - Punktfeste










Målestokk 1:1000  
Dato: 17.9.2025







0 25 50 m









## Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

### Eiendomsgrenser









-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Opplysningene i Eiendomsrapporten er registrerte opplysninger pr rapportdato. Pålitelighetene på opplysningene henger nøye sammen med kvalitet og nøyaktighet på datakildene. Det tas derfor forbehold om feil og mangler i datakildene og i opplysningene som oppgis i rapporten.

### Eiendomsrapport for 732 / 53 / 0 / 0

Opplysningene under dekker de pålegg som er gitt av virksomheten Miljø og landbruk. I tillegg gis det informasjon om store eiketrær dersom slike er registrert på eiendommen. Nedgravde tanker som ikke er i bruk, skal tømmes og fjernes. Store og/eller hule eiker er vernet. Er du i tvil om hva du kan gjøre nær en slik eik, ta kontakt med kommunen eller fylkeskommunen.

#### BRENSELTANKER REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum
--------------	------	--------	------------	---------	-------

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

#### TILSYNSGEBYR REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn
--------------	------------	----------

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

#### STORE/HULE EIKER REGISTRERT PÅ ELLER I NÆRHETEN AV EIENDOMMEN (inntil 5 m fra eiendomsgrensen)

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets
----	-----------	-------------------	-----------	---------

Ingen store eller hule eiker er registrert på eller i nærheten av eiendommen

#### GRUNNFORURENSNING REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Påvirkningsgrad
-----------------

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

# Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Vallehellene 17, 1664 ROLVSØY  
Gnr/Bnr: 732/53/0/0

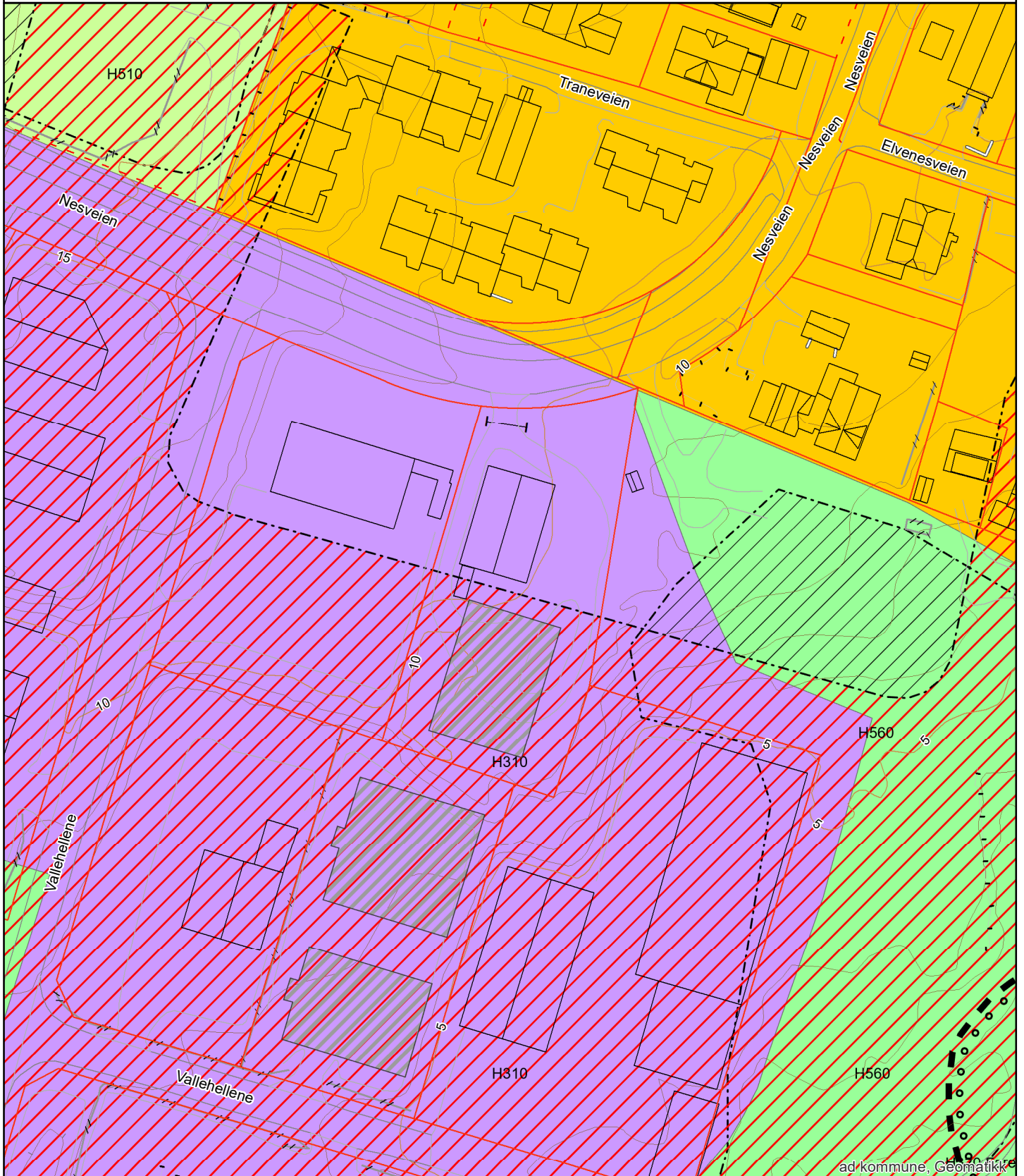
Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-09-17



Planident: 913  
Ikrafttredelsesdato: 15.6.2023  
Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035

Datakilde: Geovekst, FKB  
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

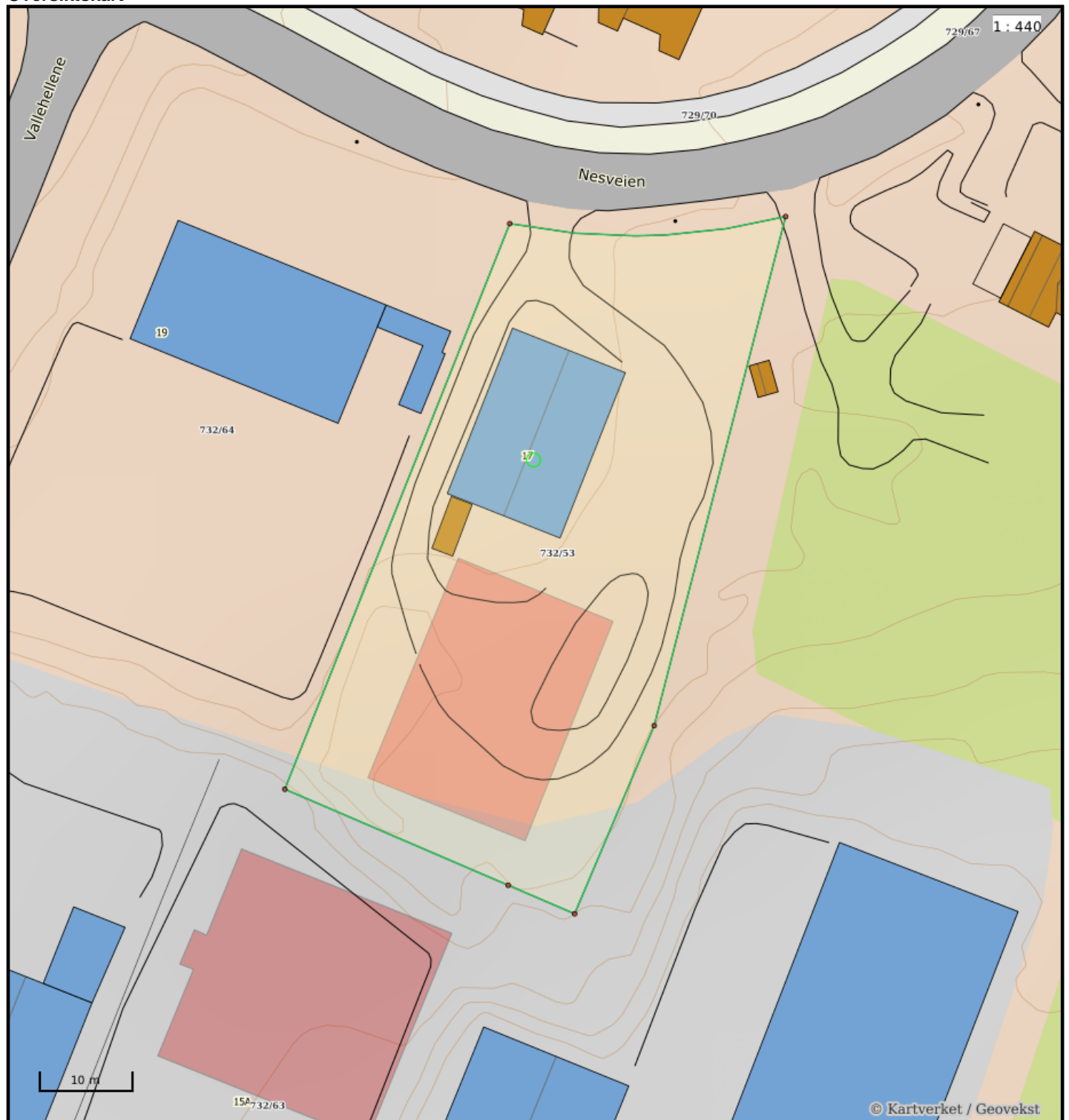
Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister. Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende. Det er det stemplede analoge kartet/dokumentet som er det juridiske plandokumentet.



## Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune Fredrikstad KNR 3107 - GNR 732 / BNR 53 / FNR 0 / SNR 0



### Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

### Hjelpelinjer

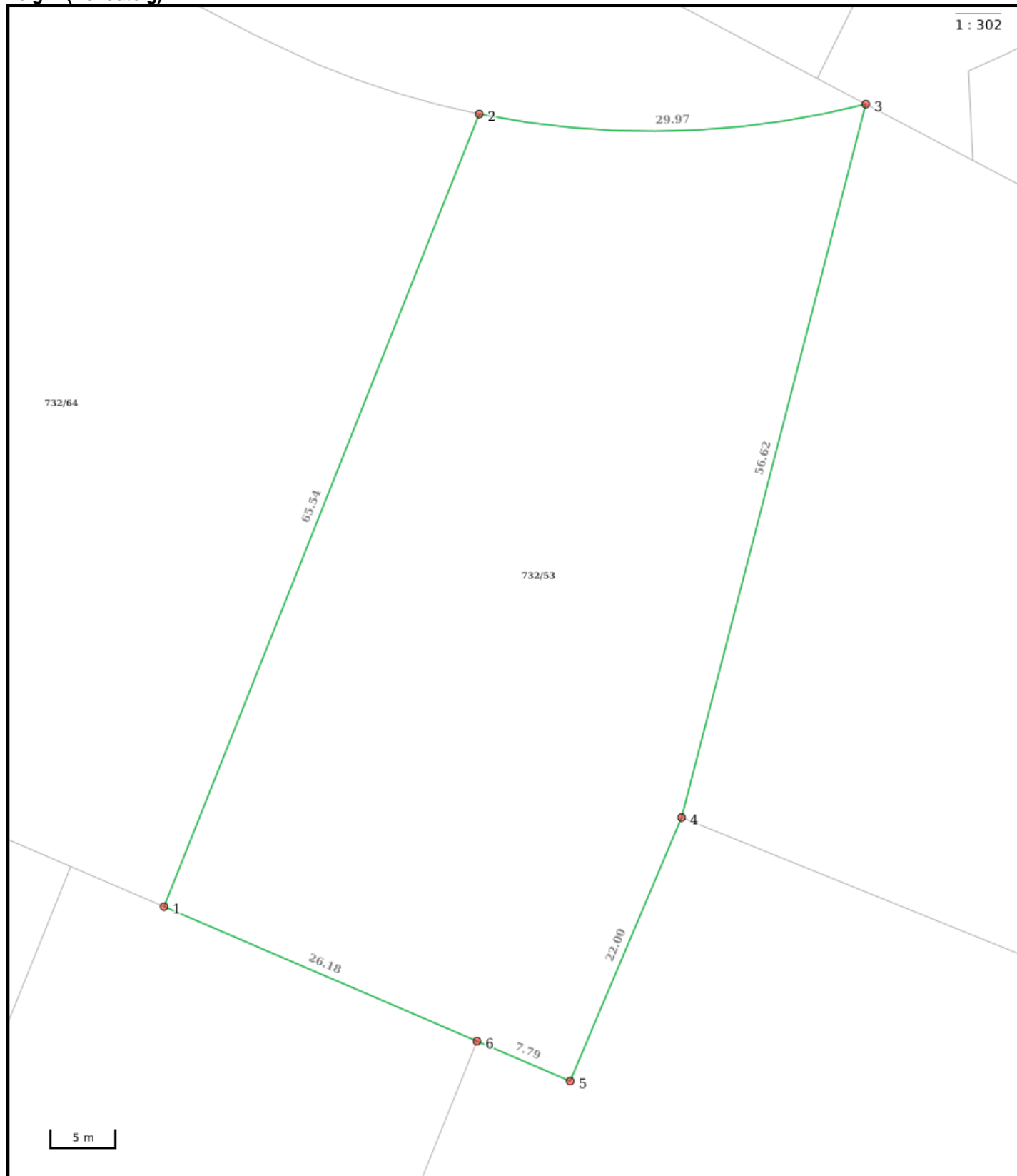
- - Vannkant
- - Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

### Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

## Teig 1 (Hovedteig)

1 : 302



## Nøyaktighet (standardavvik)

— 10 cm eller mindre	— 201 – 500 cm
— 11 - 30 cm.	— Over 500 cm
— 31 – 200 cm	— Ikke angitt

## Hjelpelinjer

— Vannkant	..... Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	..... Punktfeste

## Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne se <a href="http://ambita.com/sefrak">ambita.com/sefrak</a> for fargeforklaring

**Areal og koordinater****Areal:** 2 277,00m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 570 613,29	614 983,51	65,54m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 570 676,12	615 002,15	29,97m	Terrengmålt: Totalstasjon	14	-66,33	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 570 679,55	615 031,67	56,62m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 570 623,68	615 022,50	22,00m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 570 602,73	615 015,79	7,79m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 570 605,15	615 008,39	26,18m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(\*) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.


# Nabolagsprofil

Vallehellene 17

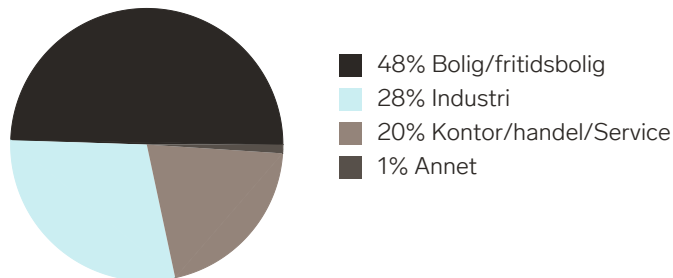
## Lokal transport

 Rønningen Linje 1, 4, 199	14 min  1.2 km
 Rolvsøysund Linje 1, 4, 14, 199, 600	14 min  1.2 km
 Lekevollkrysset/Inspiria Totalt 21 ulike linjer	12 min  7.2 km
 Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	13 min  7.6 km
 Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	15 min  8.2 km

## Transport for lengre reiser

 Greåker Linje FB12	22 min  2 km
 Østfoldhallen Linje FB12	4 min  2.2 km
 Lisleby fergeleie Linje 804	8 min  4.9 km
 Sentrum fergeleie Linje 805	15 min  8.4 km
 Oslo Gardermoen	1 t 33 min 

## Byggmasse i området



## Kollektivtilbud

Bra 74/100



## Gateparkering

Lett 86/100



## Trafikk

Trafikk til tider 64/100

Området har blitt vurdert av 28 lokalkjente.



## Største bedrifter i området

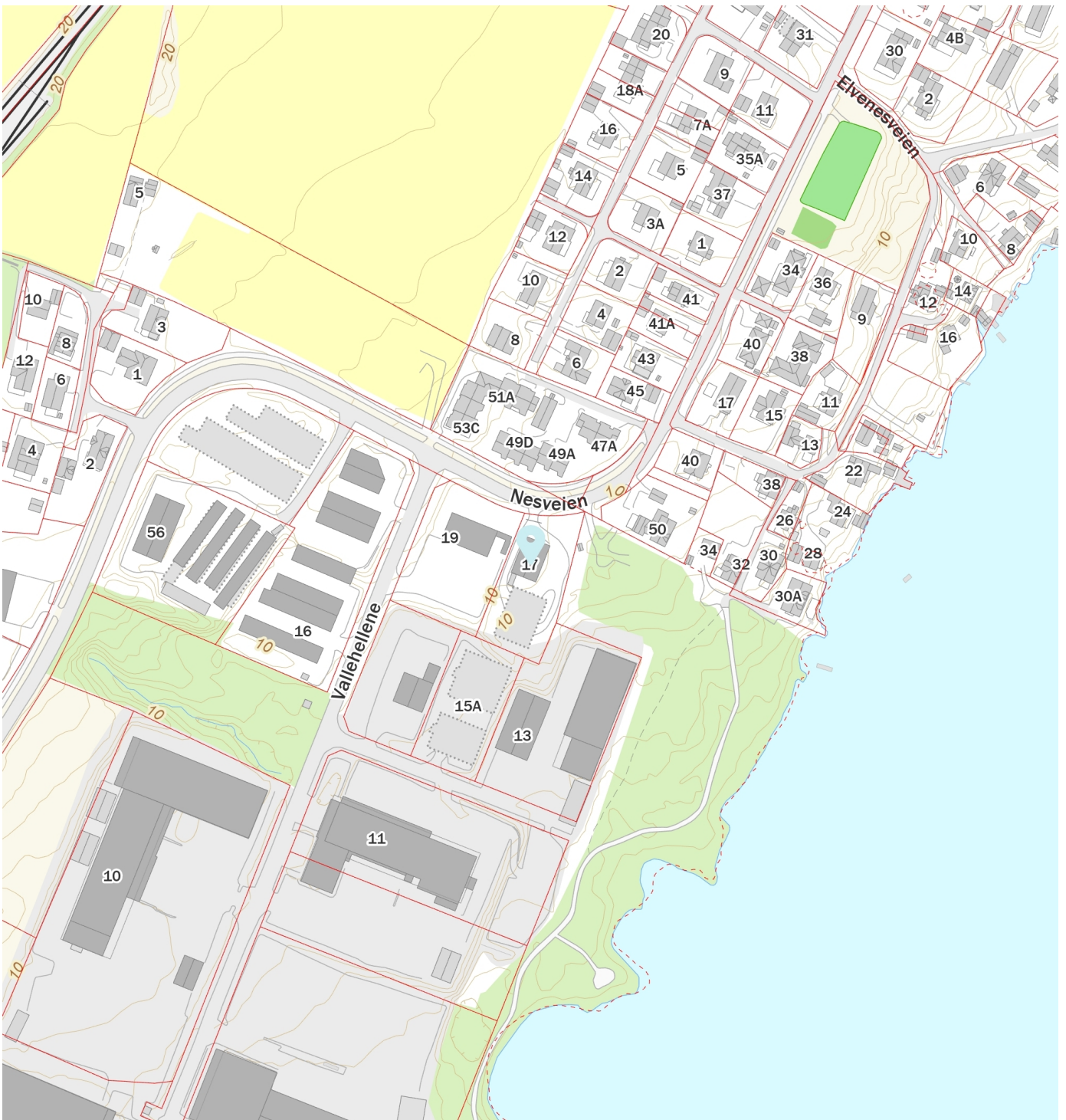
	Ansatte
Europris Butikkdrift AS	3563
Minibuss24-7 AS	464
Europris AS	446
Solid Entreprenør AS	343
Transcom Norge AS	270
4Service Eir Renhold AS	196
Solcellespesialisten AS	166
Pharmatech AS	150
Grønn Jobb AS	88
Geo Fundamentering & Bergboring AS	66
Aarsleff Rail AS	66
Visma Software AS	64
Elkjøp Fredrikstad	57
Lafinto AS	55
Nordic Crane AS	55

## Treningscenter

 EVO Greåker	21 min 
 MUDO Gym Fredrikstad	5 min 

## Dagligvare

Rema 1000 Rolvsøyveien	18 min 
Post i butikk	1.6 km
Kiwi Greåker	21 min 
PostNord	1.8 km



# Nabokart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

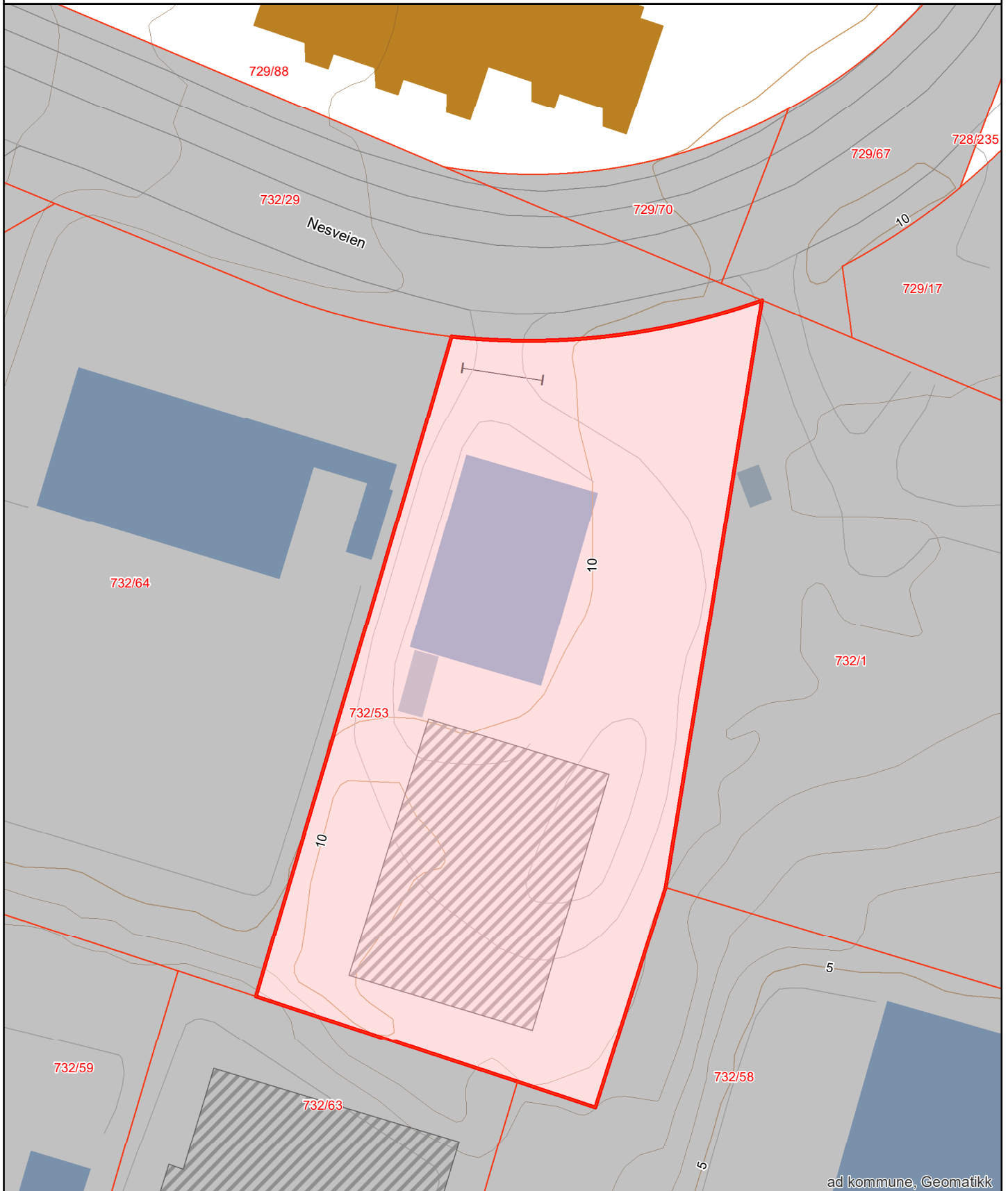
Adresse: Vallehellene 17, 1664 ROLVSØY  
Gnr/Bnr: 732/53/0/0

Målestokk: 1:500  
Leveransedato: 2025-09-17



Datakilde: Geovekst, FKB  
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Eiendommer med grå skravur i kartet er med i naborapporten dersom det finnes eieropplysninger om dem.



**Naboliste for FREDRIKSTAD - 732/53/0/0, Vallehellene 17**

Nabolisten kan ikke benyttes som kvittering for utsendt nabovarsel. Denne listen inneholder kun de naboer kommunen har oversikt over. Opplysningene forutsettes brukt til nabovarsling i henhold til Matrikkellovens Kap. 6 §30. Det er søker som har ansvar for at de riktige naboer og gjenboere varsles i h.h.t. plan- og bygningsloven §21 pkt. 3. Det tas forbehold om eventuelle feilregistreringer, uregistrerte tomtetgrenser og uregistrerte endringer i eierforholdet.

**Eier(e):**

Navn	Eierforhold	Personstatus
MORTEN HANSEN	Hjemmelshaver	Bosatt
Bostedsadresse		Land
VESTRE NESSKOGEN 13, 1664 ROLVSØY		NORGE
Eiendom		Brøk
3107 - 732/53/0/0		1/1

**Nabo(er):**

Navn	Eierforhold	Personstatus
JØRGEN ANDERSEN	Hjemmelshaver	Bosatt
Bostedsadresse		Land
NESVEIEN 50, 1666 ROLVSØY		NORGE
Eiendom		Brøk
3107 - 729/17/0/0		1/1

Navn	Eierforhold	Personstatus
FREDRIKSTAD KOMMUNE	Hjemmelshaver	
Bostedsadresse		Land
Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD		
Eiendom		Brøk
3107 - 729/67/0/0		1/1

Navn	Eierforhold	Personstatus
FREDRIKSTAD KOMMUNE	Hjemmelshaver	
Bostedsadresse		Land
Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD		
Eiendom		Brøk
3107 - 729/70/0/0		1/1

Navn	Eierforhold	Personstatus
FREDRIKSTAD KOMMUNE	Hjemmelshaver	
Bostedsadresse		Land
Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD		
Eiendom		Brøk
3107 - 732/1/0/0		1/1

Navn	Eierforhold	Personstatus
FREDRIKSTAD KOMMUNE	Hjemmelshaver	
Bostedsadresse		Land
Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD		
Eiendom		Brøk
3107 - 732/29/0/0		1/1

Navn	Eierforhold	Personstatus
IVERSBY EIENDOM AS	Hjemmelshaver	
Bostedsadresse		Land
Vallehellene 13, 1664 ROLVSØY		NORGE
Eiendom		Brøk
3107 - 732/58/0/0		1/1

Navn	Eierforhold	Personstatus
HANS KJØSTELSEN EIENDOM AS	Hjemmelshaver	
Bostedsadresse		Land
Postboks 521 Vestre Glemmen, 1612 FREDRIKSTAD		NORGE
Eiendom		Brøk
3107 - 732/59/0/0		1/1

Navn	Eierforhold	Personstatus
SOLID NÆRINGSEIENDOM AS	Hjemmelshaver	
Bostedsadresse		Land
Postboks 65, 1662 ROLVSØY		NORGE
Eiendom		Brøk
3107 - 732/63/0/0		1/1

Navn	Eierforhold	Personstatus
PENTEX AS	Hjemmelshaver	
Bostedsadresse		Land
Postboks 107, 1720 GREÅKER		
Eiendom		Brøk
3107 - 732/64/0/0		1/1

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Navn
FREDRIKSTAD	729	17	0	0	JØRGEN ANDERSEN
FREDRIKSTAD	729	67	0	0	FREDRIKSTAD KOMMUNE
FREDRIKSTAD	729	70	0	0	FREDRIKSTAD KOMMUNE
FREDRIKSTAD	732	1	0	0	FREDRIKSTAD KOMMUNE
FREDRIKSTAD	732	29	0	0	FREDRIKSTAD KOMMUNE
FREDRIKSTAD	732	58	0	0	IVERSBY EIENDOM AS
FREDRIKSTAD	732	59	0	0	HANS KJØSTELSEN EIENDOM
FREDRIKSTAD	732	63	0	0	SOLID NÆRINGSEIENDOM AS
FREDRIKSTAD	732	64	0	0	PENTEX AS

Adresse	Personstatus	Land	Eierforhold	Andel
NESVEIEN 50, 1666 ROLVSØY	Bosatt	NORGE	Hjemmelshaver	1/1
Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD			Hjemmelshaver	1/1
Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD			Hjemmelshaver	1/1
Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD			Hjemmelshaver	1/1
Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD			Hjemmelshaver	1/1
Vallehellene 13, 1664 ROLVSØY		NORGE	Hjemmelshaver	1/1
Postboks 521 Vestre Glemmen, 1612 FREDRIKSTAD		NORGE	Hjemmelshaver	1/1
Postboks 65, 1662 ROLVSØY		NORGE	Hjemmelshaver	1/1
Postboks 107, 1720 GREÅKER			Hjemmelshaver	1/1

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-732/53, Vallehellene 17, 1664 ROLVSØY



### Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	08.09.2025	Vær oppmerksom
Kvikkleire	08.09.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	08.09.2025	Vær oppmerksom



### Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	5.5 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.2 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	5.9 km
Forurenset grunn	08.09.2025	Ikke funnet	0.36 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	08.09.2025	Ikke funnet	0.04 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	08.09.2025	Ikke funnet	0.04 km
Skredfaresoner	08.09.2025	Ikke funnet	74.5 km
Stormflo	01.09.2025	Ikke funnet	0.06 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.22 km

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

## Flomfaresoner

Sist sjekket:	08.09.2025			
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



### Tegnforklaring

	Vann / elv		Flom - gjentaksintervall 10-20 år		Flom - gjentaksintervall 50-200 år		Flom - gjentaksintervall 500-1000 år
	Aktsomhetsområde for flom						

### Beskrivelse

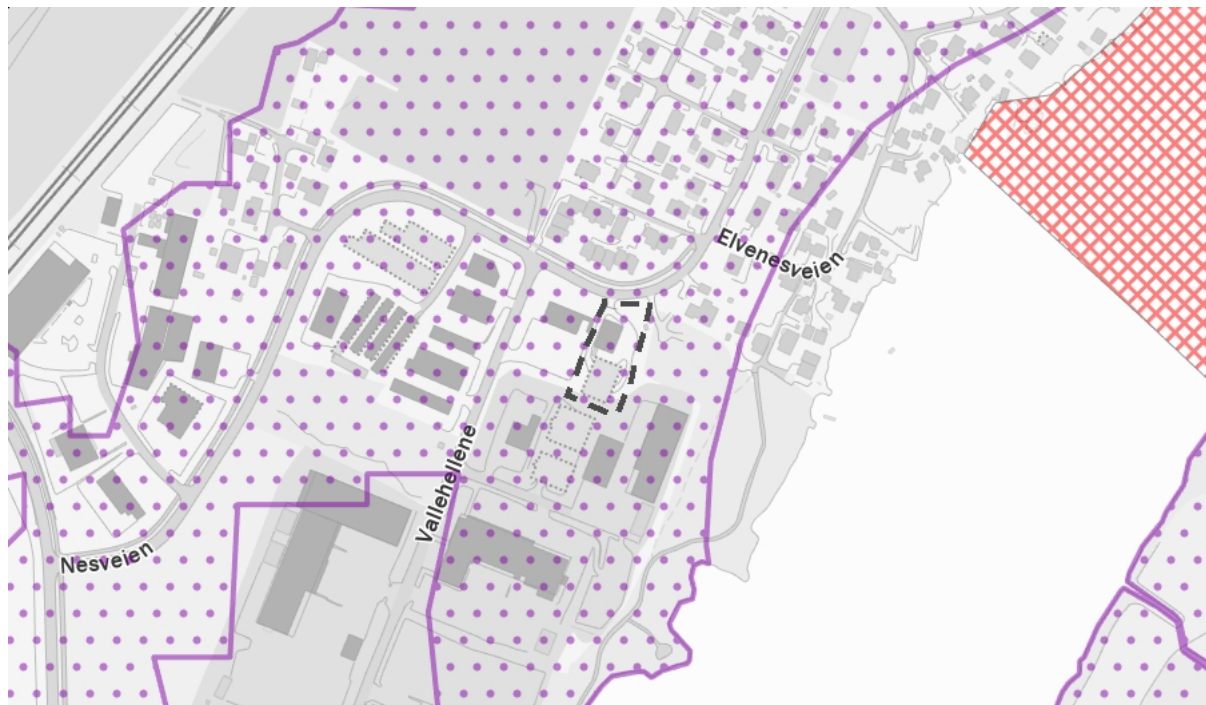
Flomsoneer viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoneer for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggt teknisk forskrift.






Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

## Kvikkleire

Sist sjekket:	08.09.2025			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



### Tegnforklaring

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

### Beskrivelse

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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)





## Radonutsatt område

Sist sjekket: 08.09.2025

<b>Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen</b>	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
---	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



### Tegnforklaring

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

### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR VALLE  
INDUSTRIOMRÅDE, ROLVSØY KOMMUNE.

- § 1. Området er på planen vist med reguleringsgrense.
- § 2. Arealet skal nyttes til bebyggelse for industriell virksomhet, forretningservice-, lager og kontorvirksomhet og anlegg i tilknytning til disse.  
Virksomheter som etter bygningsrådets skjønn kan medføre vesentlige ulemper for tilgrensende områder, kan nektes oppført.  
Bygningsrådet kan, etter at helserådets uttalelser er innhentet, tillate innredning av enkelte boliger som er nødvendige for driften av de enkelte anlegg (vaktmesterleiligheter o.l.). Avsatte arealer i delfelt vest skal disp. til boligformål.
- § 3. Utnyttingsgraden for den enkelte tomt skal være maksimum 0.6.
- § 4. Bygningsrådet kan kreve at lagring skjermes med innhegning eller skjer under tak.
- § 5. Bygningsrådet fastsetter tomtedeling. Før tomtedeling fastsettes kan bygningsrådet kreve framlagt forprosjekt for bebyggelsen.  
Bygningsrådet kan kreve utarbeidet tomtedelingsplan for et større område før anmeldelse av et enkelt bygg behandles.
- § 6. Bygningene skal ha tilfredsstillende fasademessig utstyr og fasadeforming til alle sider, og bygningsrådet kan kreve skjemmende tekniske anlegg skjermet av bygningsdeler, murer eller annen innhegning.  
Byggelinje for kaiområde sikres med 30 m. fra kaikant. Bygninger for mellomlagring av varer/utstyr unntas fra denne bestemmelse.
- § 7. All parkering og av- og pålessing skal skje på egen grunn. Av hver tomt skal det legges ut og opparbeides et tilstrekkelig areal til det antall parkeringsplasser som etter bygningsrådets skjønn eller gjeldende vedtekter vil svare til bedriftens fremtidige behov. Bygningsrådet kan, hvor spesielle forhold tilsier det, og det ikke strider mot de parkmessige hensyn, tillate at deler av arealet mellom byggegrense og gate nyttes til parkering, i den utstrekning dette ikke hindrer nødvendig sikt i kryss og innkjørsler. Bygningsrådet kan påby at det avsettes felles areal til parkering og trafikkavvikling.
- § 8. Sammen med byggeanmeldelsen skal det sendes inn opparbeidelsesplan for den ubebygde del av tomte. Bygningsrådet skal påse at den parkmessige behandling og trafikkikkerhetsforholdene blir tilfredsstillende.
- § 9. Innhegning skal anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne så vel gjerders plassering som høyde og konstruksjon. Areal mellom gatelinje og byggegrense kan bare inngjerdes med lave parkgjerder eller hekker.
- §10. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Rolvsøy kommune.



TEJ Takst AS  
Att.: Thor-Egil Johnsen  
Kirkeveien 46  
1664 ROLVSØY

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2025/80127	4	MARN	732/53	29.04.2025

## Rammetillatelse - Oppføring av lagerseksjoner - Vallehellene 17 - Eiendom 732/53

Behandlet på vegne av  
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.  
564/25

### Rammetillatelse

---

#### Søknaden din er godkjent

Du har søkt om:

- Oppføring av lagerseksjoner for utleie/salg på etablert næringseiendom.

Vi har godkjent søknaden din. Det er viktig at du leser gjennom vedtaket nøye, da det kan være særlige krav og vilkår som gjelder for tillatelsen din.

Byggetiltaket kan ikke igangsettes før søknad om igangsettingstillatelse er innsendt og godkjent.

---

Vi viser til din søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden ble mottatt her den 30.01.25. Saken regnes som komplett og behandlingsklar 25.04.25.

#### Søknaden gjelder

Det søkes om oppføring av lager seksjoner for utleie/ salg på etablert næringseiendom. Areal ny bebyggelse oppgis å bli 460 m<sup>2</sup>. Eiendommen er fra før bebygget med et næringsbygg som inneholder lager/ verksted, spiserom og kontorarealer. I ny bygning skal det ikke etableres arbeidsplasser, og det forventes sporadisk trafikk til eiendommen.

Nytt bygg et tenkt oppført med støpt betongplate på mark, bærende konstruksjon i stål, utvendig plate kledning av stål i grånyanser tilpasset eksisterende bebyggelse på eiendommen, flat takkonstruksjon.

Da seksjonene ikke skal inneholde arbeidsplasser eller er tilpasset oppsøkende virksomhet, vil parkering skje utenfor den enkeltes seksjonens tilkomst (port). Etablert bygg har store umerkede områder for parkering.

#### Byggesak og geomatikk

Besøksadresse: Nygaardsgaten 14-16  
E-postadresse: byggesak@fredrikstad.kommune.no  
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 973 871 722

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD  
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no  
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 14

## Planstatus

Eiendommen er regulert iht. reguleringsplan for Valle industriområde, planID 3107 126, med formål industri, mens gjeldende kommuneplan, planID 3107 913, viser formål næringsbebyggelse, med hensynssone H310, ras- og skredfare.

## Nabomerknader

Det foreligger 2 merknader i saken:

1. fra hjemmelshaver av eiendommen Elvenesveien 30 A, 729/98, der det anføres at
  1. *Blokkering av utsikt og visuelle kvaliteter: I henhold til plan- og bygningsloven § 29-2 skal tiltak prosjekteres og utføres slik at de innehar gode visuelle kvaliteter. De planlagte garasjene, med en høyde på 6,799 meter, vil blokkere utsikten fra min eiendom og forringe de visuelle.*
  2. *Arkitektonisk utforming: Plan- og bygningsloven § 29-1 krever at tiltak skal ha en god arkitektonisk utforming. Jeg mener at de foreslåtte garasjene ikke oppfyller dette kravet, da de vil dominere landskapet og ikke harmonere med den eksisterende bebyggelsen og naturen langs Glommastien.*
  3. *Urimelig skade eller ulempe (Naboloven § 2): Det foreslåtte påbygget vil føre til urimelig ulempe for min eiendom ved å blokkere utsikten og øke støy- og trafikkbelastningen. Økt trafikk og støy fra de nye garasjene vil forstyrre nabolaget og brukerne av Glommastien. Det er allerede mye industri i nærområde, og ytterligere belastning er ikke hensiktsmessig. Dette er i strid med naboloven § 2.*
  4. *Miljøpåvirkning: Det foreslåtte påbygget kan ha negative konsekvenser for det lokale miljøet, spesielt for flora og fauna langs Glommastien. Dette området er viktig for både naturvern og rekreasjon.*
  5. *Personlig påvirkning: Det foreslåtte tiltaket vil redusere verdien på min eiendom og forringe min livskvalitet ved å blokkere utsikten og øke støy- og trafikkbelastningen.*

Søker kommenterer merknadene slik

*«Eiendommen Vallhellene 17 er en del av et etablert område regulert for næring. Eiendommen har fra før av en bygning som benyttes til lager, verksted og kontorer.*

*Den nye bygningen skal inneholde lagerseksjoner for utleie og salg til næring og privat bruk.*

*Det vil ikke bli tilrettelagt for fremtidig etablert av arbeidsplasser i bygningen.*

*Fremtidig bruk av bygningen vil ikke endre avrenning til nærliggende områder, og det er en selvfølge at det ikke skal drives virksomhet som påvirker naturmiljø som er regulert av Lov om vern mot forurensninger og om avfall.*

*Bruken av bygningen som lager seksjoner vil ha lite trafikal vekst i området, avkjøringen er etablert og vil ikke endres ved gjennomføring av tiltaket.*

*Reguleringsbestemmelsene til reguleringsplan for Valle Industriområde gir rom for 60% utnytting. Reguleringsplanen har ingen begrensning for høyde på bygning. Den planlagte bygningen er tenkt oppført i vesentlig samme materialer og utforming som er benyttet på nærliggende eiendommer og vil derfor ikke avvike den arkitektoniske utformingen i området.*

*Ny bygning vil få samme høyde som eksisterende bygning på eiendommen. Det er ca 78 meter mellom eiendommene hvor området er kommunal grunn som i dag benyttes av naboer til område for oppbevaring. Det er ca 120 meter mellom bygningene på de respektive eiendommene. Vallehellene 17 ligger ca 8 meter høyere i terreng enn Elvenesveien 30A.*

*Ved å se på forholden slik de fremstår i dag kan vi ikke se at ny bebyggelse skal føre til en vesentlig ulempe for beboerne i Elvenesveien 30A eller brukere av glommastien med omliggende områder med tap av utsikt eller forringet sol/ lysforhold og er langt innenfor det man må kunne forvente i et etablert bolig og industriområde.*

*Se underliggende figurer hvor bildene er hentet fra google maps.*

**Konklusjon.:**

*Vi kan ikke se at etablering av lagerseksjoner har noen negative innvirkninger på eiendommene Elvenesveien 30A og Vallehellene 14 samt nærliggende områder utenfor regulerings sonen.»*

2. fra hjemmelshaver av eiendommen Vallehellene 13, 732/58, der det anføres at *«Det er relativt stor høydeforskjell på tomtene i Vallehellene 13 og 17, og ved belastning med nytt bygg og beregnede laster, kan dette påvirke vår tomt. Vi må ha mulighet til kjøre bort noe av massene som ligger på vår tomt, for å opparbeide mere plass for lagring/ parkering, uten at dette påvirker nybygget på nr 17. Tiltakshaver må foreta grunnundersøkelser, og fundamentere slik at det ikke påvirker vår tomt og fremtidige muligheter.»*

Søker kommenterer merknadene slik

*«Eiendommen Vallehellene 17 er å betrakte som en opparbeidet flat tomt, med noe fall i det sørøstlige hjørne mot Vallehellene 13. Det omsøkte tiltaket er plassert ca 8 meter fra nabogrense mot øst og mer enn 4,5 meter mot grense sør. Høyde forskjellen i terrenget er hovedsakelig på eiendommen Vallehellene 13. Ved fremtidige terrengarbeider på deres eiendom må de selv stå for sikringstiltak mot terrengutglidning.*

*I prosjekteringsfasen vil det bli gjennomført nødvendige grunnundersøkelser, prosjektering av grunn og fundamentering samt at gjennomføre eventuelt tiltak for å sikre grunn for ny bybebyggelse på eiendommen.»*

**Vurdering**

Det søkes om

Det søkes om oppføring av lager seksjoner for utleie/ salg på etablert næringseiendom. Areal ny bebyggelse oppgis å bli 460 m<sup>2</sup>.

Tiltakets forhold til plan

Eiendommen er regulert iht. reguleringsplan for Valle industriområde, planID 3107 126, med formål industri, mens gjeldende kommuneplan, planID 3107 913, viser formål næringsbebyggelse, med hensynssone H310, ras- og skredfare.

Omsøkte tiltak vurderes å være i tråd med gjeldende planer for området.

Vei og adkomst

Tiltaket gir ikke ny/endret adkomst.

Det fremkommer i § 7. i gjeldende reguleringsplan at all parkering og av- og pålessing skal skje på egen grunn. Av hver tomt skal det legges ut og opparbeides et tilstrekkelig areal til det antall parkeringsplasser som etter bygningsrådets skjønn eller gjeldende vedtekter vil svare til bedriftens fremtidige behov. Bygningsrådet kan, hvor spesielle forhold tilsier det, og det ikke strider mot de parkmessige hensyn, tillate at deler av arealet mellom byggegrense og gate nyttes til parkering, i den utstrekning dette ikke hindrer nødvendig sikt i kryss og innkjørsler. Bygningsrådet kan påby at det avsettes felles areal til parkering og trafikkavvikling.

Søker redegjør slik:

*«Da seksjonene ikke skal inneholde arbeidsplasser eller er tilpasset oppsøkende virksomhet, vil parkering skje utenfor den enkeltes seksjonens tilkomst (port). Etablert bygg har store umerkede områder for parkering.»*

#### Vann- og avløp

Eiendommen er fra før bebygget med et næringsbygg som inneholder lager/ verksted, spiserom og kontorarealer. Eiendommen er tilkopledd vann- og avløp, men bygningsmyndighetene oppfatter ikke, utfra innsendte dokumentasjon, at nytt bygg skal koples til vann- og avløp.

Takvann/overvann føres til terreng.

#### Visuelle kvaliteter

Plan- og bygningsloven § 29-2 sier at alle tiltak skal prosjekteres og utføres slik at gode visuelle kvaliteter oppnås. Kravet til visuelle kvaliteter må også tolkes i forhold til tiltakets størrelse og synlighet, jf. side 341 i forarbeidene til loven. Dette medfører at vurderingen i forhold til omsøkte tiltak også skal gjøres i lys av både omkringliggende bygningsmiljø og naturmiljø. Byggeskikken i området, så vel som landskapsbildet, vil derfor være faktorer i skjønnsutøvelsen.

Nytt bygg et tenkt oppført med støpt betongplate på mark, bærende konstruksjon i stål, utvendig plate kledning av stål i grånyanser tilpasset eksisterende bebyggelse på eiendommen, flat takkonstruksjon.

Omsøkte tiltak anses å inneha gode visuelle kvaliteter både i seg selv og forhold til dets funksjon og dets bygde og naturgitte omgivelse, jf. plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2.

#### Sikkerhet for fare

Grunn kan bare bebygges eller eiendom opprettes dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare og vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold. Det samme gjelder for grunn som utsettes for fare eller vesentlig ulempe som følge av et tiltak. Dette fremkommer i plan- og bygningsloven §§ 28-1 og 29-5. Kravene til sikkerhet er konkretisert i byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-3.

Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde der kvikkleire kan forekomme. I hensynssone H310, ras- og skredfare i kommuneplanens arealdel frarådes byggetillatelse til nye tiltak uten at sikkerheten er dokumentert.

Det foreligger geoteknisk prosjekteringsrapport og datarapport, datert 15.04.25, utarbeidet av Geoteknikk AS.

#### Bygningsmyndighetenes kommentarer til merknader

Det søkes om oppføring av lager seksjoner for utleie/ salg på etablert næringseiendom. Eiendommen er regulert iht. reguleringsplan for Valle industriområde, planID 3107 126, med formål industri.

Ifølge kart hentet fra høydedata ligger tiltaksområdet og de omkringliggende områdene i svak skrånet terreng, som heller mot øst fra kote 10 ned til kote 5 m.o.h. med en høydeforskjell på ca. 5 m og en helning på ca. 1:29. Terrenget fortsetter å skråne mot Glomma ned til kote 0,0 m.o.h. Eiendommen er avgrenset av Vallehellene mot vest, Nesveien mot nord og Glomma i kort avstand mot øst. Området er i hovedsak utviklet for en kombinasjon av industri- og boligformål.

Bygningsmyndighetene oppfatter eiendommen som opparbeidet, og relativt flat. Omsøkte bygg plasseres i tråd med avstandsbestemmelsene, og vi forutsetter her at ansvarlige foretak sørger for forskriftsmessig sikkerhet med hensyn på grunnforhold/skred i den kommende prosjekterings – og utførelsesfasen, jf. også innsendte geotekniske prosjekteringsrapport.

Ved behandlingen av en byggesøknad er det rettslige utgangspunktet at tiltakshaver har krav på tillatelse med mindre kommunen kan hjemle et avslag i loven. Søknaden i denne saken kan altså bare avslås dersom tiltaket er i strid med materielle bestemmelser i plan- og bygningsloven, arealformål eller juridisk bindende bestemmelser i gjeldende kommune- eller reguleringsplan.

Tiltaket anses å være i tråd med materielle bestemmelser i plan- og bygningsloven, dette inkluderer også visuelle kvaliteter, jf. plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2, formål i gjeldende plan, samt juridisk bindende bestemmelser i gjeldende plan. Det er i henhold til DN sin naturbase og artsdatabanken ikke registrert utvalgte naturtyper eller spesielle arter innenfor tiltaksområdet.

Søknad, mottatt 30.01.25, er vurdert å være i samsvar med bestemmelser i eller gitt i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningsmyndighetene har ikke hjemmel i plan- og bygningsloven for å kunne avslå en slik søknad om byggetillatelse.

Bygningsmyndighetene finner ikke at ulempene for naboer overstiger det som må kunne påregnes for området. Ulempene for nabo må være av betydelig karakter dersom disse skal tillegges avgjørende vekt. På bakgrunn av ovenstående vurdering, kan bygningsmyndighetene ikke se at dette er tilfellet i denne saken.

#### Forholdet til utvalgte naturtyper

Det er i henhold til DN sin naturbase og artsdatabanken ikke registrert utvalgte naturtyper eller spesielle arter innenfor tiltaksområdet.

#### Oppsummering og konklusjon

Omsøkte tiltak anses å være i tråd med gjeldende planer for området.

Bygningsmyndighetene finner at søknad om rammetillatelse for oppføring av lagerseksjonsbygg kan godkjennes, som omsøkt.

#### **Vedtak**

Din søknad om oppføring av lagerseksjoner for utleie/salg på etablert næringseiendom, godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

Følgende tegninger legges til grunn for godkjenningen:

- 2 Situasjonsplan
- 5 Fasade Sør og Nord
- 6 Fasade Øst og Vest
- 7 Plan 1. etasje
- 8 Plan Mesanin
- 9 Snitt A

#### **Krav til den videre prosessen**

##### Krav til søknad om igangsettingstillatelse

Byggetiltaket kan ikke igangsettes før søknad om igangsettingstillatelse er innsendt og godkjent. Søknad om igangsettingstillatelse må vedlegges:

- Relevante ansvarserklæringer.

- Oppdatert gjennomføringsplan.

#### Krav til søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Byggetiltaket kan ikke tas i bruk før søknad om brukstillatelse eller ferdigattest er innsendt og godkjent. Søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest må vedlegges:

- Oppdatert gjennomføringsplan
- Innmålingsrapport for plasseri.ng av byggetiltaket.

#### **Plassering**

Du må plassere byggetiltaket ditt i henhold til tegningsdokumentasjonen som ble lagt til grunn for godkjenning av søknaden.

#### **Gebyr**

Faktura for byggesaksgebyret vil bli ettersendt til tiltakshaver i henhold til kommunens *Avgifter og egenbetalinger 2025* vedtatt av Bystyret den 12.12.2025. Gebyr beregnes slik:

	Sats	Antall	Beløp
Registreringspliktige tiltak - per bruksenhet (25)	1800,00	1	1800,00
Lager, landbruks- og parkeringsbygg ol. - nybygg/tilbygg - BRA mellom 100 og 500 kvm (25)	18400,00	1	18400,00

#### **Tillatelsens varighet**

Er tiltaket ikke lovlig satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen din bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Dersom det klages på vedtaket regnes fristen 3 år fra det endelige vedtaket i klagesaken. Fristene kan ikke forlenges.

#### **Din rett til å klage**

Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok det. Du sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet Fredrikstad kommune. I klagen må du skrive hva du klager på og begrunne hvorfor. Det er viktig at du signerer klagen. Dersom vi ikke tar klagen din til følge, vil vi sende den videre til Statsforvalteren.

Med hilsen

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur*

Snorre Huseby  
kst. virksomhetsleder

Margrethe Nødtveidt  
overingeniør

Kopi til eksterne mottakere:

Morten Hansen	Vestre Nesskogen 13	1664	Rolvsøy
Stian Fjellmyr Bye	Elvenesveien 30 A	1666	Rolvsøy
IVERSBY EIENDOM AS	Vallehellene 13	1664	ROLVSØY

# Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Vallehellene 17, 1664 ROLVSØY  
Gnr/Bnr: 732/53/0/0

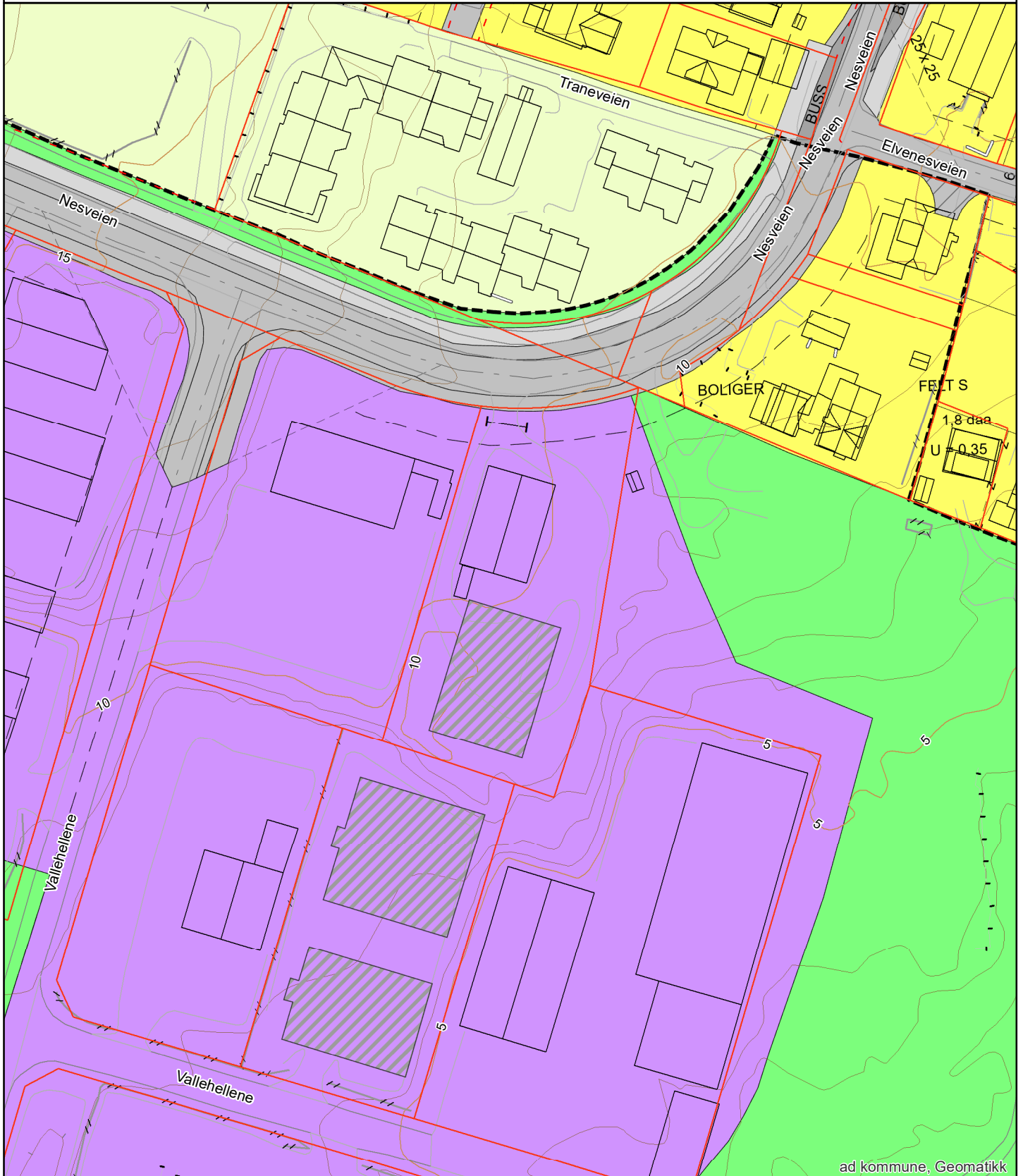
Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-09-17

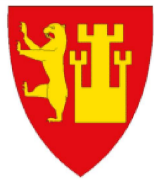


Planident: 126  
Ikrafttredelsesdato: 20.11.1979  
Plannavn: Valle industriområde

Datakilde: Geovekst, FKB  
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister. Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende. Det er det stemplede analoge kartet/dokumentet som er det juridiske plandokumentet.





**Kommuneplanens arealdel  
Fredrikstad kommune  
2020 - 2032**

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling ihht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring			
med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsetting av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1. gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	til 01.04.2019	AKHE
2. gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	til 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: Euref89, sone 32N, høydegrunnlag NN2000  
Kartgrunnlag: Geovekst FKB  
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virksomhet Geomatikk  
Dato: 27.07.2020

**TEGNFORKLARING**

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

**BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §11-7, nr 1)**

	<b>BA</b>	Bebyggelse og anlegg
	<b>B</b>	Boligbebyggelse
	<b>FR</b>	Fritidsbebyggelse
	<b>S</b>	Sentrumsformål
		Forretninger
	<b>OP</b>	Offentlig eller privat tjenesteyting
	<b>FT</b>	Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
	<b>N</b>	Næringsbebyggelse
	<b>IA</b>	Idrettsanlegg
	<b>AA</b>	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
		Uteoppholdsareal
	<b>G</b>	Grav og urnelund
	<b>Kb</b>	Kombinert bebyggelse og anleggsformål

**SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §11-7, nr 2)**

	<b>V</b>	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
	<b>H</b>	Havn
	<b>P</b>	Parkering
	<b>KS</b>	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

**GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)**

	<b>GP</b>	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønstrukturformål

**FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)**

		Forsvaret
--	--	-----------

**LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (pbl §11-7, nr 5)**

		LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens resursgrunnlag
		LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

**BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7, nr 6) (pbl §11-7, nr 3)**

		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
		Farled
	<b>SH</b>	Småbåthavn
		Naturområde
	<b>FS</b>	Friluftsonråde

**HENSYNSSONER (pbl §11-8)**

a) Sikrings-, støy- og faresoner

	<b>H310</b>	Hensynssone ras- og skredfare
	<b>H320</b>	Hensynssone flomfare
	<b>H370</b>	Hensynssone høyspenningsanlegg
	<b>H380</b>	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

	<b>H410</b>	Krav vedrørende infrastruktur
--	-------------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

	<b>H510</b>	Hensynssone landbruk
	<b>H530</b>	Hensynssone friluftsliv
	<b>H550</b>	Hensynssone landskap
	<b>H560</b>	Hensynssone naturmiljø
	<b>H570</b>	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

	<b>H710</b>	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
	<b>H720</b>	Båndlegging etter lov om naturvern
	<b>H730</b>	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

	<b>H810</b>	Krav om felles planlegging
--	-------------	----------------------------

**SAMFERDSEL**

	Nåværende	Framtidig
	Tunnel	Tunnel
Fjernveg		
Hovedveg		
Samleveg		
Gang- og sykkelveg		
Sykelveg		
Turveg/turdrag		
Kollektivtrasé		
Jernbane		
Farled		
Småbåtted		
Kollektivknutepunkt		

**JURIDISK LINJE**

Byggegrense	
Forbudsgrense sjø (100 m-beltet)	
Strandlinje sjø	
Markagrense	

# Reguleringsplan

## Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

### AREALFORMÅL

#### BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOS-kode	Kortform	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(0000)			
Bebyggelse og anlegg	1001		FFCC33	255-204-51
Bebyggelse	1100		FFFF33	255-255-51
Bebyggelse-frittgående småhusbebyggelse	1111		FFFF99	255-255-153
Bebyggelse-konservert småhusbebyggelse	1112		FFFF33	255-255-51
Bebyggelse-ekskebebyggelse	1113			
Garasjanlegg for bolig-fritidsbebyggelse	1119			
Fritidsbebyggelse	1120		FFCC33	255-204-152
Fritidsbebyggelse-frittgående	1121		FFEEAE	255-231-174
Fritidsbebyggelse-konservert	1122		FFCC33	255-204-152
Fritidsbebyggelse-lei	1123			
Kjøsthus	1124			
Kjøsthusformål	1130	Berufsformål	CC9999	204-153-0
Kjøsthus	1140	Kjøsthus	CC99CC	204-153-204
Kjøsthus	1150	Foretninger	CCCCFF	204-204-255
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160	Tjenesteyting	FF9999	255-153-153
Barnehage	1161	Barnehage		
Utdanningsanlegg	1162	Utdanningsanlegg		
Utdanningsanlegg	1163	Utdanningsanlegg		
Kultur- og rekreasjonsanlegg	1164	Rekreasjonsanlegg		
Foranstaltning	1165	Foranstaltning		
Administrasjon	1166	Administrasjon		
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1169			
Fritids- og turistformål	1170	Fritids/Turistformål	9999CC	153-153-204
Uthvilsted	1171	Uthvilsted		
Formyningsskole	1172	Formyningsskole		
Campingplass	1173	Campingplass		
Løype	1174	Løype		
Rasteutrustning	1200	Rasteutrustning	CC9999	204-153-153
Støttestruktur og masseuttak	1201	Støttestruktur og masseuttak		
Næringsbebyggelse	1300	Næringsbebyggelse	99FF66	153-152-255
Kontor	1310	Kontor	CC99FF	204-153-255
Handelsanlegg	1320	Handelsanlegg		
Bevilling	1330	Bevilling		
Industri	1340	Industri	CC99FF	204-153-255
Lager	1350	Lager		
Berestasjon/vegserviceanlegg	1360	Berestasjon/vegserviceanlegg		
Annen næring	1390		99FF66	153-152-255
Skolebarn	1400	Skolebarn	99CC33	153-204-0
Skolebarn	1410	Skolebarn		
Skolebarn	1420	Skolebarn		
Skolebarn	1430	Skolebarn	9999CC	153-153-0
Næringsanlegg	1440	Næringsanlegg	99CC33	153-204-0
Gutubane	1450	Gutubane	CCFF33	204-255-0
Motorsportanlegg	1460	Motorsportanlegg	9999CC	153-153-0
Skolebarn	1470	Skolebarn		
Andre skolebarn	1480		99CC33	153-204-0
Andre typer bebyggelse og anlegg	1500		FF9933	255-153-51
Godsterrast	1501	Godsterrast		
Godsterrast	1502	Godsterrast		
Energiutrustning	1510	Energiutrustning		
Fjernvarmeanlegg	1520	Fjernvarmeanlegg		
Vindkraftanlegg	1530	Vindkraftanlegg		
Vann- og avløpsanlegg	1540	Vann- og avløpsanlegg		
Vannforsyninganlegg	1541	Vannforsyninganlegg		
Avløpsanlegg	1542	Avløpsanlegg		
Rekreasjonsanlegg	1550	Rekreasjonsanlegg		
Øvrige kommunaltekniske anlegg	1560			
Telekommunikasjonsanlegg	1570	Telekommunikasjonsanlegg		
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	1580	Øvrige anlegg		
Utsepphold	1600	Utsepphold	8CC939	152-204-153
Løype	1610	Løype		
Løype	1620	Løype		
Parkeplass	1630	Parkeplass		
Annen utsepphold	1640	Annen utsepphold		
Øst- og urnelund	1700	Grav og urnelund	CC9999	204-153-153
Krematorium	1710			
Nærvedige bygg og anlegg for grav- og urnelund	1720			
Kombinert bebyggelse og anlegg	1800		FFCC33	255-204-0
Bebyggelse	1801		FFFF33	255-255-51
Bebyggelse	1802		CCCCFF	204-204-255
Bebyggelse	1803		FF9999	255-153-153
Bebyggelse	1804		CC99FF	204-153-255
Foretning	1810		CCCCFF	204-204-255
Foretning	1811		CC99FF	204-153-255
Foretning	1812		CC99FF	204-153-255
Foretning	1813		CC99FF	204-153-255
Foretning	1814		FF9999	255-153-153
Nærings	1820		CC99FF	204-153-255
Nærings	1821		99FF66	153-152-255
Nærings	1822		CC99FF	204-153-255
Nærings	1823		99FF66	153-152-255
Nærings	1824		FF9999	255-153-153
Kontor	1830		CC99FF	204-153-255
Kontor	1831		CC99FF	204-153-255
Angitt bebyggelse og anlegg kombinert med andre angitte hovedformål	1900		FFCC33	255-204-0

#### SAMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Formål	SOS-kode	Kortform	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)			
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (andre)	2001		999999	153-153-153
Vei	2010		CCCCCC	204-204-204
Kjøring	2011			
Fortau	2012		FFCCCC	255-204-204
Torg	2013			
Gøytun	2014		FFCC33	240-211-219
Gang-rykkelag	2015			
Gang-rykkelag	2016			
Sykkelveg	2017			
Annen veggrunn - teknisk anlegg	2018		999999	153-153-153
Annen veggrunn - granterast	2019		999999	153-153-153
Bane (nærere angitt banelinje)	2020		CC9966	204-153-152
Trase for jernbane	2021			
Trase for sporvegforkastebane	2022			
Trase for tullebane	2023			
Stasjonsformålbygg	2024			
Holdesjassplassformål	2025			
Lufthavnformål	2026			
Teleskoptelefon	2027			
Annen bangrunn - teknisk anlegg	2028			
Annen bangrunn - granterast	2029		999966	153-153-152
Lufthavn	2030		999999	153-153-153
Lufthavn - landingsbane	2031			
Lufthavn - terminalbygg	2032			
Lufthavn - passasjerterminalbygg	2033			
Landingsplass for helikopter	2034			
Havn	2040		99CCCC	153-204-204
Kal	2041			
Havneområde	2042			
Havneområde	2043			
Hovednett for sykkel	2050		FFCCCC	255-204-204
Kollektivnett	2060		CC9966	204-153-152
Kollektivnett	2070			
Kollektivnett	2071			
Kollektivnett	2072			
Kollektivnett	2073			
Parkeringsplass	2074			
Parkeringsplass	2080		999999	153-153-153
Parkeringsplass	2090			
Parkeringsplass	2091			
Parkeringsplass	2092			
Parkeringsplass	2093			
Parkeringsplass	2094			
Parkeringsplass	2095			
Parkeringsplass	2096			
Parkeringsplass	2097			
Parkeringsplass	2098			
Parkeringsplass	2099			
Trase for teknisk infrastruktur	2100		FFCC33	255-204-0
Energinett	2110			
Fjernvarmeanlegg	2120			
Vann- og avløpsnett	2140			
Vannforsyninganlegg	2141			
Avløpsnett	2142			
Overføringsnett	2143			
Avløpsnett	2150			
Telekommunikasjonsnett	2160			
Andre teknisk infrastruktur	2180			
Kombinerte teknisk infrastruktur	2190			
Kombinerte teknisk infrastruktur	2200		CCCCCC	204-204-204
Kombinerte teknisk infrastruktur	2210		CCCCCC	204-204-204
Angitt samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert med andre angitte hovedformål	2900		FFCC33	255-204-153

#### GRØNNSTRUKTUR

Formål	SOS-kode	Kortform	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
3. Grønnstruktur	(3000)			
Grønnstruktur	3001		99FF99	153-255-153
Naturområde	3010			
Turveg	3020			
Turveg	3030			
Friluftsplass	3040			
Rekreasjonsområde	3050			
Park	3060			
Vegetasjonsanlegg	3070			
Kombinerte grønnsstruktur	3080		99FF99	153-255-153
Angitt grønnsstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	3900		66CC33	152-204-152
Angitt grønnsstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	3900		99FF99	153-255-153

#### FORSVARET

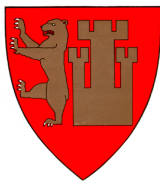
Formål	SOS-kode	Kortform	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
4. Forsvaret	(4000)			
Forsvaret	4001		CCCC99	204-204-153
Uten spesiell militær formål	4010			
Militær formål	4020			
Bygningsformål	4030			
Forsvaretsområde	4040			
Kombinerte militærformål	4900		CCCC99	204-204-153
Angitt militær formål kombinert med andre angitte hovedformål	4900		FFFF99	255-255-153
Angitt militær formål kombinert med andre angitte hovedformål	4900		CCCC99	204-204-153
Angitt militær formål kombinert med andre angitte hovedformål	4900		CCFF99	204-204-153

#### LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

Formål	SOS-kode	Kortform	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift	(5000)			
Landbruks- natur- og friluftformål samt reindrift (LNFNR)	5001		CCCC99	204-204-153
LNFNR-areal for nærvedliggende skog og jordbruks- eller reindriftsformål	5100			
Landbruksformål	5110			
Jordbruk	5111			
Skogbruk	5112			
Skogbruk	5113		33FF99	51-255-153
Skogbruk	5114			
Skogbruk	5115			
Naturformål	5120		99FF66	153-255-152
Friluftformål	5130			
Reindrift	5140			
Reindrift	5200		CCCC99	204-204-204
Spredt boligbebyggelse	5210			
Spredt fritidsbebyggelse	5220			
Spredt næringsbebyggelse	5230			
Naturområde	5300		99CC33	204-153-153
Jordbruks	5400			
Særlige landbruksformål	5500		99FF99	153-255-153
Vann- og kulturlandskap	5600		CCFF99	204-255-153
LNFNR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	5900		FFFF99	255-255-153
LNFNR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	5900		FFFF99	255-255-153

#### BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Formål	SOS-kode	Kortform	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	(6000)			
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	6001		CCCCFF	204-255-255
Ferdest	6010			
Ferdest	6020		66CCFF	51-204-255
Skjold	6030			
Næringsområde i sjø	6040			
Småbåthavn	6050			
Småbåthavn	6060			
Småbåthavn	6070		66FF99	153-153-255
Småbåthavn	6080		99FF66	153-152-255
Småbåthavn	6090		99FF66	153-152-255
Oppsettformål i sjø	6100		99FF66	153-152-255
Avvikling	6200		FFCCFF	255-204-255
Avviklingsanlegg i sjø og vassdrag	6410			
Avviklingsanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	6420			
Drinksområde	6500		33FF66	51-153-255
Naturområde	6600		99FF99	153-255-255
Naturområde i sjø og vassdrag	6610			
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	6620			
Friluftsområde	6700			
Friluftsområde i sjø og vassdrag	6710			
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	6720			
Småbåthavn i sjø og vassdrag	6730			



# Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

<b>Fastmerker</b>	Område for industri/lager	Rasteplass	Kulturminne(*)
<b>Reguleringsplan - juridiske punkter</b>	Område for fritidsbebyggelse	Parkeringsplass	Fiskebruk
Vegstenging av veg,avkjørsel	<b>BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER</b>	Kollektivanlegg	Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
Avkjørsel	Offentlig barnehage	Busstreminnal	Naturvernområde(på land)
Brukar	Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)	Bussholdeplass	Naturvernområde i sjø og vassdrag
Tunnellåpning	Offentlig institusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)	Drosjeholdeplass	Klimavernsone
<b>Grensepunkter</b>	Offentlig kirke	Jernbane	Område for steinbrudd og masseuttak
Off. godkj. grensemerke	Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)	Sporveg-/forstadsbane	Andre områder for vesentlige terrenginngrep
Bolt	Offentlig administrasjon	Havneområde	Område for reindrift
Kors	<b>BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL</b>	Kai	Pelsdyranlegg
Grensestein/reys	Almennyttig barnehage	Småbåtanlegg(landdelen)	Handlingsgartneri
Grensemerke, annen type	Almennyttig undervisning(skole,universitet mv.)	Trafikkområde i sjø og vassdrag	Område for særskilte anlegg
<b>Juridiske linjer</b>	Almennyttig institusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)	Skipsled	Taubane
Sti	Almennyttig Kirke	Havneområde i sjø	Fornøyelsespark
Regulert tomtegrense	Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)	Offentlig småbåhavn(*)	Område for vindkraft
Eiendomsgrænse som skal oppheves	Almennyttig administrative bygg	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag	Annet spesialområde
Grense for restriksjonsomr.	Område for jord- og skogbruk	Annet trafikkområde(på land)	<b>FELLESOMRÅDER</b>
Grense for bevaring	Område for jordbruk(*)	<b>FRIMRÅDER</b>	Felles avkjørsel
Bygg som skal bevares	Område reindrift	Park	Felles adkomst(*)
Byggegrense	Område for gartneri	Turveg	Felles gangareal
Grenser,bygg,fjernes	Område for parsellhager	Skileype	Felles parkeringsplass
Byggelinje-/grense	Annet landbruksområde	Anlegg for lek	Felles lekeareal for barn
Tre	<b>OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER</b>	Anlegg for idrett og sport	Felles gårdplass
Støyskjerm	Kjørevog	Leirplass	Fellesareal for garasjer
Eiendomsgrænse som skal oppheves	Gate med fortau	Annet friområde	Felles grøntareal
<b>Reguleringsplan bestemmelsgrense</b>	Annen vegggrunn	Friområde i sjø og vassdrag	Annet Fellesareal for flere eiendommer
<b>Reguleringsplangrensler</b>	Gang-/sykkelvei	Badeområde	<b>KOMBINERTE FORMÅL</b>
<b>Formålsgrensler</b>	Sykkelvei	Småbåhavn	Bolig/Forretning
<b>Jernbanelinjer</b>	Gangvei	Regattabane	Bolig/Forretning/Kontor
Jernbanelinje	Kjørbar gang-/sykkelvei(*)	Annet friområde i sjø og vassdrag	Bolig/Kontor
Situasjonlinjer, jernbane	Fortau(*)	SPESIALOMRÅDER	Bolig/Offentlig
<b>Eiendomsgrenser</b>	Gatetun	Privat vei	Forretning/Kontor
Målte grenser	Torg	Privat parkering(*)	Forretning/Kontor/Industri
Målte grenser	Forts..	Park(*)	Forretning/Industri
Ikke-målte grenser		Parkbelte i industristrek	Forretning/Kontor/Offentlig
Frihåndstegnede grenser		Campingplass	Forretning/Offentlig
<b>Kommunegrensler</b>		Friluftsområde(på land)	Kontor/Industri
<b>Reguleringsplan - bestemmelser</b>		Friluftsområde i sjø og vassdrag	Kontor/Offentlig
Fareområde		Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig	Kontor/Bensinstasjon
Restriksjonsområde		Golfbane	Offentlig/Almennyttig
Bevaringsområde		Grav- og urnelund	Vegserviceanlegg(Bevertnings/Bensinstasjon)
Fornøyelsesområde		Privat småbåtanlegg(land)	Annet kombinert formål
Rekkefelgeområde		Privat småbåtanlegg(sjø)	Unyansert formål(kun for eldre planer)
<b>Reguleringsplan - formal</b>		Område for anlegg i grunnen	<b>Reguleringsplaner</b>
<b>BYGGEOMRÅDER</b>		Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet	<b>Vannflater</b>
Område for boliger med tilhørende anlegg		Drikkevannsmagasin	Vannflater
Frittliggende småhusbebyggelse		Vann- og avløpsanlegg	
Konsentrert småhusbebyggelse		Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg	
Blokkbebyggelse		Anlegg for telekommunikasjon	
Garasjer i boligområder		øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/siviltforsvaret	
Område for forretning		Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass	
Område for kontor			
Forts..			