

# Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Alfheims gate 34, 1707 SARPSBORG

 SARPSBORG kommune

# gnr. 1, bnr. 1995, snr. 3

## Markedsverdi

**4 600 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 136 m<sup>2</sup> BRA-i: 116 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.03.2026

Rapportdato: 12.03.2026

Oppdragsnr.: 13794-1330

Eiendomsverdi ref nr: OE8553

Foretak: Witek AS

Takstingeniør: Jørn-André Isnes



**Witek**  
TAKST OG EIENDOM

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 8 godt kvalifiserte takstingeniører. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringtakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.



## Rapportansvarlig

Jørn-André Isnes

Uavhengig Takstingeniør

jorn@witek.no

924 21 101



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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
- løsløse 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# 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

Boligen fremstår med overflater og utstyr fra byggeåret. Ved oppføringen ble det lagt vekt på en god standard. Boligen bærer preg av forsiktig bruk, og fremstår med normal bruksslitasje.

Takstingeniør anbefaler at hele rapporten leses. Det henvises til rapportens enkelte punkter med tilhørende vurderinger.

## Rekkehus - Byggeår: 2015

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av papp.  
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.  
Ytterveggene i deler av underetasjen, og i hele første etasje er av massiv-tre som er isolert på utsiden. Fasade/kledning har liggende bordkledning.  
Taket er oppført som et kompakt-tak med element av massiv-tre i bunnen.  
Malte trevinduer med 2-lags glass.  
Malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.  
Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.  
Fra spisestuen er det utgang til en hellelagt uteplass på terrengniva.  
Fra stua er det utgang til en overbygd balkong. Gulvet er med impregnerte gulvbord over papp. Rekkverk i stålkonstruksjoner med glass.  
Boden er oppført i trekonstruksjoner. Fasader med stående trepanel. Gulvet er hellelagt.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvedig er det gulv av parkett.  
Veggene har elementer av massiv-tre, betong, fliser og malte plater.  
Innvedige tak har elementer av massiv-tre og malte plater.  
Mellom etasjene er det massiv-tre elementer.  
Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.  
Boligen har malt tretrapp.  
I underetasjen er det garasje med plass for en bil. Det er støpt gulv, veggene er av massiv-tre og malte plater. Det er malte plater i himlingen. Det er montert leddport med elektrisk portåpner. Det er montert elbillader. Ventilasjonsanlegget er plassert her.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom underetasje:  
Veggene har massiv-tre, malte plater og betong.  
Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Vvb er plassert her.  
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.

### Bad underetasje:

Veggene har fliser.  
Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Sluket er av typen Purus rennesluk uten mulighet for å se membranen under klemringen.  
Rommet har innredning med servant med to blandebatterier, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.  
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.

### Bad første etasje:

Veggene har fliser.  
Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.  
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, stekeovn og komfyrvakt.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvedige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har balansert ventilasjon.  
Det er installert varmepumpe.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
I stuen er det en luft-til-luft varmepumpe og en moderne peisovn.  
Peisen er av prefabrikkerte elementer, og har støpejernsinnsats og glassfelter på 3 sider.  
Det er varmekabler i gulvene i hall og på begge baderommene.  
Elektrisk anlegg med 3 x 50 A og diverse kurser med automatsikringer. Sikringsskap plassert i garasje.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.  
Bygningen har betonggrunnmur.  
Forstøtningsmurer er av naturstein.  
Tomten er skrånende arrondert.  
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	136 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	136 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 600 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 600 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

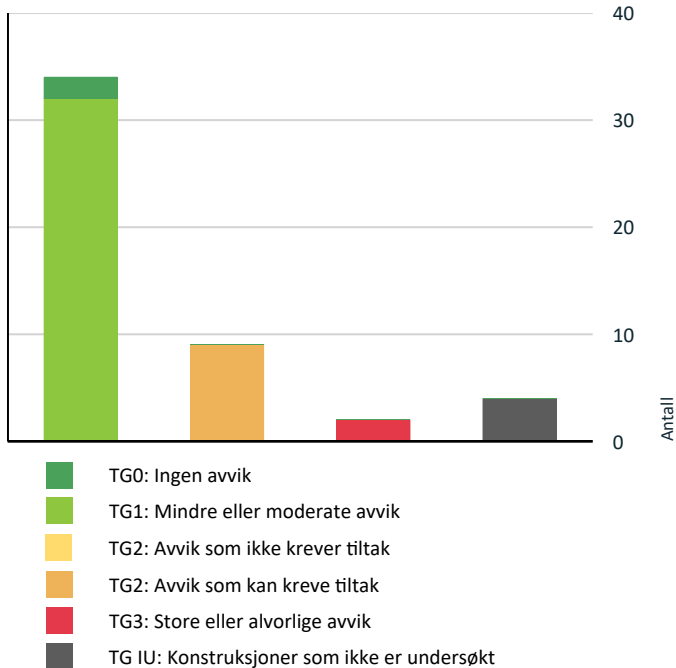
## Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det ene soverommet er søkt som bad og vaskerom er søkt som bod. Det er ikke søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Underetasje stemmer ikke med tegninger.

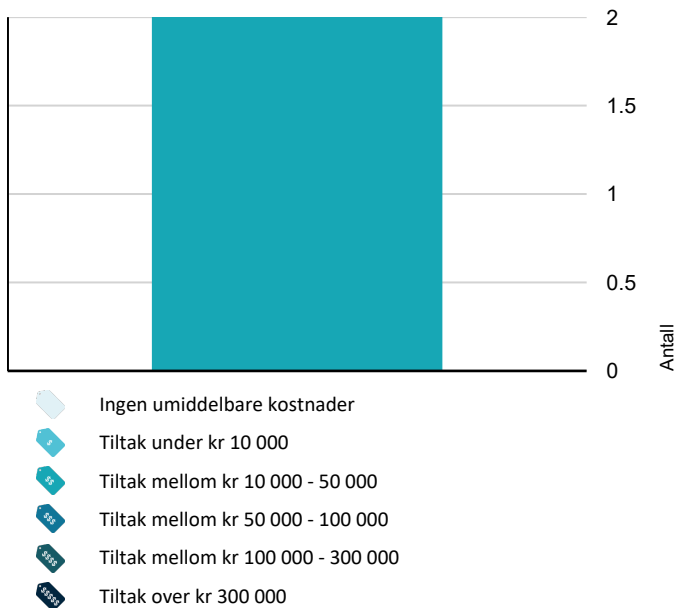
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! **Utvendig > Skyvedør** [Gå til side](#)

! **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)

! **Tekniske installasjoner > Oppvarming** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

! **Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

**Byggeår**  
2015

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå pga. sikkerhet. Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder.

### TG 1 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Ytterveggene i deler av underetasjen, og i hele første etasje er av massiv-tre som er isolert på utsiden. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

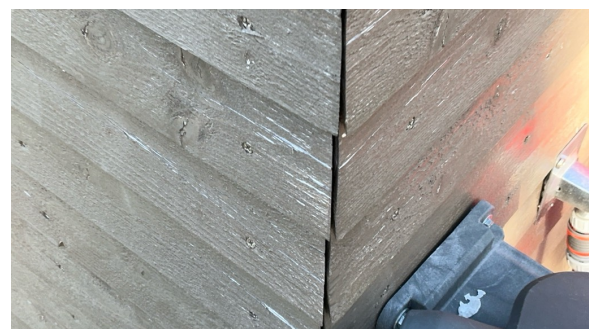
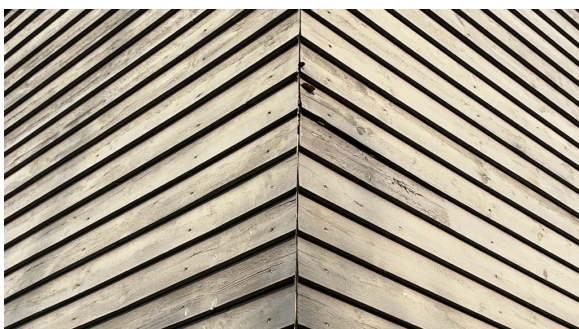
- Det er avvik:

Det er oppsprukket trevirke/trepaneler.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for vask og overflatebehandling.



### TG IU Takkonstruksjon/Loft

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

## Beskrivelse

Taket er oppført som et kompakt-tak med element av massiv-tre i bunnen.

## Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

## Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

## ! TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



## ! TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

# Tilstandsrapport



Råteskade på skyvedør



Lav avslutning mot dører og vinduer

## ⚠ TG 3 Skyvedør

### Beskrivelse

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ⚠ TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Fra spisestuen er det utgang til en hellelagt uteplass på terrengnivå. 50 kvm.



## ⚠ TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Fra stua er det utgang til en overbygd balkong. Gulvet er med impregnerte gulvbord over papp. Rekkverk i stålkonstruksjoner med glass. 6 kvm.



## TG 1 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Boden er oppført i trekonstruksjoner. Fasader med stående trepanel. Gulvet er hellelagt. Vedlikehold ol. Panel er noe vridd.

## INNENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har elementer av massiv-tre, betong og malte plater. Innvendige tak har elementer av massiv-tre og malte plater.

Vedlikehold ol;

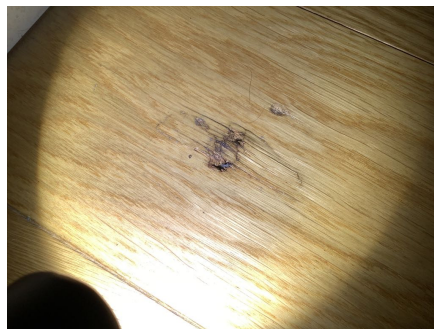
Overflater har noe forskjeller av slitasjegrad og behov for vedlikehold. Det er registrert lokal vannskade i parkett under varmepumpe. Ifølge opplysninger skyldes skaden lekkasje fra varmepumpe.

Vedlikehold og oppgradering av overflater må vurderes ut fra brukerens egne behov og ønsker. Det anbefales normal overflatebehandling der det er tegn til slitasje.

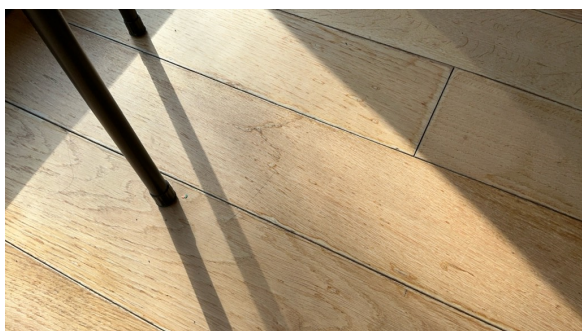
# Tilstandsrapport



Merker går ikke bort fra betongvegg soverom



Sprekk i parkett i samme soverom i underetasje.



## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Mellom etasjene er det massiv-tre elementer.

## TG 2 Radon

### Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

### Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipes og vedovn.

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet har parkett. Veggene har betong/mur/fliser. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.

## ! TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp. Små merker, ansett som vanlig bruksslitasje.

## ! TG 1 Garasje

### Beskrivelse

I underetasjen er det garasje med plass for en bil. Det er støpt gulv, veggene er av massiv-tre og malte plater. Det er malte plater i himlingen. Det er montert leddport med elektrisk portåpner. Det er montert elbillader. Ventilasjonsanlegget er plassert her.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Dette kan gi risiko for at vann kan bre seg videre utover i etasjen ved en eventuell vannutstrømning utenfor dusjhjørnet.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utføre tiltak for å lukke avvik.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Det dusjes direkte på vegger og gulv. Direkte vannbelastning på vegger og gulv kan på generelt grunnlag gi økt risiko for fukt i bakenforliggende/tilstøtende konstruksjoner.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare gjøres ved demontering av fliser. Denne typen destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Toalettering er sprukket.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utføre tiltak for å lukke avvik.

Hullyd kan forkomme på lokale områder spesielt under storformatfliser. Det kan også opptre langs sidekanter på gulv med påstøp eller avretningsmasser. Begrepet hull lyd kan altså brukes på forhold som ikke er en feil, mangel eller kvalitetsforringelse og hvor flislaget ikke trenger utbedring.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

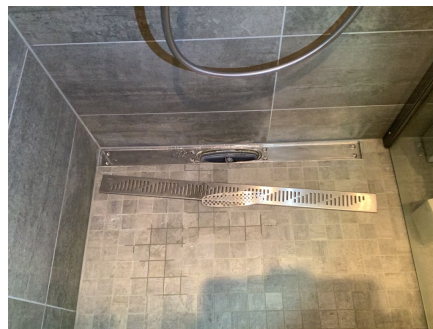
#### Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Det dusjes direkte på vegger og gulv. Direkte vannbelastning på vegger og gulv kan på generelt grunnlag gi økt risiko for fukt i bakenforliggende/tilstøtende konstruksjoner.

Sluket er av typen Purus rennesluk uten mulighet for å se membranen under klemringen.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med servant med to blandebatterier, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.

## UNDERETASJE > BAD

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Mur og massiv-tre.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har massiv-tre, malte plater og betong. Taket er malt.

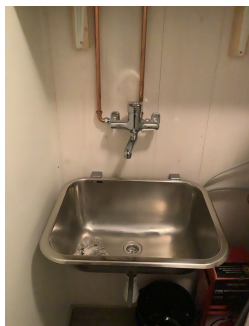
#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Dette kan gi risiko for at vann kan bre seg videre utover i etasjen ved en eventuell vannutstrømning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utføre tiltak for å lukke avvik.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Vvb er plassert her.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Mur og massiv-tre.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, stekeovn og komfyrvakt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.

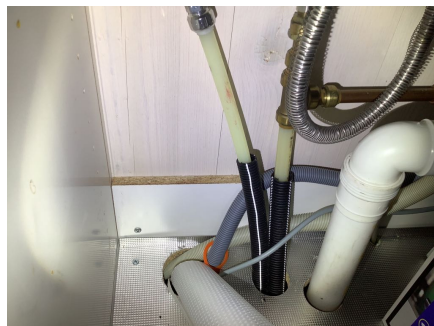
#### Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

#### Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

## TG 3 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpe fungerer ikke.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må erstattes med ny om man ønsker varmepumpe.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



## TG IU Oppvarming

### Beskrivelse

I stuen er det en luft-til-luft varmepumpe og en moderne peisovn. Peisen er av prefabrikkerte elementer, og har støpejernsinnsett og glassfelter på 3 sider. Det er varmekabler i gulvene i hall og på begge baderommene.

## TG 2 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

### Beskrivelse

Elektrisk anlegg med 3 x 50 A og diverse kurser med automatsikringer. Sikringskap plassert i garasje.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

### 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 Lamper, brytere og elbillader.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

# Tilstandsrapport

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

## 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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?

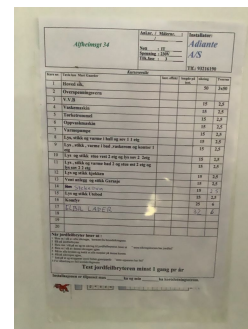
Nei

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?

Ja Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.



# Tilstandsrapport

## TG 0 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 forenklede 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.*

### Beskrivelse

6 kg pulverapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei Det er et 6 kg håndslukkeapparat i boligen.**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei Det er ikke synlige skader på slukkeutstyr. Slukkeutstyr er ikke demontert eller funksjonstestet.**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei Det er montert røykvarslere i hver etasje. Røykvarslere er ikke funksjonstestet og det er ikke fastlagt hvorvidt røykvarslere er tilknyttet strømmettet.**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei Det er ikke visuelle skader på røykvarslere. Røykvarslere er ikke demontert.**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Byggegrunn er ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

## TG 1 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

### Beskrivelse

Dreneringen er fra 2015.



## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein.



## Terrengforhold

### Beskrivelse

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

## ! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).

# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

136 m<sup>2</sup>/116 m<sup>2</sup>

Rekkehus: Stue/kjøkken, Spisestue, 3 Soverom, 2 Bad, Hall m/trapp, 2 Garasjer, Vaskerom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 4 600 000

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 4 600 000

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

4 600 000

## Konklusjon markedsverdi

**4 600 000**

## Markedsvurdering

Markedsverdien som er satt i denne rapporten er takstmannens oppfatning av hva som er en normal markedsverdi. Det er viktig å være klar over at det ved salg av eiendommen vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Alfheims gate 32 ,1707 SARPSBORG 115 m <sup>2</sup> 2015 2 sov	12-03-2019	3 990 000	<b>4 300 000</b>		4 300 000	<b>37 391</b>
2 Alfheims gate 34 ,1707 SARPSBORG 116 m <sup>2</sup> 2015 3 sov	26-09-2018	4 200 000	<b>4 300 000</b>		4 300 000	<b>37 069</b>
3 Helgebyveien 5E ,1734 HAFSLUNDSØY 116 m <sup>2</sup> 2017 3 sov		3 990 000		75 000	75 000	<b>35 043</b>
4 Jaktveien 29 ,1710 SARPSBORG 128 m <sup>2</sup> 1999 4 sov	30-05-2023	3 590 000	<b>3 500 000</b>	579 413	4 079 413	<b>31 870</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### 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

Kommunale avgifter, fakturert på eiendommen 2022	Kr.	18 194
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.	13 600
Forsikring, årlig premie estimert av takstingeniør	Kr.	7 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>39 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 140 000
<b>Sum teknisk verdi - Rekkehus</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 650 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 650 000**

### 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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	950 000
-------------------	-----	---------

#### Beregnet tomteverdi

**Kr. 950 000**

### Kommentar

Byggekostnadene har variert svært mye det seneste året, både materialprisene og timeprisene for håndverkere. Dette gir utfordringer ved beregning av byggekostnader i ulike takstopprodrag. Det er derfor tatt forbehold i rapporten om presisjonsnivået og usikkerheten som ligger i de beregnede byggekostnadene/teknisk verdi.

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 600 000</b>
--	------------	------------------

# 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

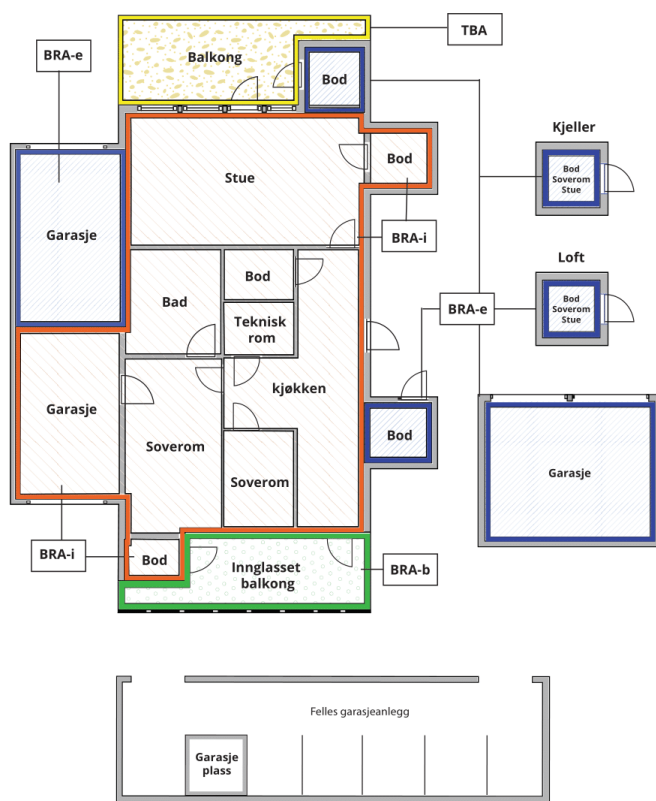
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstert bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

## Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	70			70	56
Underetasje	46			46	
Underetasje garasje		20		20	
<b>SUM</b>	<b>116</b>	<b>20</b>			<b>56</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>136</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken, spisestue, soverom, bad		
Underetasje	Hall m/trapp, soverom, soverom 2, bad, garasje, vaskerom		
Underetasje garasje		Garasje	

## Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

I tillegg er det bod på 4,4 m<sup>2</sup> i fellesområde.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det ene soverommet er søkt som bad og vaskerom er søkt som bod. Det er ikke søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Underetasje stemmer ikke med tegninger.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Div. el-arbeider.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

## 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)
Rekkehus	116	20

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.9.2023	Jørn-André Isnes	Takstingeniør
	Per Anders Østmark	Rekvirent
09.3.2026	Jørn-André Isnes	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	1995		3	569 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Alfheims gate 34

### Hjemmelshaver

Østmark Per Anders

### Kommentar

Det er felles tomt for sameiet. Sameiet kan omfatte flere gårds- og bruksnummer. For ytterligere opplysninger henvises det til opplysninger fra forretningsfører.

### Eierandel

1 / 3

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Rekkehuset har beliggenhet på Fritznerbakken ikke langt fra Sarpsborg sentrum. Fritznerbakken er et område bestående av etablert boligbebyggelse i form av store frittliggende boligbygg, rekkehus og eldre eneboligbebyggelse. Området har en sentral beliggenhet med korte avstander til barnehager, skoler, idrettsanlegg, butikker, bussterminal og togstasjon m.m. Det er kort gangavstand til Sarpsborg sentrum med alle sine forretninger og øvrige fasiliteter, og det er kort vei til friluftsliv- og turområder i og rundt lysløypa på Kurland. Det er golfbane på Opsund golfbaneanlegg bare få minutters kjøretur unna.

### Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

### Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

### Om tomten

Det er felles tomt for sameiet. Det er asfaltert fra gaten og inn mot garasje og inngangsparti, og avgrenset med kantstein mot grøntarealer. Tomten er skrånende mot vest, og på baksiden er det en hellelagt uteplass. Det er en levegg mot naboleiligheten, og rundt uteplassen er det støttemurer av granittblokker. Rundt uteplassen og langs endeveggen er det grøntarealer med gressplen. En del av grøntarealene mot Olav Haraldssons gate er utenfor sameiets felles tomt.

### Tinglyste/andre forhold

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med potensiell fare (aktomhetsområde) for større kvikkleireskred.

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

Eiendommen ligger innenfor en reguleringsplan som er foreslått opphevet. Sarpsborg kommune har startet et arbeid med å oppheve eldre reguleringsplaner.

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/revkurent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/revkurent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Takstingeniør viser til boligselskapets vedtekter/årsberetninger og opplysninger fra forretningsfører for ytterligere informasjon. Eventuelle planlagte/utførte vedlikeholds-/oppussingsarbeider i boligselskapet som kan medføre økt husleie/gjeld er ukjent for takstingeniør dersom ikke annet er nevnt. Eventuelle felles kjeller/bodarealer er ikke besiktiget.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

### Kommentar

Forsikringspolise er ikke innhentet av takstingeniør.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.09.2023	Div. opplysninger om eiendommen.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.09.2023	Div. opplysninger om eiendommen.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	06.09.2023	Div. opplysninger om eiendommen.	Ikke gjennomgått		Nei
Megler	06.09.2023	Div. opplysninger om eiendommen.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	06.09.2023	Div. opplysninger om eiendommen.	Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.09.2023	
2	12.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- 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 slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt.

Rapport over 1 år gammel. Ny befaring gjennomført 09.03.2026.



Kartverket

HOLMSKAU & PARTNERS  
ST. MARIE GATE 112  
1725 SARPSBORG

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 194-23-0120 (Karen Vestheim)  
Vår referanse: 3283163/22297076  
Bestilling: C3 2023-09-05 (5) 144

Dato  
05.09.2023

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
173131	200	25.2.2015	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3003 SARPSBORG	1	1995	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



## Melding til tinglysning

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601698249  
 Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysning

Organisasjonsnr 938801363  
 Navn SARPSBORG KOMMUNE

Adresse Postboks 237, 1702 SARPSBORG

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 992313102  
 Navn SKJELSVIK EIENDOM AS  
 833384252 EIENDOMSMEGLER 1 ØSTFOLD  
 AKERSHUS  
 890148182 SKOLT JOHANNE AS

Bruksenhet Adresse Sandesundsveien 34, 1724 SARPSBORG  
 Postboks 520, 1522 MOSS  
 Sandesundsveien 34, 1724 SARPSBORG

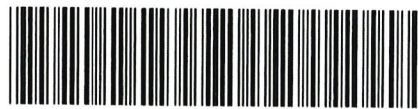
### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 0105  
 Gnr 1  
 Bnr 1995

### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0105	1	0	1	1 / 3	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1	0	2	1 / 3	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1	0	3	1 / 3	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 173131 Tinglyst: 25.02.2015  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



**Begjæring om**  **oppdeling i eierseksjoner**  **reseksjonering**

Rekvirentens navn	0105 SARPSBORG	Plass for tinglyingsstempel
Adresse	Sarpsborg kommune	
Postnr.   Postste	Postboks 237 1702 Sarpsborg	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.	938801363	
Ref. nr.		

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommun.nr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.
0105	SARPSBORG	1	1995

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
992 313102	SKJELSVIK EIENDOM AS	1/2
890148182	SKOLT SOTANNE AS	1/2

3. Begjæring											
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.											
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
4)	5)	6)	6)	4)	5)	6)	6)	4)	5)	6)	6)
1	B	1	B	13				25			
2	B	1	B	14				26			
3	B	1	B	15				27			
4				16				28			
5				17				29			
6				18				30			
7				19				31			
8				20				32			
9				21				33			
10				22				34			
11				23				35			
12				24				36			
Sum tellere:				3	0	= nevner:	3				

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	6/1-15	Utstederens underskrift	<i>[Signature]</i>
------	--------	-------------------------	--------------------

 Rett kopi bekreftes for EiendomsMegler 1 Østfold og Akershus AS  
 Eigun Berglund  
 Megler MNEF

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

a)  seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c)  inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d)  bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e)  ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f)  areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h)  hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller  
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i)  det er fastsatt vedtekter (§ 28)

**Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)**

**6. Tegninger mv.**

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**7. Underskrifter**

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Sarpsborg, 6/1-15	<i>[Signature]</i> Johanne Skolt	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at samelemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

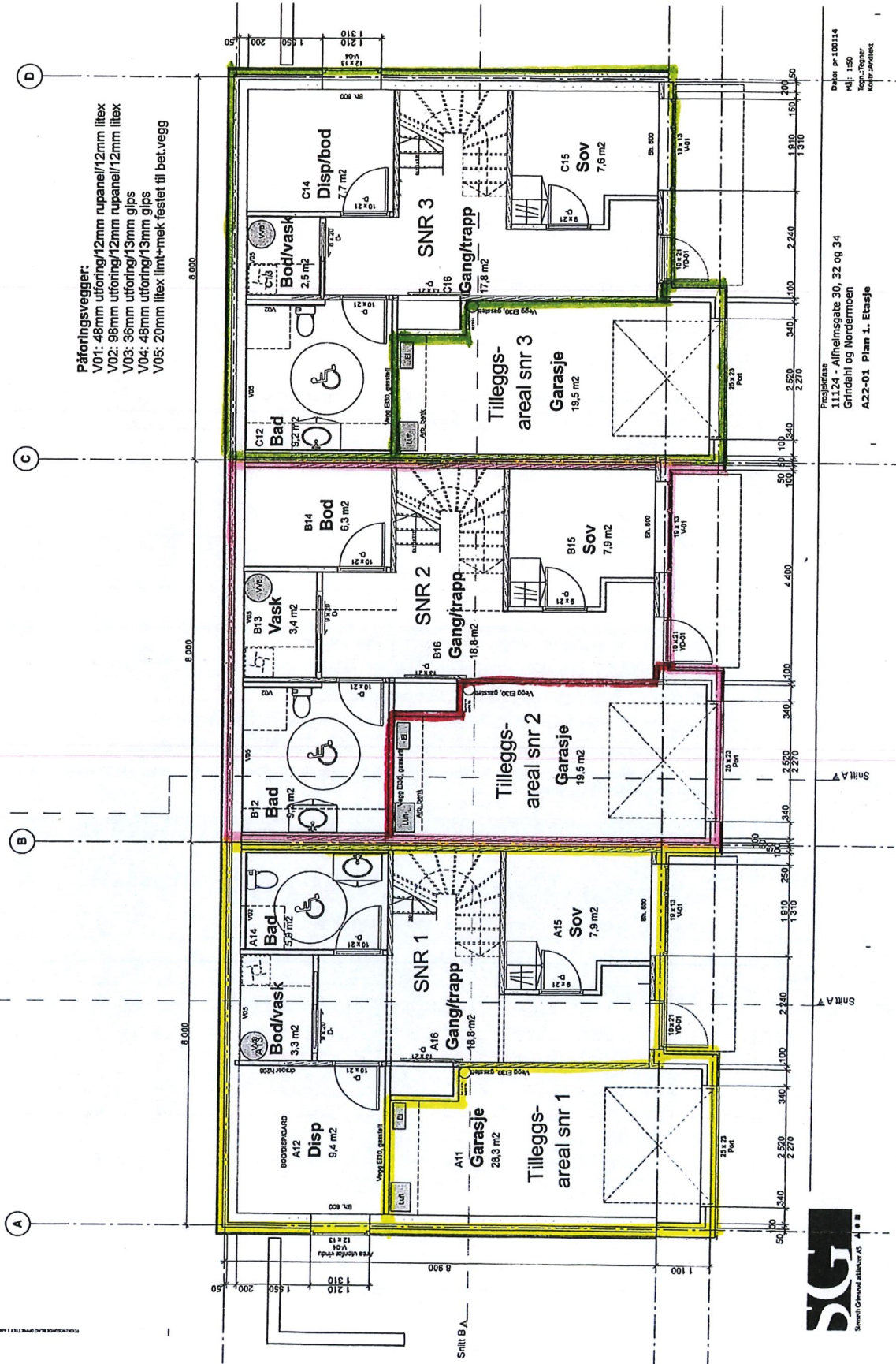
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt	
<b>Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:</b>	
Gnr. 1	Bnr. 1995
Festenr.	Snr.
Kommune Sarpsborg	
Dato	Stempel og underskrift
19.02.2015	Sarpsborg kommune Enhet byggesak, landbruk og kart Øivind Bergset

Noter:
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor samelemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysningsgjenpart.

Plass for tinglysningsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
------	-------------------------

= SNR 1  
 = SNR 2  
 = SNR 3



Prosjektadresse  
 11124 - Alfheimsgate 30, 32 og 34  
 Grindahl og Nordermoen  
 A22-01 Plan 1. Etasje



Doknr: P 100114  
 Mål: 1:50  
 Tegnet av: [Name]  
 Kontrollert av: [Name]





# Alfheims gate 34

Nabolaget Enenda/Turkerud - vurdert av 24 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Familier med barn
- Eldre



## Offentlig transport

Follogata 15 Linje 135	2 min 0.2 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	8 min 0.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 29 min

## Skoler

Lande barneskole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	7 min 0.6 km
Childrens Intern. School Sarpsborg (1... 267 elever, 15 klasser	11 min 0.9 km
Kurland barneskole (1-7 kl.) 442 elever, 22 klasser	14 min 1.3 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	5 min 0.4 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 25 klasser	7 min 2.9 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	11 min 1 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	13 min 5.6 km

## Ladepunkt for el-bil

Storbyen Senter, Sarpsborg	9 min
----------------------------	-------



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 79/100

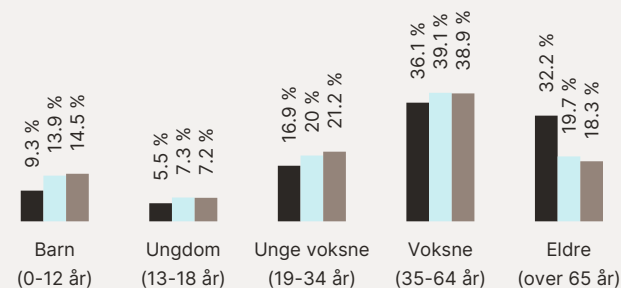


Naboskapet  
Godt vennskap 72/100



Kvalitet på skolene  
Bra 71/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Enenda/Turkerud	1 019	569
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager




Askeladden barnehage (0-5 år) 39 barn	3 min 0.2 km
Fritznerbakken barnehage (0-5 år) 68 barn	5 min 0.5 km
Sarpsborg Doremi barnehage (0-5 år) 75 barn	11 min 0.9 km


## Dagligvare


Meny Sarpsborg	7 min
Kiwi Kurland PostNord	6 min 0.6 km




## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Gående

 Kollektivtilbud  
Veldig bra 86/100

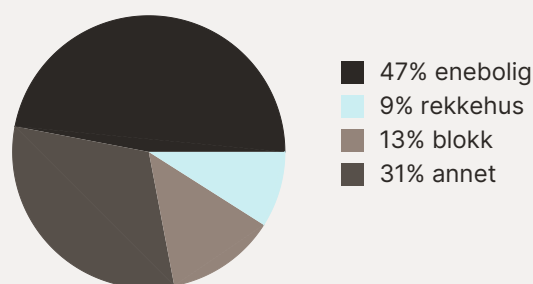
 Gateparkering  
Lett 85/100

 Vedlikehold veier  
Godt velholdt 78/100

## Sport

- |  |   |
|--|---|
|  Eilertsevja grusbane<br>Fotball                       | 4 min <br>0.4 km  |
|  Kruseløkka ungdomsskole<br>Aktivitetshall, ballspill | 5 min <br>0.4 km |
|  SATS Sarpsborg                                       | 7 min            |
|  SKY Fitness Sarpsborg                                | 12 min           |

## Boligmasse







«Sentralt, men rolig»

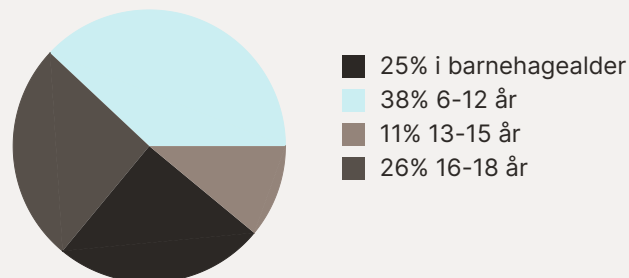
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

- |   |   |
|---|---|
|  Storbyen              | 7 min  |
|  Vitusapotek Sarpsborg | 7 min  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



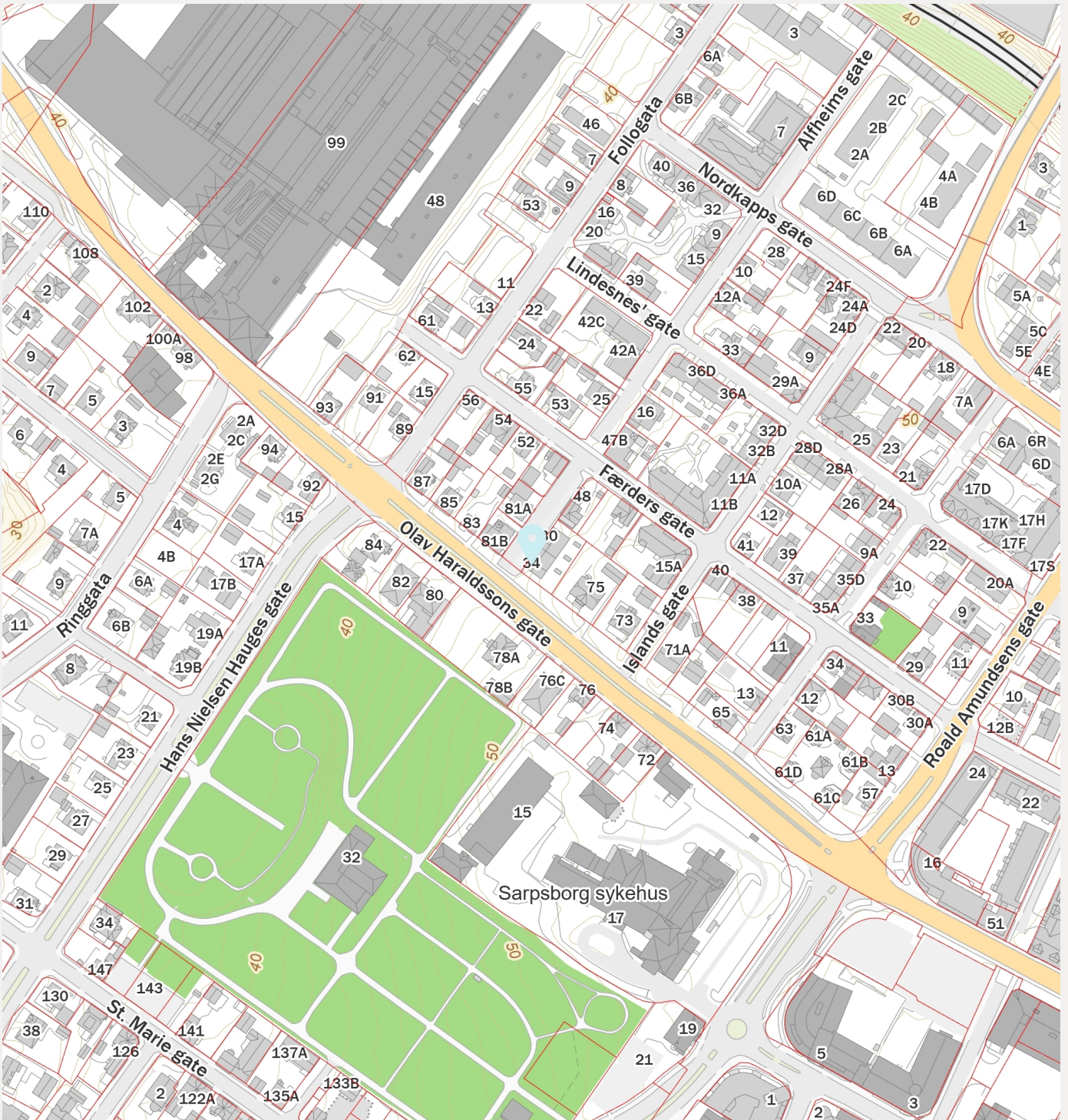
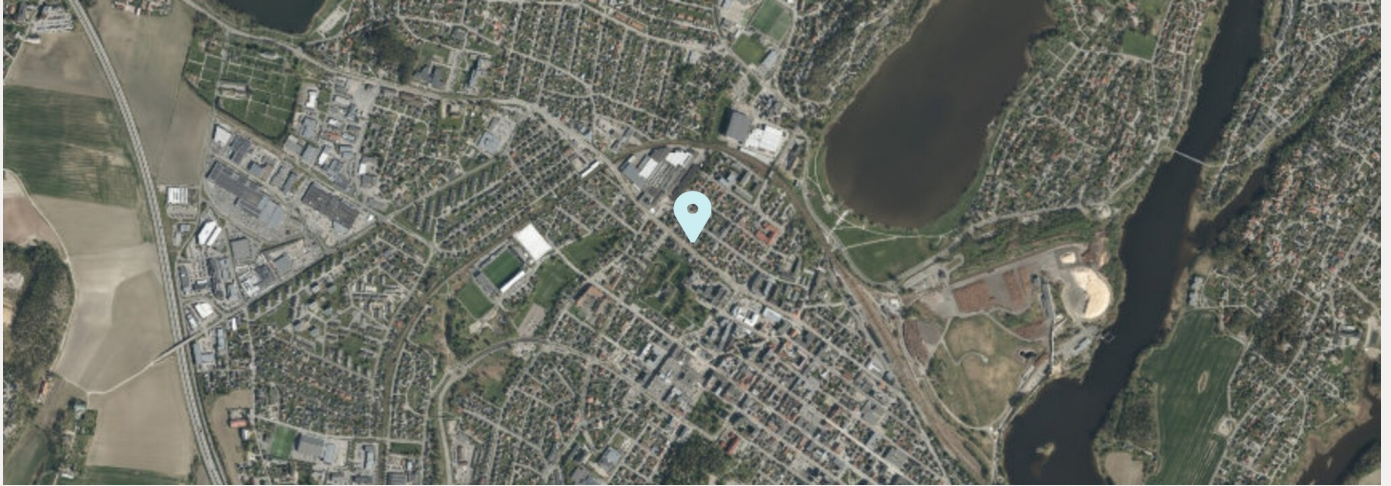
0%

53%

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| ■ | Enenda/Turkerud       |
| ■ | Fredrikstad/Sarpsborg |
| ■ | Norge                 |

## Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%





# Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 04.09.2023

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

<b>Kommunenr.</b>	3003	<b>Gårdsnr.</b>	1	<b>Bruksnr.</b>	1995	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	3
<b>Adresse</b>	Alfheims gate 34, 1707 SARPSBORG								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2022
11421191	687	31.12.2022	Stipulert forbruk	69

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

#### **FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



SG Arkitekter AS  
Strandstredet 1, pb 91  
1751 HALDEN

**Melding om administrativt vedtak.**

Deres ref.:

Vår ref.:  
09/05111-61

Dato:  
20.01.2015

**Ferdigattest er gitt - nybygg 3 stk rekkehus - Alfheimsgate 30-34 -  
gnr 1 bnr 1995 - Grindal og Nordermoen AS**

Vi viser til søknad om ferdigattest.

Med hjemmel i lov om planlegging og byggesaksbehandling § 99 gis ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest, mottatt 9.1.2015.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

I følge kontrollerkjøringer fra ansvarlig kontrollerende foretak er det ikke registrert mangler.

Det vises til vedlagt e-post som opplyser om mangler i forbindelse med tilkoblingen av vann og avløp.

Med vennlig hilsen

*Dette brevet er signert elektronisk av*

Christian Emmerich  
Enhet byggesak landbruk og kart

**Vedlegg:**

Klageskjema  
E-post datert 20.1.2015 (dokument 09/05111-60)

**Kopi til:**

Grindal og Nordermoen AS, Vålerveien 159, 1599 MOSS

# Skjema for adgang til klage

(Forvaltningsloven § 27 tredje ledd)

**1) Avsender**  
Sarpsborg kommune  
v/Team byggesak  
Postboks 237, 1702 Sarpsborg

**2) Klageinstans**  
Fylkesmannen i Østfold  
v/Sarpsborg kommune, byggesaksavdelingen  
Postboks 237, 1702 Sarpsborg

**Her gir kommunen opplysninger hvis De ønsker å klage over vedtak De har fått underretning om.**

## Klagerett

De har rett til å klage over vedtaket.

## Hvem kan De klage til?

Klagen sender De til oss, det vil si det organet som er ført opp i rubrikk 1). Hvis vi ikke tar klagen til følge, sender vi den til klageinstansen, jf. rubrikk 2).

## Klagefrist

Klagefristen er tre - 3 - uker fra den dag De mottar dette brevet. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, og da må De oppgi årsaken til at De ønsker det.

## Rett til å kreve begrunnelse

Dersom De mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.

## Innholdet i klagen

De må presisere:

- hvilket vedtak De klager over
- årsaken til at De klager
- den eller de endringer som De ønsker
- eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

## Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

## Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven § 18 og § 19. De må i tilfelle ta kontakt med oss, jf. rubrikk 1). De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.

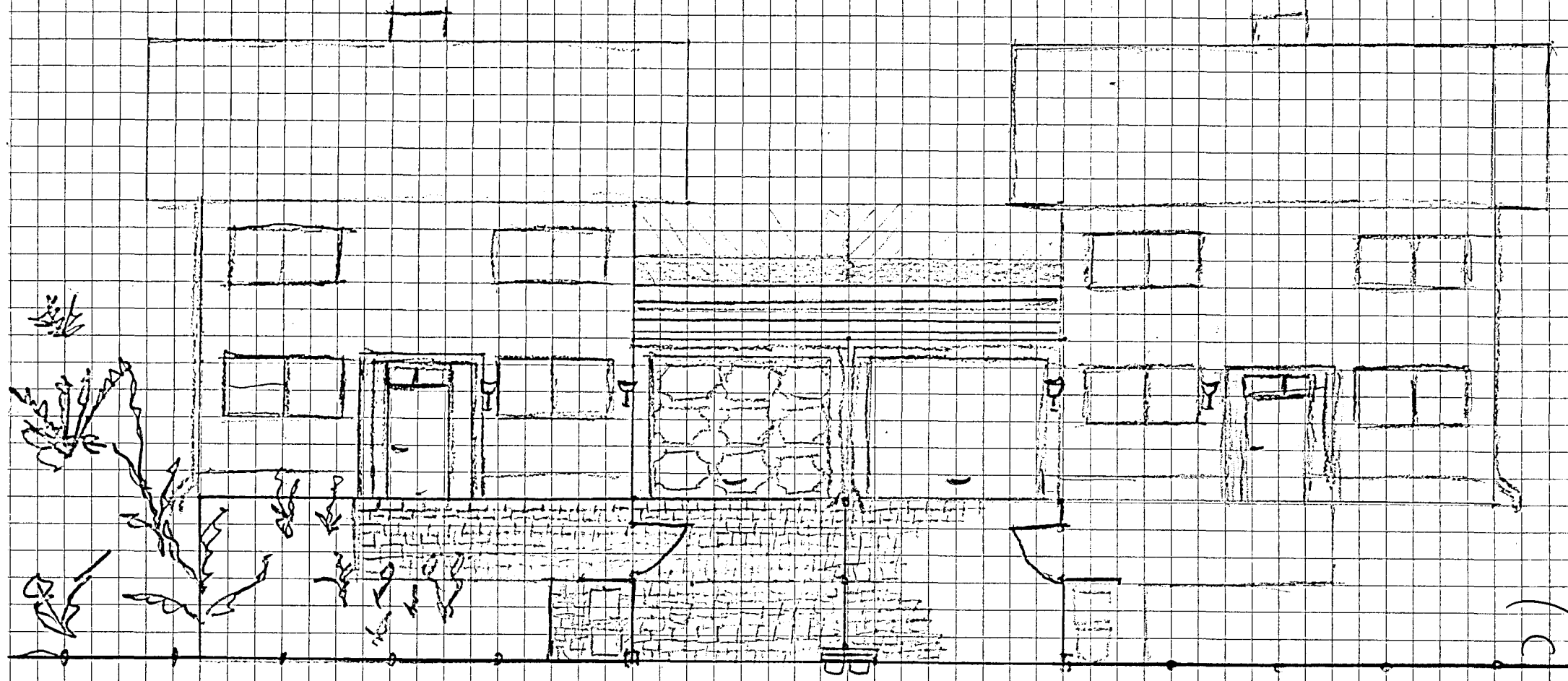
## Kostnader ved klagesaken

De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette. Hvis vedtaket er blitt endret til Deres fordel, kan De etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Klageinstansen, jf. rubrikk 2), vil orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.

## Klage til Sivilombudsmannen

Hvis De mener at De har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan De 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. Dette gjelder likevel ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd. Dersom De nå får Deres klage avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De derfor ikke senere bringe saken inn for Sivilombudsmannen.

Jeg tillater meg å legge ved min lille tegning av hvordan jeg ser for meg den løsning  
som er skissert tidligere.



(C-6)

E2

4 000

10 000

8 000

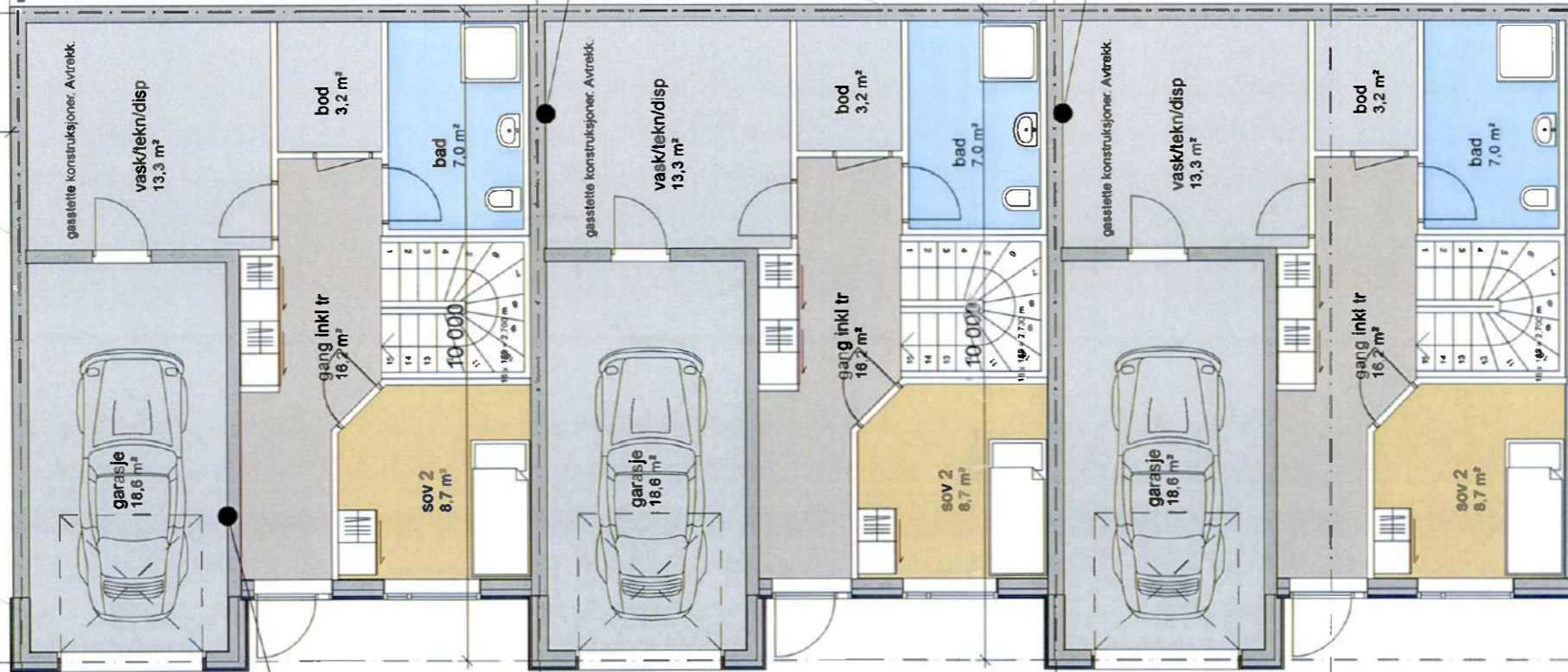
8 000

8 000

Vegg REI30, Rw 55dB

Vegg REI30, Rw 55dB

Ny adkomst til 1/765



BRA eks garasje  
49,9 m²

BRA eks garasje  
49,9 m²

BRA eks garasje  
49,9 m²

Vegg EI30



Rev.	Dato	Sign.	Kontr.
<b>Rammesøknad 3 boliger</b> <b>09559 - Olav Haraldssons gate 75</b> Trond Brynhildsen		Mål	
		Date	04/11/09
		Sign.	ml
		Arkitekt	ml
		Arb nr.	09559
PLAN 1.etg 1:100			

**SG** arkitekter AS  
 Strandstrødet 1 Trøsvikstranda 9  
 Postboks 91, 1751 Balden 1608 Fredrikstad  
 Telefon 69 17 63 40 Telefon 69 30 39 40  
 Telefaks 69 18 83 15 Telefaks 69 30 39 41

A10-01



BRA eks bod  
70,0 m<sup>2</sup>

BYA  
249,0 m<sup>2</sup>  
+ SP-Boder BYA 19,8m<sup>2</sup>

BRA eks bod  
70,0 m<sup>2</sup>

BRA eks bod  
70,0 m<sup>2</sup>



Rev.	Dato	Sign.	Kont.
<b>Rammesøknad 3 boliger</b> <b>09559 - Olav Haraldssons gate 75</b> Trond Brynhildsen		Mål Dato: 09/11/09 Sign: ml Arkitekt: ml Arbeid: 09559	
PLAN 2.etg 1:100			

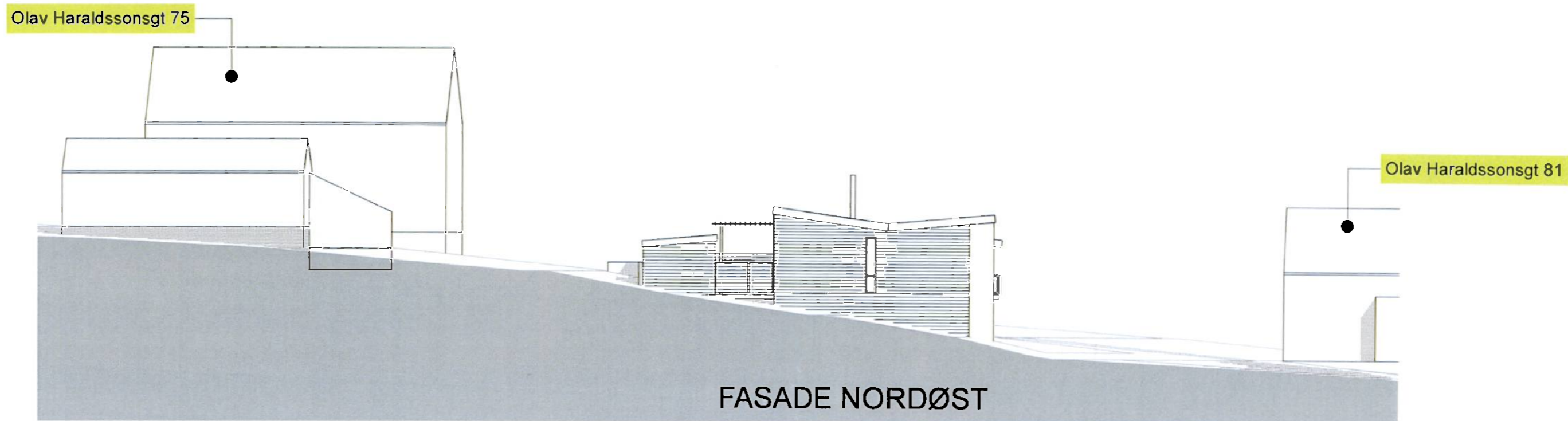

**Stenseth Grimsrud arkitekter AS**  
 Strandstrøde 1  
 Postboks 91, 1751 Halden  
 Telefon 69 17 63 40  
 Telefaks 69 18 83 15

Trosvikstranda 2  
 1608 Fredrikstad  
 Telefon 69 30 39 40  
 Telefaks 69 30 39 41

A10-02



FASADE NORDVEST



FASADE NORDØST

NB!

Høyder på eksisterende bebyggelse er estimert ut fra kart og foto, ikke målt på stedet. Avvik kan forekomme.  
Terreng er konstruert ut fra kart-data fra Sarpsborg kommunes digitale kartdatabase.

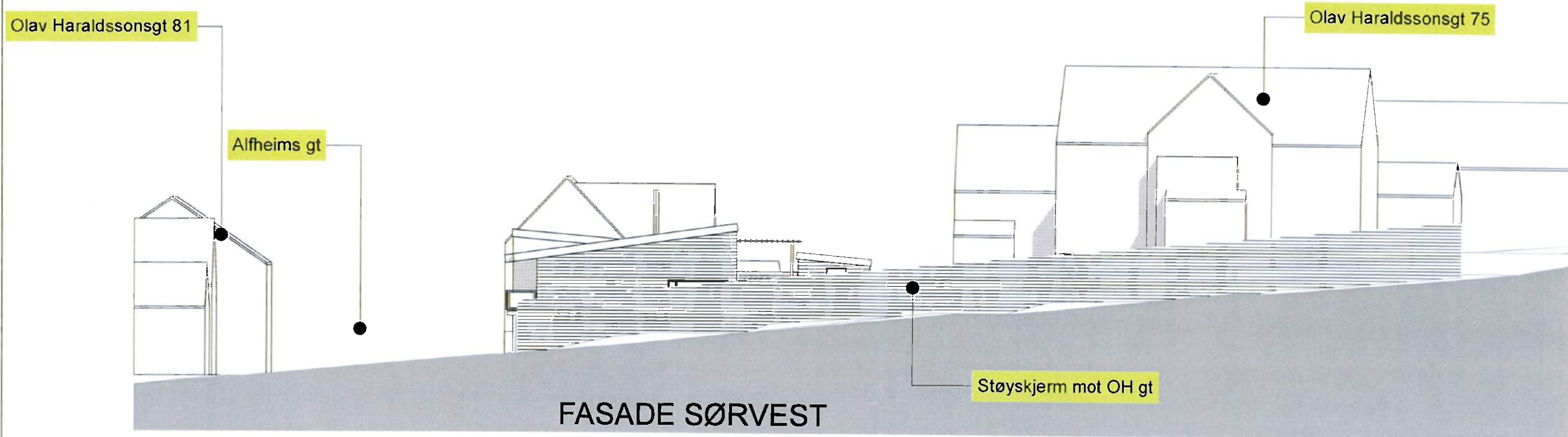
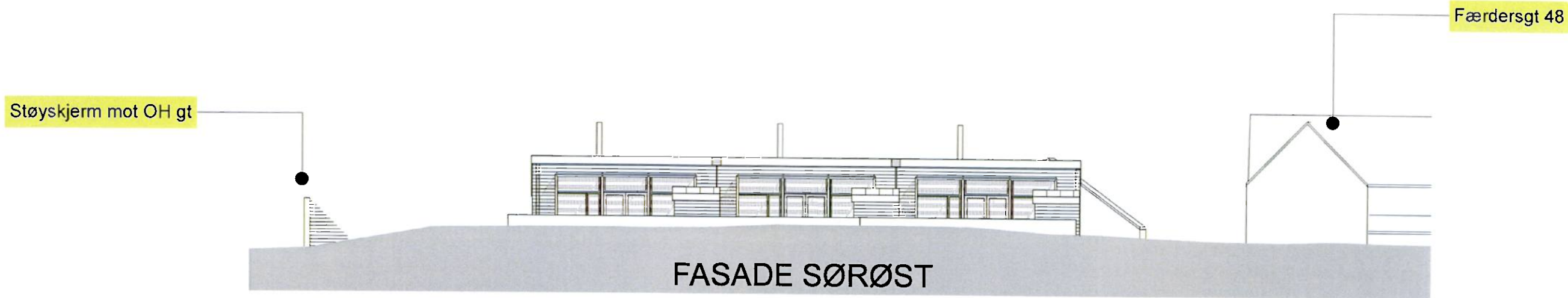
Rev.	Dato	Sign.	Kont.
Rammesøknad 3 boliger			
09559 - Olav Haraldssons gate 75		Mål	
Trond Brynhildsen		Dato: 04/11/09	
		Sign.: ml	
		Arkitekt: ml	
NV og NØ Fasader 1/200		Arb.no: 09559	



Stenseth Grimsrud arkitekter AS  
Strandstredet 1  
Postboks 21, 1751 Halden  
Telefon 69 17 63 40  
Telefax 69 18 83 15

Trosvikstranda 9  
1603 Fredrikstad  
Telefon 69 30 39 40  
Telefax 69 30 39 41

A15-01



NB!  
 Høyder på eksisterende bebyggelse er estimert ut fra kart og foto, ikke målt på stedet. Avvik kan forekomme.  
 Terreng er konstruert ut fra kart-data fra Sarpsborg kommunes digitale kartdatabase.

Rev.	Date	Sign.	Kont.
Rammesøknad 3 boliger			
09559 - Olav Haraldssons gate 75		Mål	
Trond Brynhildsen		Date:	04/11/09
		Sign:	ml
		Arkitekt:	ml
SV og SØ Fasader 1/200		Arb.nr.:	09559

	Slenseth Grimsrud arkitekter AS Strandstrødet 1 Postboks 91, 1751 Halden Telefon 69 17 63 40 Telefax 69 18 83 15	Trøsvikstranda 9 1608 Fredrikstad Telefon 69 30 39 40 Telefax 69 30 39 41	A15-02
	Tegningens opprettelse er utført i ARCHICAD 12 - ORIGINALSTØRRELSE TEGNING A3		

E6

OH gt 75



fra vest



oversikt kvartal 17



fra sør



fra øst

Rammesøknad 3 boliger

09559 - Olav Haraldssons gate 75

Trond Brynhildsen

Visualisering

Mål

Dato: 04/11/09

Sign.: ml

Arkitekt: ml

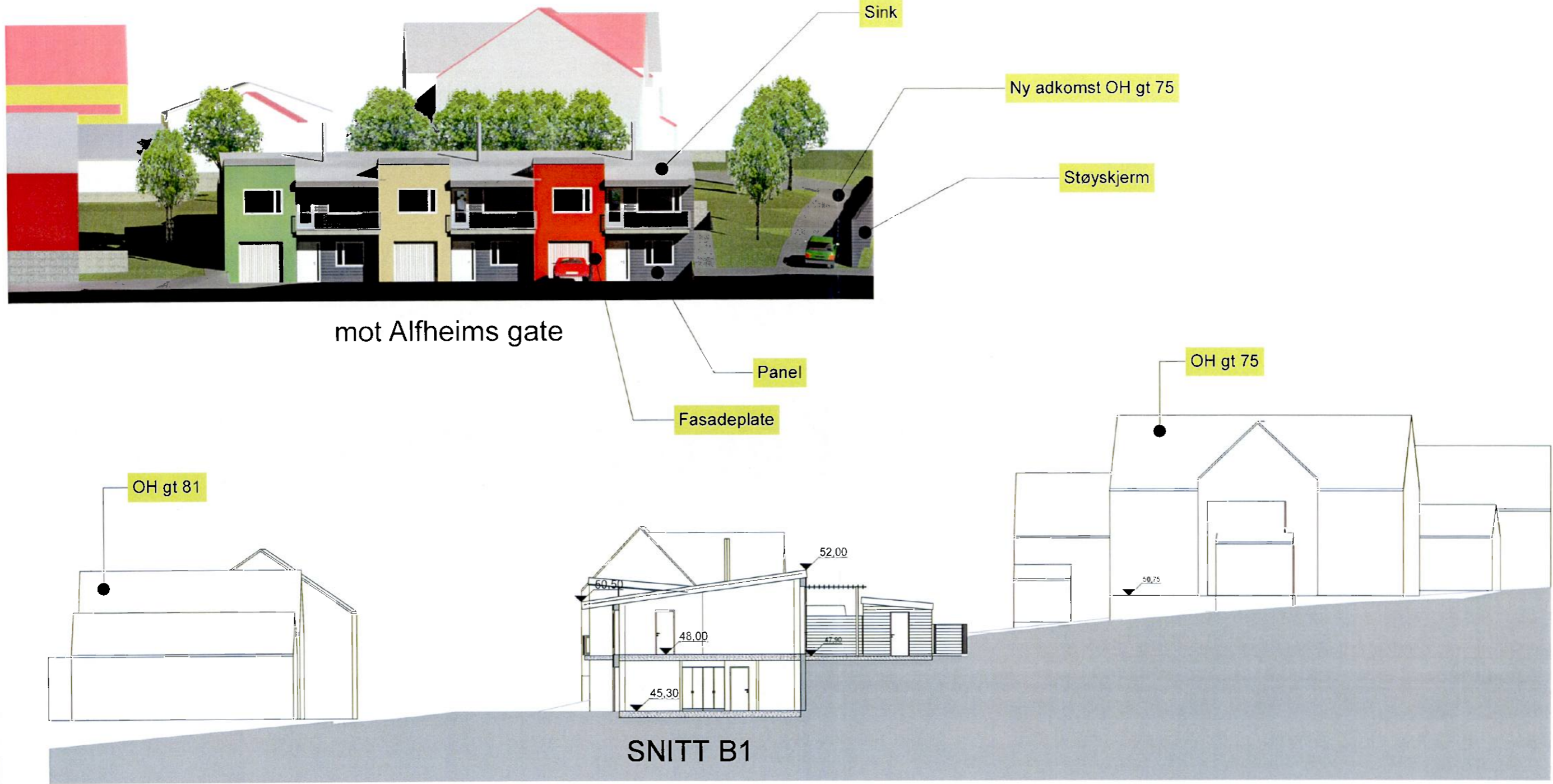
Arb.nr.: 09559



Stenseth Grimsrud arkitekter AS  
 Strandstredet 1  
 Postboks 91, 1751 Halden  
 Telefon 99 17 63 40  
 Telefaks 99 13 33 15


Trosvikstranda 9  
 1608 Fredrikstad  
 Telefon 69 30 39 40  
 Telefaks 69 30 39 41

A15-03



NB!  
 Høyder på eksisterende bebyggelse er estimert ut fra kart og foto, ikke målt på stedet. Avvik kan forekomme.  
 Terreng er konstruert ut fra kart-data fra Sarpsborg kommunes digitale kartdatabase.

Rev.	Dato	Sign.	Kont.
Rammesøknad 3 boliger			
09559 - Olav Haraldssons gate 75		Mål	
Trond Brynhildsen		Dato: 04/11/09	
		Sign.: ml	
		Arkitekt: ml	
B1 Snitt 1/200		Arb.nr.: 09559	

	Stenseth Grimsrud arkitekter AS Strandstrødet 1 Postboks 91, 1751 Halden Telefon 69 17 63 40 Telefaks 69 18 83 15	Trøsvikstranda 9 1608 Fredrikstad Telefon 69 30 39 40 Telefaks 69 30 39 41	A30-01
	TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD 12 - ORIGINALSTØRRELSE TEGNING A3		



# Sarpsborg kommune

**Adresse:** Postboks 505, 1703 SARPSBORG

**Telefon:** 69 10 80 00

Utskriftsdato: 04.09.2023

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

<b>Kommunenr.</b>	3003	<b>Gårdsnr.</b>	1	<b>Bruksnr.</b>	1995	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	3
-------------------	------	-----------------	---	-----------------	------	-----------------	--	--------------------	---

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



# Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 04.09.2023

## Kommunale gebyrer 2023

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

<b>Kommunenr.</b>	3003	<b>Gårdsnr.</b>	1	<b>Bruksnr.</b>	1995	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	3
<b>Adresse</b>	Alfheims gate 34, 1707 SARPSBORG								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Avløp	3 155,40 kr
Eiendomsskatt	9 612,00 kr
Renovasjon	2 955,00 kr
Vann	2 471,26 kr
<b>Sum</b>	<b>18 193,66 kr</b>

**Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.**

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr renovasjon	1 stk	2 260,00 kr	1/1	0 %	2 260,00 kr	1 695,00 kr
Restavfallsbeholder liten (130-140 L)	1 stk	1 175,00 kr	1/1	0 %	1 175,00 kr	881,25 kr
Papirbeholder liten (130-140 L)	1 stk	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Glass-/metall liten (140 L)	1 stk	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	69 m3	14,95 kr	1/1	0 %	1 031,55 kr	1 031,55 kr
Forbruk avløp i fjor	69 m3	23,00 kr	1/1	0 %	1 587,00 kr	1 587,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	2670100 o/oo	3,60 kr	1/1	0 %	9 612,00 kr	7 209,09 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	1 stk	400,00 kr	1/1	0 %	400,00 kr	300,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr vann	1 stk	1 580,00 kr	1/1	0 %	1 580,00 kr	1 185,00 kr
Fastgebyr avløp	1 stk	2 165,00 kr	1/1	0 %	2 165,00 kr	1 623,75 kr
A konto vann i år	69 m3	21,65 kr	1/1	0 %	1 493,85 kr	1 120,39 kr
A konto avløp i år	69 m3	33,00 kr	1/1	0 %	2 277,00 kr	1 707,75 kr
A konto vann i fjor	-69 m3	14,95 kr	1/1	0 %	-1 031,55 kr	-1 031,55 kr
A konto avløp i fjor	-69 m3	23,00 kr	1/1	0 %	-1 587,00 kr	-1 587,00 kr
				<b>Sum</b>	<b>20 962,85 kr</b>	<b>15 722,23 kr</b>

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



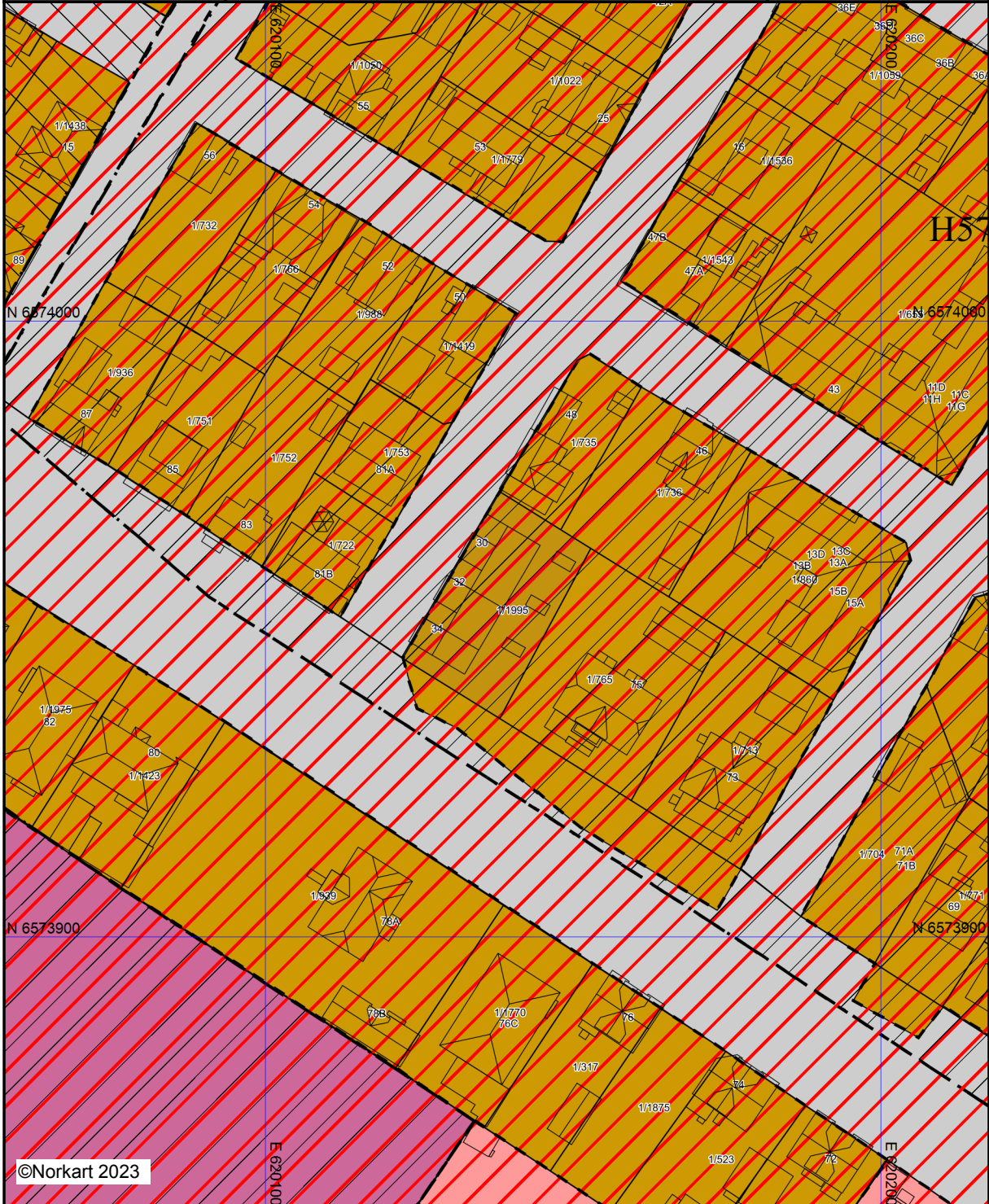
Sarsborg kommune

## Kommuneplan

Eiendom: 1/1995/0/3  
Adresse: Alfheims gate 34  
Utskriftsdato: 04.09.2023  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2023








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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Sikringsonegrense
	Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og
	Angitthensyngrense
	Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø
	Gjennomføringgrense
	Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
	Båndlegginggrense
	Båndlegging for regulering etter PBL - nåværende
	Detaljeringsgrense
	Detaljeringsone - Reguleringsplan skal fortsatt
	Bebyggelse og anlegg - nåværende
	Bestemmelsegrense
	Bebyggelse og anlegg - fremtidig
	Sentrumsformål - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Grav og urnelund - nåværende
	Veg - nåværende
	Veg - nåværende
	Bane - nåværende
	Parkering - nåværende
	Friområde - nåværende

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

	Planområde
	Planområde
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
Abc	Påskrift områdenavn



Sarpborg kommune

# Grunnkart

Eiendom: 1/1995/0/3  
Adresse: Alfheims gate 34  
Dato: 04.09.2023  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >20<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2023

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

## Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	25.02.2015	Arealmerknader	
Oppdatert dato	11.01.2019	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/3		

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforensning     Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående     Under sammenslåing     Kulturminne  
 Klage er anmerket     Ikke fullført oppmålingsforr.    Frist fullføring:   
 Har fester     Jordskifte er krevd     Mangel ved matrikkelføringskrav    Frist retting:

## Forretninger

Brukstillfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	1/1995, 1/1995/0/1, 1/1995/0/2, 1/1995/0/3
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Seksjonering	19.02.2015	15/00470	Tinglyst	
Seksjonering	19.02.2015		28.02.2015	

## Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ØSTMARK PER ANDERS F280777*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	ALFHEIMS GATE 34 1707 SARPSBORG	Bosatt (B)

## Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Alfheims gate 34	H0101	1/1995/0/3	139	4	2	2	Kjøkken

## Adresse

Vegadresse: Alfheims gate 34

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1707 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	108 Enenda	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	2 Gamle Sarpsborg		

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300166857		Rekkehus (131)	Ferdigattest (FA)	20.01.2015

1: Bygning 300166857: Rekkehus (131), Ferdigattest 20.01.2015

## Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	139
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	139
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	90
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	13.09.2010	04.10.2010
Igangsettingstillatelse	08.01.2014	08.01.2014
Ferdigattest	20.01.2015	21.01.2015

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Alfheims gate 34	H0101	1/1995/0/3	139	4	2	2	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	70	0	70	0	0	0
U01	0	69	0	69	0	0	0

### Seksjonert eiendom: Grunneiendom 1/1995

Bruksnavn		Beregnet areal	568.6
Etablert dato	11.01.2012	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	27.02.2016	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Bruk av grunn	( )	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst   
  Del i samla fast eiendom   
  Grunnforurensning   
  Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående   
  Under sammenslåing   
  Kulturminne  
 Seksjonert   
  Klage er anmerket   
  Ikke fullført oppmålingsforr.   
 Frist fullføring:   
 Har fester   
  Jordskifte er krevd   
  Mangel ved matrikkelføringskrav   
 Frist retting:

### Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6573954.08	620137.1		Ja	568.6	

Eiendom	3003 1/1995		
Utskriftsdato	04.09.2023	Antall datasett	21

**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.

### 5 Berørte datasett

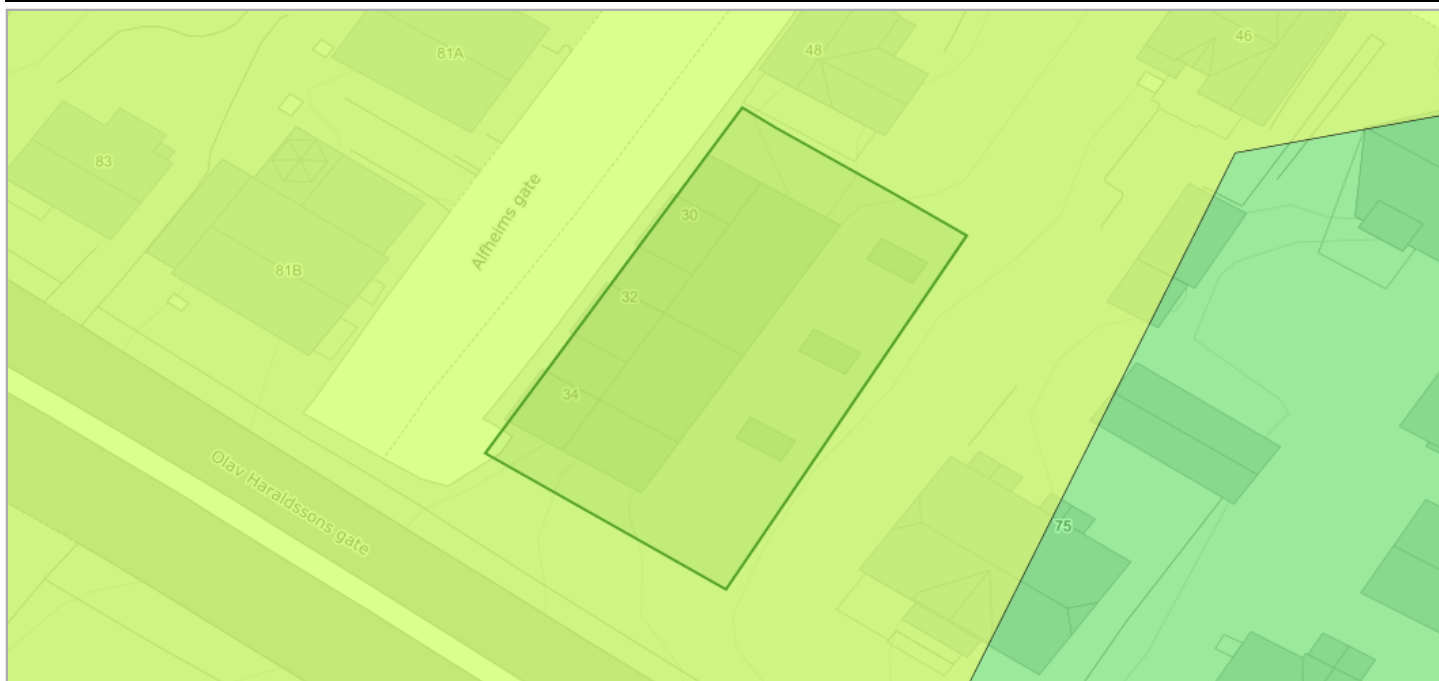
- ❗ KVIKKLEIRE
- ❗ Oppheving av reguleringsplaner
- ❗ SENTRUMSPLANEN
- ❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- ❗ REGULERINGSPLAN

### 16 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

## KVIKKLEIRE

<b>Kilde</b>	Norges vassdrags- og energidirektorat	<b>Versjon</b>	01.09.2023
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



### Om datasettet

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med potensiell fare (aktomhetsområde) for større kvikkleireskred.

### Tegnforklaring

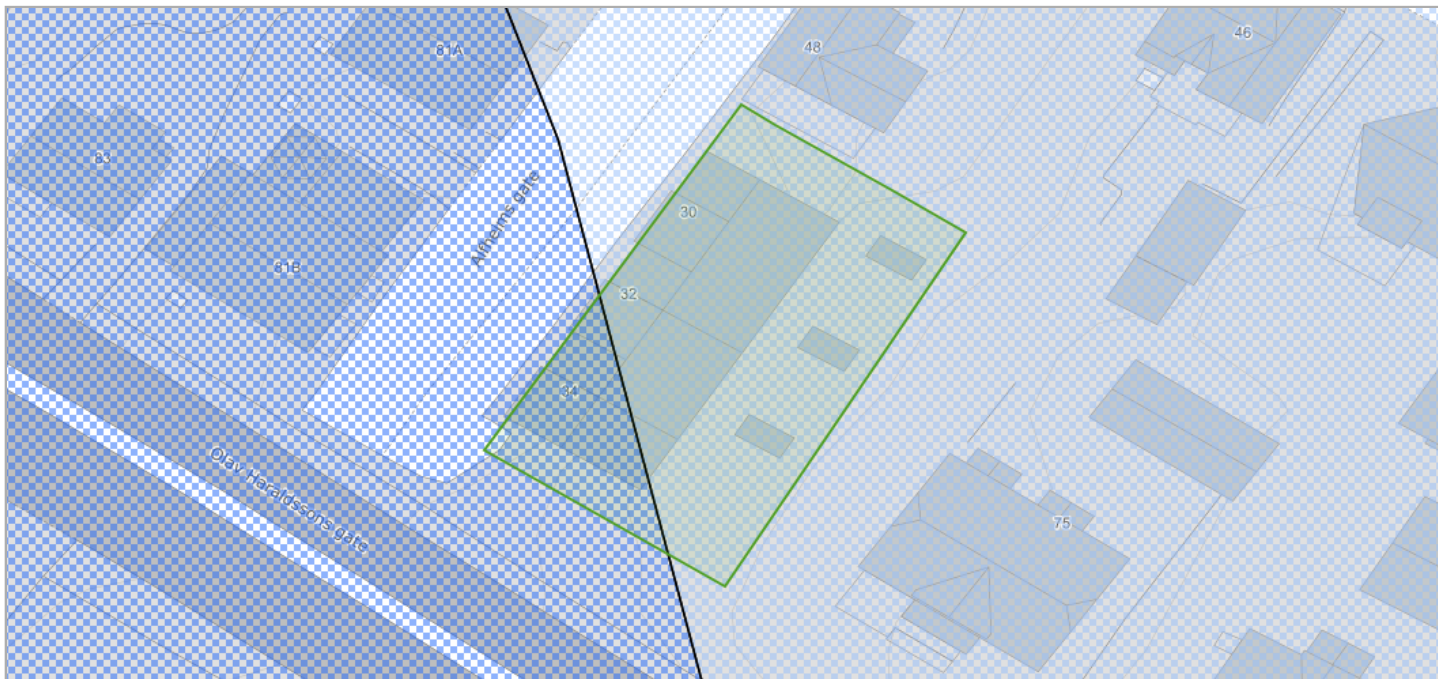
Kvikkleiredekning
■ Kartlagt
■ Kvikkleiresone
■ Lav kvikkleirefare

### Objekter

Navn	Faregrad
Alfheims gate (faresone 10-5)	Lav

## MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	04.09.2023
-------	-------------------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

	Stor
	Middels

### Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmasstype
Middels	Randmorene/randmorenebelte
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

## Oppheving av reguleringsplaner

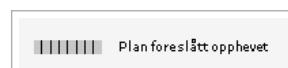
Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	04.09.2023
-------	-------------------	---------	------------



### Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor en reguleringsplan som er foreslått opphevet. Sarpsborg kommune har startet et arbeid med å oppheve eldre reguleringsplaner. Dette er planer som har gått ut på dato i form eller innhold, og som ikke lenger er anvendelige når du for eksempel skal søke om et byggearbeid på eiendommen og kommunen skal behandle byggesaker. Når planene er opphevet, vil det som hovedregel være kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan sentrum som gjelder ved behandling av byggesaker

### Tegnforklaring



### Objekter

Planid	Plannavn
11037	Fritznerbakken

# REGULERINGSPLAN

Kilde	Kommunene	Versjon	04.09.2023
-------	-----------	---------	------------



## Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

## Tegnforklaring

RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder	Kjøreveg
	Gangveg
RbFormålOmråde - Byggeområder	Boliger med tilhørende anlegg
	Konsentrert småhusbebyggelse
RpOmråde	Planområde
RpFormålGrense	RpFormålGrense
	RpFormålGrense
RpGrense	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Planens begrensning
RpJuridiskLinje	Byggegrense
RpPåskrift	Felt navn
	Udefinert

## Planområde

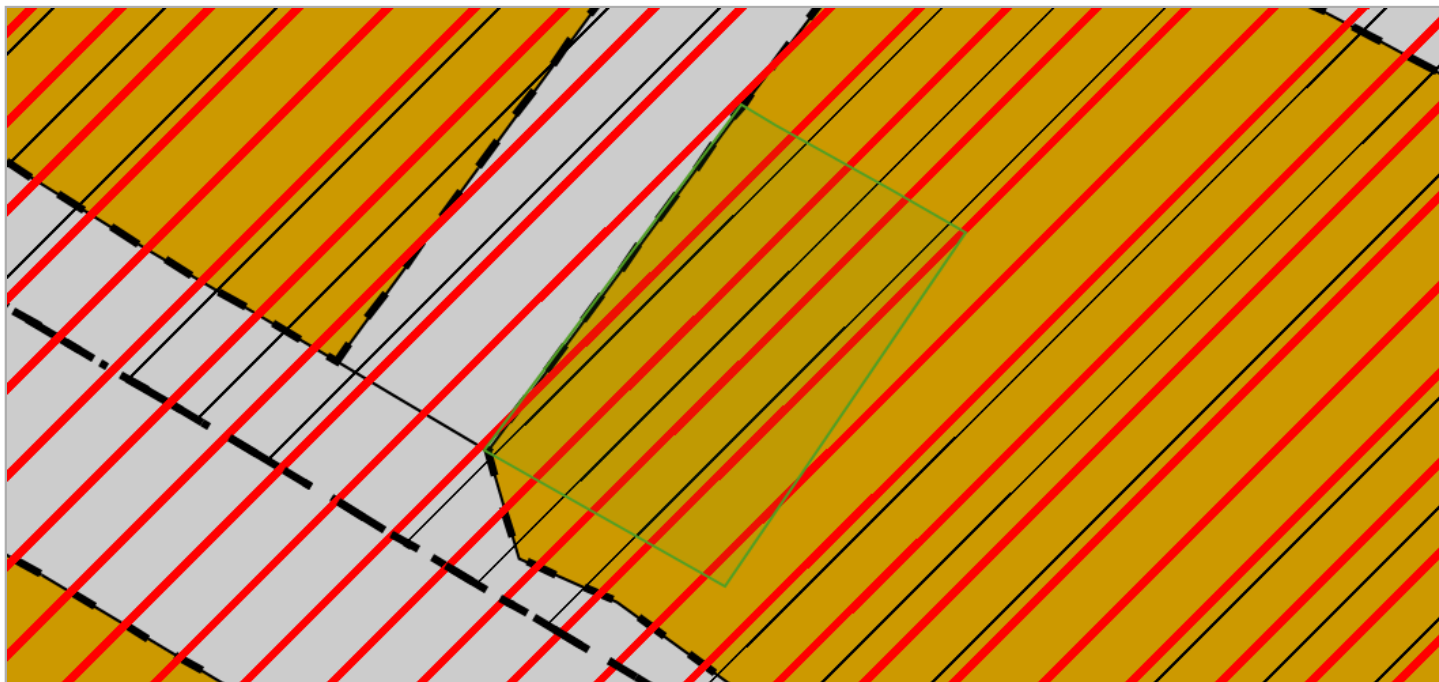
PlanID	Plannavn	Link
11037	Fritznerbakken	<a href="https://www.arealplaner.no/3003/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3003&amp;planidentifikasjon=11037">Planregister</a> (https://www.arealplaner.no/3003/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3003&planidentifikasjon=11037)

## Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
Gangvei	(322) Gangvei	-
Kv.17 Fr.l. småhusb	(112) Konsentrert småhusbebyggelse	-

## SENTRUMSPLANEN

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	17.03.2023
-------	-------------------	---------	------------



### Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor kommunedelplan sentrum. Se plananalysen for mer informasjon. Kulturminner: For ordens skyld, arealplanene inneholder ikke alle opplysninger knyttet til kulturminner. Tiltakshaver oppfordres til å sjekke kulturminnebasen.

### Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201501	Kommunedelplan Sentrum 2019 - 2031	<a href="https://www.arealplaner.no/3003/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3003&amp;planidentifikasjon=201501">Planregister</a> (https://www.arealplaner.no/3003/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3003&planidentifikasjon=201501)

### Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål	Antall
(1) Nåværende	(2010) Veg	2
(1) Nåværende	(1130) Sentrumsformål	1

### Angitthensynsone

Angitthensynsone	Hensynsonenavn
(570) Bevaring kulturmiljø	H570_07

### Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_01



# Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 04.09.2023

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

<b>Kommunenr.</b>	3003	<b>Gårdsnr.</b>	1	<b>Bruksnr.</b>	1995	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	3
<b>Adresse</b>	Alfheims gate 34, 1707 SARPSBORG								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

### Plantyper med treff

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	201501
<b>Navn</b>	Kommunedelplan sentrum 2019-2031
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	20.06.2019
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3003/dokumenter/9130/Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20sist%20revidert%2020.10.22.pdf">https://www.arealplaner.no/3003/dokumenter/9130/Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20sist%20revidert%2020.10.22.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 565 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Sentrumsformål,Nåværende
	<b>Delareal</b> 569 m <sup>2</sup> <b>KPAngittHensyn</b> Bevaring kulturmiljø <b>KPHensynsonenavn</b> H570_07
	<b>Delareal</b> 565 m <sup>2</sup> <b>BestemmelseOmrådenavn</b> Suburban tett bebyggelse <b>KPBestemmelseHjemmel</b> byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	<b>Delareal</b> 3 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Veg,Nåværende

---

**Delareal** 569 m<sup>2</sup>  
**BestemmelseOmrådenavn** H570\_7  
**KPBestemmelseHjemmel** hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø

---

**Delareal** 569 m<sup>2</sup>  
**KPHensynsonenavn** H310\_01  
**KPFare** Ras- og skredfare

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

---

<b>Id</b>	11037
<b>Navn</b>	Fritznerbakken
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	03.01.1975
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3003/dokumenter/440/1137.pdf">https://www.arealplaner.no/3003/dokumenter/440/1137.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 18 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Gangvei <b>Feltnavn</b> Gangvei
	<b>Delareal</b> 551 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Konsentrert småhusbebyggelse <b>Feltnavn</b> Kv.17 Fr.l. småhusb

---



# Sentrumspanen

## Kommunedelplan Sarpsborg sentrum 2019 - 2031

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av Bystyret 20. juni 2019



**KOMMUNEDLPLAN SARPSBORG SENTRUM 2019- 2031**

**BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER**

Vedtatt av Bystyret 20.06.2019

Redigert 20.10.2022

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEDELPLAN  
SARPSBORG SENTRUM 2019-2031, datert 20.06.2019

---

**Innhold**

<b>§ 1 FORMÅLET MED PLANEN (jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 11-5)</b> .....	<b>3</b>
<b>§ 2 PLANENS RETTSVIRKNING (jf. pbl § 11-6)</b> .....	<b>4</b>
<b>§ 3 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER (jf. pbl § 11-8)</b> .....	<b>4</b>
§ 3.1 Bestemmelse til sikringssone - byggeforbud rundt bane H130 (jf. pbl § 11-8 pkt. b) .....	4
§ 3.2 Bestemmelse til faresone - ras- og skredfare H310 (jf. pbl § 11-8 pkt. a).....	4
§ 3.3 Bestemmelse til faresone - brann- og eksplosjonsfare H350 (jf. pbl § 11-8 pkt. a).....	5
§ 3.4 Retningslinje til hensynssone – hensyn landskap H550 (jf. pbl § 11-8 pkt. c).....	6
§ 3.5 Retningslinje til hensynssoner - bevaring kulturmiljø H570 (jf. pbl § 11-8 pkt. c) .....	6
§ 3.6 Bestemmelse til båndleggingssone – båndlegging i påvente av vedtak etter pbl H710 (jf. pbl § 11-8 pkt. d).....	6
§ 3.7 Bestemmelse til båndleggingssone – båndlegging etter lov om kulturminner H730 (jf. pbl § 11-8 pkt. d).....	7
§ 3.8 Bestemmelse til hensynssone - krav om felles planlegging H810 (jf. pbl § 11-8 pkt. e).....	7
§ 3.9 Bestemmelse til detaljeringsone - reguleringsplan fortsatt skal gjelde H910 (jf. PBL § 11- 8 pkt. f) .....	8
<b>§ 4 GENERELLE BESTEMMELSER UAVHENGIG AV AREALFORMÅL (jf. PBL § 11-9)</b> .....	<b>8</b>
§ 4.1 Plankrav.....	8
§ 4.2 Utbyggingsavtaler (jf. PBL 11-9 pkt. 2) .....	10
§ 4.3 Beskyttelse av omgivelsene ved bygge- og anleggstiltak (jf. PBL 11-9 pkt. 3) .....	11
§ 4.4 Utbyggingsrekkefølge (jf. PBL § 11-9 pkt. 4 og 8) .....	11
§ 4.5 Høyspenninganlegg (jf. PBL § 11-9 pkt. 5) .....	11
§ 4.6 Støy (jf. PBL § 11-9 pkt. 6).....	12
§ 4.7 Luftkvalitet (jf. PBL 11-9 nr. 6).....	13
§ 4.8 Grunnforhold (jf. PBL 11-9 pkt. 6) .....	14
§ 4.9 Grunnforurensing (jf. PBL 11-9 pkt. 6).....	14
§ 4.10 Flomfare (jf. PBL § 11-9 pkt. 6).....	14
§ 4.11 Belysning (jf. PBL § 11-9 pkt. 6).....	15
§ 4.12 Midlertidig parkering (jf. pbl 11-9 pkt 6) .....	15
§ 4.13 Generelle bestemmelser for kulturminner og kulturmiljøer (jf. pbl § 11-9 pkt.7) .....	15
§ 4.14 Bestemmelsesområde landskap .....	18
§ 4.15 Bestemmelsesområder kulturmiljøer (jf. pbl § 11-9 pkt. 7) .....	18
§ 4.16 Bestemmelser for bevaringsverdig bebyggelse (jf. pbl § 11-9 pkt. 7) .....	22
§ 4.17 Grønnstruktur.....	23
<b>§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG Fellesbestemmelser</b> .....	<b>23</b>
§ 5.1 Fjernvarme (jf. pbl. § 11-9 nr. 3).....	23
§ 5.2 Rivning (jf. PBL § 11-9 pkt. 5).....	23
§ 5.3 Parkering (jf. PBL § 11-9 nr. 5).....	24
§ 5.4 Minste uteoppholdsareal (MUA) inklusive lekeareal (jf. PBL § 11-9 pkt. 5).....	26
§ 5.5 Høyder, generelle bestemmelser (jf. PBL § 11-9 pkt. 5) .....	27
§ 5.6 Bebyggelsens plassering, generell bestemmelse (jf. PBL § 11-9 pkt. 5).....	28
§ 5.7 Skilt og reklame (jf. PBL § 11-9 pkt. 5).....	28

§ 5.8 Kvartalsstruktur (jf. PBL § 11-9 pkt. 6) .....	29
§ 5.9 Estetikk og utforming (jf. PBL § 11-9 nr. 6).....	29
§ 5.10 Avfallshåndtering (jf. PBL § 11-9 pkt. 6).....	32
§ 5.11 Vann- og vegetasjonstiltak og overvannshåndtering (jf. PBL § 11-9 pkt. 3, 5, og 6).....	32
§ 5.12 Miljøoppfølging og overvåking (jf. PBL § 11-9 pkt. 8).....	33
<b>§ 6 BESTEMMELSER KNYTTET TIL AREALFORMÅL (jf. PBL §§ 11-10 og 11-11)</b> .....	<b>33</b>
§ 6.1 Bestemmelser til områder avsatt til boligbebyggelse eller sentrumsformål – bestemmelsesområde «lav bebyggelse» (jf. PBL § 11-9 pkt. 5).....	33
§ 6.2 Bestemmelser til sentrumsformål – bestemmelsesområder «Suburban-tett bebyggelse» (jf. PBL § 11-9 pkt. 5 og 6) .....	33
§ 6.3 Bestemmelser til nåværende sentrumsformål – bestemmelsesområder «Gamle Gleng» (jf. PBL § 11-10 pkt. 1).....	34
§ 6.4 Bestemmelser til nåværende sentrumsformål - bestemmelsesområder «Urban-høy bebyggelse» (jf. PBL § 11-10 pkt. 1) .....	35
§ 6.5 Bestemmelser til framtidig sentrumsformål .....	37
§ 6.6 Bestemmelser til områder avsatt til formål offentlig eller privat tjenesteyting (jf. PBL § 11-10 pkt. 1) .....	38
§ 6.7 Bestemmelser til områder avsatt til formål nåværende næringsbebyggelse (jf. PBL § 11-7 pkt. 1) .....	38
§ 6.8 Bestemmelser til områder avsatt til formål kjøpesenter (jf. PBL § 11-7 pkt. 1).....	38
§ 6.9 Bestemmelser til områder avsatt til grønnstruktur (jf. PBL § 11-7 pkt. 1).....	38
§ 6.10 Områder med kombinert bebyggelse og anleggsformål (jf. PBL § 11-7 pkt. 1) .....	38
§ 6.11 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jf. PBL § 11-7 pkt. 1).....	39
§ 6.12 Bruk og vern av sjø og vassdrag (jf. PBL § 11-11 pkt. 6).....	40
<b>§ 7 Generelle retningslinjer .....</b>	<b>40</b>
<b>VEDLEGG 01 GUL LISTE, jf. § 3.4:.....</b>	<b>41</b>

Bestemmelser og kart, inkludert temakart, er juridisk bindende. Retningslinjene er skrevet i *kursiv*, og er kun av veiledende karakter og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen.

Retningslinjene gir utdypende forklaring for å gi bedre forståelse og praktisering av bestemmelsene.

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

## **§ 1 FORMÅLET MED PLANEN (jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 11-5)**

- a. Kommunedelplan sentrum skal sikre at Sarpsborg kommune utvikler seg til en bærekraftig og transporteffektiv kommune med et levende sentrum.

- b. Kommunedelplanen skal sikre og videreutvikle areal for ønsket vekst for bolig- og næringsutvikling og sosial- og teknisk infrastruktur, samt kulturmiljø, natur- og friluftsområder.
- c. Hensynet til bokvalitet, uterommenes kvalitet, folkehelse, kulturminner og kulturmiljøer, barns oppvekstvilkår og kriminalitetsforebygging, skal ivaretas i plan- og byggesaker.

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

- a. Kommunedelplan sentrum fastsetter arealbruken i sentrum. Planen gir også rammer for nye områdeplaner og reguleringsplaner, og er bindende for alle nye tiltak som er nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6.
- b. Kommunedelplan sentrum går ved eventuell motstrid foran eldre reguleringsplan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt, jf. pkt. c. Dersom det ikke er motstrid vil reguleringsplanen, som er en mer detaljert plan enn kommunedelplanen gjelde.
- c. Følgende reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser gjelder foran kommunedelplan sentrum (vedtaksår i parentes):
  - H910\_01: 11073 Kvartal 69 (1996)
  - H910\_02: 11074 Kvartal 115 og del av kvartal 510 (1996)
  - H910\_03: 12039 Detaljreguleringsplan for barneskole i sentrum, Sandesundsveien (2013)
  - H910\_04: 22056 Fv. 109, Alvim-Torsbekkdalen (2014)
  - H910\_05: 12040 Sentrumsbarnehage, Hjalmar Wessels vei (2015)
  - H910\_06: 12042 Haftor Jonssons gate 36 og 38 (2017)
  - H910\_07: 12041 Storgata terrasse (2016)
  - H910\_08: 12045 Detaljreguleringsplan for Kulås terrasse (2016)
  - H910\_09: 12037 St. Marie bru (2016)
  - H910\_10: 11095 Kvartal 261(2017)

## **§ 3 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER (jf. pbl § 11-8)**

### **§ 3.1 Bestemmelse til sikringssone - byggeforbud rundt bane H130 (jf. pbl § 11-8 pkt. a)**

Etter jernbanelovens § 10 er det forbudt uten avtale med sporanleggets eier å oppføre bygning eller annen konstruksjon, foreta utgraving eller oppfylling innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje, dersom ikke annet følger av reguleringsplan. Dette gjelder ikke når sporanlegget er en del av offentlig eller privat vei.

### **§ 3.2 Bestemmelse til faresone - ras- og skredfare H310 (jf. pbl § 11-8 pkt. a)**

Faresone for skred og ras H310 vist på plankartet omfatter alle områder hvor det er mulighet for marin leire. Temakart Grunnforhold viser en inndeling mellom to ulike typer områder:

- a) De røde områdene er faresoner, hvor det er påvist kvikkleire. Tiltak skal ikke godkjennes

før det foreligger fagkyndig geoteknisk rapport med ROS-analyse/farevurdering som dokumenterer at de til enhver tid gjeldende forskrifter ivaretas.

b) De blå områdene er aktsomhetssoner, hvor det er mulighet for marin leire. Der er det mulighet for kvikkleire i grunnen. Bestemmelse § 4-8 gjelder.

### **§ 3.3 Bestemmelse til faresone - brann- og eksplosjonsfare H350 (jf. pbl § 11-8 pkt. a)**

a. Ved regulering av tiltak innenfor faresone H350, vist på temakart Hensynssoner storulykkerisiko, skal en ROS-analyse/fareutredning følge med planforslaget når den legges ut til offentlig ettersyn. ROS-analysen/fareutredningen må dokumentere at sikkerhetskrav oppfylles.

b. Innenfor faresoneområdet gjelder følgende:

#### **i) Faresone brann- og eksplosjonsfare (H350\_01) Indre hensynssone**

Dette er i utgangspunktet virksomhetens eget område. Ved tiltak i denne sonen skal det gjennomføres ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer at sikkerhetskrav kan oppfylles innenfor realistiske rammer. Tiltak som øker fare og utvider risikokonturene tillates ikke.

#### **ii) Faresone brann- og eksplosjonsfare (H350\_02) Midtre hensynssone**

a. Det skal ikke etableres nye boenheter, butikker, overnattingssteder, offentlig ferdsel, skoler, barnehager, sykehjem, sykehus og lignende institusjoner, kjøpesentre og hoteller eller store publikumsarenaer innenfor denne sonen. Unntak gjelder for eiendommene gnr 1/bnr 1983 og gnr 1/bnr 1982 hvor det tillates én boenhet på hver eiendom.

b. Tiltak i eksisterende bebyggelse: Eksisterende boenheter tillates ikke oppdelt i flere boenheter. Det tillates ikke utvidelse av eksisterende tiltak listet i punkt a. dersom utvidelsen medfører økt besøkstall/antall brukere.

c. Gjenoppføring etter brann og rivning er tillatt. Ved gjenoppføring tillates ikke etablering av flere boenheter eller utvidelse av bruksareal for tiltak som er forbudt etter pkt. a.

*Retningslinje til § 3.3 b. ii)*

*i. Faste arbeidsplasser innen industri- og kontorvirksomhet, offentlig vei, jernbane, kai og lignende tillates i midtre sone, så lenge dette er i samsvar med arealformål og andre bestemmelser.*

#### **iii) Faresone brann- og eksplosjonsfare (H350\_03) Ytre hensynssone**

a. Det skal ikke etableres skoler, barnehager, sykehjem, sykehus og lignende institusjoner, kjøpesentre og hoteller eller store publikumsarenaer innenfor denne sonen.

b. Tiltak i eksisterende bebyggelse: Det tillates ikke utvidelse av eksisterende tiltak listet i punkt a. dersom utvidelsen medfører økt besøkstall/antall brukere.

d. Gjenoppføring etter brann og rivning er tillatt. For tiltak som ikke er nevnt i pkt. a, tillates kun gjenoppføring med de arealer som er opprinnelig godkjent.

*Retningslinje til § 3.3 b. iii)*

*i. Bolig, butikker, mindre overnattingssteder, faste arbeidsplasser innen industri- og kontorvirksomhet, offentlig vei, jernbane, kai og lignende tillates i ytre sone, så lenge dette er i samsvar med arealformål og andre bestemmelser.*

### **§ 3.4 Retningslinje til hensynssone – hensyn landskap H550 (jf. pbl § 11-8 pkt. c)**

*Hensynssone H550\_01 (hensyn landskap): Sarpsfossen og Borregaard industrilandskap.  
Se § 4.14 som gir bestemmelser for utvikling innenfor hensynssoneområdet.*

### **§ 3.5 Retningslinje til hensynssoner - bevaring kulturmiljø H570 (jf. pbl § 11-8 pkt. c)**

*Hensynssone H570\_01: Bykjernen og Gamle Gleng*

*Hensynssone H 570\_02: Sandesund/Melløs*

*Hensynssone H 570\_03: Sandesunsveien og Kulås*

*Hensynssone H 570\_04: Kulås øst*

*Hensynssone H 570\_05: Grotterød*

*Hensynssone H 570\_06: Dronningens gate og deler av Storgata*

*Hensynssone H 570\_07: Fritznerbakken*

*Hensynssone H570\_08: Borgarsyssel museum med nærområde*

*Hensynssone H570\_09: Aksene i bysentrum*

*Hensynssone H570\_10 Krematoriet og gravlunden*

*Hensynssone H570\_11: Veiestetikk i Storgata og Hans Nielsen Hauges gate*

- i. *Hensynssoner H570\_01-10 omfatter viktige lokale kulturmiljøer. Alle tiltak innenfor sonene skal vurderes opp mot hensynet til bevaringsverdiene slik at disse ikke forringes.*
- ii. *Hensynssone H570\_11 omfatter viktig veiestetikk. Alle tiltak innenfor sonen skal sikre at gatestruktur og trerekker skal beholdes.  
Se § 4.15 som gir bestemmelser for utvikling innenfor disse hensynssoneområdene.*

### **§ 3.6 Bestemmelse til båndleggingssone – båndlegging i påvente av vedtak etter pbl H710 (jf. pbl § 11-8 pkt. d)**

#### **Båndleggingssone H710\_01 Intercity**

- a. Området er båndlagt i påvente av vedtatt kommunedelplan med KU for dobbeltspor Fredrikstad-Sarpsborg, rv. 110 Simo-St. Croix og fv. 118 Ny Sarpsbru med eventuell omlegging av rv. 111 øst for Hafslund.
- b. Innenfor båndleggingssonen skal det ikke settes i gang søknadspliktige tiltak som er i strid med, eller kan hindre/vanskeliggjøre utbygging av jernbane- og veianlegg.
- c. Følgende, søknadspliktige tiltak skal alltid forelegges Bane NOR og Statens vegvesen for godkjenning:

- Oppføring, tilbygging, underbygging, plassering eller vesentlig endring av bygning, konstruksjon eller anlegg
- Oppføring eller endring av bygningstekniske installasjoner
- Plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- Vesentlig terrenginngrep
- Etablering av brønner

d. Båndleggingssonen oppheves og fjernes fra plankartet når kommunedelplanen for InterCity Fredrikstad-Sarpsborg er vedtatt.

*Retningslinje til § 3.6*

*Tiltak som ikke er nevnt ovenfor, og tiltak som er unntatt fra søknadsplikt etter pbl § 20-5, trenger ikke forelegges Bane NOR og Statens vegvesen for uttalelse, med mindre tiltak faller inn under pkt. b.*

**§ 3.7 Bestemmelse til båndleggingssone – båndlegging etter lov om kulturminner H730 (jf. pbl § 11-8 pkt. d)**

Områdene H730\_01-26 består av automatisk fredete kulturminner, og er er båndlagt etter lov om kulturminner. Se bestemmelse § 4.13 pkt. a.

**§ 3.8 Bestemmelse til hensynssone - krav om felles planlegging H810 (jf. pbl § 11-8 pkt. e)**

**a. Nytt stasjonsområde H810\_01**

i) Område H810-01 skal områdereguleres før ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse kan tillates. Dette gjelder ikke for regulering og utbygging av jernbanetiltaket.

ii) Områdereguleringsplanen skal avklare utforming av nytt stasjonsområde med nytt stasjonstorg og Rosenkrantz gate som ny hovedadkomst fra gågata. Områdeplanen skal sikre at stasjonsområdet utvikles til et moderne knutepunkt med høy arealeffektivitet. Det skal sikres gode løsninger for buss, sykkelparkeringer, taxiholdeplass, «kiss-and-ride» og sømløse overganger for gange, sykkel og kollektiv. Det skal være tverrforbindelse over til Glengshølen via en over- eller undergang i forlengelsen av Rosenkrantz gate.

**b. Borregaardsjordet H810\_02:** Området skal detaljreguleres under ett før utbygging kan starte. Se også bestemmelse § 6.10.

**c. Kvartal 270 H810\_03:** Området skal detaljreguleres under ett før utbygging kan starte. I kvartalet tillates det tilrettelagt for offentlig parkering, i tillegg til sentrumsformål.

- d. **Torsbekkdalen H810\_04:** Området skal detaljreguleres under ett før ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse kan tillates. Det skal avsettes areal til gang- og sykkelvei i reguleringsplanen.
- e. **Kvartal 400, Peterson H810\_05:** Området er avsatt til sentrumsformål og skal detaljreguleres under ett før utbygging kan starte. Eksisterende bedrift kan likevel utvikle seg innenfor formålet.

#### *Retningslinjer til § 3.8*

*i. Maksimale høyder som ikke er satt i § 6 avklares gjennom regulering.*

*ii. Nytt stasjonsområde H810-01:*

- a) Rosenkrantz gate etableres som hovedatkomst fra St. Marie gate til nytt stasjonsområde. Langs gaten anbefales høyere arealutnyttelse enn i sidegatene og ny bebyggelsesstruktur. Bebyggelsen kan trekkes tilbake fra fortauslinje, fortrinnsvis i gatekryss, for å gi areal til plasser og til å utvikle en grønn og unik karakter for å markere gatens rolle som hovedatkomst. Gatene bør tilrettelegges for gående og syklende, ikke som ren gågate. Gategulvet bør vies særskilt oppmerksomhet. Det bør utarbeides en felles plan for området/gatearealer som avklarer blant annet plassering av signalbygg og felles løsninger for overvannshåndtering.*
- b) Ved ny stasjon skal det utvikles et stasjonstorg som skal ligge i direkte tilknytning til nytt stasjonsområde, Rosenkrantz gate og tverrforbindelse til Glengshølen (over- eller undergang). Bygninger i tilknytning til torget bør ha publikumsrettet virksomhet i første etasje og hovedinngang som henvender seg mot torget. Høyreist signalbygg, som landemerke og orienteringspunkt, kan vurderes i videre planer i tilknytning til stasjonstorget. Det bør legges vekt på trygge passasjer og visuelle forbindelser på tvers av kvartaler. Det er viktig med gode gang- og sykkelforbindelser over/under banen med hensikt å dempe barrierevirkning.*
- c) Sarpsborg kommune og Bane NOR bør samarbeide om områdereguleringen.*

### **§ 3.9 Bestemmelse til detaljeringsone - reguleringsplan fortsatt skal gjelde H910 (jf. PBL § 11-8 pkt. f)**

Innenfor områdene vist som hensynssone H910, gjelder reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser foran kommunedelplan for sentrum. Se også § 2.

## **§ 4 GENERELLE BESTEMMELSER UAVHENGIG AV AREALFORMÅL (jf. PBL § 11-9)**

### **§ 4.1 Plankrav**

#### **a. Plankrav (jf. pbl § 11-9 pkt. 1)**

- i) I områder for bebyggelse og anlegg med tilhørende underformål, og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a<sup>1</sup>, b, d, k og l ikke finne sted før området inngår i ny reguleringsplan.

---

<sup>1</sup> A: Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg. B: Vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under a. D: Bruksendring eller vesentlig utvidelse

- ii) Bestemmelse §4.1 pkt. b. under gir unntak fra plankravet. Følgende kan imidlertid ikke unntas fra plankravet:
  - Byggeprosjekter som får vesentlig innvirkning på bygninger på gul liste eller viktige kulturmiljøer, jf. § 3.5.
  - Tiltak som innebærer større konsekvenser for miljø og/eller samfunn, eller som må vurderes i en større sammenheng.
  - Etablering av bebyggelse til støyfølsom bruk i rød støysone skal reguleres.

*Retningslinje til § 4.1 pkt. a.*

- i. *Med «vesentlig innvirkning på bygninger på gul liste eller viktige kulturmiljøer» menes det for eksempel at bebyggelsen er i strid med bestemmelsene om estetikk og utforming, eller at plassering av høy bebyggelse enten i kvartalet eller på andre siden av kvartalet, gir vesentlig innvirkning på bygninger på gul liste eller viktige kulturmiljøer.*
- ii. *Med «større konsekvenser for miljø og/eller samfunn» og «konsekvenser som må vurderes i en større sammenheng» menes det blant annet:*
  - a) *Ny bebyggelse som ikke er i tråd med bestemmelsene om estetikk og utforming.*
  - b) *Etablering av virksomhet som gir støypåvirkning eller lys-, luft- eller grunnforurensing.*
  - c) *Tiltak som kan generere mye trafikk og gi dårlig trafiksikkerhet.*

#### **b. Unntak fra plankrav (jf. pbl § 11-10 pkt. 1)**

Temakart Høyder og bygningstypologi viser ulike høydekategorier for utvikling. Det gis ulike unntak fra plankrav i ulike høydekategorier. Se også bestemmelse § 6 som gir forutsetninger for utvikling utenom regulering i de ulike høydekategoriene.

Plankravet gjelder ikke for tiltak nevnt i pkt i)-viii) under. Det gjelder heller ikke for andre tiltak der kommunen anser det som åpenbart urimelig.

#### **i) Områder avsatt til formål boligbebyggelse eller nåværende sentrumsformål – bestemmelsesområder «lav bebyggelse»**

Utvikling av eksisterende bolig/bruksendring og/eller nybygg opp til og med 2 boenheter totalt.

#### **ii) Områder avsatt til nåværende sentrumsformål – bestemmelsesområder «suburban-tett bebyggelse»**

- a) Utvikling av eksisterende bolig/bruksendring og/eller nybygg opp til og med 6 boenheter totalt.
- b) Inntil 300 m<sup>2</sup> bruksareal nybygg/tilbygg/påbygg til næringsbygg eller endring av bestående.
- c) Utvikling av adkomst og parkering knyttet til etablert bebyggelse, eller ny bebyggelse som i henhold til bestemmelsen er unntatt plankrav.

#### **iii) Områder avsatt til nåværende sentrumsformål – bestemmelsesområde «Gamle**

---

eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt i bokstav a. K: Vesentlige terrenginngrep. L: anlegg av vei, parkeringsplass.

### **Gleng»**

- a) Utvikling av eksisterende bolig/bruksendring og/eller nybygg med opp til og med 20 boenheter totalt, dersom det ikke er i konflikt med bestemmelsene §§ 4.13 og 4.15 pkt. a.
- b) Utvikling av inntil 800 m2 bruksareal nybygg/tilbygg/påbygg til næringsbygg eller endring av bestående, dersom det ikke er i konflikt med bestemmelsene §§ 4.13 og 4.15 pkt. a.
- c) Utvikling av adkomst og parkering på bakkenivå.

### **iv) Områder avsatt til nåværende sentrumsformål – bestemmelsesområder «urban-høy bebyggelse»**

- a) Innenfor bestemmelsesområde «Urban-høy bebyggelse» kategori A: Utvikling av eksisterende bolig/bruksendring og/eller nybygg med opp til og med 6 boenheter totalt.
- b) Innenfor bestemmelsesområde «Urban-høy bebyggelse» kategori B og C: Utvikling av eksisterende bolig/bruksendring og/eller nybygg med opp til og med 20 boenheter totalt og inntil 800 m2 bruksareal nybygg/tilbygg/påbygg til næringsbygg eller endring av bestående.
- c) Utvikling av adkomst og parkering knyttet til etablert bebyggelse, eller ny bebyggelse som i henhold til bestemmelsen er unntatt plankrav.

### **v) Områder avsatt til nåværende offentlig eller privat tjenesteyting, nåværende næringsbebyggelse, nåværende kjøpesenter og området med Stjernebygget avsatt til nåværende kombinert bebyggelse og anleggsformål.**

Inntil 800 m2 bruksareal (BRA) eller 800 m2 bebygd areal (BYA) nybygg/tilbygg/påbygg.

### **vi) Områder avsatt til nåværende idrettsanlegg**

Bebyggelse under 200 m<sup>2</sup> og installasjoner som er nødvendig for å utføre idrettsaktiviteten(e), såfremt det er i samsvar med formålet.

### **vii) Områder avsatt til grønnstruktur**

Enkel tilrettelegging og opparbeidelse for allment friluftsliv i form av tursti, fortøyningsbrygge, toalett, lekeplass, møteplass, park, torg og mindre utescener.

### **viii) Områder avsatt til nåværende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Etablering av bobilparkering på Strandgata 4 - Byens Brygge 1/2481, med inntil 10 plasser.

*Retningslinje til pkt b.*

- i. *Som eksempel på tiltak der kommunen anser reguleringsplankravet som urimelig er:*
  - *Mindre fasadeendringer, mindre utvidelser av eksisterende bygg, eller oppføring av mindre sekundære byggverk på allerede bebygde eiendommer.*
  - *Vann-, avløps-, fjernvarme-, nettanlegg, eller lignende dersom overdekning tilbakeføres til opprinnelig stand.*

## **§ 4.2 Utbyggingsavtaler (jf. pbl 11-9 pkt. 2)**

For plangjennomføring tilbyr kommunen å inngå utbyggingsavtaler i forbindelse med regulering. Avtalene skal fastsette konkrete løsninger for de planlagte tiltakene. Evt. forhandlinger om utbyggingsavtaler varsles og gjennomføres fortrinnsvis parallelt med utarbeidelse av reguleringsplan. Jf. bystyresak 99/12.

#### *Retningslinje til §4.2 Utbyggingsavtaler*

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

### **§ 4.3 Beskyttelse av omgivelsene ved bygge- og anleggstiltak (jf. pbl 11-9 pkt. 6 og 8)**

- a. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021 eller nyere versjoner) legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen. Anbefalte støygrenser i tabell 4 og 5 i T-1442/2021 skal ikke overstiges.
- b. Ved større eller langvarige bygge- og anleggstiltak kan kommunen kreve at det utarbeides en plan for beskyttelse av omgivelsene, og at denne planen skal foreligge før det søkes om igangsettingstillatelse igangsettingstillatelse gis. Planen skal redegjøre for bl.a. trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, kriminalitetsforebyggende tiltak, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping, samt nabovarsling. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.
- c. For større eller langvarige bygge- og anleggstiltak skal luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, tilfredsstilles gjennom hele anleggsfasen. Det kan kreves at effekten av støvdempende tiltak dokumenteres ved målinger bekostet av tiltakshaver.
- d. Kommunen kan kreve at effekten av støydempende tiltak dokumenteres ved målinger bekostet av tiltakshaver.

### **§ 4.4 Utbyggingsrekkefølge (jf. pbl § 11-9 pkt. 4 og 8)**

- a. På jordbruksarealer avsatt til bebyggelse og anlegg skal jordlovens §§ 9 og 12 fortsatt gjelde fram til arealene faktisk tas i bruk til byggeformål, jf. Jordlovens § 2 annet ledd. Driveplikten i jordlovens § 8 følges opp så lenge arealene klassifiseres som fulldyrket jord, overflatedyrket jord eller innmarksbeite.
- b. Anlegg for håndtering av overflatevann, vegetasjon og utearealer, skal være opparbeidet eller sikret gjennomført før brukstillatelse gis. Dersom bebyggelse fullføres på vinteren skal opparbeidelsen skje førstkommende vår. Unntatt fra bestemmelsen er tilbygg/uthus/garasje til eksisterende bolig. Det kan settes rekkefølgebestemmelser for utbygging av teknisk infrastruktur i reguleringsplan.

### **§ 4.5 Høyspenningsanlegg (jf. pbl § 11-9 pkt. 5)**

Høyspentanlegg omfatter høyspentledninger, jordkabler og transformatorstasjoner.

- a. Ved nyetablering av bolig, institusjoner, skole eller barnehage, eller ved etablering av høyspentanlegg, skal det dokumenteres at det i de berørte bygg ikke blir magnetfelt over

0,4  $\mu$ T (mikrotesla). Magnetfeltnivået skal angis ut fra beregninger basert på fakta om anlegget og dets forventede gjennomsnittlige strømbelastning over året.

- b. Ved tiltak etter plan og bygningslovens § 20-1 a) og k), som kommer i berøring med byggeforbudssonene i plankart «Byggegrense mot høyspentanlegg», skal det tas kontakt med netteier for avklaring om eventuelle restriksjoner.
- c. Det er generelle byggeforbud innenfor 5 m fra nettstasjon og 6 m fra kraftlinje.

#### § 4.6 Støy (jf. pbl § 11-9 pkt. 6)

- a. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T- 1442/2021 eller nyere versjoner) legges til grunn for planlegging og byggesaksbehandling i kommunen. Anbefalte støygrenser i tabell 2 i T-1442/2021 skal ikke overstiges.
- b. For ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i støyutsatte områder eller utvidelse av eksisterende bebyggelse, skal det ved regulering utarbeides en støyfaglig utredning. Støyutredningen skal avklare avbøtende tiltak på berørte bygninger og utearealer som vil være nødvendig slik at støykravene kan oppfylles (jf. tabell 2 i T- 1442/2021).
- c. For ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål, eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse, skal oppdatert støyutredning foreligge før søknad om rammetillatelse eller ved ett-trinns søknad . Dette gjelder ikke ved planlegging og oppføring av ny bebyggelse til støyfølsomt bruksformål utenfor rød eller gul sone, med mindre det aktuelle området er utsatt for støykilder utover vei og jernbane som gir grunn til å tro at grenseverdiene for gul sone overskrides.
- d. Innenfor bestemmelsesområdet «Avvikssone støy», vist på temakart Støy, kan grenseverdiene jf. tabell 2 i T-1442/2021 fravikes. Avvik tillates kun hvor det kan dokumenteres at det ikke er mulig å oppnå gode utbyggingsløsninger, med hensiktsmessige planløsninger og god estetisk kvalitet, innenfor grenseverdiene i T-1442/2021. Følgende vilkår skal likevel være oppfylt:
  - i. Halvparten av oppholdsrommene, og minst ett soverom, skal vende mot stille side. Ved regulering av flere tomter kan dempet fasade tillates som erstatning for stille side for enkelte boenheter dersom det dokumenteres at det ikke er mulig å oppnå stille side. Dempet fasade må utformes med høy opplevd kvalitet, og det må gjøres kompenserende tiltak for å veie opp for tap av stille side.
  - ii. Dersom soverom legges i rød støysone, må det gjennomføres tiltak for at støynivået utenfor soveromsvinduet/-ene ikke overskrider verdier tilsvarende gul støysone.
  - iii. Det skal sikres bruksmessig egnede uteoppholdsareal med soner med støynivå som tilfredsstillende støygrensene i tabell 2 i T-1442/2021.
- e. Grunnskoler og barnehager skal ha minst en fasade mot stille side og bruksmessig egnede uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, i henhold til tabell 2 i T-1442/2021. Det tillates ikke nye grunnskoler og barnehager i rød sone.

- f. Dersom et område i gul eller rød støysone i tillegg er utsatt for luftforurensning i gul eller rød sone, jf. temakart Luftforurensning, skal det stilles ekstra store krav til avbøtende tiltak.
- g. Stille områder (områder med særlig hensyn til friluftsliv i lite støypåvirkede omgivelser), angitt på temakart Grønnstruktur: Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanleggingen, skal søkes lokalisert og utformet slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes. Kollektiv-, gang- og sykkel- eller trafikksikkerhetstiltak som ikke endrer støyforholdene vesentlig i stille soner vil kunne gjennomføres uten samtidig utbedring av støyforholdene. Ved skjøtsel av eksisterende stille områder og ved etablering av nye parker og byrom skal stillhet vektlegges som en kvalitet man tar hensyn til ved utformingen.

Se også § 4.3 Beskyttelse av omgivelsene ved bygge- og anleggstiltak.

#### *Retningslinje til § 4.6 Støy*

- i. *Følgende faller inn under begrepet "støyfølsomt bruksformål": boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager.*
- ii. *Syv områder i sentrum er definert som stille områder: Kulåsparken, Kirkeparken, St.Olavs gravlund, Glengshølen, Kvartal 88 ved Oskars gate 29, Borgarsyssel, samt Bystranda/området omkring Tarris.*

### **§ 4.7 Luftkvalitet (jf. pbl 11-9 nr. 6)**

- a. Før ny forurensende virksomhet tillates skal det redegjøres for hvordan hensynet til luftkvalitet er vurdert opp mot andre hensyn. Det skal foreligge spredningsberegninger for den nye/økta luftforurensningen.
- b. Tiltak skal følge de til enhver tid gjeldende normer fra statlige regler og retningslinjer for luftkvalitet.
- c. Det må gjøres nærmere utredning på luftforurensning med tilhørende avbøtende tiltak ved etablering av ny bebyggelse som er følsom for luftforurensning eller ved vesentlig endring av eksisterende bebyggelse som er følsom for luftforurensning innenfor hele sentrumsområdet med hensyn til SO<sub>2</sub>, og med hensyn til svevestøv i områder nær påfølgende veier:
  - Ytterkant E6, 65 meter ut
  - Ytterkant fv. 109, 15 meter ut
  - Ytterkant fv. 118, 10 meter ut
- d. Dersom et område i gul sone, jf. temakart Luftforurensning, i tillegg er utsatt for støy i gul eller rød sone skal det stilles ekstra store krav til avbøtende tiltak.

#### *Retningslinje til § 4.7*

- i. *I rød sone på temakart Luftforurensning bør det ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning, som blant annet helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser, rekreasjonsområder og utendørs idrettsanlegg. Unntak kan bare skje i sentrale byområder og andre viktige fortetningsområder, etter en helsefaglig vurdering.*

- ii. Gul sone på temakart Luftforurensning er en vurderingssone hvor det skal vises varsomhet med å tillate etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning (helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser og utendørs idrettsanlegg, samt grønnstruktur). I gul sone skal det legges vekt på at uteoppholdsarealer får minimal eksponering og at det sikres godt innneklima. Dersom området også er utsatt for støy skal den totale belastningen vurderes.
- iii. Ved søknad om tillatelse bør den innledende vurdering legges søknad om rammetillatelse eller ved ett-trinns søknad.

#### **§ 4.8 Grunnforhold (jf. pbl 11-9 pkt. 6)**

Ved etablering av nye tiltak av et visst omfang eller ved vesentlig endring av eksisterende tiltak, herunder etablering av ny teknisk infrastruktur, skal det gjøres en nærmere vurdering av grunnforholdene (områdestabilitet). Nødvendige avbøtende tiltak skal dokumenteres og foreligge i tiltaket. Vurderingene skal følge NVEs veileder 7/2014 «Sikkerhet mot kvikkleireskred».

Se også § 3-2.

*Retningslinje til § 4-8*

*Med "tiltak av et visst omfang" menes bebyggelse med størrelse/omfang fra en enebolig og større. Dette kan variere med tomtas beskaffenhet, skjæringer, fyllinger, lokalkunnskap osv.*

#### **§ 4.9 Grunnforurensning (jf. pbl 11-9 pkt. 6)**

- a. Alle tiltak skal planlegges slik at forurensning fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade, eller fare for spredning av helse- og miljøfarlige stoffer.
- b. Ved tiltak som innebærer terrenginngrep eller gravearbeider er det krav om minimum en vurdering av tiltaksområdet. Dette gjelder selv om tiltaket ikke er omfattet av plan- og bygningsloven. Dersom innledende vurdering viser at det er grunn til å tro at grunnen er forurenset, utløses krav om undersøkelser, jf. forureningsforskriften § 2-4 andre ledd.
- c. I forkant av tiltak som medfører vesentlig terrenginngrep i forbindelse med nyetablering eller utvidelse av barnehager, barneskoler/SFO eller lekeplasser, skal det alltid gjennomføres undersøkelser av grunnen.

*Retningslinje til § 4.9*

*i. Innenfor sentrumsplanområdet er det generelt mistanke om forurenset grunn. Innledende vurdering, jf. pkt b over, består av en skrivebordsstudie og en befarings av lokaliteten.*

*Formålet er at det undersøkes om det kan ha vært eller er mulige kilder til forurensning på eiendommen, hvilken type forurensning det kan være snakk om, spredningsveier (på og ved lokaliteten), tidspunkt for den mulige forurensningen, og andre forhold ved lokaliteten, slik som hydrogeologi. Informasjonen skal være tilstrekkelig til å vurdere behovet for og omfanget av videre undersøkelser. Det skal innhentes informasjon om historisk, nåværende og fremtidig arealbruk for mulige forurensete områder samt tilgrensede områder.*

*ii. For undersøkelser av grunnen i barnehager, barneskoler/ SFO og lekeplasser, jf. pkt. c. over, skal kommunens til enhver tid gjeldende retningslinjer legges til grunn.*

*iii. Temakart Grunnforurensning viser områder der kommunen kjenner til utfordringer med grunnforurensning.*

*iv. Ved søknad om tillatelse bør den innledende vurdering legges søknad om rammetillatelse*

*eller ved ett-trinns søknad.*

#### **§ 4.10 Flomfare (jf. pbl § 11-9 pkt. 6)**

- a. I hensynssone H320 flomfare tillates ikke etablering av ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse lavere enn nivå for en 200-års flom, satt til kotehøyde 3 meter nedstrøms Sarpsfossen og 31 meter oppstrøms Sarpsfossen, med mindre det utføres nærmere vurdering av flomfaren og dokumenteres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom slik at det oppfyller kravene i enhver tid gjeldende byggeteknisk forskrift.
- b. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes og plasseres slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Temakart Flom og NVE's rapport nr. 7 2006 skal legges til grunn ved vurdering av ny bebyggelse.
- c. Dersom reguleringsplaner eller tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 berører områder med fare for flom, eller vil skape nye flomveier som følge av planlagt utbygging, skal konsekvenser kartlegges. Plassering av bygninger og anlegg skal sikre at flomveier ivaretas og at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.
- d. Vurdering av konsekvenser og behov for risikoreduserende tiltak utredes etter de til enhver tid gjeldende retningslinjer for flom i arealplaner.

*Retningslinje til § 4.10*

*i. Kotehøyden måles på overkant av laveste gulv.*

*ii. Flomutsatte områder er avsatt som hensynssone H320 på plankartet.*

#### **§ 4.11 Belysning (jf. pbl § 11-9 pkt. 6)**

- a. All belysning skal utføres i tråd med belysningsplan, delutredning til kommunedelplan sentrum 2013-2023.
- b. Kun offentlige bygninger med utadvendte funksjoner (for eksempel bibliotek, skole, hotell, kirke, kulturhus eller kino) skal gis særskilt fasadebelysning. Dette gjelder ikke vanlige utelys.
- c. Diskret belysning av historiske trekk eller bygningsdetaljer kan tillates i særlige tilfeller på boligbebyggelse i bykjernen.
- d. Ved byggesøknad skal fasadebelysning framgå der dette ønskes. Visualisering av bygningen med både dag- og nattsituasjon skal legges ved søknaden.

#### **§ 4.12 Midlertidig parkering (jf. pbl 11-9 pkt 6)**

Midlertidige parkeringsanlegg i hht. pbl. § 30-5 er ikke tillatt.

#### **§ 4.13 Generelle bestemmelser for kulturminner og kulturmiljøer (jf. pbl § 11-9 pkt.7)**

##### **a. Automatisk fredete kulturminner**

- i. For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredede kulturminner, må det søkes kulturmyndighetene om tillatelse etter Lov om kulturminner av 9. juli 1978 nr. 50 (Kulturminneloven) § 8.

- ii. Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og regional kulturminneforvaltning varsles, jf. Kulturminneloven § 8.
- iii. Båndleggingssone H730\_26 Middelalderbyen: Middelalderbyen Sarpsborg er et automatisk fredet kulturminne, og båndlagt etter kulturminneloven. For alle tiltak som nevnt i kulturminnelovens § 3 og som kan berøre Middelalderbyen Sarpsborg skal det søkes dispensasjon fra lovens bestemmelser. Eventuell søknad om tillatelse til inngrep i automatisk fredet kulturminne innenfor området skal sendes regional kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

*Retningslinje til § 4.13 pkt. a., avsnitt iii.*

*Området ligger nord og vest for Sarpsfossen. På et nes ovenfor fossen bygde Olav Haraldsson en borg og inne i borgen ble etablert en kongsgård og en Mariakirke. Mesteparten av byen, inkludert kongsgården forsvant i det store leirraset i 1702 og bare rester av vollen er synlig i dag. Utenfor vollen lå bl.a. St. Nikolas kirke fra 1100-tallet og ruinen er synlig i dag. Middelalderbyen er det eneste gjenværende område som vitner om byen Olav Haraldsson grunnla.*

*Se også bestemmelse § 4.15 pkt. g. for hensyn til kulturmiljøet.*

**b. Kulturmiljøer og kulturminner av nyere tid (jf. pbl § 11-9 pkt.7)**

- i. Ved planlegging og utbygging skal det legges vekt på å ivareta verneverdige kulturminner og kulturmiljø. Oppføring av nye bygninger og anlegg innenfor verneverdige kulturmiljøer må tilpasses de bygde og naturgitte omgivelser og strukturer.
- ii. For kulturminner som i seg selv eller som del av et kulturmiljø har historisk, arkitektonisk eller annen verneverdi kan kommunen avslå søknad om rivning.
- iii. Ved endring av eksisterende byggverk kan kommunen kreve at det tas hensyn til verneverdier, slik at historiske, arkitektoniske og andre kulturhistoriske verdier som knytter seg til byggverket og kulturmiljøet ikke går tapt, men blir bevart. Dette gjelder hovedkonstruksjon, originale bygningsdeler og verdifulle historiske tilføyelser.
- iv. Ny bebyggelse, tilbygg og påbygg skal utformes slik at den er tilpasset og ikke blir dominerende eller skjemmende i forhold til bevaringsverdige eller fredete bygninger og kulturmiljøer. Alle byggetiltak skal vurderes spesielt med hensyn til kulturhistorisk og arkitektonisk verdi. Områdets særpregede miljø og karakter skal videreutvikles med utgangspunkt i eksisterende kvaliteter.
- v. Tilbakeføring av bygninger og anlegg og/eller bygningsdeler til tidligere periode, skal skje på et historisk dokumentert grunnlag. Tilbakeføring kan kun skje etter tilrådning fra kommunens kulturminnefaglig sakkyndig og/eller regional kulturminneforvaltning. Om dokumentasjon ikke foreligger i sin helhet, kan det

vurderes om enkelte bygningsdeler kan tilbakeføres til stilhistorisk riktig utforming og materialbruk ut fra eksempler på tilsvarende bygninger.

vi. Dersom bebyggelse og/eller anlegg ved brann eller annen uopprettelig skade må erstattes helt eller delvis av nybygg, skal bygning/anlegg med høy verneverdi gjenoppføres med samme konstruksjon, dimensjoner, volum, høyde, ytre form og materialbruk. Øvrige bygninger/anlegg oppføres med stedsegnete kvaliteter som er tilpasset kulturmiljøets bebyggelsesstruktur, skala, volum, materialbruk og formuttrykk.

vii. Ekstern uttalelse

Alle saker av regional og nasjonal betydning som dreier seg om rivespørsmål av verneverdige kulturminner, vesentlige om- eller påbygginger og/eller dispensasjoner skal oversendes Regional kulturminneforvaltning. Alle vesentlige endringer på kulturminner oppført før 1850 oversendes regional kulturminnemyndighet, jf. kulturminneloven § 25. Utover dette er det opp til kommunes kulturminnefaglige sakkyndige å avgjøre hvilke saker som skal forelegges regional kulturminneforvaltning og lokale interesseorganisasjoner. Saker av prinsipiell betydning bør som hovedregel forelegges regional kulturminneforvaltning.

### **c. Bestemmelsesområder bevaring av kulturmiljø (jf. pbl § 11-9 pkt. 7)**

(bestemmelser som gjelder for alle områder som sammenfaller med hensynssonene 570 bevaring av kulturmiljø)

- i. Verneverdige kulturminner og kulturmiljøet innenfor bestemmelsesområdene skal bevares og tillates ikke revet.
- ii. Ved nye tiltak innenfor bestemmelsesområdene, eller i områder som grenser inn mot bestemmelsesområdene (bufferzone), vil kommunen kreve at det redegjøres for hvordan tiltaket tilpasser seg til områdets karakter og kulturmiljø, og hvordan verdiene i området ivaretas. Det kan kreves fasadeoppriss og/eller tilpasningsbeskrivelse som også viser tilliggende bebyggelse.
- iii. Det er eiers ansvar å sikre og istandsette verneverdige kulturminner slik at de ikke går tapt.
- iv. Søknader om riving, nybygg, tilbakeføring, vesentlig om- eller påbygning innenfor bestemmelsesområder for kulturmiljø skal forelegges regional kulturminneforvaltning for uttalelse før tillatelse eventuelt gis.
- v. Områder som inngår i Riksantikvarens NB!-register, som vist på temakart Kulturmiljø, er kulturmiljøer av nasjonal interesse og skal vies spesiell oppmerksomhet. Dette innebærer at alle tiltak innenfor disse områdene skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse.
- vi. Tilbygg/påbygg skal gis et formspråk som tar hensyn til den verneverdige bebyggelsen ved å tilpasse nye tiltak til bygningens karakteristiske særtrekk,

utforming og materialbruk.

- vii. Tekniske installasjoner  
Tekniske installasjoner, herunder alle typer gatelys, parabolantenner, varmepumper, ventilasjon, markiser o.l. skal ikke dominere bebyggelsen og/eller kulturmiljøet. Plassering skal ikke være til hinder for ferdselen eller drift av byrom. Kommunen kan kreve fellesløsninger i områder for sentrumsformål og i tette bolig-gater med små eiendommer og bygninger med flere boenheter.
- viii. Skilt  
Skilt tillates kun i form av virksomhets- og informasjonsskilt. Skilt skal ivareta vernehensyn til bygningen og omgivelsene. De skal ta hensyn til og underordne seg områdets karakter og byrommets/bygningens/anleggets dimensjoner og egenart med hensyn til fasadedetaljering, materialbruk- og fargebruk. Der det er tilstrekkelig plass kan det tillates både et veiskilt og et uthengsskilt, ved mindre plass kun en av disse skilttypene.
- ix. Etablering av parkeringsanlegg under bakken og vesentlige terrenginngrep må reguleres.
- x. Tiltak inntil bestemmelsesområdene (buffersone) skal tilpasses til den eksisterende verneverdige bebyggelsen.

*Retningslinje til bestemmelse § 4.13 pkt. c.*

*Verneverdige bygg er de bygg som er listet opp i vedlegg 01 og vist på temakart Gul liste, samt eventuelle bevaringsverdige bygg som tidligere ikke er vurdert. Bygninger som er vurdert er vist på temakart Bygninger vurdert for gul liste.*

#### **§ 4.14 Bestemmelsesområde landskap (jf. pbl § 11-9 pkt. 6)**

##### **Bestemmelser til bestemmelsesområde H550 Sarpsfossen og industrilandskapet**

Alle tiltak innenfor bestemmelsesområdet skal vurderes opp mot hensynet til at landskapskarakteren ikke skal forringes.

Det stilles krav til god arkitektur ved oppføring av nye store og dominerende næringsbygg. Ved riving og vesentlig om- eller påbygning av store og dominerende næringsbygg innenfor området skal tiltaket forelegges regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

*Retningslinje til § 4.14*

*Området inngår i Riksantikvarens (2015) Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse i Østfold. Landskapet er preget av aktiv industri i stor skala og med mangfoldig bygningsmasse og virksomheten gir landskapet omkring Sarpsfossen en tydelig karakter. Kraftstasjon, funksjonalistisk industriarkitektur, arbeiderboliger, herregården og fossen er alle viktige landskapselementer med verdier knyttet til historie, identitet, estetikk og opplevelse.*

#### **§ 4.15 Bestemmelsesområder kulturmiljøer (jf. pbl § 11-9 pkt. 7)**

Bestemmelser for de enkelte delområdene:

**a. Bestemmelse til bestemmelsesområde H570\_1 Bykjernen og Gamle Gleng**

- i. Ny bebyggelse skal plasseres i fortauslinje der det er den historiske bebyggelsesstrukturen. Tilbygg som ligger avvendt fra gate, frittstående boder og garasjer kan plasseres tilbaketrukket fra eiendomsgrense mot gate eller fortauslinje.
- ii. Bygninger som har blitt svekket med fasadeendringer i nyere tid kan tilbakeføres til det opprinnelige/historisk utforming på et dokumentert grunnlag.
- iii. Ved ny bebyggelse, tilbygg/påbygg og endringer av eksisterende bygning skal tiltaket tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur, materialbruk, farger, høyder, volum og utforming.
- iv. Takform skal følge opprinnelig/historisk utforming i området. Det skal være saltak mot gågata.
- v. Bygninger i kvartal 260 kan ikke rives før det foreligger igangsettingstillatelse for utvikling av hele kvartalet.

*Retningslinje til pkt. a.*

*Området skal videreutvikles som historisk handelsområde med urbane og moderne tilpasninger. Som et sentralt handelsområde og attraktivt boligområde skal det tilrettelegges for vern gjennom bruk. Forbindelser til bakgårdsbebyggelse bør videreutvikles. For gågata er videreføring av gatas stramme linje og fasadeutforming som viderefører historiske elementer spesielt viktige for kulturmiljøet.*

**b. Bestemmelser til bestemmelsesområde H570\_2 Sandesund/Melløs**

- i. Eksisterende opparbeidede plasser og trekker skal ikke fjernes, men videreutvikles med grønn karakter.
- ii. Fremtidig utvikling av havneområdet skal sikre offentlig tilgang til elva, og siktlinjer skal opprettholdes.
- iii. Ved endring av bygningene skal utformingen tilpasses det bevaringsverdige kulturmiljøet. Dette gjelder størrelse, takform, utforming av fasader, farger o.l.
- iv. Med unntak for eksisterende murbygninger skal det nyttes treverk til utvendig kledning.
- v. Bebyggelse tillates plassert i nabogrense, og ut mot fortauslinje.

*Retningslinje til pkt. b.*

*Generelt skal ombygginger og moderniseringer innenfor området tilstrebe et historisk uttrykk, tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Gater, plasser og bymøblering skal utvikles med historisk karakter, for eksempel med brosten. Fremtidig utvikling av Byens brygge må hensynta siktlinjer, bakenforliggende eldre bebyggelse og offentlighetens tilgang til elva. Sandesund med fergestedet, Tollboden og gamle Kongevei er for øvrig et ferdselsrelatert kulturminne. Området skal utvikles som historisk område, som ett av de få gjenværende hele områdene med tydelig byidentitet.*

**c. Bestemmelser til bestemmelsesområde H570\_3 Sandesundsveien og Kulåsparken**

- i. Kulåsparken skal bevares som naturpark. Tilrettelegging for rekreasjon, lek og turstier tillates innenfor tålegrensen for kulturmiljø.

- ii. Ved ny bebyggelse, tilbygg/påbygg og endringer av eksisterende skal tiltaket tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur, materialbruk, farger, høyder, volum, utforming o.l.
- iii. Det tillates ikke fortetting som bryter med villabebyggelse med store hager langs østsiden av Sandesundsveien, fra og med gnr 1/bnr 645 og nordover.
- iv. Bebyggelsen på 1/1246 ("Ninive") skal opprettholde sin arkitektoniske stil. Dersom mindre tiltak skal utføres skal det sees på løsninger for området i sin helhet.
- v. I søndre deler av Sandesundveien, der områdekarakteren er bygårder ut mot fortau, tillates ny bebyggelse, tilbygg/påbygg plassert i nabogrense.
- vi. Det tillates ikke fortetting i boligområdene i Kulåsparken.

*Retningslinje til pkt. c.*

*Området preges av boliger i form av hagebybebyggelse og Kulåsparkens grønne kvaliteter. Bebyggelsen er mangfoldig, men har likevel sammenheng på grunn av en enhetlig struktur. Den arkitektoniske kvaliteten er jevnt over høy, med unike eksempler på sveitser- og jugendstil. Bebyggelse og fremtidig utvikling av gateløpet skal bidra til å styrke Sandesundsveien som historisk identitetsmarkør. Søndre del av Sandesundsveien er preget av bygårder og stram kvartalsstruktur med bebyggelse ut i fortauslinje. Området skal videreutvikles med lik struktur og hovedform, det vil si hagebybebyggelse i Kulås og inntil østlige side av Sandesundsveien i nord, og tradisjonell bygårdsbebyggelse ut mot fortauslinje i sør, og på vestsiden av Sandesundsveien.*

*Gnr 1/ bnr 3734 faller ikke inn under pkt. iii.*

**d. Bestemmelse til bestemmelsesområde H570\_4 Kulås øst**

- i. Ombygginger skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet, med hensyn til bebyggelsesstruktur, materialbruk, farger, høyder, volum, utforming o.l.
- ii. Eiendommene skal ikke fradeles eller fortettes.
- iii. Boligstrøkene skal opprettholde sin arkitektoniske stil. Dersom mindre tiltak skal utføres skal det sees på løsninger for områdene i sin helhet.

*Retningslinje til pkt. d.*

*Området består av helhetlige bygningsmiljøer med homogen eneboligbebyggelse. Området har boligbebyggelse "Frankrike" vest for Oskar Pedersens vei og "England" øst for Oskar Pedersens vei. Bygningene har høy arkitektonisk verdi, med viktige bokvaliteter som store hager.*

**e. Bestemmelse til bestemmelsesområde H570\_5 Grotterød og H570\_6 Dronningens gate og deler av Storgata**

Ved ny bebyggelse, tilbygg/påbygg og endringer av eksisterende skal tiltaket tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur, materialbruk, farger, høyder, volum, utforming o.l.

*Retningslinje til pkt. e.*

*Områdene har en helhetlig bebyggelsesstruktur. Kvalitetene og fellestrekkene i disse områdene er frittstående bebyggelse med hager, hovedform med saltak og/eller stram tilbaketrukket plassering fra fortauslinje. Områdene skal videreutvikles som villaområde. Området inneholder mange enkeltstående bygninger av betydelig kvalitet.*

**f. Bestemmelse til bestemmelsesområde H570\_7 Fritznerbakken**

- i. Ny bebyggelse skal tilpasse seg strukturen med bebyggelse i kvartalenes ytterkant, og hovedform med for eksempel saltak.
- ii. Bebyggelse skal plasseres i tomtegrense mot fortau. For anlegg av forhage kan inntil 6 m tilbaketrekking fra tomtegrensen mot fortau tillates.
- iii. Bebyggelsen tillates plassert i nabogrense.
- iv. Ved nybygg skal bygningens hovedform tilpasses hovedform på omliggende bebyggelse og materialbruk.

*Retningslinje til pkt. f.*

*Området representerer et sammensatt kulturhistorisk miljø, med flere enkeltstående eksempler fra 1900-talls trehusbebyggelse. Samtidig er området regulert for gradvis byfornyelse, med mål om utvikling av rekkehusbebyggelse og åpne bakgårder i kvartalene. Utviklingen av nytt og gammelt som utvikler seg over tid skal fortsette. Forhager og utvikling av grønne kvaliteter er ønskelig i området.*

**g. Bestemmelser til bestemmelsesområde H570\_8 Borgarsyssel museum med nærområde**

Ved ny bebyggelse, tilbygg/påbygg og endringer av eksisterende skal tiltaket harmonere med eksisterende bebyggelsesstruktur, materialbruk, farger, høyder og hovedform. Alle tiltak over bakken må ta hensyn til den fredete middelaldergrunnen, jf. §4.13 pkt a avsnitt ii.

*Retningslinje til pkt. g.*

*Området inngår i Riksantikvarens NB!-register «Nasjonale kulturhistoriske byer og tettsteder i Norge». Området omfatter blant annet eksisterende museumsbebyggelse på Borgarsyssel og et tilliggende bygningsmiljø ved museets hovedport. Fredete bygninger på museumsområdet forvaltes etter kulturminneloven, jf. § 4.13..*

**h. Bestemmelser til bestemmelsesområde H570\_9 Aksene i bysentrum**

Aksene skal bevares og ikke brytes eller overbygges. Tiltak må plasseres og utformes slik at kulturminneverdiene ivaretas.

*Retningslinje til pkt. h.*

*Området inngår i Riksantikvarens NB!-Register "Nasjonale kulturhistoriske byer og tettsteder i Norge". Dette store byplangrepet, to hovedaksene med torget i kryssningspunktet, ble vedtatt da byen ble gjenreist i 1839.*

**i. Bestemmelser til bestemmelsesområde H570\_10 Krematoriet og St. Olavs gravlund**

Områdets karakter og helhetlige plan skal opprettholdes. Utviklingen i området skal ta spesielt hensyn til samspill mellom gravlund og Hans Nielsen Hauges gates enhetlige bebyggelseskarakter.

*Retningslinje til pkt. i.*

*Området består av krematoriet, den formale delen av St. Olavs gravlund og husrekke langs Hans Nielsens Hauges gate vis-à-vis gravlund. Området er preget av grønne*

*elementer i form av gravlunden og trerekka i gata. Ved utvikling bør man sikre lav bebyggelse langs Hans Nielsen Hauges gate. Ny bebyggelse bør følge eksisterende plassering tilbaketrasket fra fortauslinje.*

**j. Bestemmelser til bestemmelsesområde H570\_11 Veiestetikk Storgata og Hans Niensens Hauges gate**

Gatestrukturen og trerekken skal bevares og replantes ved behov.

*Retningslinje til pkt. j.*

*Gatene har en enhetlig estetikk med grønne elementer som gir kvaliteter til gaterommet.*

#### **§4.16 Bestemmelser for bevaringsverdig bebyggelse (jf. pbl § 11-9 pkt. 7)**

**a. Bevaring av enkeltobjekter – bygninger på GUL LISTE + reguleringsplaner i § 2**

For bevaringsverdig bebyggelse på Gul liste, listet opp i vedlegg 01 og vist på temakart Gul liste, og bevaringsverdig bebyggelse som omfattes av reguleringsplaner listet opp i § 2 pkt. c, gjelder følgende:

- i. Rivning tillates ikke.
- ii. Bygningene kan ikke endre sin hovedform.
- iii. Ved vedlikehold og istandsetting av bygninger skal de opprinnelige/historisk, verdifulle bygningsdeler repareres og ikke byttes. Historiske verneverdige bygningsdeler, materialer, konstruksjoner, overflatebehandlinger og farger skal bevares.
- iv. Tilbygg/påbygg og tilbakeføring skal gjøres med grunnlag i opprinnelig/historisk arkitektoniske kvaliteter. Tilbakeføring skal kun skje på dokumentert grunnlag.
- v. Tiltak på enkeltbygg på Gul liste skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse.
- vi. Ved nye tiltak i områder som grenser inn mot gul liste-bygninger (buffersone), vil kommunen kreve at det redegjøres for hvordan tiltaket tilpasser seg til områdets karakter og kulturmiljø, og hvordan verdiene i området ivaretas. Det kan kreves fasadeoppriss og/eller tilpasningsbeskrivelse som også viser tilliggende bebyggelse.

*Retningslinje til §4.16 pkt. a.*

*Flytting av bygninger på gul liste er tillatt.*

**b. Bestemmelser for SEFRAK-registrerte bygninger**

Tiltak ved SEFRAK-registrerte bygninger, jf. temakart SEFRAK-registrerte bygninger, skal vurderes å oversendes til regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

For meldepliktige bygninger (bygninger eldre enn 1850), er det lovfestet i Kulturminneloven § 25 at kommunen er pliktig til å oversende tiltaket til regional kulturminneforvaltning for uttalelse før endring eller rivning kan bli godkjent. Kommunalt vedtak skal umiddelbart oversendes regional kulturminneforvaltning i etterkant.

*Retningslinje til §4.16 pkt. b. SEFRAK-registrerte bygninger*

*Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner, siden SEFRAK er et aldersregister der det ikke er foretatt noen verneverdivurdering. Registreringen fungerer mer som et varsko om at det skal foretas en redegjørelse av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninger.*

#### **§4.17 Grønnstruktur**

- a. Trærne og trerekkene vist i temakart Grønnstruktur skal bevares. Skadde eller syke trær kan fjernes, men må umiddelbart erstattes av nye trær.
- b. Framtidige grønne forbindelser vist på temakart Grønnstruktur må ivaretas.
- c. I områder avsatt til byggeformål og vist på temakart Grønnstruktur som grønnstruktur med høy verdi eller grønnstruktur med potensial for framtidig utvikling, skal det legges spesielt vekt på videreføring av blågrønne elementer i videre utvikling.

### **§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG Fellesbestemmelser**

#### **§ 5.1 Fjernvarme (jf. pbl. § 11-9 pkt. 3)**

- a. Følgende må tilknyttes fjernvarmeanlegget, dersom de ligger innenfor det til enhver tids gjeldende konsesjonsområde:
  - Nybygg over 500 m<sup>2</sup>
  - Til- og påbygg over 500 m<sup>2</sup>
  - Bygninger over 500 m<sup>2</sup> som foretar hovedombygging
- b. Kommunen kan i spesielle tilfeller, etter å ha innhentet uttalelse fra fjernvarmeanleggets eier, gi unntak fra tilknytningsplikten dersom:
  - Bygningens varmebehov er dekket av intern overskuddsvarme.
  - Det foretas hovedombygging og en tilknytning til fjernvarmeanlegget vil medføre uforholdsmessig store inngrep i bygningen.
  - Det av andre grunner vil være urimelig og uhensiktsmessig å kreve tilknytting, eller
  - Det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytningen.

*Retningslinje til § 5.1*

- i. Konsesjonsområdet omfatter de områder som til enhver tid er undergitt konsesjon i medhold av energiloven.*
- ii. Tilknytningskravet gjelder også ved prosjekter med flere bygg som til sammen utgjør minst 500 m<sup>2</sup>.*

#### **§ 5.2 Rivning (jf. PBL § 11-9 pkt. 5)**

- a. Rivning av eksisterende bebyggelse tillates ikke før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse foreligger, med mindre det dokumenteres fare for helse og sikkerhet.
- b. Må bebyggelsen rives på grunn av fare for helse og sikkerhet skal det uten ubegrunnet opphold etableres midlertidig allment tilgjengelig lekeplass eller park inntil igangsetting av ny bebyggelse. Plan for drift og vedlikehold skal vedlegges søknaden om anlegg av lekeplass eller park.

### § 5.3 Parkering (jf. PBL § 11-9 pkt. 5)

Med mindre det kan dokumenteres et annet behov, skal det for nye utbyggingsprosjekter avsettes parkeringsplasser for bil og sykkel i henhold til pkt a. og b. under. Parkeringsdekning for andre formål enn det som er nevnt i tabellene løses gjennom reguleringsplan.

#### **a. Bilplasser**

FORMÅL	Min./boenhet	Maks/boenhet
Leiligheter	-	1
Småhus/rekkehus	-	1
Eneboliger	-	2
Omsorgsboliger	0,2	0,5
Hotell	-	0,25
	Min./100 kvm	Maks/100 kvm
Forretning	-	2
Kjøpesenter	-	1
Kontor/ administrasjon	-	2
Tjenesteyting	-	1
	Min.	
Barnehage	- 0,1/barn	0,2/ansatt 0,25/barn
Grunnskole	-	0,2/ansatt
VGS	-	0,2/ansatt 0,2/elev

Beregnet antall bilplasser avrundes til nærmeste hele antall (1,50 plasser = 2 plasser, 1,49 plasser = 1 plass)

- i. Parkering skal ved større byggeprosjekter etableres i parkeringskjeller. Ved påstand om dårlige grunnforhold, må søker legge fram uttalelse fra kvalifisert foretak.
- ii. Parkering med nødvendig manøvreringsareal skal løses på egen tomt eller gjennom felles løsninger for flere eiendommer.
- iii. Offentlig tilgjengelig flateparkering og private utendørs fellesanlegg skal ha kriminalitetsforebyggende utforming og gis et grønt preg med f.eks. trær, lav beplantning eller armert gress. Tette, høye hekker rundt områdene skal unngås.
- iv. Minimum 10 % av parkeringsplassene skal tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne, minimum en plass.
- v. Krav til ladeinfrastruktur for ladbare biler (jfr. PBL § 11-9 nr. 3 og 4):
  - i. I boligbygg med felles parkeringsanlegg skal minst 50 % av alle p-plassen i hvert parkeringsanlegg ha fremlagt strøm for lading.
  - ii. I andre bygg og anlegg med felles eller offentlig parkering skal minst 30 % av parkeringsplassene ha fremlagt strøm for lading, der minst 10 % skal ha ladepunkt før det gis brukstillatelse.

- vi. Der parkering etableres under bakken, kan maksimumsnorm fravikes. Om det bygges ut parkeringskjeller og krav til boder, avfallsløsning, sykkelparkering, lek og MUA er ivarettatt, kan ekstra gjesteparkering tillates utover maksimalt antall parkering per boenhet, dersom det er plass til dette i kjeller.
- vii. Midlertidig parkeringsplass på rivningstomter eller andre ubenyttede tomter tillates ikke.

## **b. Sykkelplasser**

FORMÅL	Min./boenhet	Min. antall sykkelparkeringsplasser /pr. biloppstillingsplass
Leiligheter < 50 kvm	1	
Leiligheter >50 kvm	2	
Småhus/rekkehus	2	
Eneboliger	2	
Omsorgsboliger	0,5	
	Min./100 kvm	
Forretning	-	1
Kjøpesenter	4	
Kontor/ administrasjon	5	
Tjenesteyting	3	
	Min./ansatt	
Barnehage	1/ansatt	
Grunnskole	1/ansatt 0,25/elev	
VGS	1/ansatt 0,25/elev	

- i. Minst 25 % av sykkelplassene skal ha overbygg. Ved sykkelparkeringsplass i tilknytning til offentlige bygg skal det være mulighet for lading av elektriske sykler.
- ii. Videregående skoler skal avsette areal for moped/scooter, men arealer til sykkelparkering skal prioriteres, og fordeling skal vurderes i den enkelte sak.

### *Retningslinjer til § 5.3*

- i. *Hensikten med maksimumsnorm for bilparkering er å stimulere til at flere reiser med kollektiv, sykkel og gange framfor bilen, spesielt for arbeidsreiser. Avvik tillates kun hvis hensikten med bestemmelsen ikke settes vesentlig til side. Det tillates ikke mer enn 15 % ekstra parkeringsplasser etter pkt. f.*
- ii. *Plasseringen og fordelingen mellom parkeringsplasser for bil og sykkel skal vises som del av utomhusplan eller situasjonsplan. Dersom parkeringskravet fravikes, skal det i en parkeringsplan gjøres rede for konsekvensene for omgivelsene og hvilke avbøtende tiltak som gjennom føres. Det må ikke redusere bevegelsehemmedes tilgang på parkeringsplasser.*

- iii. *Sykkelparkering kan anlegges i parkeringskjeller, på terreng eller i fellesbod. Publikumsrettede virksomheter skal ha lett tilgjengelige sykkelplasser for besøkende nær inngangsparti. Ved utforming av parkeringsanlegg bør retningslinjene i Statens vegvesens Sykkelhåndbok følges.*
- iv. *Standarden på ladepunktene skal være i samsvar med kravspesifikasjonen i kommunens strategi for ladeinfrastruktur.*

#### **§ 5.4 Minste uteoppholdsareal (MUA) inklusive lekeareal (jf. PBL § 11-9 pkt. 5)**

Uteoppholdsareal er de deler av tomten som er egnet til formålet og som ikke er avsatt til kjøring og parkering. Følgende areal regnes som uteoppholdsareal: Gangveier/kjørbare gangveier, felles oppholdsplasser, private hager, ikke overdekte balkonger/terrasser, ikke overdekte takterrasser og lekearealer. Areal som ikke regnes er: Atkomst- og samleveier med fortau, parkeringsplasser for bil og sykkel.

- a. Uteoppholdsarealene skal utformes og plasseres slik at de etter kommunens skjønn er attraktive å oppholde seg i.
- b. For nye boenheter innenfor bestemmelsesområder «lav eneboligbebyggelse» og «suburbant tett bebyggelse» vist i temakart Høyder og bygningstypologi, skal det settes av minimum 50 kvadratmeter uteoppholdsareal per boenheter.
- c. For nye boenheter innenfor bestemmelsesområder «urban-høy bebyggelse» og «Gamle Gleng» vist i temakart Høyder og bygningstypologi, skal det settes av minimum 15 kvadratmeter uteoppholdsareal per boenhet. Kravet kan fravikes noe for prosjekter som:
  - Ligger i umiddelbar nærhet til park/friområde/torg, og/eller
  - Inneholder andre elementer som bidrar til å øke utearealenes kvalitet utover minstekravene.
- d. For nye prosjekter innenfor bestemmelsesområder «Høyder ikke vurdert», skal det settes av uteoppholdsarealer i tråd med bygningstypologien som blir valgt gjennom reguleringen.
- e. For prosjekter med mer enn 10 boenheter skal minimum 30 % av uteoppholdsarealet ligge på bakken og være sammenhengende i størst mulig grad. I områder hvor kravet til felles, sammenhengende uteoppholdsareal på bakken vanskelig lar seg gjennomføre, for eksempel ved bruksendringer, kan kravet fravikes, såfremt tilgjengelig areal på eiendommen er forbeholdt utearealer fremfor biloppstillingsplasser. Ved regulering av hele kvartaler i St. Marie gate fra torget til Sverres gate og i Rosenkrantz gate fra St. Marie til St. Nikolas gate kan krav om uteareal på bakken fravikes.
- f. I nye reguleringsplaner og ved oppføring av nye boenheter skal det gjøres rede for plassering av lekearealer i henhold til underliggende tabell. Lekearealer kan inngå som en del av MUA:

Ant. boenheter	Min. størrelse	Målgruppe
For boligbebyggelse mer enn 10 enheter	Min. 100 kvm pr 50. boenheter	0-12 år

Innhold	Flatt dekke stort nok til å manøvrere sykkel/rullestol/barnevogn, aktivitetsskapende elementer og møblering for opphold. Arealer skal være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensning, vegetasjon skal benyttes aktivt mtp. solskjerming, luftforurensning og støyskjerming. Området skal gi mulighet for opphold, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper.
Takterrasse	Noe areal til lek og opphold for de minste aldersgruppene kan etableres på takterrasse.

- i. Ved regulering av hele kvartaler i St. Marie gate fra torget til Sverres gate og i Rosenkrantz gate fra St. Marie til St. Nikolas gate kan krav om utforming i pkt. f. fravikes.
  - ii. Ved transformasjonsprosjekter av verneverdig bebyggelse kan kravet til MUA og lekeareal fravikes, såfremt tilgjengelig areal på eiendommen er forbeholdt utearealer fremfor biloppstillingsplasser.
  - iii. Ved boligprosjekter tilpasset spesielle brukergrupper kan kravet til lekearealer fravikes, men kravet til MUA må overholdes.
- g. Disponering av uteoppholdsarealene skal vises på utomhusplan som legges ved byggesaken. Før det kan gis brukstillatelse for boliger skal utearealet være opparbeidet i samsvar med utomhusplan godkjent av kommunen.

#### *Retningslinje til §5.4*

- i. *Det bør legges vekt på blågrønne elementer i utforming av uteoppholdsarealer. Ved valg av plantearter bør allergivennlige planter benyttes. Verdifull vegetasjon bør i størst mulig grad bevares.*
- ii. *Arealer brattere enn 1:3 regnes ikke som uteoppholdsarealet eller lekeplass.*
- iii. *Krav til MUA gjelder også ved fradeling av tomt.*
- iv. *Tiltakshaver skal redegjøre for hvordan attraktiviteten til uteoppholdsarealene er ivaretatt i søknaden eller reguleringsplanen.*
- v. *Med «kravet kan fravikes noe for prosjekter i umiddelbar nærhet til park/friområde/torg» menes det de kvartalene/arealene som grenser til park/friområde/torg.*
- vi. *Med «andre elementer som bidrar til å øke utearealenes kvalitet utover minstekravene» menes kvaliteter som overdekte balkonger, takterrasser og andre lekearealer, blågrønne elementer utenom minstekrav, drivhus, vinterhage, o.l.*
- vii. *Krav til MUA kan vurderes nærmere ved regulering av hele kvartaler.*

### **§ 5.5 Høyder, generelle bestemmelser (jf. PBL § 11-9 pkt. 5)**

Sentrumsplanområdet er inndelt i ulike soner for byggehøyder/bygningstypologi (bestemmelsesområder på plankartet), jf. §§ 6.1-6.4 som beskriver høydebestemmelser knyttet til arealformål og temakart Høyder og bygningstypologi. Det gis ulike høydebestemmelser for byggesaker, og for detaljregulering for kvartaler / større områder. Generelle bestemmelser er:

- a. Gesims-/mønehøyder fastsettes for hver vertikaloppdelte fasade innenfor hvert angitte kvartal, jf. § 5.9 Estetikk og utforming.
- b. Ved fallende terreng langs gate skal bebyggelsen avtrappes etter terrengfallet.
- c. Ved krav om inntrukket øvre etasjer skal etasjen trekkes inn min. 2,5 m fra fortau. Ved krav om inntrukket etasje brukes benevnelsen «indre gesimshøyde». Ved regulering kan det

- åpnes for andre løsninger for inntrukne etasjer, dersom hensyn til sol- og lysforhold på gateplan og forhold til annen bebyggelse er ivarettatt.
- d. I tillegg til byggehøyden tillates det konstruksjoner/oppbygg som sikrer adkomst til eventuelle takterrasse/takflater gjennom trapp/heis eller tekniske installasjoner, i områder avsatt til urban-høy bebyggelse. Takoppbygg skal ikke være høyere enn 3,5 meter over takflate og skal være trukket minst 3 meter inn fra alle fasader. Arealene skal ikke overstige 10 % av underliggende etasjeplan.
  - e. Ved takterrasse eller lignende skal rekkverk være minimum 1 meter høyt og trekkes inn minimum 1 meter fra alle fasader. Maksimal høyde på lette konstruksjoner som rekkverk på tak er 1,3 m.
  - f. Innenfor bestemmelsesområdet "bykjernen", vist på temakart Bykjerne, strøkgater og kvartalsnummer, skal 1. etasje i bygg som vender mot offentlig gate, fortau eller plass, ha høyde som tilfredsstiller til enhver tids gjeldende minimumskrav for næringsarealer.
  - g. Ved regulering til næring eller handel i 2. etasje eller oppover, kan høyden økes for å tilfredsstille de høydenormer per etasje disse funksjoner har, men ikke med det formål å øke antall etasjer.

### **§ 5.6 Bebyggelsens plassering, generell bestemmelse (jf. PBL § 11-9 pkt. 5)**

- a. Bebyggelse herunder garasje og støttemurer, må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller avløpsledning enn 4 meter. Nærmere plassering enn 4 meter kan godkjennes av kommunen under forutsetning at det foretas nødvendige sikringstiltak.
- b. Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere kommunal vei enn 3 m fra kantsteinslinje eller kjørebane kant (der det ikke er fortau). Dette gjelder ikke der annet er fastsatt i reguleringsplan, der det er krav om plassering av bebyggelse i fortauslinje jf. § 4.15, § 6.2, § 6.3 eller § 6.4, eller der annet er praksis.

*Retningslinje til § 5.6*

*Målerogler for regulerte byggegrenser gjelder. Det vil si for eksempel at takutspring skal ligge innenfor byggegrensa.*

### **§ 5.7 Skilt og reklame (jf. PBL § 11-9 pkt. 5)**

Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at de tilfredsstiller rimelige skjønnhets hensyn både i forhold til seg selv og i forhold til bakgrunn og omgivelsene. Skjemmende farger og utførelse er ikke tillatt og kan kreves endret. Reklame på bygninger skal ikke virke dominerende. Kommunen kan kreve utarbeidet detaljert skilt- og reklameplaner for enkelteiendommer. I reguleringsplaner skal det i nødvendig grad stilles bestemmelser om skilt og reklame.

*Retningslinjer til § 5.7*

*i. Følgende skilt og reklameinnretninger er ikke tillatt:*

- *Blinkende eller bevegelige skilt og reklameinnretninger.*
- *Reklame på markiser, med unntak av virksomhetens firmanavn/logo.*
- *Løsfotoreklame som er til hinder for allmenn ferdsel eller til visuell sjenanse i bybildet. Løsfotoreklame er tillatt innenfor møbleringssonen i gågata.*
- *Skilt/reklame som dekker mer enn 1/4 av bygningens horisontale fasadelengde eller en*

*rimelig del av fasaden som virksomheten disponerer. Reklame/skilt som er mer enn 4 meter bred er ikke tillatt.*

- ii. Det tillates bruk av skilt i form av lyskasser eller lysende bokstaver såfremt disse ikke virker dominerende.*
- iii. Det tillates ikke skilt plassert på møne, takflate, takutstikk eller gesims. Kommunen kan gjøre unntak for åpne skilt laget av frittstående bokstaver eller lignende som plasseres på gesims. På fredede eller bevaringsverdige bygninger gis ikke noe unntak.*
- iv. I boligstrøk bør det ikke føres opp reklame. Mindre reklame uten lys på forretninger, kiosker o.l. kan føres opp i den grad det ikke sjenerer boligene.*
- v. Uthengsskilt/ -reklame bør ikke ha større fremspring ut fra vegg enn 1 meter eller være større enn 0,6 kvm. Uthengsskilt/-reklame skal ha en fri høyde over fortau eller gate på minst 2,50 meter, og fremspringet må aldri være lenger ut enn at det er minst 0,5 meter fri horisontal avstand til fortauskant.*
- vi. Flagg og vimpler med reklameinnslag skal ikke dominere eller sjenere bebyggelse og miljø. Plasseringen skal ikke være til hinder for ferdsele.*

### **§ 5.8 Kvartalsstruktur (jf. PBL § 11-9 pkt. 6)**

Kvartalsstrukturen og sentrale torg skal ivaretas. Hovedaksene St. Marie gate og Sandesundsveien skal ikke brytes eller overbygges. Gater i kvartalsstrukturen skal ikke brytes eller overbygges. Der gater eller siktlinjer ender opp i viktige fondmotiv skal disse gis en utforming som ivaretar og understreker fondmotivet.

### **§ 5.9 Estetikk og utforming (jf. PBL § 11-9 pkt. 6)**

#### **a. Generelle bestemmelser**

- i. Ethvert tiltak skal planlegges, prosjekteres og utformes på en slik måte at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.*
- ii. Bygninger som danner fondmotiv i gater, hjørner eller annet fokus, skal vies spesiell oppmerksomhet.*
- iii. All ny bebyggelse skal ha vertikaloppdelte fasader for å betone rytmikk. Ensartede fasader skal ikke ha lengde mer enn 15-20 meter.*
- iv. Ny bebyggelse plassert mot gatekryss skal ha brutt hjørne, avskåret i 3 m lengde. Det brutte hjørnet skal fremheves sterkere enn bygningens øvrige fasader. Inngang plasseres fortrinnsvis på hjørnet. Alternative hjørneløsninger, som for eksempel buet hjørne, aksepteres der det gis gode begrunnelser for det, og der ikke annet er spesifisert for hensynssoner kulturmiljø. Det kan gjennom regulering vurderes andre hjørneløsninger der bebyggelse plasseres tilbake fra fortauslinje.*
- v. Materialbruk skal fortrinnsvis baseres på tradisjonelle materialer som tre, tegl og puss og være utført med høy kvalitet. Både for ny og gammel bebyggelse gjelder det at detaljer skal være solide og av god håndverksmessig kvalitet. Materialbruk som bryter med gode tradisjoner i typisk bybebyggelse krever god estetisk begrunnelse.*

- vi. Høye, tette eller ensartede sokler tillates ikke. Sokler over 1 meter høyde skal utformes med brudd eller materialeskift.
- vii. Ubebyggt areal skal holdes ryddig og i ordentlig stand. Kommunen kan forby lagring eller annen bruk av slikt areal, når det etter kommunens skjønn vil virke sterkt skjemmende eller være til vesentlig ulempe for andre.
- viii. Dersom ubebygget areal mellom bygninger skal lukkes, skal dette gjøres med stedsforankret utforming av porter eller gjerder. Det oppfordres til å utvikle passasjer gjennom kvartaler og visuelle forbindelser mellom private og offentlige byrom.
- ix. Nye virksomheter eller butikker som kun har bruk for ett inngangsparti skal legge dette ut mot gate. Boliger skal i størst mulig grad legge inngangspartier ut mot gaten.
- x. Det skal gjøres en helhetlig estetisk vurdering av alle byggetiltak. I vurderingen skal nær- og fjernvirkning, tilpasning kontra kontrastvirkning, volumoppbygging, materialbruk og farger. Forhold til omgivelsene skal belyses og valgene som er gjort skal begrunnes.

## **b. Bestemmelser innenfor bestemmelsesområdet "bykjernen"**

### i. Aktive fasader

- a) Temakart Bykjerne, strøkgater og kvartalsnummer, viser byens viktigste forretningsgater, også kalt «strøkgater». I disse gatene skal 80 % av gatefasade i 1. etasje være aktiv. Dette gjelder også for gater vist som «fremtidig potensielt viktige strøkgater og plasser». Kravet gjelder ikke for verneverdige bygg eller eldre bebyggelse med en tydelig definert arkitekturhistorisk stil. Det tillates ikke bolig i 1. etasje som henvender seg til strøkgate, men bolig kan henvende seg til bakgård og/eller ikke-strøks gate og kan maksimalt utgjøre 50 % av bruksarealet i 1. etasje.
- b) I øvrige områder innenfor bykjernen, hvor annet formål enn bolig etableres i 1. etasje, stilles krav om at minimum 60 % av gatefasaden er aktiv. Boliger kan etableres i 1. etasje.

### ii. Gågata

- a) Bygningene langs gågata skal ha saltak mot gaten tilsvarende dagens bebyggelse (takvinkel mellom 31 og 38 grader).
- b) Ved regulering av kvartaler langs gågata skal gode solforhold i gaten og i krysset St. Marie gate/Jernbanegata vektlegges.
- c) Forretninger med fasade mot gågata skal ha inngang fra gata.

### iii. Møblering i offentlige byrom

- a) Det gis anledning til å møblere i gågata, på torget og på deler av fortau der det ikke hindrer fremkommelighet. Kommunens retningslinjer for ledelinjer skal imøtekommes. Møbleringssoner skal respekteres.
- b) Fremtidige prosjekter i offentlige rom skal innarbeide møbleringssoner der kommunen vurderer dette til å være et behov. Kommunens retningslinjer for ledelinjer skal

imøtekommes.

- c) Permanente innhegninger tillates ikke (jfr. retningslinje til §3.2). Innhegninger som ikke er i tråd med retningslinjen skal omsøkes.

Se også § 6.11 pkt. b. Belegningssten

### iii. Markiser, baldakiner, screens og parasoller

- a) Nye permanente baldakiner skal ikke bygges. Eksisterende baldakiner bør fjernes og erstattes med markiser for hvert vindu.
- b) Markiser skal følge vindusrytmen og skal være av lerret.
- c) Markiser eller parasoller bør ikke ha annen reklame enn egen logo/navn. De bør også være ensfargede, slik at de ikke tar for mye oppmerksomhet fra annen utsmykning, bygg etc.
- d) Laveste tillatte høyde under parasoller og markiser er 2.30 meter. Hensikten er å sikre fri sikt i gaterom og plasser.
- e) Parasoller og markiser skal ikke strekke seg utover etablerte ”møbleringssoner”, som for eksempel i gågata.
- f) Screens er ikke tillatt på den aktive delen av fasaden.

### c. Bestemmelser utenfor bestemmelsesområdet ”bykjernen”

Utenfor bykjernegrensen kan tjeneste- og handelsvirksomhet som betjener boligområdene innredes på gateplan. Bevertningssteder og uteservering utenfor bykjernen kan tillates så sant dette ikke er til urimelig sjenanse for naboene. Uteservering kan tillates for et mindre antall gjester, og med maksimal åpningstid til kl. 22:00, dersom alle overordnede krav til fremkommelighet, opphold og kulturhistoriske forhold er ivaretatt.

#### *Retningslinjer til § 5.9*

- i. Ved regulering av større områder innenfor bykjernen bør det, der det ikke er gitt andre bestemmelser for strøkgater, etableres utadrettet virksomhet i hjørnebyggene.*
- ii. Aktive fasader: Med «aktive fasader» menes fasader som tillater innsyn.*
- iii. Stedstilpasning. Byggverk bør planlegges ut fra tomtens topografi og beskaffenhet. Sprengning og store fyllinger/skjæringer bør unngås.*
- iv. Butikkvinduer på gateplan i gågata skal være åpne og aktive med lys og mulighet for innsyn fra gata. Det er positivt om vinduene er opplyste også utenom åpningstid. Det er ikke ønskelig med laminerte eller tildekkede vinduer i gågata, eller i nærliggende sidegater. Screens, farget eller speilende glass skal ikke benyttes.*
- v. Møblering: Gågata har markering i gaten for møbleringssone. Det betyr at alle møbler og alle skilt skal stå på innsiden av denne linjen. Dette er for å sikre fremkommelighet både for gående og utrykningskjøretøy. Det bidrar også til at gågata fremstår ryddig og attraktiv. En slik tydelig sone bidrar til å skape likhet for alle aktørene i gågata. Innenfor denne sonen, begrenset til bredden av egen butikk/restaurant kan det settes ut møbler/skilt uten at det må søkes om tillatelse. I kryssene er det ikke markert noen møbleringssone. Her skal det være fri ferdsel i to meters bredde.*

*Alle utendørsmøbler bør være fleksible og lette, slik at de kan flyttes og ikke opptar unødvendig plass. Overflater som ikke er blanke eller reflekterende anbefales. Møblering i offentlige rom skal holde høy estetisk kvalitet.*

*Uteserveringer føyer seg best inn i bymiljøet når bord og stoler er plassert rett på bakken uten gjerde eller annen avgrensning. Likevel kreves det avgrensning av uteserveringer hvor det serveres alkohol. For å ivareta et åpent uttrykk slik at området blir en del av byrommet skal ikke tette, fastmonterte gjerder benyttes. Avgrensningen skal derfor utformes med flyttbare gjerder. Gjerdene skal ikke være permanente eller festes til grunnen. Gjerdet skal plasseres maksimum 3 meter ut i gate fra fasade, der ikke annet er vist som møbleringszone, eller krav til fremkommelighet hindrer dette.*

### **§ 5.10 Avfallshåndtering (jf. PBL § 11-9 pkt. 6)**

- a. Ved nybygg, hovedombygging og bruksendring skal det etableres avfallsrom eller nedgravde løsninger. Separat utendørs avfallsrom skal gis en diskret utforming og plassering skal vises på situasjonsplan / utomhusplan. Unntatt fra bestemmelsen er frittliggende boliger med mindre enn fire boenheter og andre mindre tiltak.
- b. Ved regulering skal det utarbeides en renovasjonsteknisk plan for det området planforslaget omfatter. Planen skal godkjennes av Sarpsborg kommune før tillatelse til igangsettelse gis.

### **§ 5.11 Vann- og vegetasjonstiltak og overvannshåndtering (jf. PBL § 11-9 pkt. 3, 5 og 6)**

- a. Kommunens veileder for håndtering av overvann skal legges til grunn ved planlegging av ny bebyggelse.
- b. Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent, dvs. gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne dammer og vannveier, utslipp til resipient eller på annen måte utnyttes som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensningsevne utnyttes. Påslipp av vann/overvann fra tak og tette flater fra private eiendommer til kommunalt avløpsnett/overvannsnett tillates ikke.
- c. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier sikres og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås. Temakart Flomveier kan benyttes som grunnlag for å vurdere naturlige flomveier.
- d. Ved regulering skal det sikres tilstrekkelig areal for lokal åpen overvannshåndtering, infiltrasjon til grunnen og vegetasjon. Løsninger for håndtering av overvann skal vises i en overvannsplan.

#### *Retningslinjer til § 5.11*

- i. *Overvannshåndtering bør planlegges som et bruks- og opplevelseselement i utearealer. Gårdsplasser eller lignende tillates ikke steinlagt eller asfaltert dersom dette fører til at overvann ledes ut i veien eller naboeiendommer. Arealer benyttet til lokal åpen overvannshåndtering, infiltrasjon til grunnen og vegetasjon kan også benyttes til andre formål som ikke er i konflikt med formålet (for eksempel leke- og oppholdsareal).*

- ii. *Grunnen i Sarpsborg sentrum er mindre egnet til infiltrasjon og som alternativ til dette bør eksempelvis grønne tak vurderes som alternativ magasineringsmetode.*
- iii. *Temakart Flomveier indikerer flomveier, og det vil kreves ekstra fokus på overvannshåndtering i områder som fungerer som flomveier.*

### **§ 5.12 Miljøoppfølging og overvåking (jf. pbl § 11-9 pkt. 8)**

Ved regulering av utbyggingsprosjekter med mer enn 15 000 m<sup>2</sup> BRA skal det utarbeides et retningsgivende kvalitetsprogram for miljø og energi for godkjenning av Sarpsborg kommune.

*Retningslinje for § 5.12*

*Kvalitetsprogrammet bør redegjøre for prosjektets miljøprofil med hensyn på transport, energibruk, utslipp, støy, luft, avfall, arealbruk, materialvalg og massehåndtering, samt oppfølging gjennom alle ledd frem til gjennomføring.*

## **§ 6 BESTEMMELSER KNYTTET TIL AREALFORMÅL (jf. PBL §§ 11-10 og 11-11)**

Bestemmelse §6 gir ulike krav for bestemmelsesområder «lav bebyggelse», «suburban-tett bebyggelse», «Gamle Gleng» og «urban-høy bebyggelse». Disse områdene er vist på plankartet og på temakart Høyder og bygningstypologi.

### **§ 6.1 Bestemmelser til områder avsatt til nåværende boligbebyggelse eller nåværende sentrumsformål – bestemmelsesområde «lav bebyggelse» (jf. pbl § 11-9 pkt. 5)**

Det tillates bebyggelse med maksimal gesimshøyde 7,5 meter og mønehøyde 11,5 meter eller maksimal ytre gesimshøyde 7,5 meter og indre gesims 11,5 meter (inntrukket 3. etasje), dersom ikke annet er bestemt om takform i §§ 4.15 eller 5.9.

### **§ 6.2 Bestemmelser til nåværende sentrumsformål – bestemmelsesområder «Suburban-tett bebyggelse» (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6)**

#### **a. Forutsetninger for utvikling utenom regulering**

- i. Bebyggelse som ikke reguleres skal ha maksimal gesimshøyde 7,5 meter og mønehøyde 11,5 meter eller maksimal ytre gesimshøyde 7,5 meter og indre gesims 11,5 meter.
- ii. Utenom regulering skal det fortettes med frittstående bebyggelse dersom ikke annet er fastsatt innenfor bestemmelsesområder kulturmiljø, jf. § 4.15.
- iii. Bebyggelse som er unntatt regulering skal plasseres i fortauslinje der dette er praksis. Der eksisterende bebyggelse i hele kvartal er plassert tilbaketrukket fra fortauslinje, eller der annet er fastsatt innenfor bestemmelsesområder for kulturmiljø, skal dette følges. Tilbygg som ligger avvendt fra gate, frittstående boder og garasjer kan plasseres tilbaketrukket fra eiendomsgrense mot gate eller fortauslinje.

### **b. Rammer for regulering**

- i. Ved regulering av flere eiendommer kan det utvikles sammenhengende rekkehusbebyggelse, eller bebyggelsen kan trekkes tilbake fra fortauslinje og forhager etableres.
- ii. Ved regulering av flere eiendommer tillates maksimal gesimshøyde 11,5 meter og mønehøyde 15 meter eller ytre gesimshøyde 11,5 meter og indre gesimshøyde 15 meter. Det skal være variasjon i høyder. Ved plassering av høyere bebyggelse må sol- og lysforhold for omkringliggende bebyggelse vektlegges.
- iii. Ved regulering skal det legges vekt på variasjon i boligstørrelse.
- iv. Hensyn fastsatt innenfor bestemmelsesområder kulturmiljø, jf. § 4.15, skal ivaretas ved regulering. Ved regulering av områder som grenser mot hensynssone kulturmiljø må det legges særlig vekt på hvordan ny bebyggelse forholder seg til omgivelsene.

#### *Retningslinje til § 6.2*

- i. *Begrepet «indre gesimshøyde» betyr at etasjen skal være inntrukket, jf. også § 5.5.*
- ii. *Ved regulering til maksimale høyder stiller bestemmelsen krav om at det skal være variasjon i høyder, deler av bygningsmassen skal være inntrukket og kun deler av kvartalet kan ha maksimale høyder. Endelig potensial for høyder og antall boenheter må avklares gjennom regulering der krav som MUA, bebyggelsens plassering og evt. krav innenfor hensynssoner tilfredsstilles.*
- iii. *Ved boligprosjekter med mer enn 10 enheter skal solforhold dokumenteres med soldigram.*

### **§ 6.3 Bestemmelser til nåværende sentrumsformål – bestemmelsesområder «Gamle Gleng» (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6)**

- a. Bebyggelsen skal følge prinsippet om lav bebyggelse mot gata og høyere i bakgrunn. Ved plassering av punktvis høyere bebyggelse må sol- og lysforhold for omkringliggende bebyggelse og gater vektlegges. Solforhold i byens gågate og i krysset St. Marie gate/Jernbanegata skal ivaretas.
- b. Byens monumentale bygg, som kirker, rådhus og liknende skal hensynstas.
- c. Bebyggelse skal ha maksimal gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 18 meter.
- d. Bebyggelsen kan plasseres i nabogrense. Adkomst og brannvern forutsettes ivaretatt i henhold til gjeldende byggeforskrifter.
- e. Balkonger mot offentlig gate / byrom er kun tillatt fra og med tredje etasje og oppover, og skal ikke krage mer ut enn 1 meter fra vegglivet. Balkonger og påbygg kan plasseres tilbaketrasket fra eiendomsgrense mot gate eller fortauslinje.
- f. Ved regulering skal det legges vekt på variasjon i boligstørrelse.
- g. Hensyn fastsatt innenfor generelle bestemmelser for kulturminner og kulturmiljø § 4.13 og

bestemmelsesområde § 4.15 skal ivaretas ved regulering.

## **§ 6.4 Bestemmelser til nåværende sentrumsformål - bestemmelsesområder «Urban-høy bebyggelse» (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6)**

### **a. Forutsetninger for utvikling utenom regulering**

- i. Innenfor bestemmelsesområde «Urban-høy bebyggelse» kategori A tillates følgende utenom regulering: Tiltak med maksimal gesimshøyde 11,5 meter og mønehøyde 15 meter eller ytre gesimshøyde 11,5 meter og indre gesims 15 meter, dersom ikke annet er bestemt om takform innenfor bestemmelsesområde kulturmiljø § 4.15.
- ii. Innenfor bestemmelsesområde «Urban-høy bebyggelse» kategori B og C tillates følgende utenom regulering: Tiltak med maksimal gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 18,5 meter eller ytre gesimshøyde 15 meter og indre gesims 18,5 meter dersom ikke annet er bestemt om takform innenfor bestemmelsesområde kulturmiljø § 4.15. Unntak er indre del av kvartal 69, 70 og 257 som har gesimshøyde 28,5 meter (Tårnbygget, DNB-bygget og Sagahuset).
- iii. Bebyggelse som er unntatt regulering skal som hovedregel plasseres i fortauslinje der dette er praksis. Der eksisterende bebyggelse i hele kvartal er plassert tilbaketrukket fra fortauslinje, eller der annet er fastsatt innenfor hensynssone kulturmiljø, skal dette følges. Tilbygg som ligger avvendt fra gate, frittstående boder og garasjer kan plasseres tilbaketrukket fra eiendomsgrense mot gate eller fortauslinje.
- iv. Bebyggelsen kan plasseres i nabogrense. I kvartalenes indre kan tillates bebyggelse, også mot nabogrense dersom denne ved sin dimensjonering og plassering tar tilfredsstillende hensyn til lysforhold på egen- og nabotomt, til utearealer for boliger og til bevaring av eksisterende trær. Adkomst og brannvern forutsettes ivaretatt i henhold til gjeldende byggeforskrifter.
- v. Balkonger mot offentlig gate / byrom er kun tillatt fra og med tredje etasje og oppover, og skal ikke krage mer ut enn 1 meter fra vegglivet. Balkonger og påbygg kan plasseres tilbaketrukket fra eiendomsgrense mot gate eller fortauslinje.

## **b. Rammer for regulering**

- i. Ved regulering av hele kvartaler/større områder kan bebyggelsen trekkes tilbake fra fortauslinje, og forhager etableres.
- ii. Innenfor bestemmelsesområder Urban-høy bebyggelse kategori A:

Ved regulering av større områder tillates det bebyggelse med maksimal gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 18,5 meter eller ytre gesimshøyde 15 meter og indre gesimshøyde 18,5 meter.

- iii. Innenfor bestemmelsesområder Urban-høy bebyggelse kategori B:
  - a) Ved regulering av hele kvartaler/større områder: Det skal være variasjon i byggehøyder. Det tillates bebyggelse med maksimal gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 18,5 meter eller ytre gesimshøyde 15 meter og indre gesimshøyde 18,5 meter. Det kan vurderes innslag av punktvis høyere bebyggelse med gesims opp til 21,5 meter. Grunnflaten for punktvis høyere bebyggelse skal ikke overstige 30 % av kvartalets areal. Løsninger for inntrukne etasjer avklares gjennom regulering.
  - b) Ved regulering av mindre deler av et kvartal: Maksimale høyder som for tiltak unntatt plankrav, jf. §6.4 pkt. a.

- iv. Innenfor bestemmelsesområder Urban-høy bebyggelse kategori C:
  - a) Ved regulering av hele kvartaler/større områder: Det skal være variasjon i byggehøyder. Det tillates bebyggelse med maksimal gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 21,5 meter eller ytre gesimshøyde 15 meter og indre gesimshøyde 21,5 meter. Det kan vurderes innslag av punktvis høyere bebyggelse med gesims opp til 28,5 meter. Grunnflaten for punktvis bebyggelse skal ikke overstige 30 % av kvartalets areal. Løsninger for inntrukne etasjer avklares gjennom regulering. For kvartal 302 gjelder maksimal gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 21,5 meter eller ytre gesimshøyde 15 meter og indre gesimshøyde 21,5 meter, uten mulighet for punktvis høyere bebyggelse opp til 28,5 meter.
  - b) Ved regulering av mindre deler av et kvartal: Maksimale høyder som for tiltak unntatt plankrav, jf. §6.4 pkt. a.

- v. Innenfor bestemmelsesområde Urban-høy bebyggelse kategori D (for kvartalene 63, 64, 66, 67, 72, 73 og 79):

Ved regulering må hele kvartal(er) inngå i reguleringen. Det skal være variasjon i byggehøyder. Minimum høyde gesimshøyde 11,5 meter og mønehøyde 15 meter eller ytre gesimshøyde 11,5 meter og indre gesimshøyde 15 meter. Maks. gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 21,5 meter eller ytre gesimshøyde 15 meter og indre gesimshøyde 21,5 meter. Det kan vurderes innslag av punktvis høyere bebyggelse med gesims opp til 35 meter. Grunnflaten for punktvis bebyggelse skal ikke overstige 30 % av kvartalets areal. Det kan vurderes ett signalbygg innenfor området dersom hele området avsatt til urban-høy bebyggelse kategori D reguleres over ett. Løsninger for inntrukne etasjer avklares gjennom regulering. Regulering av kvartalene må sees i sammenheng med at Rosenkrantz gate er ny hovedadkomst til nytt stasjonsområde, jf. § 3.6 a. Det skal etableres offentlig tilgjengelig torg/plass i direkte tilknytning til St. Marie gate/Rosenkrantz gate og hovedinngang som henvender seg til torget.

- vi. Forutsetninger for utvikling av høyere bebyggelse:
  - a) Bebyggelsen skal følge prinsippet om lav bebyggelse mot gata og høyere i bakgrunn. Ved plassering av høyere bebyggelse må sol- og lysforhold for omkringliggende bebyggelse og gater/utearealer vektlegges.
  - b) Bebyggelse kan trekkes vekk fra gatelivet for å gi plass til utvidet gate, offentlige byrom, trerækker eller grønne forarealer.
  - c) Det skal tilrettelegges for visuelle forbindelser og offentlig tilgjengelige passasjer gjennom kvartalet.
  - d) Byens monumentale bygg, som kirker, rådhus og liknende skal hensynstas.
  - e) Solforhold i byens gågate og i krysset St. Marie gate/Jernbanegata skal ivaretas.
- vii. Ved regulering skal det legges vekt på variasjon i boligstørrelse.
- viii. Hensyn fastsatt innenfor bestemmelsesområde kulturmiljø, § 4.15, skal ivaretas ved regulering. Ved regulering av områder som grenser mot hensynssone kulturmiljø må det legges særlig vekt på hvordan ny bebyggelse forholder seg til omgivelsene.

#### *Retningslinje til § 6.4*

- i. *Begrepet indre gesimshøyde betyr at etasjen skal være inntrukket, jf. også § 5.5.*
- ii. *Ved regulering til maksimumshøyder stiller bestemmelsen krav om at det skal være variasjon i høyder, deler av bygningsmassen skal være inntrukket og kun deler av kvartalet kan ha maksimale høyder. Endelig potensial for høyder og antall boenheter må avklares gjennom regulering der krav som MUA, bebyggelsens plassering og evt. krav innenfor hensynssoner tilfredsstilles.*
- iii. *Soldiagram: Ved boligprosjekter med mer enn 10 enheter skal solforhold dokumenteres med soldiagram.*
- iv. *Bestemmelsene om bebyggelses plassering tolkes slik at plassering i nabogrense innenfor kategori «urban-høy bebyggelse» er i samsvar med planen og ikke avhengig av særskilt nabosamtykke såfremt fasade i grense utformes i vedlikeholdsfrie materialer og uten innsyn på naboeiendommen.*
- v. *Vindstudier: Ved større tiltak, som høyhus og etablering av offentlig tilgjengelige parker og plasser kan det stilles krav om vindstudier med fokus på nedfallsvind og korridoreffekt.*
- vi. *Retningslinje til pkt. b. avsnitt ii.-iv.: Med «større områder» menes regulering som omfatter minst halvparten av et kvartal, eller tilsvarende areal der kvartalsstrukturen ikke er tydelig.*
- vii. *Ved regulering av et område som faller inn under flere høydekategorier relaterer den prosentvise andelen punkthus seg til den andelen av kvartalet som er innenfor den aktuelle høydesonen. Eksempelvis: Er kun halve kvartalet innenfor høydesonen Urban-høy kategori C er det kun 30% av denne halvdelene som kan ha punktvis høyere bebyggelse.*

*Se også § 5.5 Høyder, generelle bestemmelser*

## § 6.5 Bestemmelser til framtidig sentrumsformål (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6)

- a. **Område S1 (Søsterboligene):** Området skal reguleres før ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse tillates. Rammer for utvikling i områder satt av til Urban-høy bebyggelse kategori C gitt i §6.4 pkt. b. gjelder.
- b. **Område S2 (Øst for Sarpsborg scene):**
  - i. Kvartal 281 og 102 skal utvikles til parkeringshus med mulighet for kombinasjon med bolig. Eksisterende antall boenheter tillates videreført. Det tillates ikke flere boenheter.
  - ii. Det tillates ikke ny bebyggelse med forretning, tjenesteyting, kontor, hotell/overnatting eller bevertning, utover mindre tilbygg/påbygg og mindre bod/garasje.
  - iii. Området må reguleres før ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse tillates. Mindre tilbygg/påbygg, mindre bod/garasje og bruksendring av eksisterende bebyggelse er unntatt reguleringskravet.
  - iv. Det kan åpnes for overflateparkering i en overgangsfase inntil parkeringshus er bygd.
  - v. Kvartalene må utvikles med høy estetisk kvalitet og et grønt preg.
  - vi. St. Marie gate 28 tillates ikke revet før det foreligger igangsettingstillatelse for utbygging av parkeringshus.

### *Retningslinje til §6.5*

*Vedrørende pkt a. og b.: Eksisterende bebyggelse kan brukes til formålene som inngår i begrepet «sentrumsformål», såfremt det er i tråd med restriksjonene knyttet til storulykkerisiko gitt i § 3.1. Ved ny bebyggelse slår reguleringskravet inn. Se også rammer for regulering i §6.4.*

## § 6.6 Bestemmelser til områder avsatt til formål offentlig eller privat tjenesteyting (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6)

- a. Bestemmelse §§6.2 og 6.4 gjelder også for områder avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting som faller henholdsvis under høydekategori “suburban-tett bebyggelse” og «urban-høy bebyggelse».
- b. For kvartal 509 (den delen av kvartalet som omfatter St. Olav videregående skole og Sarpsborghallen, vist på temakart Høyder og bygningstypologi) tillates maksimal gesimshøyde 18,5 m. Det kan vurderes innslag av punktvis høyere bebyggelse med gesims opp til 21,5 meter.

## § 6.7 Bestemmelser til områder avsatt til formål nåværende næringsbebyggelse (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6)

Borregaard industriområde, nåværende: Bebyggelse med alminnelige funksjoner som ikke krever særskilt tilpasning f.eks. kontor, skal ikke overstige gesims-/mønehøyde 17,5 m. Industribenyttelse som krever særlig tilpasning til funksjon, skal ikke være høyere enn det som er nødvendig for å romme og drifte dette.

## § 6.8 Bestemmelser til områder avsatt til formål kjøpesenter (jf. pbl § 11-7 pkt. 1)

Kjøpesenter over 3000 m<sup>2</sup> tillates etablert innenfor bykjernen.

## § 6.9 Bestemmelser til områder avsatt til grønnstruktur (jf. pbl § 11-7 pkt. 1)

Enkel tilrettelegging og opparbeidelse for allment friluftsliv i form av tursti, fortøyningsbrygge, toalett, lekeplass, møteplass, park, torg og mindre utescener er tillatt.

## § 6.10 Områder med kombinert bebyggelse og anleggsformål (jf. pbl § 11-7 pkt. 1)

- a. **Sarpsborg stadion:** Nåværende kombinert formål åpner for idrettsformål og sentrumsformål. Det skal fortrinnsvis etableres kontor og servicefunksjoner. Stor konsentrasjon av handel tillates ikke, men det kan åpnes for noe idrettsrelatert handel.
- b. **Stjernebygget:** Nåværende kombinert formål åpner for næringsbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke barnehage, undervisning, institusjon, kirke/annen religionsutøvelse, forsamlingslokale. Det tillates maksimale høyder i tråd med Urban-høy bebyggelse C (se §6.4).
- c. **Borregaardsjordene KB1:** Framtidig kombinert formål åpner for næringsbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting. Området skal ikke benyttes til lager, avfallsanlegg, konferansesenter, messehall, hotell/overnatting, bensinstasjon/veiserviceanlegg, barnehage, undervisning, institusjon, kirke/annen religionsutøvelse, forsamlingslokale. Alléen, med ubebygde arealer langs denne, må sikres ved ny reguleringsplan.

## § 6.11 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jf. pbl § 11-7 pkt. 1)

### a. Generelle bestemmelser - vei

- i. Områder avsatt til vei er offentlige trafikkområder. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det nærmere defineres hvilke funksjoner veiformålet skal inneholde, herunder kjørevei, parkeringsplasser, kollektivfelt, sykkelfelt, gangareal, vegetasjon og sideareal.
- ii. Ved utforming av veianlegg skal gående, syklende og kollektiv prioriteres. Det skal legges vekt på bymessig opparbeidelse, med universell utforming, forgjengerkryssing i plan, høy materialkvalitet, helhetlig design og bruk av vegetasjon.
- iii. Klipping av hekker, trær, busker og annen vegetasjon må gjøres for at gang- og sykkelveiene skal kunne brukes i full bredde og av hensyn til sikt og trafiksikkerhet. Private grunneiere har et ansvar i tillegg til veieier.
- iv. Etablering av bobilparkering på Strandgata 4 - Byens Brygge 1/2481: Området skal ikke privatiseres. Tiltaket skal ikke medføre forurensing. Plassen skal forskjønnnes med tiltalende og robust dekke, vegetasjon og utemøbler. Det må ved søknad om tiltak/ brukstillatelse legges frem en plan for etablering av tømmestasjon i tilknytning til bobilplassen.

*Retningslinje til §6.11 a. ii)*

*Retningslinjen gjelder ikke for prosjekter med vedtatt reguleringsplan eller byggeplan.*

#### **b. Belegningsstein (jf. PBL § 11-9 pkt. 6)**

Hovedprinsippet for belegningsstein på fortau og gangsoner skal være betong- eller naturheller med oppdelinger, utfyllinger og kantavslutninger av granitt (brostein). Hovedprinsippene for belegningsstein i byrommene skal være enhetlig, men kan gis forskjellig utstyrsklasse etter betydning i bybildet.

#### **c. Ramper (jf. PBL § 11-9 pkt. 6)**

Ramper og anlegg som må etableres for å oppnå universell utforming skal fremstå som helhetlige løsninger og er søknadspliktig. Solide løsninger og materialer skal benyttes. Det skal etterstrebes løsninger langsetter fasadene.

#### **d. Avkjørsler**

- i. Avkjørsler skal ikke plasseres nærmere enn 12 m fra kantsteinslinje i kryssende vei.
- ii. Veimyndighet for fylkesveier skal uttale seg i saker som innebærer endret bruk av eksisterende avkjørsler til fylkesveier. Veimyndighet for fylkesveier har avgjørelsesmyndighet for godkjenning av eventuelle nye avkjørsler til fylkesvei.

### **§ 6.12 Bruk og vern av sjø og vassdrag (jf. PBL § 11-11 pkt. 6)**

Fortøyningsbrygge tilgjengelig for allmenheten er tillatt.

## **§ 7 Generelle retningslinjer**

***Forhåndskonferanse:** Det skal avholdes forhåndskonferanse eller uformelt møte før søknad innsendes for alle større tiltak, samt for andre tiltak hvor kommunen eller tiltakshaver krever dette.*

#### **Krav til søknad**

*For alle tiltak som omfattes av loven skal det ved søknad vedlegges følgende dokumentasjon der det er nødvendig, i tillegg til de generelle kravene i byggesaksforskriften:*

***Arkitektfaglig kompetanse:** Det må dokumenteres nødvendig arkitektfaglig kompetanse ved planlegging og utforming av større tiltak i sentrumsplanområdet.*

***Trafikkfaglig kompetanse:** Det må dokumenteres nødvendig trafikkfaglig kompetanse ved planlegging og utforming av tiltak som kan ha trafikale konsekvenser som bør vurderes i en helhetlig sammenheng.*

***Stedstilpassing:** Stedstilpassing skal vises med tegninger eller 3D modell i forhold til nabobebyggelse, terreng, grønnstruktur m.v.*

***Modell:** For større tiltak skal det benyttes kommunens 3D-bymodell som verktøy. Dette gjelder også reguleringsplaner.*

***Soldiagram:** Ved boligprosjekter med mer enn 10 enheter skal solforhold dokumenteres med soldiagram.*

***Vindstudier:** Ved større tiltak, som høyhus og etablering av offentlig tilgjengelige parker og plasser kan det stilles krav om vindstudier med fokus på nedfallsvind og korridoreffekt.*

***Situasjonsplan / utomhusplan:** Situasjonsplan skal vise hele tiltaket nøyaktig inntegnet med utvendige mål og avstander. Målestokk tilpasses det enkelte prosjektets størrelse og detaljeringsgrad. Kommunen kan kreve utomhusplan i forbindelse med søknad om byggetillatelse og bruksendring eller i reguleringsplan. Utomhusplan kreves alltid når et halvt kvartal eller mer skal bebygges under ett. Utomhusplanen skal vise samspill mellom bygninger og tilhørende uterom samt utforming og bruk av uterommet og skal ha målestokk 1:500 som minste detaljeringsgrad.*

## VEDLEGG 01 GUL LISTE, jf. § 4.16:

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS UTENFOR HENSYNSSONER	
1/1607	St. Nikolas-gate 31 (Stasjonsbygningen)
1/3574	St. Nikolas-gate 3 (Grinastua)
1/1850	Roald Amundsens gate 59 (Vingulmork, tidl. gamlehjem)
1/1044	Olav Haraldssons gate 10 (Hjørnebygg Vadtvedt mekaniske)
1/1462,1/1459, 1/1460	Hagegata 2,4,6
1/1461	Thranes gate 29
1/854	Kirkegata 18 (tidl. skole, gymsal, transformatorstasjon)
1/1875 Trafostasjon	Kryss mellom St. Nikolas-gate og Oskarsgate
1/3878 utvalgte bygninger	Kraftstasjon (Inngår også i hensynsone H550_ Kula landskapet)
1/3878	Borregaardsmonumentet (Inngår også i hensynsone H550_ Kula landskapet)
1/802	St. Marie gate 38 (Sarpsborg scene)
1/803	St. Marie gate 30
1/298	St. Marie gate 37
1/186	Glengsgata 33 (Sarpsborg kirke)
1/867	Jonas Lies gate 3

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H570_8 NB! REGISTERET MIDDELALDERBYEN Inngår også i hensynsone H550_ Kula landskapet	
1/3763	St. Mariegate 5A-5T (Tarris)
1/3000 utvalgte bygninger	Cellulosefabrikken
1/3878 utvalgte bygninger	Kraftstasjon
Borgarsyssel	Inngår også i hensynsone H550_ Kula landskapet
1/1254	Gamlebygata 10
1/1092	Gamlebygata 8
1/304	Vollgata 7
1/303	Vollgata 5
1/1092 (alle byggene)	Vollgata 10 C
1/1092 (alle byggene)	Vollgata 12 A
1/1092	Vollgata 12 B
1/340 (alle byggene)	Bispegata 7
1/1092 (alle byggene)	Borregaardsveien 7
1/3466 (alle byggene)	Borregaardsveien 9
1/3836 (alle byggene)	Oscar Pedersens vei 45

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H570_1 BYKJERNEN/ GAMLE GLENG	
1/27	Sigvat Skalds gate 1 (tidl. rådhus og brannstasjon)
1/403	Oskars gate 70
1/130	Oskars gate 72
1/379	Olav Haraldssons gate 34
1/1857	Olav Haraldssons gate 39 A og B
1/2476	Olav Haraldssons gate 41

1/3	Glengsgata 1
1/204	Glengsgata 4
Gnr/ Bnr	Adresse

ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H570_1 BYKJERNEN/ GAMLE GLENG	
1/1887	Glengsgata 20 A, B og C
1/36	Glengsgata 21
1/32	Glengsgata 22
1/43	Glengsgata 24
1/116	Glengsgata 27
1/105	Glengsgata 29
1/144	Glengsgata 30
1/1860	Glengsgata 31
1/233	Glengsgata 32, A og B
1/761	Pellygata 62 A og B
1/374	Pellygata 64
1/422	Pellygata 70
1/1456	Pellygata 78 A-G
1/38/0/1 og 2	Pellygata 80
1/168	St. Marie gate 89
1/30	St. Marie gate 94 (kun del i nyrenessansse-stil)
1/137	St. Marie gate 95, inkludert sidebygningen
1/107	St. Marie gate 97
1/44	St. Marie gate 105
1/1859	St. Marie gate 107
1/104	St. Marie gate 109
1/16	St. Marie gate 115 A og B
1/161	Kirkegata 69
1/5	Torget 5
1/1151	Karl Johans gate 10 (hjørnebygningen)
1/114	Torggata 3
1/113	Torggata 7
1/290	Torggata 8
1/1944	Torggata 9
1/8	Torggata 10
1/31	Torggata 13
1/8	Torggata 12

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H570_2 SANDESUND/MELLØS	
1/77	Strandgata 3
1/63	Strandgata 5 A
1/679	Sandesund terrasse 7 A og B, 9, 11
1/100	Sandesund terrasse 5
1/163	Sandesund terrasse 13
1/123	Sandesund terrasse 1
1/398	Sandesund terrasse 26
1/478	Elvegata 14
1/80	Elvegata 7

1/79	Elvegata 9A
1/660	Bakkegata 3

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H 570_3 SANDESUNDSVEIEN OG KULÅSPARKEN & NB! REGISTERET KULÅSPARKEN Inngår også i hensynsone H550_ Kula landskapet	
1/3097	Hjalmar Wessels vei 32
1/143	Sandesundsveien 83
1/302 og 84	Sandesundsveien 56 og 58
1/637	Sandesundsveien 10 A og B
1/638	Sandesundsveien 12
1/644	Sandesundsveien 34
1/111	Sandesundsveien 45
1/762	Sandesundsveien 24
1/1080	Sandesundsveien 20
1/641	Sandesundsveien 22
1/222	Sandesundsveien 21
1/539	Sandesundsveien 2 (Festiviteten)
1/197	Sandesundsveien 13 (biblioteket)
1/680	Sandesundsveien 8
1/636	Sandesundsveien 6
1/266	Sandesundsveien 19
1/786	Sandesundsveien 26
1/645	Sandesundsveien 40A
1/682	Sandesundsveien 16
1/640	Sandesundsveien 18
1/3819	Arne Meidells vei 14
1/3825	Arne Meidells vei 6
1/3823	Arne Meidells vei 10
1/3822	Arne Meidells vei 12
1/3824	Arne Meidells vei 11
1/3831	Arne Meidells vei 8
1/3820	Nils Pedersens vei 12
1/3821	Nils Pedersens vei 14
1/3833	Nils Pedersens vei 10
1/3827	Nils Pedersens vei 8
1/3000	Nils Pedersens vei 3
1/3826	Nils Pedersens vei 6
1/3098	Nils Pedersens vei 4
1/3793 og 3794	Nils Pedersens vei 5 og 7
1/3795 og 3796	Nils Pedersens vei 9 og 11
1/3797	Kulåstien 3
1/1246	Oscar Pedersens vei 51 A- H (Ninive)
1/3836	Oscar Pedersens vei 45 (Borregaard Hovedgård, hovedhuset, låven, teglsteinsbygning og stabbur)
1/780	Dronningens gate 34 (Glenghuset)
1/643	Sandesundsveien 30
1/822	Sandesundsveien 32

1/3860	Arne Meidells vei 9
1/3867	Arne Meidells vei 7

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H570_4 KULÅS ØST	
1/3775, 1/3774, 1/3773	Sverdrups gate 23, 27, 30
1/3769,1/3770,1/3771,1/3772	Oscar Pedersens vei 20, 22 og 24 og Borghilds gate 32
1/3743, 1/3744, 1/3745, 1/3746	Borghilds gate 22, 24, 26 og 28
1/3747- 1/3758	Håkons gate 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39 og 41.
1/3451-1/3457, 1/3443, 1/3444, 1/3441, 1/3442, 1/3439, 1/3440, 1/3437, 1/3438	Håkons gate 20 A og B, 22, 24 A og B, 26 Grimkells gate 13 Borggata 17, 19 A og B, 21 A og B Borghilds gate 18
1/3458,1/3459, 1/3460, 1/3461, 1/3759, 1/3760, 1/3761, 1/3449, 1/3450, 1/3447, 1/3448, 1/3445	Håkons gate 28, 30 A og B, 32, 34 Grimkells gate 14 Borggata 25, 27 A og B, 29 A og B, 31
1/3021, 1/3022, 1/3434, 1/3435,1/3409, 1/3432, 1/3433, 1/3436	Borghilds gate 34 og 36 Nansens gate 18 og 20 Oscar Pedersens vei 17, 19, 21 og 22 (Frankrike)
1/1243, 1/1244, 1/1245	Borghilds gate 33A-D, 35A-B, 37A-D, 39A-D, 41A-B, 43A-D, 45A-D, 47A-D

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H570_5 GROTTERØD	
1/1171	Jonas Lies gate 15 (tidl. Grotterød gård)
1/1143	Korsgata 24
1/1105	Storgata 4
1/1172	Hans Nielsen Hauges gate 52
1/1526	Hans Nielsen Hauges gate 48

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE DRONNINGENSGATE H570_6 + deler av STORGATA	
1/1280	Dronningens gate 81
1/1108	Dronningens gate 94
1/1255	Dronningens gate 97
1/1648	Storgata 18, 20 og 22
1/1552	Storgata 24A
1/1553	Storgata 24B
1/1554	Storgata 26A
1/1555	Storgata 26B
1/1555	Storgata 26C
1/1556	Storgata 28A
1/1557	Storgata 28B
1/1558	Storgata 30A
1/1559	Storgata 30B
1/1599	Storgata 32A

1/1599	Storgata 32B
1/1647	Storgata 33, 35 og 37
1/1564	Storgata 39A
1/1565	Storgata 39B
1/1664	Storgata 41A
1/1616	Storgata 41B
1/1566	Storgata 43A
1/1567	Storgata 43B
1/1596	Storgata 45A
1/1597	Storgata 45B
1/1600	Storgata 47A
1/1601	Storgata 47B
1/1279	Dronningens gate 83

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H570_7 FRITZNERBAKKEN	
1/1037	Lindesnes' gate 33
1/1038	Alfheims gate 12 A-B
1/944	Nordkapps gate 24 A-F
1/999	Lindesnes' gate 22
1/730	Vikens gate 10
1/713	Olav Haraldssons gate 73
1/765	Olav Haraldssons gate 75
1/739	Færders gate 40
1/709	Færders gate 41
1/702	Olav Haraldssons gate 61A-E

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H570_10 KREMATORIET OG GRAVLUNDEN	
1/1267	Hans Nielsens Haugesgate 32 (Krematoriet)



# SARPSBORG KOMMUNE

## REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

## **FRITZNERBAKKEN**

REGULERINGSBESTEMMELSENE GJELDER FOR DET OMRÅDET SOM ER VIST  
MED REGULERINGSGRENSE PÅ PLANKARTET

**Planområdet er regulert med følgende formål:**

- ☞ Byggeområder
- ☞ Trafikkområder

**Reguleringsbestemmelsene er stadfestet av Fylkesmannen 03.01.1975**

Reguleringsbestemmelsene er datert:

Revidert:

- 
- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Før byggemelding kan behandles, skal det foreligge stadfestet reguleringsplan for det aktuelle kvartal, hvor etasjetall, bebyggelsens plassering og utforming, felles lekeplass og andre utomhusarealer er vist.
- § 2. Ny boligbebyggelse skal oppføres i 2 etasjer. I skrånende terreng tillates underetasje. Ved større sammenhengende utbygginger kan bebyggelsen oppføres i inntil 4 etasjer.
- § 3. Hvor det ikke er angitt særskilt byggegrense, skal bebyggelsen plasseres i tomtegrense mot gate. For anlegg av forhage kan inntil 6 m tilbaketrekking fra tomtegrensen mot gate tillates. Bebyggelsen kan tillates plassert i nabogrensen.
- § 4. For hver boligenhet skal det avsettes biloppstillingsplasser, fortrinnsvis i felles parkeringsanlegg i henhold til gjeldende vedtekter til Bygningsloven § 69.3. Parkeringsanleggene skal gis en rimelig støyskjerming mot omgivelsene og en utforming som ikke bryter for sterkt mot den øvrige bebyggelsens karakter.
- § 5. Det skal opparbeides lekeplass (oppholdsplass) felles for hvert kvartal med et areal tilsvarende minimum 10 m<sup>2</sup> pr. boligenhet.
- § 6. Området for almennyttige formål kan utnyttes til barneinstitusjon, førskole, forsamlingsrom, dagligvarebutikk og liknende boligorientert service. Detaljregulering hvor de enkelte reguleringsformål angis særskilt, skal framgå av kvartalreguleringsplanen.
- § 7. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingen ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Det skal legges stor vekt på tilpasning til det eksisterende miljø. Ved byggeanmeldelse skal det framlegges fasadeoppriss som viser tilstøtende bebyggelse.
- § 8. Unntak fra reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet, innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sarpsborg kommune.



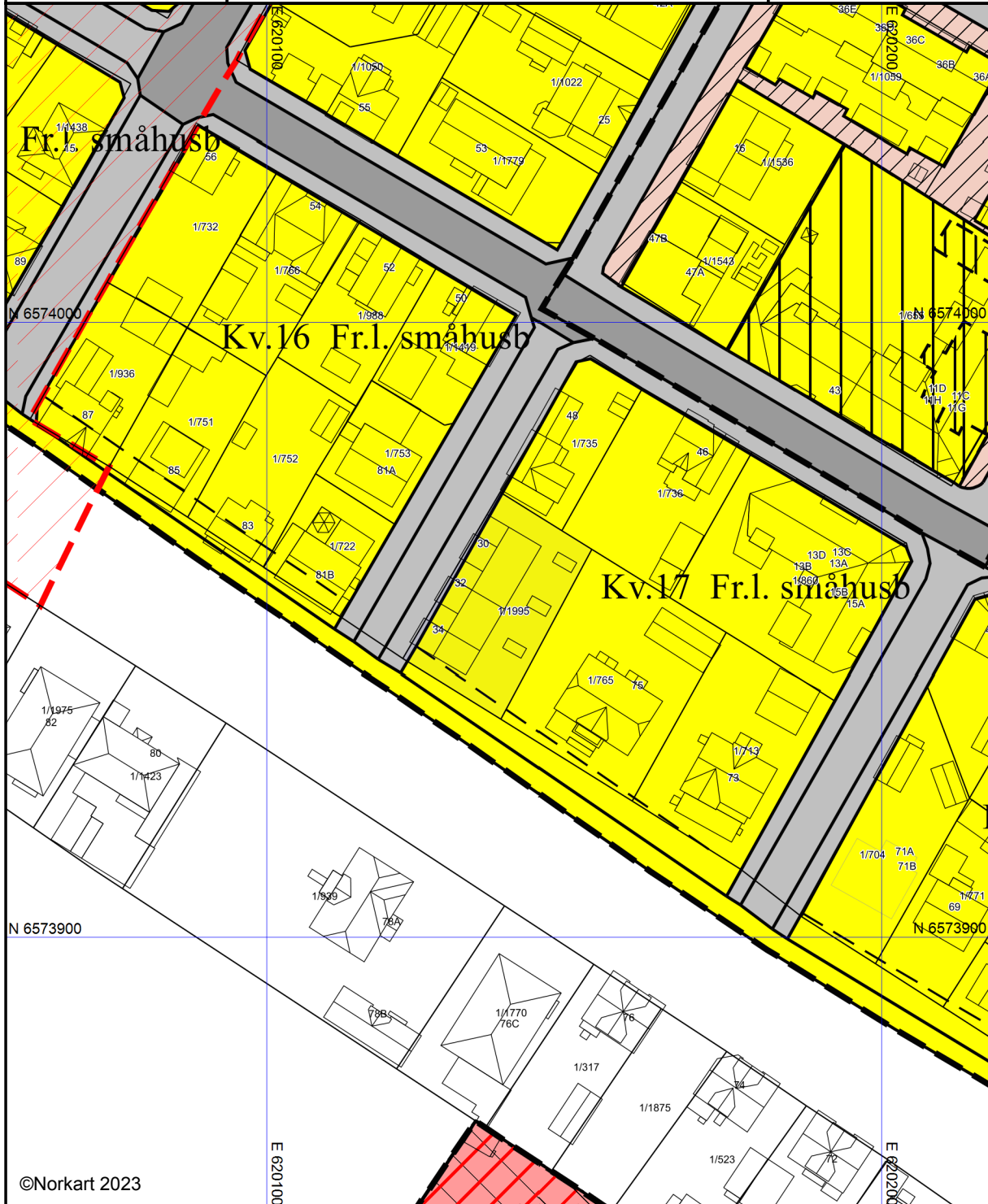
Sarsborg kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 1/1995/0/3  
Adresse: Alfheims gate 34  
Utskriftsdato: 04.09.2023  
Målestokk: 1:1000



























































































































UTM-32



©Norkart 2023

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

## Tegnforklaring

	Område for planforslag		Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)
	Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 1)		Faresone - Ras- og skredfare
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Faresone - Ras- og skredfare
	Konsentrert småhusbebyggelse		Sikringsone - Frisikt
	Område for industri/lager		Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)		Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL1985 § 1)
	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjen, syk)		Bestemmelseområde
	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25)		Bestemmelseområde
	Offentlige trafikkområder		Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL1985 § 1
	Kjøreveg		Sikringssonегrense
	Gate med fortau		Støysonegrense
	Annen veggrunn		Bestemmelsegrense
	Gang-/sykkelveg		Bestemmelsegrense
	Gangveg		Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008
	Gatetun		Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Parkeringsplass		Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)		Planens begrensning
	Friområder		Planens begrensning
	Park		Faresonegrense
	Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25)		Faresonegrense
	Grav- og urnelund		Formålsgrense
	Friskitsone ved veg		Formålsgrense
	Bevaring av bygninger og anlegg		Regulert tomtegrense
	Bevaring av bygninger		Eiendomsgrense som skal oppheves
	Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25)		Eiendomsgrense som skal oppheves
	Felles avkjørsel		Byggegrense
	Felles lekeareal for barn		Byggegrense
	Annet fellesareal for flere eiendommer		Byggelinje
	Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25)		Planlagt bebyggelse
	Bolig/Forretning/Kontor		Bebyggelse som inngår i planen
	Bolig/Offentlig		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Forretning/Kontor		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Annet kombinert formål		Regulert senterlinje
	Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25)		Frisiktslinje
	Grense for restriksjonsområde		Frisiktslinje
	Grense for bevaringsområde		Regulert kant kjørebane
	Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 25)		Regulert støyskjerm
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse		Målelinje/Avstandslinje
	Tjenesteyting		Målelinje/Avstandslinje
	Industri		Vegstegning / fysisk spere
	Energianlegg		Stenging av avkjørsel
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Stenging av avkjørsel
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn		Avkjørsel
	Veg		Avkjørsel
	Veg		Innkjøring
	Kjøreveg		Utkjøring
	Kjøreveg		Eksisterende tre som skal bevares
	Fortau		Påskrift feltnavn
	Fortau		Påskrift feltnavn
	Gatetun		Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Gang/sykkelveg		Påskrift areal
	Sykkelveg/-felt		Påskrift areal
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		Påskrift utnyttning
	Annen veggrunn - grøntareal		Påskrift utnyttning
	Annen veggrunn - grøntareal		Påskrift bredde
	Kollektivholdeplass		Påskrift bredde
	Parkering		Påskrift kotehøyde
	Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)		Påskrift plantilbehør
	Friområde		Påskrift plantilbehør
	Vegetasjonsskjerm		Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

# Egenerklæring

Alfheims gate 34, 1707 SARPSBORG

11 Mar 2026

## Informasjon om eiendommen

---

### Adresse

Alfheims gate 34

### Postadresse

Alfheims gate 34

### Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

### Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

### Når kjøpte du boligen?

2019

### Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har ikke bodd i boligen det siste 18 mnd

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

### Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

## Informasjon om selger

---

### Selger

Østmark, Per Anders

## Forbehold

---

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid



Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2020

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Satt opp ekstra stikk og belysning.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Pettersen Elektriske

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

## Rør

---

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---



31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 20571495**

# Egenerklærings skjema

Name

Per Anders Østmark

Date

2026-03-11

Identification



Per Anders Østmark



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## Egenerklærings skjema

---

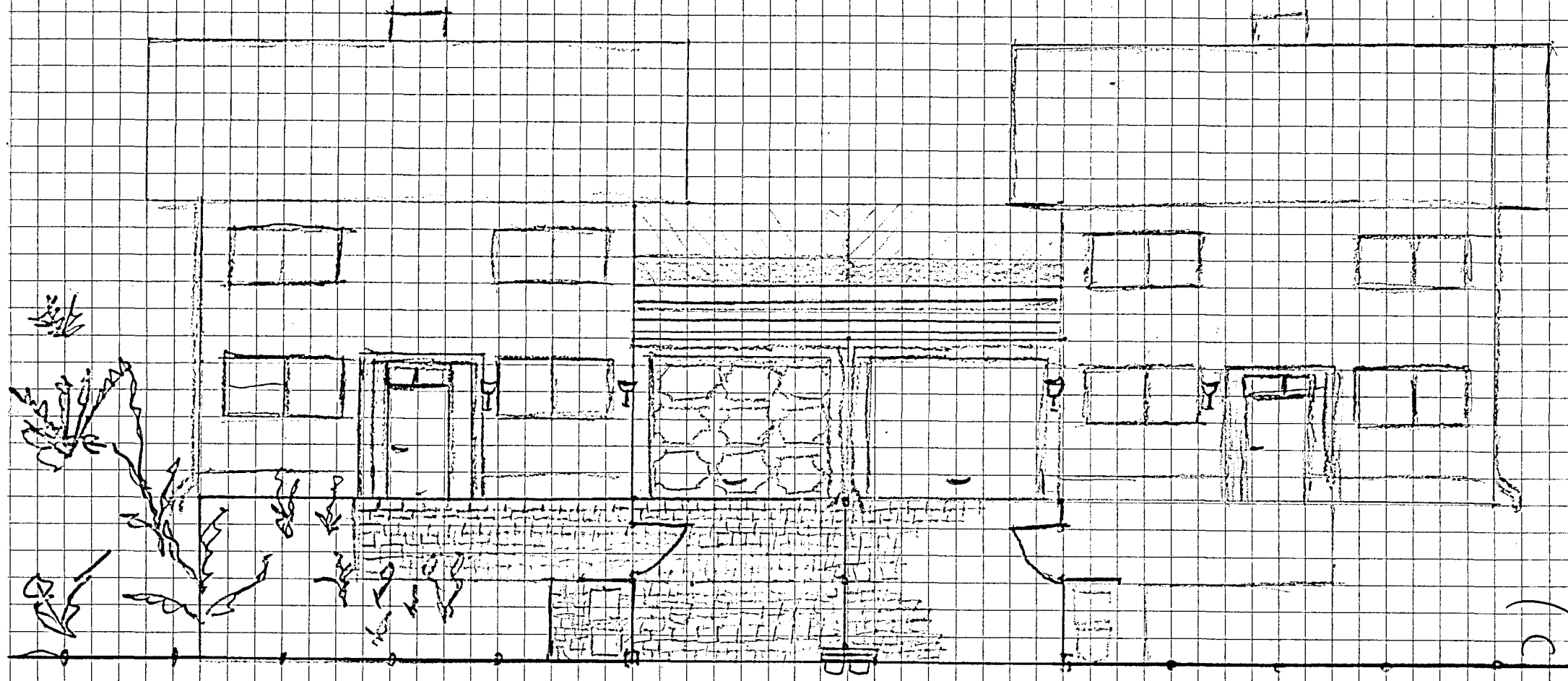
Signed by:

Per Anders Østmark

11/03-2026  
17:19:24

BankID OIDC  
High

Jeg tillater meg å legge ved min lille tegning av hvordan jeg ser for meg den løsning  
som er skissert tidligere.



(C-6)

E2

4 000

10 000

8 000

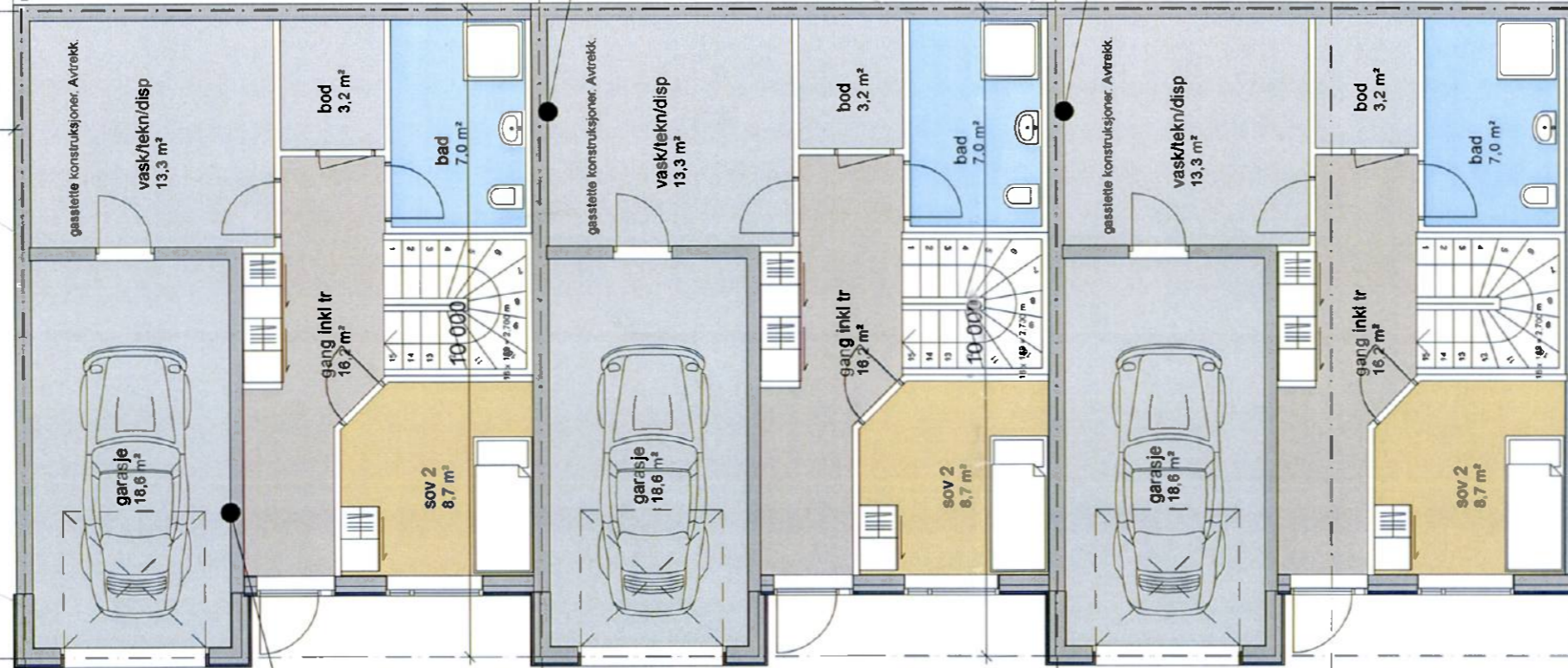
8 000

8 000

Vegg REI30, Rw 55dB

Vegg REI30, Rw 55dB

Ny adkomst til 1/765



BRA eks garasje  
49,9 m²

BRA eks garasje  
49,9 m²

BRA eks garasje  
49,9 m²

Vegg EI30



Rev.	Dato	Sign.	Kontr.
<b>Rammesøknad 3 boliger</b> <b>09559 - Olav Haraldssons gate 75</b> Trond Brynhildsen		Mål	
		Date	04/11/09
		Sign.	ml
		Arkitekt	ml
PLAN 1.etg 1:100		Arb nr.	09559

**SG** arkitekter AS  
 Strandstrødet 1 Trøsvikstranda 9  
 Postboks 91, 1751 Balden 1608 Fredrikstad  
 Telefon 69 17 63 40 Telefon 69 30 39 40  
 Telefaks 69 18 83 15 Telefaks 69 30 39 41

A10-01



BRA eks bod  
70,0 m<sup>2</sup>

BYA  
249,0 m<sup>2</sup>  
+ SP-Boder BYA 19,8m<sup>2</sup>

BRA eks bod  
70,0 m<sup>2</sup>

BRA eks bod  
70,0 m<sup>2</sup>

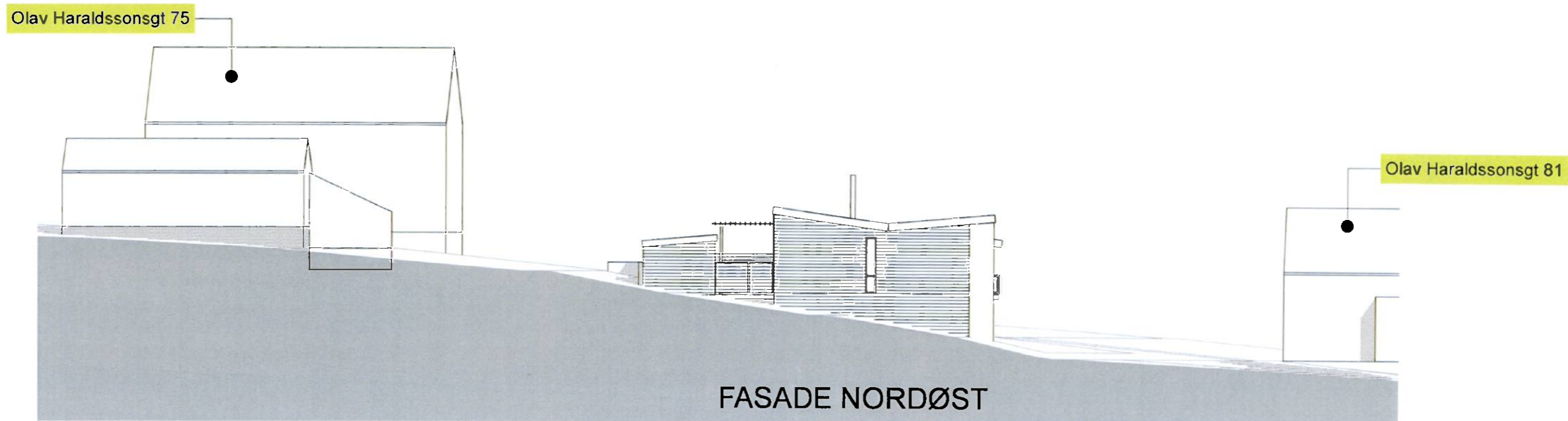


Rev.	Dato	Sign.	Kont.
<b>Rammesøknad 3 boliger</b> <b>09559 - Olav Haraldssons gate 75</b> Trond Brynhildsen		Mål Dato: 09/11/09 Sign: ml Arkitekt: ml Arbeid: 09559	
PLAN 2.etg 1:100			

	Stenseth Grimsrud arkitekter AS Strandstrøde 1 Postboks 91, 1751 Halden Telefon 69 17 63 40 Telefax 69 18 83 15	Trosvikstranda 2 1608 Fredrikstad Telefon 69 30 39 40 Telefax 69 30 39 41
	<b>A10-02</b>	



FASADE NORDVEST



FASADE NORDØST

NB!

Høyder på eksisterende bebyggelse er estimert ut fra kart og foto, ikke målt på stedet. Avvik kan forekomme.  
Terreng er konstruert ut fra kart-data fra Sarpsborg kommunes digitale kartdatabase.

Rev. Dato

Sign. Kont.

Rammesøknad 3 boliger

09559 - Olav Haraldssons gate 75

Trond Brynhildsen

NV og NØ Fasader 1/200

Mål

Dato: 04/11/09

Sign.: ml

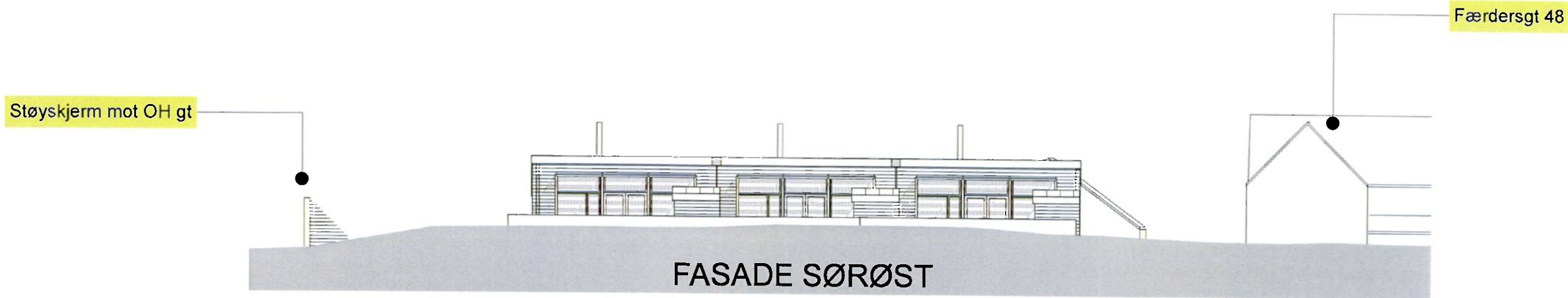
Arkitekt: ml

Arb.no: 09559



Stenseth Grimsrud arkitekter AS  
Strandstredet 1 Trøsvikstranda 9  
Postboks 21, 1751 Halden 1603 Fredrikstad  
Telefon 69 17 63 40 Telefon 69 30 39 40  
Telefax 69 18 83 15 Telefax 69 30 39 41

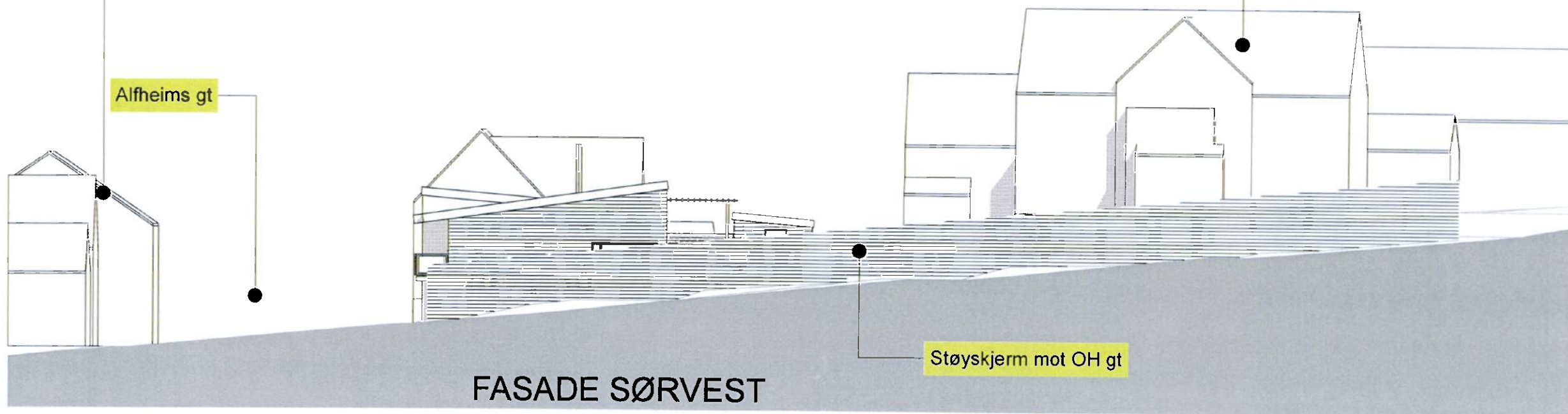
A15-01



Olav Haraldssonsgt 81

Alfheims gt

Olav Haraldssonsgt 75



NB!  
 Høyder på eksisterende bebyggelse er estimert ut fra kart og foto, ikke målt på stedet. Avvik kan forekomme.  
 Terreng er konstruert ut fra kart-data fra Sarpsborg kommunes digitale kartdatabase.

Rev.	Date	Sign.	Kont.
Rammesøknad 3 boliger			
09559 - Olav Haraldssons gate 75		Mål	
Trond Brynhildsen		Date:	04/11/09
		Sign:	ml
		Arkitekt:	ml
SV og SØ Fasader 1/200		Arb.nr:	09559

**SG** Slenseth Grimsrud arkitekter AS  
 Strandstrødet 1 Trøsvikstranda 9  
 Postboks 91, 1751 Halden 1608 Fredrikstad  
 Telefon 69 17 63 40 Telefon 69 30 39 40  
 Telefax 69 18 83 15 Telefax 69 30 39 41

A15-02

E6

OH gt 75



fra vest



oversikt kvartal 17



fra sør



fra øst

Rammesøknad 3 boliger

09559 - Olav Haraldssons gate 75

Trond Brynhildsen

Visualisering

Mål

Dato: 04/11/09

Sign.: ml

Arkitekt: ml

Arb.nr.: 09559



Stenseth Grimsrud arkitekter AS  
 Strandstredet 1  
 Postboks 91, 1751 Halden  
 Telefon 99 17 63 40  
 Telefaks 99 13 33 15

Trosvikstranda 9  
 1608 Fredrikstad  
 Telefon 69 30 39 40  
 Telefaks 69 30 39 41

A15-03



mot Alfheims gate

Ny adkomst OH gt 75

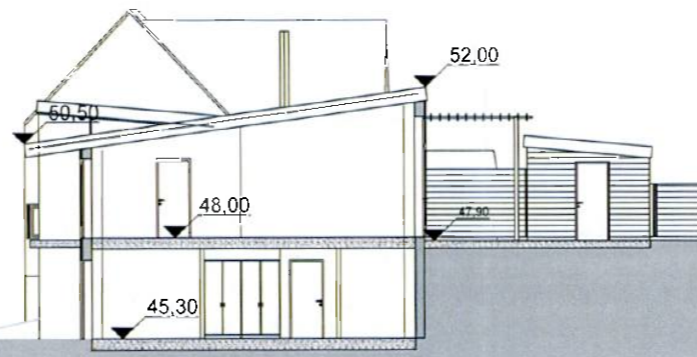
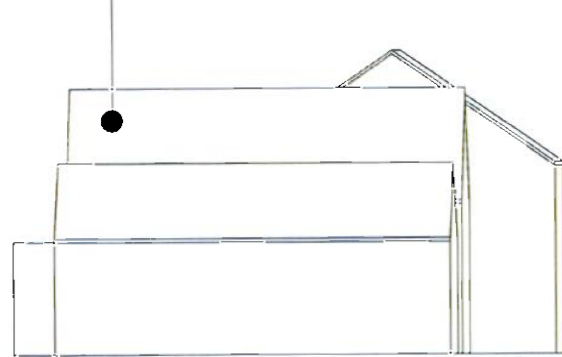
Støyskjerm

Panel

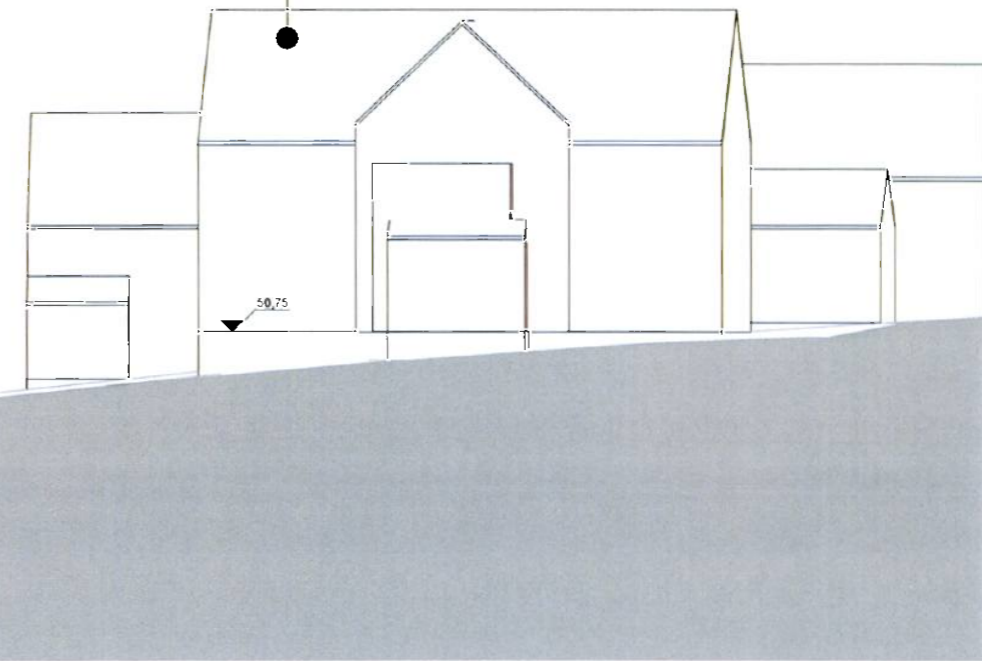
Fasadeplate

OH gt 75

OH gt 81




SNITT B1



NB!  
 Høyder på eksisterende bebyggelse er estimert ut fra kart og foto, ikke målt på stedet. Avvik kan forekomme.  
 Terreng er konstruert ut fra kart-data fra Sarpsborg kommunes digitale kartdatabase.

Rev.	Dato	Sign.	Kont.
Rammesøknad 3 boliger			
09559 - Olav Haraldssons gate 75		Mål	
Trond Brynhildsen		Dato: 04/11/09	
		Sign.: ml	
		Arkitekt: ml	
B1 Snitt 1/200		Arb.nr.: 09559	

	Stenseth Grimsrud arkitekter AS Strandstrødet 1 Postboks 91, 1751 Halden Telefon 69 17 63 40 Telefaks 69 18 83 15	Trøsvikstranda 9 1608 Fredrikstad Telefon 69 30 39 40 Telefaks 69 30 39 41	A30-01
	TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD 12 - ORIGINALSTØRRELSE TEGNING A3		



SG Arkitekter AS  
Strandstredet 1, pb 91  
1751 HALDEN

**Melding om administrativt vedtak.**

Deres ref.:

Vår ref.:  
09/05111-61

Dato:  
20.01.2015

**Ferdigattest er gitt - nybygg 3 stk rekkehus - Alfheimsgate 30-34 -  
gnr 1 bnr 1995 - Grindal og Nordermoen AS**

Vi viser til søknad om ferdigattest.

Med hjemmel i lov om planlegging og byggesaksbehandling § 99 gis ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest, mottatt 9.1.2015.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

I følge kontrollerkjøringer fra ansvarlig kontrollerende foretak er det ikke registrert mangler.

Det vises til vedlagt e-post som opplyser om mangler i forbindelse med tilkoblingen av vann og avløp.

Med vennlig hilsen

*Dette brevet er signert elektronisk av*

Christian Emmerich  
Enhet byggesak landbruk og kart

**Vedlegg:**

Klageskjema  
E-post datert 20.1.2015 (dokument 09/05111-60)

**Kopi til:**

Grindal og Nordermoen AS, Vålerveien 159, 1599 MOSS

# Skjema for adgang til klage

(Forvaltningsloven § 27 tredje ledd)

**1) Avsender**  
Sarpsborg kommune  
v/Team byggesak  
Postboks 237, 1702 Sarpsborg

**2) Klageinstans**  
Fylkesmannen i Østfold  
v/Sarpsborg kommune, byggesaksavdelingen  
Postboks 237, 1702 Sarpsborg

**Her gir kommunen opplysninger hvis De ønsker å klage over vedtak De har fått underretning om.**

## Klagerett

De har rett til å klage over vedtaket.

## Hvem kan De klage til?

Klagen sender De til oss, det vil si det organet som er ført opp i rubrikk 1). Hvis vi ikke tar klagen til følge, sender vi den til klageinstansen, jf. rubrikk 2).

## Klagefrist

Klagefristen er tre - 3 - uker fra den dag De mottar dette brevet. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, og da må De oppgi årsaken til at De ønsker det.

## Rett til å kreve begrunnelse

Dersom De mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.

## Innholdet i klagen

De må presisere:

- hvilket vedtak De klager over
- årsaken til at De klager
- den eller de endringer som De ønsker
- eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

## Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

## Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven § 18 og § 19. De må i tilfelle ta kontakt med oss, jf. rubrikk 1). De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.

## Kostnader ved klagesaken

De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette. Hvis vedtaket er blitt endret til Deres fordel, kan De etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Klageinstansen, jf. rubrikk 2), vil orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.

## Klage til Sivilombudsmannen

Hvis De mener at De har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan De 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. Dette gjelder likevel ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd. Dersom De nå får Deres klage avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De derfor ikke senere bringe saken inn for Sivilombudsmannen.