FREDRIKSTAD KOMMUNE

Møteinnkalling
Planutvalget

Møtested: Fredrikstad rådhus, møterom Formannskapssalen
Tidspunkt: 08.10.2026 kl. 17:30

Befaring i sakene 106/26, 107/26 og 108/26
Felles transport fra rådhuset kl. 14:00. Første befaring er på Kaholmen ca. kl. 14.30-14.45, deretter Trolldalen ca. kl. 15.10-15.25 og til slutt Fridtjon Nansens vei kl. 15.50-16.05.
Møtet fortsetter kl. 17.30 i formannskapssalen, rådhuset.

Eventuelle forfall meldes til møtesekretær Elin Engum Segerblad, telefon 480 48 825, eller e-post: elense@fredrikstad.kommune.no

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

Eventuelle spørsmål til delegerte vedtak bes sendt på e-post til virksomhetsleder byggesak og geomatikk Snorre Huseby snhu@fredrikstad.kommune.no innen onsdag 07.10.2026 kl. 15:00.

Dersom du ønsker å få vurdert din habilitet, send nødvendig informasjon til utvalgsleder Bianca Elise Skoglie, e-post bialal@fredrikstad.kommune.no med kopi til møtesekretær Elin Engum Segerblad, e-post elense@fredrikstad.kommune.no.

Fredrikstad, 28.09.2026
Bianca Elise Skoglie (sign.)
leder

Saksliste

Saksnr.	Innhold	Hjemmel u.off.
OS 15/26	Orientering om høyesterettsdom - Dispensasjon i strandsonen	
OS 16/26	Orientering fra kommunedirektør	
PS 98/26	Referatsaker	
RS 12/26	Vedtak i klagesak - Byggesak - eiendom 201/133 - Stabburveien 18 - etablering av politistasjon	
RS 13/26	Vedtak i klagesak - eiendom 423/60 m.fl - Åsgårdhagen - 5 punkthus - felles parkeringskjeller	
RS 14/26	Vedtak - Byggesak - eiendom 423/212 - FMV - klage avslag dispensasjon riving av kran	
RS 15/26	Vedtak i klagesak - Byggesak - eiendom 66/400 - Christensestien 4 - ettergodkjenning tiltak	
PS 99/26	Delegerte vedtak til planutvalgets møte 08.10.2026	
PS 100/26	Kommuneplanens samfunnsdel 2026 - 2038	
PS 101/26	Forslag til detaljregulering for Stjernehallen	
PS 102/26	Forslag til forenklet endring av reguleringsplan for Torp Mellom	
PS 103/26	Forslag til detaljregulering for Oksvikveien 18 C - Høring og offentlig ettersyn	
PS 104/26	Forvaltningsplan for gås i Østfold 2025-2035	
PS 105/26	Hulda Bergmanns vei 19 - Eiendom 425/592 - Etablering av stikkledninger	
PS 106/26	Kaholmen 38 - Eiendom 429/1/119 - Søknad om ombygging/oppføring av tilbygg til hytte, fasadeendring, samt etablering av vann og avløp	
PS 107/26	Trolldalen - Dispensasjon - Oppføring av uthus/lager - Eiendom 434/4	
PS 108/26	Fridtjof Nansens vei 16 B - Eiendom 208/1809 - Klage på dispensasjon og rammetillatelse	
PS 109/26	Badehustomta- Oppføring av boligbebyggelse	

OS 15/26 Orientering om høyesterettsdom - Dispensasjon i strandsonen
OS 16/26 Orientering fra kommunedirektør
PS 98/26 Referatsaker

Statsforvalteren
i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato: 02.09.2026
Vår ref: 2026/27780
Deres dato:
Deres ref: 2025/82223

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon
Odd Meldal, 69 24 70 00

Vedtak i klagesak - Byggesak - Fredrikstad 201/133 - Stabburveien 18 - etablering av politistasjon

Statsforvalteren viser til kommunens oversendelse av klagesak 10.06.2026.

Vi har behandlet saken og vår konklusjon er:

Statsforvalteren opprettholder Fredrikstad kommune sitt vedtak av 26.03.2026. Klagen har ikke ført frem.

Sakens bakgrunn

I vedtak av 26.03.2026, planutvalgssak 27/26, ble det innvilget dispensasjon fra regulert arealformål Industri for framtidig etablering av ny politistasjon i Stabburveien 18. Søknad ble fremsatt av Multiconsult Norge AS 11.12.2025 på vegne av Tress Asset Managment AS.

Statlige og regionale myndigheter ble orientert om vedtaket og klageretten i brev av 08.04.2025. Østfold fylkeskommune klaget på vedtaket 16.04.2026, med tilslutning fra fylkesutvalget i møte 11.06.2026. Klagen knytter seg særlig til kommunens vurdering av nasjonale og regionale interesser, samt den samlede interesseavveiningen etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Statsforvalteren frarådet dispensasjon, da tiltaket ble ansett å være i strid med statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet og den regionale planen Østfold mot 2050, men besluttet å ta planutvalgets vedtak til orientering, og benyttet seg ikke av klageretten.

Planutvalget vedtok i møte 04.06.2026 at klagen fra Østfold fylkeskommune ikke tas til følge. Saken ble deretter oversendt Statsforvalteren for endelig behandling.

Statsforvalteren forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

Statsforvalteren som klageinstans

Statsforvalteren er klageinstans for vedtak etter plan- og bygningsloven. Myndigheten er delegert fra Kommunal- og distriktsdepartementet, jf. plan- og bygningsloven § 1-9. Vår myndighet som klageinstans fremgår av forvaltningsloven § 34.

Statsforvalteren ser slik på saken

Saken gjelder klage fra Østfold fylkeskommune på innvilget dispensasjon fra arealformålet i reguleringsplanen for fremtidig etablering av ny politistasjon i Stabburveien 18.

Østfold fylkeskommune er regional planmyndighet og har ansvar for å ivareta nasjonale og regionale interesser innen areal- og transportpolitikk. Fylkeskommunen har fremmet klage på vedtaket, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 tredje ledd.

Politiet planlegger å benytte cirka en tredjedel av bygningsmassen på eiendommen. Politistasjonen skal inneholde nærpolitiseksjonen og etterforskningsseksjonen. Arrest, operasjonssentral, passutstedelse, sivilrettspleie/namsmann, PST og våpensøknad vil være lokalisert andre steder.

Tiltaksområdet er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, plan-ID 913, og omfattes av hensynssoner for ras- og skredfare. Eiendommen er regulert til Industri i reguleringsplanen, «Et område ved Rolvsøyveien til industriformål m.v.,» plan-ID 50. Reguleringsbestemmelsene § 2 sier at bebyggelsen kan innredes til forretninger, lagerlokaler, bedrifter og annen virksomhet.

Det fremgår av kommunens vedtak at kommunen mener at en politistasjon medfører noe mer og annet enn det reguleringsplanen åpner for. Det er på denne bakgrunn søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens arealformål.

Det fremgår av søknaden at eiendommen tidligere har vært, og er fortsatt, benyttet til kontor og administrasjonsformål med cirka 150 ansatte. Ny bruk av bygningen til politistasjon med tilhørende cirka 100 ansatte blir omtrent tilsvarende bruk som i dag.

Det uttales i Prop. 169 L (2020-2021), under beskrivelsen av «Gjeldende rett» i punkt 6.1, at loven bygger på et prinsipp om at arealbruk skal styres gjennom de rammer som vedtas i arealplaner. Arealdisponeringsspørsmål bør derfor, som hovedregel, behandles gjennom den grundige planprosessen som gjelder for arealplaner etter plan- og bygningsloven, der vedtaket treffes av kommunestyret. Ved endring av en reguleringsplan der virkningene av endringen er begrenset, ikke går utover hovedrammene for planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder, kan en forenklet planprosess benyttes, jf. pbl. § 12-14. En dispensasjonspraksis som går for langt i å avvike fra vedtatte planer, vil kunne vanskeliggjøre en helhetlig arealdisponering og samordning gjennom planverket.

Plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd fastslår at «Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.»

De materielle begrensningene fremgår av pbl. § 19-2 andre ledd:

> Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Om bestemmelsen står det i Prop. 169 L (2020-2021) punkt 9.1:

> Første punktum tydeliggjør at en dispensasjon ikke kan gis dersom nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. Vurderingene etter bestemmelsen er undergitt rettsanvendelsesskjønn. Uttrykket «vesentlig tilsidesatt» har stått i loven siden den ble vedtatt i 2008, og det er derfor en viss praksis å bygge på ved tolkningen av hvor terskelen for «vesentlig» ligger. Generelt kan man si at de nasjonale og regionale interessene må gjøre seg gjeldende med en viss tyngde for at de skal kunne anses som vesentlig tilsidesatt. En tilsynelatende mindre sak kan imidlertid reise viktige prinsipielle spørsmål, hvor valg av løsning kan ha betydelige konsekvenser utover den foreliggende sak. Dette kan gjøre at den er av vesentlig betydning. Den samlede miljøeffekten for et område, skal også vektlegges.
>
> Andre punktum har fått en forbedret ordlyd, men det materielle innholdet i bestemmelsen endres ikke. Bestemmelsen fastsetter et ytterligere krav for dispensasjon. Selv om vilkårene etter første punktum er oppfylt, kan det bare innvilges dispensasjon dersom fordelene ved å gi dispensasjon i tillegg er klart større enn ulempene. Ved vurderingen vil det være relevant å vektlegge fordeler og ulemper både for samfunnet, tiltakshaver eller tredjeparter. Det gjøres ingen endringer i fordelsbegrepet. Fortsatt skal fordelene begrenses til forhold som ivaretar generelle areal- og ressursdisponeringshensyn. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn påberopes, men det skal fortsatt føres en restriktiv praksis når det gjelder vektleggingen av disse. Vurderingene av fordeler og ulemper skal skje etter en samlet vurdering. Vurderingene etter andre ledd andre punktum er undergitt rettsanvendelsesskjønn

Fredrikstad kommune har foretatt en vurdering av vesentlighetsvilkåret og fordel-/ulempevilkåret hver for seg, slik loven legger opp til.

<u>Vesentlighetsvilkåret</u>

Det er fremhevet at hensynet bak reguleringsformålet «industri» er å sikre at arealer avsatt til nærings- og industrivirksomhet forbeholdes aktiviteter som har behov for slik lokalisering. Dette innebærer blant annet å unngå at områder regulert til industri gradvis omdisponeres til andre formål som bolig eller handel, og dermed svekker tilgjengeligheten på egnede næringsarealer.

Formålet skal etter det opplyste også ivareta miljø- og sikkerhetshensyn, herunder forhold knyttet til støy, støv, utslipp og transport, ved å legge til rette for at virksomheter lokaliseres der slike belastninger er akseptable. Videre skal det bidra til en hensiktsmessig arealutnyttelse og god lokalisering av ulike typer virksomheter, blant annet transport- og arealkrevende virksomhet i områder med god tilknytning til overordnet veinett.

Fra vedtaket siteres:

> Planutvalgsleder legger til grunn at tiltaket i hovedsak innebærer videreføring av eksisterende kontor - og administrasjonsbruk i et bygg som ikke har vært benyttet til tradisjonell industrivirksomhet. Den omsøkte bruken vil ikke fortrenge eller vanskeliggjøre

etablering av industrivirksomhet i området, og anses derfor ikke å undergrave formålet om å sikre tilgjengelige arealer til nærings- og industriformål.

Videre vurderes det at tiltaket ikke medfører økte miljø- eller sikkerhetsmessige belastninger. Den planlagte virksomheten er ikke støy-, støv- eller utslippsintensiv, og vil ikke generere tungtransport av betydning. Tiltaket er derfor ikke i strid med hensynet om å lokalisere virksomheter med slike belastninger i egnede lokaler.

Når det gjelder arealutnyttelse og lokalisering, vurderes det som positivt at eksisterende bygningsmasse tas i bruk. Dette bidrar til effektiv ressursutnyttelse uten å endre områdets karakter eller funksjon vesentlig.

Eiendommen er regulert til industri etter eldre reguleringsplan (plan-ID 50). Reguleringsbestemmelsene åpner imidlertid for «forretninger, lagerlokaler, bedrifter og annen virksomhet». Bygget har siden oppføringen i 1983 vært benyttet til kontor- og administrasjonsformål, og ikke til tradisjonell industrivirksomhet.

Omsøkt bruk gjelder lokalisering av nærpolititjeneste og etterforskning. Arrest, operasjonssentral, pass, sivilrettspleie og øvrige publikumsintensive funksjoner skal lokaliseres andre steder. Den nye politistasjonen vil ha ordinær dagdrift, og publikumsbesøk vil i hovedsak være knyttet til avtalte møter og avhør, anslagsvis under 25 personer per dag.

Planutvalgsleder legger også vekt på at politiets tjenestetilbud i økende grad er digitalisert, og at flere tidligere publikumsintensive funksjoner er tatt ut av politistasjonens oppgaveportefølje. Dette reduserer behovet for sentrumsnær lokalisering sammenlignet med tidligere.

Tiltaket innebærer i hovedsak videreføring av kontorbruk i eksisterende bygg. Det vil ikke fortrenge industrivirksomhet, ikke endre områdets karakter og ikke medføre vesentlige støy- eller miljømessige konsekvenser. Antall kontorarbeidsplasser i området vil i hovedsak tilsvare dagens nivå, da eksisterende leietakere flytter til sentrum.

Samlet sett finner planutvalgsleder at hensynet bak reguleringsformålet «industri» ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon.

2. Nasjonale og regionale interesser Saken berører statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, regional plan Østfold mot 2050 og byvekstavtalen for Nedre Glomma 2024–2033.

Statsforvalteren og Østfold fylkeskommune har frarådet dispensasjon, med henvisning til at offentlige arbeidsplasser bør lokaliseres i sentrum for å styrke sentrumsutvikling og redusere biltransport. Planutvalgsleder tillegger slike uttalelser vekt. Det avgjørende etter § 19-2 er imidlertid om nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.

Stabburveien 18 er i regional lokaliseringsanalyse klassifisert som B-område etter ABC prinsippet. B-områder er ment å romme virksomheter med moderat transportbehov og en viss bilavhengighet, med tilgjengelighet både for bil og kollektivtransport. Kun sentrumsområdene er klassifisert som A-områder.

Den aktuelle virksomheten er ikke besøksintensiv. Publikumsfunksjoner er i stor grad digitalisert eller lokalisert andre steder. Antall kontorarbeidsplasser i området vil ikke øke netto. Patruljevirksomhet er mobil og ikke stasjonsavhengig, og patruljekjøring omfattes ikke av nullvekstmålet.

Området har god kollektivdekning langs fylkesvei 109, gang- og sykkelforbindelser og ligger innenfor byvekstavtalens mobilitetssone.

Etter en konkret og samlet vurdering kan det ikke legges til grunn at lokaliseringen innebærer en vesentlig tilsidesettelse av nasjonale eller regionale interesser. Tiltaket avviker fra overordnede føringer om sentrumslokalisering, men avviket er begrenset i omfang og konsekvens, og faller innenfor det handlingsrommet som plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for.

Tiltaket gjelder én konkret virksomhet innenfor samme kommune, og representerer ikke en generell utflytting av statlige arbeidsplasser fra sentrum.

Planutvalgsleder finner etter en samlet vurdering at nasjonale og regionale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Fylkeskommunedirektøren mener at dispensasjonen er i strid med nasjonale og regionale føringer for areal- og transportutvikling, og at hensynet bak reguleringsformålet blir vesentlig tilsidesatt.

Det vises til at tiltaket innebærer en varig bruksendring til offentlig tjenesteyting ved etablering av politistasjon med om lag 100 arbeidsplasser. Dette representerer etter fylkeskommunens oppfatning et vesentlig avvik fra reguleringsformålet. Selv om bygget tidligere har vært benyttet til kontorformål, endrer ikke dette reguleringsplanens formål eller hensikten med planen. Statlige planretningslinjer forutsetter at både statlige, fylkeskommunale og kommunale aktører legger disse prinsippene til grunn ved lokalisering av egne arbeidsplasser.

Statsforvalteren kan ikke se at dispensasjonen vesentlig tilsidesetter hensynene i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse, eller bak reguleringsformålet «industri». Etter vår vurdering har kommunen tatt et riktig rettslig utgangspunkt for vesentlighetsvurderingen, og vektlagt relevante momenter.

Tiltaket avviker fra overordnede føringer om sentrumslokalisering, men vi anser i likhet med kommunen at avviket er begrenset i omfang og konsekvens. Planutvalget har i saken lagt vekt på at tiltaket i hovedsak innebærer videreføring av kontorbruk i eksisterende bygg. Det fortrenger ikke industrivirksomhet, og endrer ikke områdets karakter. Etter det opplyste vil antall kontorarbeidsplasser i området i hovedsak tilsvare dagens nivå, da eksisterende leietakere flytter til sentrum. Videre er det lagt til grunn at området er lett tilgjengelig med offentlig transport, til fots, sykkel og med bil for ansatte og brukerne av politistasjonen.

Statsforvalteren slutter seg til kommunens vurdering av at vilkåret er oppfylt.

Vilkåret om klar overvekt av fordeler

Vi påpeker at det er areal- og ressursdisponeringshensyn som er relevante i vurderingen. Det er med andre ord forholdene på den omsøkte eiendommen som må vurderes konkret, ikke søkerens personlige ønsker og behov.

Fredrikstad kommune har kommet til at fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene, og begrunnet dette med følgende:

> 3. Politiets prosess og faglige vurderinger Etableringen av ny politistasjon er resultat av politiets nasjonale arbeid «Fremtidens polititjenester» og utløp av eksisterende leiekontrakter. Politiet har gjennomført en offentlig anskaffelsesprosess hvor 13 tilbydere ble prekvalifisert. Fredrikstad kommune ble invitert til å gi tilbud på sentrumsnære lokaler, men valgte ikke å delta.
>
> Planutvalgsleder merker seg også at arbeidet bygger på et omfattende innsiktsgrunnlag med involvering av blant annet kommuner, politiråd, næringsliv og lokale aktører.
>
> Politiet har etter denne prosessen besluttet at Stabburveien 18 er best egnet for deres behov. Departementet har godkjent leiekontrakten. Politiet har presisert at nasjonale retningslinjer for lokalisering av statlige arbeidsplasser ikke gjelder ved flytting innenfor samme kommune.
>
> Planutvalgsleder legger til grunn at alternativ lokalisering i sentrum ikke er realisert gjennom den gjennomførte anskaffelsesprosessen, og at det derfor ikke foreligger et reelt alternativ som både er tilgjengelig og egnet innenfor de rammene politiet opererer under.
>
> Kommunen er planmyndighet, men det er ikke planutvalgsleders rolle å overprøve statens virksomhetsfaglige vurderinger uten at planfaglige hensyn tilsier det. Det er ikke dokumentert at lokaliseringen medfører vesentlige planmessige ulemper. Dette momentet tillegges vekt i den samlede vurderingen.
>
> 4. Beredskap og operativ funksjonalitet
> Planutvalgsleder legger vekt på politiets faglige vurderinger knyttet til beredskap, responstid og operativ drift.
>
> Politiet har opplyst at patruljevirksomheten i hovedsak er mobil og ikke stasjonsavhengig, og at patruljer normalt befinner seg ute i tjeneste når oppdrag oppstår. Lokaliseringen av politistasjonen har derfor begrenset betydning for faktisk responstid.
>
> Det er videre dokumentert at responstidskravene i stor grad overholdes uavhengig av om politistasjonen er lokalisert i sentrum eller i Stabburveien 18.
>
> Stabburveien 18 vurderes som en utrykningsvennlig lokasjon med god tilgang til hovedveinettet, herunder fylkesvei 109, og med kort avstand til sentrum. Kjøretid til sentrumskjernen er opplyst å være om lag 5 minutter ved normal trafikk, og kortere ved utrykningskjøring.
>
> Planlagt løsning legger også bedre til rette for operativ drift, blant annet gjennom flere utrykningsmuligheter fra garasje. Dette er en viktig beredskapsmessig forbedring sammenlignet med eksisterende bygg, hvor slike løsninger ikke er mulig.
>
> Planutvalgsleder legger til grunn at politiets operative tjeneste i hovedsak er mobil, og at tilstedeværelse og respons skjer der hendelser oppstår, ikke fra politistasjonens lokalisering.

Planutvalgsleder legger også vekt på at en moderne politistasjon må ivareta sikkerhetsmessige hensyn. Samfunnsutviklingen tilsier at politiets bygg må vurderes også i et sikkerhetsperspektiv, og lokalisering noe utenfor tett bolig- og publikumsbebyggelse kan redusere sårbarhet.

Etter planutvalgsleders vurdering bidrar den omsøkte lokaliseringen samlet sett til å opprettholde, og på enkelte områder forbedre, politiets operative evne og beredskap.

5. Samlet interesseavveining
Det er en ulempe at politistasjonen ikke lokaliseres i sentrum, og tiltaket understøtter i begrenset grad mål om sentrumsstyrking. Ulempene knyttet til lokalisering utenfor sentrum vurderes imidlertid som begrensede og ikke av en slik karakter eller omfang at de kan tillegges avgjørende vekt.

På den annen side legger tiltaket til rette for:

- gjenbruk av eksisterende bygningsmasse i tråd med statlige føringer om areal- og ressursutnyttelse
- effektiv arealutnyttelse
- videreføring av arbeidsplassbruk i etablert næringsområde
- en lokalisering valgt etter grundig statlig anskaffelsesprosess
- begrenset publikumstrafikk og ingen netto økning i kontorarbeidsplasser
- ivaretakelse og styrking av beredskap og operativ funksjonalitet

Etter en samlet vurdering finner planutvalgsleder at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Kommunen har etter Statsforvalterens oppfatning lagt vekt på relevante fordeler, og vist hvordan vektingen av disse er foretatt opp mot ulempene ved dispensasjonen.

Plasseringen av en politistasjon i Stabburveien 18 er i strid med statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, men ulempene er etter en konkret vurdering ansett å være begrensede. Området har bl.a. god kollektivdekning langs fylkesvei 109, gang- og sykkelforbindelser og ligger innenfor byvekstavtalens mobilitetssone. Planutvalget har lagt vekt på at det ikke foreligger et reelt alternativ i sentrum, som både er tilgjengelig og egnet innenfor de rammene politiet opererer under. Statsforvalteren legger til grunn at tiltaket bidrar til bedre utnyttelse av eksisterende bygg, og at politistasjonen med tilhørende funksjon blir mer sentralisert midt mellom Sarpsborg og Fredrikstad.

Vi kan ikke se at det er grunn til å sette til side kommunens vurdering av at fordelene er «klart større» enn ulempene.

Konklusjon
Statsforvalteren opprettholder Fredrikstad kommune sitt vedtak av 26.03.2026. Klagen har ikke ført frem.

Vedtaket er endelig. Dere kan ikke klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Anne Danielsen Haugland
seksjonssjef
Juridisk avdeling

Odd Meldal
seksjonssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

STABBURVEIEN 18 AS	c/o Tress Business Management AS Asperudveien 67	1255	OSLO
ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE	Oscar Pedersens vei 39	1721	SARPSBORG
MULTICONSULT NORGE AS	Postboks 265 Skøyen	0213	OSLO
Politiets Fellestjenester	Pb 2092 Vika	0125	OSLO

Statsforvalteren
i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato: 24.09.2026
Vår ref: 2026/32564
Deres dato:
Deres ref:

Fredrikstad kommune
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon
Eline Kristiansen Sedal, 69 24 70 00

Vedtak i klagesak - Byggesak - Fredrikstad 423/60 m fl - Åsgårdhagen - 5 punkthus - felles parkeringskjeller

Statsforvalteren viser til kommunens oversendelse av klagesak 3. juli 2026. Vi bemerker at kommunens oversendelse var mangelfull, da ikke alle relevante saksdokumenter var vedlagt. Vi har innhentet dokumenter fra kommunens innsynsløsning, men ber kommunen være oppmerksom på at alle relevante dokumenter skal legges ved klageoversendelsen.

Vi har behandlet saken og vår konklusjon er:

Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak av 26. mars 2026 i sak 33/26. Klagen har ikke ført frem.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad fra ansvarlig søker Plus Arkitektur AS om rammetillatelse til oppføring av 5 punkthus med felles parkeringskjeller og utearealer. Prosjektet vil få rundt 70 leiligheter av varierende størrelse. Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens krav til maksimal gesimshøyde og fra krav om plassering av gjesteparkering på terreng. Tiltakshaver er Åsgårdhagen AS.

Planutvalget i Fredrikstad kommune godkjente søknaden i vedtak datert 26. mars 2026. Det ble gitt rammetillatelse og dispensasjon.

Erlend Øverby og Ingebret Mojord, som er beboere i området, klaget på vedtaket i klager datert 18. april 2026. Klagerne anfører i hovedsak at tillatelsen er gitt på feil grunnlag når det gjelder beregning av høyder og lovpålagte avstandskrav. Klagerne mener tiltaket ikke er tilstrekkelig tilpasset omkringliggende bebyggelse, at gesimshøyden er beregnet feil, at tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven § 29-4 om avstand til nabogrense. I tidligere nabomerknader er det også anført at

vilkårene for å gi dispensasjon for de omsøkte forhold ikke er oppfylt, og at det burde vært gjennomført en ny reguleringsprosess før tiltaket kan godkjennes.

Ansvarlig søker kommenterte klagene i brev datert 11. juni 2026.

Planutvalget tok ikke klagen til følge i møte 25. juni 2026 (sak 67/26), og saken ble oversendt til Statsforvalteren.

Eivind Øverby kom med ytterligere kommentarer i brev datert 9. juli 2026:

- Klager ber Statsforvalteren vurdere om kommunen har oppfylt utredningsplikten etter forvaltningsloven § 17 første ledd. Klager viser blant annet til at kommunen i sin behandling synes å legge til grunn utbyggers kommentarer, uten at det fremgår at kommunen har foretatt egne selvstendige vurderinger av klagene.
- Klager viser videre til avstandskrav i plan- og bygningsloven § 29-4, og kan ikke se at arealplanen for området åpner for å fravike disse kravene. Klager viser til at det ikke er søkt om dispensasjon fra bestemmelsen.
- Klager mener kommunen i reguleringsplanen har lagt til grunn en definisjon av gesimshøyde som er i strid med byggteknisk forskrift (TEK17). Klager ber om at det tas stilling til om gesimshøyden for Åsgårdhagen er beregnet i tråd med TEK17 § 6-2, herunder om inntrukken toppetasje, heisbygg og trappebygg er korrekt inkludert. Klager ber om at kommunen pålegges å forholde seg til forskriftens og veiledningens definisjon, ikke utbyggers egen tolkning slik den er lagt til grunn i reguleringsplanen.
- Klager ber for øvrig Statsforvalteren om å klargjøre på hvilket tidspunkt i prosessen dispensasjonssøknader etter plan- og bygningsloven og arealplan skal behandles.

Statsforvalteren forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

Statsforvalteren som klageinstans
Statsforvalteren er klageinstans for vedtak etter plan- og bygningsloven. Myndigheten er delegert fra Kommunal- og distriktsdepartementet, jf. plan- og bygningsloven § 1-9. Vår myndighet som klageinstans fremgår av forvaltningsloven § 34.

Statsforvalteren ser slik på saken

Innledende merknader
Klager ber Statsforvalteren om å klargjøre på hvilket tidspunkt i prosessen dispensasjonssøknader etter plan- og bygningsloven og arealplan skal behandles. Klager viser til tidligere klagesak som gjaldt godkjenning av reguleringsplan.

Den tidligere klagesaken gjaldt klage på vedtak om reguleringsplan for Åsgårdhagen. Statsforvalteren opprettholdt kommunens vedtak. I Statsforvalterens vedtak av 10. mars 2025[1] fremgår det at søknad om dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19 først er aktuelt i forbindelse med søknad om konkrete tiltak etter loven, og at det ikke søkes om dispensasjon i forbindelse med et reguleringsplanarbeid.

[1] Sak 24/49534

Søknader om dispensasjon behandles altså i forbindelse med en søknad om byggetillatelse, evt. utenom byggesak i forkant av en byggetillatelse dersom det er hensiktsmessig å avklare muligheten for dispensasjon for et forhold først.

I denne saken er det fremmet søknad om dispensasjon fra reguleringsplan, noe det er anledning til etter plan- og bygningsloven. Dispensasjon kan imidlertid bare gis dersom vilkårene i lovens § 19-2 er oppfylt. Kommunen har vurdert at det er tilfellet, og Statsforvalteren vil gjøre en vurdering av dette nedenfor.

Klager viser til at det kun er fremmet dispensasjoner fra den vedtatte reguleringsplanen, ikke plan- og bygningsloven og kommunens overordnede planer.

Vi bemerker i denne sammenheng at ny plan eller planbestemmelse går foran eldre plan eller planbestemmelse ved eventuell motstrid mellom planer, jf. plan- og bygningsloven § 1-5. I dette tilfellet er reguleringsplanen nyest.

Som nevnt i vårt tidligere vedtak er ikke bestemmelser i kommuneplanens arealdel til hinder for at det vedtas ny reguleringsplan.

Vi bemerker for øvrig at enkelte av klageanførslene i herværende sak også var tema i tidligere klager på reguleringsplan. Når det gjelder anførsler om at reguleringsplanen ikke overholder kommuneplanens krav til tilpasning, viser vi til vedtak i reguleringsplansaken, hvor vi anser at dette er vurdert.

Gjeldende plangrunnlag
Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, vedtatt 15. juni 2023.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Åsgårdhagen (plan-ID 1161), vedtatt 13. juni 2024. Tiltaksområdet er regulert til boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB) og uteoppholdsareal (BUT), og omfattes delvis av hensynssone for bevaring av naturmiljø.

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens krav til maksimal gesimshøyde slik at nedre gesims for bygg 1 (BBB3) og bygg 3 (BBB5) blir 0,3m høyere enn kravet, jf. reguleringsbestemmelsenes punkt 4.1.3 som angir maksimal gesimshøyde for de ulike feltene. Vi viser til følgende illustrasjon som viser rekkverk 30 cm høyere enn reguleringsplanens krav (rød strek) for bygg 1 og bygg 3.

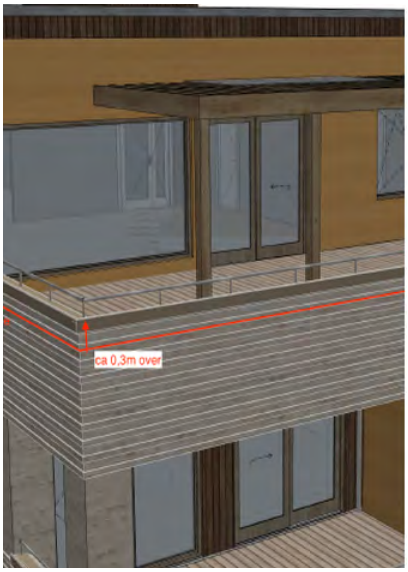
Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens krav om at gjesteparkering på terreng skal plasseres innenfor bestemmelsesområdene #12 og/eller #13 (ved Åsgårdveien), jf. reguleringsbestemmelsenes punkt 4.1.5.

Dispensasjon

Generelt om dispensasjon
Etter plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd kan kommunen gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Vilkårene følger av § 19-2 andre ledd:

> Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Regulert gesimshøyde
Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens krav til maksimal gesimshøyde slik at nedre gesims for bygg 1 (BBB3) og bygg 3 (BBB5) blir 0,3 m høyere enn regulert høyde. Dette gjelder for er brystninger på takterrasser i 4. etasje på de to byggene.



Kommunen gjør følgende vurdering i vedtaket:

> Dispensasjon fra reguleringsplanens krav til maksimal gesimshøyde
> Hensynet bak reguleringsplanens krav til gesimshøyder er å styre bygningens høyde både med hensyn på nærområdet, visuelle kvaliteter samt sol- og skyggeforhold. Dette hensynet blir ikke vesentlig tilsidesatt da dispensasjonen kun gjelder nederste gesims, og fordi avviket på 30cm er beskjedent og kun er knyttet til valg av rekkverksløsning for to av punkthusene, dvs. bygg 1 og bygg 3. Øverste høyde blir ikke påvirket av dispensasjonen.
>
> Omsøkte dispensasjon vil ikke medføre ulemper av betydning. Fordelen med dispensasjonen er at fasadeuttrykket blir strammere og at den bidrar til økt sikkerhet samt bedre skjerming for vind og innsyn ved bruk av takterrassene. Sol- og skyggeforhold blir tilnærmet uendret som følge av avviket som også blir svært lite merkbart for naboer. Fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene.
>
> Før øvrig viser kommunedirektøren til ansvarlig søkers redegjørelse.
>
> Etter en konkret vurdering anser kommunedirektøren at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og at den omsøkte dispensasjonen kan og bør innvilges.

Statsforvalteren tiltrer kommunens vurderinger. I likhet med kommunen vurderer vi avviket som beskjedent. Vi kan ikke se at en dispensasjon som omsøkt vil tilsidesette hensynene bak reguleringsbestemmelsen i vesentlig grad.

Vi tiltrer også kommunens vurdering om at fordelen er klart større enn ulempene. Ettersom avviket er begrenset og kun knyttet til rekkverksløsning for to av byggene, er vi enig i at dispensasjonen ikke medfører ulemper av særlig betydning. Søker viser til at volumøkningen er liten ettersom det ikke er

den øverste gesimsen, men terrasse i 4. etasje. Videre at fjernvirkningen er svært begrenset. Søker viser til fordeler som økt sikkerhet ved opphold på takterrasse for beboere og ved drift/vedlikehold. Videre bedre skjerming mot vind og innsyn ved bruk av takterrassene. Fordelene vurderes som klart større enn ulempene.

Gjesteparkering på terreng
I reguleringsbestemmelsene pkt. 4.1.5 tillates det etablert *inntil* 5 gjesteparkeringsplasser på terreng. Videre fremgår det at gjesteparkering på terreng skal plasseres innenfor bestemmelsesområdene #12 og/eller #13. Parkeringen skal utformes som parkeringslomme parallelt med Åsgårdveien, eller slik at manøvrering kan løses inne på planområdet.

I reguleringsplanen er det avsatt områder til utendørs parkering i bestemmelsesområdene #12 og #13. I landskapsplanen er det i stedet avsatt fire plasser (1 gjesteplass/3 HC-plasser) innenfor bestemmelsesområdene #1. Vi viser til oppdaterte opplysninger fra søker 26. februar 2026 og landskapsplan oppdatert 2. februar 2026.

Kommunen gjør følgende vurdering av dispensasjonsvilkårene i vedtaket:

> Dispensasjon fra reguleringsplanens krav til plassering av gjesteparkering på terreng
> Hensynet bak bestemmelsen er å legge til rette for noe gjesteparkering langs Åsgårdveien i bestemmelsesområde #12 og/eller #13. Dette hensynet blir ikke vesentlig tilsidesatt da dispensasjonen kun medfører en annen plassering enn de to plasseringene som reguleringsplanen angir, dvs i bestemmelsesområde #1 nær hovedinnganger.
>
> Omsøkte dispensasjon vil ikke medføre ulemper av betydning. Fordelen med dispensasjonen er at det kun blir en gjesteparkering mot Åsgårdveien i stedet for to. I tillegg er det positivt at gjesteparkeringen etableres nær hovedinnganger. At gjesteparkeringen blir etablert mer inne på omsøkte eiendom, i stedet for langs Åsgårdveien, vil også medføre et mer ryddig og oversiktlig gatebilde. Det bemerkes også at all manøvrering skal skje på egen eiendom at og at det kun er snakk om et meget beskjedent antall gjesteparkeringsplasser, dvs. 4 stk, noe som også er færre enn det reguleringsplanen legger opp til. Det kan ut fra dette vanskelig hevdes at trafikksikkerheten blir svekket som følge av dispensasjonen, snarere tvert imot. Fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene.
>
> Før øvrig viser kommunedirektøren til ansvarlig søkers redegjørelse.
>
> Etter en konkret vurdering anser kommunedirektøren at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og at den omsøkte dispensasjonen kan og bør innvilges.

Statsforvalteren tiltrer i det vesentlige kommunens vurdering.

Søker viser til at omplasseringen av plassene utenfor de avsatte parkeringsområdene #12 og #13 kan innebære en svak svekkelse av planens intensjon om å samle parkering i definerte soner langs Åsgårdveien. Statsforvalteren kan imidlertid ikke se at løsningen innebærer en vesentlig tilsidesettelse, da den legger opp til ett samlet parkeringsareal som fortsatt ligger mot Åsgårdveien. Manøvrering skal skje på eiendommen.

Søker viser til at beliggenhet nær hovedinngang er en fordel, da dette styrker tilgjengeligheten for besøkende og bevegelseshemmede. Adkomsten blir kort og oversiktlig. Samtidig kan omfanget av synlig parkering langs Åsgårdveien reduseres, noe som gir et roligere gaterom og større innslag av

vegetasjon, infiltrasjon av overvann og oppholdsarealer. Søker presiserer at kravet til antall plasser og funksjon for gjesteparkering ivaretas fullt ut, da endringen gjelder plassering og ikke omfang. Søker viser til at det totale arealet til parkering på terreng er lavere enn løsningen ville vært med maks antall gjesteparkeringsplasser som reguleringen tillater.

I nabomerknadene er det utrykt bekymring for trafikk i Åsgardveien, og ønsker at gjesteparkering skal tilknyttes innkjøring fra G.A Stouslands vei. Vi bemerker at plassering av gjesteparkering mot Åsgårdveien er avklart i plan. Søknad om dispensasjon innebærer en noe endret plassering inne på tomten, men fortsatt i retning Åsgårdveien.

Som kommunen bemerker, skal manøvrering skje på egen eiendom og antall plasser er færre enn det maksimale antallet som reguleringsplanen legger opp til at kan etableres på terreng. Disse forholdene tilsier at trafikksikkerheten ikke blir svekket som følge av dispensasjonen.

Etter en samlet vurdering anser vi at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vi deler for øvrig kommunens vurdering at dispensasjonene gjelder mindre avvik som har begrenset betydning for omgivelsene og planens hovedgrep, og at det ikke foreligger forhold som tilsier at det er behov for en ny reguleringsprosess.

<u>Øvrige anførsler</u>

1. Gesimshøyde

Klager mener gesimshøyden er beregnet feil, og viser til TEK17 § 6-2. Kommunen viser i denne sammenheng til følgende i klagebehandlingen:

> Klagerne anfører at gesimshøyden er beregnet feil, og viser blant annet til at trappehus og tekniske oppbygg etter deres vurdering må inngå ved fastsettelsen av gesimshøyde. Kommunedirektøren viser til at den innvilgede dispensasjonen gjelder brystninger på takterrasser i bygg 1 og bygg 3 som er prosjektert ca. 0,3 meter over regulert maksimal gesimshøyde. Dette forholdet er vurdert ved behandlingen av dispensasjonssøknaden. Det ble lagt til grunn at avviket er begrenset i omfang, og ikke medfører ulemper av betydning for naboer eller omgivelser. Kommunedirektøren vurderte derfor at hensynet bak reguleringsbestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.
>
> Når det gjelder klagernes anførsel om beregning av gesimshøyde for øvrig, kan kommunedirektøren ikke se at klagen påviser feil ved kommunens vurderinger, eller inneholder nye opplysninger som tilsier at vedtaket bør omgjøres. Det vises til at reguleringsbestemmelsene åpner for at konstruksjoner og oppbygg som muliggjør adkomst til takterrasse med trapp eller heis, samt tekniske anlegg, kan plasseres over maksimal gesimshøyde.

I tillegg til klage anfører klager at kommunen i reguleringsplanen har lagt til grunn en definisjon av gesimshøyde, som klager mener er i strid med byggteknisk forskrift (TEK17). Klager ber om at det tas stilling til om gesimshøyden for Åsgårdhagen er beregnet i tråd med TEK17 § 6-2, herunder om inntrukken toppetasje, heisbygg og trappebygg er korrekt inkludert.

Statsforvalteren tiltrer kommunens vurderinger ovenfor. Vi presiserer videre at plan- og bygningsloven § 12-7 gir kommunen hjemmel til å gi planbestemmelser om bygningers høyde. Vi

viser videre til at TEK17 § 5-9 siste punktum åpner for at kommunen kan fastsette høyder for ulike deler av en bygning i bestemmelsene til en plan. I veiledningen Grad av utnytting står det følgende til bestemmelsen:

> Etter § 5-9 siste punktum kan kommunen i planbestemmelser fastsette høyder for gitte fasader, arker, takopplett, konstruksjonsdeler mv.

2. Avstand nabogrense

Klager mener tiltaket er i strid med avstandskrav i plan- og bygningsloven § 29-4, og viser til at det ikke er søkt om dispensasjon fra bestemmelsen.

I klagebehandlingen viser kommunen til at tiltaket er vurdert opp mot gjeldende reguleringsplan og relevante bestemmelser i plan- og bygningsloven ved behandlingen av rammesøknaden. Videre at tiltaket er plassert innenfor regulerte byggegrenser og høyder.

Statsforvalteren viser videre til ordlyden i plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd, hvor det fremgår følgende: (vår utheving)

> **Hvis ikke annet er bestemt i plan** etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.

Bestemmelsen angir avstandskrav for byggverk i de tilfellene annet ikke er bestemt i plan. I dette tilfellet er det vedtatt en reguleringsplan som angir hvor bebyggelsen kan føres opp. Vi viser til pkt. 4.1.2 i reguleringsbestemmelsene «Bebyggelse; plassering og byggegrense» hvor det står at «Byggegrenser er angitt på reguleringsplankartet. Der byggegrense ikke er angitt kan bebyggelse føres opp i formålsgrensen.»

Konklusjon
Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak av 26. mars 2026 i sak 33/26. Klagen har ikke ført frem.

Vedtaket er endelig. Dere kan ikke klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Anne Danielsen Haugland
seksjonssjef
Juridisk avdeling

Eline Kristiansen Sedal
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

ÅSGÅRDHAGEN AS	Damveien 28B	1672	KRÅKERØY
PLUS ARKITEKTUR AS	Storgata 5	1607	FREDRIKSTAD
ERLEND ØVERBY	Åsgårdveien 24	1671	KRÅKERØY
INGEBRET MOJORD	Åsgårdbakken 9	1671	KRÅKERØY

Statsforvalteren
i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato: 22.09.2026
Vår ref: 2026/31887
Deres dato:
Deres ref: 2026/80130

Fredrikstad kommune
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon
Eline Kristiansen Sedal, 69 24 70 00

Vedtak - Byggesak - Fredrikstad 423/212 - FMV - klage avslag dispensasjon riving av kran

Statsforvalteren viser til kommunens oversendelse av klagesak 1. juli 2026.

Vi har behandlet saken og vår konklusjon er:

Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak av 7. mai 2026 i sak 42/26. Klagen har ikke ført frem.

Sakens bakgrunn
Saken gjelder søknad fra ansvarlig søker Alt. Arkitektur AS om rammetillatelse og dispensasjon for riving av kran på Fredrikstad Mekaniske Verksted (FMV-området). Søknaden fremmes i forbindelse med utbygging av FMV-området. Det er den amerikanske kranen Washington 127 tonns som det søkes om å rive. Den andre kranen (Wisbech-Refsum) skal bevares. Tiltakshaver er Jotne Eiendom AS.

Planutvalget i Fredrikstad kommune avslo søknaden i vedtak datert 7. mai 2026 (sak 42/26):

> Søknad om riving av kran og søknad om dispensasjon for riving av kran avslås med hjemmel i reguleringsplanens bestemmelse pkt. 8.4.1 og plan- og bygningsloven § 19-2.

Advokat Helge Skaaraas klaget på vedtaket 3. juni 2026, på vegne av tiltakshaver. Klager anfører i hovedsak at kranene representerer en vedvarende sikkerhetsrisiko som vanskeliggjør gjennomføring av øvrig del av reguleringsplan for området. Videre at utgifter til istandsetting og sikring er uforholdsmessige, og at tidligere forutsetning om offentlig-privat samarbeid for å bevare kranene ikke lenger er til stede. Vedlagt klagen var også et notat fra advokatfirmaet datert 4. mai 2026, om de faktiske og rettslige skrankene for hva som kan kreves dersom kommunen fastholder kravet om bevaring av begge kranene. Klageanførslene oppsummeres her:

- Rehabilitering av begge kranene er anslått til ca. 22 millioner, i tillegg kommer løpende driftskostnader og fremtidige hovedrevisjoner.
- Kranene har ingen bruksverdi for tiltakshaver eller fremtidige beboere. Kostnadene skal alene tjene et offentlig by- og kulturmiljø, som kommunen er nærmest til å forvalte.
- Ønsket om å bevare er ikke knyttet til kranenes funksjon. De er for lengst utdatert og kan ikke lenger brukes til noe fornuftig. Det er kranene som identitetsbærere for byen som begrunner vernet. Klager mener en kran i stedet for to ikke griper vesentlig inn i hensynene.
- Sammen med de andre bevaringselementene i planen vil området også i fremtiden være et vitne om tidligere verftsindustri. Når det gjelder kranene spesielt, er historien godt bevart for ettertiden med fotografier og beskrivelser mv.
- Jotne tilbyr full privat finansiering og eierskap til den gjenstående Wisbech-Refsumkranen, og Washington-kranen har lavere bevaringsverdi enn denne. Den gjenstående kranen vil bli plassert og istandsatt på en måte som ivaretar bevaringshensynene.
- Klager viser til at kranene i er i en slik forfatning at pålegg om utbedring ikke er forholdsmessig. Klager mener et krav om utbedring dermed er utelukket etter regelen i plan- og bygningsloven § 31-12. Klager mener videre at rekkefølgekravet som er stilt i planen ikke er lovhjemlet sett i lys av praksis fra Høyesterett.
- Klager viser til at avveiningen mellom hensynet til bevaring og ønsket om riving basert på den dokumentasjon som er om kranene, de tekniske og økonomiske utfordringer som foreligger, og tilbudet om full privat finansiering av en kran, samt alternativene til dette (som angitt i notatet), tilsier at riving av en kran ikke vil være vesentlig i strid med de hensyn som kravet om bevaring hviler på.

Planutvalget tok ikke klagen til følge i møte 25. juni 2026 (sak 77/26), og saken ble oversendt til Statsforvalteren.

Statsforvalteren forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

Statsforvalteren som klageinstans
Statsforvalteren er klageinstans for vedtak etter plan- og bygningsloven. Myndigheten er delegert fra Kommunal- og distriktsdepartementet, jf. plan- og bygningsloven § 1-9. Vår myndighet som klageinstans fremgår av forvaltningsloven § 34.

Statsforvalteren ser slik på saken
Spørsmålet vi skal vurdere i klagesaken er om det kan gis dispensasjon for å rive en av de to kranene, hvor gjeldende reguleringsplan stiller krav til bevaring/forbud mot riving.

Anførsler knyttet til gyldigheten av rekkefølgekrav i reguleringsplanen er ikke en del av denne saken. Heller ikke vurderinger knyttet til pålegg etter plan- og bygningsloven § 31-12.

<u>Gjeldende plangrunnlag</u>
Tiltaksområdet er avsatt til Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur i kommuneplanens arealdel, vedtatt 15. juni 2023 (plan-ID 913). Området omfattes av hensynssone for kulturmiljø av nasjonal verdi.

I kommuneplanens punkt 8.6.e og 8.6.h fremgår henholdsvis følgende:

> Minst to av kranene med kranbane skal bevares, en amerikansk/dansk og en norsk. De skal plasseres mest mulig synlig, fortrinnsvis som fondmotiv i gaterom, ved Solplassen eller lenger ut ved gangbrua eller beddingen.
>
> Kulturmiljø: Kulturmiljøet omfatter dokka, Sveisehall 1, kranbaner i bygulvet, to kraner og Beddingen. Autentisitet i materialbruk og utførelse skal vektlegges.

I kommuneplanens «Vedlegg kulturmiljø – Rødlista» fremgår blant annet følgende:

> Sveisehall 1, kraner, kranbane, dokka og Beddingen utgjør et samlet kulturmiljø på FMV.

I Reguleringsplan for FMV – Dokka Sør, vedtatt 12. september 2024 (plan-ID 1180), er det aktuelle området regulert til Torg (ST1), og omfattes av hensynssone Bevaring kulturmiljø.

I reguleringsbestemmelsenes punkt 8.4.1 H570 1 fremgår følgende:

> To kraner (#18 og #19 i plankartet) og kranbane innenfor SGG2, som ligger mellom o_SGT2 og o_SGS2, skal bevares. Kraner skal istandsettes og sikres mot å skade omgivelser og kan ikke rives. De skal bevares på kranbanen, og kan omplasseres midlertidig. Kran 1 (#18) skal ha endelig plassering langs nordre kranbane. Kran 2 (#19) skal ha en endelig plassering som vist i plankartet.

I reguleringsplanen forutsettes det dermed at de to kranene bevares og ikke kan rives. Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens pkt. 8.4.1.

Det er for øvrig inntatt rekkefølgekrav i bestemmelsene pkt. 10.3. Vi inntar følgende:

h) Det skal dokumenteres at sikringstiltak for kraner, eller at planer for vedlikehold og varig vern, til enhver tid ikke er til hinder for bruk av nødvendige uteoppholdsarealer eller utbygging og bruk i felt BKB4, BS4, ST1 Solplassen, ST2 Sveiseplassen eller GAA1 Solparken.

u) Sikring og endelig plassering av kraner (kran1 og kran2 i plankart) skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse til siste byggetrinn innenfor planområdet.

<u>Dispensasjon</u>

1. *Generelt om dispensasjon*

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd kan kommunen gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Vilkårene følger av § 19-2 andre ledd:
(vår kursivering)

> Dispensasjon kan ikke gis dersom *hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser*, blir *vesentlig tilsidesatt*. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være *klart større* enn ulempene.

Spørsmålet om å dispensere fra planer reiser særlige spørsmål. Planer er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess, og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. De omhandler konkret vurderte forhold knyttet til arealutnyttelsen innenfor bestemte områder, og det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse. Dispensasjoner vil lett

kunne undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensyn til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen er det viktig at endringer av planene ikke skjer gjennom enkeltdispensasjoner.

Søknaden begrunnes i hovedsak med at omfanget av bevaring er forbundet med stor sikkerhetsrisiko og til tider båndlegging av store arealer. Det foreligger ingen klar ansvarsfordeling for bevaring. Søker mener omfanget av bevaring er i strid med intensjonen i plangrunnlaget og ønsket om utviklingen av FMV til et levende by- og boligområde, der bruk av uteoppholdsareal og byrom er vesentlig for nabolagskvalitet og lokalmiljø. Det vises til to rapporter fra DNV datert 27. januar 2017 og 19. januar 2024, samt ROS-analyse fra Safetec datert 19. mai 2025. Søker viser blant annet til at ROS-analysen identifiserer 18 uønskede hendelser, hvorav 14 anses som uakseptable. Som følge av dette foreslås 24 risikoreduserende tiltak. Søker viser til at bruken av byrommene rundt kranen vil bli svekket ved gjennomføringen av tiltakene, med avsperringer og andre permanente og midlertidige tiltak. Søker mener flere av sikringstiltakene vil redusere verdien av bevaringen, særlig med tanke på den planlagte bruken av byrommet.

2. *Blir hensynene bak reguleringsbestemmelsen, lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser vesentlig tilsidesatt?*

Det er klart at hensynet bak reguleringsbestemmelsen er å bevare kranene. Fra kommunens vedtak gjengir vi følgende vurdering av om hensynene bak reguleringsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt:

> Det har lenge vært klart at bevaring av kranene vil medfører store kostnader samt risikoutfordringer som må finne sin fremtidige løsning. Likevel ble det både i kommuneplanen og reguleringsplanen slått fast at minst to av kranene skal istandsettes, sikres og bevares for ettertiden. Det fremgår spesifikt i bestemmelsene at kranene ikke kan rives. Gjeldende plangrunnlag fastslår videre at kranene skal istandsettes og sikres slik at de ikke medfører fare. Reguleringsplanen har også et rekkefølgekrav om at nødvendig sikring av kranene må være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for siste byggetrinn innenfor planområdet. Disse kravene ble således stilt selv om det var klart at bevaring av kranene ville medføre store kostnader. Store kostnader knyttet til bevaring og nødvendig sikring av kranene er således ikke ny informasjon, men ny ROS-analyse viser at sikkerhetsutfordringene er større enn tidligere antatt.
>
> Når det gjelder fare for nedfall og øvrige sikkerhetsutfordringer knyttet til bevaring av kranene i et fremtidig bymiljø legger kommunedirektøren til grunn at dette må finne sin løsning i fremtiden uavhengig av om det er én eller to kraner som bevares.
>
> Å bevare de to gjenværende kranene er et meget sentralt og viktig tema både i kommuneplanen og reguleringsplanen da kranene på FMV er landemerker og viktige identitetsbærere for industrihistorien på Værste. Sveisehall, kraner, kranbane, dokka og Beddingen utgjør ifølge kommuneplanen et samlet kulturmiljø. Å rive den ene kranen vil da også i betydelig grad svekke dette kulturmiljø som helhet. At det kun gjenstår to av cirka 20 kraner på området understreker også viktigheten av å bevare de 2 siste kranene.
>
> (...)
>
> Når det fremgår spesifikt i reguleringsplanens punkt 8.4.1 at de to gjenværende kranene skal bevares og at de ikke kan rives, blir hensynet bak bestemmelsen vesentlig tilsidesatt ved riving av den ene kranen. Ut fra dette er det ikke grunnlag for å gi dispensasjon. Hvorvidt den

ene kranen kan rives, eller om det finnes andre løsninger med akseptabel risiko ved bevaring av begge kraner, må vurderes i en større sammenheng, dvs. gjennom et forslag til endring av reguleringsplanen. Det vises i denne forbindelse også til uttalelsen fra Byantikvaren som viser til at mulighetsrommet for bevaring av begge kranene ikke er tilstrekkelig utredet. Slik utredning vil være sentral dokumentasjon i et forslag til endring av gjeldende reguleringsplan.

Før øvrig viser Kommunedirektøren til uttalelser fra Østfold fylkeskommune og Byantikvaren som mener at dispensasjon ikke kan gis.

Statsforvalteren tiltrer i det vesentlige kommunens vurderinger.

Når det gjelder uttalelser fra berørte myndigheter, vises det i uttalelsen fra Byantikvaren til at de to gjenværende kranene ved FMV er særskilt omtalt i kommunens kulturminneplan som viktige industrielle kulturminner. Kranene inngår videre i et kulturmiljø av nasjonal betydning, slik det er definert av Riksantikvaren. Som del av et helhetlige kulturmiljø har begge kranene høy dokumentasjons-, symbol- og formidlingsverdi.

I fylkeskommunens uttalelse fremheves det at FMV er vurdert som et kulturmiljø og landskap av nasjonal betydning av Riksantikvaren. En dispensasjon som innebærer rivning av en av kranene på FMV vil etter fylkeskommunens vurdering klart redusere verdien av det nasjonalt viktige kulturmiljøet.

Uttalelsene taler for at hensynene bak reguleringsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon for å rive en av kranene. Kommunen har kun vurdert om hensynene bak reguleringsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Vi bemerker imidlertid at uttalelsene kan tilsi for at også regionale og nasjonale interesser kan bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

Søker mener flere av sikringstiltakene vil redusere verdien av bevaringen, særlig med tanke på den planlagte bruken av byrommet, men også med hensyn til autentisitet. Søker viser videre til at et viktig hensyn i planen er etablering av nye byrom med nye aktiviteter rundt dokka. Bruken av byrommene vil svekkes av sikkerhetstiltak rundt kranene, både permanente tiltak og når det skal foretas vedlikeholdsarbeider. Riving av en kran vil derfor gi færre begrensninger for bruk. Søker mener bevaring av en kran istedenfor to gir en bedre balanse mellom vern, utvikling og bruk av området.

Vi bemerker at det avgjørende i vurderingen av det første dispensasjonsvilkåret er om hensynene bak bestemmelsen om bevaring av kranene blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Vi legger til grunn at fagmyndighetene er best egnet til å vurdere verdien av bevaringen, og vi legger derfor særlig vekt på vurderingene fra berørte myndigheter.

Det faktum at bevaringen kan gå på bekostning av andre hensyn i planen, kan ikke tillegges avgjørende vekt i vurderingen av om hensynene bak bevaring/rivingsforbudet blir vesentlig tilsidesatt slik vi ser det.

Vi bemerker at kommunen viser til at kravene i gjeldende plangrunnlag ble stilt selv om det var klart at bevaring ville medføre store kostnader. Videre at bevaring av de to kranene har vært en forutsetning for det planarbeidet som åpner for utbyggingen av området.

Kommunen bemerker videre at bevaring av de to gjenværende kranene er et sentralt og viktig tema både i kommuneplanen og reguleringsplanen. I klagebehandlingen påpeker kommunen at det i reguleringsplanen framgår spesifikt at de to gjenværende kranene skal bevares og at de ikke kan rives. Kommunen mener derfor det er vanskelig å se at vilkårene for dispensasjon kan være oppfylt i en slik situasjon. Ettersom hensynene bak bestemmelsen om bevaring, er bevaring, mener kommunen en riving av en av to kraner vil tilsidesette dette hensynet i vesentlig grad.

Vi tiltrer kommunens vurderinger. Vi bemerker at planen det søkes om dispensasjon fra er av nyere dato, hvor bevaring av kranene var et sentralt tema i planprosessen. Dette kan tilsi at en dispensasjon også vil medføre en vesentlig tilsidesettelse av lovens formålsbestemmelse, hvor nettopp planlegging er sentralt.

Statsforvalteren har etter dette kommet til at hensynene bak reguleringsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

3. *Er fordelene ved en dispensasjon klart større enn ulempene?*

Det er først og fremst samfunnsmessige fordeler, og særlig arealdisponeringshensyn, som må tillegges vekt i vurderingen. I forarbeidene til loven[1] står det at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon i den enkelte sak.

I vedtaket skriver kommunen: (vår understrekning)

> Fordelene med dispensasjonen er at utbyggersiden unngår store utgifter med rehabilitering av kranen i fremtiden samt at sikkerhetsutfordringer knyttet til kranen som rives ikke lenger gjør seg gjeldende for det fremtidige bymiljøet. Ulempen ved dispensasjon er at et viktig kulturminne går tapt og svekker det samlede kulturmiljøet på FMV. Det er for kommunedirektøren ikke åpenbart at fordelene med dispensasjonen er klart større enn ulempene.

Det er ut fra siste formulering uklart for Statsforvalteren om kommunen mener vilkåret er oppfylt eller ikke. Vi bemerker at bestemmelsen ikke stiller krav om at det skal være åpenbart at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Statsforvalteren vurderer uansett at fordelene ved en dispensasjon ikke er klart større enn ulempene. Vi viser til vurderingene av hensynene ovenfor. Å gi dispensasjon fra en nyere plan hvor bevaring av kranene har vært et sentralt tema, innebærer etter vår vurdering en betydelig ulempe. Kommunen uttaler at bevaring av de to kranene har vært en forutsetning for planarbeidet som åpner for utbyggingen av området.

Vi viser også til uttalelsene fra berørte myndigheter, hvor det blant annet fremheves at kranene inngår videre i et kulturmiljø av nasjonal betydning, slik det er definert av Riksantikvaren. Sett hen til uttalelsene legger vi til grunn at det vil være en stor ulempe for kulturmiljøet å rive kranen som er vurdert som et viktig kulturminne for å fortelle industrihistorien på FMV.

Ut fra rapportene som er vedlagt saken, ser vi at bevaringen vil innebære kostnads- og sikringsutfordringer. En dispensasjon for riving vil derfor innebære en fordel ved at man unngår store utgifter til rehabilitering og sikring.

[1] Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) side 242

Søker viser til at brukbarheten av byrommet vil bli bedret ved en dispensasjon. Vi er delvis enig i at dette kan være en viss fordel. Samtidig må det ses hen til planens intensjon om å bevare kranene.

Når det gjelder usikkerhet om ansvar for kostnader mv., kan ikke dette være avgjørende i dispensasjonsvurderingen etter vår vurdering.

Etter en samlet vurdering kan Statsforvalteren ikke se at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Konklusjon
Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak av 7. mai 2026 i sak 42/26. Klagen har ikke ført frem.

Vedtaket er endelig. Dere kan ikke klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Anne Danielsen Haugland
seksjonssjef
Juridisk avdeling

Eline Kristiansen Sedal
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

JOTNE EIENDOM AS	Postboks 1050 Forneburingen	1307	FORNEBU
ALT.ARKITEKTUR AS	Rådhusgata 27	0158	OSLO
ADVOKATFIRMAET BJØRGE - SKAARAAS & CO AS	Postboks 444	1703	SARPSBORG

Statsforvalteren
i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato: 02.09.2026
Vår ref: 2026/27639
Deres dato:
Deres ref:

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon
Maria Aarskog, 69 24 70 00

Vedtak i klagesak - Byggesak - Fredrikstad 66/400 - Christensestien 4 - ettergodkjenning tiltak

Statsforvalteren viser til kommunens oversendelse av klagesak 10.06.2026.

Vi har behandlet saken og vår konklusjon er:

Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak av 29.01.2026. Klagen har ikke ført frem.

Sakens bakgrunn
Saken gjelder søknad fra 28.10.2025 om godkjenning av allerede utførte tiltak på eiendommen. Tiltakene omfatter riving og oppføring av hytte, utbyggelse av terrasse og anneks. Planutvalget i Fredrikstad kommune godkjente søknad om oppføring av fritidsbolig i vedtak 29.01.2026. Søknad om dispensasjon fra bestemmelser om totalt bruksareal for fritidsbebyggelse og anneks, og dispensasjon fra bestemmelser om totalt areal for størrelse på terrasse ble samtidig avslått. Begge tiltakene ble avslått med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2, jf. kommuneplanens bestemmelse 26 bokstavene b, d og f.

Kommunens avslag er klaget på av Ingvild Thommesen Sæbø og Ken-Robert G. Jakobsen, tiltakshavere og ansvarlig søker, 25.02.2026.

Klagen knytter seg i hovedsak til:

- Vilkårene for dispensasjon i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt for arealoverskridelsene for anneks og terrasse
- I planutvalgets begrunnelse til hvorfor hensynet til bestemmelsen blir tilsidesatt er det kun nevnt den faktiske størrelsen på annekset. Dette i seg selv er ikke ensbetydende med at hensynet ikke blir ivaretatt. Hva som oppleves som dominerende på tomten er også avhengig av en rekke andre forhold som komposisjon, plassering på tomten, innbyrdes forhold mellom bebyggelsen og fasadeuttrykk.

E-postadresse: sfospost@statsforvalteren.no
Sikker melding: www.statsforvalteren.no/melding
Postadresse: Pb 325, 1502 Moss
Besøksadresse: Moss: Vogts gate 17, Drammen: Dr. Hansteinsgate 9, Oslo: Stensberggata 27
Telefon: 69 24 70 00
www.statsforvalteren.no/os
Org.nr. 974 761 319

- Tomten med sine 2328 m^2 er av de større eiendommene i hytteområdet og det har følgelig vært mulig med en god innbyrdes avstand og komposisjon mellom byggene. Det er dermed godt med både luft og lys mellom enhetene samt en god avstand til nærmeste nabobygg. Det skjermende skogsbeltet bak bebyggelsen gjør også at byggene virker lavmælt og tilpasser seg terreng og vegetasjon.
- I tidligere kommuneplan var det tillatt oppført totalt 95 m^2 (hovedhytta og anneks) som er 5 m2 mer enn dagens regelverk.
- Terrassen er redusert til 65 m2. Overskridelsen på 20 m^2 kommer som en konsekvens av å sikre en trygg og god adkomst til byggene. Prosjektert terrasse ligger i hovedsak mellom byggene. Det vil uansett være unaturlig for forbipasserende å bevege seg der, og terrassens utstrekning bidrar dermed ikke til økt privatisering av utomhusareal. Siden hoveddelen av terrassen ligger mellom byggene, vil store deler av prosjektert terrasse være skjult fra vei og nabobebyggelse
- Både annekset og terrassen har stått på tomta i omtrent 20 år og er godt etablert i nabolaget- det kom heller ingen merknader i forbindelse med nabovarselet, om estetikk og omfang.
- Planutvalget vurderer at en klar ulempe ved å gi dispensasjon til begge søknadene er at saken kan gi presedens i lignende situasjoner hvor det søkes om ettergodkjenning av allerede bygd bygningsmasse. Klagerne mener dette ikke er tilfellet da hensikten bak § 19-2 er å åpne opp for muligheten til en særskilt vurdering i spesifikke enkeltsaker hvor særtrekk ved den faktiske situasjonen gjør at det kan gis dispensasjon fra det generelle regelverket.
- Da eiendommen ligger innerst i en blindvei vil det ikke være andre parter enn nærmeste naboer som berøres av tiltaket, og det er kun to hytter som har utsyn til tomten fra sin eiendom. Både hytta og annekset er trukket godt inn på tomten med god avstand til naboer og vei. Annekset er ikke til hinder for utsikt eller solforhold for naboer. Overskridelse av arealkravet påvirker dermed ikke nærmeste naboer og andre hytteeiere som har tilknytning til hyttefeltet. Konstruksjonene hindrer ikke turgåere eller annen bruk av området, og i tillegg ligger eiendommen langt bak 100m-beltet langs sjøen.
- En klar fordel for å gi dispensasjon er at omfattende riving og ombygging av anneks og terrasse vil åpne store sår i terrenget som vil kreve betydelige tid, jobb og kostnad for å få til en tilfredsstillende løsning. Dette vil kunne være sjenerende for naboer i lang tid.

Planutvalget i Fredrikstad kommune tok ikke klagen til følge i møte 04.06.2026, og oversendte saken til Statsforvalteren.

Statsforvalteren forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

Statsforvalteren som klageinstans
Statsforvalteren er klageinstans for vedtak etter plan- og bygningsloven. Myndigheten er delegert fra Kommunal- og distriktsdepartementet, jf. plan- og bygningsloven § 1-9. Vår myndighet som klageinstans fremgår av forvaltningsloven § 34.

Statsforvalteren ser slik på saken

Kort om regelen for dispensasjon
Det kan gis dispensasjon dersom vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Det første vilkåret er at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke må bli vesentlig tilsidesatt. Dispensasjonen kan heller ikke medføre vesentlig tilsidesettelse av hensyn bak lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser. Det andre vilkåret er at fordelene ved

dispensasjon må være klart større enn ulempene. Dette skal være fordeler som i stor grad bygger på areal- og ressursdisponeringshensyn. Personlige fordeler skal kun unntaksvis tillegges vekt. Når ett av vilkårene i bestemmelsen ikke er oppfylt, har ikke kommunen adgang til å gi dispensasjon.

Dispensasjon fra tillatt totalt bruksareal og tillatt størrelse på anneks
Er det behov for dispensasjon?
Eiendommen er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2023-2025, plan-ID 913, datert 15.06.2023. Det følger av bestemmelse 26 bokstav b at samlet bruksareal (BRA) på eiendommen ikke skal ikke overstige 90 m^2 bak 100 meters beltet. Videre følger det av bokstav d at maksimalt bruksareal (BRA) på anneks ikke skal overskride 15 m^2.

Eiendommen består i dag av hovedhytte på 81 m^2 og et anneks på 35 m^2. Totalt bruksareal for eiendommen er på 116 m^2. Både det totale arealet på eiendommen og anneksets størrelse overskrider derfor kravene i bestemmelse 26 bokstav b og d. Søknaden utløser behov for dispensasjon fra kommuneplanens arealdel jf. bestemmelse 26 jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Blir hensyn bak bestemmelsen vesentlig tilsidesatt?
Hensynet bak bestemmelsen om arealbegrensninger i områder avsatt til fritidsbebyggelse er i hovedsak å begrense bygningers volum over terreng og bygningers totale areal sett i forhold til behovet for grøntareal.

Overskridelsen av det tillate totale bruksarealet er på 26 m², og overskridelsen av tillat størrelse på annekset er 20 m². Både overskridelsen av det totale bruksarealet og størrelsen på annekset utgjør en betydelig overskridelse av kommuneplanens rammer. Vi er enig i kommunens vurderinger om at en overskridelse av denne størrelsen i vesentlig grad tilsidesetter hensynene bak bestemmelsen i 26 b og d.

Det betyr at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt. For å opplyse saken så vurderer vi også om det andre vilkåret for dispensasjon er oppfylt. Se neste avsnitt.

Er fordelene klart større enn ulempene?
Det neste spørsmålet er om fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd.

Klager viser til at fordelene med tiltaket er at både hytta og annekset er trukket godt inn på tomten med god avstand til naboer og vei, og at hytta ikke er til hinder for utsikt eller solforhold for naboer. Overskridelse av arealkravet påvirker dermed ikke nærmeste naboer og andre hytteeiere som har tilknytning til hyttefeltet. Klager viser videre til at en klar fordel med dispensasjon er at omfattende riving og ombygging av anneks vil skape store sår i terrenget, som vil kreve tid og jobb for å få til en tilfredsstillende løsning. Dette vil også være sjenerende ovenfor naboer. Klager viser også til at i tidligere kommuneplan var tillatt oppført bebyggelse totalt 95 m^2.

I planutvalgets vedtak er følgende vektlagt:

> «Kommunedirektøren kan ikke se at fordelene som søker oppgir veier opp mot ulempene ved å fravike de bestemmelser som er fastsatt i kommuneplanens arealdel. Det at bebyggelsen er større enn hva kommuneplanen tillater anses som en ulempe, blant annet ved at bygningen(e) fremstår mer dominerende i landskapet. Dette kan bryte med hensynet til naturtilpasning, redusere områdets estetiske kvaliteter, og øke privatiseringen. Annekset som søkes godkjent er mer enn dobbelt så stort enn det kommuneplanens arealdel legger

> opp til, og vil derfor fravike i for stor grad. Dette tilsidesetter kommuneplanens intensjon om å begrense bebyggelsen, terrengtilpasning og moderat arealbruk i fritidsområder, samt svekker kommuneplanens arealstyring. Det vurderes at dersom dispensasjonen imøtekommes vil den kunne skape forventninger hos søkere i tilsvarende situasjon»

Statsforvalteren er enig i kommunens vurderinger, og finner etter dette at fordelene ved å gi dispensasjon ikke er klart større enn ulempene. Konsekvensene et avslag har på naturen og naboer kan heller ikke tillegges avgjørende vekt. En slik praksis vil kunne skape en forventning om at det lønner seg å gjennomføre tiltak først, og søke om tillatelse i etterkant. Søker har selv ansvar for å sikre at gjennomførte tiltak er i tråd med regelverket, og må bære konsekvensene dersom dette ikke er tilfelle.

Klager viser til at det er særtrekk ved saken som tilsier at vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Vi er ikke enig i dette. Den økte størrelsen som tiltaket fører til er betydelig, og økt størrelse er en generell fordel som kan gjøres gjeldende i mange tilfeller. Slike fordeler er ikke tungtveiende, se uttalelse fra sivilombudet i sak SOM-2014-2104.

Klager viser videre til at det i tidligere kommuneplan var tillatt oppført totalt 95 m^2. Dette kan ikke tillegges vekt, så lenge det ikke ble gitt tillatelse etter tidligere kommuneplan. Tiltaket det er søkt om nå må vurderes etter kommuneplanen som gjelder i dag.

Fordelene ved tiltaket er ikke klart større enn ulempene.

Oppsummering
Vi har kommet til at kommunens avslag på dispensasjon opprettholdes jf. kommuneplanens arealdel 2023-2025 jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

<u>Dispensasjon fra krav om tillat arealstørrelse på terrasse</u>
Er det behov for dispensasjon?
Det følger av kommuneplanens arealdel 2023-2025 bestemmelse 26 bokstav f at opparbeidet terrasse som er tilknyttet fritidsboligens bygningskropp ikke skal være større enn 40 m^2. Videre sier bestemmelse 26 bokstav d at repos/veranda/trapp for adkomst tilknyttet anneks tillates med et tilleggsareal på 5 m^2. Dette betyr at det totalt tillates 45 m^2 med terrasse for hytten og annekset.

Terrassen rundt byggene er i dag 208 m^2. Klagerne foreslår å redusere dette arealet til 65 m^2. Både nåværende areal på terrassen og det foreslåtte arealet overskrider derfor kravene i bestemmelse 26 bokstav b og d. Søknaden utløser behov for dispensasjon fra kommuneplanens arealdel jf. bestemmelse 26 jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Blir hensyn bak bestemmelsen vesentlig tilsidesatt?
Hensynet bak bestemmelsen om tillatt opparbeidet terrasse på 40 m^2 er å begrense nedbygging av eksisterende terreng i områder for fritidsbebyggelse. Hensikten er å begrense de private sonene rundt fritidsboligene.

Det foreslåtte arealet på 65 m^2 vil utgjøre en overskridelse på 20 m^2. Vi er i likhet med kommunen enig i at dette er en betydelig overskridelse av kommuneplanens rammer. Arealet vil øke den private sonen rundt eiendommen. Statsforvalteren slutter seg derfor til kommunens vurdering om at hensynet bak bestemmelsen i 26 f og d blir vesentlig tilsidesatt.

Det betyr at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt. For å opplyse saken så vurderer vi også om det andre vilkåret for dispensasjon er oppfylt. Se neste avsnitt.

Er fordelene klart større enn ulempene?
Det neste spørsmålet er om fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd.

Klager viser til at overskridelsen på 20 m^2 kommer som en konsekvens av å sikre en trygg og god adkomst til byggene. Prosjektert terrasse ligger i hovedsak mellom byggene, og det vil uansett være unaturlig for forbipasserende å bevege seg der. Terrassens utstrekning bidrar dermed ikke til økt privatisering av utomhus areal. Siden hoveddelen av terrassen ligger mellom byggene, vil store deler av prosjektert terrasse være skjult fra vei og nabobebyggelse. Fjerning av terrassen mellom byggene vil avdekke store sår i terrenget og det vil ta lang tid å opparbeide vegetasjon i denne sonen slik at dette ser pent ut.

Vi er i likhet med kommunen kommet til at fordelene ved en dispensasjon ikke er klart større enn ulempene. Klager har vist til behovet for en trygg og hensiktsmessig adkomst mellom byggene, at terrassen i hovedsak ligger skjermet mellom bygningene, og at fjerning av terrassen vil kunne etterlate sår i terrenget. Vi kan ikke se at disse forholdene utgjør slike særlige fordeler at de oppveier ulempene ved å fravike kommuneplanens arealbegrensning.

Statsforvalteren legger vekt på at omsøkt terrasseareal på 65 m^2 innebærer en overskridelse på om lag 44 prosent sammenlignet med det tillatte arealet på 45 m^2. Tiltaket vil dermed i betydelig grad utvide det opparbeidede arealet rundt fritidsbebyggelsen. Dette svekker hensynet bak kommuneplanbestemmelsen, som nettopp er å begrense terrenginngrep og privatisering i områder for fritidsbebyggelse.

Vi legger også vekt på at behovet for større terrasseareal og bedre intern adkomst er forhold som kan gjøre seg gjeldende ved mange fritidseiendommer. Fordeler av denne karakter har derfor begrenset vekt i dispensasjonsvurderingen, jf. Sivilombudets uttalelse i SOM-2014-2104. Etter Statsforvalterens vurdering er det ikke dokumentert at en overskridelse av denne størrelsen er nødvendig for å sikre en trygg og hensiktsmessig adkomst mellom byggene.

Klager viser til at tiltaket har få ulemper. For eksempel at hoveddelen av terrassen ligger mellom byggene – og at store deler av prosjektert terrasse vil være skjult. Fravær av ulemper er ikke nok til å innvilge dispensasjon. Se uttalelse fra sivilombudet i sak SOM 2015-3269.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er ikke klart større enn ulempene. Det andre vilkåret i plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd er derfor ikke oppfylt.

Oppsummering
Vi har derfor kommet til at kommunens avslag på dispensasjon opprettholdes jf. kommuneplanens arealdel 2023-2025 jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Konklusjon
Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak av 29.01.2026. Klagen har ikke ført frem.

Vedtaket er endelig. Dere kan ikke klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Odd Meldal
seksjonssjef
Juridisk avdeling

Maria Aarskog
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Ken-Robert Gjelstad Jakobsen	Markveien 25 A	0554	Oslo
Ingvild Thommesen Sæbø	Markveien 25 A	0554	Oslo

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2011/1384
Dokumentnr.: 336
Løpenr.: 322606/2026
Klassering: 033

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	08.10.2026	99/26

Delegerte vedtak til planutvalgets møte 08.10.2026

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:
1. Rapport delegerte vedtak til planutvalgets møte 08.10.2026 tas til orientering

Vedlegg
1 Rapport delegerte vedtak - eByggesak

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Ingen

Saksopplysninger
Ifølge delegeringsreglementet er beslutning (vedtak) i alle saker som ikke er eksplisitt angitt som politisk anliggende, eller av prinsipiell betydning, delegert til kommunedirektøren. Planutvalget får oversikt over de delegerte vedtakene til orientering.

Relevante bestemmelser
-

Konsekvenser for sosial bærekraft
Ikke relevant

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
Ikke relevant

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Ikke relevant

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant

Vurdert for uttalelser i rådene
Ikke relevant

Vurdering
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å ta Rapport delegerte vedtak til orientering.

Delegerte vedtak

Elements

Seleksjon: Utvalg: 1 - Planutvalget - delegerte | Journaldato: 08.09.2026 - 28.09.2026 | Status (kode): F | E | J | A

Rapport generert: 30.09.2026

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Statu	Saksbehandler
BYG	3632/2026	397/26	DS	18.09.2026	Ferdigattest - Ny hytte, samt stikkledninger - Hulda Bergmanns vei 45 - Eiendom 425/616	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	5429/2026	576/26	DS	18.09.2026	Ferdigattest - Nybygg hytte, samt stikkledninger - Hulda Bergmanns vei 10 - Tomt 18 - Eiendom 425/609	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	5665/2026	609/26	DS	18.09.2026	Ferdigattest - Nybygg hytte, samt etablering av stikkledninger - Hulda Bergmanns vei 43 - Eiendom 425/615	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	7044/2026	756/26	DS	18.09.2026	Ferdigattest - Nybygg hytte, samt etablering av stikkledninger - Hulda Bergmanns vei 12 - Hyttefelt Midtre Langøya og Enhuskilen - Tomt 19 - Eiendom 425/606	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	7073/2026	764/26	DS	18.09.2026	Ferdigattest - Nybygg hytte, samt etablering av stikkledninger - Hulda Bergmanns vei 57 - Hyttefelt Midtre Langøya og Enhuskilen - Tomt 34 - Eiendom 425/618	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	7075/2026	765/26	DS	18.09.2026	Ferdigattest - Nybygg hytte, samt etablering av stikkledninger - Hulda Bergmanns vei 59 (tomt 54) - Eiendom 425/637	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	7729/2026	837/26	DS	08.09.2026	Fridtjof Nansens vei 16 B - Eiendom 208/1809 - Klage på dispensasjon og rammetillatelse	J	Emma Linnea Sommer Kristiansen
BYG	8289/2026	890/26	DS	18.09.2026	Ferdigattest - Nybygg hytte, samt stikkledninger - Hulda Bergmanns vei 69 (tomt 47) - Eiendom 425/636	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	9208/2026	955/26	DS	18.09.2026	Ferdigattest - Nybygg hytte, samt etablering av stikkledninger - Hulda Bergmanns vei 36 (tomt 43) - Eiendom 425/625	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	10016/2026	1055/26	DS	25.09.2026	Tillatelse - Arealoverføring - Sønningveien - Eiendom 116/11 og eiendom 116/66	J	Nina Slavica Bazler
BYG	10123/2026	1068/26	DS	25.09.2026	Tillatelse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, Fasadeendring, Tilbygg inntil 50 m² - Sletteveien 19 - Eiendom 203/449	J	Svein A. Simensen
BYG	10752/2026	1127/26	DS	09.09.2026	Tillatelse - Utvendige vann- og avløpsledninger - Lensmannsfjellet 29 - Eiendom 66/237	J	Astrid Meek
BYG	11117/2026	1174/26	DS	10.09.2026	Tillatelse - Bruksendring av kjeller - Moumgaten 29 - Eiendom 621/1/185	J	Kajal Hamad
BYG	11175/2026	1183/26	DS	18.09.2026	Tillatelse - Nybygg - boligformål - Vikeråsen 62 A & B - Eiendom 55/447	J	Erik Stumberg
BYG	11270/2026	1193/26	DS	08.09.2026	Tillatelse - Fasadeendring - Holteåsen 10 - 14 - Eiendom 426/131	J	Kajal Hamad
BYG	11299/2026	1198/26	DS	22.09.2026	Tillatelse - Oppføring av enebolig - Skjellveien 7 - Eiendom 203/579	J	Thomas Ruyter
BYG	11358/2026	1201/26	DS	08.09.2026	Midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket - Bruksendring andre bygg, Tilbygg over 50 m², Endring av VA-anlegg, Oppsetting av skilt- og reklameinnretninger - Dikeveien 19 -	J	Nina Slavica Bazler

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Statu	Saksbehandler
					Eiendom 735/234		
BYG	11456/2026	1206/26	DS	10.09.2026	Tillatelse - Endring av bygg - annet - Grågåsveien 8 - Eiendom 425/241	J	Ulf Roppestad
BYG	11468/2026	1209/26	DS	09.09.2026	Tillatelse - Takoppløft, tilbygg/påbygg og fasadeendringer - Galtungveien 62 - Eiendom 303/287	J	Colm Jeremiah O'Brien
BYG	11473/2026	1210/26	DS	08.09.2026	Endringstillatelse - Tilbygg inntil 50 m², Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Kreftings Vei 21 - Eiendom 210/1620	J	Cato Andre Olsen
BYG	11492/2026	1211/26	DS	14.09.2026	Tillatelse - Arealoverføring - Eiendom 64/594, 64/588 og 64/4	J	Heidi Kaspersen
BYG	11500/2026	1212/26	DS	08.09.2026	Ferdigattest - Anneks, garasje - Smertuveien 1 - Eiendom 440/24	J	Kajal Hamad
BYG	11502/2026	1213/26	DS	08.09.2026	Ferdigattest - Rive eksisterende pipe og montere ny stålpipe - Fotenveien 26 - Eiendom 60/404	J	Cato Andre Olsen
BYG	11530/2026	1214/26	DS	09.09.2026	Ferdigattest - Fasadeendring hytte og anneks - Østre Torgauten Vei 95 - Eiendom 60/115	J	Astrid Meek
BYG	11535/2026	1215/26	DS	08.09.2026	Midlertidig brukstillatelse - Etablering av småbåthavn - Innseilingen Marina - Småbåthavn Glombo - Eiendom 424/490	J	Thomas Ruyter
BYG	11536/2026	1216/26	DS	09.09.2026	Tillatelse - Trappeheis - Bergfrueveien 6A - Eiendom 729/77	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	11555/2026	1217/26	DS	10.09.2026	Midlertidig brukstillatelse - Nybygg - annet over 70 m² - Værstetorvet - Eiendom 423/2	J	Silvia Rossing
BYG	11564/2026	1218/26	DS	09.09.2026	Ferdigattest - Nybygg - annet inntil 70 m² - Skjelinveien 35B - Eiendom 652/3	J	Magne Danielsen
BYG	11572/2026	1219/26	DS	10.09.2026	Tillatelse - Oppføring av garasje - S Bangors vei 18A - Eiendom 621/26/51	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	11575/2026	1220/26	DS	10.09.2026	Tillatelse - Bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel - Skogveien 21 - Eiendom 439/443	J	Kajal Hamad
BYG	11598/2026	1221/26	DS	10.09.2026	Tillatelse - Nybygg - annet inntil 70 m², Riving av bygning inntil 70 m² - Oredalsveien 92 - Eiendom 210/1018	J	Cato Andre Olsen
BYG	11607/2026	1222/26	DS	14.09.2026	Tillatelse - Demontering av gammel stålpipe og montering av ny - Tyttebærtangen 65 - Eiendom 431/1/63	J	Svein A. Simensen
BYG	11625/2026	1223/26	DS	16.09.2026	Innvilgelse av dispensasjon fra reguleringsplan for oppføring av garasje - Blåveisåsen 55 - Eiendom 439/375	J	Kajal Hamad
BYG	11636/2026	1224/26	DS	10.09.2026	Midlertidig brukstillatelse - Tilbygg til eksisterende barnehage - Skrellenveien 1 - Eiendom 210/461	J	Colm Jeremiah O'Brien
BYG	11648/2026	1225/26	DS	10.09.2026	Endringstillatelse - Sykkelparkering - Værstetorvet - Eiendom 423/2	J	Silvia Rossing
BYG	11649/2026	1226/26	DS	10.09.2026	Vedtak - Godkjent søknad om ansvarsrett - Ulvedalen 25	J	Rolf Edvard Abelson

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Statu	Saksbehandler
BYG	11667/2026	1227/26	DS	11.09.2026	Tillatelse - Rehabilitering av pipe - Vikerveien 114 - Eiendom 55/20	J	Ulf Roppestad
BYG	11674/2026	1228/26	DS	10.09.2026	Oppheving av midlertidig brukstillatelse	J	Colm Jeremiah O'Brien
BYG	11685/2026	1229/26	DS	11.09.2026	Igangsettingstillatelse - Tilbygg til eksisterende fritidsbolig - Midtre Faratangen 12 - Eiendom 55/6/42	J	Astrid Meek
BYG	11698/2026	1230/26	DS	14.09.2026	Klage på avslag om reduksjon av gebyr - Thorsøveien 131C - Eiendom 687/4/30	J	Ingunn Kristin Kvalvik-Malmo
BYG	11702/2026	1231/26	DS	11.09.2026	Ferdigattest - Ny fritidsbolig - Lensmannsfjellet - Eiendom 66/231	J	Erik Stumberg
BYG	11709/2026	1232/26	DS	14.09.2026	Ferdigattest - Tilbygg inntil 50 m² til fritidsbolig- Fotenveien 41 - Eiendom 60/333	J	Astrid Meek
BYG	11711/2026	1233/26	DS	14.09.2026	Tillatelse - Oppføring av stålpipe - Ulvedalen 25 - Eiendom 440/4/133	J	Magne Danielsen
BYG	11715/2026	1234/26	DS	14.09.2026	Tillatelse - Innvendig rehabilitering og oppgradering av skorstein - Østre Torgauten Vei 26 - Eiendom 60/16	J	Svein A. Simensen
BYG	11719/2026	1235/26	DS	11.09.2026	Ferdigattest - Tilbygg inntil 50 m², Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Kreftings Vei 21 - Eiendom 210/1620	J	Cato Andre Olsen
BYG	11728/2026	1236/26	DS	11.09.2026	Vedtak - Godkjent søknad om ansvarsrett - Gamle Kirkevei 41	J	Rolf Edvard Abelson
BYG	11743/2026	1237/26	DS	11.09.2026	Ferdigattest - Rive eksisterende skorstein om montere ny isolert stålskorstein - Årumveien 33 - Eiendom 644/1	J	Cato Andre Olsen
BYG	11747/2026	1238/26	DS	14.09.2026	Tillatelse - Dispensasjon - Garasje - Timianfaret 6 - Eiendom 53/169	J	Cato Andre Olsen
BYG	11755/2026	1239/26	DS	11.09.2026	Tillatelse - Opprettelse av grunneiendom (3 tomter) til boligfomål - Rødsmyraskogen - Eiendom 424/457 og 424/219	J	Heidi Kaspersen
BYG	11776/2026	1240/26	DS	14.09.2026	Tillatelse - Oppføring av ny garasje - parsell til Vennelystveien 21 - Eiendom 422/439	J	Ulf Roppestad
BYG	11799/2026	1241/26	DS	15.09.2026	Igangsettingstillatelse - Oppføring av 4-mannsbolig - Gamle Kirkevei 41 - Eiendom 204/327	J	Nina Slavica Bazler
BYG	11804/2026	1242/26	DS	14.09.2026	Ferdigattest - Nybygg - fritidsbolig - Golfsvingen 37 - Eiendom 100/53	J	Astrid Meek
BYG	11823/2026	1243/26	DS	21.09.2026	Tillatelse - Bruksendring - Odins Gate 4A - Eiendom 300/916	J	Colm Jeremiah O'Brien
BYG	11825/2026	1244/26	DS	14.09.2026	Ferdigattest - Oppføring av hytte - Blåsoppveien 27 - Eiendom 64/651	J	Erik Stumberg
BYG	11826/2026	1245/26	DS	15.09.2026	Vedtak - Godkjent søknad om ansvarsrett - Midtre Faratangen 12	J	Rolf Edvard Abelson

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Statu	Saksbehandler
BYG	11827/2026	1246/26	DS	15.09.2026	Igangsettingstillatelse trinn 1 - Utvidelse av eksisterende plasthall - Kortbølgen 15 - Eiendom 303/1747	J	Thomas Ruyter
BYG	11831/2026	1247/26	DS	16.09.2026	Vedtak om oppheving av ferdigattest - Endringstillatelse - Treskjærveien 2 - Eiendom 425/510	J	Erik Stumberg
BYG	11848/2026	1248/26	DS	15.09.2026	Tillatelse - Arealoverføring - Riverside - Eiendom 208/16 og 208/1669	J	Nina Slavica Bazler
BYG	11852/2026	1249/26	DS	15.09.2026	Rammetillatelse - Tilbygg til eksisterende industri- og lagerbygg - Kampenveien 3 - Eiendom 204/255	J	Thomas Ruyter
BYG	11859/2026	1250/26	DS	18.09.2026	Tillatelse - Arealoverføring - Østre Oksrødkilen - Eiendom 63/4 og 63/128	J	Nina Slavica Bazler
BYG	11861/2026	1251/26	DS	17.09.2026	Midlertidig brukstillatelse - ny bolig - Rødsmyraskogen 33 - Eiendom 424/457	J	Astrid Meek
BYG	11878/2026	1253/26	DS	14.09.2026	Tillatelse - Nybygg - annet over 70 m², Riving av bygning inntil 70 m² - Damveien 34 - Eiendom 440/363	J	Kajal Hamad
BYG	11884/2026	1254/26	DS	16.09.2026	Endringstillatelse - Igangsettingstillatelse - Bygningstekniske installasjoner - Nybygg - fritidsbolig - , Oksrødkilen - Eiendom 63/79	J	Heidi Kaspersen
BYG	11888/2026	1255/26	DS	21.09.2026	Rammetillatelse - Fasadeendring/påbygg - Kråkerøyveien 37 - Eiendom 440/385	J	Trond Berg Mathisen
BYG	11923/2026	1256/26	DS	16.09.2026	Igangsettingstillatelse trinn 3 - Bruksendring og ombygging fra infanterikaserne til hotell - Kasernegaten 47 - Eiendom 302/51	J	Thomas Ruyter
BYG	11924/2026	1257/26	DS	17.09.2026	Tillatelse - Tilbygg - Georg Løkkebergs Vei 6 - Eiendom 208/314	J	Colm Jeremiah O'Brien
BYG	11936/2026	1258/26	DS	15.09.2026	Vedtak - Godkjent søknad om ansvarsrett som prosjekterende - Ombygging av bolig - Evenrødveien 40	J	Kariann Magnussen
BYG	11942/2026	1259/26	DS	16.09.2026	Tillatelse - Innløsning av festegrunn - Industriveien 6 - Eiendom 210/83/388	J	Heidi Kaspersen
BYG	11947/2026	1260/26	DS	16.09.2026	Midlertidig brukstillatelse - Etablering av elvepromenade med tilhørende bygninger, etablering av kyststi med lekeplass og fuglekikkertårn i Ballastparken samt opparbeiding av vei, gangvei og turvei - Glomboveien 2 - Eiendom 424/407	J	Thomas Ruyter
BYG	11955/2026	1261/26	DS	16.09.2026	Ferdigattest - Bruksendring - Skogveien 21 - Eiendom 439/443	J	Kajal Hamad
BYG	11966/2026	1262/26	DS	16.09.2026	Endringstillatelse - Fasadeendring - Rådalslia 1 - Eiendom 726/265	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	11990/2026	1263/26	DS	17.09.2026	Ferdigattest - Tilbygg over 50 m² - Fjellveien 5A - Eiendom 424/382	J	Magne Danielsen
BYG	12006/2026	1264/26	DS	17.09.2026	Igangsettingstillatelse - Nybygg - boligformål - Mosseveien 136 - Eiendom 41/10	J	Erik Stumberg
BYG	12031/2026	1265/26	DS	18.09.2026	Tillatelse - Ny garasje, flytte pipe fra hus til utestue, tilbygg utestue - Gamle Glombovei 10A - Eiendom 424/200	J	Magne Danielsen

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Statu	Saksbehandler
BYG	12032/2026	1266/26	DS	17.09.2026	Rammetillatelse - Nybygg - boligformål - Hankø 139 - Eiendom 105/283	J	Astrid Meek
BYG	12036/2026	1267/26	DS	21.09.2026	Ferdigattest - Erstatte eksisterende betongsøyle/-drager med stålsøyler - Rosenlund 14 - Eiendom 203/308	J	Thomas Ruyter
BYG	12049/2026	1268/26	DS	21.09.2026	Midlertidig brukstillatelse - Oppføring av 8 boligblokker med tilhørende parkeringskjeller og utearealer - Sorgenfri Alle - Eiendom 303/1905	J	Thomas Ruyter
BYG	12055/2026	1269/26	DS	18.09.2026	Igangsettingstillatelse for resterende deler av tiltaket - Riving av eksisterende bebyggelse, og oppføring av ny fritidsbolig og anneks - Langøyveien 186 - Eiendom 425/317	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	12060/2026	1270/26	DS	22.09.2026	Vedtak om overtredelsesgebyr - Påbygg, tilbygg, fasadeendring - Tuesgate 10A	J	Kariann Magnussen
BYG	12079/2026	1272/26	DS	23.09.2026	Rammetillatelse - Eiendom 210/456 m .fl. - Rehabilitering av avløpsledning i Veumdalen/-bekken	J	Astrid Meek
BYG	12082/2026	1273/26	DS	22.09.2026	Tillatelse - Arealoverføring - Kirkebrygga - Eiendom 300/27	J	Nina Slavica Bazler
BYG	12099/2026	1274/26	DS	18.09.2026	Tillatelse - Fradeling av tomt til fjernvarmeanlegg - Eiendom 423/2	J	Heidi Kaspersen
BYG	12124/2026	1275/26	DS	18.09.2026	Ferdigattest - Tilbygg inntil 50 m² - Øyenkilveien 96F - Eiendom 62/20/121	J	Helle Kristin Gjølme
BYG	12137/2026	1276/26	DS	21.09.2026	Midlertidig brukstillatelse - Nybygg - boligformål - Brønnerødåsen 75 - Eiendom 211/92	J	Caroline Marie Johansen
BYG	12141/2026	1277/26	DS	18.09.2026	Ferdigattest - Tilbygg - Jegerveien 10 - Eiendom 425/582	J	Kajal Hamad
BYG	12151/2026	1278/26	DS	18.09.2026	Ferdigattest - Seteheis - Lislebyveien 182E - Eiendom 205/173	J	Magne Danielsen
BYG	12154/2026	1279/26	DS	18.09.2026	Tillatelse - Oppføring av garasje - Torsnesveien 109 - Eiendom 668/1/9	J	Kajal Hamad
BYG	12194/2026	1280/26	DS	24.09.2026	Ferdigattest - oppføring av 4 stk. boliger etter brann i borettslag - Eiendom 204/102	J	Svein A. Simensen
BYG	12195/2026	1281/26	DS	22.09.2026	Endringstillatelse - Tilbygg over 50 m² - Humleveien 18 - Eiendom 203/303	J	Cato Andre Olsen
BYG	12199/2026	1282/26	DS	23.09.2026	Ferdigattest - Terrasse med basseng og rekkverk - Strandbuen 10 - Eiendom 432/134	J	Heidi Kaspersen
BYG	12201/2026	1283/26	DS	23.09.2026	Tillatelse - VA-anlegg er planlagt etablert i Merkurveien for tilknytning av kiosk tilhørende Merkur Arena - Merkurveien 4 - VA-anlegg er planlagt etablert i Merkurveien på eiendom 210/447/0 og 210/1/773	J	Colm Jeremiah O'Brien
BYG	12209/2026	1284/26	DS	28.09.2026	Igangsettingstillatelse - Grunnarbeid, VA, mur og tømrerarbeid - Nybygg - Nordliveien 8B - Eiendom 422/526	J	Heidi Kaspersen
BYG	12215/202	1285/26	DS	22.09.2026	Ferdigattest - Vinterhage - Bings Gate 17 - Eiendom 300/164	J	Ulf Roppestad

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Statu	Saksbehandler
	6						
BYG	12226/2026	1286/26	DS	22.09.2026	Ferdigattest - Driftsbygning - Thorsøveien 135 - Eiendom 688/3	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	12229/2026	1287/26	DS	22.09.2026	Ferdigattest - Uthus/lager m/port for Trolldalen IF - Lundebuen 14 - Eiendom 432/76	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	12230/2026	1288/26	DS	22.09.2026	Ferdigattest - Tilbygg til hytte - Skjærvikenveien 26 - Eiendom 660/166	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	12246/2026	1289/26	DS	24.09.2026	Tillatelse - Ny kledning og vinduer, omlegging av tak av eksisterende bolig samt rive garasje og oppføring av ny garasje - Roald Amundsens vei 4B - Eiendom 609/22	J	Kajal Hamad
BYG	12247/2026	1290/26	DS	25.09.2026	Tillatelse - Tilbygg til enebolig og ny pipe - Repslagerveien 21 - Eiendom 209/280	J	Trond Berg Mathisen
BYG	12286/2026	1291/26	DS	23.09.2026	Dispensasjon og tillatelse - Påbygg - Kong Sverres vei 3 - Eiendom 601/45/108	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	12305/2026	1292/26	DS	23.09.2026	Ferdigattest - Garasje - Torsnesveien 11 - Eiendom 303/1101	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	12312/2026	1293/26	DS	23.09.2026	Tillatelse - Etablering av nytt brannalarmsystem - Cicignongata 27 - Eiendom 300/305	J	Thomas Ruyter
BYG	12345/2026	1294/26	DS	24.09.2026	Tillatelse - Bruksendring av loft - Manstadåsen 11 - Eiendom 120/43	J	Ulf Roppestad
BYG	12364/2026	1295/26	DS	23.09.2026	Tillatelse - Etablering av stikkledning for avløp - FMV - Eiendom 423/212	J	Thomas Ruyter
BYG	12372/2026	1296/26	DS	24.09.2026	Igangsettingstillatelse trinn 2 - Utvidelse av eksisterende plasthall - Kortbølgen 15 - Eiendom 303/1747	J	Thomas Ruyter
BYG	12373/2026	1297/26	DS	23.09.2026	Ferdigattest - Tilbygg til bolig - Barkedalsskogen 9 - Eiendom 439/306	J	Cato Andre Olsen
BYG	12376/2026	1298/26	DS	24.09.2026	Igangsettingstillatelse trinn 2- Oppføring av lagerhall - Kortbølgen 15 - Eiendom 303/1747	J	Thomas Ruyter
BYG	12378/2026	1299/26	DS	23.09.2026	Ferdigattest - Bruksendring av kjeller - Th.Thomassens Vei 21 - Eiendom 210/1074	J	Ulf Roppestad
BYG	12384/2026	1300/26	DS	25.09.2026	Tillatelse - Etablerering av nytt avløpsanlegg samt felles minirenseanlegg på Rauøy - Eiendom 106/1	J	Astrid Meek
BYG	12404/2026	1301/26	DS	24.09.2026	Dispensasjon og rammetillatelse - Minilager - Sølands Vei 10B - Eiendom 203/503	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	12412/2026	1302/26	DS	24.09.2026	Tillatelse - Oppføring av overbygg /carport som skal betjene eksisterende næringsvirksomhet - Rosenborgveien 13B - Eiendom 303/1767	J	Thomas Ruyter
BYG	12424/2026	1303/26	DS	25.09.2026	Tillatelse - Plassering av ladere for el-biler og store kjøretøy - Mosseveien 108 - Eiendom 44/87	J	Erik Stumberg
BYG	12430/2026	1304/26	DS	24.09.2026	Tillatelse - Bygningstekniske installasjoner - Bygningstekniske installasjoner - nyanlegg - Kileveien 79 - Eiendom 690/4/25	J	Ulf Roppestad

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Statu	Saksbehandler
BYG	12432/2026	1305/26	DS	24.09.2026	Ferdigattest - Etablering av stikkledninger for vann- og avløp - Stenebråten 66 - Eiendom 113/39	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	12433/2026	1306/26	DS	24.09.2026	Ferdigattest - Fasadeendring og påbygg til enebolig - Skogveien 21 - Eiendom 439/443	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	12435/2026	1308/26	DS	28.09.2026	Tillatelse - Påbygg - Myrastien 9 - Eiendom 210/410/484	J	Silvia Rossing
BYG	12452/2026	1311/26	DS	24.09.2026	Vedtak om å frata ansvarsrett som prosjekterende - Sturødveien 9	J	Rolf Edvard Abelson
BYG	12453/2026	1312/26	DS	24.09.2026	Vedtak om overtredelsesgebyr - Vikeråsen 62 A og B	J	Rolf Edvard Abelson
BYG	12456/2026	1313/26	DS	24.09.2026	Tillatelse - Rehabilitering av pipe - Hassingveien 33 - Eiendom 208/547	J	Ulf Roppestad
BYG	12457/2026	1314/26	DS	24.09.2026	Igangsettingstillatelse trinn 1 - Legging av vann- og avløpsledninger samt oppføring av pumpestasjon - Selma Nygrens vei 6 - Eiendom 423/121	J	Thomas Ruyter
BYG	12463/2026	1315/26	DS	25.09.2026	Tillatelse - Montere ny isolert stålpipe og ildsted - Lomveien 4 - Eiendom 425/166	J	Cato Andre Olsen
BYG	12465/2026	1316/26	DS	28.09.2026	Tillatelse - Montering av stålpipe - Skjellumåsen 44 - Eiendom 66/739	J	Svein A. Simensen
BYG	12471/2026	1317/26	DS	25.09.2026	Tillatelse til dispensasjon for riving av eksisterende bod og oppføring av ny bod - Hankø 137 - Eiendom 105/160	J	Astrid Meek
BYG	12474/2026	1318/26	DS	25.09.2026	Tillatelse - Flytting av skilt - Seljeveien 3 - Eiendom 736/103	J	Thomas Ruyter
BYG	12482/2026	1319/26	DS	25.09.2026	Tillatelse - Opprettelse av nye grunneiendommer og arealoverføring - Rødsmyraskogen - Eiendom 424/457 og 424/6	J	Nina Slavica Bazler
BYG	12485/2026	1320/26	DS	25.09.2026	Tillatelse - Flytting av skilt - Seljeveien 5 - Eiendom 736/95	J	Thomas Ruyter
BYG	12491/2026	1321/26	DS	25.09.2026	Ferdigattest - Bruksendring - Ferjestedsveien 20A, 20B og 20C - Eiendom 300/466/0/1	J	Silvia Rossing
BYG	12495/2026	1323/26	DS	25.09.2026	Tillatelse - Fasadeendring - Vestre Oksrødkilen 26 - Eiendom 64/104	J	Erik Stumberg
BYG	12496/2026	1324/26	DS	25.09.2026	Midlertidig brukstillatelse - Tilbygg til eksisterende barnehage - Skrellenveien 1 - Eiendom 210/461	J	Colm Jeremiah O'Brien
BYG	12499/2026	1325/26	DS	25.09.2026	Ferdigattest - Grunnsikring/forstøtningsmur og terrassebygg - Røyskattveien 5B - Eiendom 212/226/0/1	J	Silvia Rossing
BYG	12512/2026	1326/26	DS	28.09.2026	Endringstillatelse - Tilbygg inntil 50 m², Underbygg - Sigerstadveien 81A og B - Eiendom 303/995	J	Cato Andre Olsen
BYG	12257/2026	1330/26	DS	25.09.2026	Avvisning av søknad - Endring av gitt tillatelse - Tangen 8 - Eiendom 432/33	J	Erik Stumberg

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Statu	Saksbehandler
BYG	12556/2026	1331/26	DS	28.09.2026	Tillatelse - Bygningstekniske installasjoner, Bygningstekniske installasjoner - reparasjon - Henrik Ibsens vei 8 - Eiendom 208/1424	J	Magne Danielsen
BYG	12574/2026	1333/26	DS	28.09.2026	Tillatelse - Tilbygg - Sperlingveien 11 - Eiendom 601/323	J	Kajal Hamad
BYG	12592/2026	1334/26	DS	25.09.2026	Ferdigattest - Tilbygg over 50 m² - Humleveien 18 - Eiendom 203/303	F	Cato Andre Olsen
BYG	12595/2026	1335/26	DS	28.09.2026	Ferdigattest - Hagestue på veranda - Stenebråten 34G - Eiendom 114/59	J	Cato Andre Olsen
BYG	12602/2026	1336/26	DS	28.09.2026	Ferdigattest - Montering av ny stålpipe - Holmsdalen 18 - Eiendom 685/120	J	Cato Andre Olsen
BYG	12623/2026	1337/26	DS	28.09.2026	Endringstillatelse - Legging av vann- og avløpsledninger samt oppføring av pumpestasjon - Selma Nygrens vei 6 - Eiendom 423/121	E	Thomas Ruyter
BYG	12637/2026	1342/26	DS	28.09.2026	Ferdigattest - Ombygging av 5. etasje i Fredrikstad rådhus - Nygaardsgata 16 - Eiendom 300/868	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	12645/2026	1343/26	DS	28.09.2026	Ferdigattest - Oppføring av ny stålpipe - Langgårdsveien 1 - Eiendom 64/84	J	Magne Danielsen
BYG	12664/2026	1345/26	DS	28.09.2026	Ferdigattest - Bruksendring - Hans Jacob Nilsens gate 7 - Eiendom 300/596	F	Trond Berg Mathisen
BYG	12668/2026	1346/26	DS	28.09.2026	Tillatelse - Innløsning av festetomt - Ny grunneiendom - Tuesgate 17 - Eiendom 614/1/138	E	Nina Slavica Bazler
BYG	12679/2026	1347/26	DS	28.09.2026	Tillatelse - Innløsning av festetomt - Ny grunneiendom - Lyarkollveien 5 - Eiendom 679/2/20	E	Nina Slavica Bazler
BYG	12684/2026	1349/26	DS	28.09.2026	Tillatelse - Oppføring av lagerbygg - Kortbølgen 17 - Eiendom 303/1763	E	Thomas Ruyter

Fredrikstad ungdomsråds vedtak 05.10.2026:

Fredrikstad ungdomsråds behandling:

Råd for personer med funksjonsnedsettelses vedtak 06.10.2026:

Råd for personer med funksjonsnedsettelses behandling:

Eldrerådets vedtak 06.10.2026:

Eldrerådets behandling:

Helseutvalgets vedtak 07.10.2026:

Helseutvalgets behandling:

Samfunnsutvalgets vedtak 07.10.2026:

Samfunnsutvalgets behandling:

Teknisk utvalgs vedtak 07.10.2026:

Teknisk utvalgs behandling:

Oppvekstutvalgets vedtak 07.10.2026:

Oppvekstutvalgets behandling:

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2025/19854
Dokumentnr.: 42
Løpenr.: 293583/2026
Klassering: L12

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Fredrikstad ungdomsråd	05.10.2026	22/26
Råd for personer med funksjonsnedsettelse	06.10.2026	20/26
Eldrerådet	06.10.2026	19/26
Helseutvalget	07.10.2026	29/26
Samfunnsutvalget	07.10.2026	31/26
Teknisk utvalg	07.10.2026	31/26
Oppvekstutvalget	07.10.2026	23/26
Planutvalget	08.10.2026	100/26
Formannskapet	15.10.2026	
Bystyret	22.10.2026	

Kommuneplanens samfunnsdel 2026 - 2038

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å gi følgende innstilling til bystyret:

1. Forslag til kommuneplanens samfunnsdel 2026–2038 legges ut til offentlig ettersyn og sendes ut på høring med en frist på 6 uker.

Sammendrag

Råd og utvalg *uttaler* seg i saken.

Kommuneplanens samfunnsdel er Fredrikstads overordnede plan for samfunnsutviklingen fram mot 2038. Planforslaget beskriver de viktigste utfordringene Fredrikstadsamfunnet står overfor, og hvilke mål det skal arbeides mot de neste tolv årene.

Ny kommuneplan for perioden 2026–2038 vil erstatte gjeldende den gjeldende kommuneplanens samfunnsdel (2018–2030).

Forslaget bygger på vedtatt planprogram, kommunens kunnskapsgrunnlag og medvirkning fra innbyggere, organisasjoner, næringsliv og offentlige aktører. Planarbeidet har identifisert sentrale samfunnsfloker knyttet til blant annet befolkningsutvikling, arbeidskraft, utenforskap, økonomisk bærekraft, klima og arealbruk. På bakgrunn av disse er det formulert nye mål for ønsket samfunnsutvikling. Arealstrategien viser hvordan overordnet arealbruk kan bidra til å nå målene.

Planforslaget løfter fram samfunnssikkerhet og beredskap i tillegg til regionalt samarbeid som gjennomgående temaer. Samtidig legger planen vekt på at flere av utfordringene fordrer langsiktig samarbeid og felles innsats. Dette gjenspeiles i forslaget til ny visjon: «Sammen løfter vi Fredrikstad».

Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi skal være retningsgivende for kommunens planlegging, prioriteringer og utvikling fram mot 2038.

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget gir en tydelig retning for ønsket samfunnsutvikling og et godt grunnlag for langsiktige prioriteringer og samarbeid for å kunne nå felles mål innenfor sosialt, økonomisk og miljømessig bærekraftige rammer.

Vedlegg
1 Forslag til kommuneplanens samfunnsdel 2026 -2038 med arealstrategi
2 Samlede innspill til ny samfunnsdel
3 Kunnskapsgrunnlag
4 Planprogram for kommuneplanens samfunnsdel 2026-2038

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Kommuneplanens samfunnsdel 2018–2030

Saksopplysninger
Råd og utvalg uttaler seg i saken.

Planstrategien, vedtatt i juni 2024 (PS125/24), slo fast at kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi skal rulleres i perioden. Planprogrammet for kommuneplanens samfunnsdel 2026–2038 ble vedtatt av bystyret i desember 2025 (PS222/25).

Medvirkning
Det er gjennomført medvirkning gjennom alle kommunens råd og utvalg, nettside og QR-koder, aktiviteter «der folk er», åpent møte og åpent digitalt møte, samt fysisk postkasse.

Kommuneplanens samfunnsdel
Kommuneplanens samfunnsdel er den overordnede planen for all planlegging i Fredrikstad kommune. Samfunnsplanen med arealstrategi er ikke juridisk bindende, men legger føringer for alle andre planer i kommunen. Den skal vise ønsket retning for samfunnsutviklingen, og sette langsiktige utviklingsmål for Fredrikstadsamfunnet. Kommuneplanen har en tidshorisont på minimum 12 år. Ny kommuneplan for perioden 2026-2038 vil erstatte den gjeldende kommuneplanens samfunnsdel (2018–2030).

Evalueringen av gjeldende kommuneplan for 2018 – 2030 viste behov for å oppdatere utfordringsbildet og etablere en mer strukturert og etterprøvbar målstruktur som lettere kan integreres i kommunens styringssystem.

Kommuneplanens samfunnsdel setter mål for Fredrikstadsamfunnet fram mot 2038. Planen følges opp gjennom kommunens plan- og styringssystem. Kommunens fireårige økonomiplan, med årlig budsjett, er definert som kommuneplanens handlingsdel. Handlingsdelen viser prioriteringene på kort sikt.

Planforslaget er utarbeidet med utgangspunkt i vedtatt planprogram, kommunens kunnskapsgrunnlag og innspill fra innbyggere og samfunnsaktører.

Arbeidet er kunnskapsbasert. Utgangspunktet er kommunens største utfordringer, som er samlet i samfunnsfloker. På bakgrunn av samfunnsflokene er det formulert mål for ønsket samfunnsutvikling fram mot 2038.

Planforslaget bygger videre på de etablerte innsatsområdene «Å leve», «Å skape» og «Å møte framtiden». Disse er koblet til de overordnede bærekraftsområdene.

Visjonen som foreslås i planforslaget er «Sammen løfter vi Fredrikstad til et bedre sted å leve, å skape og å møte framtiden»

Tabellen under viser sammenhengen mellom innsatsområder og målene i planen.

Innsatsområde	Mål
Sosial Bærekraft: **Å leve**	**Barna først**
	Fredrikstad prioriterer barn og unges oppvekstvilkår. Barnets beste skal være et grunnleggende hensyn. Alle barn skal ha like muligheter til deltakelse, utvikling og mestring, uavhengig av funksjonsevne. Flere barn og unge vokser opp med trygge rammer og opplever mestring, tilhørighet og god livskvalitet – uavhengig av sosial bakgrunn. Barn og unge med sammensatte og omfattende behov får tidlig, koordinert og helhetlig oppfølging. Forskjeller i oppvekstvilkår er redusert. Flere gjennomfører utdanning, bor trygt og deltar i fritids- og kulturaktiviteter. Færre barn vokser opp i vedvarende lavinntekt eller utenforskap.
	Helsefremmende og inkluderende samfunn
	Innbyggerne har gode forutsetninger for å mestre hverdagen og tar ansvar for egen helse og livskvalitet gjennom hele livsløpet. Flere deltar i samfunnet gjennom arbeid og utdanning, kultur- og fritidsliv, og færre står varig utenfor. Sosiale forskjeller i helse, livskvalitet og deltakelse reduseres, og universell utforming sikrer like muligheter uavhengig av økonomi, bakgrunn eller funksjonsevne.

Innsatsområde	Mål
Økonomisk Bærekraft: **Å skape**	**Høy sysselsetting og varig tilknytning til arbeidslivet**
	Fredrikstad har høy sysselsetting og flere deltar i arbeid gjennom hele yrkeslivet. Arbeidslivet er inkluderende, og flere går fra utenforskap til arbeid, utdanning eller arbeidsrettet aktivitet.
	Omstillingsdyktig næringsliv og økt verdiskaping
	Fredrikstad legger til rette for et konkurransedyktig, innovativt og omstillingsdyktig næringsliv som skaper verdier, arbeidsplasser og bidrar til lavutslippssamfunnet. Kommunen og regionen er attraktive for etablering, investeringer og kompetanse
	Bærekraftig kommuneøkonomi
	Fredrikstad har en bærekraftig kommuneøkonomi som gir handlingsrom for gode og forsvarlige tjenester, nødvendige investeringer og langsiktige og ansvarlige prioriteringer. Gjennom felles innsats mellom kommune, innbyggere, næringsliv og frivillighet møter Fredrikstadsamfunnet demografiske endringer, press på tjenester og behovet for forebygging og omstilling. Innbyggerne bruker i større grad egne ressurser og tar ansvar for eget liv. Frivilligheten og lokalsamfunnene spiller en viktig rolle ved å skape fellesskap og støtte.

Innsatsområde	Mål

Miljømessig Bærekraft: **Å møte framtiden**	**Redusere globale klimaendringer**
	Bruken av fossil energi er kraftig redusert gjennom utslippsfri og effektiv energibruk, økt lokal energiproduksjon, styrket energiinfrastruktur og arealplanlegging. Fredrikstad bidrar til målet om netto null-utslipp. Klimagassutslippene reduseres betydelig, samtidig som resterende utslipp kompenseres gjennom karbonfangst og –lagring, både ved industrielle løsninger og gjennom opptak i natur. Sirkulære og ressursbesparende løsninger bidrar til omstilling til lavutslippssamfunnet.
	Bevare og styrke naturmangfold og jordvern
	Viktige naturtyper og leveområder bevares, og sammenhengende naturområder opprettholdes. Svekkede naturverdier restaureres. Fredrikstad sikrer og bevarer dyrket og dyrkbar mark.

Arealstrategien
Arealstrategien beskriver hvordan kommuneplanens arealdel skal bidra til å ivareta samfunnssikkerhet og beredskap, samt å nå de syv hovedmålene i samfunnsdelen. Arealstrategien peker ut hensyn og prinsipper som skal legges til grunn i videre planlegging, og gir retning for framtidig arbeid med kommuneplanens arealdel.

Oppfølging av arealstrategien skal skje på alle plannivåer, det vil si i kommuneplanens arealdel, områdereguleringer og detaljreguleringer.

Samfunnssikkerhet og beredskap
Arealutviklingen skal bidra til et trygt samfunn gjennom bevisst arealbruk, klimatilpasning og sikring av kritisk infrastruktur. Dette ivaretas ved å styre utbygging bort fra risikoutsatte områder og innarbeide oppdatert kunnskap om naturfare og klimaendringer. Planlegging av arealbruk og kritisk infrastruktur gjøres i samarbeid med nabokommuner og regionale myndigheter.

Barna først
Barn og unges oppvekstvilkår skal prioriteres i arealplanleggingen.
Dette ivaretas ved å legge til rette for barn og unges medvirkning i planprosesser. Videre må arealer til barnehager, skoler, leke- og aktivitetsområder, samt trygge og sammenhengende forbindelser i nærmiljøet sikres

Helsefremmende og inkluderende samfunn
Arealutviklingen skal fremme helse, inkludering og deltakelse gjennom gode bomiljøer, møteplasser og tilgang til tjenester og natur. Dette ivaretas ved å legge til rette for et variert boligtilbud, aktive transportformer, grønne områder og universelt utformede møteplasser.

Høy sysselsetting og varig tilknytning til arbeidslivet
Fredrikstad skal ha tilstrekkelige og attraktive arealer for næringsutvikling og arbeidsplasser. Dette ivaretas ved å sikre og videreutvikle næringsarealer og lokalisere virksomheter etter ABC-prinsippet.

Omstillingsdyktig næringsliv og økt verdiskaping
Fredrikstad skal legge til rette for et konkurransedyktig og bærekraftig næringsliv som bidrar til verdiskaping og klimaomstilling. Dette ivaretas ved å legge til rette for sirkulære løsninger og samordne areal- og næringsutvikling regionalt.

Bærekraftig kommuneøkonomi

Arealutviklingen skal bidra til attraktivitet, effektiv ressursbruk og en bærekraftig kommunal økonomi. Dette ivaretas gjennom fortetting med kvalitet og transformasjon i prioriterte områder og effektiv utnyttelse av infrastruktur.

Redusere globale klimaendringer
Klima- og energihensyn skal være premissgivende for arealutviklingen.
Dette ivaretas gjennom arealbruk som reduserer transportbehov, legger til rette for fornybar energi og fremmer sirkulære og klimavennlige løsninger.

Bevare og styrke naturmangfold og jordvern
Naturmangfold, økosystemer og jordressurser skal ligge til grunn for arealutviklingen.
Dette ivaretas ved å unngå nedbygging av verdifulle natur- og landbruksområder og sikre sammenhengende grønne og blå strukturer.

Strategisk illustrasjonskart
Illustrasjonskartet viser eksisterende og framtidige næringsarealer. Videre viser det byområdet og et nytt bestemmelsesområde på Sellebakk. Kartet viser også markaområdene og arealer med inngrepsfri natur.

Relevante bestemmelser
Plan- og bygningsloven § 1 – 1
Plan- og bygningsloven § 11 – 14.

Konsekvenser for sosial bærekraft
Samfunnsplanen skal bidra til å styrke Fredrikstadsamfunnets sosiale bærekraft, fram mot 2038. Sosial bærekraft kobles til planens innsatsområde «Å leve».

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
Målene i samfunnsdelen skal være førende for all annen planlegging i kommunen, og være førende gjennom styringssystemet.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
Samfunnsplanen skal bidra til en mer bærekraftig kommuneøkonomi og økonomisk bærekraft for hele Fredrikstadsamfunnet.

Økonomisk bærekraft kobles til planens innsatsområde «Å skape».

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Samfunnsplanen skal styrke den miljømessige bærekraften i Fredrikstad. Det kobles til innsatsområdet: «Å møte framtiden».

Ansattes medbestemmelse
Planforslaget er utarbeidet av kommuneplangruppen, med representanter for alle kommuneområder.

Vurdert for uttalelser i rådene
Kommuneplanens samfunnsdel angår alle, og skal gjennom samtlige råd og utvalg på vei til bystyret.

Vurdering

Forslag til ny kommuneplan setter nye mål for Fredrikstadsamfunnet. Målene er godt forankret i kunnskap og svarer på de samfunnsflokene planarbeidet har avdekket. Forslaget til arealstrategi viser hvordan arealbruk skal bidra til å nå målene.

Samfunnsflokene er sammensatte utfordringer som må møtes fra flere sider, samtidig og over tid. Planforslaget beskriver de viktigste utfordringene Fredrikstadsamfunnet står overfor fram mot 2038. Utfordringene kan ikke løses av kommunen alene, men krever innsats og samarbeid mellom innbyggere, frivillighet, næringsliv og offentlige aktører, både innenfor og utenfor kommunegrensene.

På denne bakgrunn har planforslaget også to gjennomgående temaer: samfunnssikkerhet og beredskap samt regionalt samarbeid. Dette er perspektiver som berører alle innsatsområdene i planen og som vil være viktige for samfunnsutviklingen i årene framover.

Det er videre utarbeidet forslag til nye mål innenfor innsatsområdene «Å leve», «Å skape» og «Å møte framtiden» i Fredrikstad. Innsatsområdene er direkte koblet til de overordnede bærekraftsomsområdene,

Målene henger godt sammen med den foreslåtte visjonen: *«Sammen løfter vi Fredrikstad til et bedre sted å leve, å skape og å møte framtiden.»* Visjonen understreker at utviklingen av Fredrikstadsamfunnet er et felles ansvar, og at flere av målene forutsetter bidrag fra mange aktører og virkemidler som ligger utenfor kommunens direkte kontroll.

Arealstrategien er knyttet direkte opp mot hovedmålene i samfunnsdelen og understøtter disse på en god måte.

Sellebakk foreslås som nytt bestemmelsesområde. På østsiden av Glomma planlegges det samlet sett for 3 – 4000 boenheter. Sellebakk har et godt kollektivtilbud og en sentral plassering på østsiden. Det bør derfor legges til rette for en utvikling av Sellebakk som setter stedet i stand til å betjene et økende antall innbyggere i nærområdet.

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget beskriver de viktigste samfunnsflokene Fredrikstad står overfor, og at de foreslåtte målene gir en tydelig retning for utviklingen av Fredrikstadsamfunnet fram mot 2038. Planen gir et godt grunnlag for langsiktige prioriteringer og for et bredt samarbeid om å møte utfordringene innenfor bærekraftige rammer.

Alternative løsninger
Planen legges ikke ut til offentlig ettersyn og sendes heller ikke ut på høring.

Konklusjon
Kommunedirektøren anbefaler at forslag til kommuneplanens samfunnsdel 2026–2038 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på ut høring med en frist på 6 uker.

Forslag til

Kommuneplanens samfunnsdel 2026–2038

Sammen
løfter vi
Fredrikstad

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Foto: Walter Schøffthaler

Innhold

Sammen løfter vi Fredrikstad

Slik leser du planen

Noen fakta om Fredrikstad

Innspill til planarbeidet

Samfunnsfloker i Fredrikstad

Bærekraftig utvikling

Samfunnsikkerhet og beredskap

Regionalt samarbeid

Å leve i Fredrikstad

Å skape i Fredrikstad

Å møte framtiden i Fredrikstad

Kommuneplanens rolle i plansystemet

Arealstrategi

Samfunnssikkerhet og beredskap

Barna først

Helsefremmende og inkluderende samfunn

Høy sysselsetting og varig tilknytning til arbeidslivet

Omstillingsdyktig næringsliv og økt verdiskaping

Bærekraftig kommuneøkonomi

Redusere globale klimaendringer

Bevare og styrke naturmangfold og jordvern

Illustrasjon av eksisterende og framtidige næringsarealer

Ordliste

Sammen løfter vi Fredrikstad

Kommuneplanens samfunnsdel er hele Fredrikstadsamfunnets plan for utviklingen fram mot 2038. Her setter vi langsiktige mål for hvordan vi ønsker at Fredrikstad skal utvikle seg. Det handler om hvordan det er å leve her, hvordan vi skaper verdier og muligheter, og hvordan vi sammen møter framtiden.

Målene må vi bygge videre på alt det gode vi har i dag. Fredrikstad har mange kvaliteter: Vi har «nærhet til alt»: Til skjærgård og marka, unike naturkvaliteter, elva og Glommastien, Gamlebyen og flere store nye utviklingsområder. Vi har et variert næringsliv, en sentral beliggenhet og er tett knyttet til utviklingen i Nedre Glomma og Østfold.

Kultur- og organisasjonslivet står sterkt i Fredrikstad, og vi har mange gode boområder, både i bysentrum og i lokalsamfunnene.

Samtidig står Fredrikstad overfor viktige valg om hvordan vi skal utvikle kommunen i årene framover. Fredrikstad har lange tradisjoner for å arbeide med bærekraft, og det er også rammen for samfunnsplanen. Vi må utvikle samfunnet slik at vi ivaretar både mennesker, miljø og økonomi – og finner gode løsninger der disse hensynene møtes.

Det blir flere eldre, samtidig som antall barn og unge holder seg relativt stabilt. Forskjellene mellom folk øker, og flere barn, unge og voksne opplever å stå utenfor fellesskapet. Klima- og naturutfordringene krever nye løsninger, og behovet for kompetanse, omstilling og inkludering i arbeids- og samfunnslivet er stort.

Dette er komplekse og sammensatte utfordringer som ikke kan løses av kommunen alene. De krever samarbeid mellom innbyggere, frivillighet, næringsliv og offentlige aktører – og på tvers av fagområder og kommunegrenser. Skal vi lykkes, må vi løfte i fellesskap.

Sammen løfter vi Fredrikstad ved å støtte hver innbygger i å ta ansvar for eget liv, egenmestring og utvikling. Vi løfter også Fredrikstad ved å være det gode laget rundt barn og unge i oppveksten. Sammen skal vi gi barn og unge ferdigheter og kompetanse slik at de gjennomfører videregående skole og får gode forutsetninger for å lykkes i voksenlivet. Gjennom samarbeid og innovasjon skal vi utvikle helsetjenester som møter framtidens behov.

Samfunnplanen peker ut retningen for utviklingen av Fredrikstad, og legger rammene for de valgene vi som samfunn tar videre: Kommune, sivilsamfunn, næringsliv og organisasjoner. Derfor har vi også mål som ikke kommunen alene har virkemidler for å nå.

Det er dette vi mener når vi sier:

Sammen løfter vi Fredrikstad.

Foto: Fredrikstad kommune

Slik leser du planen

Om planen

Kommuneplanen består av en samfunnsdel og en arealdel. Dette er samfunnsdelen.

Kommuneplanens samfunnsdel er Fredrikstads overordnede plan for samfunnsutviklingen fram mot 2038. Planen beskriver utfordringene Fredrikstadsamfunnet står overfor og målene for den ønskede utviklingen de neste tolv årene.

Planen er ikke juridisk bindende, men skal gi retning for kommunens planlegging og prioriteringer. Den skal også være et felles grunnlag for samarbeid mellom kommunen, innbyggere, næringsliv, frivillighet og andre samfunnsaktører.

Slik er planen bygget opp

Planen er utarbeidet med utgangspunkt i vedtatt planprogram, kommunens kunnskapsgrunnlag og innspill fra innbyggere og samfunnsaktører. Innledningen beskriver planens utgangspunkt og hva vi legger i visjonen «Sammen løfter vi Fredrikstad».

Deretter presenteres fakta om Fredrikstad i dag og innspillene som har kommet fra innbyggere, organisasjoner og andre samfunnsaktører. På bakgrunn av dette beskrives de viktigste samfunnsflokene i Fredrikstad.

Samfunnsflokene viser utfordringer og dilemmaer som henger sammen og påvirker hverandre. De skal bidra til en felles forståelse av hva Fredrikstadsamfunnet må håndtere framover, men inneholder ikke egne mål eller løsninger.

Videre beskriver planen hva bærekraftig utvikling betyr i Fredrikstad. Deretter følger målene for ønsket samfunnsutvikling fram mot 2038, fordelt på innsatsområdene Å leve, Å skape og Å møte framtiden. Samfunnssikkerhet og beredskap og regionalt samarbeid er to gjennomgående hensyn som skal legges til grunn i arbeidet med å nå målene.

Kapitlet Fra retning til valg beskriver hvordan samfunnsdelen skal brukes som grunnlag for videre planlegging, prioriteringer og styring. Til slutt følger arealstrategien.

Om arealstrategien

Arealstrategien viser hvordan arealbruk kan bidra til å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel.

Arealstrategien er kommunens overordnede strategi for arealutvikling. Den peker ut hensyn og prinsipper som skal legges til grunn i videre planlegging, og gir retning for framtidig arbeid med kommuneplanens arealdel.

I motsetning til kommuneplanens arealdel er ikke arealstrategien juridisk bindende, men skal bidra til at mål og arealutvikling trekker i samme retning.

Noen fakta om Fredrikstad

86243 innbyggere i 2026, og nær 94000 forventes i 2038.

Barn og unge i 2038 forventes å være omtrent som i dag samlet sett, mens antallet innbyggere 65 år og eldre øker med om lag 5 700 personer.

137 nasjonaliteter er representert i Fredrikstad, og ca 23 prosent av innbyggerne har innvandrerbakgrunn .

26 prosent har grunnskole som høyeste fullførte utdanning, mens 33 prosent har minst fire års høyere utdanning .

96 prosent trives i Fredrikstad.

Det er store forskjeller mellom områder, blant annet når det gjelder utdanningsnivå, sysselsetting og inntekt.

En sykepleier har råd til å kjøpe 39 prosent av boligene

Fredrikstad er universitets- og høgskoleby, med campus for Høgskolen i Østfold.

61,3 prosent av arbeidsstyrken er sysselsatt. Fredrikstad har 34 268 arbeidsplasser og over 10 000 pendler inn til Fredrikstad, mens over 16 000 pendler ut.

Fredrikstad har et variert næringsliv med mange arbeidsplasser innen industri, handel, bygg og anlegg, besøksnæringer og forretningstjenester.

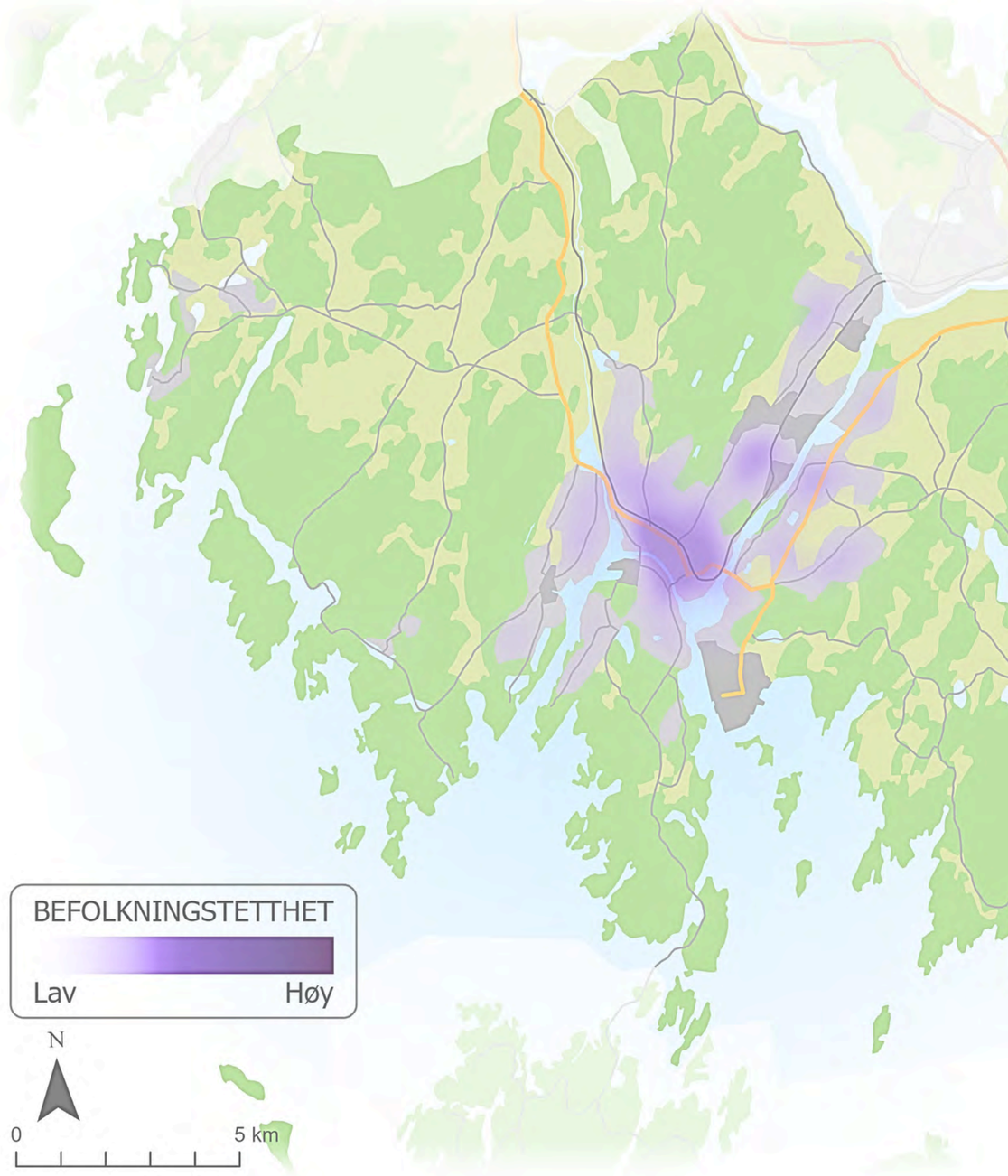
Øra-området er et nasjonalt tyngdepunkt for sirkulær økonomi og gjenvinning.

Fredrikstad har betydelige naturverdier knyttet til Oslofjorden, Glomma, skogområder, våtmarker, kulturlandskap og bynære naturområder.

58 prosent av innbyggerne har tilgang til rekreasjonsarealer innenfor 200 meter fra bolig, og det er stort nettverk av kyststi og turveier.

Byfergene er gratis og frakter om lag 1,5 millioner passasjerer årlig.

Fredrikstad og Sarpsborg er Norges sjette største sammenhengende byområde. Byvekstavtale og Bypakke Nedre Glomma skal gjøre det enklere å komme seg fram, med særlig vekt på gange, sykling og kollektivtransport.



Innspill til planarbeidet

Fredrikstad er en by med mange kvaliteter som innbyggerne verdsetter høyt, og som gir et godt grunnlag for videre utvikling.

Gjennom arbeidet med samfunnsdelen har kommunen fått inn rundt 85 innspill fra innbyggere, organisasjoner og andre aktører. Innspillene gir et tydelig bilde av hva folk opplever som styrker ved Fredrikstad i dag – og hva de ønsker å ta vare på.

Mange trekker fram fellesskapet som noe av det viktigste. Fredrikstad beskrives som en by med «joviale og trivelige folk», «en avslappet stemning» og «et nært og uformelt fellesskap». Flere peker på at det er en by der det er lett å bli kjent og lett å engasjere seg, og at det finnes ildsjeler og små miljøer som skaper aktivitet fordi noen bryr seg.

Frivilligheten løftes fram som en bærebjelke i lokalsamfunnet. Det pekes på nær hundre idrettslag, speider, korps og foreninger og et stort engasjement som gir gode arenaer for barn, unge og voksne. For mange er dette avgjørende for deltakelse, tilhørighet og livskvalitet.

Byens fysiske kvaliteter går igjen i innspillene. Elva trekkes fram som noe som binder byen sammen, og Gamlebyen, bysentrum og områdene langs elva beskrives som viktige identitetsbærere. Flere peker på at Fredrikstad har korte avstander, er en hyggelig by å være i, og at nærheten til sjø, skog og natur gir gode muligheter for rekreasjon og opplevelser i hverdagen.

Foto: Trine Sirnes

Innspill til planarbeidet

Ungdom trekker blant annet fram viktigheten av gode møteplasser, som for eksempel St.Croix-huset. De ønsker seg flere steder der de kan møtes, være sammen og skape noe. De beskriver hvor viktig det er å ha arenaer der de ikke bare deltar, men kan bidra og bli hørt.

Innspillene viser også en stolthet over byens potensial. Mange peker på at Fredrikstad har alle forutsetninger for fortsatt å være en attraktiv by å bo i, med sin beliggenhet, nærhet til natur og gode nærmiljøer som sterke fortrinn.

Samtidig er det et tydelig budskap: Dette er kvaliteter som må tas vare på. Fellesskapene, engasjementet og det som gjør byen levende, oppleves som verdifulle – og som noe det er viktig å bygge videre på.

Innspillene peker også på bekymringer og behov for endring. Mange er opptatt av økende forskjeller, utenforskap og press på tjenester. Andre løfter fram behovet for flere arbeidsplasser, bedre tilrettelegging for unge og sterkere satsing på klima og miljø. Flere peker også på at det kan være krevende å finne gode løsninger når utfordringene går på tvers av fagområder og kommunegrenser.

Kunnskapsgrunnlaget bekrefter dette bildet. Utfordringene er sammensatte, og det som skjer på ett område får konsekvenser på flere andre. Det er disse sammenhengene som danner bakteppet for samfunnsflokene i Fredrikstad.

Foto: Trine Sirnes

Samfunnsfloker i Fredrikstad

Flere utfordringer preger utviklingen i Fredrikstad - utfordringer som ikke kan løses med ett tiltak alene, eller innenfor ett fagområde, fordi årsakene og virkningene er sammensatte. Dette omtaler vi som samfunnsfloker. De henger tett sammen og påvirker hverandre. Når forhold på ett område endrer seg, får det ofte konsekvenser på flere andre.

Det er særlig fire slike områder som er viktige for utviklingen i Fredrikstad framover. Hvordan vi håndterer dem, vil ha stor betydning for hvordan Fredrikstad utvikler seg i årene framover.

Økende utenforskap og forskjeller som forsterker hverandre

Fredrikstad har store folkehelse- og levekårsutfordringer. Forskjeller i levekår, helse, utdanning og deltakelse oppstår ikke hver for seg. De påvirker og forsterker hverandre gjennom livsløpet og kan gå i arv mellom generasjoner. Dette gjør utenforskap til en av de mest sammensatte og krevende samfunnsutfordringene i Fredrikstad.

Flere barn vokser opp i familier med vedvarende lav inntekt. Skadelig bruk og avhengighet av rusmidler, særlig alkohol, er et betydelig folkehelseproblem. Psykiske helseutfordringer og rusrelaterte problemer blant unge øker, og behovet for helsetjenester knyttet til psykisk helse og rus blant unge har økt de siste årene.

Mange voksne står over tid utenfor arbeid og utdanning, og for enkelte grupper er risikoen for utenforskap særlig høy. Flere barn og unge har sammensatte utfordringer og behov for omfattende og langvarige tjenester.

Utfordringen ligger i hvordan disse forholdene påvirker hverandre. Levekår påvirker helse, helse påvirker muligheten til å gjennomføre utdanning, delta i arbeidslivet og etablere seg i en trygg bolig. Manglende deltakelse kan igjen forsterke økonomiske og sosiale forskjeller og øke risikoen for varig utenforskap.

Mange av utfordringene oppstår tidlig i livet og kan få konsekvenser gjennom hele livsløpet. Forebygging og tidlig innsats er nødvendig, men resultatene kommer gjerne først på lengre sikt. Når utfordringer ikke forebygges eller fanges opp tidlig, kan det føre til større behov for helse-, omsorgs- og velferdstjenester senere i livet. Dette utfordrer både den enkelte og samfunnets evne til å sikre tilstrekkelig arbeidskraft, sosial bærekraft og gode velferdstjenester i framtiden.

Samfunnsfloker i Fredrikstad

Flere eldre, økende behov – og sterkere konkurranse om arbeidskraft

Eldre er en sammensatt gruppe, med ulike ressurser, behov og muligheter til å delta og bidra i samfunnet. Samtidig vil andelen eldre i befolkningen øke betydelig i årene framover, mens veksten i den yrkesaktive delen av befolkningen er lavere.

Dette fører til en dobbel utfordring: Behovet for tjenester øker, samtidig som tilgangen på arbeidskraft og ressurser blir mer presset.

I praksis betyr dette økt konkurranse om arbeidskraft, både i kommunen og i samfunnet ellers. Samtidig vil etterspørselen etter helse- og omsorgstjenester øke.

For Fredrikstad forsterkes dette av levekårsutfordringene. Når en del av befolkningen står utenfor arbeid, påvirker det både rekruttering til arbeidslivet og behov for andre, sosiale tjenester. Det vil bli krevende å opprettholde både kapasitet og kvalitet over tid.

Framtidens velferdssamfunn må være bærekraftig. Mange eldre vil i årene framover leve lange, aktive liv og ha ressurser til å mestre hverdagen og delta i samfunnet. Samtidig utfordrer den demografiske utviklingen forventningene til kommunens rolle.

Etter hvert som behovet for tjenester øker og konkurransen om arbeidskraft tilspisser seg, blir innbyggernes egne ressurser, nettverk og mestringsevne stadig viktigere. Et bærekraftig velferdssamfunn forutsetter at innbyggerne, så langt de har mulighet, tar ansvar for eget liv og helse. Det krever endringer i forventningene til kommunens rolle fra å være den som løser oppgaver, til å være en støttespiller som mobiliserer innbyggernes egne ressurser, nettverk og mestringsevne.

Foto: Fredrikstad kommune

Samfunnsfloker i Fredrikstad

Ønske om vekst – og hensynet til klima og natur

Fredrikstad skal utvikle seg videre, med flere innbyggere og flere arbeidsplasser. Samtidig skal kommunen bidra til å redusere klimagassutslipp og ta vare på natur og miljø.

Dette skaper dilemma. Arealene skal gi plass til boliger, næring og infrastruktur – samtidig som natur, jordbruksarealer og miljøverdier skal ivaretas.

Valg av arealbruk, transportløsninger og utbyggingsmønster har stor betydning for både klimautslipp, naturmangfold og hvordan det er å leve i kommunen.

Utfordringen ligger i at hensynene ofte trekker i ulike retninger. Valg som gir utvikling ett sted, kan gi økte utslipp eller tap av natur et annet. Samtidig er beslutningene langsiktige og vanskelig å endre i etterkant.

.

Foto: Walter Schøffthaler

Når ansvar er delt – og utfordringene henger sammen

Mange av utfordringene Fredrikstad står i går på tvers av fagområder, sektorer og kommunegrenser.

På flere områder er ansvar og virkemidler fordelt mellom ulike aktører og forvaltningsnivåer. Dette gjelder blant annet innen arbeidsliv og næringsutvikling, transport og infrastruktur, klima og arealbruk, folkehelse og beredskap.

Når utfordringer henger sammen på tvers av områder, samtidig som ansvaret er delt, blir det mer krevende å finne løsninger som virker godt samlet. Tiltak på ett område kan få konsekvenser på andre områder, og det kan være vanskelig å skape en felles retning og prioritering.

Utfordringen handler derfor ikke bare om hva som skal gjøres, men om hvordan innsatsen samordnes. Evnen til å samarbeide og se helhet blir avgjørende for å få til gode løsninger.

Å se sammenhengene

Økende utenforskap forsterker presset på tjenester og påvirker tilgangen på arbeidskraft. Demografiske endringer forsterker behovet for prioriteringer. Arealvalg påvirker miljø, klima, helse og næringsutvikling. Hvordan vi samordner innsatsen, påvirker hva vi faktisk får til.

Bærekraftig utvikling

Bærekraftig utvikling betyr å skape et godt samfunn i dag, uten å svekke livsgrunnlaget for dem som kommer etter oss. Det handler om å bruke ressursene klokt, ta vare på naturen og sørge for at alle kan ha trygge og gode liv.

Kommuneplanens innsatsområder bygger på de tre dimensjonene av bærekraft og viser hva bærekraft betyr i Fredrikstad.

Å leve

Sosial bærekraft handler om innbyggernes mulighet til å leve gode liv, oppleve tilhørighet og delta i samfunnet.

Å skape

Økonomisk bærekraft handler både om hvordan hele Fredrikstadsamfunnet skaper verdier og arbeidsplasser som gir grunnlag for velferd og utvikling over tid, og om en bærekraftig kommuneøkonomi.

Å møte framtiden

Miljømessig bærekraft handler om å møte menneskenes behov uten å forringe naturgrunnlaget eller klimaet som framtidige generasjoner er avhengige av.

Samfunnsikkerhet og beredskap

Samfunnssikkerhet og beredskap er ett av to gjennomgående hensyn som skal legges til grunn i arbeidet med å nå målene i denne planen.

Fredrikstadsamfunnet står overfor et mer sammensatt og uforutsigbart risiko- og sårbarhetsbilde. Klimaendringer og naturhendelser, en mer uforutsigbar sikkerhetspolitisk situasjon, digitale trusler og økende avhengighet mellom samfunnets funksjoner kan få store konsekvenser lokalt. Hendelser som oppstår utenfor kommunegrensen, kan raskt påvirke innbyggernes trygghet, kommunens tjenester, kritisk infrastruktur og næringslivets rammevilkår.

Klimaendringene er en viktig del av dette risikobildet. Mer ekstremvær og økt fare for flom, overvann, skred og erosjon kan ramme boliger, transportårer, vann- og avløpssystemer og andre samfunnsfunksjoner. Sårbarhet i energiforsyning, svikt i andre forsyninger, digitale angrep, sabotasje og andre alvorlige hendelser kan forsterke hverandre. Forebygging av klimaendringer, klimatilpasning og beredskap må derfor ses i sammenheng. Fredrikstad skal være best mulig forberedt på å forebygge, håndtere og lære av kriser og uønskede hendelser.

Kommunen har en viktig rolle i å forebygge og håndtere kriser, opprettholde nødvendige tjenester og samordne samfunnssikkerhetsarbeidet lokalt. Et mer sammensatt risikobilde og økt avhengighet mellom samfunnets funksjoner gjør denne rollen viktigere enn tidligere.

Kommunen skal bidra til økt kunnskap om egenberedskap og legge til rette for samarbeid, øvelser og samvirke mellom aktørene som har ansvar når kriser oppstår.

Trygge lokalsamfunn der mennesker kjenner hverandre, deltar i fellesskapet og har tillit til hverandre, står ofte sterkere når alvorlige hendelser rammer. Egenberedskap, samhold og tillit er viktige beredskapsressurser.

Utfordringene stopper ikke ved kommunegrensen. Naturhendelser, forsyningssvikt, digitale angrep og bortfall av kritisk infrastruktur kan ramme flere kommuner samtidig. Fredrikstad skal derfor samarbeide med nabokommuner, fylkeskommunen, Statsforvalteren, statlige myndigheter, næringsliv og frivillighet om forebygging, beredskap og håndtering av felles utfordringer.

Regionalt samarbeid

Felles utfordringer krever felles løsninger. Regionalt samarbeid er derfor det andre gjennomgående hensynet i denne planen.

Fredrikstad er del av et regionalt bo- og arbeidsmarked. Hva som skjer i én kommune påvirker ofte innbyggere, næringsliv, transport, tjenester og samfunnssikkerhet i flere kommuner. Mange av framtidens utfordringer og muligheter kan derfor ikke håndteres av Fredrikstad alene.

Fredrikstad skal bidra til en helhetlig utvikling av regionen gjennom samarbeid om samfunnssikkerhet og beredskap, klima og miljø, arealbruk, transport, næringsutvikling, kompetanse og folkehelse. Interkommunale løsninger skal brukes når oppgaver kan løses bedre sammen enn hver for seg. Samarbeidet skal bidra til bedre ressursutnyttelse, sterkere fagmiljøer og tjenester av høy kvalitet.

Et tett samarbeid med nabokommuner, fylkeskommunen, næringsliv og utdanningsinstitusjoner er viktig for å utvikle framtidens arbeidsplasser, sikre tilgang på kompetanse og styrke verdiskapingen i regionen.

Arealbruk og transport må ses i sammenheng. Fredrikstad skal bidra til regional samordning av arealbruk og transportsystemer som styrker byene og lokalsamfunnene, reduserer transportbehovet og ivaretar klima, natur og samfunnssikkerhet.

Bypakkesamarbeidet bidrar til å utvikle et transportsystem som gjør det enklere å reise miljøvennlig, styrker framkommeligheten og knytter bo- og arbeidsmarkedet i regionen tettere sammen.

Foto: Fredrikstad kommune

Foto: Fredrikstad kommune

Å leve i Fredrikstad

Sosial bærekraft

Å leve i Fredrikstad

Barna først

Fredrikstad prioriterer barn og unges oppvekstvilkår. Barnets beste skal være et grunnleggende hensyn.

Alle barn skal ha like muligheter til deltakelse, utvikling og mestring, uavhengig av funksjonsevne.

Flere barn og unge vokser opp med trygge rammer og opplever mestring, tilhørighet og god livskvalitet – uavhengig av sosial bakgrunn. Barn og unge med sammensatte og omfattende behov for tidlig, koordinert og helhetlig oppfølging.

Forskjeller i oppvekstvilkår er redusert. Flere gjennomfører utdanning, bor trygt og deltar i fritids- og kulturaktiviteter. Færre barn vokser opp i vedvarende lavinntekt eller utenforskap.

Helsefremmende samfunn og inkluderende samfunn

Innbyggerne har gode forutsetninger for å mestre hverdagen og tar ansvar for egen helse og livskvalitet gjennom hele livsløpet.

Flere deltar i samfunnet gjennom arbeid og utdanning, kultur- og fritidsliv, og færre står varig utenfor.

Sosiale forskjeller i helse, livskvalitet og deltakelse reduseres, og universell utforming sikrer like muligheter uavhengig av økonomi, bakgrunn eller funksjonsevne.

Foto: Walter Schøffthaler

Foto: Walter Schøffthaler

Å skape i Fredrikstad

Økonomisk bærekraft

Å skape i Fredrikstad

Høy sysselsetting og varig tilknytning til arbeidslivet

Fredrikstad har høy sysselsetting og flere deltar i arbeid gjennom hele yrkeslivet.

Arbeidslivet er inkluderende, og flere går fra utenforskap til arbeid, utdanning eller arbeidsrettet aktivitet.

Omstillingsdyktig næringsliv og økt verdiskaping

Fredrikstad legger til rette for et konkurransedyktig, innovativt og omstillingsdyktig næringsliv som skaper verdier, arbeidsplasser og bidrar til lavutslippssamfunnet. Kommunen og regionen er attraktive for etablering, investeringer og kompetanse.

Bærekraftig kommuneøkonomi

Fredrikstad har en bærekraftig kommuneøkonomi som gir handlingsrom for gode og forsvarlige tjenester, nødvendige investeringer og langsiktige og ansvarlige prioriteringer.

Gjennom felles innsats mellom kommune, innbyggere, næringsliv og frivillighet møter Fredrikstadsamfunnet demografiske endringer, press på tjenester og behovet for forebygging og omstilling. Innbyggerne bruker i større grad egne ressurser og tar ansvar for eget liv. Frivilligheten og lokalsamfunnene spiller en viktig rolle ved å skape fellesskap og støtte.

Foto: BEWI / Impulse Media

Foto: Canva

Foto: Walter Schøffthaler

Å møte framtiden i Fredrikstad

Miljømessig bærekraft

Å møte framtiden i Fredrikstad

Redusere globale klimaendringer

Bruken av fossil energi er kraftig redusert gjennom utslippsfri og effektiv energibruk, økt lokal energiproduksjon, styrket energiinfrastruktur og arealplanlegging.

Fredrikstad bidrar til målet om netto null-utslipp. Klimagassutslippene reduseres betydelig, samtidig som resterende utslipp kompenseres gjennom karbonfangst og –lagring, både ved industrielle løsninger og gjennom opptak i natur.

Sirkulære og ressursbesparende løsninger bidrar til omstilling til lavutslippssamfunnet.

Bevare og styrke naturmangfold og jordvern

Viktige naturtyper og leveområder bevares, og sammenhengende naturområder opprettholdes. Svekkede naturverdier restaureres.

Fredrikstad sikrer og bevarer dyrket og dyrkbar mark.

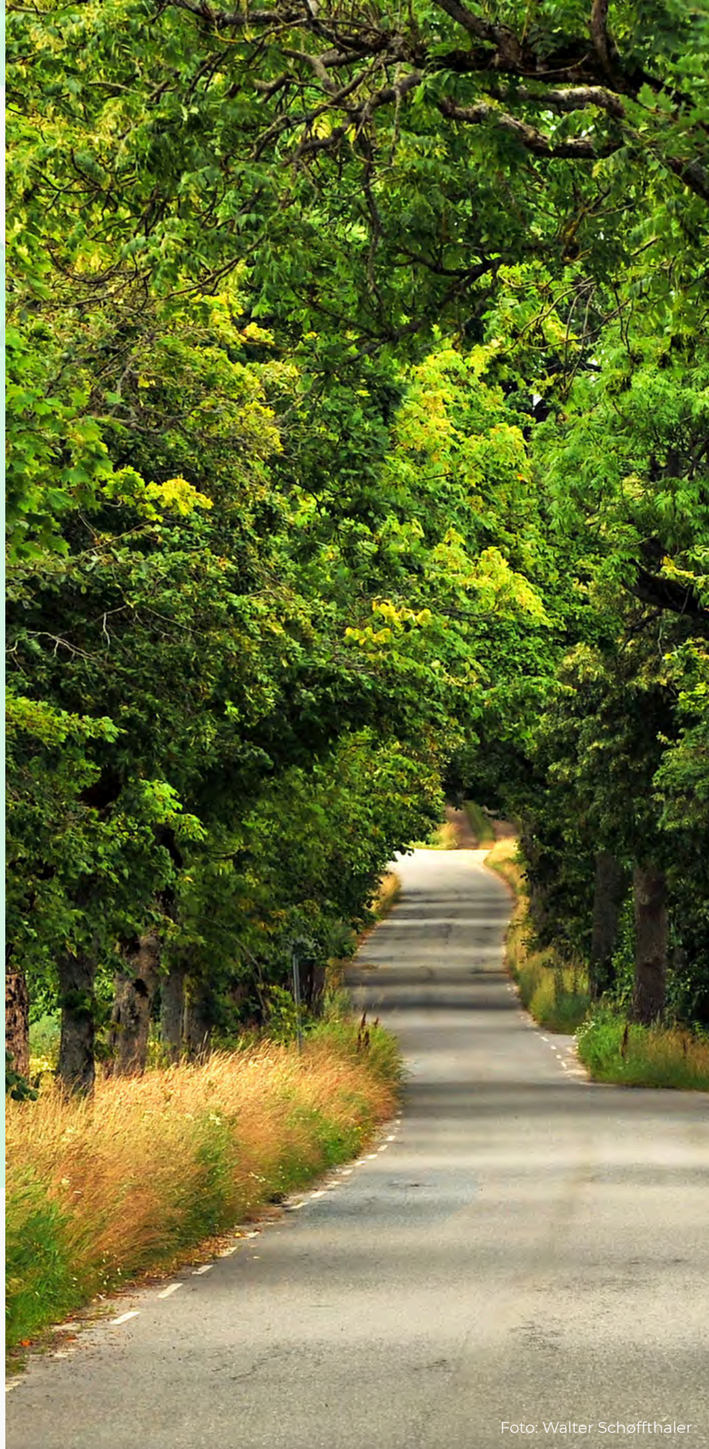


Foto: Walter Schøffthaler

Kommuneplanens rolle i plansystemet

Samfunnsdelen viser hvilken retning vi ønsker at Fredrikstad skal utvikle seg i fram mot 2038. Den er kommunens overordnede plan for samfunnsutviklingen og legger føringer for kommunens videre planlegging.

Målene i samfunnsdelen følges opp gjennom kommunedelplaner, temaplaner, tjenester og kommunens øvrige plan- og styringssystem.

Prioriteringene gjøres i de årlige handlings- og økonomiplanene. Det er her retningen blir til konkrete valg – hva vi bruker penger på, hva vi velger å satse på, og hva vi må prioritere ned. Det er disse valgene, år for år, som samlet avgjør den langsiktige utviklingen.

Men kommunen kan ikke nå målene alene. Utviklingen av Fredrikstad skjer i samspill mellom innbyggere, frivillighet, næringsliv og offentlige aktører, lokalt, regionalt og nasjonalt. Hvordan vi lykkes, avhenger av at flere løfter sammen. Samfunnsdelen er derfor også et felles grunnlag for samarbeid og innsats i hele Fredrikstadsamfunnet.

Fra retning til valg

- **Hva er utfordringene og hvilke planer trenger vi?**
  Planstrategi
- **Hvilken utvikling ønsker vi?**
  Kommuneplanens samfunnsdel
- **Hvordan skal målene følges opp?**
  Kommunedelplaner og temaplaner
- **Hva prioriterer vi de neste fire årene?**
  Handlings- og økonomiplan
- **Hvordan gjennomfører vi?**
  Kommunens tjenester og virksomheter
- **Hva oppnådde vi siste år?**
  Kommunens årsrapport

Arealstrategi

Foto: Fredrikstad kommune

Arealstrategien

Arealstrategien viser hvordan arealbruk kan bidra til å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel.

Arealstrategien er kommunens overordnede strategi for arealutvikling. Den peker ut hensyn og prinsipper som skal legges til grunn i videre planlegging, og gir retning for framtidig arbeid med kommuneplanens arealdel.

I motsetning til kommuneplanens arealdel er ikke arealstrategien juridisk bindende, men den skal bidra til at mål og arealutvikling trekker i samme retning.

Den angir retning for utvikling av boliger, næringsområder og infrastruktur, og for hvordan vi legger til rette for gode, inkluderende lokalsamfunn og effektive transportløsninger. Samtidig skal den bidra til å balansere behovet for utvikling med hensynet til natur og miljø.

Areal er en begrenset ressurs. Hvordan vi disponerer arealene, har derfor stor betydning for utviklingen i kommunen over tid. Hvilke områder som bevares, påvirker naturverdier og livskvalitet for innbyggerne, samt muligheter for næringsutvikling, Gjennom arealstrategien kobles målene i samfunnsdelen til overordnet arealbruk. Den tydeliggjør hvordan arealdisponering skal bidra til å nå samfunnsmålene, og gjør arealvalg til en sentral del av oppfølgingen av planen.

Kommunens handlingsrom påvirkes samtidig av nasjonale og regionale føringer, som statlige planretningslinjer, regionale planer og avtaler som berører areal og transport. Arealstrategien må derfor forholde seg til disse rammene, samtidig som den tydeliggjør kommunens egne prioriteringer.

Valg av arealbruk har langsiktige konsekvenser og er ofte krevende å endre i ettertid. Derfor er arealstrategien et viktig verktøy for å følge opp samfunnsdelen i praksis, og for å styre utviklingen av Fredrikstad over tid.

Plan- og bygningsloven

§ 1-1.Lovens formål

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

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

Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig.
Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.

Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene. For boliger skal prinsippet om universell utforming ivaretas gjennom krav til tilgjengelighet

Samfunnssikkerhet og beredskap

Fredrikstadsamfunnet står overfor et mer sammensatt og uforutsigbart risiko- og sårbarhetsbilde. Klimaendringer og naturhendelser, en mer uforutsigbar sikkerhetspolitisk situasjon, digitale trusler og økende avhengighet mellom samfunnets funksjoner kan få store konsekvenser lokalt.

Derfor skal vi:

- Legge oppdatert kunnskap om naturfare og klimaendringer til grunn for all arealplanlegging.
- Prioritere fortetting og transformasjon i områder med lav risiko og god infrastruktur.
- Planlegge bebyggelse og infrastruktur slik at de tåler framtidige klimaendringer.
- Sikre arealer og hensynssoner rundt viktige infrastrukturanlegg som vannforsyning, avløp, energiforsyning, transport og elektronisk kommunikasjon.
- Planlegge arealbruk og kritisk infrastruktur i samarbeid med nabokommuner og regionale myndigheter.

Foto: Canva

Barna først

Barn og unges oppvekstvilkår prioriteres i arealplanleggingen. Vi må sikre tilgjengelig areal til lovpålagte oppgaver som barnehage, skole og annen sosial infrastruktur. Alle skal ha tilgang til kultur, idrett, fritidsaktiviteter og møteplasser i nærmiljøet.

Derfor skal vi:

- Sikre tilgang til leke-, aktivitets- og naturområder.
- Sikre tilstrekkelig areal til barnehage, skole og annen sosial infrastruktur.
- Unngå netto tap av arealer for barn og unges lek, opphold og aktivitet.
- Sikre at barn og unge medvirker systematisk og tidlig i planprosesser.
- Prioritere barn og unges hverdagsmobilitet gjennom trygge og sammenhengende forbindelser i nærmiljøet.

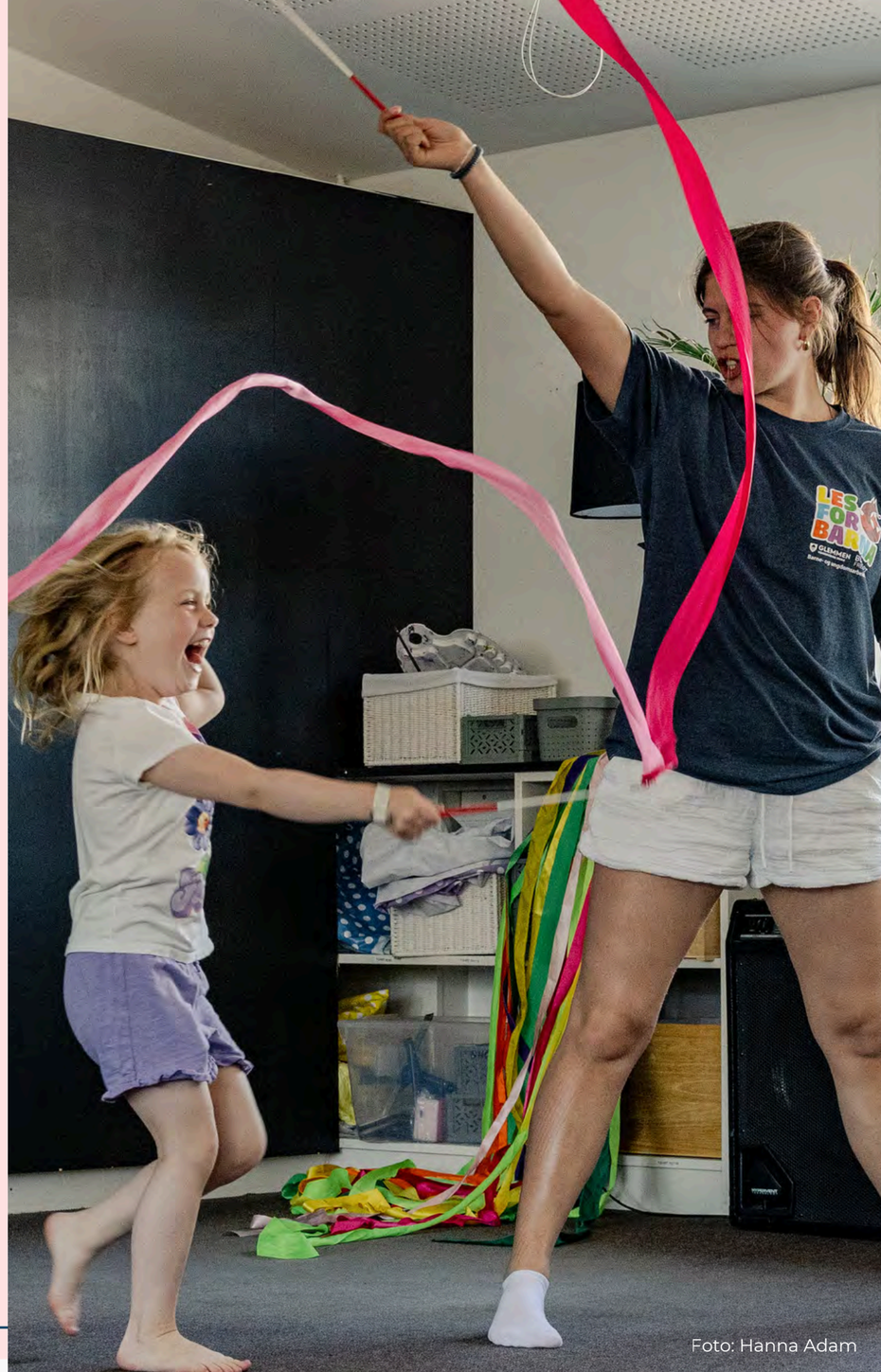


Foto: Hanna Adam

Helsefremmende og inkluderende samfunn

Det legges til rette for trygge og varierte møteplasser, byrom og kulturarenaer som fremmer sosial inkludering, fysisk aktivitet og fellesskap på tvers av alder, bakgrunn og funksjonsevne. Arealutviklingen skal også til rette for god tilgang til utdanning, tjenester og arbeidsplasser.

Derfor skal vi:

- Gi alle mulighet til å medvirke systematisk og tidlig i planprosesser.
- Legge til rette for gange, sykling og kollektivtransport.
- Legge til rette for mangfoldige og inkluderende bomiljøer med en variert boligsammensetning.
- Bruke vårt handlingsrom for etablering av boliger til prioriterte målgrupper, herunder vanskeligstilte på boligmarkedet, ungdom, eldre og personer med behov for tilrettelagte boliger.
- Sikre at alle har god tilgang til et grønt- eller nærturområde.
- Sikre og styrke tilgang til kyst-, skog- og naturområder for alle gjennom god forvaltning av natur og friluftsverdier.
- Sikre at alle har tilgang til stille områder.

Foto: Trine Sirnes

Høy sysselsetting og varig tilknytning til arbeidslivet

Det finnes tilstrekkelig med arealer for både kunnskapsbaserte næringer, industri, og grønn teknologi.

Derfor skal vi:

- Sikre oppdatert og kjent kunnskap om tilgjengelige næringsarealer.
- Optimalisere utnyttelsen av eksisterende og nye næringsarealer.
- Sikre uregulerte næringsområder gjennom regulering.
- Lokalisere rett virksomhet på rett plass (ABC-prinsippet) for å redusere transportbehov og sikre god tilgjengelighet til arbeidsplasser.

Foto: Canva

Omstillingsdyktig næringsliv og økt verdiskaping

Fredrikstad skal legge til rette for et konkurransedyktig næringsliv som skaper arbeidsplasser, verdiskaping og bidrar til klimaomstilling. Arealutviklingen skal understøtte bærekraftig ressursbruk, sirkulære verdikjeder og framtidens næringsliv.

Derfor skal vi:

- Prioritere arealer som legger til rette for framtidsrettet næringsutvikling og økt verdiskaping.
- Legge til rette for sirkulære verdikjeder, industriell symbiose og effektiv ressursutnyttelse.
- Løse regionale areal- og næringsbehov skal på tvers av kommunegrensene.

Foto: Walter Schoffthaler

Bærekraftig kommuneøkonomi

Et levende og attraktivt byområde med et variert boligtilbud stimulerer til nyetableringer, økt verdiskaping, skatteinntekter og flere arbeidsplasser.

Derfor skal vi:

- Ivareta og løfte fram det som særpreger Fredrikstad; landskapet, elva og kulturmiljøene i byutviklingen. Et rikt kulturliv skal brukes som ressurser for identitet, tilhørighet og attraktiv stedsutvikling.
- Ivareta befolkningens trivsel og helse i en mer konsentrert bystruktur gjennom kvalitetskrav til arkitektur og utforming av nærmiljøet.
- Opprettholde mål om fordeling av boligbyggingen med 60 prosent i byområdet, 30 prosent i tettstedet og 10 prosent i lokalsentrene .
- Sikre effektiv utnyttelse av teknisk infrastruktur gjennom redusert arealbruk per innbygger.
- Sikre at barnehager, skoler og annen sosial infrastruktur tilpasses kommunens demografi.

Foto: Fredrikstad kommune

Redusere globale klimaendringer

For å bidra til klimaomstillingen, legges klima- og energiløsninger til grunn i arealplanleggingen.

Derfor skal vi:

- Legge til rette for arealbruk som bidrar til at flere går, sykler og bruker kollektivtransport.
- Legge til rette for energiinfrastruktur, utnyttelse av overskuddsenergi, økt lokal energiproduksjon og energilagring.
- Legge klimagassvurderinger og -beregninger til grunn i arealplanleggingen.
- Legge til rette for sirkulære løsninger gjennom for eksempel gjenbruk av bygg og materialer og sirkulær massehåndtering.
- Prioritere løsninger som gir lave utslipp i bygge- og anleggsfasen.

Foto: Trine Sirnes

Bevare og styrke naturmangfold og jordvern

Naturmangfold og økosystemtjenester skal ligge til grunn for arealutviklingen.

Derfor skal vi:

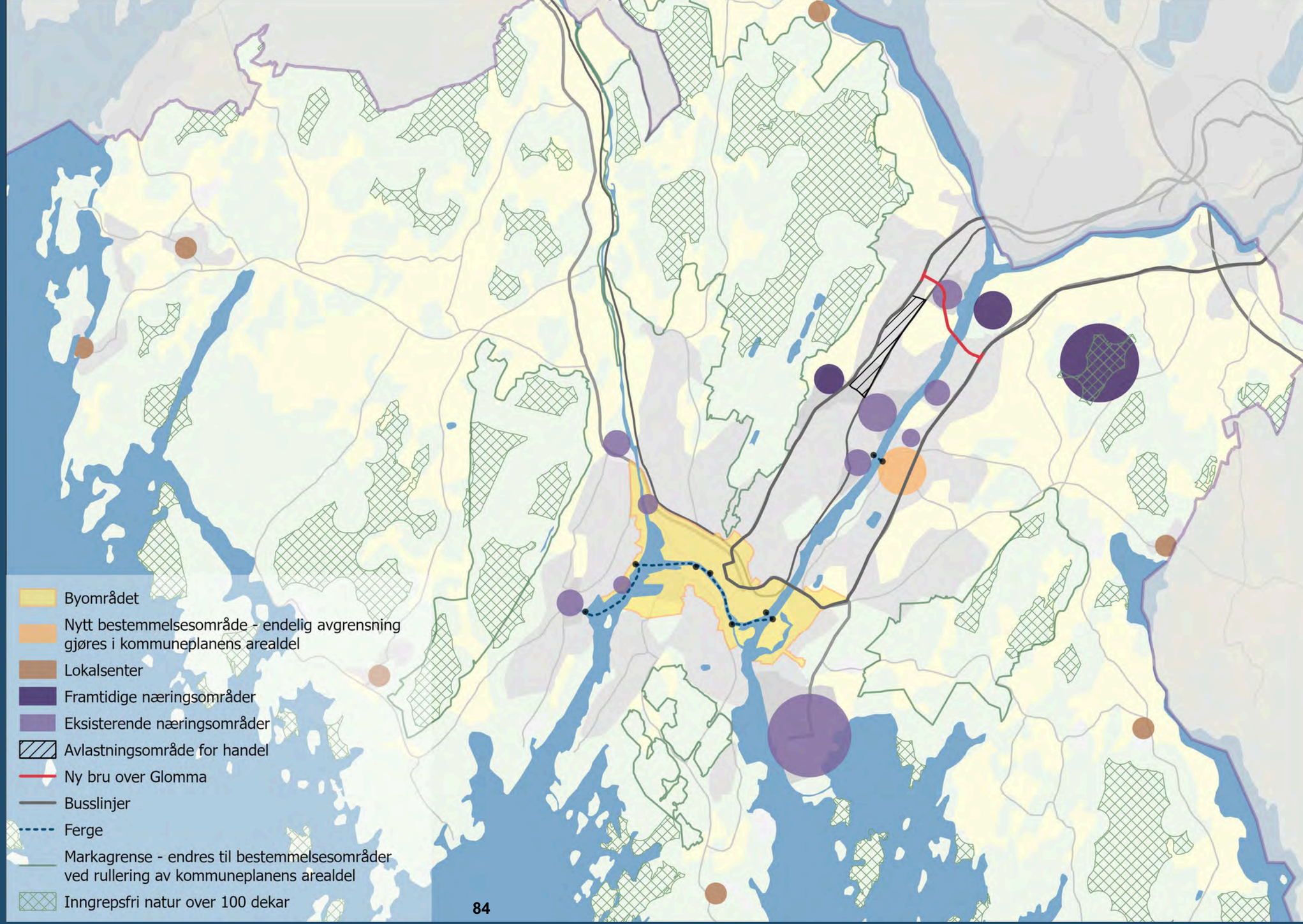
- Bevare og styrke sammenhengende naturområder.
- Sikre myr og andre viktige karbonlagre mot nedbygging.
- Forvalte kystsonen og marine naturverdier slik at økologiske funksjoner opprettholdes og styrkes.
- Sikre naturverdier med et oppdatert plangrunnlag.
- Sikre dyrket og dyrkbar mark i Fredrikstad mot omdisponering. Unntak kan vurderes for teknisk infrastruktur av stor samfunnsmessig nytte.

Foto: Walter Schøffthaler

Illustrasjonskartet viser eksisterende og framtidige næringsarealer. Fergerutene i Fredrikstad og bussrutene med høyest frekvens langs Glomma er lagt inn. Kartet viser også byområdet, lokalsentra og forslag til nytt bestemmelsesområde på Sellebakk.

Videre viser kartet markaområdene og arealer med inngrepsfri natur.

Kartet er ikke juridisk bindende.



Ordliste

ABC-prinsippet: Et prinsipp for å plassere virksomheter der de passer best ut fra hvor mange som arbeider eller besøker stedet, behovet for transport og mulighetene for å gå, sykle eller reise kollektivt.

Arealdel: Den juridisk bindende delen av kommuneplanen. Den bestemmer hva ulike områder kan brukes til, for eksempel boliger, næring, veier, landbruk eller natur.

Arealstrategi: En arealstrategi er et styringsverktøy som viser hvordan kommunen ønsker å bruke sine arealer for å nå mål i samfunnsdelen.

Bypakke: Et samarbeid om finansiering og gjennomføring av tiltak for veier, kollektivtransport, sykling og gange i et byområde.

Byvekstavtale: En avtale mellom staten, fylkeskommunen og kommunene om arealbruk og transport. Målet er blant annet at flere skal gå, sykle og reise kollektivt.

Bærekraft: Bærekraft handler om å dekke dagens behov uten å ødelegge fremtidige generasjoners mulighet til å dekke sine.. Det er en helhetlig tilnærming som omfatter miljømessige, økonomiske og sosiale aspekter.

Egenberedskap: Det innbyggerne selv gjør for å kunne klare seg i en periode dersom for eksempel strøm, vann, kommunikasjon eller andre viktige tjenester blir borte.

Folkehelse: Befolkningens helse og hvordan den fordeler seg i befolkningen.

Fortetting: Å bygge flere boliger eller arbeidsplasser i områder som allerede er utbygd, i stedet for å ta i bruk nye områder.

Handlingsdel: Kommuneplanens skal ha en handlingsdel som sier hvordan planen skal følges opp. Handlingsdelen gir grunnlag for kommunens prioritering av ressurser, planleggings- og samarbeidsoppgaver. For Fredrikstad kommune er dette budsjett- og økonomiplan, hvor tiltak og ressurser prioriteres for de påfølgende fire årene.

Hensynssone: Et område på et plankart der det må tas særlige hensyn, for eksempel på grunn av flomfare, naturverdier, kulturminner eller viktig infrastruktur.

Hverdagsmobilitet: Hvordan mennesker kommer seg til og fra skole, arbeid, fritidsaktiviteter og andre daglige gjøremål.

Ordliste

- **Industriell symbiose:** Samarbeid der avfall, materialer eller overskuddsenergi fra én virksomhet brukes som ressurs av en annen.
- **Karbonfangst:** Å fange karbondioksid før det slippes ut i atmosfæren, og lagre det på en sikker måte.
- **Klimagassutslipp:** Utslipp til luft av klimagasser, det vil si gasser som påvirker atmosfærens evne til å holde på varmen (drivhuseffekten) og dermed klodens klima. Eksempler på slike gasser er karbondioksid (CO_2), metan (CH_4) og lystgass (N_2O).
- **Klimatilpasning:** Tilpasse samfunn, infrastruktur og natur til de endringene i klima som allerede skjer eller forventes å komme. Det betyr å redusere sårbarhet og øke motstandsdyktighet mot konsekvenser av klimaendringer.
- **Kommuneplan:** Kommuneplanen er kommunens overordnede plan for samfunnsutvikling og arealbruk. Etter plan- og bygningsloven skal alle kommuner ha en samlet kommuneplan som består av en samfunnsdel og en arealdel. Planen skal gi langsiktige mål og strategier for utviklingen av kommunen og legge føringer for hvordan arealene skal brukes.
- **Kommunedelplan:** En plan for et bestemt tema eller geografisk område. Kommunedelplaner følger opp kommuneplanen og utarbeides etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven.
- **Kritisk infrastruktur:** Anlegg og systemer som samfunnet er avhengig av, for eksempel strøm, vann, avløp, veier, transport og elektronisk kommunikasjon.
- **Lavutslippssamfunnet:** Et samfunn hvor klimagassutslippene er redusert for å motvirke skadelige virkninger av global oppvarming. I lavutslippssamfunnet er klimagassutslippene redusert med 90-95 prosent i forhold til 1990-nivå gjennom omstilling av energi, transport, næringsliv og forbruk.
- **Medvirkning:** Innbyggeres, organisasjoners og andre aktørers mulighet til å påvirke planer og beslutninger.
- **Naturmangfold:** Variasjon av alt liv i naturen, inkludert mangfoldet av arter, genetisk variasjon innen arter og ulike naturtyper og økosystemer. Naturmangfoldet er grunnlaget for velfungerende økosystemer og de tjenestene naturen gir oss, som rent vann, pollinering og klimaregulering.
- **Netto null-utslipp:** At utslipp av klimagasser reduseres så mye som mulig, og at resterende utslipp balanseres gjennom tiltak som fanger eller binder en tilsvarende mengde klimagasser.

Ordliste

- **Omdisponering:** Å bestemme at et område skal brukes til noe annet enn tidligere, for eksempel å bruke jordbruksareal til boliger, veier eller næring.
- **Plangrunnlag:** Kart, kunnskap, regler og tidligere planer som brukes som grunnlag for kommunens planlegging.
- **Planprogram:** Beskriver rammer for arbeidet med en ny plan. Det er et krav i henhold til plan- og bygningsloven § 4-1 når det skal utarbeides planer med vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Det er en "plan for planen", som sikrer en strukturert og transparent planprosess.
- **Planstrategi:** Et lovpålagt dokument som alle kommuner (og fylkeskommuner) i Norge skal utarbeide minst én gang i hver valgperiode, i henhold til plan- og bygningsloven. Den skal vedtas senest ett år etter hvert kommunevalg. Planstrategien skal gjøre rede for kommunens planbehov for den kommende politiske perioden, basert på utfordringene kommunen står overfor. Planstrategien skal ta stilling til om kommuneplanen (hele eller deler) skal rulleres.
- **Rullering:** Oppdatere eller revidere en plan eller strategi i forhold til endrede forhold eller ny kunnskap. Det innebærer å se over eksisterende planer og gjøre justeringer, innenfor overordnede rammer.
- **Samfunnsdel:** Den delen av kommuneplanen som beskriver kommunens langsiktige utfordringer, mål og ønskede utvikling.
- **Samfunnsfloke:** En sammensatt samfunnsutfordring med flere årsaker, som berører mange områder og ikke kan løses med ett enkelt tiltak eller av én aktør alene.
- **Samvirke:** At flere aktører samarbeider og koordinerer innsatsen sin, særlig ved kriser og alvorlige hendelser.
- **Sirkulære verdikjeder:** Måter å produsere og bruke varer på der materialer repareres, brukes på nytt eller gjenvinnes, slik at minst mulig går til spille.
- **Sirkulær økonomi:** Et virkemiddel for å nå klima-, miljø- og naturmål og samtidig bidra til økt verdiskaping og konkurranseevne. Sirkulære aktiviteter skal bidra til effektiv og bærekraftig utnyttelse av naturressurser og produkter, i et giftfritt kretsløp, der minst mulig ressurser går tapt.
- **Sosial infrastruktur:** Bygninger, steder og tjenester som innbyggerne trenger i hverdagen, for eksempel barnehager, skoler, helsetjenester og møteplasser.

Ordliste

- **Sosial ulikhet i helse:** Med sosial ulikhet i helse menes det at ulikhet i faktorer som utdanning, yrke og inntekt, gir systematiske forskjeller i helse, levekår, levevaner og forventet levealder. Sosial ulikhet i helse handler ikke bare om forskjellen mellom de som har det best og de som har det dårligst, men kan beskrives som en "gradient" påvirket av blant annet utdanningslengde og inntektsnivå.
- **Strategi:** En strategi beskriver veien til målet – hvilke veivalg eller endringer må prioriteres for å nå målet.
- **Stille områder:** Allment tilgjengelige uteoppholdsarealer med gode støyforhold. Arealer av en viss størrelse som etter sin funksjon er egnet for hvile, rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper. Et stille uteoppholdsareal har støynivå som ikke overskrider fastsatte grenseverdier.
- **Universell utforming:** Utforming av omgivelser, produkter og tjenester slik at de kan brukes av flest mulig uten behov for særskilt tilpasning.
- **Temaplan:** En plan for et bestemt tema eller fagområde. Temaplaner følger opp kommuneplanen, men utarbeides ikke etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven.
- **Totalforsvaret:** Samarbeidet mellom sivile myndigheter, kommuner, næringsliv, frivillige og Forsvaret for å forebygge og håndtere alvorlige kriser og krig.
- **Transformasjon:** Å endre bruken av et allerede utbygd område, for eksempel å gjøre et tidligere industriområde om til boliger, arbeidsplasser eller møteplasser.
- **Utenforskap:** Manglende deltakelse og tilhørighet i samfunnsliv, utdanning, arbeid eller fellesskap.
- **Økosystemtjenester:** De goder og tjenester naturen gir mennesker, som mat, ren luft og vann, karbonlagring, flomdemping, pollinering og naturopplevelser.

Id	Hva kjennetegner Fredrikstadsamfunnet i dag, som det er viktig å bygge videre på?	Hva mener du bør være de tre viktigste målene for Fredrikstad fram mot 2040?	Hva ville gjort deg stolt av Fredrikstad i framtida?	Hva håper du at framtidas generasjoner skal si om valgene vi tok i dag?	På hvilke områder bør Fredrikstad samarbeide mer med nabokommunene?	Folkehelse, sosial ulikhet og utenforskap: Hva kjennetegner et Fredrikstad i 2040 med mindre sosial ulikhet og mindre utenforskap?	Hvordan bør unge, voksne og eldre ha det i 2040?	Hva skal til for at alle føler seg trygge og ivaretatt i hverdagen i 2040?	Hvordan bør kommunens økonomiske situasjon være i 2040?	Hvordan ønsker du at Fredrikstad skal være for å tiltrekke og beholde kompetanse i 2040?	Hva kjennetegner næringslivet i Fredrikstad i 2040?	Hva skal til for at vi har et robust samfunn i 2040 – også når det skjer uventede ting?	Hva tenker du er viktige bidrag vi bør gjøre i Fredrikstad for å begrense klimaendringene?	Hva gjør at et klimatiltak oppleves som positivt for deg?	Hvordan ser Fredrikstad ut i 2040 dersom vi lykkes med klimaarbeidet?	Hva er situasjonen for natur og miljø?	Hva er en god balanse mellom naturvern og utvikling i 2040?	Hva må være på plass i 2040 for at vi skal være trygge når været og naturen endrer seg?	Hvordan balanserer vi vekst og vern i 2040?	Hvordan fungerer transport og mobilitet innad i kommunen i 2040?	Hvordan skal byen og lokalsamfunnene være i 2040 være for at de skal være attraktive steder å bo og oppholde seg?	Hva kjennetegner trygge steder å bo og bevege seg i 2040 – også når det oppstår en krise?	Organisasjon:
1	Fredrikstad er en sommerby og ellers rimelig dødt ellers	1 Flere attraktive arbeidsplasser for de med høy utdannelse til byen. 2 Få mer høyere utdanning til Fredrikstad. 3 Få bedre opplæring og bedre barne og ungdomsskoler. Firmaer med høyt utdannede personer tjener godt og som igjen legger igjen mer penger i byen, samtidig vil det generere flere jobber innenfor feks service og handel for personer med lavere eller ingen utdanning. I tillegg viser det seg at ofte så blir studenter boende i byen de utdanner seg. Og høy utdanning trenger vi i byen. Alt for mange barn, ungdom og foreldre har null respekt for lærere og andre myndighetspersoner og det får det ingen konsekvenser når de ikke gjør skoleoppgaver eller plager andre elever.	At det er attraktivt å bo og jobbe her.	Bra at noen tok ansvar slik at vi fortsatt kan trives i Fredrikstad	Så mange som er økonomisk og forsvarlig. Politikere må slutte å være maktsyke og redde for å miste posisjoner i styrer, verv og utvalg og heller tenke på velgerne sine.	At vi har fått høyere utdanning og arbeidsplasser som trenger det.	Vi bør ha god utdanning, jobber som er tilpasset utdanningsnivået, en trygg alderdom og ikke minst en økonomisk trygghet. Det er utrolig viktig at kommunale avgifter og eiendomsskatt blir tatt tak i før de løper løpsk. Og dette hadde vært løst hvis man får flere arbeidsplasser for høyt utdannede.	Forutsigbarhet	Den bør ligge på et forsvarlig nivå hvor alle lovpålagte tjenester blir oppfylt. Ikke være avhengig skatteutjevning eller inntektsutjevning. Vi bør heller være den kommunen som kan gi til andre kommuner.	Vi har beliggenhet og flott boligutbygging, det er mangel på attraktive arbeidsplasser og for å få til det må det legges til rette for skoler med høy utdannelse og næringsvennlig politikk. Behandlingstiden må ned og det må bli enklere å få til ting.	Forhåpentligvis en JA kommune	God økonomi og stoppe all innvandring bortsett fra arbeidsinnvandring.	Energistyring i bolighus og næringsbygg er noe som ligger innenfor mitt kunnskapsområde. Det er billigere i innkjøp og sparer mye energi og sørger for lavere månedlige kostnader.	At man sparer penger uten at det er avhengig av subsidier eller støtte	Som idag.	Alt for mye er blitt LNF områder. Det er viktig å ta vare på skog og mark, og det kan man gjøre uten at det stopper utvikling. Å bygge ut vindmøller og solcelleparker er ting som ødelegger naturen, men å anlegge en kjærrevei til et hytteområde er strengt forbudt.	Å få samlet næringsutvikling på så få steder som mulig, så får heller gamle områder hvor det er mye blanding av industri og bolig flytte etterhvert som tiden er inne.	Bedre avløp	Vet ikke	Forhåpentligvis med et bra kollektivtilbud, men samtidig vesentlig bedre for kjøretøy	En levende by, ikke bare om sommeren. Flere folk med høy utdannelse trengs i byen.	Hvor det er lite innvandring.	
2	Gode kulturarenaer, slik som blå grotte og St.croicx.	Forbedre arenaer innenfor møteplasser for studenter. Generelt forbedre møteplasser for unge.	At det er en god studentby som tiltrekker studentene og virker attraktivt i form av bra campus, godt studentliv	At de er glad for at det kunne legge et godt grunnlag for dem	Årsturnus for de som jobber innenfor helse (slik som Sarpsborg har).	En by som er strukturer slik at det er lettere å møtes. Rive Torvbyen og lage park. Forbedre gågaten	De burde ha det godt, og føle at samfunnet tar vare på dem og ikke setter de til siden	Et bedre helsetilbud for unge, hvertfall innenfor psykisk helse	Mye bedre. Det som gjør at studenter og unge ikke blir i byen er fordi det er dyrt med masse bomstasjoner, og det er lite attraktivt å bo i byen fordi alt blir til en byggeplass.	Ha fler ledige stillinger, f.eks. at det er ekstremet lite stillinger som er direkte rettet mot sosionomer.		Ha en god og strukturer handlingsplan, sette inn bedre tiltak for å kunne forbedre kommuneøkonomien.	Forbedre busstilbudet slik at det blir mer tilgjengelig for alle å ta buss, ikke bare de som bor langs hovedveien og i sentrum. Vi som bor på "landet" (Skjærviken, Engelsviken, Slevik) vil også kunne ha muligheten til å ta bussen oftere. Bomringene forhindrer ikke kjøring.	At det kan vises til resultater som faktisk har effekt.	Mer grønne parker, bilforbud, mer bysykler (IKKE sparkesykler)				God struktur	Et ønske er at det kan bli et tilbud som ligner byfergene, men for bussene også. F.eks. for studenter, barn under 15, eldre over 67.	Mer leiligheter, samtidig mer møteplasser, fjerne Torvbyen slik at sentrum ikke lenger oppleves som en stor byggeplass.	At man kan ha med kjøledyrene sine dit det er trygt også.	
3	Avslappet stemning, joviale og trivelige folk, hyggelig og aktivt bysentrum, gratis ferger, Gamlebyen, turister med båt og bobil eller hytte, korte avstander, overkommelige priser på bolig	Helhetlig og aktivt bysentrum fra Gamlebyen via Cicignon, Sentrum til Værste Attraktiv by både for unge og eldre å bo i Turistby	Å være den beste byen i Norge å bo i	At vi planla for framtiden både når det gjaldt folk, økonomi og natur	Med Hvaler om turisme Med Sarpsborg om infrastruktur og arbeidsplasser	Flere bofellesskap	Både trygt og utviklende	Ikke kriminalitet Bilfritt sentrum Boliger til en grei pris Kommunale kostnader på akseptabelt nivå	God	Benytte både unge og eldre, frivillige og deltid	Mulig å starte bedrifter, en kommune som legger tilrette, en høyskole som samarbeider, investorer som er villig til å satse	Beredskap	Utvikle Øra Bilfritt sentrum	At de er enkle og at man ser resultatene	Som en attraktiv by	Bør kunne få tilbake fisk i sjøen	At begge blir ivaretatt	Infrastruktur som hensyntas klimaendringer					
4	Fredrikstad er et sted med sterke menneskelige ressurser og et uformelt, nært fellesskap. Det finnes vilje og evne til å skape ting nedenfra. Dette, gjennom ildsjeler, frivillighet og små miljøer som vokser frem fordi noen bryr seg. Samtidig er det en by hvor mange faller utenfor de tradisjonelle strukturene. Vi må huske at relasjoner ofte betyr mer enn systemer. Det vi må bygge videre på er relasjonskompetansen, det praktiske og kreative mangfoldet, og evnen til å skape arenaer hvor folk faktisk møter hverandre på ekte!! Ikke bare gjennom organiserte tilbud, men gjennom levende miljøer.	1. Å flytte fokuset fra reparasjon til forebygging. Dette kan vi gjøre ved å investere i miljøer hvor relasjon, mestring og tilhørighet bygges over tid, før problemer får utvikle seg. 2. Å etablere og sikre åpne arenaer der ungdom og unge voksne ikke bare er deltakere, men eiere. Arenaer hvor de får ansvar, eierskap og mulighet til å utvikle reell kompetanse. 3. Å sikre at flere opplever reell deltakelse og påvirkningskraft i egne liv og lokalsamfunn - særlig blant ungdom og unge voksne.	At Fredrikstad er en by som ikke bare måler utvikling i vekst og utbygging, men i hvordan innbyggerne faktisk har det. At vi blir kjent som en by som tar vare på egne innbyggere. Spesielt de som ikke finner sin plass med en gang..og som klarer å møte folk på en måte som gir retning, ikke bare oppfølging. At vi har skapt et samfunn hvor flere opplever tilhørighet, mestring og mulighet til å bidra med det de faktisk er gode på.	At vi forstod tidsnok at investering i mennesker, relasjoner og trygge miljøer ikke er en utgift, men en forutsetning for et bærekraftig samfunn.	Særlig innen områder der utfordringene er felles, og hvor enkeltkommuner ikke alene kan skape gode nok løsninger. Dette gjelder blant annet psykisk helse, forebyggende ungdomsarbeid og tilbud for unge i sårbare livssituasjoner. I utfordringer hvor behovene ofte er like på tvers av kommunegrensene. Tettere samarbeid kan også styrke utviklingen av større og mer robuste fagmiljøer, og gjøre det mulig å dele erfaringer, metoder og ressurser på en måte som gir bedre kvalitet og kontinuitet i tilbudene.	Et Fredrikstad hvor færre blir stående alene over tid, fordi man blir sett og møtt tidlig nok. Et samfunn hvor det finnes tilgjengelige og trygge miljøer å gå til - uavhengig av bakgrunn, økonomi eller livssituasjon - og hvor det er lav terskel for å bli en del av noe. Mindre utenforskap vil også kjennetegnes av at flere opplever mestring og tilhørighet i hverdagen, og at det finnes flere veier inn i fellesskapet enn de tradisjonelle.	De bør oppleve trygghet, tilhørighet og en følelse av å ha en plass i samfunnet. Gjennom hele livet! Unge bør ha tilgang til miljøer som gir retning, mestring og mulighet til å utvikle seg i sitt eget tempo. Voksne bør ha stabile rammer, men også mulighet til å bidra og være en ressurs for andre. Eldre bør oppleve verdighet, tilhørighet og fortsatt kontakt med samfunnet rundt seg. Felles for alle er behovet for relasjoner, mening og mulighet til å bli sett.	At det finnes mennesker og miljøer som er tilgjengelige over tid, ikke bare når noe har gått galt. Trygghet skapes ikke kun gjennom systemer, men gjennom relasjoner, tilstedeværelse og forutsigbarhet i hverdagen. Det krever også bedre sammenheng mellom tjenester, slik at mennesker ikke opplever å bli sendt videre uten å bli fulgt opp.	Kommunen bør ha en bærekraftig økonomi som gir handlingsrom til å prioritere langsiktig, ikke bare håndtere akutte behov. Det innebærer å investere tidligere i forebyggende arbeid og tiltak som reduserer behovet for mer ressurskrevende løsninger senere. En god økonomisk situasjon kjennetegnes også av evnen til å prioritere det som gir varig verdi for innbyggerne. Ikke bare kortsiktige gevinster.	Fredrikstad bør være et sted hvor det er mulig å bruke kompetansen sin på en meningsfull måte, og hvor det er rom for å utvikle seg videre. For å tiltrekke og beholde folk må det finnes fagmiljøer som oppleves relevante, stabile og åpne for nye måter å jobbe på. Det handler også om å verdsette ulike typer kompetanse, både formell og erfaringsbasert, og legge til rette for at flere kan bidra i arbeidslivet på ulike måter.	Et mangfoldig næringsliv med både etablerte aktører og nye initiativ, hvor det er lavere terskel for å skape noe selv. Et næringsliv som samarbeider mer med lokalsamfunn, og som ser verdien av sosial bærekraft som en del av utviklingen. Det vil også kjennetegnes av evnen til å inkludere flere. Og å skape arbeidsmuligheter for mennesker med ulik bakgrunn og kompetanse.	At vi har sterke lokale fellesskap og relasjoner som fungerer også når systemene settes under press. Et robust samfunn er avhengig av tillit. Tillit mellom mennesker, og mellom innbyggere og systemer. Det krever også fleksible løsninger og miljøer som kan tilpasse seg raskt, og som allerede har etablert kontakt med menneskene de skal nå.									De må oppleves som levende, trygge og tilgjengelige. Attraktive steder kjennetegnes av at det finnes rom for å være - ikke bare steder å dra gjennom. Det må være møteplasser, aktivitet og miljøer som gjør at folk ønsker å bli værende. Det handler også om nærhet til mennesker, natur og tilbud som gir hverdagen	Trygge steder kjennetegnes av at mennesker kjenner tilhørighet og har gode relasjoner rundt seg. I tillegg til fysisk utforming og infrastruktur, handler trygghet om tillit, tilstedeværelse og oversiktlige nærmiljøer. Når noe uventet skjer, er det de lokale fellesskapene og relasjonene som avgjør hvor robust et sted faktisk er.	
5	Elva binder byen sammen. En renere elv i fremtiden?	1.Ingen bygging i utmarksområder og begrensning av hyttebygging 2. Utvikle kollektivtrafikken med mål om et bilfritt sentrum 3. Gi eldre muligheter til verdige liv.	Fredrikstad som et eksempel på en ren og hyggelig by, med minimal forurensning og et bilfritt sentrum, fylt med mennesker som nyter grønne lunger og velfungerende kollektivtilbud	Framtidas generasjoner har for lengst forstått at argumentet "arbeidsplasser" blir misbrukt for å få lov til å rasere livsgrunnlaget vårt som er jorda vår og sjøen vår																			
6																							
7	Lunt og hyggelig.	Mer profesjonalitet i styringen, mindre sløsing og et omdømme-løft.	Om vi klarte å bli kvitt "dumme østfoldinger"-stempelet.	Det var godt de fikk snudd den ironiske tendensen resten av landet hadde til oss. Nå er det turisme, stolthet og samhold - i landets best beliggende fylke!	De fleste.	At det satses på å ta vare på de som har bygget samfunnet vi lever i. Ned med administrasjon, mer privatisering og JA.	Bra.	Trygg økonomi, trygge gater og god selvtillit i byen de bor i.	God	Tilrettelegge og støtte oppunder de som vil noe. Slutte å administrere bort pengene. Stå for det man sier. Ikke la interessegrupperinger styre vedtak om hva penger skal brukes til.	Innovativt, attraktivt og suksessrikt! Ingen jantelov.	Beredskap, felles innsatsvillighet og samhold.	Fortsette med det gode arbeidet som er iverksatt.	At det både er sannsynlig at det hjelper OG samtidig ikke betyr for store belastninger på meg.	Rent og pent og populært - ikke bare hos miljøforkjempere.	Vet ikke	Utviklingen må alltid gå foran i nuet, med mål om at den ikke resulterer i tap av miljø i fremtiden.	MYE! Vann og avløp sikkert mest.					
8		1. Tilrettelegge for privat næringsdrift 2. Fler nye arbeidsplasser i privat sektor enn tilvekst voksne personer 3.Bedre eldreomsorg, både i institusjon og hjemme	Oppnåelse av de tre punktene over	At valgene over gav godt grunnlag for et bedre liv for alle generasjoner	ALLE, om nødvendig ved sammenslåing med "den andre byen"	Den enkelte tar større ansvar for egen utvikling, menneskelig,økonomisk og helsemessig. Kommunen må allikevel ha midler til å hjelpe de vanskeligst stilte.	Unge- lek og skole i trygge og lærerike miljø Voksne- leve i trygge forvirring om at samfunnet tar nytte av "min kompetanse" Eldre- kommunen tilbyr adekvat hjelp til de som trenger. Innføre "ansiennitetskrav" for å kunne motta kommunale ytelser?	Bruk av ordet "alle" bør unngås i slike sammenhenger, utopi er ingen tjent med.	Sunn, med et tilstrekkelig fond til å dekke uforutsette hendelser. Salg av eiendommer bør være unnagjort!	Det må være tilrettelagt mye mer næringsareal enn i dag.		Sette strengere krav til ikke å yte ikke-lovpålagte tjenester,eksempelvis direkte eller indirekte støtte til elitedrett (FFK/FBK/STJERNEN)	Sørge for rensing av Glomma også høyere opp. Større pisk mhp bilbruk ETTER innføring av bedre kollektivtransport med mer fleksible løsninger enn store busser som kun er fulle på noen få avganger i døgnet	At det monner i den store sammenheng	Med mindre kommunale eiendommer i varierende forfall-gir et visuelt bedre miljø enn dagens begredelige situasjon	Som idag, selv om vi dessverre bør ofre en og annen "sølepytt/myr" dersom dette sperrer for næringsutvikling	At vi definerer en markagrense og at det utenfor denne og landbruk kan benyttes til næring eller bolig	Byggegrense som tar hensyn til forhøyet havnivå. Flom er relativt uviktig så nære sjøen			Må være lettere å bygge boliger i lokalsamfunnet		
9	Et koselig bysentrum ved elven, med mange spisesteder. Fortsett og hold sentrum rent og pent, og legg tilrette for serveringsbransjen.	Rydde opp i gammel og stygg bebyggelse, prøve å få et helthetlig inntrykk i sentrum, få på plass en ny bussterminal der alle busser kan samles på et sted så vi slipper å løpe rundt i gatene for å finne riktig.	At vi blir kjent som en attraktiv by å besøke, med mange fine tilbud i sentrum.	At vi var på rett kurs.	De fleste store prosjekter der det er naturlig, som f. eks. vei og samferdsel.	Vi må begrense skunderttilflytning av asysøkere, og på best mulig måte integrere de som allerede er her. Få flest mulig ut i jobb.	Fredrikstad bør være en trygg og god by å bo i for alle aldersgrupper. Nok boliger som ikke er så dyre.	Et trygt bysentrum er viktig. Trenger flere politipatruljer til fots som følger med på hva som skjer.	Bør prøve å balansere såvi går ca. i 0.	Rammebetingelsene for næringslivet må være gode, så vi beholder selskapene her.	Håper på vekst og framgang.	Dyktige ledere og godt informerte innbyggere.	Plante mer trær der det er plass til det.	Det skal mye til før et klimatiltak oppleves positivt, det må være hvis det ikke innebærer bryderier eller problemer.	Stort sett som i dag, kanskje litt mer vegetasjon.	Her midt i byen tenker jeg ikke så mye på det.	At naturvern ikke kommer i veien for utvikling.	Vi er så nær havet så det er lite problemer, åpning av Veumbekken hjelper litt, sørge for at vannet har fri vei ut i havet.	Vekst bør prioriteres.	Det er allerede for vanskelig å bruke bil, kollektivtrafikken må bli vesentlig bedre og billigere. Et forslag er å gjøre alle lokalbusser gratis for oss som bor her. I Marbella i Spania har alle som bor der fast egne busskort som de får gratis, det fungerer helt perfekt der.	Litt som i dag, bare rydd opp i gammel bebyggelse. Når alt blir ferdig på værstesiden blir det bra.	Nok tilgang tiltilfluktsrom, som vi har bra med her i parkeringshusene i fjellet. Det må være nok politi i gatene til at det ikke oppstår bråk der.	
10	En liten storby,vi har varierte og gode tilbud både med tanke på aktiviteter,friluft og handel.Men, det er viktig å ta vare på byens sjel.Sørge for å ta godt vare på og restaurere gamle bygg og steder.Ikke bytte ut alt med kalde og golde nybygg.Dammyr må bli en grønn lunge ved St croix, de ødelagte stygge byggene bør erstattes med en grønn lunge/park som kan bedre luftkvalitet og forskjønne.Cicignon park må ferdigstilles,det er både stygt og flaut for byen vår slik det ser ut nå. Vakre Cicignon må tas vare på på en mye bedre måte enn nå.	Appellere til de unge- søke å få et enda bredere og større studentmiljø.Det er de som kan løfte byen vår.Når de studerer her,vil de kanskje slå seg ned her og bidra til vekst.	En vakker og velstelt by- friske parker, velholdte bygg, et attraktivt studentmiljø.	At de er glade for at vi tok godt vare på de gamle byggene og den vakre naturen i vårt nærområde	Miljøvern	Flere unge i jobb,godt integrerte 3 generasjons innvandrere	Trygt og forutsigbart.Mulighet for moderne boløsninger,feks eldre og studenter i samme bygg.Færre enslige eldre.	Jobber og sosiale arenaer som har lav tetskel for inkludering.Jobb i stedet for stønad	Sunn,ikke minus, ikke pluss	Etablere smarte bedtifter, større studentmiljø	Optimisme	Forberedelse satt i system.	Frede/opprette nasjonalparker, også i havet.Feks deler av sjøen rundt vår kyst.Eks deler av Glomma eller bekker/skogsområder.Bygge gang/sykkelvei som er trygg mellom Skærhalden og Sarpsborg slik at flere kan sykle til jobb.	Billig og lett tilgjengelig,feks sykkel og gangvei	Mindre forurenset	Naturen trives og er sunn	Bruke dyktige arkitekter når nye bygg etableres- tenke varighet og gjenbruk framfor anbud som vektlegger det billigste	En god strategi og lett tilgjengelig informasjon til befolkningen.Tilfluktsrommene må settes i stand med det samme- det bør joldes åpne dager hvor publikum inviteres. Gode undersøkelser av grunnforhold ved bygging av nybygg.	Godt-stor bevissthet på vern og gjenbruk	Godt, tung trafikk ledes utenom bykjernen	Lett blanding av gamle og unge, ikke klare klasseskiller.Velholdte bygg og natur/hager/parker	Man bør bygge på fjell,det må være tilfluktsrom tilgjengelig på kort varsel.De må være rustet til å kunne ivareta mennesker over noen dager.	
11	Samhold rundt fotball og dialekta. Byen er flott, med hyggelige hus og gater. Det må vi bygge videre på. Ikke flere leiligheter.	Få flere ut i arbeid/ næringsutvikling Trygge de eldre/ nok sykehjemsplasser Skape samhold/ forebygge psykisk sykdom	Hvis Fredrikstad gikk foran som et godt eksempel, med samlingspunkt med aktiviteter for de som ikke kan ha lønnet arbeid. Eksempler kan være «folkehøgskole» for eldre, der de kan bo en periode og knytte nye sosiale nettverk. Grønlien aktivitetssenter er et eksempel på hva som funker. Bygge dugnadsånd blandt de som har ledig tid: Male hus som forfaller/ hjelpe de som bor i hus som forfaller med å sette de i stand. Sende skolevegrere i stallen, til å jobbe på et lager, eller til å besøke eldre på sykehjem. Noe nyttig må de få føle at de kan gjøre. Det er ikke alle som er skapt for skole. De kan likevel lykkes på amdre arenaer! Vise verden at det årner sæ i Fredrikstad!	Heldigvis tok de til fornuften og stoppet bygging av dyre leiligheter ingen har råd til. Heldigvis fant de en måte å ta vare på den gamle bebyggelsen i Plankebyen Fredrikstad. Dugnaden var med å bygge samholdet vi har i denne byen i dag, og fra tvers av etnisitet, sosial rang og alder. Slik klarte de å forsterke byens sjel på en bærekraftig måte. Sammen er vi sterke!	Dersom Sarpingane ikke har aktiviteter å tilby de uten lønnet arbeid, kan de altids ta gratis buss til Fredrikstad. Der er det ting å gjøre, enten man vil møte folk eller ikke. Aktiviteter/grupper tilpasset behov/kunnskap. Ellers må gjerne nabokommuner kopierer oppleget dersom det viser seg å fungere.	Lokaler som tidligere stod tomme, er nå fylt med aktiviteter og mennesker. Bingo, Sjakk, Bridge, strikkeklubber, teselskap, snekkerverksted. Og så klart fotballen. Alle må med! Foreldre og barn fra andre kulturer må inviteres med på det som skjer.	Fint - med et styrket samhold.	Behov for mat, vennskap, inkludering, helsetilbud og sted å bo må være dekket. Den største utfordringen er de gamle. Det vil ikke være nok sykeplasser eller ansatte i sektoren. Kanskje må de eldre bo med barna sine. Det gjenstår å se hvordan krisen blir løst.	Bedre. Man må bruke penger der det trengs. Ikke på å rive hus og jage mennesker fra sitt hjem for å bygge sykkelvei langs 109. Det er umenneskelig og uverdig. Og penger ut av vinduet. Bare trist. Vi må bygge samhold og vennskap. Vi må jobbe mot et økonomisk overskudd, der dugnad er en del av løsningen.	Attraktive arbeidsplasser.	Mange vil ut av Oslo, det blir for tramgt der. Alle vil til Fredrikstad. Der er det fint, så der starter vi en filial og ansetter alle pendlerne. Done deal.	Oftere folkemøter der beredskap står på agendaen. Se på hvordan de gjør det i andre land. F.eks. Finland.	Første by der alle kjører el-bil? Kan innføre avgift for bensinbiler, på samme måte som piggdekk-avgift i storbyene.	At tiltaket ikke gjør livet mye vanskeligere. For eksempel er det ikke et alternativ å ta buss eller sykle til jobb, da hverdagen med barn ikke går opp uten bil. Å øke prisen på plastposer såpass høyt at man må ta med nett hjemmefra, funker. Å gjøre det vanskelig for folk å finne lovlige parkeringsplasser, ved at det stadig blir flere gater der det er forbudt å parkere, gjør ikke at folk bruker mindre bil. Eksempel: Hvilke muligheter har en håndtverker til å parkere i Vennelystveien på oppdrag mellom 8-16? Det blir bot hver gang.	Alle sorterer søppel og sykler/går når de kan.	-	-	-	-	-	-	-	
12	Et mangfolding samfunn med mye engasjement fra flere aktører som hjelper minoritetsspråklig å integrere.	Jobbe mer med integrering, redusere rasisme og diskriminering, og hjelpe de som er nye i landet.		At vi står sammen uansett verdier, religion eller kultur.	Øke nettverket til de som nylig flytter til området, og hjelpe mennesker å komme seg ut i arbeidslivet i samarbeid med andre kommuner.	Tryg og inkluderende næringsmiljø Like muligheter for alle - barn og voksne Likt arbeidsmarked for alle med samme utdannelse - uten diskriminering - spesielt med tanke på lønn og annet Sterk frivillighet og et inkluderende miljø	Godt og trygt - føle seg ivaretatt	Behandle hverandre likt - treat everyone the exact same you would want to be treated Aktiviteter som inkluderer alle - ikke bare minoritetsspråkelige	Mer stabil - billigere å handle, da flere familie sliter økonomisk og jage ekstreme fattigdom - spesielt barn. Hjelpe de som ønsker å komme seg ut i jobb og få napp.	Jobbe videre med det flere frivillige aktører gjør i dag. Bevisstgjøre mennesker på hva som er riktig og hva som er feil, og hvordan vi kan samarbiede for å ta vare på hverandre, og inkludere de som også ikke har god nok råd.	- Rimelige priser - Inkludere alle	Samarbeide og høre hverandre	Kurs om hvordan man kan ta vare på naturen: - Sortering av søppel både inne og ute. - Bruke av vann - sparing - Gå i stedet for å kjøre eller ta buss/sykle Osv.	Alle gjør det som er riktig, slik at vi kan se forbedringer.									
13		1. Å etablere områder avsatt til næring for flere arbeidsplasser (Viken Park, Tofteberg m.m) 2. Å etablere et universitet, samtidig som man etablerer Fredrikstad som en universitetsby 3. Byutvikling - Å videreutvikle sentrum med arkitektur og områder av høy kvalitet, som gjør Fredrikstad om til en attraktiv by for innflytting og etablering. Fredrikstad/Sarpsborg er Norges sjette største byregion, men har mangel på arbeidsplasser, levekårsutfordringer og status. Næringsområder: Næringsområder tiltrekker seg bedrifter, som tiltrekker seg arbeidere. Dette gir vekstmuligheter, mer skatteinntekter til Fredrikstad osv. Viken Park, Tofteberg m.m bør utvikles. Universitet: At Norges sjette største byregion ikke har et universitet er en tapt mulighet. Både for å tiltrekke seg studenter fra andre områder, men og for økt lønns-nivå i Fredrikstad. Kalnes er Norges fjerde største sykehus med et pasientgrunnlag på 340 000, her burde et universitet kunne tilby gode muligheter knyttet opp mot helse, og mer enn det som allerede blir gjort i dag (allerede mye bra, men kan bli bedre). Samtidig er det en tap for både byen og studentene, at det er lagt et stor studiested i Halden. Et moderne universitet i sentrum, f.eks på Værsteområdet kunne ha trukket mange studenter og skapt mye aktivitet i området, og samtidig økt sannsynligheten at studenter fra andre byer etabler seg i Fredrikstad. Byutvikling. Fredrikstad har en unik geografisk mulighet. Store områder mot vannfront, mye areal sentralt med mulighet for byutvikling. Vi er og så heldig at mange andre byer bygget utrolig trist og traust arkitektur som i gjentatte undersøkelser har blitt vist at seg at er langt unna det innbyggere ønsker seg. Dette gir muligheter for et konkurransefortrinn. Lag et sted som tiltrekker seg folk (Mer klassisk arkitektur/område spesifikk arkitektur/(åpningen av veumbekken er et godt tiltak). Mye bra blir allerede gjort her (tårnene, værstetorvet, nygaardsplassen osv) Samtidig bør elvepromenaden utvikles, og mer trivelige vandre traseer gjennom byen kan med fordel skapes. For eksempel kunne det vært vid park/tur-gate fra Tollbodplassen frem til både kirkeparken og dampskipbrygga. Her kunne man konvertert veien til turgate. Det er og kun en bru som er trivelig for gående å bruke. Avhengig av sentrumsutvikling, kan det være lurt å vurdere flere. Flere sentrumsnære rekreasjonsmuligheter som større sammenhengende park, forskjønnelse av sentrumsområder, etablere mer tilgjengelig elvepromenade på begge sider av elva, badstuer, solsenger, parkbenker, basketball-baner, kajakker, vannsport m.m vil gi økt attraktivitet for både bruk og innflytting. Kirkeparken kan utvikles. Området Mosseveien 1 er og en utrolig god lokasjon som burde bli avsatt til bolig/park/by/bystrand. Samtidig har riving av deler av Torbyen gitt en mulighet for ordentlig buss-terminal, i tilknytting til en sentrumsnær ny togstasjon. Personlig tror jeg dette hadde gitt absolutt størst effekt på bruken av kollektivt i nedre glomma området. Jeg vil legge til at Fredrikstad har mye potensialet for forbedret trafikalt nettverk. Det burde vært en motorveis åre til sentrum, alle andre store byer har det, og det ville spart reisesetiden til Oslo med 10 minutter. Jeg ville foreslått Veumveien som 4 felts 90 sone, fra Onsøyveien, med påkobling 110. Dette gir ambulanser enkelt adkomst til Kalnes, det samme gjelder trafikkflyten inn til Fredrikstad spesielt fra nord/vest, og for alle som jobber på Kalnes og bor i sentrum/vest og sør. Veumveien har lite nærliggende bebyggelse. En tunnel fra området Østfoldhallen til Veumveien hadde og kunne fjernet mye trafikk fra lokale veiere og 109 veien, og flyttet til en veistrekning som er mye bedre egnet for det. 110 veien bør samtidig gjøres om til 4 felts vei, og kobles mer fornuftig direkte på 109 veien, for å unngå traff-korker i sentrum.			På alle relevante områder. Personlig kunne jeg tenkt meg at Fredrikstad og Sarpsborg slo seg sammen, men jeg skjønner at det sitter langt inne. Fredrikstad har større potensialet som et attraktiv by, Sarpsborg har fordeler med nærhet til E6.				Kommunen bør gå med overskudd, og nedbetale gjeld for å lette på byrden av rentekostnader.	Universitetsby. Bokvaliteter som høyere enn Oslo, stavanger, bergen, drammen og trondheim.			Det finnes ingen viktig bidrag vi bør gjøre i fredrikstad for å begrense klimaendringene. Fredrikstads befolking utgjør ca 0,00096 % av verdens befolkning. Vi bør ha fokus på å forbedre hverdagen til lokale innbyggere. Om det samtidig gir en klima eller helseeffekt er det positivt, men om klimatiltakene påvirker hverdagen til innbyggere negativt bør det unngås. Et universitet som utdanner mennesker som kan utvikle konkurransedyktige løsninger med positiv klimaeffekt er vel kanskje ett av få viktige bidraget vi kan gjøre. Kanskje en tunnel fra fredrikstad/råde til Vestfold kan redusere utslipp fra transportnæringen pga redusert reisevei?	Bedre vannkvalitet i Glomma. Økt sentrumsnær vegetasjon for å beskytte mot varme (trær gir skygge) og store nedbørsmengder, samtidig som det forskjønner områder. Fortetting av sentrum med bygg av høy kvalitet og lang levetid. Ny buss-stasjon og jernbanestasjon. Klimatiltak som primært er tiltak som forbedre hverdagen, og sekundært er et klimatiltak er positivt for meg.									
14	Tilhørighet og mangfoldet vårt.	Å ta vare på dyra og naturen	At Fredrikstad er med på å få opp rovdyra og rovdyrpolitikken	At vi tok være på klimaendringene	Flere møter med nabokommunene		Friskt liv	Bli hørt															
15	Mange unge i byen	Ett eget område for sosial sammenkomst for unge. Skape engasjement for ALL politikk	Ha ett eget sted for unge innbyggere hvor man kan lære om f.eks. hva de forskjellige politiske partiene står for	Dette har hjulpet mange unge innbyggere til å forstå mer av politikken i de forskjellige partiene	Sosial arena for unge innbyggere	Ett sosialt sted for alle hvor man kan snakke i sammen og dele tanker	Bra	At alt er forståelig	Sånn at alle klarer å leve normalt	Mer lærling og lettere språk	Usikker	Vet ikke											
16	Nær hundre idrettslag, speider, korps, DNT, jeger og fiskeforening, etc med andre ord, godt grunnlag for fritidsaktivitet for barn og unge!	Øke sysselsettingsgrad, redusere antall barnefamilier med lav inntekt, bygge folkehelseutfordringene sammen med organisert idrett	At vi er fremsnakker og praktiserer inkludering, alt fra å ta imot asylsøkere og flyktninger til reelt å ta crpd på alvor!	Her er det et forbedringspotensiale!	Fortsett bypakke, renseanlegg og klima, og sikkert flere områder!	Mitt håp er at lokal politikk har bidratt slik at alle barn og unge reelt ikke møter økonomi som barriere for å delta i organiserte fritidsaktiviteter!	Å oppleve at livet er ok, at den enkelte betyr noe for samfunnet, og at samfunnet anerkjenner ulikhet uten å skape store forskjeller i livskvalitet.	Styrke organiserte aktiviteter og bygge sosial trygghet gjennom deltagelse fra barnealder til pensjonist	Kommunen skal forvalte en økonomi hvor kommunale oppgaver skal prioriteres! Å legge opp til økonomi hvor en bufferkonto trumfer velferd er ikke bra!	Åpen om behov, åpen for nye ideer, og fortelle aktuelle kandidater at vi gjennom vårt mangfold er nærmest eksotisk!	Håper vi er fremme i skoa på klima, godt tilrettelagt for gjenvinning, rett og slett en kommune som legger til rette for innovative klimasmarte bedrifter. Pluss gode forhold for reise til og fra arbeid, og arbeid for et stort ulikt utvalg av befolkningens kompetanse	Minst mulig forskjeller hva gjelder livsgrunnlag!	Transport, minke utslipp, gjenvinning privat, i næring og offentlig	Konkret, plastposeprisen i butikken, regulerer meg og rapportene forteller at det virker. Politikk fungerer, positivt!	Ikke så anderledes enn i dag, men forhåpentlig noe mindre bilisme	Har ikke status pr i dag, men ser en utfordring næring og natur. Tror det er behov for å foreta en reell verdivurdering, behov for areal kontra vern av skog	Utfordring med avfallshåndtering krever areal, vi må vekte fordeler og ulemper, tror vi i 2040 ser at behov for areal som trumfet natur var klokt	God infrastruktur på vann og avløp	Usikker	Vet ikke	Gjennom fokus på fellesskapet, barnehage og skole i nærmiljø, idrett og frivillighet	Som over	
17		Bygge vakre bygg, vakre attraktive for bedrifter, holde byen trygg for kriminalitet	Vakre klassiske bygg		Bomm					Trygt å bo for arbeidere				Rydde søppel			Rydde søppel og gjenbruke areal vi har i byen	En til bro		Mye kø og vanskelig å komme seg fram	Vakre klassiske bygg		
18	Folkelighet, romslighet	1. Ha en arkitektur plan for hele Fredrikstad. Særlig sentrum må sees på og gjøres noe med. Det er tragisk det som har skjedd med bygging av Værstetorvet og de høye bygningene som rundt som holder på å bli bygget. Det området har ingen sjel og skaper splittelse ved å bli tettere. Holmen området og planene for dette, bør være med tanke på å binde sammen med den gamle delen av områdets, trebebyggelse. Det er ikke pent med høye bygg og fancy look som de andre nybygg langs elvebredden. Det skaper en følelse av fremmedgjøring etter min mening. 2. Det bør skapes flere grønne områder hvor det kan foregå aktiviteter for barn og unge og eldre som ikke koster penger. Ikke flere kjøpesentre og klesbutikker. 3. Aktivitets plan for å skape et samhold mellom ulike deler av befolkningen og ikke at det blir fragmentert og splittelse mellom ung/gammel, rik/fattig, politikere/befolkning, nordmenn/ikke nordmenn. Hvordan møtes og gjøre noe for byen vår og for at vi ikke skal ha splittelse? Enten via møteplasser, kulturelle tilbud, felles arrangementer, foreningsarbeid, religion på tvers,	At politikere og administrasjonen hører på befolkningen og er mer tilstede ute blant folk i Fredrikstad. At kommunen forstår at Fredrikstad er ingenting uten de som bor her. Bevaring av natur (ikke nedbygging som f.eks Viken Park), fokus på det kulturelle som en viktig ting for samfunnet og folk, skape møteplasser, ta vare på tradisjonene, bevaring av historie,		Møteplasser, kulturelle arrangementer, plan for å ta vare på historier og arkitektur. Felles tjenester som kan skape besparelse for alle. Ta vare på naturen	Rart og førende spørsmål. For det er jo ikke gitt at det i 2040 er mindre sosial ulikhet og mindre utenforskap. Det kommer jo an på hva som gjøres nå og videre fremover. Om politikene og befolkningen gjør noe for at det skal bli bedre.	Føle seg som en del av et fellesskap. Skape møteplasser. Trygghet.	At man føler man blir hørt.....	Solid, selvfølgelig. Forutsigbar.	En kulturell by som tar vare på verdiene sine, også natur og arkitektur. Arbeiderby, håndverk, industri er viktige nøkkelord. Kan man tiltrekke kompetanser som er mer fremtidsrettet? Vi har ikke nok plass til å øke innen industri, så da må det bli innen andre områder.	Fremtidsrettet	Samhold. Mindre avstand mellom ulike grupperinger	BEHOLDER NATUREN OG IKKE BYGGER DEN NED!	At man ikke bygger ned naturen. At man tar vare på hav, skog, luft.		Nå eller i 2040?	Det bør tenkes i nye baner. Bygge opp naturvern og ikke ned. Kanskje vi kan skape et annet Fredrikstad hvor myke verdier kan være en salgsvare og ikke så mye industri? Utdanningsby? Forskningsby?	En stor papaply som vi alle kan være under - det er plass til alle	Kanskje ikke tenke så mye på vekst hele tiden. Men mere på vern og balanse.	Vi har fått enda en stor bro over Glomma. Og broen til Hvaler er oppgradert og i orden. Vi bruker mer sykkel en før og det er satt opp ladestasjoner for disse rundt om i kommunen. Kollektivtilbudet er basert på det behov som er.	Svart på tidligere. Arkitekturell fornuft og plan, ikke masse grå høye hus. Møteplasser. Grønne områder som gir plass til ulike aktiviteter.	Et samlingsted som er trygt	
19	Det som kjennetegner Fredrikstadsamfunnet i dag, og som det er viktig å bygge videre på, er sterke lokalmiljøer, høy frivillig innsats og et bredt kultur- og organisasjonsliv. Kommunens eget kunnskapsgrunnlag peker på at kultur, idrett og frivillighet er sentrale arenaer for deltakelse, tilhørighet, livskvalitet, aktivitet og mestring, og at kulturlivet skal bidra til fellesskap, identitet, læring og sosial inkludering. Samtidig løfter kommunen fram at frivilligheten er en viktig ressurs i lokalsamfunnsutviklingen og at lag og foreninger skaper møteplasser og styrker sosial tilhørighet. Det er nettopp dette Fredrikstad bør satse videre på fram mot 2040: å styrke de frivillige fellesskapene som allerede binder byen sammen, blant annet korps, kor og andre kulturorganisasjoner.	De tre viktigste målene for Fredrikstad fram mot 2040 bør være: 1. Et mer inkluderende samfunn med reell mulighet for deltakelse for alle. Kommunens eget kunnskapsgrunnlag peker på at kultur, idrett og frivillighet er sentrale arenaer for deltakelse, tilhørighet, livskvalitet, fellesskap og mestring, og at kulturtilbud og ikke-kommersielle møteplasser. 2. Sterkere og mer bærekraftige rammer for frivilligheten. Fredrikstad løfter selv fram at frivilligheten er en viktig ressurs i lokalsamfunnsutviklingen, men også at rekruttering, kapasitet og geografiske forskjeller påvirker levekraften over tid. Derfor bør kommunen sette som mål å styrke frivillige organisasjoner gjennom bedre samhandling, støtteordninger og mer forutsigbare rammer. Dette er særlig viktig for kulturaktører som korpsene. 3. Et rikere kulturliv gjennom satsing på opplæring, rekruttering og tilgjengelige arenaer. Når kommunen sier at samfunnsplanen skal styre andre planer, budsjett og arealbruk, bør det også bety at kulturlivet får egnede og rimelige lokaler, mer støtte til opplæring og bedre muligheter for å beholde unge i overgangen til voksenaktiviteter. Det vil styrke både bredden i kulturlivet og utviklingen av framtidige musikere i Fredrikstad.	Jeg ville vært stolt av et framtidig Fredrikstad som satser så tydelig på frivillighet, kultur og fellesskap at flere kan delta hele livet. Kommunen sier selv at samfunnsplanen skal vise retning for hvordan Fredrikstadsamfunnet skal utvikles, og kunnskapsgrunnlaget peker på kultur, idrett og frivillighet som viktige arenaer for deltakelse, tilhørighet, livskvalitet og mestring. Jeg ville også vært stolt av en kommune som tar overgangen fra barne- og ungdomsaktivitet til voksenaktivitet på alvor. Dersom Fredrikstad satser mer på instruksjon, voksenopplæring og gode utviklingsløp i kulturlivet, kan flere unge fortsette lenger, kulturlivet blir rikere, og byen kan utvikle flere svært gode – og også profesjonelle – musikere. Dette vil være helt i tråd med kommunens mål om deltakelse, likeverd og sterke lokalsamfunn. Til slutt ville jeg vært stolt av et Fredrikstad som gir frivillige kulturorganisasjoner rammer som gjør det mulig å lykkes i praksis: egnede øvings- og konsertlokaler, bedre støtte til opplæring og lavere økonomiske barrierer for deltakelse. Da bygger kommunen videre på noe av det beste den allerede har – et bredt frivillig engasjement og et kulturliv som skaper fellesskap på tvers av alder, bakgrunn og økonomi	Jeg håper framtidas generasjoner skal si at vi tok valg som gjorde Fredrikstad mer inkluderende, mer levende og mer rettferdig. At vi forsto at kultur, frivillighet og gode fellesskap ikke er pynt, men en viktig del av samfunnsutviklingen. Kommunens eget kunnskapsgrunnlag peker på at kultur, idrett og frivillighet bidrar til deltakelse, tilhørighet, livskvalitet og mestring, og samfunnsplanen skal være kommunens viktigste styringsdokument for veien videre. Jeg håper også de kan si at vi satset på unge i overgangen til voksenlivet, og at vi gjorde det mulig å fortsette i kulturlivet også etter barne- og ungdomsårene. Hvis Fredrikstad legger bedre til rette for instruksjon, voksenopplæring og utviklingsmuligheter i frivillige kulturmiljøer, kan byen både beholde flere unge lenger og utvikle et rikere kulturliv med flere svært dyktige – og også profesjonelle – musikere. Dette er særlig viktig i en kommune som har lavere andel unge voksne enn landet ellers. Jeg håper de skal si at vi investerte i det som binder folk sammen: tilgjengelige møteplasser, sterke frivillige organisasjoner og kulturtilbud som folk faktisk hadde råd til å delta i. Da vil vi ha tatt valg som styrket både lokalsamfunnene og framtidas Fredrikstad.	Fredrikstad bør samarbeide mer med nabokommunene om kultur, frivillighet og regionale møteplasser. Kommunen skriver selv at samfunnsplanen skal være det viktigste styringsdokumentet for hele Fredrikstadsamfunnet, og planprogrammet løfter fram behovet for samarbeid både regionalt og med andre aktører. Det viser også til forpliktende samarbeid i Nedre Glomma og behov for helhetlige løsninger på tvers av kommunegrenser. Dette bør også gjelde kulturlivet. Fredrikstad og nabokommunene bør samarbeide mer om øvingslokaler, konsertarenaer, opplæring, instruktørressurser og talentutvikling. For korps og andre frivillige kulturorganisasjoner er dette særlig viktig, fordi sterke regionale samarbeid kan gi bedre ressursbruk, flere utviklingsmuligheter og et rikere kulturliv enn hver kommune klarer alene. Det er også naturlig å samarbeide mer om unges overgang fra barne- og ungdomsaktiviteter til voksen kulturaktivitet. Dersom kommunene tenker mer regionalt om rekruttering og utviklingsløp, kan flere bli værende i musikken lenger, og regionen kan utvikle flere dyktige – og også profesjonelle – musikere. Det vil styrke hele kulturlivet i Nedre Glomma.		Et Fredrikstad i 2040 med mindre sosial ulikhet og mindre utenforskap er et samfunn der flere opplever tilhørighet, deltakelse og mestring i hverdagen, uavhengig av økonomi, alder eller bakgrunn. Kommunens eget kunnskapsgrunnlag peker på at Fredrikstad har utfordringer knyttet til levekår, helse og samfunnsdeltakelse, og at sosial bærekraft handler om at alle skal ha et likeverdig grunnlag for et godt liv, tilgang til viktige tilbud og mulighet til å være del av et levende nærmiljø. Det betyr også et Fredrikstad der kultur, idrett og frivillighet brukes mer aktivt som verktøy mot utenforskap. Kommunen løfter selv fram at frivillige organisasjoner skaper tillit, inkludering, nettverk og møteplasser på tvers av skillelinjer i samfunnet, og at deltakelse i fellesskap er viktig for gode lokalsamfunn. For kulturlivet betyr dette at flere må få reell mulighet til å delta. Dersom kommunen satser mer på frivillige kulturorganisasjoner, rimelige øvings- og konsertlokaler, støtte til instruksjon, voksenopplæring og bedre overgang fra ungdoms- til voksenaktiviteter, kan flere bli værende i trygge fellesskap over tid. Da kan Fredrikstad både redusere utenforskap og bygge et rikere og mer inkluderende kulturliv. Dette henger godt sammen med at samfunnsplanen skal sette retning for hvordan Fredrikstadsamfunnet utvikles framover.	For at alle skal føle seg trygge og ivaretatt i hverdagen i 2040, må Fredrikstad være et samfunn med sterke fellesskap, mindre økonomiske barrierer og flere tilgjengelige møteplasser. Kommunens eget kunnskapsgrunnlag peker på at kultur, idrett og frivillighet er viktige arenaer for deltakelse, tilhørighet, aktivitet og mestring, samtidig som byen har levekårsutfordringer og store forskjeller mellom områder. Det betyr at trygghet ikke bare handler om tjenester, men også om å høre til. Fredrikstad kommunes strategi for frivillighet legger vekt på samspill mellom kommune og frivillig sektor, og beskriver frivilligheten som viktig for inkludering, fellesskap og lokale møteplasser. Skal flere føle seg ivaretatt, må kommunen derfor satse mer på frivillige organisasjoner og arenaer der mennesker møtes jevnlig og på tvers av alder og bakgrunn. For kulturlivet betyr dette bedre vilkår for organisasjoner som skaper slike fellesskap i praksis. Rimelige øvings- og konsertlokaler, mer støtte til instruksjon og voksenopplæring, og bedre muligheter for å bli værende i aktivitet fra ungdom til voksenliv, vil gjøre at flere opplever mestring, utvikling og tilhørighet. Det er slike strukturer som kan forebygge utenforskap og styrke tryggheten i hverdagen.Send neste spørsmål, så svarer jeg i samme korte stil.	I 2040 bør Fredrikstad ha en robust og bærekraftig økonomi med større handlingsrom til å investere langsiktig, ikke bare håndtere press på kort sikt. Kommunens egne dokumenter peker på at budsjettutfordringer, demografi og levekårsutfordringer svekker det økonomiske handlingsrommet, og at dette må møtes med langsiktige strategier. Det er også viktig at kommunen prioriterer forebygging, selv om det kan koste mer på kort sikt. I planprogrammet står det uttrykkelig at kostnaden ved å prioritere forebygging kan lønne seg på lang sikt, selv om det gir en «pukkelkostnad» i starten. Det bør være et tydelig prinsipp for kommuneøkonomien fram mot 2040. For meg betyr en god kommuneøkonomi også at Fredrikstad har råd til å styrke det som forebygger utenforskap og bygger sterke lokalsamfunn, som frivillighet, kultur, opplæring og inkluderende møteplasser. Når kommunen selv løfter fram frivillighet og deltakelse som viktige ressurser i samfunnsutviklingen, bør også økonomien brukes slik at flere kan være med, og slik at frivillige organisasjoner får mer bærekraftige rammer.	Fredrikstad bør være en kommune der det er attraktivt å bo, bli og utvikle seg, ikke bare jobbe. Kommunens eget kunnskapsgrunnlag viser at Fredrikstad har lavere andel unge voksne enn landet ellers, og at flere unge voksne er viktig for videre befolkningsvekst. Skal kommunen tiltrekke og beholde kompetanse i 2040, må den derfor tilby gode lokalmiljøer, et rikt kulturliv, inkluderende fellesskap og reelle muligheter for utvikling gjennom hele livet. Det betyr også at Fredrikstad må satse mer på det som gjør folk lystne på å bli værende: gode boligløsninger, sterke fagmiljøer, og ikke minst et levende frivillig kulturliv. Kommunens planprogram peker selv på behovet for å gjøre kommunen mer attraktiv, blant annet for tilflytting og som samarbeidspartner, og samfunnsplanen skal styre både prioriteringer og arealbruk. Da bør det også legges bedre til rette for frivillige kulturorganisasjoner, opplæring, rimelige lokaler og gode overganger fra ungdoms- til voksenaktiviteter. Det vil både styrke livskvaliteten i byen og bidra til å utvikle og beholde framtidig kompetanse, også innen musikk og kultur.	Næringslivet i Fredrikstad i 2040 bør kjennetegnes av mangfold, innovasjon og evne til å tiltrekke og beholde kompetanse. Kommunens planprogram beskriver økonomisk bærekraft som «å skape i Fredrikstad», og samfunnsplanen skal gi retning for hvordan kommunen utvikles som sted å bo, arbeide og skape. Det betyr et næringsliv som ikke bare er sterkt økonomisk, men som også henger tett sammen med byens attraktivitet, kompetansemiljøer og livskvalitet. Kommunens kunnskapsgrunnlag peker på at Fredrikstad har færre unge voksne enn landet ellers, og at denne gruppen er viktig for videre vekst. Derfor må kommunen også satse på det som gjør at folk ønsker å bli: gode lokalmiljøer, kulturtilbud, frivillighet og utviklingsmuligheter. Jeg mener også at næringslivet i 2040 bør være preget av mer samarbeid med frivillighet, kultur og lokalsamfunn. Kommunen løfter selv fram frivilligheten som en nøkkelfaktor for gode og inkluderende samfunn. Et sterkt kulturliv og gode frivillige fellesskap gjør Fredrikstad mer attraktiv både for innbyggere, arbeidstakere og arbeidsgivere. Derfor bør også satsing på kultur og frivillighet ses som en del av grunnlaget for et sterkt næringsliv i framtida	Et robust Fredrikstad i 2040 må bygges på både god beredskap og sterke fellesskap. Kommunens planprogram løfter fram samfunnssikkerhet og beredskap som et hovedtema, og peker på et urolig verdensbilde, klimarisiko, sårbar infrastruktur og behovet for et tryggere og mer robust samfunn. Det understrekes også at samhold i samfunnet er en beredskapsressurs, og at kommunen må styrke egenberedskap, kontinuitetsplaner og beredskapsøvelser i samarbeid med lokale aktører. For å lykkes må Fredrikstad derfor satse mer på lokale møteplasser, frivillighet og organisasjoner som bygger tillit og tilhørighet over tid. Kommunens frivillighetsstrategi sier at frivillige organisasjoner skaper nettverk, tillit og inkludering, og at kommunen allerede har erfart at frivilligheten raskt kan bidra i særskilte situasjoner. Det betyr også at kultur og frivillighet må ses som en del av samfunnets robusthet. Kunnskapsgrunnlaget sier at kultur, idrett og frivillighet er sentrale arenaer for deltakelse, tilhørighet, fellesskap og mestring. Derfor bør Fredrikstad styrke de frivillige kulturmiljøene med bedre rammer, rimelige lokaler og støtte til aktivitet og opplæring. Det vil gjøre byen mer robust også når det uventede skjer.							I 2040 må Fredrikstad balansere vekst og vern ved å utvikle byen smartere, ikke bare større. Kommunens eget planprogram peker på at ny samfunnsdel og arealstrategi skal håndtere avveininger mellom ulike behov, og nevner blant annet press mellom større utbygging, lokalmiljøkvaliteter og strukturer for myke trafikanter. Arealdelen sier også at arealbruk må skje innenfor rammer som ivaretar viktige hensyn. For meg betyr det at vekst må skje på en måte som tar vare på natur, nærmiljø, kulturmiljø og møteplasser, samtidig som byen utvikles. Fredrikstad bør ikke vokse ved å svekke det som gjør kommunen attraktiv å bo i, men ved å bygge videre på eksisterende kvaliteter og bruke arealer, bygg og infrastruktur klokere. Dette er også i tråd med kommunens overordnede planlegging, der samfunnsdelen skal gi retning for hvordan mål og strategier faktisk gjennomføres. Det handler også om å verne og utvikle kulturell infrastruktur. Hvis Fredrikstad ønsker vekst i innbyggertall, attraktivitet og livskvalitet, må det samtidig sikres plass til frivillighet, kulturliv og egnede arenaer for aktivitet. Gode lokaler for øving, konserter og fellesskap bør derfor ses som en del av det som må vernes og utvikles i en voksende kommune.	I 2040 bør transport og mobilitet i Fredrikstad fungere slik at det er enkelt, trygt og rimelig å komme seg rundt i hele kommunen. Siden samfunnsplanen også skal inneholde en arealstrategi, bør transportløsningene støtte målene for hvordan Fredrikstad skal være å leve i, skape i og møte framtiden i. Det betyr bedre sammenheng mellom boligområder, skoler, arbeidsplasser, kulturarenaer og fritidstilbud, og gode løsninger for kollektivtransport, sykling, gange og trygg ferdsel for alle aldersgrupper. Mobilitet handler ikke bare om vei og transport, men om muligheten til å delta i hverdagsliv, arbeid, frivillighet og kulturliv. For frivillige kulturorganisasjoner er dette også viktig. Hvis unge, voksne og eldre skal kunne delta i øvelser, konserter og andre aktiviteter, må det være lett å reise mellom bydeler og lokalsamfunn, også på kveldstid. God mobilitet er derfor en viktig del av et mer inkluderende og tilgjengelig Fredrikstad i 2040.	I 2040 bør byen og lokalsamfunnene i Fredrikstad være levende, trygge og inkluderende steder med gode møteplasser, kulturtilbud og sterke fellesskap. Kommunen peker selv på at samfunnsplanen skal vise hvordan Fredrikstad skal bli et bedre sted å leve, å skape og å møte framtiden, og at arealstrategien skal støtte disse målene. Det som gjør steder attraktive, er ikke bare boliger og utbygging, men også muligheten til å høre til og delta. Kommunens kunnskapsgrunnlag sier at kultur, idrett og frivillighet er sentrale arenaer for deltakelse, tilhørighet og livskvalitet, og at kultur skaper fellesskap, identitet og tilgjengelige, ikke-kommersielle møteplasser. Derfor bør Fredrikstad i 2040 ha lokalsamfunn med rimelige og egnede arenaer for frivillighet og kulturliv, slik at flere kan delta gjennom hele livet. For korps og andre frivillige kulturorganisasjoner betyr dette lokaler for øving og konserter som faktisk er mulig å bruke uten at kostnadene blir for høye. Det vil gjøre både byen og lokalsamfunnene mer attraktive å bo i.	Trygge steder å bo og bevege seg i 2040 må være steder med gode nærmiljøer, trygge møteplasser og sterke fellesskap, også når det oppstår en krise. Fredrikstad kommunes planprogram peker på samfunnssikkerhet og beredskap som et viktig tema, og understreker behovet for et tryggere og mer robust samfunn. Samtidig løftes nærmiljø fram som et sentralt innsatsområde i folkehelsearbeidet, og boligpolitikken skal bidra til at alle kan bo trygt og godt. For meg betyr det også at trygghet ikke bare handler om fysisk sikkerhet, men om tilhørighet og deltakelse i hverdagen. Kommunens kunnskapsgrunnlag sier at kultur, idrett og frivillighet er sentrale arenaer for deltakelse, tilhørighet, aktivitet og mestring, og at kulturtilbud kan skape tilgjengelige og ikke-kommersielle møteplasser som støtter sosial inkludering. Derfor bør Fredrikstad i 2040 ha lokalsamfunn med rimelige og tilgjengelige arenaer for frivillighet og kulturliv, slik at flere kjenner hverandre, deltar aktivt og står sterkere sammen når noe uventet skjer. Slike møteplasser og fellesskap gjør både byen og lokalsamfunnene mer robuste i kriser.	styreleder Borge musikkorps
20	Nær tilgang til naturen og ivaretakelsen av den. Fredrikstad marka, skimuligheter, dammene, parkene - skoler som drar på tur i marka og som gir også de barna som ikke blir tatt med på slike turer en mulighet til å oppleve naturen.	1. Satsning på barn og unge: skolebygg og bemanning, møte utfordringer med mye rasisme mellom innvandringsgrupper på barneskolen/ungdomsskolen, inkludering og fokus på mangfold. 2. Idrettsarenaer for alle spesielt i barneidretten: flest mulig lengst mulig i idretten. Breddeidrett, ikke tidlig elitesatsing. 3. Bevare natur og ta vare på naturen i Fredrikstad	At vi løser de utfordringene som er synlig på skoler og idrettsarenaer i tidlig alder, vedrørende mobbing, hets mot homofile og rasisme blant barn og ungdom.		Bevarelse av natur og satsning på barn og ungdom.					Gode vilkår for næringslivet, men også skille seg ut som et attraktivt sted å bo med gode skoler, lite kriminalitet, bredt tilbud til barn og unge og bevarelse av naturen.	Stabilt og en viktig del av å holde arbeidsledigheten i Fredrikstad nede.	Bedre kontakt mellom styringsmyndigheter og befolkningen i Fredrikstad, utjevne økonomiske forskjeller, bedre forståelse av hverdagen til barn og unge i skolen og at arbeid er gjort med utfordringene i barne og ungdomsskolen vedrørende rasisme, hets, mobbing og tendenser til gjenger allerede tidlig.	Få folk til å se resultatet av de eventuelle bidragene folk skal gjøre angående klima.	Se resultatet- ikke skremsel							Handlingsplan og endring for levekårene til de yngste, fokus på barneskole og ungdomsskole.	En robust befolkning og nærhet mellom kommunale styringsmakter og folkene som bor i kommunen	
21	Jordnært, relativt små forskjeller på folk. Relativt trygt, "alle kjenner alle"	Bevare markagrensa for fremtidens generasjoner, styrke mosjon - og idrettsarenaer for alle aldre!, Investere i idretts og kulturarenaer som kan trekke turister/arrangement til byen. Jfr Kristiansand - De har både kust og kulturarena og er mindre enn vår by. Tenk ringvirkninger. Gjøre byen attraktiv for investeringer i arbeidsplasser	Om Fredrikstad virkelig hadde blitt en god vertskommune for eksiterende bedrifter og nye!!	At Fredrikstad er en attaraktiv by fordi den har bynær mark for tur og rekreasjon, skianlegg og badestrender som er tilgjengelig for alle!	Samferdsel,vann/avløp, kommunale tjenester - kanskje til og med slå seg sammen. Mindre administrasjon	GJØR DIN PLIKT - KREV DIN RETT, så enkelt og så vanskelig, men alle må bidra for at alle skal få nyte. Sats på å styrke barnehager/ skole/krav til integrering. Mer variert skoledag, mer mosjon, mindre tilrettelegging - Istedefor å frykte privatskoler - så "brett opp ermene" og utnytt ressurser i den offentlige skolen. Se på elevene som kunder. Lærerene er der for kunden ikke omvendt. Vær stolt av jobben - det er det grunn til!	Ideelt sett bør alle ha det bra, men det er en utopi, men best mulig bør være et mål.	Gjør din plikt, krev din rett - jeg mener det ligger mye her, vi kan ikke forvente at alt skal tilrettelegges, det er ikke samfunnsøkonomisk. Vi må tørre å kreve at alle bidrar. "Felles referanser"/krav fra samfunnet må defineres og forstås slik at alle jobber mot samme mål.	Under kontroll Unngå å bygge ut bygdestrøkene, samle folk sentralt - gir mindre kostnader kommunale tjenester.	En god vertsby for allerede etablerte næringer og fremstå/tilrettelegge for ny næring. Jobbe aktivt for å tiltrekke seg næringer som krever høyere utdanning. SØRGE FOR AT HØGSKOLEN blir i Fredrikstad. En skaldale at Sykehuset ble flyttet til et jorde i Sarpsborg.	Håper på bedring og at Fredrikstad Kommune tar sitt ansvar og virkelig er en god vertskommune for etablerte bedrifter som har økt behov for plass. Det er vel ikke ønskelig at "man" heller etablerer seg i Vestby osv...	Samhold, forståelse, god integrering, felles referanser	Sentralisere	At det faktisk gir mening og resultater	Klart vann, definerte markagrenser som vernes for kommende generasjoner Vi handler lokalt, vi handler ikke fra Kinesiske nettsteder etc. Kvalitet fremfor kvantitet	På bedringens vei får vi håper	Ungdom må forstå at netthandel/ bruk av TIK TOK o.l ikke er miljøvennlig, det er ekstremt energikrevende. Det er ikke bra at utenlandske datasentre etablerer seg i Norge (dersom data som lagres ikke er samfunnsnytting) - svært energikrevende	Vann/avløp/drenering, krav til bygg om trygg forankring o.l	Klare rammer, mindre byråkrati, verne det som er verdt å vern, ikke bare for "å verne"	Sik vi har utviklet vår by med stor utbygging i utkantstrøk/lokalsamfunn så har vi tilrettelagt for enorm bilbruk.	Sentrum/byen blir attraktiv hvis det bor folk der som benytter tilbudte fasiliteter. Slå ned på ungdomsmiljøer som får etablere seg i sentrum og som bare henger for å lage trøbbel - Trygge voksne må på plass. Ideen med rådhus på Stortorvet var ikke dum.	Tilgang, vei/vann/avløp og strøm og helse	
22	Viktig at kommunen opprettholder de tilbud som i dag finnes, med tanke på barn, unge og eldre. Tilskudd til frivillige organisasjoner og foreninger må opprettholdes på minimum samme nivå som i 2025.	1. Boligbygging i de ytre deler av kommunen må økes, dette med tanke på å få barnefamilier til å bosette seg i Fredrikstad. 2. Utvikle og etablere tilbud til befolkningen i henhold til den demografiske sammensetningen, j.f. Statistisk sentralbyrås fremskrevne folketall. 3. Som bosatt i Engelsviken så er det av største viktighet at det bygges nye gang- og sykkelveier. Fra Elingårdskilen og til Skåra er det i dag nesten livsfarlig å sykle.	At det fortsatt er et samsvar mellom behov og tilbud. Da tenker vi på helse, friluftsliv, unge etc. Samfunnsøkonomisk lønnsomt med tanke på barn og unge.	Vi får håpe at kommende generasjoner synes at kommunen har lyttet til befolkningen har fattet vedtak som ivaretar befolknings behov.	Utrolig viktig at Fredrikstad kommune samarbeider med øvrige kommuner innen helse med tanke på institusjonsplasser for eldre, barnevern, skole, PPT tjeneste og skolehelse. Som et eksempel på manglende samarbeid så kan vi jo vise til de nye renseanlegg som ble bygd både i Sarpsborg og Fredrikstad. Man må se et interkommunalt samarbeid i et større perspektiv enn man gjør i dag.	At befolkningen får de tjenester de til enhver tid har behov for.	Viser til svar i spørsmål 6.	Viser til spørsmål 6.	Viktig at kommunens regnskap går i balanse, slik at man unngår nedleggelse av viktige tjenesteytinger.	Legge til rette for nye virksomheter med tanke på små- og mellomstore virksomheter, slik at deres behov for kompetanse, areal og lokaler dekkes.	Infrastrukturen i Fredrikstad må forbedres med tanke på godstransport(jobbet 40 år i transportbransjen). Tenker da spesielt på dagens Fredrikstadbru og eventuell ny bru ved Moum. I tillegg er en bedre kommunikasjon mellom Borg Havn og E6.	Med tanke på uventede ting så finnes det neste ikke tilfluktsrom i Fredrikstad. Kommunens beredskapsplan er kanskje ikke optimal i dag. Kommunen må bli flinkere til å informere om innbyggernes eget beredskapsansvar.	Sykkelveier ut i distriktene for å redusere biltrafikk. Opprettholde et godt kollektivtilbud. Det bør også åpnes områder i byen hvor avrenning kan skje , dette for å unngå oversvømmelse. Godt eksempel er åpning av Veumbekken.,	Se svar på spørsmål 13.	Har ingen innspill til dette punktet.	Opprettholder markaområdet på dagens nivå. Flere grøntområder på Værsteområdet må etableres.		Se svar i pkt. 13 og 16.				Trafikksikre forhold. Tilfluktsrom til alle innbyggere.	Engelsviken lokalsamfunn
23	Hyggelige folk som vil hverandre godt. Båtliv. Skjærgård. Pent vær. Pen by. Mange muligheter.	Mer samarbeid med frivillighet. Handle mere lokalt. Ta vare på og utvikle møteplasser.	Vi fortetter med stil. Vekst er ikke et mål. Utvikling er å bevare. Mere gjenbruk.	At vi gjorde så godt vi kunne og var rause med hverandre. De forsto at markedsøkonomien ikke gjør folks liv bedre.	Renovasjon. Hockey. Lovpålagte tjenester. Skogsbruk. Matproduksjon. Aktiviteter på sjøen.	Flere jobber med integrering/inkludering. Flere får betalt for å koordinere frivillighet. Det å ta vare på de svakeste blir i større grad sett på som et felles ansvar. Vi har mange møteplasser som er gratis å besøke. Vi har nettverk som ivaretar de som er ensomme. Vi har digitale løsninger som gjør at vi når flere innbyggere med tilpasset informasjon.	Godt	Det nå bygges broer mellom kulturer. Sosial kontroll blir ikke akseptert.	Bedre. Staten må punge ut. Det er sykt at staten har 16 000 milliarder på bok samtidig som kommunen sparer seg til fant og ikke evner å forebygge. Gjelden til alle kommuner bør slettes av staten en gang før 2040.	Vi må satse mer på skolebygg og ansette fagkompetanse i skolene. Å ansette ufaglærte i skolen kan ikke være et sparetiltak. Vi å bygge nye skoler tilpasset samtiden med muligheter for flerbruk hele dagen.	Vi har stimulert til økt bærekraftig matproduksjon fram for subsidier til kjøtt. Det er flere lokale markeder som leier gratis på kommunens torv. Vi har satt lokale forutsetninger for å utvikle næringslivet. Vi bruker ikke ressurser på omkamper. Næringslivet har skjønt at kultur trekker besøkende. Vi har flere tydelige kulturattraksjoner og økt tilskudd til lokale samarbeid for næring/kultur.	Mere lokal handel og regionalt samarbeid. Flere ansatte innen oppvekst og integrering.	Rensing av kloakk og utslipp fra Øra. Ikke mer utbygging når det er stort potensial for fortetting.	Det er lett. Jeg tar miljøbevisste valg hver dag.	Mindre styrtregn.	Vi bevarer etter beste evne, men man trenger attraksjoner for å få folk mere ut.	Aner ikke	Man må verdsette naturen framfor markedsliberalisme. Bevaring av natur er viktigere en økonomisk vekst.	Vet ikke	Bedre enn i dag, hvor man unngår buss om man kan, fordi man ofte må vente når det er rush og kollektivt er ikke pålitelige når det kommer snø.	Lokale møteplasser og sender folk kan være uten å betalt. Frivilligheten får insitament for å skape aktivitet.	Kapasitet i tilfluktsrom. Rutiner	
24	Fredrikstad er et varmt og mangfoldig lokalsamfunn med sterke fellesskap, høy frivillig innsats og mange robuste nærmiljøer. Det finnes allerede et stort engasjement for å løfte barn, unge og familier som strever – både i tjenestene, i sivilsamfunnet og i befolkningen. Samarbeidsviljen er stor, og det er kort vei mellom innbyggerne, frivilligheten og kommunen. Dette er kvaliteter vi må bygge videre på.	1.Redusere sosial ulikhet og sikre at alle får dekket grunnleggende behov ingen skal bo utrygt, stå uten mat på bordet eller stå uten nødvendig hjelp. 2.Styrke deltakelse og inkludering i fellesskapet alle barn, unge og voksne skal ha tilgang til fritidsaktiviteter, nettverk og møteplasser. 3.Skape trygge, bærekraftige og robuste lokalsamfunn hvor tjenestene jobber tidlig, helhetlig og tett på familier, og hvor frivilligheten er en sentral samarbeidspartner.	At vi er en kommune som tar sosial ulikhet på alvor, og som er kjent for løsninger som faktisk virker i møte med utenforskap, bostedsløshet, rus og psykiske helseutfordringer. Jeg ville vært stolt av en by som setter menneskeverd først, har lav barnefattigdom, trygge nærmiljøer og et sterkt samarbeid mellom kommune, næringsliv og frivillighet, hvor ingen faller mellom stolene.	At vi hadde mot til å prioritere de som hadde minst, og at vi så sammenhengene mellom bolig, helse, økonomi, deltakelse og trygghet. At vi ikke skjøv problemene foran oss, men investerte i forebygging og tidlig innsats. Og at vi bygget en by som løftet livskvalitet, reduserte utenforskap og sikret barns rett til en god framtid.	Fredrikstad og nabokommunene står i mange av de samme utfordringene – økende sosial ulikhet, press på tjenester, bosetting, arbeidsinkludering, folkehelse og befolkningsutvikling. Flere av disse utfordringene er regionale av natur og kan ikke løses av én kommune alene - vurdere tettere samarbeid på områder det er naturlig å utvikle tjenester sammen - tettere politisk samarbeid for å påvirke stat og fylkeskommune om felles utfordringer.	Et Fredrikstad med mindre ulikhet og utenforskap er et samfunn hvor: •alle barn har trygge boforhold, uavhengig av foreldrenes økonomi •helse-, oppvekst- og sosialtjenester oppdager utfordringer tidlig og følger opp helhetlig •frivilligheten og ideell sektor er en del av løsningen – ikke et tillegg •familier med økonomiske utfordringer ikke stigmatiseres, men møtes med åpenhet og respekt •alle har tilgang til lavterskel møteplasser, fritidstilbud og inkludering i fellesskapet •unge har mulighet til å lykkes i skole og arbeid, uavhengig av bakgrunn Det er en kommune hvor grunnleggende behov – bolig, mat, trygghet og helse – er sikret for alle.	Barn og unge: •bo trygt og stabilt •delta i fritid og skole uten økonomiske barrierer •ha voksne som følger opp og tjenester som ser dem tidlig •oppleve tilhørighet og psykisk trygghet Voksne: •ha økonomisk trygghet, tilgang til arbeid og gode nærmiljøer •få støtte når livet blir vanskelig – uten skam •møte tjenester som samarbeider og ikke skyver ansvar mellom seg Eldre: •ha sosialt fellesskap, aktivitet og trygge boformer •få rask og god hjelp når helse utfordres •oppleve verdighet og deltakelse i lokalsamfunnet	•Trygge og stabile boforhold – ingen barn skal bo utrygt eller risikere bostedsløshet. •Helhetlig og tidlig innsats – tjenester som jobber sammen, ikke hver for seg. •Sterke nærmiljøer med møteplasser, aktivitetstilbud og lavterskel støtte. •God psykisk helsehjelp – tilgjengelig uten vanskelige terskler. •Solid frivillighet og ideell sektor – et sivilsamfunn som får rammer til å bidra. •Rettighetskompetanse – at innbyggerne får den hjelpen de har krav på, når de trenger den.															Kirkens Bymisjon
25	Det er viktig å bygge videre på unges engasjement. Flere fritidsklubber, flere møteplasser for unge, gratis lokaler for ungdomsorganisasjoner osv. Gratis sykkelreparasjon for folk under 30	Grønnere byplanlegging, takhager, by-bier ol. universell utforming av offentlige skoler mindre forskjeller og demping av segregeringa	Jeg ville vært stolt av Fredrikstad om Fredrikstad gikk foran som en klima-kommune og la til rette for grønnere livsstil blant befolkningen og flere solceller på offentlige bygg. Det er også viktig å motvirke de økonomiske forskjellene som er tydelige i kommunen idag	at vi la til rette for et fremtidig samfunn hvor vi sikra at barn ikke vokste opp i fattigdom, hvor de sosiale forskjellene var så små som mulig, hvor alle skolene var tilrettelagt slik at mulighetene reelt sett var like for alle og hvor en stor del av naturen var vernet om for fremtidige generasjoner	mer samarbeid om klimamål	bedre universell utforming, makspris på fritidsaktiviteter for unge, flere gratistilbud for unge, lavere matpriser, mindre segregering	bedre tilrettelegging i arbeidslivet og i skole, og flere plasser på sykehjem. Bedre arbeidsvilkår for helsepersonell slik at vi får sikret et godt velferdstilbud. Det er også viktig å bevare naturen i Fredrikstad for fremtidige generasjoner	gode velferdsordninger og en god, inkluderende og tilrettelagt skole															
26	Usikker. Har bodd her i snart seks år, men føler meg ikke som en del av Fredrikstadsamfunnet.	Stoppe det enorme naturtapet i kommunen og nedbygging av arealer. Prioritere Fredrikstad innbyggere, fremfor hytteeiere. Bedre barnas oppvekstvilkår.	Om Fredrikstad innførte stopp av nedbygging av natur for hyttebygging, og tok Norges forpliktelser i Naturavtalen på alvor. Om Fredrikstad tok grep for å gjøre kysten vår tilgjengelig for oss som bor her hele året, fremfor å tillate hytteeiere å gjøre det stadig vanskeligere for oss å få tilgang til kyst, kyststi, strender og badeplasser. Om Fredrikstad prioriterte barna våre, og deres omstendigheter i skole og SFO. Det er ikke nok voksenressurser på skole eller SFO og barna våre lider av det.	Det kommer an på om vi snakker om faktiske valg eller fiktive valg. De valgene som fattes i Fredrikstad i dag når det gjelder nedbygging av arealer er det ikke stort positivt å si om. Privatiseringen som tillates hytteierne er det heller ikke stort positivt å si noe om. Måten barna våre nedprioriteres på: ditto. Hvis vi skal snakke om hva jeg håper, så håper jeg at de folkevalgte i kommunen vår tar generasjonsprinsippet på alvor NÅ. At de tør å ta de såkalte uppopulære valgene som faktisk gagner fremtidige generasjoner. Som sørger for at fremtidige generasjoner har grønne lunger, 100metersskoger, store sammenhengende grønt- og viltbelter tilgjengelig. At vi fortsatt vil se rådyr og elg i skogene våre, fordi det fortsatt er mulig for dem å overleve. Jeg håper kommunestyret innfører smarttelefonfrie barneskoler i hele kommunen, og tilrettelegger for innsamling av smarttelefoner ved skoledagens start. At de tar grep for å beskytte barna våre mot de skadelige effektene tilgang til internett og sosiale medier har for barna våre.	Næringsutvikling. Hvor mange næringsområder har man egentlig behov for? Fyll opp ledige næringsarealer på tvers av kommunegrenser. Masseforvaltning, gjenbruk av masser. Sirkulær økonomi generelt. Arealforvaltning.	God integrering. Møter på tvers av kulturer. Forståelse for hverandre. Faktisk ytringsfrihet, hvor man kan ytre seg uten frykt for hets og trusler. Et debattklima som ivaretar ungdomspolitikere og sørger for at de klarer å stå i det og ende opp som voksne politikere. Stemmerett (1 stemme) for ungdommens kommunestyre i bystyret. Fritidstilbud for alle, både barn, unge og voksne (ikke bare pensjonister). Opprustning av såkalte utsatte bydeler.	Vanskelig å gi annet enn et intetsigende svar på dette spørsmålet. "Bedre enn i dag."	Godt opplyste underganger/gater osv som gjør det tryggere for folk å ferdes på kvelden.	Den bør jo være god, men det avhenger av faktorer som statstilskudd, skatteinngang, antall innbyggere med komplekse helsebehov osv osv.	Mer diversifisert enn i dag. Vanskelig å finne relevante jobber i byen om man ikke er håndverker/ingeniør, helsepersonell eller IKT-utdannet. For å beholde kompetansen må man jo sørge for at byen/kommunen er attraktiv å bo i. At man får bolyst og blilyst. For oss som er opptatt av tilgang til natur og kyst blir blilysten mindre for hvert år som går. Det må også være attraktivt for barnefamilier å bosette seg og bli i kommunen. Med knappe åpningstider for SFO er det krevende å være pendler eller håndverker. Om dere ønsker å barnefamilier skal bosette seg og bli i kommunen bør dere gjøre det enklere for barnefamiliene å få hverdagen til å gå opp. Eksempelvis ved å styrke SFO og dets åpningstider. Etter å ha bodd her i snart 6 år anbefaler jeg ingen å flytte til Fredrikstad.		Forebyggende arbeid mtp klimatilpasning, steinsprang, overvann m.m. Ikke tillate bygging i områder med overvannsproblematikk. Benytte seg av de grå arealene vi har for å bygge opp tilgangen til grønn energi, ikke bygge ned karbonrike arealer og natur for å sette opp solcelleanlegg. God selvforsyningsevne blant bøndene våre. Økt egenberedskap. Gode lekeplasser med tilgang til både sol og skygge for barna våre. Utvikling av e-helse slik at de eldre kan bo hjemme lengst mulig.	Stoppe nedbyggingen av arealer. Benytte grå arealer til grønn energi. Stille krav til utbyggere om å dekke størst mulig grad av energibehovet tiltaket vil føre til gjennom egenproduksjon av energi (bergvarme, solceller på tak/fasade, små vindmølleanlegg i industriområder osv). Se på muligheten for omregulering av gamle næringsbygg til boligformål. Fortetting i form av enklere reguleringskrav/prosesser knyttet til bygging i "eplehager". Innføre byggestopp på fritidsboliger. Innkjøpsavtaler for brukte møbler, ordninger for reparasjon, resirkulering og brukt IKT-utstyr. Kutte ned på bruken av engangsprodukter ved møtevirksomhet. Fortsette med å stimulere til økt gjenbrukskultur blant innbyggerne. Sette opp gjenbruksstasjoner på Øra hvor folk kan hente brukbare ting/møbler/materialer gratis (også bonus for den sosiale bærekraften). Se på energiproduksjonen og bruken av den. Stimulere til mindre bruk av personbil. Sørge for utslippsfrie transportalternativer ved leveringer/anskaffelser. Se på byggematerialene dere benytter når dere har byggeprosjekter. Masseforvaltning og gjenbruk av masser.	At det har en effekt og ikke bare er symboltiltak.	Bedre tilpasset ekstremværhendelser slik at styrtregn og andre flomhendelser påvirker oss i mindre grad enn i dag. Tilpasset den økende varmen som kommer til å komme, med tilgang til skyggeområder i bybildet/parker/lekeplasser m.m. Krav til bygging av blokker som gjør beboere i stand til gjennomlufting av leiligheter på varme dager. Et robust landbruk som takler lange tørkeperioder og lange regnperioder.	Dere har tatt grep og snudd nedbyggingen av arealer i kommunen. Det er gjennomført naturrestaureringsprosjekter, og det er større grønne arealer. De ville dyrene våre har muligheten til å fortsatt leve i kommunen vår. Vi har fortsatt tilgang til grønne lunger og 100metersskoger.	At vi "bruker opp" de grå arealene våre før vi går løs på naturressursene våre. At det stilles krav til utbyggere om energiproduksjon på egen tomt. At man tar grundige vurderinger på hvor mye arealer man FAKTISK har behov for. Byggestopp på fritidsboliger. Det er nok av dem, la folk kjøpe hytter som allerede eksisterer og renovere/rehabilitere/bygge om dem. At man har forståelse for at Norges, og Fredrikstads, nåværende mentalitet knyttet til nedbygging av natur er hårreisende lite bærekraftig. Og at man har tatt denne forståelsen på alvor og ut i praksis.	God og robust infrastruktur som takler styrtregn, overvann, flom og vindfall. Stabil tilgang til strøm. At det ikke tillates å bygge tette flater i bybildene/større boligprosjekter/næringsområder. Et robust landbruk som er i stand til å takle klimaendringene slik at vi har tilgang på mat, også i fremtiden.	Ved å bruke opp de grå arealene vi allerede har, ved å ta grundige vurderinger på det faktiske behovet til et tiltak, ved å se på plasseringer på tomter.	Trygge gang- og sykkelveier, og nok av dem tilgjengelig. Et busstilbud som faktisk lar seg bruke (avganger en gang i timen er ikke tilstrekkelig). At vi fortsatt har gratis ferge.	Trygge. Grønne. Frisk luft. Nok plass/rom rundt seg. Tilgang til kysten FOR ALLE.	Robust infrastruktur. Tilgang til strøm. Trygg og kompetent kriseledelse.	
27	Mange gode aktiviteter og arrangementer som koster lite for barn, ungdom og eldre. Flott tilbud til pensjonister på dagtid!	1. Å legge til rette for alternative bofellesskap der alle aldersgrupper som bor alene: studenter, eslige, enslige kan tilbys i tilrettelagte serviceinstanser som f.eks. felles billeie, elsykkelleie, sosiale lokaler, trimrom, husdyrhold, hagearealer der det kan dyrkes urter, bær, frukt mm, vaktmestertjenester osv . Viktig med varierte aldersgrupper slik det er tenkt i prosjektet Mama Cicignon. 2. Ta vare på grøntarealene og marka vår, de viktigste rekreasjonsområdene 3. Få bysentrum levende og tiltalende igjen. Utvikle videre den flotte beplantningen vi har sett de siste årene.	Fortsatt Gamlebyen, den må tas godt vare på! Maken finnes ikke.... Kystkulturen og Glomma, og gratis ferge!	At det gis mulighet for å få jobb etter endt utdannelse, at en god togforbindelse til Oslo prioriteres og at det er mulig å få sitt eget sted å bo uten å ruineres økonomisk	Om store arenaer for konserter, sportarrangementer ol, klima og infrastruktur.	Større leilertetthet, gode aktivitetstilbud til foreldre og barn, bedre fokus på ungdom som trenger hjelp til psykisk helse og inkludering. Få ungdom inn i organer med politisk medbestemmelse, styre og stell.	Ha gode relasjoner der tillit og respekt er viktig mellom ulike aldersgrupper og ulike etniske grupper. Skape gode møteplasser (f.eks. på biblioteket og St. Croix aktivitetshus.) på tvers av generasjoner og grupper. Ha forventninger til folk, stille krav. Ha mentorer eller veiledere som kan være gode forbilder. La folk få ansvar og være delaktige i organiseringen.	Gode nabolag, aktive velforeninger, bli kjent med lokalmiljøet, legge til rette for omgivelser der folk kan møtes uformelt, bruke skolene mer på kveldstid.	Bærekraftig, ikke ta forhastede beslutninger, ofte kan raske økonomiske innskjæringer skape nye problemer i andre instanser..... problemene bare flyttes og kan således få enda større konsekvenser totalt sett.	Praktisk utdanning og arbeidsplasser må prioriteres. Det bør tilrettelegges spesielt for ungdom. Ta vare på utdøende yrker, spisskompetanse og et variert arbeidsliv. Tilby konferanser, messer og arenaer der gründere, folk med nye idéer og potensiale for utvikling får presentere seg. Skape fysiske arbeidsfellesskap.	Ikke la en liten gruppe mennesker få dominere næringslivet, inkluder små bedrifter.	At befolkningen har tillit til dem som styrer, at de tar fornuftige beslutninger og lytter til folk flest. At politikere kan samarbeide på tvers av partier.	Begrense utslipp, satse på fornybar energi, forbedre folks kjøpevaner, legge til rette for gjenbruk av hverdagslige ting og byggematerialer av ulike typer. Pålegge produsenter å bruke miljøvennlig emballasje. Smidigere avfallshåndtering. Begrense hogst av skog.	At det vil gjøre framtida bedre for alle mennesker, dyr og naturen mtp helse, leve/vekstvilkår, matproduksjon osv > et godt og mest mulig forutsigbart liv	Et godt sted å bo med ren luft, rent vann, ikke ekstremvær	Mer vekst, fruktbarhet og frodighet, og bedre arealutnyttelse	De må spille på lag, vi må få mer fornuftige (strengere) regler for bruk av naturressursene.	Mer generell opplæring av befolkningen, godt utviklet sambandsnett, god infrastruktur, begrenset boligbygging i utsatte områder der jordmassermasser er ustabile eller der vannet kan stige. Skikkelige og stabile kaianlegg, broforbindelser og veinett> raske evakueringsmuligheter og trygge og rikt utstyrte tilfluktsrom.	Strengere regler mot å skape forandringer som ikke kan reverseres. Kulturarv er viktig for vår identitet. Få avtrykk. Effektivisering og vekst på vernets premisser. Ikke øke kjøpepresset blant folk.	Forhåpentligvis mer smidig og effektivt uten å etterlate seg sår i naturen.	Ha en positiv vilje til å skape grønne lunger, små lokale samfunn der folk kan bli kjent med hverandre og viser ansvar for folk og omgivelser.	Se svar under klimakrise, folk må ha kunnskap om hvordan de skal agere og at lokalsamfunnet er forberedt på å løse felles problemer	
28	Vi som ganske nylig har etablert oss i Fredrikstad, opplever Fredrikstad som et inkluderende og åpent sted. Vi opplever kommunen som positiv og interessert i å etablere gode samarbeid med frivilligheten.	Slik vi ser det, bør et av de viktigste målene for Fredrikstad frem mot 2040 være å jobbe for at færre mennesker blir stående utenfor samfunnet. Flere personer i arbeid, evt. med tilgang til andre aktivitetstilbud som gir livet mening. Fortsette innsatsen og den positive trenden med andel unge som fullfører videregående opplæring og tidlig innsats som bidrar til at færre unge blir uføre. Vi mener at gode samarbeid hvor kommune, næringsliv og frivilligheten spiller på sine særegne styrker og tilbud, er avgjørende for å få til robuste, positive endringer i samfunnet.				Alle innbyggere i Fredrikstad har en meningsfull aktivitet å fylle hverdagen med. For mange vil det være skole, jobb, hobbyer, for andre vil det være å være frivillige verv og engasjement, og for en del vil det være aktiviteter og tilbud som tilrettelegges for andre. Alle barn og unge har mulighet til å delta på minimum en fritidsaktivitet de selv ønsker, personer med behov for assistanse får tilgang til dette slik at de får mulighet til å komme seg ut og nyte litt urbant byliv eller den vakre naturen Fredrikstad har å by på. Turstier og naturområder gjøre tilgjengelig for aktivitet og bevegelse.						Kommune, næringsliv og frivillighet har bygget robuste samarbeid som bygger på hver sektors styrker. Frivilligheten bør inkluderes i kommunens beredskapsplaner.										Innbyggere må vite hvilke aktører som gjør hva og hvor man kan henvende seg når en krise inntreffer. Men like viktig er at samarbeidsavtaler og beredskapsplaner er lagt mellom offentlige og private aktører på forhånd. Frivilligheten vil være en viktig bidragsyter og aktør under en krise, dersom planer er godt gjennomarbeidet og forankret før en krise inntreffer, vil aktørene stå bedre rustet til å gå i gang med arbeidet de er best på umiddelbart. Det er uheldig om stat og kommune skal finne ut av hvem som kan hjelpe med hva når krisen er inntruffet.	Kirkens SOS Borg
29	Nærhet til gode naturopplevelser, åpenhet, rolige og inspirerende omgivelser, mange kulturtilbud	- Bli blant Norges mest klima- og miljøvennlige kommuner - Rykke vesentlig høyere opp på statistikken når det gjelder sosial og økonomisk likhet - Bli Norges gjenvinningshovedstad	At vi var i Norgestoppen når det gjelder være klima- og miljøvennlig, å ta vare på natur, og integrering, likhet og trygghet	At vi ikke ødela eller forringet klimaet, naturen og miljøet, men etterlot alt i bedre stand enn før vår henerasjon	Arealpolitikken, unngå lokalisering av viktige virksomheter langt fra sentrum og kollektivknutepunkter, tiltak for klimaet og mot forurensning	Jf spm 1	Ha gode omgivelser og oppleve gode tjenester fra kommunen	Miljøvennlig og trygt transportsystem, grønne lunger, gode kommunale tjenester, gode kulturtilbud	Så bra at kommunen kan drive mye mer aktiv eiendomspolitikk, for å styre byutviklingen	Natur- og miljøvennlig by, med gode kulturtilbud	Varierende, bra med profilering på resirkulering og gjenvinning	God beredskap, inklusive god informasjon, og gode klimatilpasningstiltak	- Stimulere til miljøvennlig transport. Det må legges strenge restriksjoner på elsparkesykler, for å gjøre forholdene bedre og tryggere for fotgjengere og tråsyklister. - Satse på miljøvennlig energi; arbeide for solceller på tak over store p/plasser og andre «grå» områder, kommunal støtte til individuelle klimatiltak (som supplerer Enova) spesielt til verneverdig bebyggelse - Videre satsing på gratis fergedrift, med utvidet rutetilbud	Jeg føler at jeg bidrar til klodens overlevelse. I tillegg gir mange klimatiltak dobbel eller mangedobbel effekt (vinn-vinn) ved at man får mer mosjon, mindre forurensning, bedre mathelse, bedre opplevelser og kanskje også bedre økonomi	Stolte og bevisste innbyggere som verdsetter å bo i en grønn by	Verdsettes for lite i enkeltsaker, veid opp mot ensidig og kortsiktige og økonomiske hensyn. Gir fare for bit-for-bit-utbygging	Mye større vekt på natur- og miljøverdier. Kommunen bør styres etter natur- og klimabudsjett, jf Oslo kommunes klimabudsjett	God informasjon, god beredskap med vekt på samarbeid og tiltak i lokalsamfunn og naboskap	Jf spørsmål 17	Jf spørsmål 13	Gode natur- og friluftslivsområder, gode og trygge skoleveier og lekeplasser, gode og estetiske omgivelser	Jf spørsmål 18	

Id	Hva er det beste med Fredrikstad – for deg?	Hva er viktigst for deg når vi utvikler framtidas Fredrikstad?	Hva burde være annerledes i Fredrikstad om 10–12 år?	Hva håper du vi har fått til i Fredrikstad om 10–12 år?	Hva skal til for at alle skal trives i Fredrikstad?	Hva trenger Fredrikstad for at folk skal føle seg trygge i framtida?
1	Fritidstilbudet og mulighetene	Sikkerhet, bærekraft og muligheter for barn og unge	Kommunens økonomiske situasjon	Arena Fredrikstad, på riktig vis	At vi fortsetter å utvikle og å støtte fritidstilbudene og aktivitetene	Et politi som forebygger og er tilstede i byen.
2						
3	Korte avstander, sykle, marka, elva, kysten	Å plaleggge for neste generasjoner	Flere parker og færre biler.	Ikke ny togforbindelse til Oslo	At det er idrett og fritidsaktiviteter for alle	Bedre bomberom
4	Renslighet og trygghet	Samfunnet	Budsjett prioriteringer og sette folket først. Billig bolig	Ja håper det	Det er fin by med fine folk	Sikre sentrum og forebygge kriminalitet
5	Jeg liker Fredrikstad, liker kjøpsenter	At barna mine får jobber, trives på skolen, fotball, svømme	Litt mer venner og familie som flytter til Fredrikstad Jeg finne ikke jobb			Ike mer politi
6	Fint å gå tur i byen langs vannet, parkene	Utseende, miljø, parker, leke mulighet for barn	Mindre gjenger som går rundt, mer leke tilbud for barn	Mer leke muligheter for barn.	Bra tur områder, vedlikehold i sentrum	Mindre rus, mer vekter som er mer synlig
7	Parkene, naturområdene, promenaden langs elva, dammene	At det føles mer som en storby, at det er attraktivt å bo her og at folk skal flytte hit. Å få vekk stygge/falleferdig bygg	Pene bygg, restaurering. Mindre tomme tomter	At det føles mer som en storby. At området trosvikstranda/Evjekaia blir fiksa litt opp i		Mindre rus
8	Byens beliggenhet.	En bærekraftig kommune til nytte for innbyggerne.	En sunn og bærekraftig kommuneøkonomi.	At alle lovpålagte tjenester blir levert på en god og bærekraftig måte.	Sunn kommuneøkonomi og lav kriminalitet.	Lav kriminalitet, sunn kommuneøkonomi og kontroll på innvandring.
9	Allsidig kultur og restaurant liv, men heller penger inn mot helse og omsorg enn kultur.	Få all med, at ikke noen skal falle utenfor av barn og unge = idrett, leksehjelp for de som trenger det, gratis sfo for de med lavinntekt og kanskje lenger enn fjerde klasse	Ikke fler innvandrere hit,	Bedre integrerings kvalitet, lære norsk får seg jobb	Alle må rydde i økonomien sin, bruke St.croix huset flere møteplasser med trygge norske voksne som integrerer alle som faller utenfor ikke bare utlendinger	Politi i gatene

10	Alt brygga mennesket fotballen marka , glommastien utbedringa er meget bra, lys, stolpejakta,	Gratisparkering i byen, Kortids og for alle hele tiden	Bygge Torvbyen for å styrke sentrum		Beholde brygge promenaden og kultur og restauranter, beholde FFk i Tippeligaen	Politi i gatene ikke sitte i jilen
11	Fin by,rent og pent,trygt,koslige folk,fine tilbud	At det fortsatt er Trygt ,fine tilbud,ikke så dyrt,rent ,at setrum ikke bare blir kjøpesentet men beholder de lokale butikkene	Mere gratis tilbud,utviklig i sentrum ikke bare kjøpesenter, at man kan bevare feks cafer osv	Beholde sentrums butikker,kafeer, trygghet	Trygghet,trivsel ,bevare sentrum som et samlingsted for kaffer , slik det er nå Kansje mere tilbud for ungdom ,fotball,spill konkuranser få ungdommen på bedre veier, et samlingsted med folk som er utdannet, så ungdom slipper å gå på kjøpesentre å henge	Mere synlig politi, vektere synligere,
12	Ferge	Å holde soner til barn og eldre		Mindre høy bygg, bedre transport	Holde public transport	Foreldrene tar mer ansvar om ungdom
13	Bryggeoromenaden, gratis ferge	Unngå høyhusbebyggrlse, oasse på å beholde grønntarealer og småhusbebyggelse	Bedre økonpmi	Høyere anndel av befolkningen i jobb	Trygt sammfunn med liten kriminalitet, der folk stoler på hveransre	Sørge for at ungdom ikke faller utenfor og begynner med kriminalitet og vold. Bedre integrering av innvandrere.
14	Byferga. Gamlebyen. Ffk. Folka.	En by for folk. En grønnere by. Ikke biler.	En grønnere by.	En grønnere by.	Involvering. Arenaer for å møtes.	
15	Vannkanten, promenaden	Bedre samferdsel	Mindre bil i sentrum	Mindre bil i sentrum, bedre kollektivtilbud	Dårlig spørsmål, ikke alle kan trives	Sterke næringsliv
16	Beliggenheten mellom Oslo og Sverige ved elva Onsøy og Hvaler, og det er gamlebyen	Ta vare på sentrum og at vi er mange eldre som vil gjerne leve godt.	Satse på sentrum og mer gode krakker med ryggstøtte og langs elva	Sentrum må leve, værste ødelegger	Helt topp her også bli eldre,	Jeg føler meg trygg, men har vært syk så helsevesenet er supert og er glad i trygghetsalarmen den får meg til å føle meg trygg. Og hjemmehjelp. Hjelpe der de bor.

17	Brygga, sentrum og Fredrikstadmarka. Nærhet til alt!	Bevare gågata og sentrum.	Riksvei 109, feil at det ikke blir 4 felt! Flere tar nok buss, men slettes ikke alle! Utjevning av sosiale forskjeller i levekårssoner.	Arena Fredrikstad, ny videregående skole og godt tilrettelagt tilbud for de eldre. En «grønn», fin by for mennesker i alle aldre hvor det er lett å leve godt!	Alle innbyggere må bidra litt selv! Fredrikstad folk er « joviale» og det skal vi fortsette med. Alle bør selv ønske å bli integrert i byen og bli en del av fellesskapet.	Gi informasjon om byutviklingen. Bruk penger riktig på barn, unge og aldrende personer. Synlig politi i sentrum. Tilrettelegging for alle aldersgrupper skaper trygghet.
18	Gamlebyen	Att ikke gågata dør ut	Vet ikke	Vet ikke	God by miljø	Tryggere i byen
19	Bussmuligheter. Byfølelse, men ikke alt for stort heller.	Mer byfølelse. Ting som skjer for unge i sentrum. At cafeer og spisesteder i sentrum holdes oppe!	Mer leiligheter i sentrum, at spisesteder lever. Mer storby-følelse.	Trygt bysentrum	Åpent sosialt miljø. Tiltak for det.	Kontroll på sentrum
20	Folka. Nærheten til sjøen. Fint vær.	At vi tar vare på de unge og gir de en god start. Bevare møteplasser.	Færre biler. Flere folk i sentrum. Fortetting. Mindre uteforskap.	Flere fritidsklubber. Flere møteplasser. Kommunale bygg som bibliotek er åpen på søndager. Flere som koordinerer tiltak for inkludering og frivillighet	Da må folk ha et sted å møtes. Det må bli lettere å få samlet interessgrupper. Vi må ta i bruke teknologi.	Flere som arbeider forebyggende. Flere møteplasser som er gratis.
21	Treffe kjente, i trygge omgivelser.	Legge til rette med samlingspunkt	Bofellesskap for eldere.	Gondoler mellom Fredrikstad og Sarpsborg, tilnærmer som i Romania ved Svartehavet, eventuelt hurtigbåt på elva	Gode boforhold, bynært.	Trygg økonomi og ikke for mange arbeidsløse grupper i byen.
22	Det er byen min, her er jeg født og blir til jeg forlater denne verden	At byen blir en trygg by å bo i for alle	Håper at sentrum har kommet tilbake til byen, med andre ord ikke et «sentrum» på Kråkerøy	At fortetting av byens sentrum har stoppet	At alle blir tatt godt vare på	At kommunen klarer å dekke befolkningens behov
23	Nærhet til sjølivet.	Gode tjenester til innbyggerne. For egen del er gode oppvekstvilkår viktig.	Bedre tjenester til de eldre og flere nærmiljøarenaer for barn og unge.	Tydeligere prioritering på barn og unge, som kommer alle innbyggere til gode.	En kommune som prioriterer universelle tjenester og ansatte i «første-linje».	Mer politinærvær og flere i første-linje.
24	Grønt arealer og elv	At sentrum blir ivaretatt	Legge tilrette for sykler, og samtidig lett fremkommelig for biler også.		Integrering og samhold	Slå hardt ned på kriminelle, og sørge for at alle følger norske lover

25	At byen er stor nok til at det er et godt utvalg av butikker, spisesteder og kulturtilbud, men samtidig liten nok til at det er korte avstander og rolige boligstrøk.	Fokus på barn og unge; kvalitet på skoler og barnehager	Bedre kollektivtilbud	Enda bedre tilbud i sentrum med kafeer, restauranter og kulturtilbud.	Få ned arbeidsledigheten	
26	Menneskene og nærheten til sjøen	Menneskene i sentrum: Fokus på barnehager, skoler, idrettsanlegg, eldreomsorg	Skoler med bedre økonomi	Skoler med bedre økonomi	Gode aktivitetstilbud - særlig idrettsanlegg med tilstrekkelig kapasitet	Politikere som er mindre opptatt av fillesaker og symbolpolitikk, og mer opptatt av at Fredrikstad ikke skal bli en glemt avkrok i Østfold
27	Gratis ferge, liten bykjerne, god beliggenhet i forhold til både sjø og skog,	Flerbruk av arenaer, ungdomsrettet utvikling, beholde historie, bruke gammelt enn å bygge nytt, gi midler til arenaer for ungdom og kultur.	Sentral Høgskole i bykjernen (f.eks torvbykvartalet), beholde grøntområder, nybygg burde ha flerbruks potensiale, samlet bykjerne med sentrum og Kråkerøy	Videreutviklet Værste og Jotne området, sentral Høgskole i bykjernen, satsing på møteplasser for unge,	Grøntområder, en felles bykjerne med sentrum og Kråkerøy, god kollektivtransport,	Utbedring av bomberom/tilfluktsrom, god kollektivtransport, drikkevann og strøm
28	Hyggelige mennesker, fin sommer, bra turmuligheter	Tatt min alder (82) i betraktning, god eldreomsorg. Gode skoler for de kommende generasjoner	Flere grønne lunger i sentrum	Mere småhusbebyggelse	Alle kan ikke trives, men det er viktig å føle at vi blir hørt og blir tatt vare på av de som styrer kommunen.	Ikke flytt politistasjonen ut av sentrum. Intensiver arbeidet mot rus og kriminalitet. Støtt frivillige organisasjoner.
29	Byen og skjærgården	Skoler, gjør grunnskolen til Fredrikstad sitt fortrinn! Da kommer tilflytting og attraktiviteten.	Bedre skoler.	Norges beste grunnskoler		
30	Sommerby, elva, nærhet til Hvaler, FFK, Gamlebyen, stolt historie	Nærings- og boattraktivitet. Infrastruktur	Bedre infrastruktur. Sikre næringslivet mht etablering og rammevilkår	Det samme som i punkt 3	Samlende politikk og retning. Lite ledighet og nye arbeidsplasser	Forutsigbarhet mht til økonomi og arbeidsliv

31	Närheten till allt, natur, högskola, Oslo & Sverige	Tror att ett samarbete med högskolan för att få ökt studentlivet. Samtidigt är det väl också inne nu med ”bostads attraktivitet”	Det är jag inte nog insatt i för att kunna ge ett bra svar. Men tror att vägar samt gång och cykelvägar runt om staden hade behövt ett rejält lyft	Allt ovanstående	Omöjligt att svara på.	Den globala otryggheten är väl ganska hög generellt. Så det första jag tänkte var beredskap, men tror också på en satsning till pre/on boarding-processer till högskola/näringsliv.
32	Koselig by med utnyttelse av elva, supert med gratis byferger, og korte avstander for ferdsel til fots	Implementere bærekraftige og nytenkende løsninger som er Sirkulærhovedstaden Fredrikstad verdig	Noen flere grønne arealer i sentrum hadde vært fint	Implementert bærekraftige og nytenkende løsninger, og hadde vært kult om Fredrikstad ble en by å se til for fremtidens grønnere byer	Jobbe for å redusere forskjeller, da det forekommer en del «fattigdom» (for norsk skala i hvert fall i Fredrikstad leste jeg om en liten tid tilbake	Mindre dop og rus for enkelte, da det virker å være litt av det i Fredrikstad også. Mye snusing og røyking her også for så vidt, som antageligvis ikke gjør så mange utrygge, men kunne gjerne sett en nedgang på slikt synes jeg. Men folk velger jo det selv (selv om pris og avgifter kan påvirke), og kort vei til Sverige spiller kanskje også en rolle..
33	Elva og elvepromenaden, Gamlebyen, utbyggingen av Værsteområdet, alle restaurantene, Isegran, kort vei til sjøen og marka.	At det blir holdt av plass til grøntområder, krakker, spesialbutikker, litt trimapparater med trær/busker rundt så det blir triveligere å trene enn et åpent område som på Dampskipsbrygga.	At Trosvikstranda/Holmenområdet er ferdig utbygd.	At Trosvikstranda/Holmenområdet er ferdig utbygd.	At vi får mer grøntområder og sitteplasser som gjør det koselig å ferdes i byen.	Flere hjertestartere med bedre skilting om hvor de er , mer sikring av kaikantene, mer synlig vakthold/politi pga mye narko-omsetning med påfølgende kriminalitet.
34	Sommerby, ferga til Gamlebyen, for meg - god kollektivtransport	Skoler, gode barneskoler og ungdomsskoler. Nytt og moderne bibliotek	Skolene i dag forfaller. Håper det satses mer der.	Nytt bibliotek (man ser både i Oslo og Sarpsborg at biblioteket brukes aktivt av ungdom, barn og voksne)	God aldersblanding. Beholde mye av den gamle bebyggelsen. Fredrikstad vil miste attraksjonen som turistby hvis byen består av mest ny bebyggelse	Gode skoler og barnehager. At eldre tas hånd om. Ønsker flere omsorgsboliger

35	Nærhet til marka Busstilbudet på 109	Prioritere oppvekst og utdanning Eldreomsorg Prioritering av grønne transportmidler (gange, sykkel og buss) Gjøre sentrum mer tilgjengelig med grønne transportmidler	Mindre bilbassert Flere barnehageplasser Bedre skoler og utdanning Mer verdig eldreomsorg	Lavere arbeidsledighet og høyere utdanningsnivå Under 50% bil i transportmiddelfordeling Bedre tilrettelagt for gang, sykkel og buss	Ingen må føle seg utenfor og alle må få lov til å delta i samfunnet Økt kunnskap	Fokus på Universell utforming Kriseberedskap
36	Elva, nærhet til Hvaler	Bred tilgang på jobbmuligheter. Alle bør kunne finne arbeid i fredrikstad. Forutsigbarhet og tilrettelegging for bedrifter er et must.	Oppgraderte skoler på alle trinn. Veisituasjonen må opp fra knestående. Broer osv.	Vei på europeisk og forutsigbart nivå. Skoler og generell utbygging må fokusere på tilflytting av annet enn pensjonister i dyre leiligheter.	Trygghet fra gjenger og kriminalitet. Forutsigbarhat og tilrettelegging for familier. Tilgang på jobb og fritidsaktiviteter for alle.	Opprydding blant kriminelle. Altfor lite ressurser tilgjengelig når narkotika og kriminalitet ikke etterforskes. Læreren må være sjefen i klasserommet.
37	Mangfold av folk og tilbud, f.eks. bra bibliotek. Kino, kulturskolen, Gamle byen, restauranter	Miljø, arbeidsplasser, at Fredrikstad beholder et unikt uttrykk	Å få Glomma og Vesterelva ren igjen. Gjerne enda bedre tilrettelegging for sykkel/offentlig transport	At elvene og dermed Oslo fjorden/Skagerrak har blitt så rene at man faktisk har lyst å bade der. Bra liv under vann! At Fredrikstad tiltrekker seg flere gründere og at folk som bor her trives godt.	Respekt for hverandre - Gode møteplasser hvor man ikke må konsumere/betale for adgang. Et variert tilbud som kan treffe på tvers av inntektsgrenser og miljøer	Gode (sykkel-)veier, fokus på bra skolemiljø og rask tverrfaglig innsats for barn som er i fare med å falle utenfor
38	Sommer og aktiviteter langs brygga, og i byen for øvrig.	Gode bymiljø og bomiljø. Ivareta eksisterende bomiljøer og byggestil. Ikke mere av uheldig utforming av boliger, som bryter med nabolaget - f.eks 'kassene' på gamle stadion, som ikke står i stil med bebyggelsen for øvrig. Utforming må sikres når Trosvik stranda skal utbygges, ivareta profil mot elva.	Bedre sikring og skilling mellom biltrafikk og gående/syklende. Godt tilrettelagte møteplasser, der Stortorvet har gode muligheter mens Nygårdsplassen er eksempel på møteplass som ikke fungerer.	Gode bomiljø også for barnefamilier, ikke bare for pensjonister.	Gode bomiljø. Aktiviteter for barn og unge. Tilrettelegging for barnefamilier.	Godt skille mellom biler og andre trafikanter. God synlighet, og god belysning på kvelds- og nattetider.

39		Flere parker, flere og tryggere sykkelstier, bedre friidretsanlegg, flere og større naturområder, sterkere naturværn, og en god kommuneøkonomi.	Kommune økonomien bør bli bedre, bedre skoler	Bedre kommuneøkonomi, skoler som fungerer for alle, flere paker, gode sykkelstier	Bedre skoler, flere jobber.	Mindre fattigdom, flere naturområder
40		Gode sykkel- og gangveier i sentrum og utover. Fine parkområder med mulighet for å sitte ned og lekeplasser for barn.	Bedre og tryggere sykkelveier både i sentrum og ut i boligområder. Gågate med liv!		Trygge og gode barnehager, skoler, nok arbeidsplasser og en by for alle. Åpne plasser for lek og rekreasjon.	

Id	Frivillig å svare: skriv inn navn eller organisasjon du representerer	Hva er viktigst for deg når vi planlegger framtidas Fredrikstad?	Hva gjør Fredrikstad til et godt sted å leve i dag – og hva bør være annerledes i 2040 for å gjøre det enda bedre?	Hvilke utfordringer og hensyn må vi klare å håndtere samtidig fram mot 2040 for at Fredrikstad skal utvikle seg på en god måte?	Hva trenger Fredrikstad for at folk skal føle seg trygge i 2040?
1	Bordvert: Vegard	At vi inkluderer det gudommelige aspektet i folks bevissthet. Som han er generell oversikt over hva som er riktig og galt. Da vil vi få det beste grunnlaget for å ta de riktige beslutningene. Det demokratiske aspektet. Planlegger for en trygg alderdom - så man kan bo trygt hjemme. Det er få arbeidsplasser. Vi må tiltrekke oss flere og vi blir stadig eldre. Hvordan skal vi handtere så mange eldre som skal bevege seg i sentrum. Vi hører om nedbygging av aldershjem og skoler pga av økonomi. Handlingsregelen på 3% kan økes til 4%. 4% handlingsregel er riktigere. Staten skylder alle kommunen disse pengene som er holdt tilbake. Disse pengene kunne hindret mange nedleggelser. Den ene prosent er en mulighet for kommunene.	Det som er bra er mangfoldet. Det moderne og det gamle. Værste og Gamlebyen. En fantastisk kyst. Det er veldig mange som pendler i dag. Det bør være en lettere forbindelse mellom politikken og bedrifter. En annen avgiftspolitikk for bedriftseiere og innovatører. Færre avgifter. Mer samhandling mellom kommune og frivillighet. Mer regional samhandling. Det bør være mer penger til frivilligheten. Mer samarbeide med frivilligheten. Vi må få til flere ting sammen. Frivillige organisasjoner må samarbeide mer og vi må legge til rette for dette. Flere arenaer for å møtes. Vi må utnytte de frivillige ressursene bedre.	Vi blir dobbelt så mange over 80. Vi må ha flere generasjonsmøter. Vi må utløse det potensialet som eldre/pensjonister representere som ressurser i samfunnet. Vi må integrere de åndelige aspektet for å balansere og løse utfordringer mennesker har i seg selv. Enkle forløsningsmetoder kan hjelpe folk i stor grad. Om man kan få inn det åndedelige aspektet i tidlig aldre. Det kan løse konflikter. Personer som har opplevd kamphandlinger i tidligere liv får utløp for dette livet. Forløsningsarbeid og enkle forløsningsmetoder vil kunne hjelpe på dette. Tanketerapi, rosenterapi og soneterapi. Vi må se på fysiologisk og biologisk alder. Kollektiv bevissthet påvirker hvordan man lever sitt liv. Fokuser mer på positiv fysiologisk alder.	Gode generasjonsmøter. Vi må forene ulike aldersgrupper. Samle på tvers av generasjoner.
2	Bordvert: Pernille	Folkevalgte har alltid rett Arbeidsplasser tilrettelegge for, verdiskapning, næringslivet, utvide næringsarealer, sirkulære, hele spekteret, lokke de tilbake, legge til rette for både nyskapende grundere, Barnefamilier, spredt boligbygging, som folk har råd til, praktiske, hus og hage med skolekapasitet og skolestruktur og barnehage. godt omdømme, om at det er bra å bo, tiltrekke barnefamilier. Unge fertile kvinner, stabil befolkning, studenter har lite sosialt nettverk som de har vanskelig å treffe andre. Møtetilbud for studentene, men hvordan de kan bli mer attraktive. satse på integrering og forebygge ungdomskriminalitet - mangfoldige bomiljøer,	Allsidigheten er bra, vi savner ingenting. Føler oss trygge men det er episoder, Stor nok til å være by men liten nok til å være hyggelig. Alternative mestringsarenaer: som e-sport f.eks. Komme seg inn boligmarkedet med nybygg. legge til rette for både nyskapende grundere,	Mer næringsarealer opp mot grønne verdier Integrering - de som allerede er her først og så eventuelt åpne for å ta i mor fler Eldrebølgen - de kan bo sammen i motsetning til mangfoldige bomiljøer fordi det er mer effektivt for å motta helsehjelp.	Samhold i lokalsamfunnet. Mer synlig politi, forutsigbarhet for tjenestytingen, god eldreomsorg, hverdags trygghet, lokalsamfunnet ditt, Mer fellesområder inne og ute, mangfoldige bygg og leiligheter, for de som bor der. naboskap. Samfunnsberedskap: tilfluktsrommene, ikke skremselspropaganda men likevel viktig. Næringspolitikken, beskytte arbeidsplassen.
3	Bordvert: Marianne	Fellesskap og mange ulike arenaer for fellesskap.	Fremtidspositivisme. Nærsynthet trygge nærmiljøer. Generasjoner møtes. Tiltak i nærmiljøene! Den gode byen. Det gode arbeidslivet. Løkka. Plassene	Økonomisk og miljømessig bærekraft. Sosial boligpolitikk. variasjon i boligtilbudet. Deleøkonomi. Eksempel Trondheim åpne opp for kreative løsninger. Økende ungdomskriminalitet, OG samtidig sikre at ungdom ikke flytter ut av kommunene. Unge voksne. Utfordringer må hanskes med! Kollektivtilbud.	Økonomisk forutsigbarhet - framtidsrettet. stabilitet. Tilhørighet, gode arbeidsplasser. Det sosiale limet rom for alle. Utenforskap mangfold og inkludering. Langsiktighet, modige politikere. Tilhørighet politikere, administrasjon og næringsliv i fellesskap. Ikke kjernekraft.
4	Bordvert: Anna	ta være på grønt areal og marka; skape miljø med mindre forurensing; skape helhetlig bybilde: sentrum og Storbyen og sykehus er tomt, Væreste full i gang; ikke bygge i våtområdet; bolig til eldre som de har råd til og sentralt til forskjellige service, slik at de kan slippe å kjøre bil og tilrettelagt til transport muligheter; dobbelt spor til Oslo; økonomisk tilgjelgelige bolig; sørge for at utenforskap blir mindre; en by som dekker hverdagslig behov til alle type folk, en jobb å jobbe med og en bolig å bo i; en by som attraktiv til både unge og eldre; bysentrum som fungerer til alle aldersgruppe; servicetilbudet er viktig slik at innbyggere handler her i byen og ikke i Svergie.	Godt nå: marka, elva, gamlebyen, gratis ferge, flotte badeplasser; mye godt grep for å skape godt byliv; Litteraturhuset, elvepromenaden; I 2040: Enda mer bilfritt, mer liv i gatene i sentrum i hverdagene, ikke bare helgene; mer kontinentalt/europeisk tilbud, uformelle steder; bedre kollektivt transport; liv helt fra Gamlebyen, Cicignon fram til Værste; godt tilrettelagt på gjestebåtplasser og egen båtplasser og generelt godt båtliv er veldig viktig; bedre tømmestasjon til båter	eldrebølge; skape godt tilbud til eldre samtidig passe godt på ressursene; flere prosjekter som Mama Cicignon der alle aldersgruppe kan bo sammen; flere turister i Fredrikstad i hele året, ikke bare sommeren; byggekostnader er en utfordring; pris på råværer; utbygging og naturhensyn problematik; folk har mindre råd å eie eiendom, det må håndteres; bygges billigere	håndtere kriminalitetforebygging; det blir flere gammel så trenger vi flere omsorgsbygg, god kontroll på folk som jobber i helseomsorg så de som tar være på eldre er pålitelige; kommunen må være godt egnet for å levere alle service som det skulle og kan ha god kontroll; stop alle krigen; digital kompetanse bygges opp, digital utenforskap håndteres;
5	Bordvert: Guro	Først: Hvilket F ønsker vi? Hvem skal bo her? Ønsker vi "Florida"? Yngre? Flytte tilbake. Bedre grunnskoler enn Oslo, bredde i fritidsaktiviteter for alle aldre (konkurrerer med Drammen, Lillestrøm, Ski). Poenget med det å samles. Må være sikker på at jeg møter noen jeg har noe til felles med. Tilrettelagt i storbyen, hva er samlingspunktene i Fredrikstad? Kan være så mye. Scene, kunsthåndverk. Barneteater: Vi er gode i dag - finnes stort potensiale i inkludering. Sport er mer tilgjengelig. Rom og steder der man kan samles. Ikke bare shopping. Grønt og hyggelig. Lokalsamfunnene og nærmiljøene rundt skolene. Møtested lokalt. Sentrum trekker for mye - eks Trara som er for nære byen (bortsett fra idretten på skolen). Initiativ for at skolen kan åpnes. Ikke låste dører. Bygge for framtiden. Fortauene brede nok og rommene store nok. ikke bygge for nå. Eks dimensjonere skolene og offentlige rom. (Skjønner at det også er kost-nytte-nå. Men kan bli dyrt etterpå).	Bra i dag: Tilgjengelig. Lett å komme steder. Butikker er spredt. Arbeidsplassene er spredt over flere steder i byen. Effektiv - vet hvor alt er - enten gangavstand eller kjøre-avstand. (Men vi er ikke sikre på hvordan det er for de som bor lenger unna sentrum). Det er veldig fint her. Bybildet er blitt veldig fint, sammenliknet med før. 20-25 år siden. Gjør mye for opplevelsen. Innflytter - velkomment - eksemplifisert med dansemiljøet. Føltes verdsatt. Enda bedre: Må få bukt med ungdomskriminaliteten. Fanges opp tidlig. Bedre på integrering, føle at man er en del av noe. Alle må bli verdsatt for det de er. Rettferdig behandling - ikke det samme som at alle blir likt behandles. Ikke en løsning for alle. Deltakelsen her i dag et bilde. Økende forskjeller generelt er ille. (trenger ikke fler idioter i eliten) Skoletilbud går feil vei. Legger ned skoler. Det blir flere private skoler. (VGS) Litt overgang /overlapp til neste spørsmål.	Økt demokratisk deltakelse. Engasjement, heie fram flere ulike stemmer. Dra fram suksesshistorer og folk fra ulike deler av samfunnet som har lykkes. Håndtere forskjeller og sørge for inkludering. Værste blir "hvit getto" Samarbeid med kommunene rundt. Ikke bare Fredrikstad. Bussforbindelser til flere deler av Fredrikstad, utkanten. Skal vi få flere til ikke å bruke bil må kollektiv bli bedre. Skal man klare seg uten bil generelt, ikke minst eldre. Tidligere hadde vi minibusser som gikk og supplerte de største bussene. (eks Bjørndalen- Kråkerøy. Tok opp folk der de sto.) Mindre størrelser på bussen. Delingsøkonomi - ting flere har behov for. Mer tilrettelagt for deling. Alle har en av hvert. Vet ikke helt hvordan. Ala Skattkammeret. Mer av den type løsninger. Samle innovasjonen i samfunnet. De innovative folka. Vi trenger å utvikle nye løsnigner på de mange problemene. Annerledes problemer. Mer kulturnæring i 2040 (Grønn næring den også - lite utslipp! :-)) De store fasene i livet blir verdsatt av kommunen /det offentlige. Eks "fødselspakke" i Finland	Mer synlig politi i gatene + nærhet til sentrum. Feil retning at politiet flytter vekk. / er flyttet til Grålum. Nærhet til det vi trenger. // Tilfluktsrom med dekning til alle. Som kan brukes til annet. Flerbruk. Se til Finland. // Kultur er også beredskap // (Tror ikke Nato-nærvær nødvendigvis er bra på Borg havn og Rygge mtp å være terrormål.
6	Digitalt møte, anonymt innpsill	Oppvekst og helse. Det trengs mere penger inn i helse og oppvekst . Forebygge for at ungdom som faller ut . Og flere stillinger i skole og helse skaper mer arbeidsplasser i Fredrikstad kommune	Godt sted og være så er det sjøen 😁	Utsatte leveområder Og skolene for og få alle igjennom til utdannelse og trivsel	Miljøene

7	Innspill fra Digital folkemøte 15.04.26 - referert Vegard Anda	Det helt overordnet er at det må være plass for alle i byen. Det må være en by for alle. Både gjennom byutvikling og sentrumsområder. Det begynner å bli tett i sentrum og det er dyrt. Det må være boliger for alle. Innbyggerne må kunne være med å påvirke så det blir flere bydelshus eller samfunnshus. Politikerne snakker mye om frivillighet og man må skille mellom de frivillige de ideell sektor. Man man få til flere større samarbeid med frivillighet og ideell sektor. Det er overganger som kan utnyttes bedre. Flere kan samarbeide og man bør ikke tilby mye av de samme tilbudene. Vi trenger mere samskaping for mindre utenforskap og mindre fattigdom. Yngre trenger tid og trygghet for alle. En by med rom for alle. De som er 55+ med innvandrerbakgrunn er glemt. Mange har begrenset språk og begrenset med ressurser til å komme seg til og fra møtesteder. Mange har landsbruksbakgrunn og kunne bidratt eller deltatt i et prosjekt som kunne vært igangsatt for denne gruppen. Det mangler tiltak og mange trenger samvær. Mange blir fort hjelpetrengende. De trenger å komme seg i aktivitet. De kunne trengt en jordlapp og et tiltak for å komme i aktivitet. Det viktigste kommunen må være opptatt av er barn og oppvekst. Straks de begynner på ungdomsskolen så blir det grupperinger og ofte blir det norsk eller innvandrergrupperinger. Det er flere områder med levekårsutfordringer og mange fra disse områdene trenger å oppleve det andre barn og ungdom opplever. Man trenger tiltak for å skaffe jobb til de gruppene som sliter med språk og arbeid. Veldig mange trenger veiledning for hvordan de kan leve bedre. Det finnes midler i veiledningstjenester. Vi trenger et system som kan tilby de som trenger det mer. De barna som har utfordringer, spesielt i ungdomsskolen, trenger mere oppfølging der hvor foreldrene har svakt språk. Ungdom kan ikke være tolker i samtaler som handler om seg selv. Vi trenger flere arbeidsplasser og integreringa må skje på arbeidsplassen. Folk må lære seg "kodene" som skjer ved en arbeidsplass. Mange organisasjoner driver med forskjellige ting og man har forskjellige rammer. Men vi må samarbeide sammen for å lykkes med integreringen. Det er vanskelig å fylle kravene til stillinger og vi har ingen plass for de. Vi trenger flere plasser for arbeidstrening. Vi trenger et bedre system for integrering i samarbeid med NAV og kommune. Inkludering og arbeidsplasser. Vi trenger samskapingsarenaer. Kunne vi få med i teksten til samfunnsplan at vi gjør noe innovative grep som vil interessere næringslivet. Mange har arbeidsevne og delvis kompetanse, men mange mangler språk. Det er ikke kompatibelt. Sosial bærekraft blir viktigere og viktigere. Flere må komme i aktivitet for skape trygghet	Det er mye fint med Fredrikstad. Skal vi gjøre det bedre i framtiden så må vi se på menneskene i denne byen og de må kartlegges hver for seg. Det er store forskjeller. Vi må kartlegge ulike grupperinger bedre. Vi må inkludere alle for unngå parrallellsamfunn. Vi må se på alternative boligmodeller. Prisene er høye. De som trenger en bedre bolig har ikke råd til dette. Ungdommer må justeres for å treffe framtidas krav. Vi må ha tiltak og gjøre noe grep for å motvirke arven til mange av de som har foreldre som ikke er aktive i dag. Vi har ikke koblet foreldrene til samfunnet og de bidrar ikke. Barna deres vil arve disse holdningene. Boliger er attraktive for eldre som vil flytte fra Oslo. Vi må øke attraktiviteten for de som kan bosette seg som er yngre i arbeidsfør alder. Fredrikstad har veldig mye - vi har skog og sjø. Byen er sentral mot Flyplass og ungdom. Det er skoleplasser og barnehageplasser til alle. Det er veier tilrettelagt for friluftsaktiviteter. Vi ligger veldig fint til geografisk. Det er vakre omgivelser som må ivaretas. Det er blitt en elveby. Den har tatt vare på gamle arealer som Gamlebyen og Isegran. Kort vei til sentrale strøk. Det har vært veldig homogent, men små forskjeller. Det veldig mange sier når de kommer til Fredrikstad er at det jovialt og at det ikke er så stor forskjell på hvermandsen og direktøren. Det er en avslappet stemning. Det er et godt kjennetegn. Vi er litt "nedpå". Vi har mange kommunale bygg som står tomme. Nydelig bygg. Hva om kommunen gjør om disse byggene til boliger for vanskeligstilte. Det er noen sykehjem som f.eks kan bygges om til spesialboliger. Fram mot 2040 trenger vi gode tiltak/boligprosjekter som kan testes gjennom kommunen.	Utfordringen ligger i å omsette gode tanker til handling. Vi må sette samarbeid med gode aktører i system. Vi må få flere til å bli engasjer i samfunnet. Søke mer statlige midler. Samarbeide med med næringslivet. Vi trenger å kunne varsle innbyggerne på nye måter, som f.eks gjennom SMS.	Vi må klare å bygge ned forskjeller, istedet for at de skal bli økte forskjeller.
8	Digitalt møte, innspill fra Yngve Nygaard Leder Seniornett Fredrikstad	Et aldersvennlig, raus og inkluderende bysamfunn i kontinuerlig utvikling. En by hvor man både evner å skape nye urbane kunnskapsbaserte arbeidsplasser og nye attraktive boliger samtidig som man tar vare på de beste fortidsminnene gjennom Værste, Gamlebyen, Bastionfestningen og Isegran mm.	Mangfoldet av aktiviteter, kulturtilbud og naturopplevelser (elva, marka og skjærgården). Videre en kontinuerlig byutvikling og modernisering, men hvor man også evner å tar vare på plankebyens historie. Det som kan bli bedre er et modernisert kollektivknutepunkt, oppgradering og modernisering av biblioteket og en revitalisering av gågata for å skape mer liv og aktivitet i sentrum.	Skal vi løse demografifloka og realisere «bo TRYGT hjemme» reformen må vi få til systematisk samhandling og samskaping mellom kommuner og organisert frivillighet. Innen 2040 blir vi dobbelt så mange over 80 år, og ressursmangel gjør at politikere og andre skyver stadig flere oppgaver over på frivilligheten og pårørende. Da må forholdene legges tilrette gjennom bedre koordinering, samhandling og basisfinansiering. Samtidig må det tas i bruk gode verktøy for oppgavedeling i helse- og omsorgstjenestene (type Nyby), som kan knytte sammen behov med ledige ressurser. I hver vår isolerte silo får vi ikke til så mye, men ved systematisk samhandling og samskaping kan vi løfte Fredrikstad og få til veldig mye på en effektiv og bærekraftig måte	Sammen iverksette «bo trygt hjemme» tiltak for alle med behov for det, etablere trygge nærområder og sosial møteplasser samt ha nok politi og vektere i gatene for å bekjempe organisert kriminalitet.

Id	Råd/utvalg	Hva er det beste med Fredrikstad?	Hvor vil vi være om 10-12 år?• Folkehelse, sosial ulikhet og utenforskap• Demografi• Økonomi• Klima og miljø• Areal og mobilitet• Regionalt samarbeid• Samfunnssikker
1	Planutvalget	Allsidigheten! En liten nok kommune til å være hyggelig, men stor nok til å være en kommune Ad bruken av bilder i presentasjonen - setter fredrikstad på kartet slik vi ønsker å fremstå. Det er dette vi ønsker å bygge videre på. Småhus idyllen, ikke de firkantede blokkene. Folka er det beste med Fredrikstad. En helt annen relasjonell væremåte her enn andre steder! Lett å komme i kontakt	-Bedre overordnet byplanlegging som hensyntar innbyggerne, istedet for sak-til sak -Gode uteplasser i sentrum og bydelssentra der man kan være og gjøre ting uten å bruke penger -Forpliktende langsiktige planer som går over mer enn 4 år/valgperiode -Vern av bynær natur og etablering av ny grønnstruktur i nye områder. -Vern av eldre verneverdig arkitektur og bymiljøer -Et godt utbygget og pålitelig kollektivtilbud
2	RFF	Natur og bykvaliteter: Kombinasjonen av flott natur og en ikke for tettbygd by. Frivilligheten: Sterk og omfattende frivillighet i Fredrikstad. Frivilligheten burde løftes mer frem, fordi den både skaper tilhørighet og motvirker utenforskap.	Medvirkning og rettigheter: Reell medvirkning for personer med nedsatt funksjonsevne må være på plass. Det skal bli selvsagt at mennesker får medvirke i avgjørelser som har stor betydning i eget liv. Dette gjelder også innvandrere, elever og arbeidstakere.CRPD må ligge til grunn for planlegging: Ny samfunnsplan for Fredrikstad bør tydelig forholde seg til CRPD. Arbeid og utenforskap: Flere funksjonshemmede må inn i arbeid. Det må synliggjøres at arbeid motvirker utenforskap, og er helsebringende og positivt på mange måter. Tidlig innsats er veldig viktig. Bruk av barnepsykoliger og oppfølging og avlastning må inn i planen. Universell utforming Universell utforming må være grunnleggende og systematisk, i all planlegging - ikke «ekstrautgifter» i etterkant. Det er bra for alle! Integrering og økonomi Økonomi må ses som en del av samfunnsdeltakelsen. Styrking av økonomi hos utsatte grupper er viktig for integrering. Fra ord til handling Planen må settes ut i praksis. Forebygging av utenforskap • Planen må beskrive hvordan man systematisk kan “redde” folk fra utenforskapet. • Det handler ikke nødvendigvis om store kostnader. • Førsteprioritet: tiltak som kan «redde noen» – det har stor verdi både for samfunnet og for den enkelte. Frivilligheten som mål og metode Frivillighet er både et nåværende fortrinn og et framtidsmål: • Frivilligheten er avgjørende for å: o motvirke utenforskap o bidra til inkludering og tilhørighet o støtte mennesker som sliter

3	Helseutvalget	•Økologisk godt sted å være, det er fint her med fine hus •Vi er uformelle og "nedpå" - fellesskap •Beliggenhet, skogen og kysten. Vi har bra butikker og det vi trenger. Kulturlivet •Beliggenhet, elva •Spenstig ny visjon •Folka - det andre har vi fått. Folka er vi og utvikler. Når vi er på vårt beste er vi gode! •Et godt sted å bo- ikke for stort, oversiktlig, og mulighet til å bruke byen, marka og kysten innen kort tid. Det må vi bruke for å promotere oss utad. Turistdestinasjon for friluftsliv. Tidligere vår og lengre grønt. •Flere små drivverdige byenheter - en rekke sentra med 100 meters byer med korte ansvar. Disse må vi tilrettelegge for. Mange differensierte små sentra som funger byutviklingsenheter. •Ligger nært Sverige •Det har bodd folk her i flere tusen år, vi trives. •Folkesjela - de som flytter hit vitner om å bli godt tatt imot, møtt med vennlighet. •Mangfoldet av muligheter - vi kan gjøre alt innenfor egen by. Alt fra ide til produksjon. Vi må fortsette å legge opp til industri/arbeidsplasser som gjør at produksjon også skjer her - i Fredrikstad.	Folkehelse, sosial ulikhet og utenforskap o Områdeløft i levekårsutsatte områder o Bekymring for sosial ulikhet. Vi har segregert oss - det må vi finne veien ut av. Dette må være politisk prioritet nummer 1. Sosial ulikhet må vi jobbe med. En ting er å mangle penger, men det å stå utenfor arbeid er også sosialt ekskluderende. Kommunen må legge til rett for flere private arbeidsplasser. Kan gå på bekostning av andre mål (for eksempel klima? Jfr viken park) o Vi er enda bedre på å utnytte kunnskapen vi har til å gjøre gode valg, og samarbeide på tvers av politiske grenser. Vi kan bli bedre på å framsnakke hverandre. Bruke tall og data vi har, for å sette inn tiltakene der det trengs. Vi må få mer selvtillit. Vi må snakke oss opp og være stolt av oss. Vi har alle oppskrifter ofre å lykkes, og stå sammen om dette. Demografi o Er vi rigget for så mange innbyggere i 2038? Vi må bygge helsetilbudene parallelt og ha tiltaksplaner for eldre og uføre Økonomi o Bruka elva som ressurs Klima og miljø o Fortsatt ha flotte og dyrkbare hager. Vi kan bli «Den økologiske byen» i Norge – deleøkonomi. o Forurensning og avløp - vi har en død Oslofjord, og Glomma har med seg mye som krever at vi må være sammen om å rense fjorden. Bra at vi bygger renseanlegg på Øra som tar ut nitrogren. Areal og mobilitet o Redd for boligutbyggingen med disse kassene. Og: Ikke fortette mer, det går ut over hus med store tomter og store hager. Vi (politikere) må være tydeligere på hva vi mener og høre på innspill som kommer, vi må ha attraktive boliger for alle aldersgrupper. o Utnytte elva enda mer som transportåre o Hvem skal vi tiltrekke oss som tilflyttere? o La bydelene/bysentre/lokalsamfunnene bestå og utvikle seg. Vi er ikke ferdig med småkommunene. Videreutvikle småsentrene. Gir god tilhørighet, dyrke stedenes egen karakter og dyrke forskjellen/identiteten. Vi må få Fritidsturisme - det er så mye fint man kan gjøre her, og mye bra natur. Det må vi utnytte til en opplevelsesbasert turisme. SÅ må vi jobbe mer med 100-meters byene; det må bli tettere og kortere vei til alt i lokalsamfunnene/tettstedene. - bli mindre bilbasert. Vi må bli enda bedre på å utnytte kunnskap, slik at vi kan ta gode valg. Vi må samarbeide om gode politiske løsninger framover. Regionalt samarbeid o Tenke større regionalt og samarbeid med Sarpsborg Samfunnssikkerhet og beredskap o Trenger økt beredskap på sykehjem, omsorgsboliger og oppgradere tilfluktsrom. Utarbeidede og ajourføre evakueringsplaner o Strategi for lokal matberedskap o Vi må bygge opp mennesker. Det er vanskelig å vite hva vi skal forberede oss på. Vi må være mer fantasifulle om hva som kan være farer.
4	Ungdomsrådet	Mangfoldet; kulturer og mennesker Tilbudet for unge, kultur: Det er mye å finne på miljøet Korte avstander St.Croixhuset Fredrikstad har en fin størrelse og gode fritidstilbud for unge Alt er nært, trenger ikke dra langt, Størrelsen på byen: Ikke for stor og ikke for liten Fine områder i og rundt byen; brygga, Glomma Brygga om sommeren. Kysten. Slevik og Hankø Idyll-festivalen	Folkehelse, sosial ulikhet og utenforskap: Økt innenforskap, mindre sosial ulikhet. Fredrikstad kommune ser verdien i demokratiske og forebyggende arenaer for unge, der de kan senke skuldrene og sosialisere på tvers av ulikheter. Tiltak mot utenforskap og for god folkehelse som fungerer, og kan hjelpe alle som trenger det. Vi må inkludere flere – få ned utenforskap, se menneskene som en ressurs. Få flere unge i jobb. De mange unge uten jobb må rekrutteres Bli en attraktiv by å bo i, med gode skoler, gode tjenester og gode jobber. Forfallet i sentrum må bort – så vi kan være stolte over byen vår, og å vise den fram. Økonomi: Økt innenforskap, og flere i jobb. Alle som kan, skal ha en jobb å gå til. Bedre kommuneøkonomi, og lønnsomme økonomiske prioriteringer. Ansvarlig bruk av hver krone, for eksempel med skolestruktur. Konkurransedyktige offentlige tjenester. Et sterkt næringsliv som gir mange jobber. Få inn skatteinntekter. Klima og miljø: Vi skal ha flotte grøntarealer, med et stort biologisk mangfold Regionalt samarbeid: Enda tettere samarbeid med nabokommuner om store kommunale tjenester, samarbeide med andre kommuner. Samfunnssikkerhet og beredskap: Samfunnssikkerhet og beredskap må få mer fokus. Vi må få digital suverenitet, og økt teknologisk beredskap. Vi må jobbe på tvers – se bredden. Gjøre det trygt å vandre i byen, skape et inkluderende sentrum
5	Teknisk utvalg	Folka elva sommeren beliggenhet gratis ferge Fergene Veumbekken Bryggepromenaden korte avstander kompakt kommune nærhet til Sverige Gamlebyen mange badeplasser Glommastien Dammene og marka Fine turområder Store rekreasjonsmuligheter Fredrikstadmarka Klimaet Korte avstander til ting vi trenger; skole, butikker, nærmiljø.	Bedre kollektivtransport i hele kommunen! Knytte sammen periferien med buss Alle skal ha like muligheter, uansett funksjonsnedsettelser eller hvor man bor Mindre ulikheter innad i kommunen i 2038: Vi klarer å gjøre noe med utenforskap, flere i arbeid, flere fritidsklubber - også i periferien. Attraktivt næringsliv mer fokus på frivillighet Styrke lokalsamfunnene i nærmiljøene - de gjør en veldig god jobb. Tettere samarbeid med omkringliggende kommuner, kanskje sammenslåing Mindre barnefattigdom Bedre på beredskap, at kommunikasjonen kommer bedre ut og bevisstheten er høyere enn i dag. Flere alternative bofellesskap - blandet for eldre, folk med funksjonsnedsettelser og vanlige folk. Flere barn! Mer fokus på heldøgns omsorgsplasser (slik som i Moss) - isteden for sykehjemsplasser. Folk må få velge selv hvor de vil bo. Mer satsing på kultur

6	Samfunnsutvalget	Hele pakken: Brygga, og vannet som går ut i den flotte skjærgården Flott by og utvikling, natur og matjord Glomma Marka Nærhet til alt man trenger	Vi må ihvertfall være der sammen, for å få samfunnet til å henge i hop. Det ser alle - På tvers av politiske skillelinjer. Ordet "Sammen" er alltid fint (viser til visjonen). Kommunens lovmessige ansvar for tjenester fordrer at vi har det store blikket. Vi har barn som lever i fattigdom i Fredrikstad. Det er noe av det viktigste vi må jobbe med. Det er grunnleggende feil at barn vokser opp i fattigdom i rike Norge. Om ti år: Antallet barn i fattige familier er betydelig lavere enn i dag. Alt annet bidrar til dette målet: arbeidsplasser og arealutvikling, og økonomi. "der barn og unge lykkes". Barna er til syvende og sist viktigst. I 2038: Kommunen og næringslivet sitter sammen og takker hverandre for at vi har klart å sysselsette alle som har vært ledige lenge, og alle flyktninger som bor her. Så må vi få slutt på barnefattigdommen. Det må vi løse! Kommunen driver best og billigst mulig de tjenestene den skal levere (og konsentrerer seg om det), og bidrar til økonomisk bærekraft.
7	Oppvekstutvalget	Menneskene - vi skaper Fredrikstad! Folka FFK og Stjernen Elva - livsnerven i Fredrikstad Nærheten til havet - geografien Gamlebyen Allsidigheten Stort utviklingspotensiale av byen og kommunen: Ingen har så store arealer så tett på sentrum som Fredrikstad! Ingen har en havn som Øra. Den er unik, Stor nok som kommune og samtidig er byen liten nok til å være koselig Det er så mange muligheter i Fredrikstad. Nærhet til alle offentlige tilbud Unike områder tett på byen feks Værste og havn som gir store muligheter. Kort vei til alt, byen rommer alt, utviklingsmulighetene.	Demokratisk grunnbjelke er viktig i fremtiden: Det bygger fellesskap og samhold - og dette er svært viktig også med tanke på samfunnssikkerhet og beredskap. Knapphet på areal og utnyttelsen av det samme. Vi har et stort ansvar for å overlevere verden til neste generasjon. Samfunnssikkerhet og beredskap – ikke bare det forsvarsmessige og det militære. Det viktigste er den demokratiske grunnberedskapen hos alle. Jo flere som lever i utenforskap, jo mindre demokratisk styrke har vi for de store spørsmålene og de store prøvelsene som kan komme for oss som samfunn. Vi må ha evne til å styrke ytringsfrihet, demokrati og fellesskapet. Dette er mye viktigere enn vi tenker på. Det er ikke tanks som skal redde oss, men oss! Verdien i at vi kjenner hverandre, har et samhold og et samfunn som fungerer – da må vi ha folk med, og ikke i utenforskap. DEMOS Fredrikstad er viktig – vi må fortsette å bygge de demokratiske musklene. Valgfag i skolene – dette er kjempebra, Viktig med demokratiske muskler bygges i skolen Vi må hjelpe de barna som faller utenfor – vi har det bare så bra som barna våre har det! Havn blir bare viktigere framover. Her er det fantastiske muligheter.
8	Eldrerådet	Mangfoldet, nærhet til alt, lokalsamfunnene, kort vei fra den ene kanten av kommunen til den andre, kort vei til kontinentet. Kort vei til alt: Kysten, turområder, øyene. Gamlebyen. Bryggepromenaden. Fredrikstad har - over årene – snudd «bakgaten»; nå er elva en ressurs! VI er «den lille verdensbyen»; «lille Venezia» Glommastien Folk som vil skape arbeidsplasser Boliger for de over 65 år. Det er relativt lave boligpriser på eneboliger, for småbarnsfamilier	Trygt å ferdes i byen, og boliger til alle. Mer aldersvennlig by, og blandede bo-områder – ikke «eldregettoer». Bedre kommunikasjon på tvers av generasjonene! «Boliggjøring» i eldreomsorgen. Universell utforming av veier og gater Trygt å ferdes i byen, boliger til alle. Samfunnssikkerhet og beredskap er styrket, også ved at vi har sterkere lokalsamfunn. Det er viktig at vi styrker kontakten mellom folk, de uformelle nettverkene og møteplassene. Samfunnssikkerhet handler mye om at vi kjenner hverandre og tar vare på hverandre. Da er møteplassene i hverdagen svært viktige. De formelle og uformelle ; lag og foreninger, kirker osv. Vi trenger en større lojalitet i samfunnet - mindre egoisme og i større grad fellesskapstankegang. Vi trenger å skape en større lojalitet mellom mennesker; mot byen og hverandre – det vil gi økt bærekraft. Vi må skape noe for de unge så de også er lojale mot byen; Støtter hverandre, respekterer hverandre. Demokratiet må styrkes. Vi må bli bedre på inkludering, og på å la folk få bruke sine ressurser. Byen må bli lettere tilgjengelig, for alle. Både byen og boliger! Lokalsamfunnene må styrkes. vi trenger utbygging flere steder enn bare sentrum Vi må minske utenforskap, la folk få jobbe med de ressursene de har. Styrke integrering. Flere arbeidsplasser Ny bro over Glomma, som er riktig dimensjonert Bedre infrastruktur Er vi rigget for å ta imot flyktninger fra krig? Er vi rigget for eldrebølgen?

Innspill fra Dansekunst i Østfold,
Sendt til Postmottak.

DANSEKUNST I ØSTFOLD

Fredrikstad 25.03.2026

Innspill til ny samfunnsplan – kunsten og kulturens plass i den overordnede samfunnsutviklingen.

Dansekunst i Østfold- regionalt kompetansesenter for dans ønsker å gi sine innspill til arbeidet med ny samfunnsplan, med særlig vekt på kunsten og kulturens rolle.

Den nye samfunnsplanen skal være overordnet og ikke inneholde detaljerte strategier. Samtidig er det avgjørende at den tydelig fastsetter ambisjonsnivå og retning for viktige samfunnsområder. I denne sammenhengen vil vi understreke betydningen av at kunst- og kulturfeltet gis en tydelig og sentral plass, minst på nivå med forrige plan.

Den nye kulturloven stiller skjerpede krav til kommunal planlegging på kulturfeltet. Loven tydeliggjør at kommuner skal ha oversikt over status og utviklingsbehov, og fastsette overordnede mål for kunst- og kultursektoren i sitt planverk. Dette innebærer en integrert visjon og gode planer for kunsten og kulturen rammevilkår, som en essensiell del av den langsiktige og bærekraftige samfunnsutviklingen.

Kulturloven understreker det offentliges ansvar for å fremme et åpent og opplyst ordskifte, samt sikre bred tilgang til kunst- og kulturopplevelser. Derfor bør prinsippet om armlengdes avstand og ambisjonen om at alle skal kunne delta i kulturlivet og oppleve et mangfold av uttrykk, forankres tydelig i samfunnsplanens målstruktur. Slik sikrer vi en samfunnsutvikling som ikke bare er tuftet på økonomiske og materielle hensyn, men også på ytringsfrihet, deltakelse og kulturelt mangfold.

I lys av de foreslåtte hovedtemaene i planarbeidet vil vi særlig peke på at kulturfeltet har en viktig rolle innenfor flere av disse:

Folkehelse, sosial ulikhet og utenforskap:
Kunst- og kulturlivet spiller en viktig rolle i utviklingen av et inkluderende og bærekraftig samfunn. Deltakelse i kulturaktiviteter kan styrke både tilhørighet, mestring og livskvalitet, og er et betydningsfullt virkemiddel i arbeidet med å motvirke sosial ulikhet og utenforskap.

Demografi:
Samtidig er et aktivt og relevant kulturliv avgjørende for å gjøre kommunen attraktiv – både for dem som allerede bor her og for dem vi ønsker å tiltrekke oss. Et mangfoldig kulturtilbud bidrar til at mennesker i ulike livsfaser finner sin plass og ønsker å bli værende.

Økonomi og verdiskaping/Klima og miljø: .
Kunstog kultur er også en drivkraft for verdiskaping. Kreative næringer vokser, skaper arbeidsplasser og tilfører lokalsamfunnet både innovasjon og nye perspektiver. På samme tid kan kulturfeltet bidra til det grønne skiftet, blant annet gjennom gjenbruk, deling av ressurser og transformasjon av eksisterende bygg – men også ved å påvirke holdninger og skape engasjement gjennom kunstneriske uttrykk.

Arealbruk og mobilitet:
I utviklingen av byer og steder spiller kultur en sentral rolle. Kulturarenaer, møteplasser og kulturmiljøer er med på å skape liv, identitet og tilhørighet, og bidrar til levende og attraktive omgivelser.

Regionalt samarbeid:
Videre gir samarbeid på tvers av kommunegrenser, blant annet gjennom regionale planer i Østfold, gode muligheter for å styrke kulturens rolle og utvikle et mer helhetlig og robust tilbud til innbyggerne.

Samlet sett er det derfor viktig at samfunnsplanen anerkjenner både bredden i behovene og de store mulighetene som ligger i kunst- og kulturlivet.

Det er samtidig viktig at samfunnsplanen anerkjenner bredden og variasjonen i kunst og kulturlivet. Kulturinstitusjoner spiller videre en sentral rolle som bærebjelker i infrastrukturen, med kompetanse, produksjon og formidling av høy kvalitet. Parallelt er det frie kunst- og kulturfeltet avgjørende for utvikling, nyskaping og mangfold.

For å sikre et levende og dynamisk kulturliv er det derfor viktig at kommunen legger til rette for begge disse delene av feltet. Dette innebærer blant annet å opprettholde og videreutvikle forutsigbare rammer for kulturinstitusjoner, samtidig som det sikres gode og tilgjengelige og tilstrekkelige søknadsbaserte finansieringsordninger for det frie feltet og den enkelte kunstner og hens ofte sammensatte kunstneriske virksomhet.

Videre vil vi understreke betydningen av sterke kompetansemiljøer og kompetansesentre i kommunen. Slike miljøer bidrar som gode møteplasser, faglige knutepunkt for utveksling og utvikling, nettverksbygging og profesjonalisering av ulike deler av kunst- og kulturfeltet. De fungerer også som bindeledd mellom det frie feltet, institusjoner og offentlig sektor. De utvikler og sikrer kvalitet i samhandling og samarbeid og på sikt blir de forutsigbare og bærekraftige strukturer.

Forrige samfunnsplan var tydelig og ambisiøs på kunsten og kulturens vegne, og dette har vært en styrke for kommunens utvikling og attraktivitet. Det er viktig at denne ambisjonen videreføres i ny plan.

Avslutningsvis vil vi være tydelige på at kulturens rolle må forankres i samfunnsplanens overordnede mål. Uten en slik forankring risikerer man at kultur nedprioriteres i videre planarbeid. Med en tydelig plass i målstrukturen forpliktes kommunen til å følge opp med konkrete prioriteringer, tiltak og ressursbruk i kommunedelplaner og temaplaner.

Med vennlig hilsen

Katja Hepso og ***Kristine Karåla Øren***
daglig leder *styreleder*

Dansekunst i Østfold

Dansekunst i Østfold | Tlf. 90858801 | post@dansiostfold.no | www.dansiostfold.no | Org.nr: 998924723

Innspill fra NFU Nedre Glomma til ny samfunnsplan for Fredrikstad 2026–2038
Til: Fredrikstad kommune ved Hege Marie Edvardsen.
Fra: NFU Nedre Glomma
Innspill til ny samfunnsplan for Fredrikstad 2026–2038
NFU Nedre Glomma ønsker å gi innspill til arbeidet med ny samfunnsplan. Vårt hovedbudskap er at kommunen må sikre at mennesker med utviklingshemming /funksjonshemming får **likeverdige muligheter til å leve, delta og bidra i Fredrikstadsamfunnet**. Dette er en av de mest grunnleggende samfunnsutfordringene kommunen står overfor. Grunnleggende fordi menneskesynet som fordrer dette, også er grunnlaget for et inkluderende og mangfoldig samfunn på andre områder.

1. CRPD må være et grunnlag for samfunnsplanen
FN-konvensjonen om rettighetene til mennesker med nedsatt funksjonsevne (CRPD) må ligge til grunn for samfunnsplanen. CRPD er ikke et sektorregelverk, men et samfunnsrettet menneskerettslig rammeverk som forplikter kommunen til å sikre likeverd, deltakelse og ikke-diskriminering på alle samfunnsområder. CRPD ble inkorporert i menneskerettsloven 1.januar 2026. CRPD slår fast at mennesker med funksjonsnedsettelser skal kunne delta i samfunnet på lik linje med andre, ha reell valgfrihet i hvor og hvordan de bor, ha tilgang til utdanning, arbeid, kultur, fritid og politiske prosesser, og motta tjenester som fremmer selvbestemmelse og inkludering.
Samfunnsplanen er kommunens øverste styringsdokument og skal sette retning for alle andre planer. Derfor må CRPD være et grunnleggende premiss i planens mål, strategier og prioriteringer. Uten dette risikerer kommunen å videreføre strukturer som skaper utenforskap og ulikhet. Med CRPD som grunnlag kan Fredrikstad utvikle en samfunnsplan som bygger på menneskerettigheter, sosial bærekraft og likeverdige muligheter for alle innbyggere. Veiledning til FN-konvensjonen om rettighetene til mennesker med nedsatt funksjonsevne (CRPD) | Bufdir

2.Utenforskap blant mennesker med utviklingshemming/funksjonshemming må inn som en sentral samfunnsutfordring
Mennesker med utviklingshemming er blant gruppene i Norge med **aller høyest risiko for utenforskap**. Dette gjelder innen:
utdanning og læring
arbeid og aktivitet
bolig og nærmiljø
helse og levekår
sosial deltakelse og fritid
politisk og demokratisk deltakelse
Dette er ikke sektorproblemer – det er **samfunnsproblemer**. Derfor må utenforskap for personer med utviklingshemming inn som et **eget tema i samfunnsplanens utfordringsbilde**.
I møte med framtidens utfordringer er mennesker med utviklingshemming/funksjonshemming en stor ressurs, det er mange hender og hoder som idag står utenfor arbeidslivet og samfunnsdeltakelsen.

3. Behov for et særskilt faktagrunnlag om utviklingshemmedes/ /funksjonshemmedes levekår og deltakelse
Kunnskapsgrunnlaget som ligger til grunn for samfunnsplanen (oppdatert 15. mars 2026) er omfattende og grundig på mange områder, men det mangler helt sentral kunnskap om **utviklingshemmedes /funksjonshemmedes levekår, deltakelse og framtidige behov**.
Dokumentet beskriver utviklingstrekk innen demografi, sosial ulikhet, helse, frivillighet, kultur, økonomi, boligmarked, klima og infrastruktur. Men **ingen steder omtales utviklingshemmede /funksjonshemmede som gruppe**, til tross for at de har en av de høyeste risikoene for utenforskap i Fredrikstad.
Dette innebærer at kommunen i dag **ikke har oversikt over**:
hvor mange personer med utviklingshemming **/**funksjonshemming som bor i Fredrikstad
hvor mange som trenger bolig nå
hvor mange som vil trenge bolig de neste 10–20 årene
hvor mange som står uten arbeid eller aktivitet
deltakelse i kultur, idrett og frivillighet
helseutfordringer og tilgang til tjenester
sosial deltakelse og risiko for isolasjon
hvordan levekår og deltakelse varierer mellom bydeler

For å sikre at samfunnsplanen blir treffsikker og inkluderende, må kommunen utvikle et **særskilt faktagrunnlag** som omfatter:
levekår og livskvalitet
boligbehov og framtidige prognoser
arbeid, aktivitet og sysselsetting
helse og tjenestebehov
sosial deltakelse og risiko for utenforskap
tilgjengelighet og universell utforming
overganger mellom oppvekst, voksenliv og alderdom
Et slikt kunnskapsgrunnlag er nødvendig for å kunne identifisere utfordringer, sette mål og utvikle tiltak som faktisk treffer en av kommunens mest sårbare grupper.

4. Arealstrategien må sikre valgfrihet og inkludering
Arealstrategien er en integrert del av samfunnsplanen. Den må sikre at mennesker med utviklingshemming /funksjonshemming :
kan bo i **selvvalgt bolig**, ikke kun i store samlokaliserte enheter
har tilgang til inkluderende nærmiljøer
har kort vei til tjenester, aktivitet og sosial deltakelse
ikke skyves ut av sentrale områder på grunn av arealpress
Arealpolitikk er avgjørende for å motvirke utenforskap.

5. Samfunnsplanen må ha mål og indikatorer som gjelder alle – også utviklingshemmede /funksjonshemmede
Vi foreslår at samfunnsplanen inkluderer mål og indikatorer for:
deltakelse i arbeid og aktivitet
sosial deltakelse og inkludering
tilgang til universelt utformede tjenester og møteplasser
valgfrihet i bolig
opplevd livskvalitet og tilhørighet
indikatorer for utenforskap og sosial isolasjon
Dette gjør at utviklingshemmede /funksjonshemmede ikke blir usynlige i styringssystemet.

6. Et inkluderende Fredrikstad er et bedre Fredrikstad
Samfunnsplanen skal peke ut retning for hele kommunen. Da må den også sikre at **alle** innbyggere – også de som ofte faller utenfor – får mulighet til å delta, bidra og leve gode liv.
Å redusere utenforskap blant mennesker med utviklingshemming er en investering i:
sosial bærekraft
folkehelse
demokrati
tillit
fellesskap
Dette bør være en tydelig del av samfunnsplanens visjon og målstruktur.

NFU Nedre Glomma ønsker å bidra konstruktivt i arbeidet med samfunnsplanen. Vi jobber for å medvirke aktivt i prosessen videre, tusen takk for viktige innspill til aktuelle tidsperioder for dette. Vi stiller gjerne opp i dialogmøter, medvirkningsprosesser og videre arbeid.

mvh
Karianne Hjørnevik Nes

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Kunnskapsgrunnlag for planlegging i Fredrikstad

13.september 2026

Innhold

Innledning **2**

Sammendrag **2**

1 Befolkningsutviklingen 2025 ..... **3**

1.1 Befolkningssammensetningen 3
1.2 Fruktbarhet 3
1.3 Flytting 4
1.4 Innvandrere i Fredrikstad: 137 ulike nasjonaliteter 4
1.5 Forventet befolkningsutvikling 6

2 Bærekraft i Fredrikstadsamfunnet **7**

2.1 Sosial bærekraft 7
2.1.1: Sosial ulikhet og folkehelse 7
2.1.2. Kultur, idrett og frivillighet 10
2.2 Økonomisk bærekraft 12
2.2.1 Næringsutvikling og verdiskaping 12
2.2.2 Utenforskap 14
2.2.3 Kommuneorganisasjonens bærekraft 15
2.2.4 Teknisk infrastruktur og kommunalteknikk 16
2.3 Miljømessig bærekraft 17
2.3.1 Klima 17
2.3.2 Energi 19
2.3.3 Sirkulær økonomi 20
2.3.4 Areal 21
2.3.5 Støy og luftkvalitet 23
2.3.6 Natur 24

Vedlegg 1: Befolkningsprognose **26**

Vedlegg 2: Helseteknologi **30**

Innledning

Kunnskapsgrunnlaget gir et faktabasert bilde av Fredrikstadsamfunnet, som grunnlag for planlegging, vurderinger og prioriteringer.

Det gir en oversikt over befolkningen og sentrale utviklingstrekk innenfor de tre overordnede bærekraftsområdene:

- Sosial bærekraft
- Økonomisk bærekraft
- Miljømessig bærekraft

Kunnskapsgrunnlaget er dynamisk og oppdateres regelmessig med ny statistikk, forskning og lokale data. Det viser rammene kommunen planlegger innenfor.

Sammendrag

Kunnskapsgrunnlaget viser et samfunn i vekst, men også utviklingstrekk som utfordrer den sosiale, økonomiske og miljømessige bærekraften.

- Fredrikstad hadde 86 243 innbyggere ved inngangen til 2026. Veksten var den svakeste siden 2005. Fredrikstad har færre unge voksne enn landet, og 22,7 prosent av innbyggerne har innvandrerbakgrunn.

- Framskrivingene viser fortsatt vekst, men i lavere takt, til 93 735 innbyggere ved utgangen av 2038. Det blir særlig flere eldre, noe som øker behovet for helse- og omsorgstjenester. Samtidig forventes en vekst i antall barn i barnehagealder.

- Fredrikstad har store og vedvarende forskjeller i levekår. Andelen barn i husholdninger med vedvarende lavinntekt er høy, mens gjennomføringen i videregående opplæring har økt og ligger samlet over landsgjennomsnittet.

- Den økonomiske bærekraften utfordres av lav sysselsetting, omfattende og langvarig utenforskap, lav skatteinngang og økende utgiftsbehov. I 2025 var sysselsettingsandelen 61,9 prosent, mot 68,2 prosent nasjonalt.

- Flere eldre, mangel på helsepersonell, flere barn med omfattende og sammensatte behov og begrenset økonomisk handlingsrom utfordrer kommunens tjenester og kapasitet.

- Klimagassutslippene er redusert med 22,6 prosent siden 2016, men den årlige reduksjonstakten må tredobles for å nå klimamålet for 2030. Begrenset tilgang på grønn energi og kapasitet i strømnettet er barrierer for klimaomstilling og næringsutvikling.

- Øra industriområde er et nasjonalt viktig knutepunkt for sirkulær ressursutnyttelse.

- Arealutviklingen omfatter mål for transport og boligbygging og hensyn til jordvern og natur. Oslofjorden er i alvorlig miljøtilstand, og flere naturtyper og arter er utsatt.

1 Befolkningsutviklingen 2025

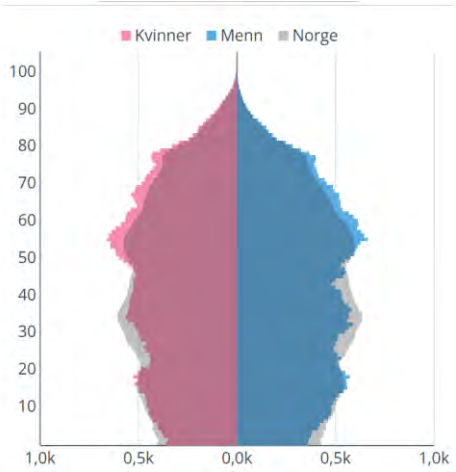
Den 1. januar 2026 hadde Fredrikstad 86 243 innbyggere. Det var 381 flere enn året før og den svakeste befolkningsveksten siden 2005. Befolkningsveksten i 2025 skyldtes netto tilflytting på 461 personer. I alt ble det født 717 barn. Samtidig døde det 86 flere personer enn det ble født. Samlet ga dette en vekst på 381 innbyggere.

Ved utgangen av andre kvartal 2026 hadde Fredrikstad 86 459 innbyggere. I første halvår flyttet 1 800 personer til kommunen, mens 1 617 flyttet ut. Nettoflyttingen var dermed 183 personer. I samme periode ble det født 391 barn, og fødselsoverskuddet var 33 personer.

1.1 Befolkningssammensetningen

Befolkningspyramiden viser aldersfordelingen, for en gitt tidsperiode. Her ser vi gjennomsnittet for perioden 2024–2026.

Figur 1: Antall innbyggere etter kjønn og alder i Fredrikstad (2024-2026). Skyggen viser hvordan fordelingen på kjønn og alder er i Norge. Kilde: Telemarksforskning.



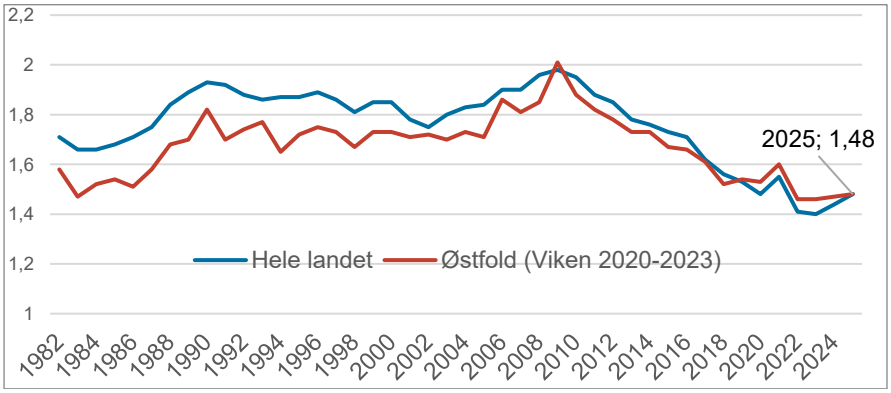
Fredrikstad har en høyere andel eldre, og en lavere andel unge voksne enn landet forøvrig.

Befolkningens sammensetning får betydning for antall fødte i kommunen. Færre kvinner i fruktbar alder er med på å trekke fødselstallene ned.

1.2 Fruktbarhet

SSB måler samlet fruktbarhet (SFT) som gjennomsnittet av antall barn hver kvinne får, i alderen 15–45 år.

Figur 2: Utviklingen i samlet fruktbarhet fra 1982 til 2025, for Østfold (Viken fra 2020) og for landet. Kilde: SSB.



I 2023 var det samlede fruktbarhetstallet det laveste som noen gang er målt i Norge: 1,40 barn per kvinne. I 2025 var fruktbarhetstallet 1,48 både i Østfold og i landet som helhet.

Gjennomsnittsalderen for førstegangsfødende har økt over mange år, men var uendret på 30,4 år i 2024 og 2025. Fruktbarhetstallet påvirkes også av når kvinner får barn. Dersom flere velger å få barn senere i livet, kan det samlede antallet barn per kvinne bli høyere enn det de årlige tallene viser.

Statistikk for hele den fruktbare perioden viser også en nedgang over tid. Kvinner født i 1979 fikk i gjennomsnitt 1,9 barn. For kvinner født før 1970 var tallet over 2 barn per kvinne.

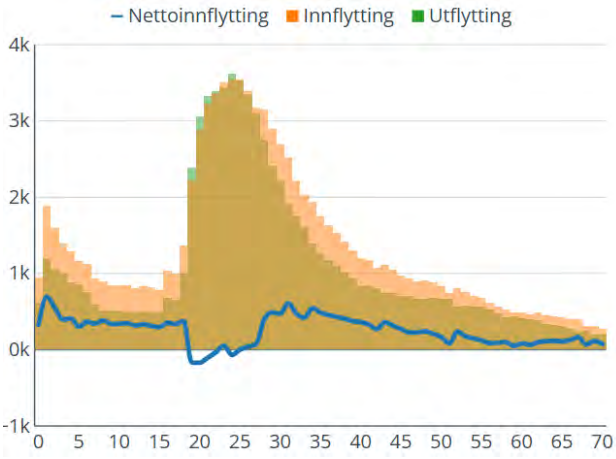
1.3 Flytting

Befolkningsveksten i Fredrikstad er drevet av tilflytting, både fra utlandet og fra andre kommuner. De største flyttebevegelsene til og fra Fredrikstad er mellom Fredrikstad og Sarpsborg, fulgt av flyttinger til og fra Oslo, Halden og Moss.

I 2025 flyttet 4 250 personer til Fredrikstad, mens 3 789 flyttet ut. Nettoflyttingen var dermed 461 personer.

Innvandringen fra Ukraina bidro til høyere befolkningsvekst i 2022 og 2023. I 2025 sank antallet ukrainere i Fredrikstad med 88 personer. Fredrikstad har bosatt færre ukrainere enn landet sett i forhold til folketallet.

Figur 3: Inn- og utflytting og nettoflytting etter alder til Fredrikstad i perioden 2000-2025. Antall personer. Kilde: Telemarksforskning.



De fleste som flytter til eller fra Fredrikstad er mellom 20 og 30 år. Ser vi bare på flytting mellom norske kommuner, taper Fredrikstad innbyggere i alderen 20–25 år, men har netto tilflytting i de øvrige aldersgruppene.

Nettoinnvandringen har bidratt til en yngre befolkningssammensetning, fordi de fleste som innvandrer er barn eller unge voksne.

Fredrikstad har også netto tilflytting av eldre (60+). Etter toppårene 2020 og 2021 gikk nettoflyttingen i denne aldersgruppen ned, men økte igjen i 2025 til 113 personer. Det kan tyde på en ny vekst i tilflyttingen blant eldre.

1.4 Innvandrere i Fredrikstad: 137 ulike nasjonaliteter

Ved inngangen til 2026 hadde 19 598 personer i Fredrikstad innvandrerbakgrunn[1]. Det tilsvarer 22,7 prosent av befolkningen, mot 21,8 prosent på landsbasis.

Veksten i denne gruppen sto for 88,5 prosent av befolkningsveksten i kommunen i 2025.

[1] Innvandrere og norskfødte med innvandrerforeldre

Figur 4: Befolkningsutviklingen 2015-2026, Fredrikstad. Innvandrerbefolkningen og norskfødte med innvandrerforeldre, og befolkningen for øvrig. Kilde: SSB.

Fredrikstad har en høyere andel innbyggere med bakgrunn fra land i Asia, Afrika, Sør-Amerika og Europa utenfor EU/EFTA enn landet som helhet. Denne gruppen utgjør 16,5 prosent av befolkningen i Fredrikstad, mot 13,7 prosent på landsbasis.

I 2025 var det registrert innbyggere med bakgrunn fra 137 ulike nasjoner i Fredrikstad. Tabellen under viser de 20 største gruppene.

Tabell 1: Innvandrere og norskfødte med innvandrerforeldre i Fredrikstad. De 20 største nasjonalitetene. Kilde: SSB.

Irak	2 450
Somalia	1 820
Syria	1 699
Polen	1 618
Kosovo	919
Sverige	799
Bosnia-Hercegovina	679
Iran	648
Afghanistan	573
Ukraina	544
Litauen	468
Eritrea	442
Russland	343
Thailand	339
Tyskland	326
Serbia	299
Filippinene	292
Danmark	279
Pakistan	201
Vietnam	198

Den største innvandrergruppen i Fredrikstad har bakgrunn fra Irak (2 450 personer). Deretter følger Somalia (1 820), Syria (1 699) og Polen (1 618).

Det er også en betydelig gruppe med bakgrunn fra våre nordiske naboland. Til sammen 1 356 personer har bakgrunn fra Sverige, Danmark, Finland og Island.

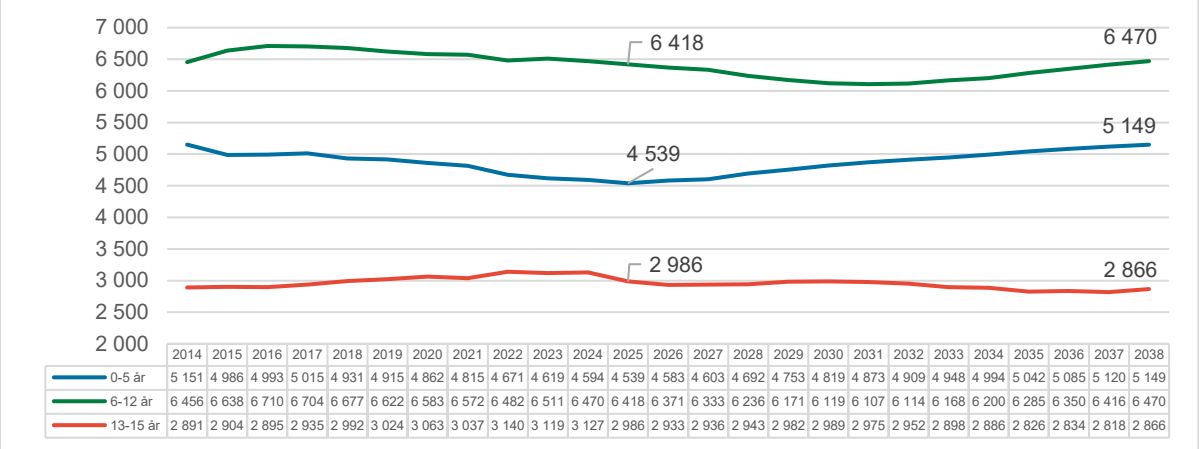
1.5 Forventet befolkningsutvikling

Befolkningsframskrivingene viser at folketallet i Fredrikstad vil fortsette å øke i årene framover, men med lavere veksttakt enn tidligere. Antallet innbyggere over 65 år øker betydelig, samtidig som det blir flere barn i barnehagealder. Ved utgangen av 2038 er folketallet framskrevet til 93 735 innbyggere.

Utviklingen vil påvirke kommunens behov for tjenester innen helse og omsorg, barnehage og oppvekst.

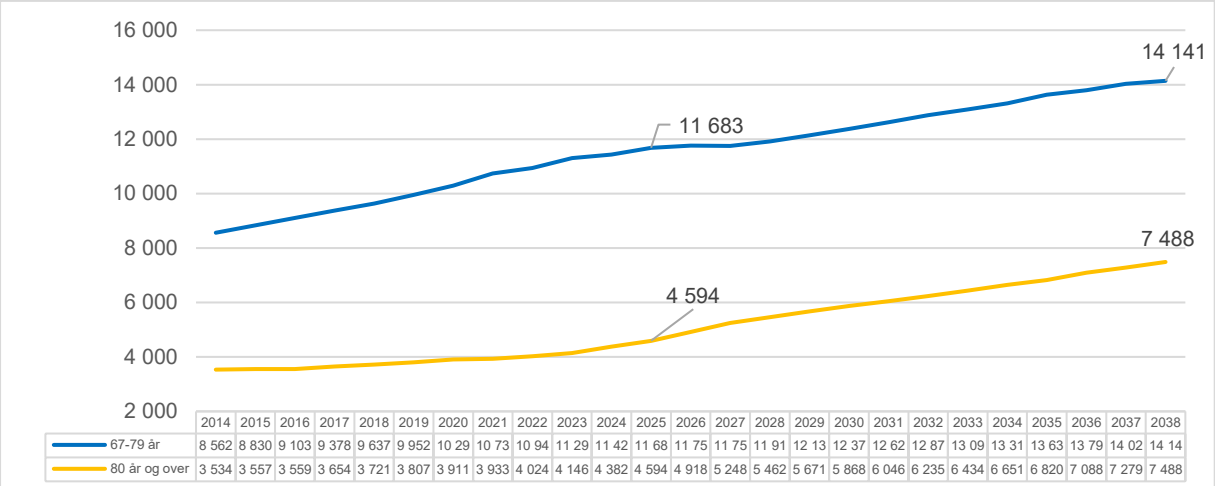
Befolkningsframskrivinger er usikre. Utviklingen vil blant annet avhenge av flytting, innvandring, fødselstall og levealder. Flere detaljer og nærmere omtale av forutsetningene finnes i vedlegg.

Figur 5: Antall barn og unge i Fredrikstad 2014–2038, statistikk og prognose. Alle tall er per 31.12. Kilde: KOMPAS/SSB.



	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
0-5 år	5 151	4 986	4 993	5 015	4 931	4 915	4 862	4 815	4 671	4 619	4 594	4 539	4 583	4 603	4 692	4 753	4 819	4 873	4 909	4 948	4 994	5 042	5 085	5 120	5 149
6-12 år	6 456	6 638	6 710	6 704	6 677	6 622	6 583	6 572	6 482	6 511	6 470	6 418	6 371	6 333	6 236	6 171	6 119	6 107	6 114	6 168	6 200	6 285	6 350	6 416	6 470
13-15 år	2 891	2 904	2 895	2 935	2 992	3 024	3 063	3 037	3 140	3 119	3 127	2 986	2 933	2 936	2 943	2 982	2 989	2 975	2 952	2 898	2 886	2 826	2 834	2 818	2 866

Figur 6: Antall personer 67 år og over i Fredrikstad 2014-2038, statistikk og prognose. Alle tall er per 31.12. Kilde: KOMPAS/SSB.



	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
67-79 år	8 562	8 830	9 103	9 378	9 637	9 952	10 29	10 73	10 94	11 29	11 42	11 68	11 75	11 75	11 91	12 13	12 37	12 62	12 87	13 09	13 31	13 63	13 79	14 02	14 14
80 år og over	3 534	3 557	3 559	3 654	3 721	3 807	3 911	3 933	4 024	4 146	4 382	4 594	4 918	5 248	5 462	5 671	5 868	6 046	6 235	6 434	6 651	6 820	7 088	7 279	7 488

2 Bærekraft i Fredrikstadsamfunnet

I dette kapittelet presenteres status på de tre overordnede bærekraftsområdene sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft (inkludert klima).

2.1 Sosial bærekraft

Sosial bærekraft handler om befolkningens helse og levekår. Dette kapitlet omtaler folkehelse, sosial ulikhet, forebygging og helsetjenester, i tillegg til betydningen av kultur, idrett og frivillighet.

2.1.1: Sosial ulikhet og folkehelse

Folkehelse og sosial ulikhet er sentrale temaer innen sosial bærekraft. Sosial ulikhet i helse er et overordnet perspektiv i alt kommunen gjør, både i planlegging, drift og gjennom særskilte tiltak.

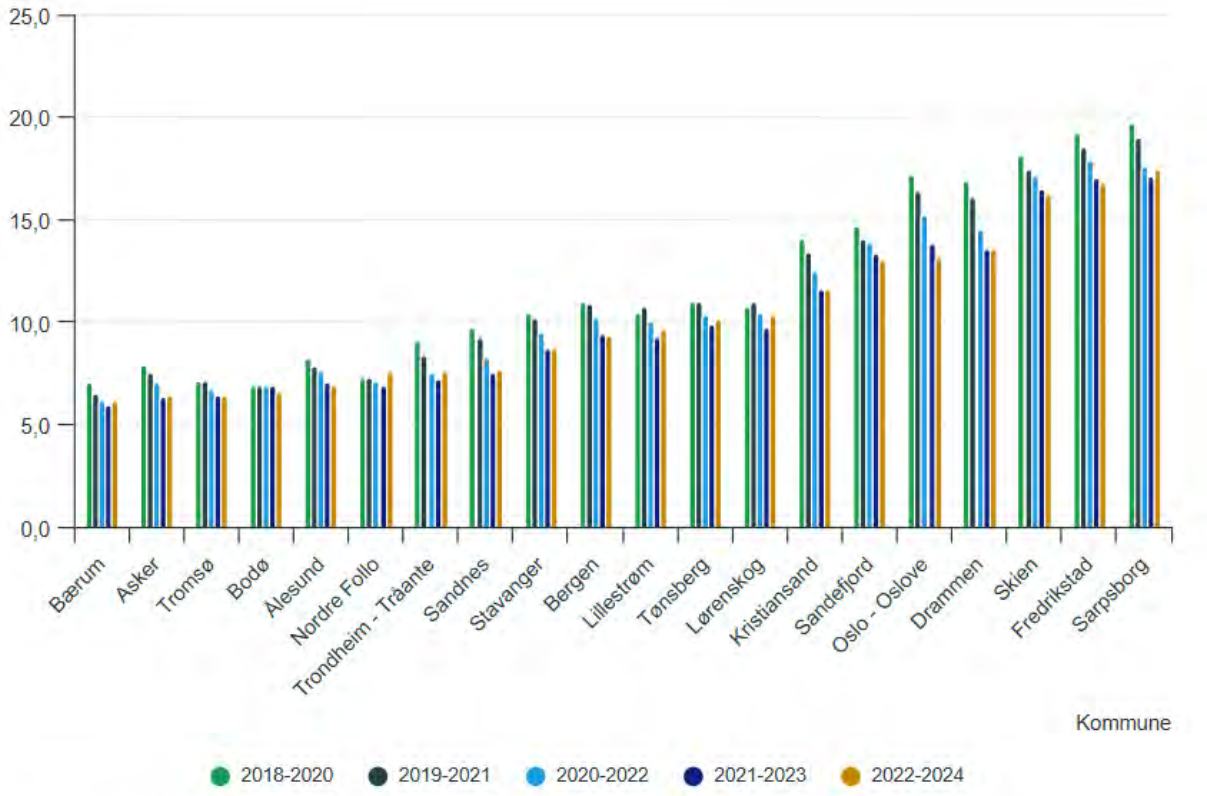
Kommunens levekårskartlegging fra 2024 (med tallgrunnlag fra 2022) viser fortsatt store utfordringer knyttet til sosial bærekraft i Fredrikstad. Inntektsforskjellene har aldri vært større. Det samme gjelder forskjellene i andelen innbyggere med høyere utdanning. Andelen barn som lever i lavinntektshusholdninger har gått ned både for kommunen samlet og i de fleste områdene. Likevel er det fortsatt syv områder i Fredrikstad der mer enn 30 prosent av barna lever i lavinntektshusholdninger.

Andelen barn som lever i husholdninger med vedvarende lav inntekt har gått ned både i Fredrikstad og på landsbasis. Unntaket er 2025, da andelen økte nasjonalt. Dette henger sammen med at mange ukrainske flyktninger da hadde bodd i landet i mer enn tre år.

Nedgangen de siste årene henger blant annet sammen med økt barnetrygd og endringer i beregningsgrunnlaget for økonomisk sosialhjelp. Endringene har ført til at flere familier mottar sosialhjelp, noe som midlertidig løfter enkelte familier over lavinntektsgrensen.

Til tross for en nedgang fra 17 til 16,8 prosent i perioden 2022–2024, er andelen barn som lever i husholdninger med vedvarende lav inntekt fortsatt høy. Til sammenligning var andelen 10,2 prosent på landsbasis.

Figur 7: Barn under 18 år med vedvarende lav husholdningsinntekt (EU60), utvalgte kommuner[1], 2018–2020 til 2022–2024. Prosent. Kilde: SSB.



[1] De 20 største kommunene ut fra antall barn i populasjonen 2022-2024

En annen viktig indikator for sosial bærekraft er andelen som fullfører videregående opplæring. Gjennomføringsgraden har økt i Fredrikstad de siste årene. Ved siste måling fullførte 83 prosent med studie- eller yrkeskompetanse innen fem eller seks år, mot 85 prosent året før. Tilsvarende andel for hele landet var 82 prosent.

Gjennomføringsgraden er også høyere enn landsgjennomsnittet blant innvandrere. Ved siste måling fullførte 69 prosent i Fredrikstad, mot 65 prosent på landsbasis. Ser vi på gjennomsnittet for perioden 2022–2024, fullførte 74 prosent av innvandrerne i Fredrikstad videregående opplæring, mot 66 prosent på landsbasis.

Også blant norskfødte med innvandrerforeldre er gjennomføringsgraden høyere enn i landet som helhet. I perioden 2022–2024 fullførte 88 prosent i Fredrikstad, mot 82 prosent nasjonalt.

Gjennomføringsgraden varierer med foreldrenes utdanningsnivå. Det er flest som fullfører når foreldrene har høyere utdanning. I perioden 2022–2024 var andelen 90 prosent både i Fredrikstad og på landsbasis.

Blant ungdom med foreldre som har grunnskole som høyeste fullførte utdanning, er gjennomføringsgraden høyere i Fredrikstad enn i landet som helhet. Fredrikstad lå under landsgjennomsnittet fram til 2017, men har ligget over siden 2018. I perioden 2022–2024 fullførte 67 prosent i Fredrikstad, mot 63 prosent nasjonalt.

Dette er særlig viktig for Fredrikstad, fordi en større andel av befolkningen har grunnskole som høyeste fullførte utdanning enn i landet som helhet. Andelen er 26,8 prosent i Fredrikstad, mot 23,1 prosent nasjonalt.

Folkehelseundersøkelsen i Østfold
Folkehelseundersøkelsen i Østfold fra 2025 utfyller bildet fra levekårskartleggingen og folkehelseoversikten. Nesten 96 prosent av deltakerne i Fredrikstad svarte at de trives i stor eller noen grad i nærmiljøet sitt. Nærmere 90 prosent oppga god tilgang til natur og grøntarealer, og 80 prosent var fornøyd med kulturtilbudet. Samtidig svarte nærmere 30 prosent at det var forholdsvis eller svært vanskelig å få pengene til å strekke til i det daglige, mot 21 prosent i 2021. Videre oppga 18 prosent psykiske plager, en økning på 3,7 prosentpoeng siden 2021. De yngste aldersgruppene skiller seg negativt ut når det gjelder psykisk helse, ensomhet og tilfredshet med livet, mens framtidstro viser et motsatt mønster.

Folkehelseoversikten viser også at innbyggerne i Fredrikstad kommune i stor grad er fornøyd med lokalmiljøene sine, og opplever god tilgang til blant annet idrettstilbud, kulturtilbud og natur- og friluftsområder. Dette er positive forhold som gir et godt grunnlag for videre utvikling.

Undersøkelsen hadde en svarprosent på 37,3 prosent i Fredrikstad. Personer med høyere utdanning er overrepresentert blant deltakerne, mens personer med grunnskoleutdanning, personer utenfor arbeidslivet, leietakere og personer med innvandrerbakgrunn er underrepresentert. Resultatene må derfor tolkes med dette forbeholdet. Levekårskartleggingen og folkehelseoversikten utfyller hverandre. Sammen gir de et helhetsbilde av kommunen og viser at sosial ulikhet i helse, levekårsutfordringer og opphopning av dette i noen områder, er blant kommunens største samfunnsutfordringer.

Oppsummert kan det trekkes fram at:

- Det er store forskjeller i levekår innad i kommunen. Forskjellene er relativt stabile over tid.
- Svært høy andel barn i lavinntektshusholdninger.
- Høy andel uføre.
- Økt gjennomføring i videregående opplæring, men store forskjeller mellom grupper.
- Innbyggerne er i stor grad fornøyd med lokalmiljøet sitt.
- Ungdomsskoleelever opplever utfordringer med mistrivsel og vansker med å passe inn.
- Det er en høyere forekomst enn landsgjennomsnitt og fylkesgjennomsnitt av en rekke sykdommer som kan relateres til livsstil og helserelatert atferd.

Den samlede utviklingen peker mot utfordringer knyttet til både sosial og økonomisk bærekraft i Fredrikstad. Levekår og folkehelse påvirkes av forhold som utvikles over lang tid, og som berører flere sektorer og samfunnsområder. Utviklingen formes i et samspill mellom offentlige tjenester, frivillighet, næringsliv og lokalsamfunn.

Befolkningsutvikling og helse- og omsorgstjenester
Fredrikstad står, i likhet med de fleste av landets kommuner, overfor en utvikling med flere eldre innbyggere og økende behov for helse- og omsorgstjenester. Samtidig vil utviklingen i demens og mangel på helsepersonell påvirke kapasitet og oppgavefordeling i tjenestene.

Kommunens inntektsutvikling og framtidige tjenestebehov kan gi økt press på de kommunale helse- og omsorgstjenestene.

Aktuelle nasjonale kunnskapsgrunnlag og føringer
Flere nasjonale planer, meldinger og utredninger peker på de samme utfordringene som Fredrikstad står overfor. Dette gjelder blant annet flere eldre, økende behov for helse- og omsorgstjenester, mangel på helsepersonell, behov for prioriteringer i tjenestene og betydningen av forebygging. Perspektivmeldingen, Nasjonal helse- og samhandlingsplan

2024–2027, Helsepersonellplan 2040 og flere offentlige utredninger peker på at utviklingen vil utfordre både kommuneøkonomien og tilgangen på arbeidskraft i årene framover[2].

Forebygging blant eldre
Forebygging blant eldre handler om livskvalitet, helse og gode leveår. Forebygging blant eldre reduserer ikke nødvendigvis presset på helse- og omsorgstjenestene, særlig ikke i kommunene. Formålet er først og fremst å bidra til flere gode leveår.

Kommunens ressurser og muligheter til å arbeide med brede helsefremmende og forebyggende tiltak kan ha betydning for innbyggernes helse og for framtidige behov for helse- og omsorgstjenester.

Fastleger
De fleste fastleger har kommunale oppgaver som helsestasjonslege, skolelege eller tilsynslege på sykehjem. Kommunens fastleger treffer innbyggerne fra vugge til grav og samhandler med hele kommunens helse- og omsorgstjeneste.

Fastlegen er navet i den kommunale helse- og omsorgstjenesten. De fleste som kommer til fastlegen, blir behandlet hos fastlegen.

Fredrikstad hadde i 2024 flest fastlegekonsultasjoner blant ASSS-kommunene, med 771 konsultasjoner per 1 000 innbyggere. Gjennomsnittet for ASSS-kommunene var 746, mens laveste registrerte nivå var 714. Indikatoren sier noe om bruken av fastlegetjenesten og kan ses i sammenheng med både helsetilstand, tilgjengelighet til tjenesten og belastning på primærhelsetjenesten. Alle innbyggere i Fredrikstad hadde fastlege i 2025.

2.1.2. Kultur, idrett og frivillighet

Kultur, idrett og frivillighet gir muligheter for deltakelse, fellesskap og aktivitet. De bidrar til livskvalitet, tilhørighet og mestring i hverdagen. Fredrikstad har betydelige levekårsutfordringer og store forskjeller mellom områder. Samtidig rapporterer innbyggerne høy tilfredshet med lokalmiljøet og god tilgang til kultur-, idretts- og friluftstilbud.

Kultur
Kulturlivet bidrar til fellesskap, identitet og læring, og gir møteplasser som senker terskelen for deltakelse. Kulturtilbud kan bidra til sosial inkludering ved å være tilgjengelige for mange og uavhengige av kommersielle interesser.

[2] Ny nasjonal veileder for prioriteringer i kommunale helse- og omsorgstjenester ble lansert av Helsedirektoratet i 2025. Det er vedtatt at de skal legges til grunn som overordnede kriterier for prioritering i Fredrikstad kommunes helse- og omsorgstjenester.

Relevante nasjonale kunnskapsgrunnlag og føringer omfatter blant annet:

- Perspektivmeldingen 2024 – Regjeringen.no
- Demensplan 2025 – Et mer demensvennlig samfunn
- NOU 2025: 8 Folkehelse – verdier, kunnskap og prioritering
- NOU 2023:4 Tid for handling
- Meldt. St. 9 Nasjonal helse- og samhandlingsplan 2024- 2027
- NOU 2026:6 Den nye velferdskommunen, 28. mai 2026
- Meld. St. 11 Helsepersonellplan 2040
- NOU 2026: 10 Fellesskolen – Bærebjelken i framtidens samfunn

Det er viktig å følge med på hvem som bruker kulturtilbudene, og om det er systematiske forskjeller mellom grupper eller områder. Slike forskjeller kan blant annet være knyttet til inntekt, utdanning eller hvor folk bor.

Den nye kulturloven tydeliggjør kommunenes ansvar for å ha oversikt over status og utviklingsbehov på kulturfeltet som grunnlag for planlegging[3]. Kultur skal inngå tydelig i kommunale planer, og mål og strategier skal bygge på tilgjengelig kunnskap.

Kultur har betydning for flere sider av bærekraftig utvikling. Deltakelse i kulturaktiviteter henger sammen med helse, læring og livskvalitet, særlig for barn, unge og eldre. Kultur bidrar også til møteplasser, frivillig engasjement og lokal sysselsetting. Kulturarenaer som bibliotek og kulturhus inngår i arbeidet med klima, byutvikling og demokratisk deltakelse.

Kulturskolen er en viktig inngang til kunst og kultur for barn og unge. Deltakelsen sier noe om tilgjengelighet, sosial utjevning og muligheten til å oppleve læring, mestring og tilhørighet. Deltakelsen er vanligvis lavere blant barn og unge fra familier med lavere inntekt og utdanning.

Idrett og fysisk aktivitet
Idrett og fysisk aktivitet har betydning for helse, trivsel og sosial deltakelse. Fredrikstad har høyere forekomst enn landsgjennomsnittet av flere livsstilsrelaterte helseutfordringer. Fysisk aktivitet kan bidra til mestring, tilhørighet og gode nærmiljø. Det er derfor viktig å følge utviklingen i aktivitetsnivået over tid og se om det er forskjeller mellom grupper eller områder.

Tilgang til anlegg, nærmiljøarenaer og organiserte tilbud for barn og unge kan påvirke både aktivitetsnivå og sosial deltakelse.

Fredrikstad kommune gjennomførte en omfattende kartlegging av fysisk aktivitet i 2022. Undersøkelsen viser at kommunen har et aktivt idrettsliv, men ønsker å få «flere mennesker, mer aktive, enda oftere» i tråd med nasjonale anbefalinger. Rapporten viser at mange innbyggere er fysisk aktive, men at aktivitetsnivået varierer betydelig mellom aldersgrupper, utdanningsnivå og geografiske områder.

Frivillighet
Frivilligheten er en viktig ressurs i lokalsamfunnsutviklingen og bidrar til aktivitet, støtte og engasjement i mange deler av befolkningen. Frivillige organisasjoner, lag og foreninger skaper møteplasser og bidrar til å mobilisere lokale ressurser. Rekruttering, kapasitet og geografiske forskjeller i deltakelse er forhold som kan påvirke frivillighetens bærekraft over tid.

Tilgangen på data er begrenset, men enkelte indikatorer kan gi informasjon om utviklingstrekk, deltakelse og geografiske variasjoner.

Fredrikstad vedtok en frivillighetsstrategi i 2024. Den viser blant annet at frivilligheten er bred, men ulikt fordelt mellom områder og felt. Frivillighetsstrategien løfter fram behov for bedre kartlegging og samhandling mellom kommunen og frivilligheten.

Nasjonalt utførte nordmenn frivillig arbeid tilsvarende nær 200 milliarder kroner i 2022–2023, og kunst, kultur og idrett er blant områdene med størst frivillig innsats.

Frivilligheten er en viktig ressurs, men er også sårbar for utfordringer knyttet til rekruttering og kapasitet. En stabil eller økende frivillig innsats i Fredrikstad vil styrke lokalsamfunn,

[3] Det finnes foreløpig ikke standardisert veiledningsmateriell for kommunene

møteplasser og inkluderingsarbeid. En nedgang, eller store geografiske forskjeller, kan indikere økt sårbarhet og behov for målrettet støtte.

2.2 Økonomisk bærekraft

Fredrikstad har svært høy andel barn i lavinntekt og vedvarende lavinntekt, og store geografiske forskjeller i levekår. Tilknytning til arbeidslivet er viktig for både kommunens økonomiske og sosiale bærekraft. Høy sysselsetting bidrar til mindre økonomiske forskjeller, høyere skatteinntekter til kommunen og bedre folkehelse.

Veksten i antall sysselsatte har over tid vært svakere enn befolkningsveksten, noe som utfordrer bærekraften på lengre sikt.

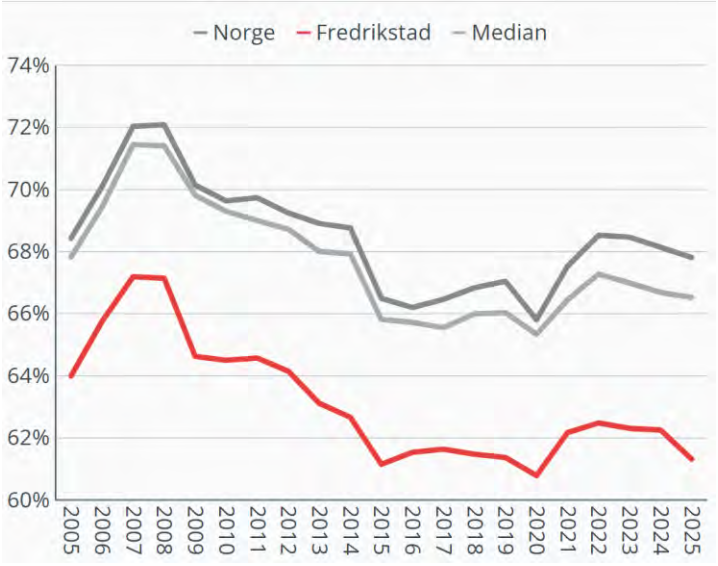
2.2.1 Næringsutvikling og verdiskaping

Økonomisk bærekraft handler ikke bare om sysselsetting og kommuneøkonomi, men også om samfunnets evne til å skape verdier, arbeidsplasser og inntekter over tid. Næringslivets verdiskaping danner grunnlaget for lønninger, investeringer, skatteinntekter og finansiering av velferdstjenester.

Arbeidsmarkedet i Fredrikstad går utover kommunegrensene, slik det er for mange kommuner. Sysselsatte etter bosted er derfor en viktig indikator for Fredrikstadsamfunnet. Den viser hvor mange av Fredrikstads innbyggere i yrkesaktiv alder (15-74 år) som er sysselsatt – uavhengig av hvor arbeidsplassen ligger.

Fredrikstad har hatt lavere sysselsettingsandel enn landsgjennomsnittet i alle år siden 2004, og avstanden til landsgjennomsnittet har økt. Ved utgangen av 2025 var sysselsettingsandelen 61,9 prosent i Fredrikstad, mot 68,2 prosent i landet. Sysselsettingsandelen i Fredrikstad er lavere enn landsgjennomsnittet også når det korrigeres for alders- og kjønnssammensetningen.

Figur 8: Prosentvis andel sysselsatte i befolkningen mellom 15 og 74 år i Fredrikstad og Norge, og medianverdien for kommunene. Kilde: Telemarksforskning, regional analyse.



Arbeidsledigheten i Fredrikstad har vært relativt stabil gjennom 2026. Ifølge NAV var 3,1 prosent av arbeidsstyrken registrert som helt ledige i juli 2026, tilsvarende 1 294 personer.

Fredrikstad er en del av et regionalt arbeidsmarked. Andelen sysselsatte bosatt i Fredrikstad som pendler ut av kommunen, økte fra 25 prosent i 2000 til 41 prosent i 2025. I 2025 var det 5 740 flere som pendlet ut fra Fredrikstad enn inn. Utviklingen viser at arbeidsmarkedet i Fredrikstad er blitt stadig mer integrert med arbeidsmarkedet utenfor kommunen. Sarpsborg er den klart viktigste kommunen for pendling både til og fra Fredrikstad. Det var også betydelig utpendling til Oslo og Moss.

Regional analyse viser en positiv sammenheng mellom arbeidsplassvekst og flytting. Sammenhengen er tydeligere når utviklingen vurderes over lengre perioder og på regionnivå enn når enkeltkommuner og enkeltår vurderes. Arbeidsplassutviklingen både i egen kommune og i kommuner det pendles til, har derfor betydning for flyttingen til Fredrikstad.

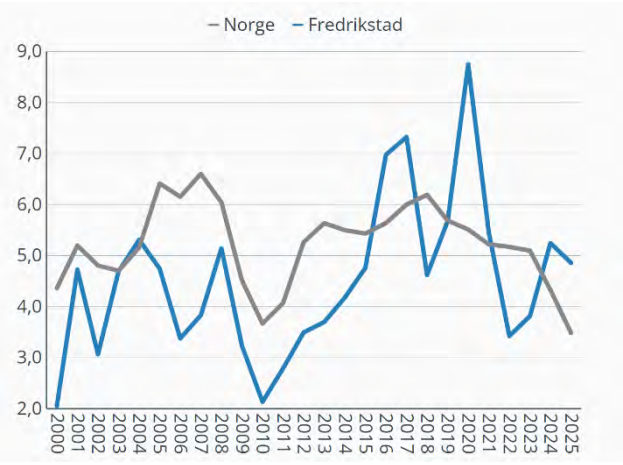
Tilgangen på arbeidskraft vil påvirkes av den demografiske utviklingen. Fredrikstad har flere sysselsatte bosatt i kommunen enn arbeidsplasser lokalisert i kommunen.

Tilgang på arbeidskraft og kompetanse blir stadig viktigere for næringslivets utvikling. Samtidig som andelen eldre øker, øker behovet for kompetanse innen blant annet helse, teknologi, grønn omstilling og kunnskapsintensive tjenester. Evnen til å tiltrekke, utvikle og beholde arbeidskraft vil ha stor betydning for framtidig verdiskaping og sysselsetting.

Boligmarkedet
Bolig er en grunnleggende forutsetning for helse, trygghet og deltakelse, og er derfor tett knyttet til sosial bærekraft og levekårsutvikling. “Bolig og arbeid” er ett av innsatsområdene i kommunedelplanen for folkehelse og levekår.

Boligbygging, befolkningsvekst og bostedsattraktivitet henger sammen, men årsaksforholdene er ikke entydige. Et attraktivt sted kan tiltrekke seg innbyggere og skape grunnlag for boligbygging. Samtidig kan tilgang på boliger bidra til at flere kan flytte til kommunen. Regional analyse viser at det er en tydelig statistisk sammenheng mellom boligbygging og bostedsattraktivitet, særlig i pressområder med forventet befolkningsvekst.

Figur 9: Antall fullførte boliger per 1 000 innbyggere i Fredrikstad og Norge. Kilde: Telemarksforskning.



Fredrikstad har hatt lavere boligbyggingstakt enn landsgjennomsnittet i de fleste årene etter 2000. De siste årene har utviklingen vært sterkere.

I 2025 ble det ferdigstilt 417 boliger i Fredrikstad, tilsvarende 4,9 boliger per 1000 innbyggere. Det var høyere enn landsgjennomsnittet på 3,5 boliger per 1000 innbyggere. Fredrikstad har hatt høyere boligbyggingstakt enn landet i årene 2016, 2017, 2024 og 2025.

Boligbyggingen har de siste årene bidratt positivt til kommunens bostedsattraktivitet, ifølge Telemarksforskning.

Boligprisene i Fredrikstad ligger over landsgjennomsnittet. Målt som gjennomsnittlig kvadratmeterpris for eneboliger økte prisnivået relativt til landet fram til 2022. Da var boligprisene i Fredrikstad 112 prosent av landsgjennomsnittet. Etter dette har de relative

boligprisene falt noe. I 2025 var boligprisene i Fredrikstad 107 prosent av landsgjennomsnittet.

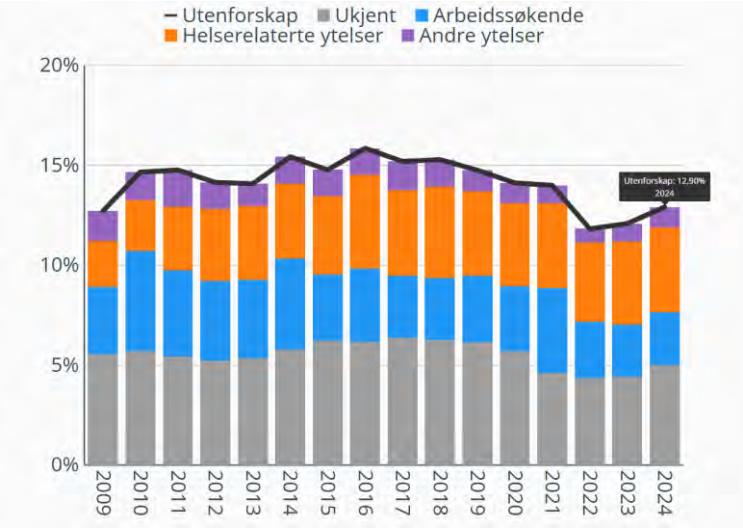
Sykepleierindeksen viser hvor stor andel av de omsatte boligene en enslig sykepleier kan kjøpe. I Fredrikstad var andelen 39 prosent i 2025, ifølge Eiendom Norge. Tilgjengeligheten i boligmarkedet har betydning for kommunens og næringslivets mulighet til å tiltrekke og beholde arbeidskraft.

Sammen med utviklingen i sysselsetting, arbeidsplasser og befolkning gir boligbyggingen, boligprisene og tilgjengeligheten i boligmarkedet et viktig bilde av de langsiktige rammebetingelsene for økonomisk bærekraft i Fredrikstad.

2.2.2 Utenforskap

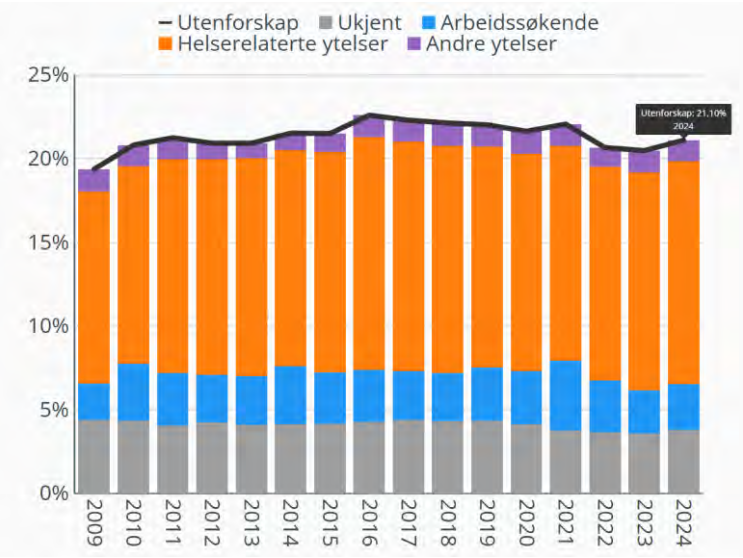
I 2024 stod nær 1 800 unge i alderen 15 – 29 år utenfor arbeid og ordinær utdanning i Fredrikstad. Dette tilsvarer 12,9 prosent av aldersgruppen. Andelen gikk ned fra midten av 2010-tallet, men har økt noe igjen de siste årene.

Figur 10: Personer i ulike underkategorier av utenforskap i Fredrikstad, 15-29 år. Kilde: Telemarksforskning.



Selv om utenforskapet er høyere i de eldre aldersgruppene, omfatter det nær 1 800 unge voksne i Fredrikstad.

Figur 11: Personer i ulike underkategorier av utenforskap i Fredrikstad, 15-66 år. Kilde: Telemarksforskning.



I aldersgruppen 15 – 66 år omfattet utenforskapet 11 691 personer i 2024, tilsvarende 21,1 prosent av befolkningen.

Andelen er høyere enn landsgjennomsnittet i alle aldersgrupper.

To av tre personer i utenforskap hadde vært utenfor arbeid og utdanning i minst to år, noe som viser at en stor del av utenforskapet er langvarig.

2.2.3 Kommuneorganisasjonens bærekraft

Fredrikstad kommune har langt lavere skatteinngang og bruttoinntekt per innbygger enn landet. Nivået har vært stabilt de senere årene. Kommunen kompenseres delvis gjennom inntektssystemet, men overføringene tar ikke i tilstrekkelig grad hensyn til kommunens utfordringer, særlig innen levekår. Kommuneøkonomien har vært under sterkt press, og en rekke innsparingstiltak er satt i verk.

Utfordringer med budsjettstyring og redusert økonomisk handlingsrom forsterkes av økende sosiale forskjeller.

Press på oppvekstsektoren
Oppvekstsektoren er under stort press. Høye levekårsutfordringer, flere barn med omfattende og sammensatte behov og store variasjoner i behovet for tilrettelegging skaper et vedvarende press på mange av tjenestene.

Barnevernsreformen, stortingsmeldingen *Tro på framtida – uansett bakgrunn* og nasjonale krav til tidlig innsats, forebygging, internkontroll og tverrfaglig samarbeid stiller tydelige forventninger til kommunene. Dette viser behovet for en robust kommuneorganisasjon, med sterke grunnleggende tjenester og samarbeid på tvers av fagområder og sektorer.

Utgiftene til helsetjenester vokser
KS' demografimodell, basert på beregninger fra Teknisk beregningsutvalg (TBU), viser at Fredrikstad vil få en betydelig økning i utgiftsbehovet innen pleie og omsorg og kommunehelse i årene 2026–2029.

Veksten drives særlig av en aldrende befolkning, endrede forventninger til tjenestene og mer komplekse pasient- og brukerforløp på tvers av fagområder og forvaltningsnivåer.

Beregningene viser en årlig økning i utgiftsbehovet til pleie og omsorg på mellom 62 og 79 millioner kroner4. For kommunehelse øker utgiftsbehovet med 5–6 millioner kroner per år.

Ansatte i helse- og omsorgstjenester, oppgavedeling og kompetanse
Helsepersonellkommisjonen og Perspektivmeldingen viser til et stramt arbeidsmarked framover. Nasjonalt anslås det at helse- og omsorgssektoren vil trenge over 180 000 flere ansatte innen 2060. Helsepersonellet er helse- og omsorgstjenestens ryggrad.

Bedre oppgavedeling kan bidra til at fagfolk brukes mer effektivt, styrke det tverrfaglige samarbeidet og gi mer robuste fagmiljøer. WHO definerer oppgavedeling som en «rasjonell omfordeling av oppgaver blant helsepersonell», med mål om bedre dekning og bedre bruk av tilgjengelige ressurser. Dette krever at kommunen har oversikt over tjenestebehovene og hvilken kompetanse og bemanning som trengs i dag og i framtiden.

Helseteknologi
Helseteknologi omfatter velferdsteknologi og e-helse. Begrepet dekker teknologiske metoder, materialer og utstyr som brukes i planlegging, organisering, gjennomføring, dokumentasjon, evaluering, ledelse og videreutvikling av kunnskapsbasert helsehjelp. Helsehjelp omfatter også tiltak rettet mot befolkningen, annen forebygging og egenomsorg.

[4] Kilde: TBU. Pleie- og omsorg. Utgiftsbehovet øker med:
- ca. 62 mill. kr i 2026
- ca. 75 mill. kr i 2027
- ca. 79 mill. kr i 2028
- ca. 65 mill. kr i 2029

Helseteknologi er et viktig satsingsområde for å løse kommunens oppgaver på en mindre ressurskrevende måte. Nasjonal helse- og samhandlingsplan 2024–2027 legger vekt på kommunenes ansvar for digitalisering av helse- og velferdstjenestene.

Bystyret vedtok 14. juni 2024 Strategi for helseteknologi. Digitalt førstevalg[5].

Helseteknologi gir kommunen muligheter til å omstille tjenestene. Samtidig viser undersøkelser at innføring av helse- og velferdsteknologi ikke nødvendigvis gir innsparinger i driften. Det er derfor viktig å følge med på om teknologien faktisk gir økt trygghet, kvalitet og mestring for innbyggerne.

Kommunens løsninger omfatter trygghetsalarm og lokaliseringsteknologi, elektronisk medisineringsstøtte og digitalt tilsyn. Se vedlegg 2 for flere detaljer.

2.2.4 Teknisk infrastruktur og kommunalteknikk

Kommunens tekniske infrastruktur – bygg, vei- og mobilitetssystem, vann- og avløpsnett samt nærmiljøanlegg – utgjør en vesentlig del av kommunens økonomiske grunnlag.

Investeringer, vedlikehold og drift påvirker tjenestekvalitet, samfunnssikkerhet og økonomisk risiko over tid. Tilstanden på infrastrukturen gir et bilde av kommunens evne til å forvalte verdier langsiktig og kostnadseffektivt.

Kommunale bygg
God tilstand i skoler, barnehager, helsebygg og andre formålsbygg er avgjørende for sikker drift og stabile tjenesteleveranser.

Nasjonale kartlegginger viser et betydelig vedlikeholdsetterslep i norske kommuner, og samme utvikling er relevant for Fredrikstad. En landsdekkende kartlegging fra 2025 viser at om lag 35 % av kommunale bygg i Norge er vurdert som utilfredsstillende eller i dårlig tilstand. Dette illustrerer omfanget av utfordringsbildet også lokalt.

Vei, mobilitet og transportinfrastruktur
Kommunen drifter et omfattende veinett og infrastruktur for myke trafikanter. I 2026 omfatter dette omtrent 460 km kommunal kjørevei og rundt 115 km gang- og sykkelveier.

De siste årene er det gjennomført tiltak som har styrket tilgjengelighet og sikkerhet for gående og syklende, men deler av veinettet har fortsatt behov for fornyelse og forbedret drenering for å tåle økende nedbørsmengder.

Vannforsyning og avløp
Drikkevannskvaliteten i Fredrikstad tilfredsstiller kravene i drikkevannsforskriften i normal drift. Økt forekomst av kraftig nedbør gir imidlertid større belastning på overvanns- og avløpssystemene.

Hovedplan vann og avløp 2023–2043 prioriterer fornyelse av ledningsnett, reduksjon av lekkasjer og klimatilpasningstiltak for å ivareta driftssikkerhet og miljøhensyn.

Nærmiljøanlegg og rekreasjon
Parker, turstier, lekeplasser og aktivitetsområder er en del av kommunens infrastruktur og bidrar til både folkehelse og attraktive lokalsamfunn.

[5] Strategien har tre mål:
1. Helse- og velferdsteknologi gir bedre kvalitet i tjenestene.
2. Helse- og velferdsteknologi bidrar til livsmestring og forebygging, slik at framtidige tjenestebehov utsettes.
3. Helse- og velferdsteknologi sikrer effektiv drift og bedre bruk av ressurser.

Tilgjengelighet varierer mellom områder, og enkelte levekårssoner har lavere tilgang til rekreasjonsarealer enn andre. Kommunedelplan for folkehelse og levekår (2023–2030) legger vekt på å styrke slike nærmiljøkvaliteter.

2.3 Miljømessig bærekraft

Miljømessig bærekraft omhandler både klimautfordringene og utfordringene knyttet til miljø, som areal, jord- og skogbruk og biologisk mangfold.

2.3.1 Klima

I kommunedelplan for klima 2019-2030 er det vedtatt ambisiøse mål som skal bidra til at vi globalt holder oss innenfor 1,5°C-målet:

- Innen 2030 skal klimagassutslippene være redusert med minst 60 prosent, sammenliknet med 2016.
- Fredrikstad skal bidra til at Østfoldregionen oppnår netto null klimagassutslipp innen 2050 ved både kraftig å redusere utslippene og øke CO2-opptakene i Fredrikstad.
- Fredrikstad skal bidra til å oppnå det globale lavutslippssamfunnet innen 2050.

Utslippene innenfor Fredrikstad kommunes grenser var beregnet til 256 000 tonn CO_2e i 2024. Utslippene har gått ned med 22,6 prosent siden 2016. Dette tilsvarer 75 000 tonn CO_2e. I perioden er utslippene redusert i alle sektorer unntatt i sjøfart. Utslippskutt i denne sektoren er avhengig av rammevilkår utenfor kommunens handlingsrom.

Den største reduksjonen i perioden fra 2016 finner vi innen veitrafikk. Her har utslippene gått ned med 33 prosent, eller 34 000 tonn CO_2e, i perioden 2016–2024. Utslippene fra personbiler er redusert med 45 prosent. For varebiler og tunge kjøretøy er reduksjonen henholdsvis 11 og 7 prosent. Reduksjonene innen veitrafikk står for halvparten av den samlede utslippsreduksjonen i perioden.

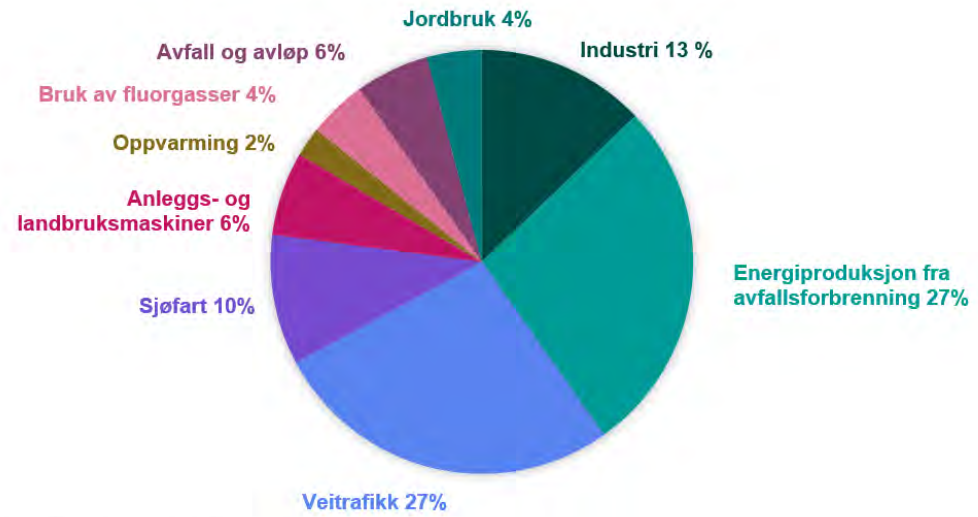
Utslippene fra industri har blitt redusert med 31 prosent i perioden 2016–2024[6]. Forbrenning av avfall står for 27 prosent av utslippene i Fredrikstad. Energien som gjenvinnes fra avfallsforbrenningen på Øra, brukes i industrien og til fjernvarme[7]. Så lenge noe avfall må sluttbehandles ved forbrenning, er dette en god løsning på Øra på grunn av den høye energiutnyttelsen. Karbonfangst er det eneste alternativet for å redusere utslippene betydelig.

Figuren under viser de ulike sektorenes andel av utslippene i 2024.

[6] Utslippsreduksjonen skyldes primært elektrifisering hos gipsprodusenten Gyproc.

[7] Ca. 70 prosent av energien som gjenvinnes fra avfallsforbrenning på Øra benyttes i industrien i form av høyverdig damp, og ca. 30 prosent til fjernvarme i form av varmtvann til oppvarming av bygg. Kombinasjonen gir energibehov hele døgnet og året og fører dermed til en svært god utnyttelse av energi fra avfallsforbrenningen, i motsetning til de fleste andre anlegg i Norge

Figur 12: Samlede klimagassutslipp i 2024, fordelt på sektorer.



Kilde: Miljødirektoratet (2026), bearbeidet av Fredrikstad kommune.

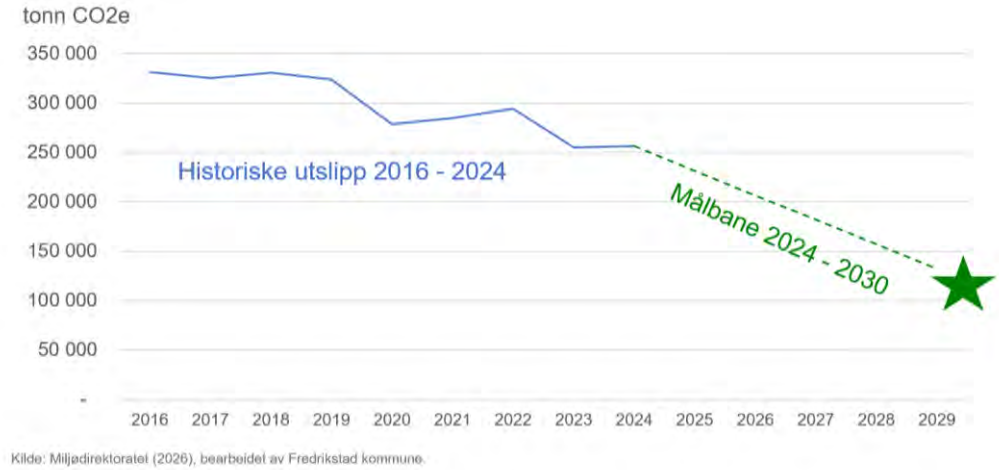
I perioden 2025-2030 må utslippene reduseres med ytterligere omtrent 124 000 tonn CO_2e for å nå klimamålet i 2030.

Dette innebærer en nødvendig gjennomsnittlig årlig takt i kuttene på 25 000 tonn CO_2e. Takten i utslippskuttene må dermed tredobles i forhold til gjennomsnittlig årlig reduksjonstakt i perioden 2016-2024.

To barrierer mot større og raskere utslippsreduksjoner er at industribedriftene ikke har tilgang til tilstrekkelige mengder grønn energi, og at det er begrensninger i strømnettet. Karbonfangst og -lagring ved avfallsforbrenningsanleggene vil være Fredrikstads største enkelttiltak for å kutte direkte klimagassutslipp. Det jobbes for å realisere tiltaket, men mangelfulle støtteordninger og utfordringer i avfallsmarkedet gjør det vanskelig å gjennomføre før 2030. Utfordringene i avfallsmarkedet truer også anleggenes lønnsomhet i 2026.

Disse forholdene forsinker klimaomstillingen. Tidsvinduet for å nå Fredrikstads klimamål for 2030 er i ferd med å lukkes. Figuren under illustrerer historiske utslipp fra referanseåret og kuttbanen for å kunne nå klimamålet for 2030.

Figur 13: Utvikling i samlede klimagassutslipp i Fredrikstad.



Kilde: Miljødirektoratet (2026), bearbeidet av Fredrikstad kommune.

Kraftfulle klimatiltak vil kreve beslutninger og investeringer fra private aktører og vedtak eller virkemidler på nasjonalt nivå.

Kommunen har ulike roller og virkemidler som kan bidra til å redusere klimagassutslippene. Dette omfatter blant annet differensierte bompenger, parkeringspolitikk og andre insentiver for nullutslippskjøretøy, tilrettelegging for mer effektiv logistikk, klimakrav i anskaffelser, påvirkning overfor nasjonale myndigheter og stortingsrepresentanter, samarbeid med regionale aktører og nettselskaper, samt dialog med industrivirksomhetene.

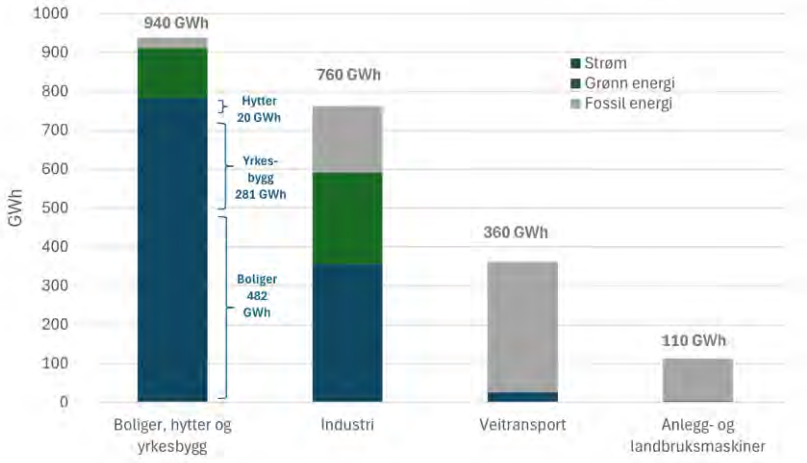
Tilgang på grønn energi og lokal energiproduksjon framheves som viktige forutsetninger for å kunne gjennomføre klimatiltak i industrien. Kommunen kan bidra gjennom tilrettelegging for nødvendig energiinfrastruktur og lokal energiproduksjon.

2.3.2 Energi

Fredrikstad har i dag et totalt energiforbruk på om lag 2 200 GWh. Det er boliger, yrkesbygg og hytter som har det største forbruket med ca. 940 GWh. Denne kategorien inkluderer også våningshus i jordbruket.

Industrien har et forbruk på ca. 760 GWh, mens energiforbruket til veitransport og anleggs- og landbruksmaskiner utgjør henholdsvis ca. 360 og ca. 110 GWh.

Figur 14: Energiforbruk fordelt på sektorer og energityper i 2022. Kilde: Energiutredningen for søndre Østfold.



Det produseres ca. 350 GWh energi, i form av strøm, damp og varmtvann[8]. Det er altså et stort gap mellom energiforbruk og -produksjon i dagens Fredrikstad.

Gapet mellom forbruk og produksjon gjelder i enda større grad om man avgrenser til strøm. I den kaldeste perioden er gapet aller størst. For Nedre Glomma samlet er det elektriske maksimale effektbehovet mer enn åtte ganger så stort som vinterproduksjonen i Sarpsborgs elvekraftverk.

Intensjonen med en slik sammenstilling er ikke å peke på at det bør være balanse mellom forbruk og produksjon av energi på kommunenivå. På grunn av geografisk beliggenhet og naturgitte forhold, er Fredrikstad avhengig av å få overført energi fra andre områder.

[8] Produksjonen av biodiesel hos Adesso Bioproducts AS er holdt utenom beregningen

Manglende tilgang på fornybar eller annen grønn energi er en betydelig trussel mot næringsutvikling, bevaring og etablering av nye arbeidsplasser i Fredrikstad.

Samtidig representerer manglende tilgang på fornybar eller annen grønn energi den største barrieren mot klimaomstillingen og mulighetene for å nå våre ambisiøse lokale, regionale og nasjonale klimamål. Det er store mengder fossil energi som må erstattes av grønn energi dersom vi skal nå klimamålene.

Når gapet mellom energiforbruk og -produksjon skal reduseres, kan dette delvis gjøres gjennom energi- og effekteffektivisering, ta uutnyttede energiressurser i bruk, samt produsere ny fornybar energi på allerede bebygde arealer. Men for å få tilgang på tilstrekkelige mengder energi, må det også produseres ny fornybar energi på andre typer arealer. Slik produksjon vil kunne komme i konflikt med andre samfunnshensyn. Å ikke produsere mer strøm i Fredrikstad innebærer i praksis at det må gjøres arealinngrep til kraftproduksjon andre steder.

Energi fra avfallsforbrenning
Energi fra to avfallsforbrenningsanlegg står for den største delen av energiproduksjonen som brukes lokalt.

Kapasiteten er planlagt prioritert til vekst i fjernvarme til husholdninger og tjenesteytende næringer, noe som vil redusere industriens tilgang på damp fra avfallsforbrenning.

Sammen med varslet forbud mot fossil energi til dampproduksjon øker dette industriens behov for strøm eller annen grønn energi.

Det finnes også overskuddsenergi kunne utnyttes bedre i fjernvarmesystemet, men flere barrierer gjør dette krevende i praksis

2.3.3 Sirkulær økonomi

Det finnes ikke én entydig definisjon på sirkulær økonomi. I handlingsplanen for sirkulær økonomi beskriver staten begrepet slik: *«Sirkulære aktiviteter skal bidra til effektiv og bærekraftig utnyttelse av naturressurser og produkter, i et giftfritt kretsløp, der minst mulig ressurser går tapt.»*

Sirkulær økonomi er ikke et mål i seg selv, men et virkemiddel for å nå klima-, miljø- og naturmål. Samtidig kan den bidra til økt verdiskaping og konkurranseevne over tid.

Sirkulær økonomi er en sentral forutsetning for Fredrikstads klimamål om at vi skal bidra til å oppnå det globale lavutslippssamfunnet.

Verdens naturressurser er under økt press. Derfor må ressursene brukes mer effektivt, slik at behovet for å ta ut nye ressurser reduseres. Sirkulær økonomi bidrar til dette gjennom blant annet lengre levetid for produkter, økt materialgjenvinning, mindre sløsing og redusert behov for uttak av nye ikke-fornybare ressurser. Dette kan igjen redusere klima- og miljøfotavtrykket.

Øra industriområde er et nasjonalt viktig knutepunkt for sirkulær ressursutnyttelse. Her brukes reststrømmer fra én virksomhet som råvarer eller innsatsfaktorer i en annen. Dette har gitt grunnlag for flere etablerte industrielle symbioser. Utviklingen er støttet av fagmiljøer som NORSUS, NCCE og Høgskolen i Østfold, som har bidratt med analyser, metodikk og dokumentasjon.

En undersøkelse fra NORSUS[9] viser at det i 2021 ble tatt imot og håndtert om lag 520 000 tonn avfall på Øra. Hoveddelen, om lag 390 000 tonn, ble sendt videre som resirkulert materiale til virksomheter utenfor området. Øra mottok avfall tilsvarende om lag 50 prosent av de nasjonale avfallsressursene innen glass, metall, kasserte kjøretøy og batterier. Dette viser at Øra har en viktig rolle i håndteringen av avfallsressurser i Norge.

[9] Norsk institutt for bærekraftsforskning

Det skjer også en betydelig intern utveksling av avfallsressurser på Øra[10].

Også utenfor Øra tar virksomheter i Fredrikstad i bruk ombruk, reparasjon, deling og andre sirkulære forretningsmodeller. Utviklingen går i retning av økt materialgjenvinning, større bruk av sekundære råvarer og mer effektiv utnyttelse av eksisterende ressurser. Dette inngår i et regionalt innovasjonsmiljø med kompetanse og erfaring innen sirkulære prosesser.

Kommunen er en del av dette gjennom rollene som planlegger, innkjøper og samfunnsutvikler. Rollene påvirker hvordan arealer forvaltes, hvilke varer og tjenester som anskaffes og hvordan samhandlingen med næringslivet skjer.

Kommunen har også en sentral rolle i å legge til rette for at innbyggernes avfall kan forberedes til ombruk eller materialgjenvinnes. Fredrikstad kommune skal bidra til å nå egne, nasjonale og europeiske mål. EUs mål omfatter alt husholdningsavfall og husholdningslignende næringsavfall.

Ambisjonene er at 60 prosent forberedes til ombruk eller materialgjenvinnes innen 2030. Innen 2035 er målet 65 prosent.

For enkelte materialfraksjoner er mottak og sortering pålagt kommunen gjennom forskrift. De overordnede målene omfatter i tillegg grovavfall, som møbler, sportsutstyr og husholdningsartikler. Her er det et betydelig potensial for ombruk.

2.3.4 Areal

Høsten 2024 inngikk Fredrikstad kommune sammen med Sarpsborg kommune og Østfold fylkeskommune en tiårig byvekstavtale med staten. Avtalens overordnede mål er nullvekstmålet for personbiltrafikken, og hovedindikatoren for dette er byindeksen.

Byindeksen for Nedre Glomma består av 29 registreringspunkter langs fylkes- og riksveier, og det er kjøretøy kortere enn 5,6 m som inngår i tallgrunnlaget.

Med inngåelsen av byvekstavtalen er 2023 nytt referanseår for nullvekstmålet. Byindeksen skal måles som et «tre års glidende gjennomsnitt» mot referanseåret. Inntil dette er mulig i 2028, må den tilgjengelige perioden måles opp mot referanseåret.
Byindeksen viser en nedgang på 0,1 prosent i trafikkmengde fra 2023 til 2025 i Nedre Glomma.

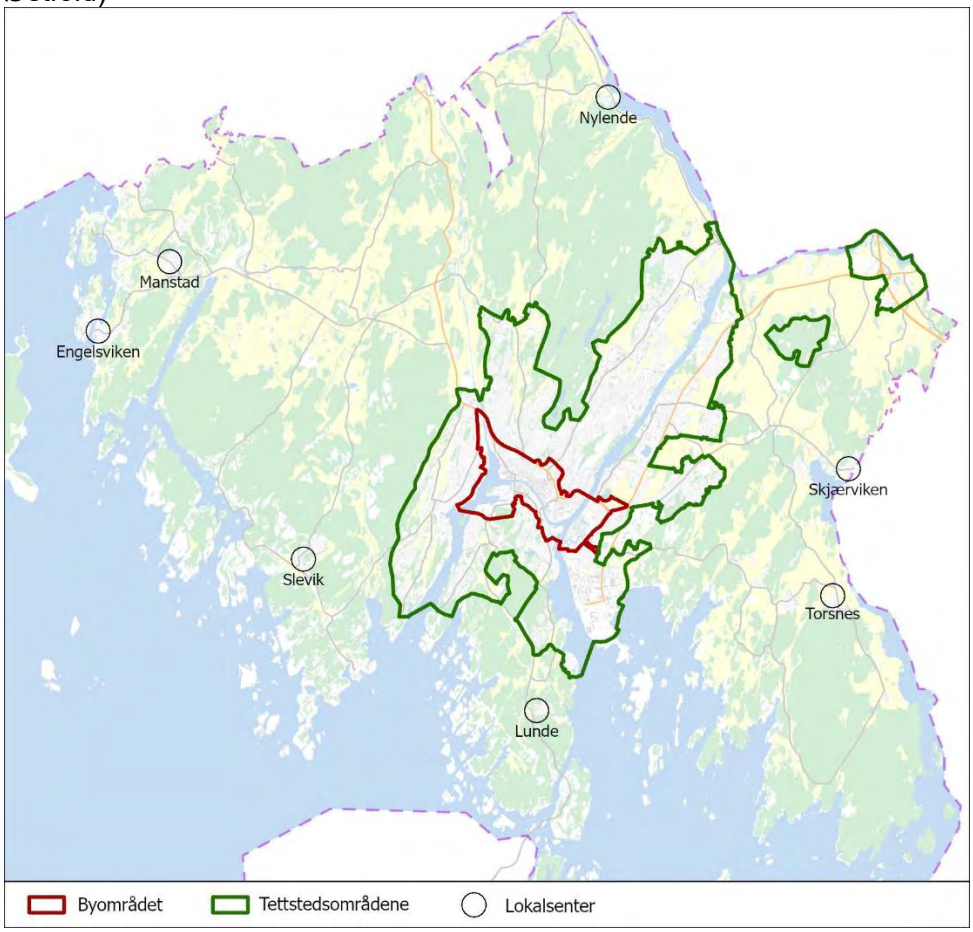
Fergetilbudet, som bidrar til at flere reiser kollektivt, bidrar også til å redusere klimagassutslippene fra transport. Antall reisende med fergene var i 2025 nesten 1,5 millioner.

Boligbygging
For å redusere det framtidige behovet for transport, og oppnå målet om nullvekst i persontransporten, er det gjennom arealplanen vedtatt en målsetting om at 60 prosent av årlig boligbygging skal skje i byområdet, 30 prosent i tettstedet og 10 prosent i lokalsentrene.

Det kan være store variasjoner mellom enkeltår. For å se utviklingstrenden bedre, bruker vi et treårs glidende gjennomsnitt. For 2023-2025 var andelen boligbygging i byområdet 31,8 prosent, mens andelen boligbygging i tettstedet og lokalsentrene var på henholdsvis 61,4 og 6,8 prosent.

[10] I 2021 var den største ressursstrømmen ca. 24 000 tonn jernsulfat fra Kronos til Kemira. Gyproc mottok samme år ca. 14 000 tonn resirkulert råvare fra Gipsgjenvinning på Øra.

Kartet under viser byområdet, tettstedet og lokalsenter (gitt i gjeldende fylkesplan for Østfold)



Gjennomgangen av kommunens planer for boligbygging viser (per juni 2025) et potensial for en ny-boligproduksjon på 5 886 enheter i perioden, og 6 845 enheter etter planperioden. Av de nær 5 900 enhetene i perioden er 3 586 ferdig regulert. Og av de som antas å komme etter planperioden (dvs. etter 2037) er det 3 265 enheter som er ferdig regulert.

Potensialet for boligbygging i Fredrikstad er høyt, og høyere i planperioden enn behovet som framskrevet befolkningsvekst for 2025-2037 tilsier.

Boligbyggeprognosen viser hvilke muligheter som finnes for nybygging av boliger, og hvor de ligger. Som nevnt over får det betydning for hvor i kommunen befolkningsveksten antas å komme.

Selv om de fleste boligene som inngår i boligbyggeprognosen er leiligheter, vil eneboliger fortsatt utgjøre den største andelen av boligmassen i Fredrikstad, også dersom de planlagte boligene blir bygget.

Tabell 2: Boligtyper i dag og i boligbyggeprognosen. Kilde: KOMPAS.

Boligtyper per 31.12 2025 (statistikk) og 2038 (framskrevet). Kilde: KOMPAS	2025		2038	
Frittliggende enebolig eller våningshus	19 078	47 %	19 032	43 %
Hus i kjede, rekke-/terasse-hus, vertikaldelt tomannsbolig	5 231	13 %	5 747	13 %
Horisontaldelt tomannsbolig eller annet boligbygg med mindre enn 3 etasjer	6 912	17 %	7 670	17 %
Blokk, leiegård e.l.	7 082	18 %	10 327	23 %
Forretningsgård, bygg for felleshusholdning e.l.	1 947	5 %	1 922	4 %
Total boligmengde	40 250	100 %	44 697	100 %

Boligbyggeprognosen viser hvilke muligheter som finnes for nybygging av boliger, og hvor de ligger. Den har betydning for befolkningsprognosen fordi den påvirker hvor i kommunen framtidig befolkningsvekst antas å komme.

Landbruk
Stortinget vedtok i 2023 at den årlige nasjonale omdisponeringen av dyrka mark ikke skal overstige 2 000 dekar. Målet skal nås gradvis innen 2030.

Klimaet, jordsmonnet og topografien i Fredrikstad gir gode forutsetninger for landbruksdrift. Jordbruksproduksjonen i kommunen har betydning både regionalt og nasjonalt, og er viktig for framtidig matproduksjon.

I norsk sammenheng har Fredrikstad gode klimatiske vilkår og lang vekstsesong. Kommunen har i overkant av 67 000 dekar dyrka mark, tilsvarende om lag 23 prosent av kommunens totale areal. Nær 90 prosent av arealet brukes til korndyrking, mye av dette til matkorn. Som tommelfingerregel kan man regne 1 000 brød per dekar kornareal per år. I tillegg produseres kjøtt, kylling, melk, egg og noe grønnsaker.

Hvert år omdisponeres fulldyrka jord til formål som på kort og mellomlang sikt har høyere økonomisk avkastning enn matproduksjon. Dette omfatter blant annet infrastruktur, bolig, industri og annen næring, ridebaner og parkeringsplasser.

Fulldyrka jord, og særlig jord som er egnet til korn- og grønnsaksproduksjon, er en begrenset og ikke-fornybar ressurs. På nasjonalt nivå utgjør dyrka mark om lag 3 prosent av landarealet, og bare rundt 1 prosent er egnet til produksjon av matkorn.

Regjeringen og Stortinget har vedtatt flere nasjonale jordvernsstrategier og har som mål å redusere nedbyggingen av dyrka mark. Samtidig gjør økt geopolitisk uro, sårbare forsyningskjeder og klimarelaterte endringer den globale matproduksjonen og verdensmarkedet for mat mindre forutsigbart.

Matproduksjonen og matjorda i Fredrikstad er en del av den nasjonale beredskapen og matsikkerheten, samtidig som den er grunnlag for lokal matproduksjon.

Det var en klar økning i avgangen av dyrka og dyrkbar mark i 2024, fra 52 dekar i 2023 til 218,5 dekar i 2024. Avgangen i 2024 var i hovedsak knyttet til reguleringsplanene for Viken Park og Gretnes Sundløkka. I 2025 var det registrert 2 dekar i avgang av dyrka og dyrkbar mark[11].

2.3.5 Støy og luftkvalitet

Både støy og luftforurensning er miljøfaktorer som kan påvirke folks helse. I 2025 bodde nesten hver 4. innbygger (23,4 prosent) i støyutsatt område.

[11] KOSTRA viser 117 dekar for 2024. Tallet er for lavt fordi ikke all avgang av dyrka og dyrkbar mark ble rapportert inn. Det korrigerte tallet er 218,5 dekar. For 2025 viser KOSTRA 2 dekar, fordelt på 1 dekar dyrka jord og 1 dekar dyrkbar jord.

Ved planlegging av nye boliger er det krav om at det ikke skal bygges i områder sterkt påvirket av støy.

Deler av kommunen er også påvirket av luftforurensning, og deler av Fredrikstad sentrum ligger i rød sone i luftsonekartet.

Vedfyring og veitrafikk er, ifølge Miljødirektoratet, de største lokale kildene til luftforurensning i Fredrikstad. Kommunen overvåker luftkvaliteten gjennom to målestasjoner. I perioder med høy luftforurensning fra veitrafikk iverksetter veieierne tiltak for å redusere utslippene.

Kommunen samarbeider med de ansvarlige aktørene for å sikre at luftkvaliteten holder seg innenfor de helsebaserte grenseverdiene i forurensningsforskriften.

2.3.6 Natur

Kystsonen fra svenskegrensen og rundt Oslofjorden har særpregede geologiske og klimatiske forhold som gir grunnlag for et rikt og unikt biologisk mangfold.

Kystsonen i Fredrikstad har mange naturtyper som vurderes som truet, og flere arter som kun finnes i dette området står på rødlista. Det gjør kommunen viktig for bevaring av naturverdier i regionen.

Naturmangfold og sårbarhet
Fredrikstad har et variert naturmangfold med våtmarker, skog-, kyst- og jordbruksområder. Mange truede naturtyper og rødlistede arter finnes særlig langs kystsonen. Den store variasjonen i geologi og naturtyper gjør området viktig for økologiske funksjoner både lokalt og regionalt.

Kommunen har registrert over 580 naturtypelokaliteter av høy verdi og flere utvalgte naturtyper, som slåttemark, kystlynghei og hule eiker. Det er registrert rundt 400 rødlistede arter og to prioriterte arter: eremitt og dvergålegras. I tillegg finnes 34 verneområder, og randsoner rundt disse krever særlig hensyn i arealplanleggingen.

Kystsonen og Oslofjorden
Oslofjorden er i en alvorlig miljøtilstand, preget av tap av arter og økologiske funksjoner. For Fredrikstad innebærer dette nedgang i viktige naturtyper og arter som torsk, stortare og ålegras. Tilstanden påvirker naturmangfold, friluftsliv og økologiske prosesser.

Kommunens lange kystlinje og store skjærgård omfatter leveområder for en rekke marine arter. Ålegrasenger, tareskog og bløtbunnsområder er særlig sårbare for fysiske inngrep og økende miljøbelastning, og må forvaltes etter nasjonale og lokale føringer.

Vann, vassdrag og påvirkninger
Urban avrenning bidrar til forurensning i bekker, elver og Glomma, som transporterer næringsstoffer og miljøgifter videre ut i Oslofjorden.

Overvann kan blant annet inneholde veistøv, kloakkoverløp, mikroplast fra kunstgressbaner, forsøpling og landbruksavrenning. Vannforekomstene skal oppnå god økologisk tilstand gjennom reduksjon av utslipp og forbedrede overvannsløsninger.

Vannkvaliteten på kommunens badeplasser overvåkes jevnlig gjennom sommersesongen.

Våtmarker og myrer

Våtmarkene i Fredrikstad er særlig utsatt for nedbygging og hydrologiske inngrep. Av 78 myrer er kun 6 intakte, 5 delvis redusert og resten forsvunnet.

Våtmarker lagrer karbon, demper flom og har høy betydning for vannrensing og biologisk mangfold. Restaurering av myr og våtmark – som gjenfukting og stenging av grøfter – kan bidra til å gjenopprette økologiske funksjoner og styrke artsmangfoldet.

Vedlegg 1: Befolkningsprognose

Fredrikstad kommune utarbeider årlig egne befolkningsprognoser i KOMPAS[12]. Siste versjon er fra 1. august 2026, med 2026 som startår og 2025 som siste statistikkår.

Forutsetninger i årets befolkningsprognose:

- Fredrikstad har mange muligheter for nye boliger, og flere områder i kommunen står overfor generasjonsskifter.
- SSB forventer fortsatt sentralisering, og at flyttestrømmen til sentrale byer fortsetter.
- Oslos boligmarked gir press på kommunene omkring.
- Fredrikstad vokser i all hovedsak som følge av tilflytting.
- Fruktbarheten har økt noe det siste året, og det forventes en moderat økning i fruktbarhet over perioden 2026-2038 (SSB).
- Innvandringen til Norge har avtatt i det siste, og det forventes lavere innvandring i tiden som kommer (SSB).
- Telemarksforsknings scenarier basert på kommunens attraktivitet tilsier fortsatt vekst, dersom kommunens attraktivitet fortsetter slik den har vært de siste 10 år.

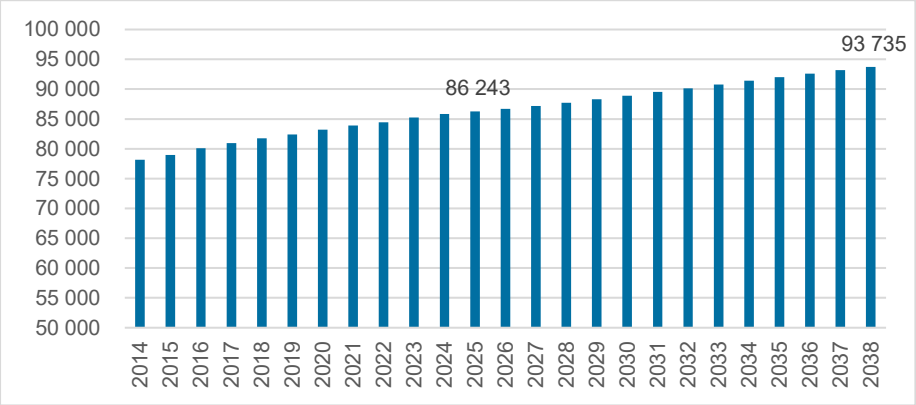
Mange nye boenheter er klare for bygging
Fredrikstad går regelmessig gjennom alle planlagte og kjente muligheter for ny boligbygging for den neste 12-års planperioden. Resultatet av gjennomgangen; boligbyggeprognosen, inngår som en viktig premiss i befolkningsprognosen. Boligbyggeprognosen har betydning for hvor veksten kommer, innad i kommunen.

Generasjonsskifter
Ut fra befolkningens alderssammensetning og sammensetningen av boliger peker følgende områder seg ut for generasjonsskifter: Slevik, Torsnes, Lunde og Nylende.

Forventet utvikling
Prognosen for 2026-2038 gir en befolkningsvekst fram til 2038 på i alt 8,7 prosent, i snitt 0,6 prosent per år. Dette ligger noe over SSBs hovedalternativ (MMMM), som har en vekst på 0,5 prosent for samme periode.

Nettoflyttingen til Fredrikstad har gått ned de siste årene, og det samme har fruktbarheten. Dette er det tatt hensyn til i den nye prognosen.

Figur V1.1: Antall innbyggere i Fredrikstad 2014–2038, statistikk og prognose. Tall per 31.12. Kilde: KOMPAS/SSB.



Ved utgangen av 2038 forventes det å være 93 735 innbyggere i Fredrikstad, om lag 7 500 flere enn ved utgangen av 2025.

[12] KOMPAS står for Kommunenes plan- og styringssystem, som brukes av de største kommunene i Norge.

Utviklingen for de yngste aldersgruppene
Usikkerheten er størst for de yngste aldersgruppene, og langt mer usikker enn utviklingen for de eldste, fordi:

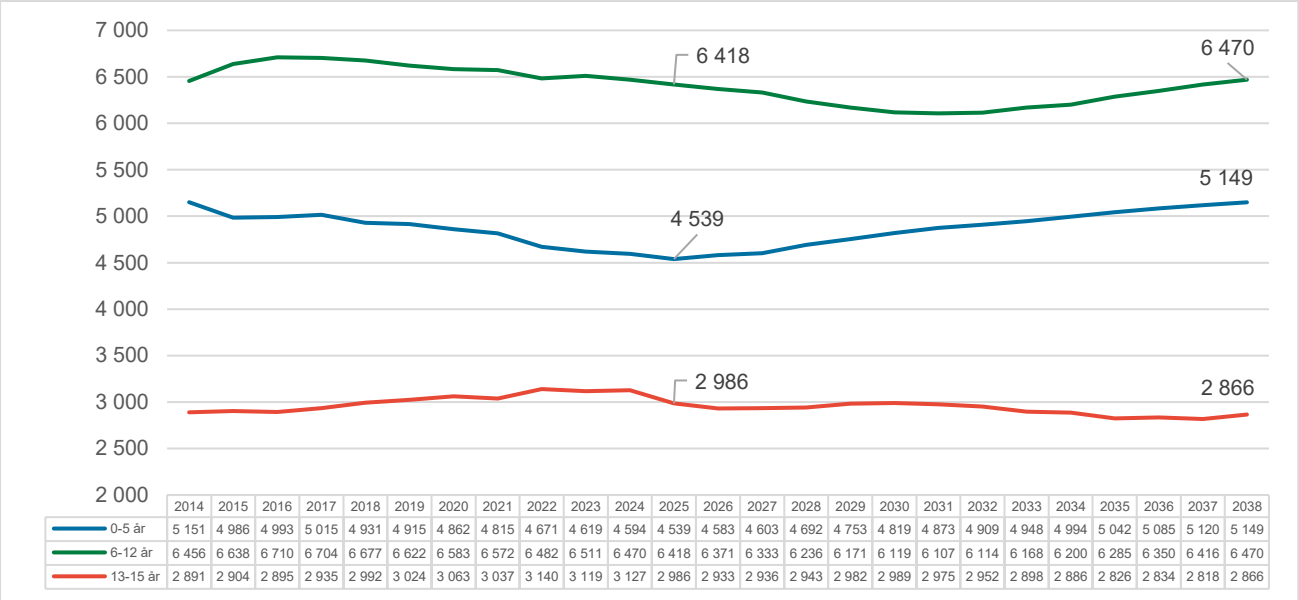
1. Flere barn og unge flytter, og flyttebevegelsene er usikre. Det kan også komme endringer i sekundærflyktningers muligheter for å flytte på seg. Prognosen tar ikke hensyn til det. Dersom det blir restriksjoner vil det påvirke tilflyttingen til Fredrikstad, og dermed også befolkningsutviklingen for barn og unge.

2. Utviklingen forutsetter at økningen i samlet fruktbarhet[13] fortsetter, fra 1,46 i 2026 til 1,59 barn per kvinne mot slutten av perioden. Endringer i fruktbarhet får svært stor betydning for antall barn og unge.

For den yngste aldersgruppen (0-5 år) forventes det en økning på like over 600 barn fram mot utgangen av 2038.
Det er ventet en liten nedgang for aldersgruppen 6-12 år fram til 2032, før det igjen blir en økning utover i perioden.

For aldersgruppen 13-15 år ventes det en liten nedgang i inneværende år, før antallet stiger fram ut 2030. For hele perioden ventes det å kunne bli 120 færre unge i denne aldersgruppen.

Figur V1.2: Antall barn og unge i Fredrikstad 2014–2038, statistikk og prognose. Alle tall er per 31.12. Kilde: KOMPAS/SSB.



	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
0-5 år	5 151	4 986	4 993	5 015	4 931	4 915	4 862	4 815	4 671	4 619	4 594	4 539	4 583	4 603	4 692	4 753	4 819	4 873	4 909	4 948	4 994	5 042	5 085	5 120	5 149
6-12 år	6 456	6 638	6 710	6 704	6 677	6 622	6 583	6 572	6 482	6 511	6 470	6 418	6 371	6 333	6 236	6 171	6 119	6 107	6 114	6 168	6 200	6 285	6 350	6 416	6 470
13-15 år	2 891	2 904	2 895	2 935	2 992	3 024	3 063	3 037	3 140	3 119	3 127	2 986	2 933	2 936	2 943	2 982	2 989	2 975	2 952	2 898	2 886	2 826	2 834	2 818	2 866

Utviklingen for de eldste aldersgruppene
For de eldste aldersgruppene er det langt mindre usikkerhet enn for de yngste. Den største usikkerheten kan ligge i om flyttemønsteret vil endres, slik at flere eldre flytter på seg enn før. Prognosen tar ikke hensyn til eventuelle slike endringer.

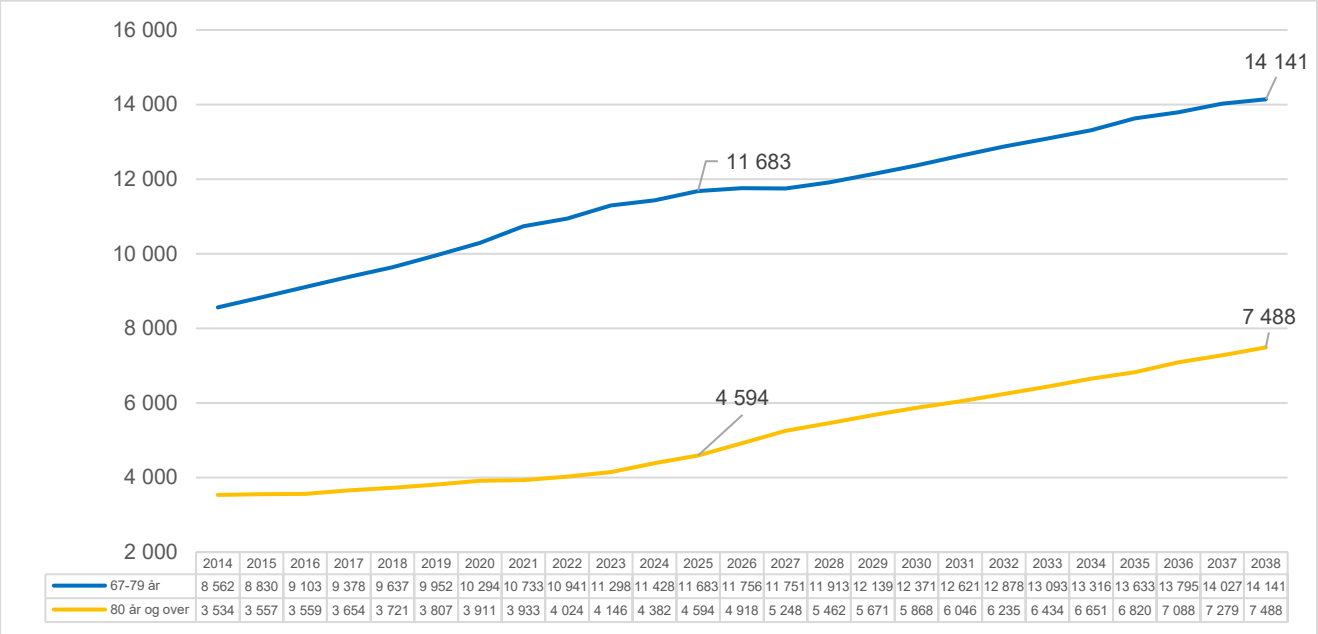
Synkende fruktbarhet, kombinert med høyere levealder og store barnekull som nå blir gamle gjør at befolkningen i Norge eldes. Dette ser vi også i Fredrikstad.

[13] Samlet fruktbarhet, SFT, måler antall barn en kvinne får i gjennomsnitt, i løpet av sin fruktbare alder. Tallet er følsomt for når kvinnene velger å få barn, og vil synke i perioder med stigende alder på førstegangsfødende.

Det var forventet at antallet eldre (65 år og eldre) skulle bli høyere enn antallet yngre (0–19 år) i løpet av 2026. Men med den svake befolkningsveksten i 2025 passerte Fredrikstad krysningspunktet i 2025. Dette var litt tidligere enn SSB forventer for landet, men senere enn for andre, mindre sentrale kommuner – for flere av disse var dette historiske skiftet for lengst passert.

Ved inngangen til 2026 var det 11 683 personer mellom 67-79 år i Fredrikstad, og 4 594 personer som er 80 år og over. Det vil bli en sterk vekst i begge disse aldersgruppene, og det vil bli om lag 5 350 flere eldre som er 67 år og over, fram mot utgangen av 2038. Den største veksten kommer for gruppen som er 80 år og over.

Figur V1.3: Antall personer 67 år og over i Fredrikstad 2014–2038, statistikk og prognose. Alle tall er per 31.12. Kilde: KOMPAS/SSB.



	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
67-79 år	8 562	8 830	9 103	9 378	9 637	9 952	10 294	10 733	10 941	11 298	11 428	11 683	11 756	11 751	11 913	12 139	12 371	12 621	12 878	13 093	13 316	13 633	13 795	14 027	14 141
80 år og over	3 534	3 557	3 559	3 654	3 721	3 807	3 911	3 933	4 024	4 146	4 382	4 594	4 918	5 248	5 462	5 671	5 868	6 046	6 235	6 434	6 651	6 820	7 088	7 279	7 488

Samlet tabell for aldersgruppene på neste side.

Tabell V1.1: Folkemengde 2014–2025 og befolkningsprognose for Fredrikstad 2026–2038. Tall per 31.12. Kilde: KOMPAS/SSB.

Statistikk 2014 til og med 2025 (ved utgangen av året)

Alder	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
0	771	746	798	772	763	735	710	748	670	713	715	729
1-2	1 646	1 622	1 601	1 655	1 634	1 610	1 572	1 516	1 514	1 474	1 442	1 472
3-5	2 734	2 618	2 594	2 588	2 534	2 570	2 580	2 551	2 487	2 432	2 437	2 338
6-12	6 456	6 638	6 710	6 704	6 677	6 622	6 583	6 572	6 482	6 511	6 470	6 418
13-15	2 891	2 904	2 895	2 935	2 992	3 024	3 063	3 037	3 140	3 119	3 127	2 986
16-18	3 095	3 039	3 082	3 033	3 078	3 027	3 078	3 116	3 174	3 255	3 197	3 247
19-44	25 448	25 599	25 938	26 011	26 045	26 111	26 223	26 486	26 632	26 804	27 087	27 222
45-66	23 022	23 414	23 841	24 247	24 691	24 927	25 179	25 200	25 380	25 478	25 577	25 554
67-79	8 562	8 830	9 103	9 378	9 637	9 952	10 294	10 733	10 941	11 298	11 428	11 683
80-89	2 902	2 932	2 940	3 045	3 111	3 147	3 247	3 259	3 366	3 477	3 712	3 906
90+	632	625	619	609	610	660	664	674	658	669	670	688
SUM	**78 159**	**78 967**	**80 121**	**80 977**	**81 772**	**82 385**	**83 193**	**83 892**	**84 444**	**85 230**	**85 862**	**86 243**

Prognose for 2026 til og med 2038 (ved utgangen av året)

Alder	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
0	753	758	763	768	775	782	790	798	808	817	820	822	823
1-2	1 491	1 536	1 564	1 576	1 586	1 599	1 612	1 626	1 643	1 660	1 678	1 688	1 693
3-5	2 339	2 309	2 365	2 409	2 458	2 492	2 507	2 524	2 543	2 565	2 587	2 610	2 633
6-12	6 371	6 333	6 236	6 171	6 119	6 107	6 114	6 168	6 200	6 285	6 350	6 416	6 470
13-15	2 933	2 936	2 943	2 982	2 989	2 975	2 952	2 898	2 886	2 826	2 834	2 818	2 866
16-18	3 225	3 215	3 107	3 063	3 072	3 082	3 120	3 128	3 118	3 099	3 050	3 040	2 986
19-44	27 314	27 433	27 598	27 707	27 808	27 875	27 920	27 975	28 015	28 058	28 096	28 119	28 128
45-66	25 571	25 656	25 772	25 828	25 870	25 953	26 027	26 138	26 222	26 252	26 317	26 363	26 503
67-79	11 756	11 751	11 913	12 139	12 371	12 621	12 878	13 093	13 316	13 633	13 795	14 027	14 141
80-89	4 226	4 538	4 733	4 921	5 082	5 249	5 391	5 540	5 668	5 754	5 898	5 974	6 130
90+	692	710	729	750	786	797	844	894	983	1 066	1 190	1 305	1 358
SUM	86 673	87 178	87 727	88 310	88 917	89 532	90 152	90 780	91 402	92 018	92 612	93 185	93 735

Vedlegg 2: Helseteknologi

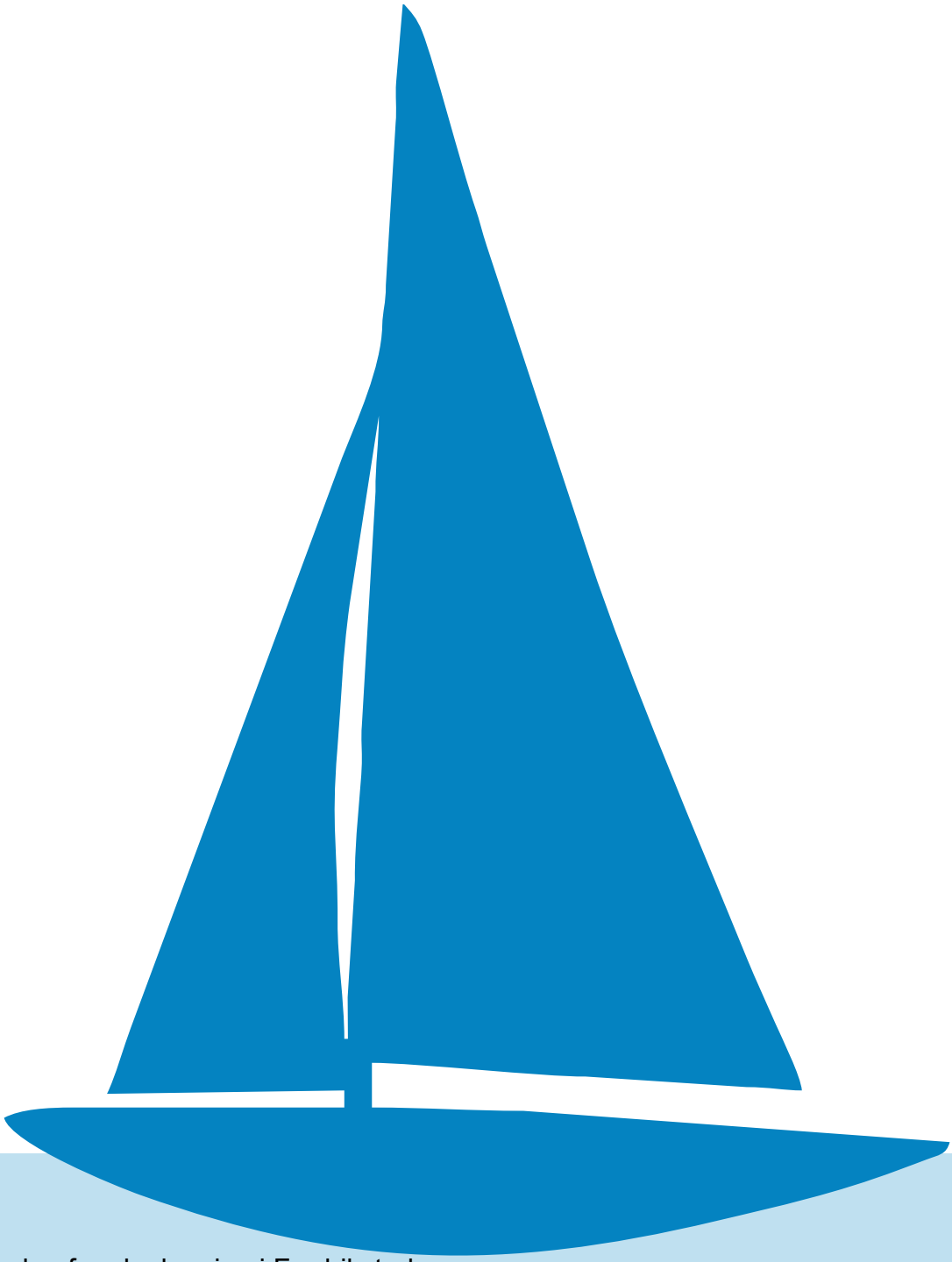
Helseteknologi utgjør en avgjørende mulighet for å omstille kommunens tjenester til morgendagens utfordringer. Samtidig viser undersøkelser at innføring av helse- og velferdsteknologi ikke nødvendigvis gir innsparinger i driften.
Det er viktig å følge med på hvordan teknologien virker, og om den faktisk gir økt trygghet, kvalitet og mestring for innbyggerne. Dette kan vi måle ved å følge veksten i antall:

- Tjeneste Trygghetsalarm og Lokaliseringsteknologi
    - Fredrikstad etablerte våren 2021 en teknisk løsning for mobil trygghetsalarm med GPS på den velferdsteknologiske plattformen, som nå inngår i kommunens tjenester. Denne teknologien kan bidra til å øke tryggheten til personer som bor hjemme, og da særlig personer med demens.

    - Helsevakten er responssentertjenesten for mottak og respons på hendelser utløst av helseteknologien. Senteret gjør en faglig vurdering av hendelsen, og operatørene iverksetter tiltak og dokumenterer.

- Elektronisk medisineringsstøtte
    - Elektroniske medisindispensere varsler når medisin skal tas og gjør den riktige dosen tilgjengelig for brukeren. Dersom medisinen ikke blir tatt innen et gitt tidsrom, blir pårørende eller hjemmetjenesten varslet. Dermed kan en slik legemiddelhåndtering bidra til at enda flere kan bli boende hjemme lenger og være selvhjulpne. Fredrikstad kommune startet innføringen av medisindispensere høsten 2020, og fortsetter utrullingen.

- Digitalt tilsyn.
    - Digitale tilsyn er teknologibasert tilsyn ved bruk av sensorikk eller kamerateknologi. Disse løsningene kan gi oppfølgende personell et varsel dersom det oppstår situasjoner som krever oppfølging, og kan i mange tilfeller erstatte kontinuerlig eller periodisk manuelt tilsyn. Digitale tilsyn kan gi brukere større grad av trygghet, egenmestring og privatliv, samtidig som det kan gi økt utnyttelse av kommunens helsefaglige personell.



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Planprogram – Kommuneplanens samfunnsdel 2026-2038

Vedtatt av
Bystyret

Dato
11.12.2025

Innhold

Premisser for planarbeidet 2

Formål med planarbeidet 3
Nasjonale føringer 3
Regionale føringer 8
Lokale føringer 9
Sentrale problemstillinger i planarbeidet 11
Temaer til drøfting 14

Planprosess 19

Organisering 19
Framdrift 19

Medvirkning 20

Utredningsbehov i planprosessen 21

Kunnskapsgrunnlag for utarbeidelse av planen 21

Ordliste 22

Premisser for planarbeidet

Fredrikstad bystyre vedtok den 14. juni 2024, i planstrategi for Fredrikstad kommune for 2024-2027, at kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi skal rulleres i perioden.

Arbeidet med kommuneplanens samfunnsdel er hjemlet i plan- og bygningsloven:

> *«§ 11-2. Kommuneplanens samfunnsdel*
>
> *Kommuneplanens samfunnsdel skal ta stilling til langsiktige utfordringer, mål og strategier for kommunesamfunnet som helhet og kommunen som organisasjon. Den bør inneholde en beskrivelse og vurdering av alternative strategier for utviklingen i kommunen.*
>
> *Kommuneplanens samfunnsdel skal være grunnlag for sektorenes planer og virksomhet i kommunen. Den skal gi retningslinjer for hvordan kommunens egne mål og strategier skal gjennomføres i kommunal virksomhet og ved medvirkning fra andre offentlige organer og private.»*

Kommuneplanens samfunnsdel er den overordnede planen for all planlegging i Fredrikstad kommune. Den skal peke ut en ønsket retning for samfunnsutviklingen, og sette langsiktige utviklingsmål for Fredrikstadsamfunnet. Kommuneplanen har en tidshorisont på minimum 12 år.

Kommunens fireårige handlingsprogram med årlige budsjetter er definert som kommuneplanens handlingsdel. Handlingsdelen viser prioriteringene på kort sikt.

Gjeldende kommuneplan, samfunnsdelen, ble vedtatt av bystyret i mai 2018, for perioden 2018–2032.

Arealstrategien er kommunens overordnede prinsipper for framtidig arealutvikling.
Den skal vise koblingen mellom de overordnede samfunnsmålene og kommuneplanens arealdel. Oppfølging av arealstrategien skal skje på alle plannivåer, det vil si i kommuneplanens arealdel, områdereguleringer og detaljreguleringer. Den skal også følges opp i dispensasjons- og byggesaksbehandlingen. Med arealstrategien i samfunnsplanen fra 2018 fikk kommunen sin første arealstrategi.

Vedtatt planstrategi legger rammer for rulleringen slik (side 16):

> *«Foreslått rullering tar utgangspunkt i forenklet rullering av dagens plan, samt tilpasning av arealstrategien for å sikre en bærekraftig arealpolitikk i kommunen. Arealstrategien er bindeleddet mellom kommuneplanens samfunnsdel og arealdel. Samfunnsplanen med arealstrategi legger føringer for en framtidig rullering av kommuneplanens arealdel.»*

Og videre (side 5):

> *«Ved rullering av kommuneplanens samfunnsdel bør planens mål og strategier få en klarere retning, og en bedre målstruktur som lettere kan følges opp i kommunens øvrige plansystem.*

En bedre målstruktur vil også kunne gjøre det enklere å synliggjøre hvordan kommunens prioriteringer i handlingsprogram og budsjett henger sammen med overordnede mål og ønsket retning for samfunnsutviklingen. Kommunen er i ferd med å innføre et nytt styringssystem, Framsikt, og med det en helhetlig gjennomgang av kommunens plansystem. Dette vil sees i sammenheng med rullering av samfunnsdelens mål og strategier.

En rullering med tilpasning av arealstrategien i gjeldende samfunnsdel, kan bidra til å sikre en bærekraftig arealpolitikk i kommunen, og en bedre sammenheng med kommuneplanens arealdel, og framtidige rulleringer av denne.»

Fredrikstad kommune - Planstrategi for Fredrikstad kommune 2024-2027

Formål med planarbeidet

Hensikten med å revidere samfunnsdelen av kommuneplanen er å sikre at dokumentet forblir oppdatert, relevant og godt egnet som et strategisk styringsverktøy – både administrativt og politisk – for å lede kommunen i ønsket retning.

Planen skal bygge på kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030. Evaluering av gjeldende kommuneplan (2018–2030) viser at planens struktur, særlig koblingen til overordnede bærekraftselementer, i stor grad har fungert etter hensikten. Samtidig avdekkes det et behov for å oppdatere utfordringsbildet, slik at det bedre reflekterer dagens situasjon.

Videre viser evalueringen at målformuleringene i den nåværende planen ikke er tilstrekkelig konsistente eller presise. De er i liten grad tilpasset dagens kontekst og gir ikke tydelige styringssignaler. Planen mangler også klare prioriteringer, noe som gjør det vanskelig å identifisere hvilke utfordringer som er mest presserende, og hva som bør løses først. I tillegg har det vært utfordringer med å koble planen til kommunens øvrige planverk og styringssystemer.

På bakgrunn av dette er det et mål at en revidert samfunnsdel skal:

- Gi en tydeligere retning for ønsket samfunnsutvikling
- Etablere en mer strukturert og etterprøvbar målstruktur som lettere kan integreres i kommunens plansystem
- Bidra til en bærekraftig arealpolitikk og styrke sammenhengen med kommuneplanens arealdel og fremtidige rulleringer av denne

Kommuneplanens samfunnsdel skal sette tydelige mål for Fredrikstadsamfunnet. Den skal ikke romme strategier. Strategier (veien til målet) kommer i oppfølgende planer, som kommunedelplaner og temaplaner.

Nasjonale føringer

I tillegg til bestemmelsen i Plan- og bygningsloven §11 gjelder:

1. Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027 - regjeringen.no.
2. Forventningsbrev til kommunene 2025 | Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Begge er nærmere omtalt i vedtatt planstrategi.

Nasjonale forventninger til kommunal planlegging legger i stor grad vekt på FNs bærekraftsmål og de nasjonale klima- og miljømålene. Samfunnssikkerhet og beredskap har også kommet inn som viktige tema.

Perspektivmeldingen (Meld. St. 31 (2023–2024) - regjeringen.no) viser en framtidig mangel på arbeidskraft, spesielt innen helse og omsorg. NOU 2023: 4 *Tid for handling – Personellet i en bærekraftig helse- og omsorgstjeneste* viser at personalressurser i helsetjenestene er - og i økende grad vil være - en betydelig utfordring i tiden framover. Utredningen er et viktig kunnskapsgrunnlag for planlegging av personalressurser i årene framover.

Kommisjonen la frem tiltak på 6 ulike områder; mer effektiv organisering og samhandling, bedre bruk av tilgjengelig kompetanse gjennom god oppgavedeling, bedre arbeidstidsordninger, utdanning og kompetanseutvikling, prioriteringer og reduksjon av mindre viktige og til dels økende tjenester, og digitalisering og teknologisk utvikling

Ny nasjonal veileder ble lansert av Helsedirektoratet den 10.4.2025. Det er en prosessveileder som anbefaler bruk av prioriteringskriteriene: nytte, ressurs og alvorlighet, bruk av styringsinformasjon og tilrettelegging for god prioriteringspraksis på politisk, administrativt og klinisk nivå. Veilederen har til hensikt å bidra til mer systematisk og kunnskapsbasert prioriteringsarbeid.

Prioriteringer i kommunale helse- og omsorgstjenester - Helsedirektoratet

Lov om Folkehelsearbeid
§ 1.Formål
Formålet med denne loven er å bidra til en bærekraftig samfunnsutvikling som fremmer folkehelse, herunder livskvalitet og gode sosiale og miljømessige forhold, og som utjevner sosiale helseforskjeller.
Loven skal bidra til å beskytte befolkningen mot faktorer som direkte eller indirekte kan ha negativ innvirkning på helsen, og bidra til å forebygge psykisk og somatisk sykdom, skade og lidelse.
Loven skal sikre at kommuner, fylkeskommuner og statlige myndigheter setter i verk tiltak og samordner sin virksomhet i folkehelsearbeidet på en forsvarlig måte. Loven skal legge til rette for et langsiktig, systematisk og kunnskapsbasert folkehelsearbeid.

§ 4.Kommunens ansvar
Kommunen skal
a. fremme befolkningens helse og livskvalitet
b. fremme gode sosiale og miljømessige forhold
c. bidra til å forebygge psykisk og somatisk sykdom, skade og lidelse
d. bidra til utjevning av sosiale helseforskjeller
e. bidra til å beskytte befolkningen mot faktorer som direkte eller indirekte kan ha negativ innvirkning på helsen.

Ansvaret etter første ledd skal ivaretas innenfor de oppgavene og med de virkemidlene kommunen er tillagt, herunder ved lokal utvikling og planlegging, forvaltning og tjenesteyting. I forbindelse med handlinger og avgjørelser som berører barn, skal barnets beste være et grunnleggende hensyn […].

§ 6.Mål og planlegging
Oversikten etter § 5 annet ledd skal inngå som grunnlag for arbeidet med kommunens planstrategi. En drøfting av kommunens folkehelseutfordringer og hvordan kommunen kan møte disse, bør inngå i strategien, jf. plan- og bygningsloven § 10-1.
Kommunen skal i sitt arbeid med kommuneplaner etter plan- og bygningsloven kapittel 11 fastsette mål, strategier, handlinger og prioriteringer for å møte kommunens folkehelseutfordringer.

Lov om folkehelsearbeid (folkehelseloven) - Kapittel 2 Kommunens ansvar - Lovdata

Lov om vassdrag og grunnvann (Vannressursloven)
Vannressursloven har som formål å sikre en samfunnsmessig forsvarlig og bærekraftig bruk og forvaltning av Norges vannressurser, både overflatevann (vassdrag) og grunnvann.

Formål: Å beskytte vannressurser mot skade og sikre god forvaltning til beste for miljø, samfunn og fremtidige generasjoner.

Virkeområde: Gjelder alle vassdrag og grunnvann, inkludert kunstige vannløp og magasiner som står i forbindelse med naturlige vannsystemer.

Konsesjonsplikt: Tiltak som kan påvirke vannføring, vannstand eller vannkvalitet krever tillatelse fra myndighetene (f.eks. NVE).

Aktsomhetsplikt: Alle har ansvar for å unngå skade på vannressurser, både ved planlegging og gjennomføring av tiltak.

Vern: Loven inneholder bestemmelser om vernede vassdrag og nasjonale laksevassdrag.

Grunnvann: Regulerer også uttak og bruk av grunnvann, med krav om konsesjon ved større inngrep

https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2000-11-24-82

Naturavtalen

Det globale Kunming-Montreal-rammeverket for naturmangfold ble vedtatt 19. desember 2022 under FNs konvensjon om biologisk mangfold. Naturavtalen har som mål å stoppe og reversere tapet av natur og økosystemer. Avtalen setter globale mål for å bevare naturen, oppnå bærekraftig forvaltning og bruk og bekjempe årsakene til nedbygging og forringelse av økosystemer. En nasjonal handlingsplan for natur er utarbeidet.

Meld. St. 35 (2023–2024) - regjeringen.no

30-prosentsmålet: Verne 30 prosent av all natur på land innen 2030. Vi skal også verne eller bevare 30 prosent av verdens hav, innsjøer og elver. Den forrige globale naturavtalen, vedtatt i 2010, hadde vern på 17 prosent som mål. Dette målet ble aldri oppfylt.

Restaurering: 30 prosent av all natur som er delvis ødelagt skal være restaurert innen 2030.

Parisavtalen og Klimaloven

For å redusere de negative effektene av klimaendringene, ble verdenssamfunnet gjennom Parisavtalen fra 2015 enige om å begrense den globale oppvarmingen til godt under 2 grader, og helst under 1,5 grader, i forhold til førindustriell tid. Avtalen forplikter landene til å sette seg stadig mer ambisiøse mål for utslippskutt og rapportere om fremgangen.

Klimaloven er en norsk lov som slår fast Norges internasjonale forpliktelser i tråd med Parisavtalen. Gjennom klimaloven er det fastsatt et mål om å kutte klimagassutslipp med minst 55 prosent innen 2030 sammenlignet med 1990-nivået, samt å bli et lavutslippssamfunn innen 2050. Lavutslippssamfunnet innebærer at klimagassutslippene i 2050 reduseres i størrelsesorden 90 til 95 prosent fra utslippsnivået i referanseåret 1990.

Stortinget har nylig (juni 2025) vedtatt endringer i klimaloven om klimamål for 2035. Målet er at klimagassutslippene i 2035 reduseres med minst 70-75 prosent fra utslippsnivået i referanseåret 1990.

Lov om klimamål (klimaloven) - Lovdata

Kulturlova
Ny kulturlov ble vedtatt 1. juli 2025. Kulturlovens nye bestemmelser legger vekt på krav til kommunal planlegging for feltet. Kommuner og fylkeskommuner må nå utarbeide en skriftlig oversikt over status og utviklingsbehov for kulturfeltet. De skal fastsette overordnede mål og strategier for kultursektoren i arbeidet med planer, etter plan- og bygningslova kapittel 8 og 11. Dette innebærer at kulturfeltet får en tydeligere plass i kommunal planlegging og må integreres i langsiktige strategier.

Loven skal legge til rette for et åpent og opplyst offentlig ordskifte gjennom å fastlegge offentlige styresmakters ansvar for å fremme og legge til rette for et brett spekter av kulturaktiviteter i tråd med prinsippet om armlengdes avstand, slik at alle kan få tilgang til å delta i kulturaktiviteter og oppleve et mangfold av kulturuttrykk.

Lov om offentlege styresmakters ansvar for kulturverksemd (kulturlova) - - Lovdata

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet ble fastsatt 24.01.2025. Retningslinjene erstatter *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging*. De nye planretningslinjene vektlegger ulike natur- og kulturverdier i betydelig større grad enn tilfellet er i tidligere planretningslinjer.

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet - Lovdata

«Formålet med retningslinjene er å sikre en samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser. Regional og kommunal planlegging er viktige virkemidler for å følge opp bærekraftsmålene og Norges nasjonale og internasjonale forpliktelser på natur-, klima- og miljøområdet. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og lokalsamfunn, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Planleggingen skal samtidig bidra til reduserte klimagassutslipp, et klimatilpasset samfunn og ivaretakelse av kulturmiljø og naturmangfold, samt redusere tapet av dyrket mark, natur-, villrein- og friluftsområder og karbonrike arealer. Planleggingen skal også sikre at det innenfor det samiske reinbeiteområdet tas hensyn til reindriftens bruk av arealene.»

Statlige planretningslinjer for klima og energi

Statlige planretningslinjer for klima og energi har som formål å sikre at klima og energi vektlegges i planleggingen etter plan og bygningsloven og øvrig myndighetsutøvelse og virksomhet i staten, kommunene og fylkeskommunene. Hensynet til klima, natur og energi skal ha høy prioritet i sektorenes arbeid, og sees i sammenheng.

Statlige, regionale og kommunale organer skal i sin planlegging og enkeltvedtak legge til rette for:

a) arealbruk og løsninger som reduserer klimagassutslippene, opprettholder arealenes evne til karbonopptak- og lagring og støtter omstilling til et lavutslippssamfunn

b) effektiv og fleksibel energibruk
c) utbygging av fornybar energi
d) en sirkulær økonomi
e) at samfunnet og økosystemene forberedes på og tilpasses et klima i endring

Statlige planretningslinjer for klima og energi - Lovdata

Statlige føringer samfunnssikkerhet og beredskap

Meld. St. 9 (2024-2025) Totalberedskapsmeldingen. Forberedt på kriser og krig.
Meldingen følger opp Totalberedskapskommisjonen sine hovedanbefalinger og inneholder over 100 ulike tiltak.

I Totalberedskapsmeldingen setter regjeringen retningen for en omlegging av den sivile delen av totalforsvaret og for den sivile motstandskraften. Regjeringen skal sørge for at det sivile samfunnet er forberedt på krise og krig, og utvikle et samfunn som understøtter militær innsats og som motstår sammensatte trusler.

Totalberedskapsmeldingen identifiseres tre hovedmål som ligger til grunn
- Et sivilt samfunn som er forberedt på krise og krig
- Et sivilt samfunn som motstår sammensatte trusler
- Et sivilt samfunn som understøtter militær innsats

Norges første nasjonale sikkerhetsstrategi ble lansert 8.5.2025. Strategien danner grunnlaget for hvilke politiske valg og prioriteringer Norge skal gjøre fremover. Hele samfunnet må bidra for å beskytte våre grunnleggende sikkerhetsinteresser: Offentlige myndigheter, næringslivet, fagbevegelsen, frivilligheten og hver enkelt av oss.

Den danner grunnlaget for hvilke politiske valg og prioriteringer Norge skal gjøre fremover og definerer hvilke nasjonale sikkerhetsinteresser vi skal fremme og forsvare.

Nasjonal sikkerhetsstrategi - regjeringen.no

Nasjonal helseberedskapsplan er oppdatert mai 2025 og erstatter den forrige utgaven av 2018. Den reviderte planen tar opp i seg erfaringene fra håndteringen av både pandemi og krig i Europa. Planen er det overordnede rammeverket for helse- og omsorgssektorens arbeid med samfunnssikkerhet og beredskap.

Målsettingen for helseberedskap er å verne liv og helse og bidra til at befolkningen kan tilbys nødvendig helsehjelp og omsorgstjenester i krise og krig. Helseberedskapsplanen skal legge til rette for at helse- og omsorgssektoren kan nå denne målsettingen gjennom å forebygge og håndtere alle aspekter ved en krise og så raskt som mulig gjenopprette normalsituasjonen i etterkant. Helseberedskapen er en del av totalforsvaret i Norge.

Å verne om liv og helse - Nasjonal Helseberedskapsplan

Byvekstavtale

Byvekstavtalen for Nedre Glomma ble signert oktober 2024. Avtalen er tiårig (2024–2033) og legger grunnlaget for et forpliktende samarbeid mellom staten, Østfold fylkeskommune og Fredrikstad og Sarpsborg kommuner, der alle partene skal bidra innenfor sine ansvarsområder for å nå nullvekstmålet for personbiltrafikken. Avtalen sikrer Nedre Glomma 173,8 mill. 2024-kroner i statlige midler i året til tiltak som skal bidra til nullvekstmålet. De

konkrete prosjektene og tiltakene, som kan være innenfor både samferdsel/mobilitet, areal og parkering, fastsettes gjennom fireårige handlingsprogram som rulleres årlig.

Innenfor arealplanlegging stiller byvekstavtalen blant annet krav om:

- Nullvekstmålet skal forankres i kommunenes planverk, som i arealstrategi og kommuneplanens arealdel, og legges til grunn som en sentral føring i all arealplanlegging. Dette innebærer også en vurdering av tidligere avsatte utbyggingsområder ved rullering av kommuneplanens arealdel.

- I særlig attraktive utbyggingsområder som kan konkurrere med sentrumsutviklingen skal det utarbeides helhetlige planer som setter klare rammer for utbyggingsomfanget. Det skal sikres at den helhetlige planen bidrar til nullvekstmålet og at utviklingen av området prioriterer gange, sykkel og kollektivtrafikk.

Her er byvekstavtalen - Bypakke Nedre Glomma

Regionale føringer

Østfold fylkeskommune har utarbeidet forslag til nye regionale planer for Østfold. Planforalgene har vært på høring. Nye fylkesplaner skal være klare i juni 2026. Når de er vedtatt vil de erstatte fylkesplanen «Østfold mot 2050» (Fylkesplan - Østfold mot 2050).

De nye regionale planene som foreslås for Østfold er:

- Økt livskvalitet, deltakelse og likeverd
- Kompetanse og verdiskaping
- Areal og mobilitet

Regional vannforvaltningsplan
Dette er en plan som utarbeides for hver vannregion i Norge, og har som mål å:

- Sikre god miljøtilstand i elver, innsjøer, grunnvann og kystvann.
- Samordne innsats på tvers av sektorer og forvaltningsnivåer.
- Oppfylle kravene i vannforskriften, som bygger på EUs vanndirektiv.
- Identifisere påvirkninger på vannmiljøet og foreslå tiltak for å forbedre tilstanden.

Planene gjelder for 6-årsperioder, og oppdateres jevnlig – neste planperiode er 2028–2033.

Regionale vannforvaltningsplaner 2022 - 2027 med tilhørende dokumenter: - Vannportalen

Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv
Dette er regjeringens strategi for å redde og forbedre miljøtilstanden i Oslofjorden, og inkluderer:

63 konkrete tiltak fordelt på 7 innsatsområder, bl.a.:

- Redusere utslipp fra avløp og jordbruk
- Bekjempe marin forsøpling og miljøgifter
- Restaurere naturverdier og sikre biologisk mangfold
- Bedre tilgang til strandsonen for friluftsliv

Planen gjelder frem til 2026, og er et svar på stortingsvedtak fra 2018.

Den krever bred innsats fra stat, kommuner, fylker og frivillige organisasjoner.

Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv

Lokale føringer

Fredrikstad kommune utarbeider og oppdaterer kunnskapsgrunnlaget for kommunens planlegging. Oppdatert kunnskapsgrunnlag ligger her:

- Fredrikstad kommune - Kunnskapsgrunnlag for planlegging i Fredrikstad

I tillegg til kunnskapsgrunnlaget vises det også til kommunens folkehelseoversikt og levekårskartlegginger, samt kommunens egen oversikt over boliger.

- Folkehelseoversikten 2022
- Levekårskartlegging - Fredrikstad kommune

Kommunedelplan for folkehelse og levekår

Folkehelsearbeidet i Fredrikstad er et overordnet og felles ansvar. Vi skal påvirke folkehelse og levekår i tråd med vedtatte planer, gjennom tjenester, tiltak og langsiktig samfunnsplanlegging. Dette speiles i planen gjennom fire innsatsområder, som forplikter på tvers av kommuneområdene. De fire innsatsområdene er:

- oppvekst – de ti første årene
- bolig og arbeid
- nærmiljø
- likeverdig tilgang til tjenester, helsefremming og forebygging

Målet for kommunens folkehelsearbeid er å redusere sosial ulikhet i helse, og øke livskvaliteten til alle innbyggere. Fredrikstad skal være et helsefremmende samfunn, der folk og lokalsamfunn i større grad kan påvirke egen helse og levekår, og skape rammene for et godt liv. Vi skal styrke positive ressurser for folks helse, og redusere hindringer og negative forhold.

kommunedelplan-for-folkehelse-og-levekar-20232030.pdf

Kommunedelplan bolig / boligpolitisk plan

Boligpolitikken er i sentrum av velferdsutviklingen og er et av de viktigste virkemidlene for å minske de sosiale skillelinjene i samfunnet. Boligpolitikken er en integrert del av arbeidet mot fattigdom, og det å bo trygt og godt øker innbyggernes velferd og mulighet til å mestre egne liv. Planen skal:

- Sikre en boligutvikling som bidrar til sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft
- Sikre en boligutvikling som bidrar til at Fredrikstad blir et attraktivt sted å bo
- Bidra til at alle skal bo trygt og godt
- Flere skal eie egen bolig
- Færre skal være bostedsløse
- Bidra til vesentlig bedre dekning av studentboliger i byen
- Bidra til en enklere vei inn i boligmarkedet
- Bidra til at eldre kan bli boende lenger i egen, egnet bolig
- Bidra til at kommunen er en mer attraktiv og profesjonell samarbeidspartner

Boligplan for Fredrikstad kommune

Arbeidet med boligplanen forventes å komme til politisk behandling våren 2026. Planen skal erstatte tidligere Boligsosial handlingsplan 2014-2017 og Kommunedelplan for bolig / boligpolitisk plan. Fram til vedtak av ny plan, er det vedtatte planer som gjelder. Temaplan for bolig har et utfyllende kunnskapsgrunnlag bestående av rammebetingelser og

utfordringsbilde samt en mer inngående beskrivelse av det boligsosiale arbeidet i Fredrikstad. Til sist kommer en handlingsdel, som beskriver innsatsområder, strategier og oppdrag. Prioriteringene i boligplanen bygger for øvrig på føringene fra kommuneplanen og de ulike vedtatte kommunedelplanene og temaplanene.

Kommunedelplan for naturmangfold i Fredrikstad kommune
Kommunedelplanen er en strategisk plan som legger føringer for hvordan naturverdiene i Fredrikstad skal forvaltes og utvikles. Kommunen står overfor betydelige utfordringer og har et stort ansvar for å ta vare på det omkringliggende naturmiljøet. For å sikre en bærekraftig forvaltning over tid, er det avgjørende at både myndigheter og brukere har god kjennskap til hvilke naturressurser som finnes, og hvordan disse best kan ivaretas.

Planen fastsetter følgende overordnede mål:

- Styrke kunnskapen om og hensynet til naturmangfoldet i kommunen.
- Gjennomføre en arealplanlegging og en arealbruk som ivaretar naturområder
- og sammenhengen mellom dem.
- Sikre viltets mangfold og minimalisere konflikt mellom vilt og samfunn.
- Bekjempe og hindre spredning av uønskede fremmede arter.
- Ivareta livskraftige bestander av alle naturlig forekommende arter i Fredrikstad.

Kommunedelplan for klima – 2019-2030
Gjennom kommunedelplanen er følgende målsettinger vedtatt for Fredrikstadsamfunnet:

- Innen 2030 skal klimagassutslippene være redusert med minst 60 prosent, sammenliknet med 2016.
- Fredrikstad skal bidra til at Østfold-regionen oppnår netto null klimagassutslipp innen 2050 ved både kraftig å redusere utslippene og øke CO_2-opptakene i Fredrikstad.
- Fredrikstad skal bidra til å oppnå det globale lavutslippssamfunnet innen 2050.

Klimaplanen inneholder egne delmål og strategier innen mobilitet, bygg og ressursbruk.

Gjennom klimaplanen inviteres alle innbyggere og samfunnsaktører med i arbeidet vi sammen må gjøre for å lykkes i å begrense omfanget av klimaendringene - og skape et samfunn med minimale utslipp av klimagasser.

Fredrikstad kommune - Kommunedelplan for klima 2019–2030

Politiske føringer
Fra saksframlegget til sluttbehandling av kommuneplanens arealdel 2023-2035:

> *«Det er presisert i de foreslåtte bestemmelsene at handel utenfor byområdet skal dekke et lokalt behov, og at dagligvareforretninger skal være sentralt plassert i det enkelte lokalmiljø. Framtidige handelsetableringer bør bygge opp under ønsket utvikling av senterstruktur. Dette er særlig utfordrende i områder utenfor det definerte byområdet.*
>
> *Kommunens senterstruktur er i dagens arealstrategi, og oppfølging av fylkesplan for Østfold, definert med et byområde, tettsted, og lokalsenter utenfor tettstedet. Det er behov for å se på en mer finmasket senterstruktur i tettstedet, for å sikre at framtidige etableringer bidrar til å trekke de ulike «bydelssentrene» i samme retning. Et slikt arbeid krever et godt kunnskapsgrunnlag og bred medvirkning. Kommunedirektøren*

anbefaler at dette arbeidet startes opp som del av arbeid med ny arealstrategi, ved neste rullering av kommuneplanens samfunnsdel (…)»

Sentrale problemstillinger i planarbeidet

Oppdatert kunnskapsgrunnlag viser store utfordringer for Fredrikstadsamfunnet på alle bærekraftsområdene: Sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft.

Sosial bærekraft
Folkehelseutfordringene er preget av store forskjeller i helse og livskvalitet. I Norge taper vi 170 000 leveår hvert år, på grunn av sosial ulikhet i helse. De vanligste sykdommene, som blant annet kreft og lunge-, hjerte- og karsykdommer, rammer i større grad innbyggere med lavere utdanning og inntekt.

Unge som har foreldre med lavere utdanning og inntekt, har statistisk sett større sannsynlighet for å ta mindre utdanning og få lavere inntekt. Forskjellene viser seg også i helseatferd, hvor de som har lang utdanning og god økonomi, lever lenger og har færre helseutfordringer.
Fredrikstad har nesten 25 prosent av personer i alderen 30–39 år grunnskole som høyeste fullførte utdanning, og forskjellen mellom levekårssonene er stor, varierende fra 12 til over 40 prosent med lav utdanning. I Norge handler fattigdom eller lavinntekt i stor grad om manglende muligheter til å delta i samfunnet på lik linje med andre. Det å ha en inntekt og levestandard som ligger betydelig lavere enn den generelle levestandarden i samfunnet, reduserer mulighetene for sosial deltakelse og et fullverdig liv.

Nasjonale tall viser at det de siste årene har vært en økning i selvrapporterte psykiske lidelser og at psykiske lidelser er tre-fire ganger mer utbredt blant barn av foreldre med lav inntekt. Disse forskjellene finner vi igjen når barna blir voksne.

Levekårskartleggingen viser at det er en geografisk opphopning av ressurser, belastninger og store levekårsforskjeller i Fredrikstad. I Fredrikstad kommune er det ikke et øst/vest-skille mellom bydeler, og bildet kan mer beskrives som en mosaikk. Det vil si at levekårssoner som ligger tett inntil hverandre, kan være svært ulike med tanke på utdanningsnivå, sysselsettingsgrad, barnefattigdom og boforhold

Å prioritere tidlige leveår er avgjørende for å påvirke folkehelse, levekår og økonomisk bærekraft i Fredrikstad.

Økonomisk bærekraft
Økonomiske utfordringer knyttet til budsjettstyring og redusert handlingsrom forsterkes av økende sosiale forskjeller, barnefattigdom og utenforskap – spesielt blant unge med funksjonsnedsettelser og lav utdanning. Disse forholdene påvirker folkehelsa negativt og bidrar til økt polarisering i samfunnet.

Overføringene som kommunen mottar gjennom inntektssystemet, tar ikke i tilstrekkelig grad hensyn til kommunens utfordringer, særlig innen levekår. Det gir kommunen utfordringer med å prioritere tidlig innsats, forebyggende arbeid, kultur, idrett og fritidsaktiviteter.

Det er også en utfordring at andelen av Fredrikstads befolkning som er sysselsatt ikke øker i takt med befolkningsveksten. Dette rammer både økonomisk og sosial bærekraft i kommunen.

Den demografiske utviklingen, med en økende andel eldre innbyggere, vil legge press på velferdstjenester og økonomisk bærekraft. Det vil trolig bli et større press på kommunale tjenester, og større behov for forventningsavklaringer.

Samtidig er flere områder i kommunen under utvikling, noe som på sikt også vil kunne endre behovene for ulike tjenestebygg. Ny samfunnsdel med arealstrategi vil søke å møte disse utfordringene. Avveininger mellom ulike behov bør synliggjøres, for eksempel evt. behov for større skoler, versus behov for videreutvikling av lokalmiljø og strukturer for mye trafikanter.

Miljømessig bærekraft
Kommunen skal ivareta klima- og naturhensyn i en krevende global kontekst.

Klimagassutslippene som oppstår innenfor Fredrikstads geografiske grenser er redusert med 22,5 prosent fra 2016 til 2023. Det er fortsatt langt igjen fram mot målet om å redusere utslippene med 60 prosent innen 2030.

I tråd med FN klimapanels spesialrapport om 1,5 graders globale oppvarming, skal Fredrikstad bidra til at Østfoldregionen oppnår netto null klimagassutslipp innen 2050. For å få dette til, må vi både redusere utslippene betydelig og øke CO_2-opptaket. En stor del av dette handler om å fase ut fossil energi som må erstattes med grønne løsninger. Dessuten må naturens karbonlager ivaretas, og karbon må fanges fra industrianlegg, avfallsavbrenning, eller fra luften.

Økt press på arealer gir utfordringer med tanke på jordvern, naturmangfold og karbonbinding. Når naturområder bygges ned eller forringes, mister arter sine leveområder. Hele 9 av 10 truede arter på rødlista er rammet av slike inngrep. Det blir stadig viktigere at kommunen tar en aktiv og tydelig rolle på dette området, og klarer å mobilisere våre partnere i samfunnet til felles innsats.

Fredrikstad har et særlig ansvar for å ta vare på naturtyper i kystsonen. Antall truede arter påvirkes negativt av ulike faktorer. Arealbruksendringer er den klart viktigste påvirkningsfaktoren. I vår region gjelder dette særlig våtområder. Av totalt 78 myrer er det kun 6 som er intakte, 5 har redusert areal og resten er helt borte.

Intakte økosystemer er avgjørende for livsviktige tjenester som karbonlagring i myr, pollinering fra bier og luftfiltrering fra skog.

Temaer til drøfting

Ny samfunnsdel med arealstrategi skal møte de omtalte utfordringene.
Det vil kunne være målkonflikter mellom de ulike bærekraftselementene. Disse må drøftes i planarbeidet

Følgende hovedtemaer vil drøftes i arbeidet med ny plan:

- **Folkehelse, sosial ulikhet og utenforskap**
- **Demografi**
- **Økonomi**
- **Klima og miljø**
- **Arealbruk og mobilitet**
- **Regionalt samarbeid**
- **Samfunnssikkerhet og beredskap**

I løpet av planprosessen vil arbeidet med kunnskapsgrunnlag og medvirkning trolig gi nye aktuelle tema til endelig plan. Det er derfor rom for justeringer underveis i planarbeidet.

Under hvert hovedtema vil flere momenter drøftes, basert på de underliggende årsakene. Eksemplene er ment som illustrasjoner for temadiskusjoner som vil komme i planarbeidet. De er ikke uttømmende.

Folkehelse, sosial ulikhet og utenforskap	
Underliggende årsaker	*Eksempler til drøfting*
Samfunnsstrukturer, lavt utdanningsnivå i befolkningen, økende sosial ulikhet, mm	Tidlig innsats, de ti første leveårene er viktig for å sikre gjennomføring av VGO og komme i arbeid. = hovedmål for sosial bærekraft Inkludering Ung utenforskap Skoleløpet: Hvordan kan flere gjennomføre skolegang, til og med videregående nivå? Arbeid og restarbeidsevne Barnefattigdom Geografiske levekårsforskjeller
Demografi	
Underliggende årsaker	*Eksempler til drøfting*
Befolkningens sammensetning og samfunnsutviklingen (med høyere levealder, store generasjoner som nå blir eldre og lav fruktbarhet) Verdenssituasjonen, med krig Samfunnets økte sårbarhet for ulike former for angrep og sabotasje	Hvordan kan kommunen bli mer attraktiv for tilflytting av barnefamilier Hvordan styrke den eldre befolkningens evne til å klare seg selv lengre Samfunnsberedskap og forsyning i en urolig, og mer sårbar verden

Økonomi	
Underliggende årsaker	*Eksempler til drøfting*
Samfunnsstrukturer, lavt utdanningsnivå i befolkningen, m.m Kommunens økonomi og "pukkelkostnader": Kostnaden av å prioritere forebygging vil lønne på lang sikt, men gi en merkostnad ("pukkelkostnad") på kort sikt. Kommunens inntekter er ikke tilstrekkelige for de økte behovene. Kommunen kompenseres ikke godt nok for dette i inntektssystemet for kommuner. Befolkningens sysselsettingsandel er lav – i forhold til resten av landet. Dette gjelder særlig for utsatte grupper. Det er observert en økning av alvorlige diagnoser, spesielt i skolealder, som utfordrer kommunens tjenester	Bærekraft: Økende behov for tjenester kombinert med svak kommuneøkonomi Økt press på kommunale tjenester, både som følge av demografiske endringer, og endringer som følge av flere med rettighetsbaserte krav. Behov for tjenestebygg i utviklingsområder, og ellers Hvordan kan vi best jobbe for å bevare og øke sysselsetting og arbeidsplasser i Fredrikstad? Hvordan videreutvikle framtidens arbeidsplasser og utdanne innbyggerne for dem?

Klima og miljø	
Underliggende årsaker	*Eksempler til drøfting*
Menneskeskapte klimaendringer Naturmangfoldet er under sterkt press. Den største trusselen er endringer i arealbruk. Intakte økosystemer er avgjørende for livsviktige tjenester som karbonlagring i myr, pollinering fra bier og luftfiltrering fra skog. Når naturen svekkes, svekkes også disse økosystemenes funksjoner. Fragmentert ansvar for felles naturverdier («Allmenningens tragedie»).	Hvordan kan vi best bevare og legge til rette for økt biologisk mangfold for å ivareta økosystemtjenester? Hvordan kan vi få tilstrekkelig tilgang på grønn energi til klimaomstillingen? Press på naturverdier: Hva betyr det i Fredrikstad, og hvilke dilemmaer står vi overfor? Hvordan sikre en helhetlig, bærekraftig forvaltning av naturverdiene i hele kommunen?

Arealbruk og mobilitet	
Underliggende årsaker	*Eksempler til drøfting*
Velstandsvekst med bilbasert arealplanlegging, byspredning og høy andel eneboliger. Lav bevissthet knyttet til arealressurser som knapphetsgode.	Boligbygging: Fortetting med kvalitet og framtidig behov for nye arealer til bolig. Næringsutvikling: Rett virksomhet på rett sted (ABC-prinsippet). Behov for nye

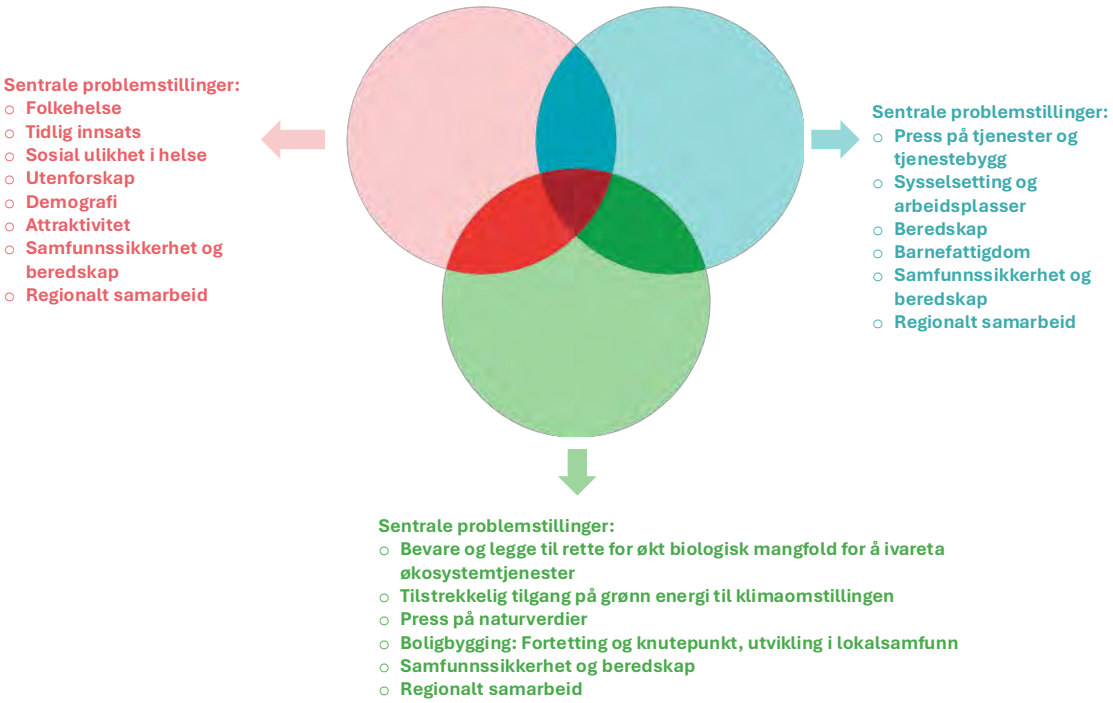
Utbygging som krever arealbruk og mer energi Viktige endringer i overordnede føringer siden vedtak av kommuneplanens samfunnsdel i 2018	næringsarealer og/eller en mer effektiv utnyttelse av eksisterende næringsarealer? Kommunens senterstruktur og levende i lokalsamfunn. Kan en endret senterstruktur bidra til styrket sosial bærekraft, mer effektiv arealbruk og å bygge opp under 0-vekst målet? Utbygging, transformasjon, vern og arealkonflikter. Gjennomgang av eksisterende planer. Utrede temaet arealnøytralitet.

Regionalt samarbeid	
Underliggende årsaker	*Eksempler til drøfting*
Fredrikstad kommune er del av et større bo- og arbeidsmarkedsområde, del av Søndre Østfold, og samarbeider regionalt i flere fora – både i fylket og på tvers av fylker. Flere kommuner i Østfold og langs Oslofjorden har lignende utfordringer innen næringsutvikling, arealbruk, klima og folkehelse. Byvekstavtalen og nullvekstmålet krever regional forankring.	Hvordan kan vi styrke samarbeidet mellom kommunene for å nå felles mål? Regionalt samarbeid er viktig for alle de tre bærekraftsdimensjonene; miljø og klima, økonomi, og sosial bærekraft. Hvordan kan vi utvikle felles strategier og prosjekter som gjør regionen mer attraktiv for investeringer og arbeidsplasser? Hva skal til for at regionen lykkes med grønn omstilling og sirkulær økonomi gjennom felles initiativer? Hvordan kan vi etablere regionale partnerskap for kompetanseutvikling og utdanningstilbud som møter fremtidens behov? Hvordan kan vi samarbeide i arbeidet med arealstrategi?

Samfunnssikkerhet og beredskap	
Underliggende årsaker	*Eksempler til drøfting*
Vi har et urolig verdensbilde. Det er økende klimarisiko og sårbar infrastruktur (flom, ras, sabotasje mm). Kommunens evne til å forebygge og håndtere kriser blir stadig viktigere.	Hvordan kan vi støtte opp om samhold i samfunnet, som en beredskapsressurs? Ivaretakelse og sikring av kritisk infrastruktur, som drikkevann og transportårer, i samarbeid med relevante beredskapsaktører Matsikkerhet

	Samvirke og samarbeid med andre beredskapsaktører, både frivillige og statlige myndigheter - “totalforsvaret”, der alle har en rolle for å bidra til et tryggere og mer robust samfunn. Ivareta samfunnssikkerhet og beredskap i arealstrategien, med blant annet oppdatert kunnskap om naturfarer (som skred, flom, erosjon og overvann) og kritisk infrastruktur. Radikalisering og ekstremisme. Hvordan bidra til bedre egenberedskap hos befolkningen? Hvordan jobbe for bedre kontinuitetsplaner og flere beredskapsøvelser, i samarbeid med lokale og regionale beredskapsaktører?

Figuren illustrerer koblinger mellom temaene og de tre bærekraftselementene:



Ny visjon

Kommunens visjon viser hvor vi ønsker å være, når målene er nådd. Visjonen skal gi retning, noe å strekke oss etter, og inspirasjon til å jobbe for de langsiktige målene. Arbeidet med ny kommuneplan skal komme fram til en ny visjon fram mot 2038.

Fredrikstad kommunes visjon er i dag «Den lille verdensbyen». Den er koblet til bærekraftselementene på et overordnet nivå– illustrert slik:

Sosial bærekraft: Å leve i Fredrikstad
Økonomisk bærekraft: Å skape i Fredrikstad
Miljømessig bærekraft; Å møte framtiden i Fredrikstad

Planprosess

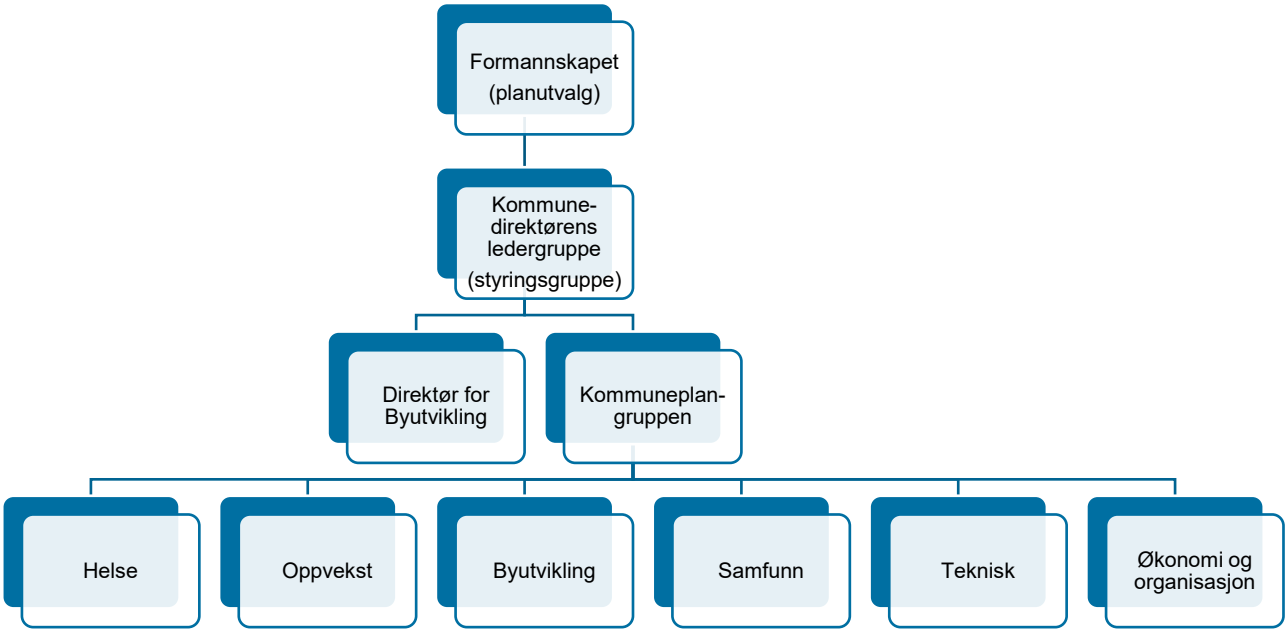
Organisering

Her beskrives arbeidet innad i kommunen. Involvering og medvirkning i planarbeidet kommer i kap.4.

Arbeidet med rullering av kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategi organiseres som et tverrfaglig samarbeid, i linjeorganisasjonen.

Formannskapet er planutvalg for kommuneplanen. Kommunedirektørens ledergruppe er styringsgruppe.

Kommuneplangruppen er en administrativ arbeidsgruppe der alle kommuneområder deltar. Gruppen ledes fra Virksomhet kommuneplanlegging. Arbeidsgruppen rapporterer til direktør for Byutvikling, og til styringsgruppen.



Framdrift

Planarbeidet vil starte med at kommunedirektørens forslag til planprogram legges ut på offentlig høring. Med dette varsles det planoppstart.
Planarbeidet har følgende faser:

1. **Planprogram og kunnskapsgrunnlag:** Oppstart og arbeid med planprogram. Bystyret legger forslag til planprogram ut på offentlig høring/ettersyn. Administrasjonen innarbeider innspill, og kommunedirektør fremmer nytt forslag for Bystyret. Vedtatt planprogram legges til grunn for planarbeidet.

   Det administrative arbeidet med kunnskapsgrunnlaget for selve planarbeidet fortsetter. Herunder også kunnskapsgrunnlag for ny arealstrategi.

2. **Medvirkningsprosesser:** Kommunen får innspill til ny samfunnsplan og arealstrategi. Innspill drøftes med styringsgruppe og kommuneplanutvalg (kommunedirektørens ledergruppe og Formannskapet).

3. **Utarbeidelse av ny kommuneplan:** Vedtatt planprogram legges til grunn for planarbeidet. Kunnskapsgrunnlaget og innspill fra medvirkningsprosesser tas inn. I planforslaget. Bystyret legger forslag til ny kommuneplan, samfunnsdelen med arealstrategi, ut på offentlig høring/ettersyn. Administrasjonen innarbeider innspill, og kommunedirektør fremmer nytt forslag for Bystyret.

	Pro-sess	Med-virkning	Politisk behand-ling	Kvartal / år
Utarbeidelse av forslag til planprogram	X	X		2-3/25
Varsel om planoppstart: Planprogram legges ut på høring		X	X	3/25
Høring og offentlig ettersyn av planprogram		X	X	3-4/25
Regionalt samråd		X	X	3-4/25
Medvirkning i arbeid med planprogram		X		2-3/25
Vurdere innspill og bearbeide planprogram	X		X	4/25
Politisk fastsetting av planprogram			X	4/25
Utarbeidelse av planforslag	X	X		1-4/26
Medvirkning i planarbeidet	X	X		1-2/26
Regionalt samråd	X	X		1/26-4/26
Politisk vedtak om høring og offentlig ettersyn av forslag til ny plan			X	3/26
Høring og offentlig ettersyn av planforslaget		X		3-4/26
Vurdere innspill og bearbeide planforslag	X			3-4/26
Planen vedtas av bystyret			X	4/26

Medvirkning

Samfunnsplanen er Fredrikstadsamfunnets viktigste plan. Medvirkning sikrer eierskap til planen, og en bedre plan for alle.

Det må være en balanse mellom en god medvirkning og kommunens ressurser til rådighet. Vi må finne riktig ambisjonsnivå Fredrikstad kommune skal ha for medvirkning i kommuneplanprosessen.

Metode:
Medvirkningen bør være kunnskapsbasert i størst mulig grad. Vi skal være tydelige på forhånd om hva vi inviterer til medvirkning på, og på hva deltakerne kan forvente.

Vi vil spisse medvirkning mot ulike fokusgrupper for medvirkning for forskjellige temaer, og i størst mulig grad bruke - og eventuelt videreutvikle - eksisterende kanaler.

Vi vil samarbeide på tvers og med frivilligheten. Ungdom, samt grupper som står utenfor samfunnet og opplever utenforskap, er særlig viktige grupper i medvirkningen

Oppsummert vil vi bruke følgende kanaler for medvirkning:

- Kommunens egne plattformer/kanaler (videreutvikling, og strategisk bruk)
    - Digitale plattformer
    - Servicetorget
    - Samarbeidsplattformer med næringslivet
    - Samarbeidsplattformer med høyskolen i Østfold
    - Opprette en postkasse (fysisk og digital) for innspill
- Eksisterende råd og utvalg:
    - Politiske utvalg
    - Råd for mangfold og inkludering
    - Eldrerådet
    - Ungdomsrådet
    - Råd for personer med nedsatt funksjonsevne
- Lokalsamfunnsutvalgene
- Frivilligsentralene
- Ideelle organisasjoner som kan representere de som er i utenforskap.
- Fokusgrupper for spissede problemstillinger
    - Vi vil rette konkrete, spissede spørsmål til utvalgte fokusgrupper (for eksempel 10. klassetrinn)
- Regionalt planforum
    - Østfold fylkeskommune arrangerer regionalt planforum hver annen uke. Vi vil be om at relevante aktører og nabokommuner inviteres inn til drøftinger.

Vi vil bruke allerede eksisterende arenaer for medvirkning (for eksempel tilknytning til aktiviteter innen områderettet arbeid, kultur og idrett). Det er også ønskelig å teste ut flere metoder for medvirkning, dersom det kan avsettes ressurser. Eksempler:

- Bruke spillteknologi
- Spørreundersøkelse
- Tilstedeværelse gjennom for eksempel «pop-up»-kontor, i gågata eller der folk samles.

Utredningsbehov i planprosessen

Fredrikstad kommune har mye god kompetanse å spille på i planarbeidet. I størst mulig grad benyttes eksisterende kunnskap og utredninger.

Behov for midler til konsulenttjenester for utredning av kommunens senterstruktur. Dette vil kreve ressurser i budsjettet for 2026

Kunnskapsgrunnlag for utarbeidelse av planen

Fredrikstad kommunes kunnskapsgrunnlag for planlegging vil oppdateres høsten 25, og våren 26, med ny statistikk og kunnskap som er viktig for planarbeidet.

Ny Folkehelseoversikt utarbeides i løpet av 2026.

Ordliste

Arealstrategi: En arealstrategi er et styringsverktøy som viser hvordan kommunen ønsker å bruke sine arealer for å nå mål i samfunnsdelen.

Bærekraft: Bærekraft handler om å dekke dagens behov uten å ødelegge for fremtidige generasjoner, slik at de også kan dekke sine behov. Det er en helhetlig tilnærming som omfatter miljømessige, økonomiske og sosiale aspekter.

- **Miljømessig bærekraft**

Å beskytte og bevare naturressurser, redusere forurensning, bevare biologisk mangfold og forvalte naturressurser på en ansvarlig måte.

Miljømessig bærekraft handler om å ivareta naturen og jordas økosystemer for å sikre at nåværende og fremtidige generasjoner kan dekke sine behov. Dette innebærer å redusere utslipp, bevare biologisk mangfold, og bruke naturressurser på en ansvarlig måte.

- **Økonomisk bærekraft**

Å skape verdier og økonomisk vekst på en måte som er bærekraftig på lang sikt, uten å skade miljøet eller samfunnet/sosiale forhold.

- **Sosial bærekraft**

Handler om å sikre at alle mennesker får et godt og likeverdig grunnlag for et anstendig liv. Det innebærer sosial rettferdighet i tilgangen til viktige lokale fasiliteter, som blant annet butikker, friluftsområder, helsesentre og skoler. Det handler om tilgjengelighet og mulighet til arbeid, og det handler om å være del av et levende nærmiljø og det å ha en trygg boligsituasjon. Dette innbefatter de fysiske rammene, som vedlikehold og kvalitet, og også det sosiale, som opplevelsen av tilhørighet, trygghet og sosial deltakelse.

Kommuneplan: Kommuneplanen er en langtidsplan og et handlingsprogram for kommunens arealer og utviklingen i kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven skal alle kommuner drive en løpende kommuneplanlegging med sikte på å samordne den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen.

Kommuneplanen består av en samfunnsdel og en arealdel:

- Kommuneplanens samfunnsdel skal ta stilling til langsiktige utfordringer, mål og strategier for kommunesamfunnet som helhet og kommunen som organisasjon. Den bør inneholde en beskrivelse og vurdering av alternative strategier for utviklingen i kommunen.
- Kommuneplanens arealdel skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene.

Økonomiplan (også kalt handlingsplan og budsjett) er kommuneplanens handlingsdel.

Mål: Et mål er en beskrivelse av en ønsket framtidig tilstand. Målet formuleres i presens (nåtid).

Planprogram: Beskriver rammer for arbeidet med en ny plan. Det er et krav i henhold til plan- og bygningsloven § 4-1 når det skal utarbeides planer med vesentlige virkninger for miljø og samfunn. I henhold til loven skal et planprogram vise

- Formål med planarbeidet
- Planens avgrensning og hovedtemaer
- Utredningsbehov

- Opplegg for medvirkning
- Framdriftsplan

Det er en "plan for planen", som sikrer en strukturert og transparent planprosess.

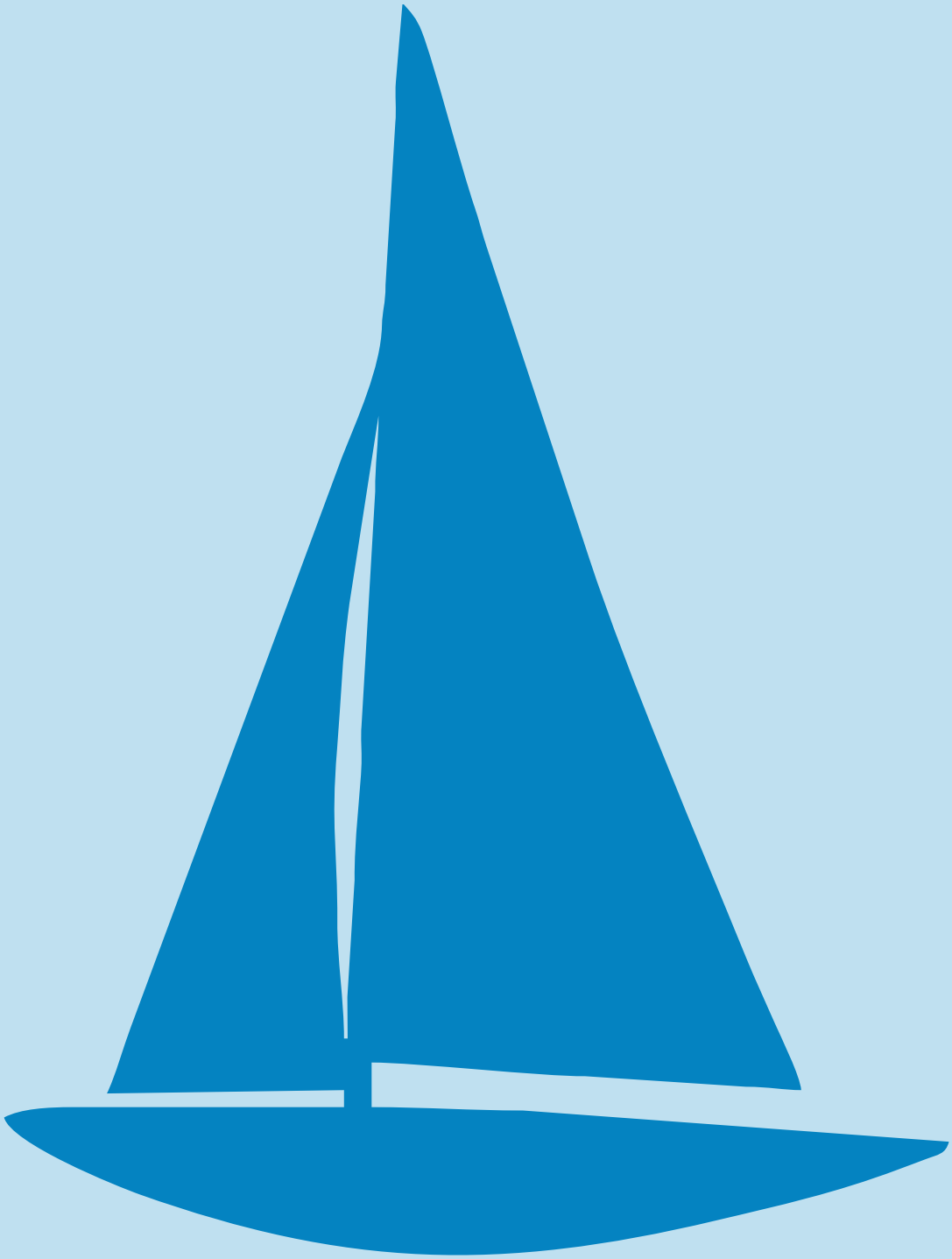
Planstrategi: Et lovpålagt dokument som alle kommuner (og fylkeskommuner) i Norge skal utarbeide minst én gang i hver valgperiode, i henhold til plan- og bygningsloven § 10-1. Den skal vedtas senest ett år etter hvert kommunevalg. Planstrategien skal gjøre rede for kommunens planbehov for den kommende politiske perioden, basert på utfordringene kommunen står overfor. Planstrategien skal ta stilling til om kommuneplanen (hele eller deler) skal rulleres.

Rullering: Oppdatere eller revidere en plan eller strategi i forhold til endrede forhold eller ny kunnskap. Det innebærer å se over eksisterende planer og gjøre justeringer, innenfor overordnede rammer

Sosial ulikhet i helse: Med sosial ulikhet i helse menes det at ulikhet i faktorer som utdanning, yrke og inntekt, gir systematiske forskjeller i helse, levekår, levevaner og forventet levealder. Sosial ulikhet i helse handler ikke bare om forskjellen mellom de som har det best og de som har det dårligst, men kan beskrives som en “gradient” påvirket av blant annet utdanningslengde og inntektsnivå.

Strategi: En strategi beskriver veien til målet – hvilke veivalg eller endringer må prioriteres for å nå målet.

Utenforskap: Utenforskap er et uttrykk som i dagligtale brukes om manglende sosial tilknytning til samfunnet rundt. Uttrykket beskriver en situasjon der enkeltmennesker eller grupper av mennesker står utenfor samfunnet, for eksempel at de ikke deltar i arbeidsliv eller tar utdanning, eller at de mangler språklig eller kulturell tilknytning til samfunnet ellers.



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2021/15154
Dokumentnr.: 198
Løpenr.: 240692/2026
Klassering: STJERNEHALLEN

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	08.10.2026	101/26
Bystyret	22.10.2026	

Forslag til detaljregulering for Stjernehallen

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å gi følgende innstilling til bystyret:

1. I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-12 godkjennes forslag til detaljregulering for Stjernehallen, arealplan-ID 1218, plankart datert 29.05.2024 sist revidert 08.09.2026 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 30.05.2024, sist revidert 08.09.2026.
2. I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-14 oppheves «Reguleringsplan for et område nord for Moreneveien til idrettsformål», arealplan-ID 45, vedtatt 15.08.1969.

Sammendrag

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for utbygging med konsentrert småhus-bebyggelse og lavblokker, totalt inntil 135 boenheter. Helhetlig utvikling av området i samsvar med planforslaget forutsetter at både Stjernehallen og det tidligere anlegget for Sivilforsvaret rives.

Planområdet ligger på Trara. Mot nord og vest grenser området mot Fredrikstadmarka, i sør og øst mot eksisterende frittliggende boligbebyggelse. Stjernehallen, med tilhørende store parkeringsarealer og adkomst, ligger sentralt i planområdet. Vest for Stjernehallen er det en viktig turveiforbindelse som strekker seg fra Brattliparken til marka. I søndre del av området ligger en bygning som tidligere ble benyttet av Sivilforsvaret, og i nordre del er det en svært viktig utfartsparkering for brukerne av Fredrikstadmarka. Det er lite eksisterende vegetasjon i planområdet bortsett fra en vegetasjonsbrem mot bebyggelsen i øst, noen enkelttrær, og noe spredt vegetasjon mot boligene i sør.

Den nye bebyggelsen foreslås oppført med varierende høyder innenfor de rammer som følger av kommuneplanens bestemmelser med bygningshøyde inntil 11,5 m over gjennomsnittlig terreng, og med nedtrapping mot tilgrensende boligområder. Bebyggelsen struktureres i tre bilfrie tun. Parkeringen skal hovedsakelig løses i anlegg under bakkenivå. Turveien fra Brattliparken til marka i vestre del av planområdet, og adkomsten til utfartsparkeringen nord for planområdet, er sikret. Det forutsettes også allment tilgjengelige turveier/passasjer sentralt gjennom planområdet for å sikre gode forbindelser til marka. Nærmiljøpark er løst og forutsatt opparbeidet på arealer innenfor planområdet.

Planforslaget ble fremmet for 1. gangs behandling i planutvalget 20.11.2025 – PU sak 106/25, og lå ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 04.12.2025 til 29.01.2026. Det kom inn 43 uttalelser til planforslaget. Det er ikke fremmet formelle innsigelser til planforslaget.

Det har ikke kommet motforestillinger mot å oppheve den gamle reguleringsplanen som gjelder for deler av området. Dette er en gammel reguleringsplan som ble vedtatt 15.08.1969. Planen er utdatert og området er ikke fullt ut utviklet i samsvar med denne

planen. På denne bakgrunn er kommunedirektørens innstilling at «Reguleringsplan for et område nord for Moreneveien til idrettsformål» med arealplan-ID 45 oppheves.

Etter høring og offentlig ettersyn er det gjort noen justeringer i plandokumentene for å følge opp innspill og faglige råd. Disse justeringene framgår av saksframstillingen og har ikke medført behov for ny høring av planforslaget.

Planforslaget er utarbeidet av Studio Sted AS i samarbeid med Line Solgaard Arkitekter AS, og fremmes på vegne av forslagsstiller Stjernehallen Eiendom AS (del av Isegran Eiendom AS).

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget godkjennes og at gjeldende reguleringsplan for området oppheves.

Vedlegg
1 Oversiktskart
2 Planbeskrivelse datert 30.05.2024, sist revidert 08.09.2026
3 Plankart datert 29.05.2024, sist revidert 08.09.2026
4 Reguleringsbestemmelser datert 30.05.2024, sist revidert 08.09.2026
5 Illustrasjonsprosjekt datert 28.05.2024, sist revidert 19.06.2026
6 Risiko- og sårbarhetsanalyse datert 12.10.2022, sist revidert 20.08.2024
7 Landskapsplan datert 26.08.2024, sist revidert 22.05.2026
8 Trafikkanalyse datert 14.09.2022, sist revidert 30.04.2026
9 Mobilitetsplan datert 13.01.2023, sist revidert 30.04.2026
10 Uttalelser etter høring og offentlig ettersyn- samlet
11 Sammendrag av høringsuttalelser med forslagsstillers kommentar datert 08.09.2026
12 Notat om medvirkningsprosesser datert 22.05.2025

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Øvrige saksdokumenter i arkivsak 2021/15154.

Saksopplysninger
Bakgrunnen for planarbeidet
Planområdet er avsatt til framtidig boligformål i kommuneplanens arealdel. Forslagsstiller foreslår å bygge ut området med småhusbebyggelse og lavblokker, totalt inntil 135 boenheter. Det er så langt et begrenset tilbud av slike boligtyper i området, og prosjektet forventes å imøtekomme et lokalt behov for denne type boliger.

Det er nå vedtatt bygging av Arena Fredrikstad, og Stjernehallen er tenkt revet. Sivilforsvaret, som tidligere har hatt tilhold i en bygning innenfor planområdet, har flyttet sin virksomhet. Denne bygningen forutsettes også revet.

Forslagsstiller: Stjernehallen Eiendom AS.
Plankonsulent: Studio Sted AS i samarbeid med Line Solgaard Arkitekter AS.

Overordnet planstatus
De mest relevante overordnede planene for dette planforslaget er fylkesplanen «Østfold mot 2050», kommuneplanens samfunnsdel, og kommuneplanens arealdel for perioden 2023 – 2035.

Fylkesplan for Østfold - «Østfold mot 2050»
Planområdet ligger innenfor områder avsatt til tettbebyggelse i fylkesplanen.

Fylkesplanen er en grovmasket plan og først og fremst et strategidokument for samfunnsutviklingen i Østfold. Både tidligere og gjeldende kommuneplan er basert på fylkesplanen. Av aktuelle føringer fra fylkesplanen kan nevnes:

«Ved fortetting og transformasjon skal det redegjøres for de kvalitetsmessige vurderingene som gjøres av bebyggelsesstruktur, estetikk, kulturminner og -miljø, lekeplasser, grønnstruktur, biologisk mangfold og landskap. Det skal tas nødvendige hensyn til regionale og nasjonale interesser. Friområder, grønne lunger, elver/bekker/vann/dammer og sosial infrastruktur er viktige i byer og tettsteder, og fortetting må ikke gå ut over disse vesentlige trivselsfaktorene i byer og områdesentra.»

Kommuneplanens samfunnsdel – Fredrikstad mot 2030
Kommuneplanens samfunnsdel er det overordnede strategiske dokumentet for hele Fredrikstadsamfunnet, og fastsetter langsiktige mål og strategier. Alt annet planarbeid i kommunen må ta utgangspunkt i samfunnsdelens mål og strategier. For å konkretisere hva kommuneplanens samfunnsdel betyr for arealbruken og planleggingen i kommunen, inneholder samfunnsdelen en arealstrategi. Hovedgrepet i arealstrategien er å arbeide videre med fortetting og transformasjon i sentrum.

Viktige punkter fra kommuneplanens samfunnsdel som påvirker planområdet:

- Alle skal ha et trygt sted å bo, i egnet bolig. Det skal skapes og opprettholdes trygge og gode lokalsamfunn, med en variert sammensetning av boliger.
- Oppnå mål om nullvekst i personbiltrafikken, og legge til rette for at veksten i personbiltrafikken tas gjennom gode gang-, sykkel- og kollektivløsninger.
- Utvikle og sikre områder med god kvalitet for fysisk aktivitet og rekreasjon i nærmiljøene.
- Sikre viktige naturverdier der det legges spesielt vekt på å opprettholde og tydeliggjøre markagrensen, ivareta naturmangfoldet og opprettholde og utvikle grønne korridorer fra elva til marka.

Kommuneplanens arealdel - 2023-2035
Planområdet er avsatt til framtidig boligområde med feltbenevnelse B40 i kommuneplanens arealdel (heretter KPA).

Reguleringsplanen skal vise ny boligbebyggelse, grønnstruktur, parkering og tursti/lysløype. Boligbebyggelsen skal ha karakter av tett-lavbebyggelse med maksimal byggehøyde 11,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. KPA har videre bestemmelser for universell utforming, leke-, ute- og oppholdsplasser, parkering, miljøkvalitet, estetikk, natur, og landskap og grønnstruktur som skal legges til grunn ved reguleringen.

I KPA er planområdet belagt med en hensynssone (H810) som setter krav om felles planlegging for boligområdet og utfartsparkeringen. Et mindre areal i vestre del av planområdet er belagt med hensynssone friluftsliv – andre verdifulle friluftsområder (H530) der hensynet til friluftsliv bør være førende for arealbruken i bygge- og anleggstiltak.

Gjeldende og tilgrensende reguleringsplaner:
Planområdet overlapper i stor grad reguleringsplanen med betegnelsen *«Et område nord for Moreneveien til idrettsformål»* med arealplan-ID 45. Dette er en gammel reguleringsplan som ble vedtatt 15.08.1969. Planen er utdatert og området er ikke fullt ut utviklet i samsvar med denne planen. I samsvar med plan- og bygningslovens § 12-14 foreslås denne planen opphevet.

Planområdet grenser ikke mot andre reguleringsplaner.

Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold
Planområdet ligger på Trara rett nord for Fredrikstad sentrum. Det grenser mot Fredrikstadmarka med Bjørndalsdammene i nord, og mot eksisterende eneboligbebyggelse i sør og øst. I vest grenser området mot lysløypa, markaområder og en markert skrent ned mot boligbebyggelsen i Bjørndalen.

Sentralt plassert innenfor planområdet ligger Stjernehallen med tilhørende parkeringsarealer. Adkomsten er fra Ishallveien/Utfarten. Sør i planområdet ligger en bygning som tidligere ble benyttet av Sivilforsvaret. Umiddelbart nord for planområdet ligger det en viktig utfartsparkering for Fredrikstadmarka. Foruten den eksisterende bygningsmassen består store deler av området i dag av parkeringsarealer med grusdekke. Det er noe vegetasjon mot eneboligbebyggelsen i øst, og i randsonene mot sør. Planområdet omfatter også en eksisterende gang-/ sykkelveiforbindelse fra utfartsparkeringen i nord til Moreneveien øst for planområdet.

Beskrivelse av planforslaget
Hovedgrepet i planforslaget bygger ifølge forslagsstiller på følgende ideer og konsepter i forhold til stedstilpasning:

- Å reetablere et grøntdrag gjennom tomten, reetablere landskap og restaurere natur, og tilføre stedet vegetasjon og biologisk mangfold.
- Å bevare en åpenhet på tomten med gangforbindelser og snarveier gjennom området opp til marka.
- Å etablere tre tun med variert bebyggelse i størrelser, typologier og høyder.
- Å trappe ned bebyggelsen mot omkringliggende boligbebyggelse.
- Å sikre et tydelig hierarki og skille mellom offentlige, felles og private arealer i ute-oppholdsarealer.

Planområdet har en størrelse på ca. 24 daa. Det foreslås tilrettelagt for etablering av et boligområde bestående av varierte boliger organisert rundt tre tun med tilhørende uteoppholdsarealer og offentlig tilgjengelig nærmiljøpark. Det legges til rette for inntil 135 boenheter.

Bebyggelsen skal utformes med saltak. Bygningshøydene varierer innenfor de rammene som følger av bestemmelsene i KPA; inntil 11,5 m over gjennomsnittlig terreng, og med nedtrapping mot tilgrensende boligområder. Gjennomsnittlig utnyttelsesgrad er 40% BYA. Figuren nedenfor viser hvordan området er planlagt utviklet.

Figur 1: Illustrasjon som viser hvordan området planlegges utviklet (illustrasjon, Line Solgaard Arkitekter AS).

Planforslaget tilrettelegger for felles parkeringsanlegg under bakken. Stjernehallen forutsettes revet, og nivået med dagens isflate vil bli gulvet i det nye parkeringsanlegget som får innkjøring der hovedinngangen til Stjernehallen er i dag. Det legges også opp til parkering på bakkenivå i tilknytning til rekkehusbebyggelsen. Renovasjon er tenkt løst i et felles anlegg med beliggenhet sentralt i området ved innkjøringen til parkeringsanlegget.

Det reguleres en ny kjøreadkomst i østkanten av planområdet til den eksisterende utfartsparkeringen nord for planområdet. Utfartsparkeringen skal være tilgjengelig i hele anleggsperioden, eventuelt med midlertidige adkomstløsninger i perioder. Eksisterende gang-/sykkelforbindelse fra utfartsparkeringen til Moreneveien skal opprettholdes som i dag.

Det skal etableres et offentlig tilgjengelig grøntområde i form av turdrag og nærmiljøpark sentralt i planområdet mellom de tre tunene, og det skal legges til rette for nye turveger. Den viktige turveiforbindelsen/lysløypa helt vest i planområdet, som forbinder Brattliparken med marka, er sikret opparbeidet tidlig i utbyggingen av området, og forutsettes å være tilgjengelig også i anleggsfasen.

Sivilforsvaret har flyttet fra området, og deres tidligere anlegg i sørøstre del av planområdet forutsettes revet. Etter innspill fra Sivilforsvaret skal det imidlertid fortsatt være et varslingsanlegg i området (tyfon) som da forutsettes plassert i tilknytning til en av lavblokkene etter nærmere anvisning fra Sivilforsvaret.

For ytterligere detaljer vises det til planbeskrivelsen som følger saksframstillingen.

<u>Konsekvenser av planforslaget</u>
Planforslaget innebærer at aktiviteten i Stjernehallen flyttes, at Stjernehallen og Sivilforsvarets tidligere anlegg rives, og at området bygges ut med inntil 135 nye boligenheter organisert i tre tun. De eksisterende store grusbelagte parkeringsarealene på begge sider av

Stjernehallen bortfaller. Turveien/lysløypa vest i området mellom Brattliparken og marka sikres, det samme gjelder adkomsten til utfartsparkeringen nord for planområdet. Det opparbeides et grøntdrag sentralt i boligområdet som vil romme gangadkomst til marka, lekeplasser, offentlig tilgjengelig nærmiljøpark og anlegg for overvannshåndtering.

All trafikk tilknyttet Stjernehallen forsvinner i framtiden, men trafikkmengdene tilknyttet Fredrikstadmarka forblir. Boligene beregnes å generere 540 kjøretøy/døgn, i tillegg til de under 100 kjøretøy/døgn fra eksisterende situasjon. Dette er den gjennomsnittlige turproduksjonen per døgn. Makstimen forventes i fremtidig situasjon å utgjøre en mindre andel av døgntrafikken. Den vil også gå fra å være i forbindelse med kamper, gjerne i helger, til å være innenfor de typiske morgen- og ettermiddagsrushene på hverdager i likhet med makstimen for det øvrige veinettet. Antallet kjøretøy i makstimen for det øvrige veinettet forventes å øke fra å være ubetydelig til å være opptil 81 kjøretøy/time. Det er forutsatt opparbeidelse av fortau langs Ishallveien fra planområdet ned til Åsebråtveien.

Når det gjelder opplevelsen av landskapsbildet vurderes det nye boligområdet å få liten virkning. Det vil i noe grad være synlig fra høyereliggende områder andre steder i byen slik Stjernehallen er det i dag. Det er skjermende vegetasjon mot marka og turområdene i nord. I nærmiljøet vil den nye bebyggelsen være et nytt innslag som vil endre opplevelsen av dette området, med en annen type bebyggelse enn den som finnes i området i dag.

Planområdet er preget av store grusbelagte parkeringsarealer og eksisterende bebyggelse med svært begrensede naturverdier. Mindre arealer med eksisterende vegetasjon vil gå tapt. Planen legger opp til en økning av blågrønn struktur på tomten.

Risiko og sårbarhetsanalyse
Det er utarbeidet en Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) for planforslaget. Denne følger vedlagt saken.

ROS-analysen konkluderer med at de identifiserte risiko- og sårbarhetsforholdene er tilstrekkelig behandlet i planforslaget.

Analysen viser at det gjennom planlegging og risikoreduserende tiltak vil være mulig å redusere sannsynligheten, årsakene, sårbarheten, konsekvensene og usikkerheten ved de identifiserte mulige uønskete hendelsene.

Samråd og medvirkningsprosess
Oppstart av planarbeidet ble varslet 05.04.2022, med frist for innspill 10.05.2022. Det kom inn 13 innspill ved varsel om oppstart av planarbeidet. Plankonsulent har utarbeidet et eget notat med sammendrag av innspillene og kommentarer til disse som fulgte saken ved 1. gangs behandling i planutvalget.

I tillegg til ordinær varsling av planarbeidet har forslagsstiller gjennomført en «kafèdialog» der naboer og andre berørte parter fikk informasjon om prosjektet og ble gitt anledning til å gi innspill på ulike temaer.

Forslagsstiller opplyser at det også er gjennomført egne møter/dialog med naboer som grenser inn mot planområdet, med skolene, kommunens virksomhet Aktive Liv, og kommunens parkavdeling.

Planinitiativet og planforslaget har blitt forelagt kommunens fagavdelinger gjennom intern høringsgruppe ved to anledninger, henholdsvis 23.11.2021 og 18.06.2024. Prosjektet har også vært drøftet i kommunens arkitektgruppe.

Planinitiativet ble behandlet i planutvalget 20.01.2022 – PU sak 6/22. Planforslaget ble behandlet 20.11.2025 – PU sak 106/25, og det lå ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 04.12.2025 til 29.01.2026. I høringsfasen ble det arrangert et åpent informasjonsmøte om planforslaget i lokaliteter i Stjernehallen.

Innkomne uttalelser ved høring og offentlig ettersyn
Ved høring og offentlig ettersyn av planforslaget kom det inn 43 uttalelser. Disse følger vedlagt saken. Det er ikke fremmet formelle innsigelser til planforslaget.

Det er ingen innvendinger mot at den gjeldende reguleringsplanen for området, «Reguleringsplan for et område nord for Moreneveien til idrettsformål» oppheves.

Mange av uttalelsene fra privatpersoner og lag og foreninger har lik eller tilnærmet lik ordlyd. Det er særlig 5 hovedtemaer som er fokusert i disse uttalelsene:

- Turveien, og forholdet til naturområdene og markagrensen vest for Stjernehallen.
- Omfanget av utbyggingen
- Bygningshøyder
- Trafikale forhold
- Støy i anleggsperioden

I tillegg er temaene friluftsliv, barn og unge, skolekapasitet, hensynet til felles planlegging, vegetasjon og fjernvirkning, sikkerhet og beredskap, og universell utforming omtalt.

Under følger et sammendrag av temaene i uttalelsene med kommunedirektørens vurdering. Når det gjelder forslagstillers kommentarer vises det til vedlegg 11.

<u>Turveien, og forholdet til naturområdet og markagrensen vest for Stjernehallen</u>
I mange høringsuttalelser påpekes viktigheten av turveien/lysløypa vest i planområdet og den grønne korridoren som strekker seg fra Brattliparken nordover mot Bjørndalsdammene og marka. Turveien og naturområdet er viktig både for allmennhetens tilgjengelighet til marka, biologisk mangfold, og uteundervisningen ved Trara skole. Det hevdes at utbyggingen vil forringe og dominere turveien og dette naturområdet, og at allmennhetens framkommelighet på turveien både i anleggsfasen og i permanent fase blir forringet. Det er bemerket at utbyggingen legger til rette for en tung urban bygatefasade mot turveien og naturområdet i vest. Videre at den nye bebyggelsen vil komme 20 m nærmere turveien enn boligene sørover langs vestsiden av Utfarten. Det er bekymring for lysforurensning og eksponering av bebyggelsen mot omgivelsene generelt, og mot Bjørndalsdammene spesielt. Det påpekes at utbyggingsområdet ligger tett på meget viktige friluftsområder.

Mange mener at den planlagte utbyggingen går inn i områder som ligger innenfor markagrensen. Argumentene som framføres i denne sammenheng tar utgangspunkt i at markagrensen her egentlig går i vestveggen på Stjernehallen; For rundt 40 år siden ble den gruslagte parkeringsplassen vest for Stjernehallen anlagt som en midlertidig løsning for å øke parkeringskapasiteten i området. Meningen var at denne skulle tilbakeføres til grøntområde, men dette har aldri skjedd. Derimot har markagrensen blitt flyttet vestover slik den framgår av dagens KPA, noe som muliggjør den foreslåtte utbyggingen. Flyttingen av markagrensen skjedde ved en kommuneplanrullering for snart 20 år siden, og da kun som en kartteknisk justering i henhold til de faktiske forhold, ikke ved en politisk behandling. Det hevdes således at prosjektet egentlig legger beslag på, og forutsetter anleggsarbeid som utsprenging for parkeringskjeller, innenfor markagrensen. Det forslås på denne bakgrunn at bygningene må trekkes betydelig lenger østover bak en linje som defineres av det som i dag er vestveggen på Stjernehallen.

Kommunedirektørens vurdering:
Kommunedirektøren er enig i at turveien vest i planområdet har en meget viktig funksjon, og at naturområdet som strekker seg langs åsryggen fra området ved Bjørndalsdammene til Brattliparken er viktig både som landskapselement, som biotop for vilt, og for friluftslivet. Kommunedirektøren mener imidlertid at planforslaget ivaretar turveien gjennom eget formål i plankartet (TV), og gjennom bestemmelser som slår fast hvordan den skal opparbeides, og at den skal være opparbeidet og tilgjengelig gjennom hele anleggsfasen.

Utbyggingen vil endre preget på dette området. Kommunedirektøren deler likevel ikke oppfatningen av at det vil bygges en bygatefasade mot turveien og naturområdet i vest som forringer landskap, grønnstruktur, tilgjengelighet til marka, muligheten for å utøve friluftsliv, eller mulighetene for uteundervisning for skolen. Bygningsvolumene innenfor KBA1 og 3 er delt opp i flere enheter, og det er gitt bestemmelser til bruk av fasademateriale og farger for å sikre god estetikk. Det er også gitt en bestemmelse om at fasadeliv på bebyggelse som vender mot turveien TV skal trekkes inn med minimum 1,5 m. Maksimal bygningshøyde er etter høringen redusert til 11,5 m eller lavere i tråd med bestemmelsene i KPA. Det er regulert inn arealer avsatt til offentlig nærmiljøpark/turdrag KG2 mellom turveien TV og utbyggingsområdene KBA 1 og 3. Lenger sør langs turveien mot Brattliparken er det for øvrig eksisterende boligbebyggelse som ligger nærmere enn 10 m fra denne turveien uten at en har erfart at dette hindrer ferdselen på turveien, oppleves som privatiserende, eller ekskluderer bruk av det til tilliggende natur-/friluftsområdet på åsryggen i vest.

Når det gjelder markagrensen har den hatt samme plassering i dette området gjennom flere kommuneplanperioder. Kommunedirektøren legger til grunn at gjeldende plassering av markagrensen er vedtatt av bystyret, både den gang den ble gitt denne plasseringen i KPA første gang, og gjennom flere påfølgende rulleringer av KPA der plasseringen av denne grensen har vært uendret. Denne bør dermed legges til grunn for utbygging av området, noe planforslaget også gjør.

<u>Omfanget av utbyggingen</u>
Det er fra flere hold påpekt at omfanget av utbyggingen er for stort. Det legges til rette for inntil 135 boenheter i en bebyggelse som ikke er tilpasset strøkskarakteren i området. Det er en massiv sammenhengende bygningskjede mot sør som virker som en barriere. Generelt virker bebyggelsen for påtrengende i forhold til omgivelsene. Det påpekes at det store omfanget av utbyggingen vil føre til uakseptabel økning av trafikken i nærområdet og tilstøtende områder, og gå ut over trafikksikkerheten.

Kommunedirektørens vurdering
I KPA er det vedtatt at dette området skal bygges ut med tett – lav bebyggelse med maksimalt 11,5 m bygningshøyde over gjennomsnittlig planert terreng. Kommunedirektøren mener dette nå er fulgt opp i planforslaget.

Når planinitiativet for dette planarbeidet ble fremmet for politisk behandling var det foreslått mellom 120 og 150 boenheter. Kommunedirektøren uttrykte den gang skepsis til et utbyggingsvolum opp mot 150 enheter. Planforslaget legger nå til rette for inntil 135 boenheter. Dette vurderes som akseptabelt, og som et kompromiss mellom sentrale og lokale føringer om høy arealutnyttelse i nye boligprosjekter og hensynet til lokale stedlige forhold. Etter høringen er nå den tidligere sammenhengende rekkehusbebyggelsen mot sør delt opp i flere volumer, slik at inntrykket mot Ishallveien/Utfarten med tilhørende bebyggelse blir mindre massivt.

Når det gjelder trafikale forhold er dette omhandlet i et avsnitt lenger nede i saksframstillingen.

Bygningshøyder
Bygningshøyder er et gjennomgående tema i mange høringsuttalelser. Foreslått bygningshøyde er for høy, gir for ruvende bebyggelse og for dårlig tilpassing til omgivelsene. En ser ikke argumenter for at kommuneplanens begrensninger når det gjelder bygningshøyder i dette området skal fravikes, og forutsetter at KPA følges også når det gjelder nedtrapping av høyde mot eksisterende bebyggelse. Det er også foreslått at ny bebyggelse ikke bør være høyere enn Stjernehallen er i dag. Østfold fylkeskommune (ØFK) mener at det, som et kompenserende tiltak for avviket fra KPA når det gjelder bygningshøyde, bør sikres mer jordoverdekning på «lokket» over parkeringskjelleren slik at man her kan plante større trær som demper inntrykket av høyere bebyggelse. Dessuten at det også bør fastsettes kotehøyder for bebyggelsen for å sikre bygningshøydene.

Kommunedirektørens vurdering:
Som en følge av uttalelsen knyttet til dette temaet er nå bygningshøyden i planområdet redusert. Maksimalt tillatt bygningshøyde innenfor planområdet følger nå KPA med 11,5 m over gjennomsnittlig planert terreng, og med nedtrapping til 10 m for enkelte volumer blant annet mot bebyggelsen i øst. Det er i tillegg lagt til rette for at det stedvis også kan beplantes med trær over parkeringskjelleren slik ØFK foreslår, med stedvis økt jorddybde 1,5 m. Det er gitt bestemmelser i planforslaget om terrengtilpassing og terrengbearbeiding. Planområdet er relativt flatt. Sammen med reglene for maksimalt tillatt bygningshøyde vurderes dette derfor å sikre tilstrekkelig kontroll på bygningshøydene.

Trafikale forhold
Østfold fylkeskommune bemerker at mange barn og unge krysser gjennom planområdet, blant annet på veg til Kvernhuset ungdomsskole. Det er derfor viktig å sikre trygge sammenhenger for myke trafikanter. De mener at adkomsten til rekkehusene langs KV 1 og 2 kan gi trafikkfarlige situasjoner, blant annet på grunn av at biler her krysser fortauet FO langs KV1 når de skal kjøre inn til bolig.

Statens vegvesen ber om at begrepsbruken «HC-parkering» endres til «forflytnings-hemmede» og viser til kravene i TEK17 når det gjelder utformingen av slike p-plasser. Videre at KPA forutsetter 0,1 p-plass per boenhet for forflytningshemmede, ikke 5% slik det er lagt opp til i planforslaget. De påpeker også at frisiktsonene i krysset Ishallveien/adkomsten til området (KV1-2) må utformes i henhold til veinormen N100 og at adkomsten til naboeiendommen Ishallveien 22A bør markeres i planen.

Trara lokalsamfunnsutvalg, FAU-Trara og flere privatpersoner påpeker at området ikke tåler mer trafikk og at utbyggingen med trafikkøkningen gjør skolevei utrygg og fører til økt ulykkesrisiko. Fartsgrensen i Traraveien, og gjerne i et større område, bør reduseres fra 40 til 30 km/h, og det må settes krav om at det etableres fortau fra det nye prosjektet ned til Åsebråtveien. Det oppfordres også til rekkefølgekrav for gjennomføring av infrastrukturtiltak i Åsebråtveien/Ishallveien/Traraveien for å bedre trafikksikkerheten. Det fokuseres også på trafikksikkerhetsmessige tiltak i området rundt Glemmen videregående skole.

Kommunedirektørens vurdering
I prosjektet er det lagt stor vekt på hvordan barn og unge kan bevege seg på turstier fra nærliggende nabolag gjennom planområdet, og internt i planområdet uten at trafikkfarlige situasjoner kan oppstå. Det er redegjort for dette i planbeskrivelsen. Kommunedirektøren er av den oppfatning at trafikksikkerheten for myke trafikanter er tilstrekkelig ivaretatt i planarbeidet. Begrepsbruken knyttet til p-plasser for forflytningshemmede er endret, men kravene til utforming av slike p-plasser følger av TEK 17 og er derfor ikke tatt inn i bestemmelsene. Krav til frisiktlinjer er drøftet med kommunens veiavdeling. Begge de aktuelle veiene er kommunale. Det påhviler hjemmelshavere et selvstendig ansvar for å sørge for at vegetasjon eller konstruksjoner på egen grunn ikke hindrer fri sikt i kryss, og det følger byggegrenser mot veg av kommunal veinorm. I samråd med kommunens veiavdeling

er derfor frisiktsoner/linjer ikke endret etter høringen. Adkomsten til Ishallveien 22A ligger utenfor planområdet og markeres derfor ikke i planen.

Flere av synspunktene som fremmes når det gjelder trafikk og trafikksikkerhet gjelder forhold som ligger til dels langt utenfor planområdet og omfanget av dette planarbeidet. Disse temaene, for eksempel trafikale tiltak i Traraveien og trafikkomlegging i området rundt Glemmen VGS, er forhold som eventuelt må vurderes av kommunens veimyndighet i andre sammenhenger. Planen sikrer gjennom rekkefølgebestemmelser at det bygges fortau langs Ishallveien fra den nye adkomsten ned til Åsebråtveien.

Trafikknotatet som følger planforslaget er revidert etter høring slik at eksisterende og framtidig situasjon tydeliggjøres. Rapporten konkluderer med at eksisterende veinett tåler økt belastning, og at endringen i området fra ett stort bygg til flere små, samt etableringen av grøntdrag gjennom planområdet vil ha positiv innvirkning på de myke trafikantene som ferdes her. Trafikkbelastningen vil totalt øke noe i forhold til dagens situasjon, men også fordeles mer jevnt over døgnet og i perioder også reduseres. 81 kjøretøy per time er ikke et gjennomsnitt for timer gjennom hele døgnet, men et makstall i rushtiden. Dette er beskrevet i trafikknotatet: «*Gjennomsnittlig døgntrafikk vil øke, men trafikken tilknyttet boliger fordeles ofte jevnere over døgnet og uken enn et idrettsanlegg. Toppene vil gå fra å være i forbindelse med kamper, gjerne i helger, til å være innenfor de typiske morgen- og ettermiddagsrushene på hverdager i likhet med det øvrige veinettet. I makstimen for det øvrige veinettet forventes antall kjøretøy å øke fra å være ubetydelig til opptil 81 kjøretøy/time. Utenom de typiske rushtidspunktene vil trafikkveksten være lavere enn dette, og på typiske tidspunkt for trening og kamp vil trafikken reduseres i området*».

Kommunedirektøren mener trafikale forhold er tilstrekkelig belyst i planforslaget, at den trafikkøkningen som følger av utbyggingen må anses som akseptabel og påregnelig i bebygde områder der det også er vedtatt mer boligutbygging, og at hensynet til myke trafikanter er ivaretatt på en tilstrekkelig måte.

Støy i anleggsperioden

Støy i anleggsperioden er omtalt i flere høringsuttalelser. Planområdet ligger inntil et etablert boligområde og viktige friluftsområder, og det er bekymring for støyplager i anleggsfasen. Det foreslås at bestemmelsene som regulerer dette i planforslaget strammes inn slik at støyende virksomhet ikke tillates utover kl. 07:00-17:00 på hverdager, og ikke på kveldstid, på netter og på helligdager.

Kommunedirektørens vurdering:

Som en følge av høringsuttalelsen er bestemmelsene som regulerer dette innskjerpet. Det henvises nå eksplisitt til at grenseverdiene for bygg- og anleggsstøy skal legges til grunn, og det er gitt regler om at støyende arbeid ikke tillates mellom kl. 21:00 og kl. 07:00, og ikke på søndager og andre helligdager.

Friluftsliv

Østfold fylkeskommune påpeker viktigheten av at de foreslåtte grøntstrukturene i planforslaget opprettholdes, og at adkomster gjennom planområdet ikke privatiseres men vil være tilgjengelige for allmennheten. De påpeker også viktigheten av at adkomsten til utfartsparkeringen er sikret både i anleggsperioden og permanent. Eldrerådet forutsetter at friluftsområdet knyttet til reguleringsplanen ivaretas.

Kommunedirektørens vurdering:

Det forutsettes at de planlagte grønne strukturene opparbeides som foreslått i planforslaget når man kommer til gjennomføringen av prosjektet. Disse arealene er regulert som offentlige, og det er forutsatt at kommunen skal eie og drifte arealer som avsettes til nærmiljøpark.

Tilgjengeligheten til utfartsparkeringen, både i anleggsfasen og i permanent fase, er sikret i plankart og bestemmelser.

Barn og unge, skolekapasitet
Østfold fylkeskommune mener lekeplasser bør sikres i plankartet ved at de legges inn som egne formål. De mener paragrafen som sier at 200 m² felles lek i KBA 1 kan ligge i KBA 3 bør tas ut og at det heller da legges til rette for noen færre boenheter innenfor KBA1. Videre bemerker ØFK at det er dårlig skolekapasitet i området (Trara skole og Kvernhuset ungdomsskole). Dette er også påpekt av FAU på Trara skole som mener at det ikke er skolekapasitet til denne utbyggingen.

Kommunedirektørens vurdering:
Kommunedirektøren mener kravet til lekeplasser er sikret i tilstrekkelig grad i reguleringsbestemmelsene, og at man kan opprettholde noe fleksibilitet når det gjelder endelig plassering av disse arealene. Bestemmelsen vedrørende sambruk av uteopphold/lekearealer innenfor KBA 1 og 3 er tatt ut, området vil uansett framstå som et bilfritt boligområde der barna kan bevege seg trygt mellom lekeplasser i de ulike tunene. Kommunedirektøren deler bemerkningen vedrørende skolekapasitet og det er innarbeidet en rekkefølgebestemmelse som fastsetter at tilstrekkelig skolekapasitet skal dokumenteres før det gis rammetillatelse.

Hensynet til felles planlegging
Østfold fylkeskommune bemerker at utfartsparkeringen er tatt ut av planforslaget, noe som er i strid med kommuneplanens forutsetning om felles planlegging i området. Når utfartsparkeringen ikke lenger reguleres er ikke denne sikret i tilstrekkelig grad. Fylkeskommunen mener også at det kan ha blitt noen uheldige følger av dette, og stiller spørsmål ved om regulert adkomst til utfartsparkeringen nå lar seg opparbeide på en god måte. De mener videre at unntakene fra byggegrensen for mindre konstruksjoner bør bli mer tydelig slik at dette ikke tillates mot marka i nord. Statsforvalteren bemerker at det i større grad bør framgå av planbeskrivelsen hvorfor utfartsparkeringen ble tatt ut, da denne er viktig å ivareta.

Kommunedirektørens vurdering:
Utfartsparkeringen ble tatt ut av planforslaget i forbindelse med 1. gangs behandling. Kommunedirektøren forholder seg til dette vedtaket. Begrunnelsen for dette er omtalt i planbeskrivelsen.

Når det gjelder opparbeidelsen av adkomsten til parkeringsarealet er regulert løsning kvalitetssikret av plankonsulent. Bestemmelsene som omhandler unntak for byggegrensene er presisert slik at det nå framgår tydeligere hvor slike unntak ikke aksepteres.

Vegetasjon og fjernvirkning
Innenfor planområdet er det et asketre som er regulert til bevaring. Østfold fylkeskommune stiller spørsmål ved om planen ivaretar dette treet i tilstrekkelig grad. De påpeker også at det bør være 1,5 m overdekning med jord over parkeringskjelleren slik at man kan plante trær der. De mener også at illustrasjonene av fjernvirkningen av bebyggelsen er noe utydelige i planbeskrivelsen. Flere privatpersoner påpeker at det er verneverdig natur i det sørvestre hjørne av planområdet og at dette arealet bør skjermes for utbygging.

Kommunedirektørens vurdering:
Reguleringsbestemmelsen som er knyttet til det bevaringsverdige treet er justert slik at treet nå gis mer detaljerte regler for bevaring. Det er stedvis satt krav om 1,5 m jordoverdekning på parkeringslokket slik at det kan plantes trær der. Viktigst i denne sammenheng er imidlertid at bygningshøyden i hele planområdet nå er redusert til maksimalt 11,5 m eller

lavere. Illustrasjonene i planbeskrivelsen som viser fjernvirkning av prosjektet er justert for å gi et tydeligere inntrykk av hvordan prosjektet vil framstå.

Det er foretatt en kartlegging av naturmangfoldet i planområdet. Naturverdiene er oppsummert slik i rapporten: *«Med unntak av de store asketrærne, anser vi at tomten totalt sett har liten økologisk verdi. Ingen viktige naturtyper ble påvist, og ingen rødlistede arter utover ask (EN) ble påvist. Det må likevel påpekes at det finnes mindre naturverdier i form av resthabitater på tomten, blant annet det skogspregede området i sør, og opprinnelige bergflater. Dersom det store asketreet (nr. 148 i figur 5) ikke skades av utbyggingen, og at anleggsarbeidet utføres med varsomhet, vil planen slik den er forelagt oss (figur 2) ikke medføre alvorlig skade på viktig naturmangfold i form av naturtyper, arter eller økologiske funksjonsområder. Deler av et skogspreget område i sør (bilde 1) vil bli nedbygd, men dette dreier seg om sterkt menneskepåvirket natur, uten større verdier enn som en mindre flekk restnatur».* Kommunedirektøren forholder seg til denne konklusjonen.

Sikkerhet og beredskap

Østfold fylkeskommune ber kommunen vurdere behovet for å erstatte Sivilforsvarets funksjoner i området. Direktoratet for sikkerhet og beredskap (DSB) påpeker at Sivilforsvaret har behov for å beholde varslingsanlegget (tyfon) i området i tilknytning til den nye blokkbebyggelsen, og at dette må sikres i planen.

Kommunedirektørens vurdering:

Sivilforsvaret har nå flyttet til nye lokaliteter et annet sted i kommunen. Det gamle lageret innenfor planområdet er forutsatt revet. Som en oppfølging av DSBs uttalelse er det tatt inn en ny bestemmelse i planen som sikrer at det fortsatt vil være varslingsanlegg i området. Dette forutsettes lokalisert og utført i samråd med Sivilforsvaret.

Universell utforming

Råd for personer med funksjonsnedsettelse og Eldrerådet forutsetter at universell utforming ivaretas.

Kommunedirektørens vurdering:

Planen gir noen føringer som bidrar til å ivareta universell utforming som for eksempel krav til p-plasser for forflytningshemmede, og krav til universell utforming av stier. Sammen med reglene i TEK17 anses universell utforming som ivaretatt.

Andre merknader

Østfold fylkeskommune ber kommunen vurdere rekkefølgebestemmelser som sier at Stjernehallen ikke kan rives før ny ishall er bygget. Henvisninger i plandokumentene til utfartsparkeringen bør tas ut når denne ikke lenger er med i planen. Østfold fylkeskommune og Statsforvalteren bemerker at det i noen tilfeller er vist til retningslinjer med mer som er erstattet av nyere utgaver, og at disse henvisningene bør rettes opp. Kommunens renovasjonsavdeling har gitt innspill om begrepsbruk i plandokumentene, og vann- og avløpsavdelingen har gitt innspill som omhandler formålsflatene KG1-2. Det er behov for å justere bestemmelsene knyttet til dette formålet slik at det tydeligere framgår hva som skal være offentlig eiet, og hva som skal være felles.

Kommunedirektørens vurdering

Det er gitt en rekkefølgebestemmelse som fastsetter at det ikke kan gis rammetillatelse for boligbygging før aktivitetene i Stjernehallen er flyttet. Arbeidet med å bygge Arena Fredrikstad har startet opp. Kommunedirektøren mener dette ivaretar forhold Østfold fylkeskommune påpeker. Når det gjelder henvisninger og begrepsbruk er plandokumentene gjennomgått og rettet opp, og det er presisert i bestemmelsene at arealer som opparbeides som nærmiljøpark skal være offentlig eiet. Dette er også beskrevet i planbeskrivelsen.

Relevante bestemmelser
Saken er vurdert opp mot relevante bestemmelser i plan- og bygningsloven, nasjonale og regionale føringer, samt kommunale planer og retningslinjer

Konsekvenser for sosial bærekraft
Planområdet ligger innenfor skolekretsen til Trara barneskole og Kvernhuset ungdomsskole. Oppfyllingsgraden for Trara barneskole er nå ca. 88%, og for Kvernhuset ungdomsskole ca. 97%. Skolekapasiteten på disse skolene er dermed noe forbedret siden planforslaget lå ute til høring og offentlig ettersyn. Det er dessuten innarbeidet en rekkefølgebestemmelse i planforslaget som sikrer at tilstrekkelig skolekapasitet må dokumenteres før det kan gis rammetillatelse for nye boenheter.

Barnehagekapasiteten i nærområdet er begrenset, men hele kommunen er opptaksområde ved søknad om barnehageplass.

Planområdet vil kunne bli mer tilrettelagt for lek, opphold og aktivitet enn i dagens situasjon. Planforslaget legger til rette for boligtyper som i stor grad mangler i dette området i dag. Et større tilbud med mindre boenheter vil trolig dekke en etterspørsel i dette området.

Både den viktige turveiforbindelsen mellom Brattliparken og marka, og adkomsten til den viktige utfartsparkeringen for marka nord for planområdet er sikret i planforslaget. Det er også sikret opparbeidet turveier sentralt gjennom planområdet som ivaretar allmennhetens ferdselsmuligheter fram til marka. At god tilgjengelighet til marka opprettholdes i området selv om det bygges ut, vurderes som positivt i et folkehelseperspektiv.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
Planforslaget tilrettelegger for boligutbygging med tilhørende teknisk infrastruktur og nærmiljøpark. Deler av denne infrastrukturen må forventes overtatt av kommunen, og kan på sikt medføre økte kostnader til drift og vedlikehold. Planforslaget medfører ingen direkte økonomiske konsekvenser for kommunen.

Det tilrettelegges for nye beboere i skolekretsen til Trara barneskole og Kvernhuset ungdomsskole. Dette og andre utbyggingsprosjekter kan utløse behov for utvidelse av skolekapasiteten. Det som taler mot dette er utviklingen i aldersfordelingen i befolkningen som generelt har ført til en nedgang i antall elever ved kommunens skoler i de senere år.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
Tiltaket vil kunne være et positivt bidrag til den generelle utviklingen i Fredrikstad kommune. I etableringsfasen vil utbyggingen medføre oppdrag og dermed sysselsetning for bygg- og anleggsbransjen.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Planforslaget medfører ikke nedbygging av arealer med særskilte naturverdier. Det er registrert en ask innenfor planområdet, som foreslås regulert til bevaring.

Planområdet har beliggenhet på Trara, sentrumsnært og i gang- og sykkelavstand til barnehager, skoler, butikker og servicefunksjoner. Det er gangavstand til kollektivholdeplasser. Den sentrale beliggenheten muliggjør at den økte trafikken kan skje med bærekraftige transportmidler.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant i saken.

Vurdert for uttalelser i rådene
Det er mottatt uttalelser fra eldrerådet og råd for personer med funksjonsnedsettelse i forbindelse med høring og offentlig ettersyn.

Vurdering
Planlegging etter plan- og bygningsloven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale interesser, og gi et helhetlig grunnlag for bruk og vern av areal- og naturressurser. Planleggingen skal samtidig legge til rette for en bærekraftig samfunnsutvikling, og sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte aktører. Kommunedirektøren mener dette planarbeidet er gjennomført i samsvar med disse prinsippene og føringene.

På grunn av et stort antall uttalelser ved høring og offentlig ettersyn er temaene fra uttalelsene samlet og oppsummert i avsnittene ovenfor. Der framgår også kommunedirektørens vurderinger. Disse vurderingene gjentas derfor ikke her under dette avsnittet av saksframstillingen.

Det har ikke kommet motforestillinger til forslaget om å oppheve reguleringsplanen som gjelder for deler av området. Dette er en gammel reguleringsplan som ble vedtatt 15.08.1969. Planen er utdatert og området er heller ikke fullt ut utviklet i samsvar med denne planen. På denne bakgrunn er kommunedirektørens innstilling at «Reguleringsplan for et område nord for Moreneveien til idrettsformål» med arealplan-ID 45 oppheves.

<u>Vurdering i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8-12</u>
Forholdet til naturmangfoldlovens § 8-12 er vurdert i planbeskrivelsen. Kommunedirektøren stiller seg bak disse vurderingene.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget:
Kunnskapsgrunnlaget knyttet til naturmangfold for planarbeidet er Miljødirektoratets miljøbase, artsdatabanken, økologisk grunnkart samt en rapport laget av økolog etter befaring og registreringer i planområdet. Planforslaget sikrer at anbefalinger knyttet til biologisk mangfold følges ved utarbeiding av landskapsplan for planområdet, at det skal plantes stedegne arter, og at man hensyntar tilliggende skogsområder i anleggsfasen. Det er gitt bestemmelser som skal hindre spredning av uønskede arter.

§ 9 Føre var prinsippet:
Det er registrert en middels stor ask på tomten. For å hindre at treet felles i forbindelse med utbyggingen er den regulert til hensynssone naturmiljø i plankartet med tilhørende bestemmelse om blant annet bevaring av rotsonen.

§ 10 økosystemtilnærming og samlet belastning:
Den aktuelle tomten er, slik den fremstår i dag, preget av svært lite natur. Mindre arealer med restnatur kan gå tapt, men dette dreier seg i all hovedsak om vanlige arter og gjenveksts- suksesjon heller enn intakte naturtyper. Planforslaget vil derfor ikke i sum føre til stor belastning på økosystemet. Planen legger opp til en økning av blågrønn struktur på tomten.

§ 11 Kostnader ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver:
I forbindelse med planarbeidet har forslagsstiller fått utarbeidet et notat av en økolog som har kartlagt naturmangfold i planområdet. Notatet skal legges til grunn for videre prosjektering av utomhusarealer i planområdet for å hindre og begrense skade på naturmangfoldet.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder:
For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere,

nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Endringer i planforslaget etter høring og offentlig ettersyn
Plankartet:

- Avgrensningen av gang-/sykkelvei o_GS mot arealformålet annen veggrunn o_AVG er justert.
- Tillatt bygningshøyde er redusert slik at alle bygningsvolumer nå er innenfor rammene i kommuneplanens arealdel (11,5 m over gjennomsnittlig planert terreng).
- Bygningsrekken mot Ishallveien/Utfarten i sør er delt opp slik at bebyggelsen her framstår mer porøs med noen mellomrom mellom bygningsvolumene.

Planbestemmelsene:

- §3.1: Datoer på illustrasjonsprosjekt og landskapsplan er oppdatert med siste revisjonsdato.
- §4.5: Referanse til grenseverdiene for bygg- og anleggsstøy i veileder T-1442/2021 er tatt inn, tidsrom for når støyende arbeid er tillatt er redusert.
- §5.2: Det er presisert at renovasjonsløsningen skal utarbeides i henhold til kommunal norm.
- § 5.3.2: Det er presisert at mindre konstruksjoner utenfor byggegrensen ikke er tillatt på arealer som vender inn mot marka.
- § 5.3.4: Det er presisert at fasadeliv som vender mot turveien TV på bebyggelse innenfor KBA1 og KBA3, skal trekkes inn med minimum 1,5 m.
- § 5.3.5: Det er presisert at private hager ikke tillates i o_KG1-2, det er satt krav om 150 cm jorddybde der det skal plantes trær på areal over p-kjeller, det er presisert at lekeplasser skal plasseres innenfor KBA1-3.
- §5.3.7: Antall parkeringsplasser per boenhet er redusert fra 1,2 til 1, det er satt krav om minimum 0,1 p-plass per boenhet for forflytningshemmede.
- §5.3.8: Ny paragraf med følgende ordlyd: «Det må etableres anlegg for varsling av sivilbefolkningen i en av lavblokkene innenfor KBA 1-3 iht. DSB/Sivilforsvarets krav.»
- §5.5 og 5.6: Det er presisert at mindre konstruksjoner utenfor byggegrensen ikke er tillatt på arealer som vender mot o_KV1-2, f_GT eller marka.
- §7.2: Det er presisert at nærmiljøparken tillates opparbeidet på to adskilte områder innenfor o_ KG1-2, og at arealer som opparbeides som nærmiljøpark skal være offentlig eiet.
- §8.2: Bestemmelsen er gitt følgende tillegg: «Det skal ikke foretas inngrep som kan skade rotsystem, stamme eller krone. Rotsonen skal sikres/skjermes i byggeprosessen med gjerde slik at skade unngås.»
- §10: Bestemmelsens 2. ledd er endret fordi Sivilforsvaret nå har flyttet fra området. I 3. og 4. ledd er innslagspunktet for krav til ferdig opparbeidet vei KV1 og 2 endret fra igangsettingstillatelse til brukstillatelse. Bestemmelsen har fått et nytt ledd med denne ordlyden: «Før det kan gis rammetillatelse til nye boenheter innenfor planområdet skal det dokumenteres at det finnes tilstrekkelig skolekapasitet.»

Planbeskrivelsen:

- Planbeskrivelsen er justert tilsvarende og tilpasset endringene i plankart og bestemmelser.

Alternative løsninger
Forslag til detaljregulering for Stjernehallen godkjennes ikke.

Konklusjon
Planforslaget har vært gjenstand for en omfattende og grundig vurdering etter høring og offentlig ettersyn. De justeringene som er foretatt i plandokumentene anses ikke å være så vesentlige at det er nødvendig med nytt offentlig ettersyn.

Det foreligger ingen innsigelser til planforslaget fra statlige eller fylkeskommunale myndigheter.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget godkjennes og at gjeldende reguleringsplan for området oppheves.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

0 310 620 Meter

Målestokk 1:10 000

Dato 23.04.2025

PLANBESKRIVELSE

Forslag til detaljreguleringsplan for Stjernehallen

Plan ID 1218 Fredrikstad kommune

Forslagsstiller: Stjernehallen eiendom AS
Fagkyndig og konsulent på plan: Studio Sted AS
Arkitekt: Line Solgaard Arkitekter AS
Dato: 30.05.2024
Sist revidert: 08.09.2026

OFFENTLIG SAKSGANG FREDRIKSTAD KOMMUNE:

Dato		Godkjent av:
03.03.2022	Oppstartsmøte	
04.04.2022	Varsel om oppstart av planarbeid	
20.11.2025	1. gangs behandling i planutvalget	
04.12.2025-29.01.2026	Høring og offentlig ettersyn	
	2. gangs behandling i planutvalget	
	Bystyrets vedtak	

FORORD

Denne planbeskrivelsen er utarbeidet av Studio Sted AS og Line Solgaard Arkitekter AS på vegne av Stjernehallen Eiendom.

Andre fagkyndige som har bidratt med vedlegg til detaljreguleringen er:

MULTICONSULT (ROS, TRAFIKK, STØY, GEOTEKNISK)
SVENDSEN OG CO (VEI, VA OG OVERVANN)
STUDIO STED (LANDSKAP)
NATURRESTAURERING (ØKOLOGI)

INNHOLD

1 SAMMENDRAG 6

2 BAKGRUNN 7

2.1 Hensikten med planen 7

2.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold 7

2.3 Tidligere vedtak i saken 8

2.4 Utbyggingsavtaler 9

2.5 Krav om konsekvensutredning (KU) 9

3 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING 9

3.1 Oppstartsmøte 9

3.2 Varsel om oppstart 9

3.3 Øvrig medvirkning 10

3.4 Høring og offentlig ettersyn 10

4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER 10

4.1 Overordnede planer 11

4.2 Gjeldende regulering 14

4.3 Tilgrensende planer 15

4.4 Statlige planretningslinjer 15

5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET 16

5.1 Beliggenhet 16

5.2 Avgrensning og størrelse på planområdet 16

5.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk 18

5.4 Stedets karakter 19

5.5 Landskap 19

5.6 Solforhold og lokalklima 21

5.7 Kulturminner og kulturmiljø 21

5.8 Naturverdier 21

5.9 Rekreasjonsverdi og -bruk, uteområdet 23

5.10 Trafikkforhold 24

5.11 Barns interesser 27

5.12 Sosial infrastruktur 27

5.13 Universell tilgjengelighet 27

5.14 Teknisk infrastruktur 27

5.15 Grunnforhold 27

5.16 Støyforhold 29

5.17 Luftforurensning 29

5.18 Risiko og sårbarhet 29

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET 29
6.1 Planlagt arealbruk 29
6.2 Reguleringsformål 30
6.3 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål 31
6.4 Bebyggelsens plassering og utforming 33
6.5 Estetikk og utforming 34
6.6 Bebyggelsens høyde 34
6.7 Grad av utnytting 37
6.8 Antall boliger 38
6.9 Bomiljø / Bokvalitet 39
6.10 Parkering 43
6.11 Tilknytning til infrastruktur 43
6.12 Trafikkløsning 43
6.13 Planlagte offentlige anlegg 44
6.14 Miljøoppfølging 45
6.15 Universell utforming 45
6.16 Uteoppholdsareal 45
6.17 Plan for vann og avløp samt tilknytning til offentlige nett 48
6.18 Plan for renovasjon 50
6.19 Avbøtende tiltak/ løsninger for ROS 51
6.20 Rekkefølgebestemmelser 51
7 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET 51
7.1 Forhold til overordnede planer, rammer og retningslinjer 51
7.2 Landskap, stedets karakter byform og estetikk 52
7.3 Kulturminner og kulturmiljø 52
7.4 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven § 8-12 52
7.5 Rekreasjonsinteresser og rekreasjonsbruk, folkehelse 53
7.6 Uteområder 54
7.7 Trafikkforhold 54
7.8 Barns interesser 55
7.9 Sosial infrastruktur 55
7.10 Universell tilgjengelighet 55
7.11 Teknisk infrastruktur 55
7.12 ROS 55
7.13 Utbygging av området 55
7.14 Økonomiske konsekvenser for kommunen 56

8 INNKOMNE INNSPILL 56
8.1 Varsel om oppstart av reguleringsplan 56
8.2 Høring og offentlig ettersyn 57
8.3 Endringer som er gjort i forbindelse med høring og offentlig ettersyn: 57
9 VEDLEGGSLISTE 59

1 SAMMENDRAG

Planforslaget omfatter reguleringsplan for nytt boligområde på Stjernehalltomten i Fredrikstad kommune. Planområdet ligger som en forlengelse av det eksisterende boligområdet Trara, med frittliggende boligbebyggelse, og grenser mot marka i nord og vest.

Planen skal legge til rette for etablering av et bærekraftig og attraktivt boligområde bestående av varierte boliger organisert rundt tre tun med tilhørende uteoppholdsarealer og offentlig tilgjengelig nærmiljøpark. Det vil bli maksimum 135 boenheter på området. Planen tilrettelegger for parkeringsanlegg under bakken, og offentlige / private samferdselsanlegg, samt en adkomstvei til utfartsparkering for marka som ligger nord for planområdet. Det skal etableres et offentlig tilgjengelig grøntområde i form av turdrag og nærmiljøpark, og det skal legges til rette for nye turveger og lysløype gjennom området til marka. Planen tilrettelegger for trinnvis utbygging, og er i prosessen tilrettelagt for BREEAM sertifisering.

Hovedgrep: plangrepet bygger på følgende ideer og konsepter ift. stedstilpasning:

1- Å reetablere et grøntdrag gjennom tomten, reetablere landskap og restaurere natur og tilføre stedet vegetasjon og biologisk mangfold
2- Å bevare en åpenhet på tomten med gangforbindelser og snarveier gjennom området opp til marka.
3- Å etablere tre tun med variert bebyggelse i størrelser, typologier og høyder
4- Å trappe ned bebyggelsen mot omkringliggende boligbebyggelse
5- Å sikre et tydelig hierarki og skille mellom offentlige, felles og private arealer i ute-oppholdsarealer.

Utnyttelse og formål: Planen legger opp til en gjennomsnittlig utnyttelse av området på 40% BYA fordelt på tre tun. Arealet er i tråd med føringene for boligformål i Kommuneplanens arealdel (KPA) 2023-2035.

Det tilrettelegges for boliger i form av konsentrert småhusbebyggelse og lavblokkbebyggelse med boliger med forskjellig størrelse, parkering i anlegg under terreng, gatetun, samferdselsanlegg, grøntdrag og nærmiljøpark.

Landskap og økologi:
I planarbeidet er det lagt stor vekt på å få en best mulig terrengtilpassing, både med hensyn til å plassere veier og bygg. Dagens ishall tar opp i seg nesten en etasjes sprang i terrenget, og vil ved riving etterlate seg sår og høydeforskjeller i landskapet. Et nytt landskap må derfor etableres, slik at tomtens forskjellige nivåer naturlig bindes sammen. Et grøntdrag reetableres i planområdet og vil strekke seg fra planområdets sørlige del opp til marka i vest og nord, og dermed sikre offentlighetens tilgjengelighet gjennom det nye boligområdet opp til marka. I grøntdraget etableres nærmiljøpark for rekreasjon og opphold samtidig som grøntdraget vil håndtere planområdets overvann.

Store deler av området består i dag av gruslagte parkeringsflater med lite vegetasjon og biologisk mangfold. Ved en utbygging og reetablering av landskap og natur vil det biologiske mangfoldet øke.

Bebyggelse og høyder:
Bebyggelsen er planlagt i en skala og størrelse som tilpasser seg områdets byform. Det er satt krav til variasjon i byggehøyder, og at bebyggelsen må trappes ned i høyder mot tilstøtende bebyggelse i sør og øst, og mot marka i nord og vest. All ny bebyggelse holder seg innenfor Kommuneplanens krav til byggehøyder på 11,5 meter.

Nær og fjernvirkninger: Analyser viser at ny bebyggelse vil være synlig på lang avstand, men at bebyggelsen ikke vil endre åslandskapets linjer og høyder. Bebyggelsen vil ikke være synlig nede fra Bjørndalsdammene. Den nye bebyggelsen vil endre nærområdet og tomtens karakter, men det er lagt vekt på at siktlinjer til marka gjennom de offentlige grøntarealene opprettholdes og at de framstår som en del av marka.

Medvirkning: I planprosessen er det lagt vekt på medvirkning fra naboer, interessenter og barn i nærområdet. Det har vært avholdt kafédialog og flere ulike nabomøter og involveringsprosesser med både skoleelever, foreninger, grunneiere m fl. Flere innspill er blitt tatt til følge. Prosessen er summert opp i eget notat i plansaken.

2 BAKGRUNN

2.1 Hensikten med planen

Utgangspunkt for planarbeidet er at Fredrikstad kommunes ishall, Stjernehallen skal relokaliseres i ny hall, aktivitetene knyttet til hallen flytter ut og at bygget kan rives. Dette åpner opp for at området kan transformeres og utvikles til boligområde.
Hensikten med planen er å legge til rette for å utvikle Stjernehalltomten til et nytt og attraktivt boligområde med tilhørende uteoppholdsarealer og nærmiljøpark. Planen vil tilrettelegge for parkeringsanlegg under bakken, og offentlige / private samferdselsanlegg, samt en adkomstvei til utfartsparkering for marka som ligger nord for planområdet.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel 2023-2035 avsatt som et fremtidig boligområde med bebyggelse som skal ha karakter av tett-lav bebyggelse. Området har i kommuneplanens arealdel krav om felles planlegging (hensynssone H810) med området regulert til utfartsparkering nord for Stjernehallen. Gjennom hele planprosessen var utfartsparkeringen en del av planen, og det var en premiss fra planutvalget ved oppstart av planarbeidet, at adkomsten til parkeringsplassen skulle opprettholdes i reguleringsplanen. Under 1. gangsbehandling av planen i planutvalget, ble planen godkjent lagt ut på høring, mot at parkeringsarealet ble tatt ut av planen.
Bakgrunnen er at utfartsparkeringen ligger innenfor markagrensen slik den er vist i kommuneplanens arealdel, og at man prinsipielt ikke ønsket å regulere innenfor marka. Utfartsparkeringen har vært plassert nord for Stjernehallen i over 40 år, og det er ingen politiske signaler på at den skal fjernes. Areal avsatt til parkering og krav om felles planlegging er derfor tatt ut av planen etter politisk 1. gangsbehandling av planforslaget.

Konsekvensene av denne endringen er at planen nå regulerer inn en vei opp til en parkeringsplass som ikke er detaljregulert, kun avsatt til parkering i kommuneplanen. Det vil ved bygging av vei o_KV2 kreves en mindre justering av terrenghøyder slik at adkomsten treffer parkeringsflaten.

Deler av planområdet er omfattet av en hensynssone, H530 hensynssone friluftsliv.

Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet ved at det skal være varig, tidløst og funksjonelt. Utbyggingen skal ha fokus på å bygge energieffektivt, miljøvennlig og universelt utformet. Det er vektlagt å reetablere naturen, øke det biologiske mangfoldet, og lage gode uterom for opphold og lek.

2.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold

Forslagsstiller er Stjernehallen Eiendom AS. Plankonsulent er Studio Sted AS og arkitekt er Line Solgaard Arkitekter AS. Forslagsstiller er framtidig utbygger og hjemmelshaver på deler av

planområdet. To tomter er i dag festet til Fredrikstad kommune. Her vil avtalen først overføres til Stjernehallen Eiendom AS og etter hvert til det fremtidige borettslaget/sameiet.
Eiere av de andre eiendommene er orientert og har samtykket i at deres eiendom inngår i reguleringen.

Følgende eiendommer berøres av planen:

Gnr/Bnr	Adresse	Hjemmelshaver
208/1034/0	Utfarten 16, 1605 Fredrikstad	Stjernehallen Eiendom AS
208/1391/0	Utfarten 16, 1605 Fredrikstad	Stjernehallen Eiendom AS
208/1/1370		Sameiet Nygård og Guldberg. Fester: Stjernehallen Eiendom AS
208/1/1221	Utfarten 7 1605 Fredrikstad	Sameiet Nygård og Guldberg. Fester: Fredrikstad Sivilforsvarskrets
208/1031/0		Fredrikstad kommune
208/1791/0		Fredrikstad kommune

Figur 1 *Eiendommer innenfor planområdet. Rød linje markerer planavgrensning, oransje linjer markerer eiendomsgrenser.*

2.3 Tidligere vedtak i saken

Planinitiativet for detaljregulering av Stjernehalltomten ble behandlet i planutvalgets møte 20.01.2022, og planutvalget anbefalte oppstart av detaljregulering for Stjernehallen.

Planutvalgets vedtak:
1. Planutvalget anbefaler oppstart av detaljregulering for Stjernehallområdet, og stiller seg bak de prinsippene for utvikling av området som er skissert i planinitiativet.

2. Det legges til grunn følgende forutsetninger og føringer for det forestående planarbeidet:

- Kommuneplanens bestemmelser om høyder skal følges. Det forutsettes at bygningshøyden trappes ned mot tilgrensende boligbebyggelse.
- Muligheten for utfartsparkering med tilstrekkelig kapasitet skal opprettholdes i området. Adkomsten via Moreneveien videreføres som en gang-/ sykkel-forbindelse og anbefales ikke opparbeidet for biltrafikk. Det utarbeides en mobilitetsplan som viser en helhetlig løsning for tilgjengelighet og utfartsparkering.
- Allmennhetens muligheter for ferdsel gjennom området fram til Fredrikstadmarka må gis høy prioritet og skal sikres i planarbeidet, herunder eksisterende turvei i vestre del av planområdet.
- Forslagsstiller må sørge for god involvering og medvirkning fra naboer, lokalsamfunnsutvalg og interessegrupper. Barn og unges medvirkning i planprosessen må sikres og dokumenteres særskilt.
- Det forutsettes for øvrig at bestemmelsene og retningslinjene i kommuneplanens arealdel følges.

2.4 Utbyggingsavtaler

Arbeid med utbyggingsavtale er varslet, og vil inngås med kommunen når detaljreguleringen er vedtatt.

2.5 Krav om konsekvensutredning (KU)

Planen er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning §6 og §8 og vurderes å ikke utløse krav om konsekvensutredning, da en utbygging av området til boligformål er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Kommunen har stilt seg bak denne beslutningen i forbindelse med godkjenning av planinitiativ.

3 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

3.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt 03.03.2022.

3.2 Varsel om oppstart

Naboer, grunneiere, berørte parter og myndigheter ble varslet iht. plan- og bygningsloven § 12-8 om oppstart av planarbeid for Stjernehalltomten. Det ble samtidig varslet om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale iht. plan- og bygningsloven § 17-4 og om oppstart av arbeid med oppheving av gjeldende reguleringsplan for området (plan-ID 3004 45), jfr. plan- og bygningslovens § 12-14. Varsel ble sendt den 04.04.2022 med merknadsfrist den 10.05.2022.
Det ble varslet i Fredriksstad Blad, på kommunens hjemmesider og per brev. Det ble sendt varslingsbrev til offentlige instanser og andre interesseorganisasjoner samt varslingsbrev til 44 grunneiere / beboere.

Det kom inn 13 merknader i forbindelse med varsel om oppstart, hvorav tre fra offentlige instanser, fire merknader fra lokale organisasjoner og fire merknader fra privatpersoner. Den ene organisasjonen har sendt to merknader etter fristen.

Innspillene er oppsummert i kapittel 8 «Innkomne innspill» sammen med forslagsstillers kommentarer.

3.3 Øvrig medvirkning

Ut over lovpålagt medvirkning ved varsel om oppstart ble det avholdt et kafédialogmøte 17.11.2021 hvor forslagsstiller og fagkyndige møtte naboer og berørte parter som bla. Fredrikstad skiforening, Trara Velforening, Trara Lokalsamfunnsutvalg, Stjernen hockey AS, Fredrikstad ungdomsråd, skoler i nærområdet m. fl. Målet med seansen var å informere om prosjektet, formidle byggehøyder, volumer og utnyttelse, samt virkningen av disse på nærmiljøet. Metoden som ble brukt kalles kafédialog og hvor de berørte naboer og parter får gitt sine innspill til forskjellige tematikker.

Det har vært avholdt nabolagsorientering for naboer som har eiendom som grenser inn mot planområdet. Naboene er invitert inn en og en til møte med Line Solgaard arkitekter AS, for å få informasjon om prosjektet og diskutere valgte løsninger sammen med arkitekt og utvikler.

I forbindelse med at planforslaget lå ute til høring og offentlig ettersyn, ble det avholdt et infomøte den 13.01.2026 for naboer og andre berørte parter.

I forkant av medvirkning med barn og unge ble Fredrikstad kommunes barnetalsperson kontaktet for å diskutere metode for medvirkningen. Skolene som sokner til planområdet ble invitert med på medvirkning, og Kvernhuset ungdomsskole ønsket å delta med en klasse. Elevene fikk informasjon om prosjektet av forslagsstiller og fagkyndig, og designbyrået BYRO holdt videre i medvirkningsprosessen. Elevene laget filmer om planområdet, diskuterte kvaliteter på møteplasser for barn og ungdom, og det ble laget en undersøkelse om hvilke aktiviteter de ønsket seg på nærmiljøpark og kvartalslekeplass. Resultatet fra medvirkningen er hensyntatt i detaljreguleringen og ungdommenes ønsker til aktiviteter i nærmiljøparken har vært premissgivende for utforming og programmering.

Det har vært avholdt to møter i løpet av planprosessen med Aktive Liv og Parketaten i Fredrikstad kommune hvor plassering og programmering av nærmiljøparken er diskutert.

Det har i planprosessen vært dialog med Sameiet Nygård og Guldberg som eier eiendom 208/1/1221 og fester av eiendommen Fredrikstad Sivilforsvarskrets. Eier er innforstått med at eiendommen inngår i reguleringen og det er gjort avtale om at Isegran eiendom skal overta festeavtalen over eiendommen. Fredrikstad Sivilforsvarskrets har nå flyttet til andre lokaler i kommunen.

Oppsummering av medvirkningsprosessen foreligger i plansaken i vedlegg 07 *Notat om medvirkningsprosesser, datert 22.05.2024.*

3.4 Høring og offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 04.12.2025 til 29.01.2026. Det kom inn 43 skriftlige uttalelse. Uttalelsene er oppsummert i kapittel 8 «Innkomne innspill»

4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

I dette kapittelet er relevante utdrag fra andre planer og føringer gjengitt. Planforslagets avvik eller virkninger i forhold til disse er beskrevet under relevante tema i kapittel 7.

4.1 Overordnede planer

4.1.1 Fylkesplanen Østfold mot 2050 (2018)

Fylkesplanen for Østfold mot 2050 er et strategisk dokument for samfunnsutvikling i Østfold, og består av en samfunnsdel og en arealdel. Fylkesplanen setter en omfattende visjon for utviklingen av Østfold frem mot midten av dette århundret. Planen tar sikte på å håndtere utfordringer og muligheter innen områder som bærekraftig utvikling, regional utvikling, næringsliv, infrastruktur, kultur, og samfunnsutvikling. Den vektlegger viktige temaer som befolkningsvekst, folkehelse, levevilkår, urbanisering, miljøvern, klimatilpasning, og styrking av lokalsamfunn. Sentrale mål er å skape et attraktivt og bærekraftig samfunn for innbyggerne, sikre økonomisk vekst og sysselsetting, bevare naturressurser, styrke kulturell identitet, og sikre god infrastruktur for transport og kommunikasjon. Planen legger også vekt på samarbeid mellom offentlige myndigheter, næringsliv, frivillige organisasjoner, og innbyggere for å realisere visjonen. Gjennom konkrete tiltak og strategier søker planen å legge grunnlaget for en positiv utvikling av Østfold-regionen frem mot 2050, med fokus på å møte dagens og fremtidens utfordringer på en bærekraftig og inkluderende måte.

«Ved fortetting og transformasjon skal det redegjøres for de kvalitetsmessige vurderingene som gjøres av bebyggelsesstruktur, estetikk, kulturminner og -miljø, lekeplasser, grønnstruktur, biologisk mangfold og landskap. Det skal tas nødvendige hensyn til regionale og nasjonale interesser. Friområder, grønne lunger, elver/bekker/vann/dammer og sosial infrastruktur er viktige i byer og tettsteder, og fortetting må ikke gå ut over disse vesentlige trivselsfaktorene i byer og områdesentra.»

4.1.2 Kommuneplanens samfunnsdel Fredrikstad mot 2030 (2018)

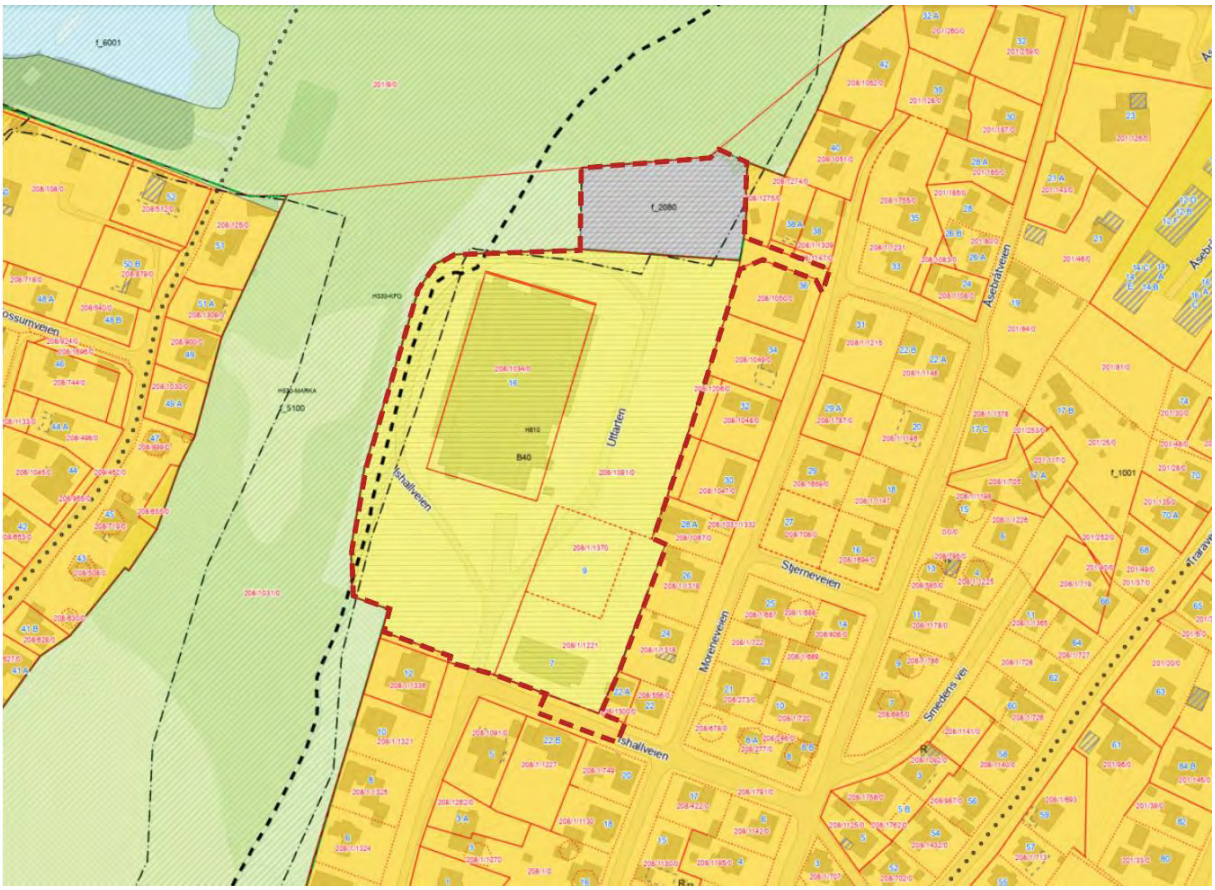
Kommuneplanens samfunnsdel er det overordnede strategiske dokumentet for hele Fredrikstadsamfunnet, og fastsetter langsiktige mål og strategier. Alt annet planarbeid i kommunen må ta utgangspunkt i samfunnsdelens mål og strategier. For å konkretisere hva kommuneplanens samfunnsdel betyr for arealbruken og planleggingen i kommunen, inneholder samfunnsdelen en arealstrategi. Hovedgrepet i arealstrategien er å arbeide videre med fortetting og transformasjon i sentrum.

Viktige punkter fra kommuneplanens samfunnsdel som påvirker planområdet:

- Alle skal ha et trygt sted å bo, i egnet bolig. Det skal skapes og opprettholdes trygge og gode lokalsamfunn, med en variert sammensetning av boliger.
- Oppnå mål om nullvekst i personbiltrafikken, og legge til rette for at veksten i personbiltrafikken tas gjennom gode gang-, sykkel- og kollektivløsninger.
- Utvikle og sikre områder med god kvalitet for fysisk aktivitet og rekreasjon i nærmiljøene.
- Sikre viktige naturverdier der det legges spesielt vekt på å opprettholde og tydeliggjøre markagrensen, ivareta naturmangfoldet og opprettholde og utvikle grønne korridorer fra elva til marka

4.1.3 Kommuneplanens arealdel (KPA) 2023-2035 (2023)

Planområdet betegnet som B40 er i kommuneplanens arealdel avsatt som et fremtidig boligområde, hvor reguleringsplanen skal vise ny boligbebyggelse, grønnstruktur, friluftsparkering og tursti/lysløype. Boligbebyggelsen skal ha karakter av tett-lavbebyggelse.
Begrepet tett-lav bebyggelse er ikke definert nærmere i kommuneplanen, men er en fellesbetegnelse og kan bestå av flere typologier; småhus, rekkehus, to- og firemannsboliger og mindre leilighetsbygg. Områder utviklet med en tett og lav struktur, kjennetegnes ofte av en variasjon av typologier.



Figur 2 *Utsnitt av plankart i kommuneplanens arealdel 2023-2035: Planområdet har arealbruksformål boligområde (lysegul) og utfartsparkering (grå).*

Generelle bestemmelser

Universell utforming, leke-, ute- og oppholdsplasser, byggehøyder, parkering, miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur er aktuelle bestemmelser for utvikling av planområdet.

Hensynssone H530 Friluftsliv

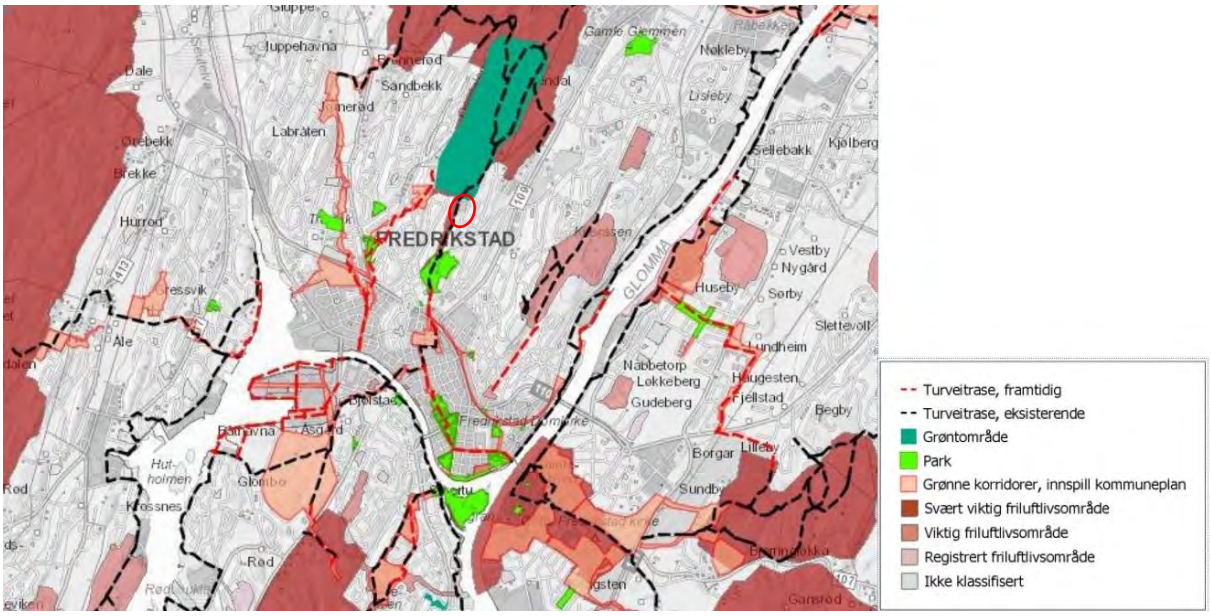
Planområdet grenser til hensynssone H530 friluftsliv - marka. Markagrensen markerer en fast og varig grense mot framtidige utbyggingsinteresser. Deler av planområdet omfattes av hensynssone H530 friluftsliv - andre verdifulle friluftslivsområder, der hensynet til friluftsliv bør være førende for arealbruken i bygge- og anleggstiltak.

Hensynssone H810 Krav om felles planlegging

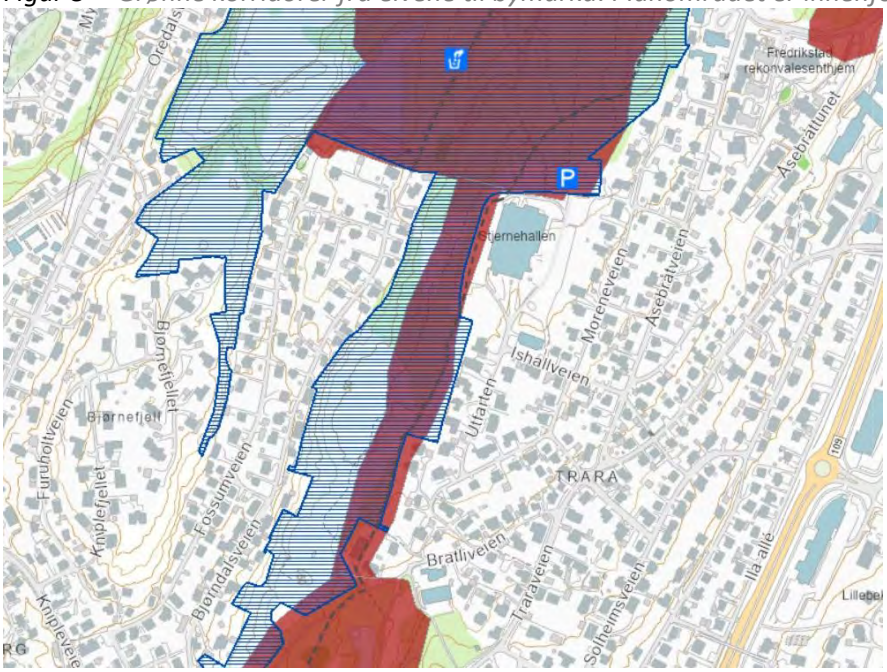
Området Stjernehallen har krav om felles planlegging med areal avsatt til utfartsparkering i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan. Ved politisk 1. gangs behandling og vedtak om at planen skulle legges ut på høring, ble formålsflaten for parkering tatt ut av planforslaget.

Turstier og grønne korridorer

I kommuneplanens arealdel legges det vekt på at elvene og bymarka gir Fredrikstad et flott utgangspunkt for å tilby innbyggerne gode rekreasjonsområder. Sikring og opparbeiding av grønne forbindelser og korridorer mellom elv og skog, og et bynært friluftsliv er et viktig fokusområde i fremtidig byutvikling. En tursti som er en del av dette nettverket med grønne korridorer fra elvene til bymarka, krysser gjennom planområdet.



Figur 3 *Grønne korridorer fra elvene til bymarka. Planområdet er innenfor den røde sirkelen.*



Figur 4 *Rød figur Friluftsområdet kartlagt, blå skravur Friluftsliv statlig sikra MD*

Nærmiljøparker og uteoppholdsarealer

"Samle og styrke" er et overordnet arealprinsipp i kommunens fortettingsstrategi. Kommunen ønsker å samlokalisere flest mulig arealer og anlegg for lek, rekreasjon og utendørs idrett og aktivitet, slik at en får større og mer attraktive anlegg med tilbud til mange brukergrupper i urbane strøk.
De offentlige uteoppholdsarealene skal være tilgjengelige for allmenheten. Alle nye boliger skal ha tilgang til en nærmiljøpark innenfor 10 minutters gangavstand. Det stilles krav om at nærmiljøpark er ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis til nye boliger. Etablering av ny nærmiljøpark vil kreve et tett samarbeid mellom kommunen og private utbyggere.

Naturmangfold

Vurdering etter § 7 i naturmangfoldloven og prinsippene i naturmangfoldloven § 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer for arealforvaltning.

Boligbyggerbehov

Norsk institutt for by- og regionforskning (NIBR) har vært engasjert til å utarbeide en boligmarkedsanalyse for Fredrikstad mot 2035. De ble bedt om å gi et grunnlag for å vurdere hvor det bør bygges, hva som bør bygges, og hvordan arbeidet med å bygge bør organiseres fra kommunens side. NIBR sier i sin rapport at det i Fredrikstad i dag er en overvekt av eneboliger, men at de fleste boligene som har blitt bygget de senere årene, og som planlegges framover, er leiligheter i sentrale strøk. Rapporten konkluderer med at det er viktig at Fredrikstad kan tilby et bredt utvalg av boliger, og at det må bli mulig å leve gjennom alle livets faser i samme nabolag.

Byggehøyder

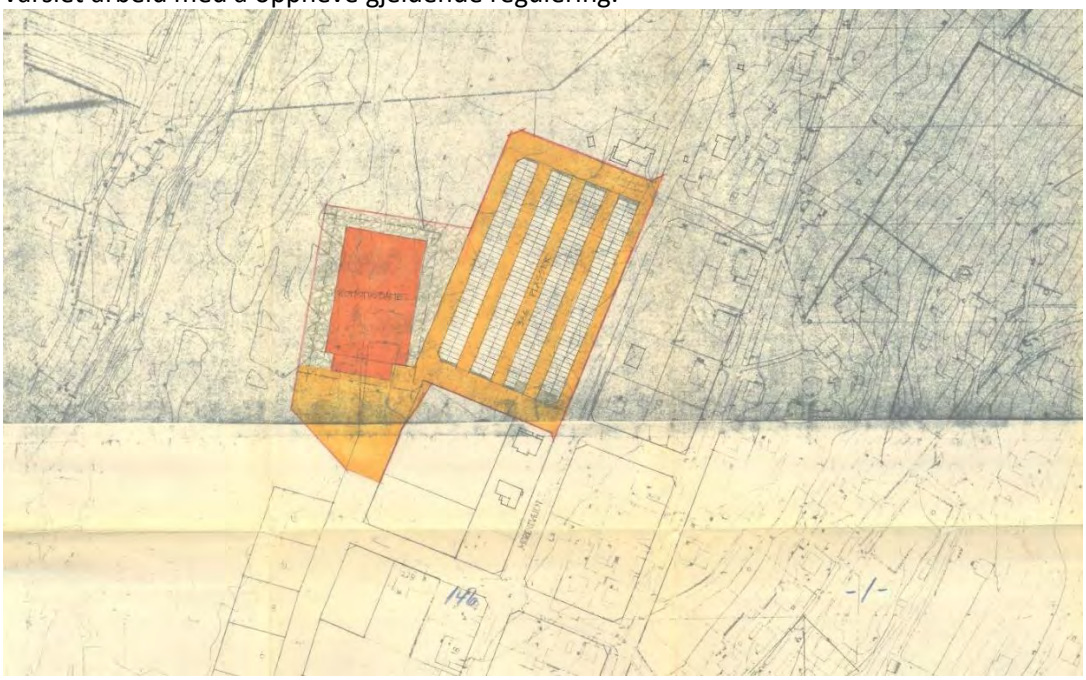
Området B40 er i kommuneplanens arealdel regulert med en maksimal 11.5 m byggehøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Alle bygg innenfor planområdet forholder seg til dette kravet.

4.1.4 Andre relevante kommunale planer, delplaner og føringer

Følgende planer er benyttet i planarbeidet: Kommunedelplan for klima (2019), Kommunedelplan for naturmangfold i Fredrikstad (2022), Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad (2017), Kommunedelplan for idrett, fysisk aktivitet, friluftsliv og marka (2019), Overvannsrammeplan (2007), Plan for kommunale nærmiljøanlegg 2023-26 og Byvekstavtalen mellom kommunene Fredrikstad og Sarpsborg, Østfold fylkeskommune og staten v/ Samferdselsdepartementet og Kommunal- og distriktsdepartementet (2024-2033). Disse planene er ivaretatt i planarbeidet.

4.2 Gjeldende regulering

Dagens område ble regulert til idrettsformål, kunstisbane og parkering, 15.08.1969 med Nasjonal arealplan ID 45. Store deler av denne reguleringsplanen er flateregulering til offentlig trafikkområde, men området er ikke opparbeidet i samsvar med dette. En vesentlig del av området som er regulert til parkering rundt ishallen, er i dag bebygget med eneboliger. Adkomst til parkeringsarealet er ikke markert på plankartet med en pil, men av inntegningen ser det ut som om det var tiltenkt at parkeringen skulle ha adkomst via Moreneveien. Ved varsel av oppstart av planarbeidet ble det varslet arbeid med å oppheve gjeldende regulering.



Figur 5 *Gjeldende reguleringsplan – «Et område nord for Moreneveien til idrettsformål»*

4.3 Tilgrensende planer

Det er ingen reguleringsplaner i direkte tilknytning til planområdet. Kommuneplanens arealdel er gjeldende for tilstøtende området.

4.4 Statlige planretningslinjer

4.4.1 Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027 (vedtatt 2023)

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027 danner grunnlag for arbeidet med regionale og kommunale planer, og skal bidra til at planleggingen skjer i tråd med nasjonale mål og interesser. Forventningene vektlegger bærekraftig utvikling, med særlig fokus på klima og miljø, verdiskaping og sosial bærekraft. Regjeringen fremhever behovet for helhetlig og samordnet areal- og samfunnsplanlegging, effektiv ressursbruk og tidlig medvirkning. Det legges vekt på klimatilpasning, reduksjon av klimagassutslipp, bevaring av naturmangfold og styrking av beredskap. Videre skal planleggingen legge til rette for inkluderende lokalsamfunn, god folkehelse og likeverdige tjenester. Forventningene bygger på plan- og bygningsloven og FNs bærekraftsmål, og skal følges opp gjennom planstrategier og øvrig planarbeid i kommuner og fylkeskommuner.

4.4.2 Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024)

Retningslinjen pålegger kommuner, fylkeskommuner og staten gjennom planlegging og annen myndighets- og virksomhetsutøvelse å sikre at hensyn til klima og energi får en tydelig plass. Dokumentet understreker at tiltak for redusert klimagassutslipp, karbonopptak og lagring, energiplanlegging og klimatilpasning skal integreres i tråd med nasjonale klimamål. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet og økosystemene rustes for fremtidige klimaendringer. Det presiseres at arbeidet med utslippsreduksjoner og klimatilpasning må ses i sammenheng der det er relevant, og at planmyndighetene tydeliggjør roller og ansvar på tvers av forvaltningsnivåene. På denne måten skal retningslinjene sikre en helhetlig tilnærming der klima, energi, naturmangfold og forsyningssikkerhet harmoniseres i planprosesser og i kommunal, fylkeskommunal og statlig virksomhet.

4.4.3 Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025)

Retningslinjene skal sikre en helhetlig og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging. Formålet er å fremme effektive planprosesser som ivaretar nasjonale og internasjonale mål for klima, miljø og samfunnsutvikling. Retningslinjene stiller krav til samordnet areal- og transportstrategi, med differensierte forventninger for byområder – som fokuserer på fortetting og gode transportsystemer – og distriktsområder, hvor hovedmålet er utvikling av levedyktige lokalsamfunn. Planarbeidet skal ivareta natur- og kulturverdier, redusere tap av matjord og viktige friluftsområder, legge til rette for lavutslippstransport, og inkludere hensyn til reindrift. Videre vektlegges tydelig ansvar for samarbeid, regional og interkommunal planutvikling, og krav til beslutningsgrunnlag som skal sikre kvalitet i gjennomføringen.

4.4.4 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995 revidert 2019)

Retningslinjene skal sikre Norges oppfyllelse av forpliktelsene i FNs barnekonvensjon, og skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Kommunene skal avsette tilstrekkelige, store nok og egnede arealer til barnehager.

4.4.5 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)

Hovedformålet med retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering og planlegging av det fysiske miljø som fremmer trivsel og bokvalitet, forebygger helsekonsekvenser av støy, samt ivaretar og utvikler gode lydmiljøer og stille områder. Forebygging gjennom riktig arealbruk er sannsynligvis det mest kostnadseffektive tiltaket mot støy. Retningslinjen gjelder kun luftbåren støy. Også andre miljøforhold må avveies på vanlig måte i plansaker, for eksempel luftforurensing, vibrasjoner, strukturlyd, landskapsmessige vurderinger osv. Veileder til T-1442, M-2061 gir en faglig utdyping av prinsipper, metoder og anbefalinger som er politisk fastsatt gjennom retningslinjen.

4.4.6 Regjeringens Veileder i universell utforming (2021)

Verdigrunnlaget for universell utforming er å legge til rette for at alle skal ha like muligheter for personlig utvikling, deltakelse i samfunnet og livsutfoldelse. Et samfunn der alle kan delta er også et grunnleggende prinsipp i bærekraftmålene. Samfunns- og arealplanlegging er et viktig virkemiddel for å oppnå dette. Med veilederen ønsker regjeringen å rette oppmerksomheten mot og øke bevisstheten om hvordan planlegging kan bidra til et universelt utformet samfunn. Veilederen inneholder også eksempler på hvordan hensynet til universell utforming er ivaretatt i ulike plantyper.

5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

5.1 Beliggenhet

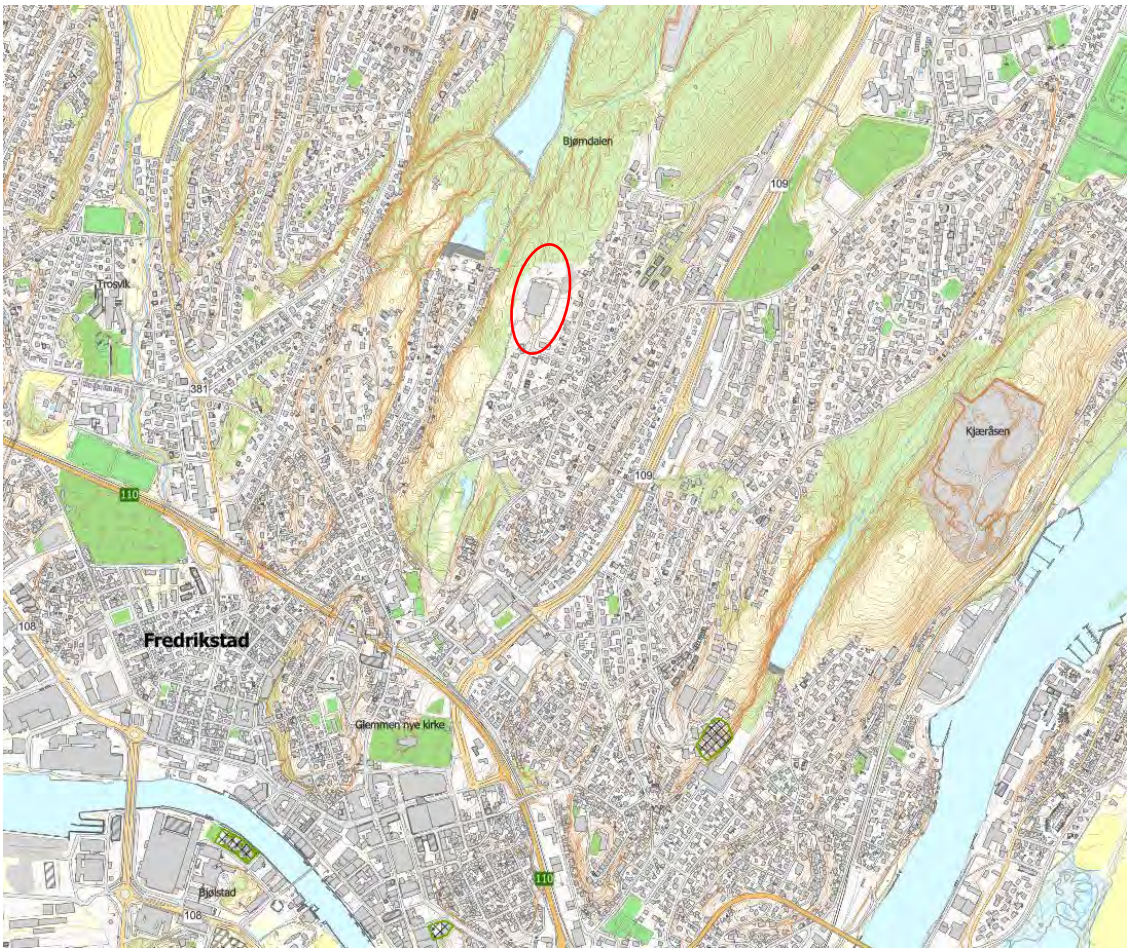
Planområdet ligger ca 1.5 km nord for Fredrikstad sentrum i det etablerte boligområdet Trara.

5.2 Avgrensning og størrelse på planområdet

Planområdets størrelse er ca. 24 daa og er avgrenset av Ishallveien i sør, eksisterende boligbebyggelse i øst og bymarka i vest og nord. Nord for Stjernehalltomten ligger det en parkeringsplass som brukes som utfartsparkering til bymarka. I kommuneplanens arealdel er dette arealet avsatt til parkering og parkeringsplassen har i dag adkomst gjennom planområdet. Ved vedtatt oppstart av planarbeidet var det en premiss fra planutvalget at mulighet for utfartsparkering med tilstrekkelig kapasitet skulle opprettholdes i området.

Det har i løpet av planprosessen vært vurdert alternative adkomster til utfartsparkeringen nord i planområdet. Det ble i prosessen avklart med kommunen at adkomst til parkeringsplassen skulle skje fra Ishallveien i sør og planforslaget har derfor et mindre og justert areal i forhold til det som ble varslet.

Ved 1. gangsbehandling av planen og vedtak om å legge den ut på høring, ble det besluttet at areal avsatt til utfartsparkering allikevel skulle tas ut av planforslaget. Konsekvensen av at parkeringen ble tatt ut av planen er at det reguleres inn en vei som ender inn på en uregulert parkeringsplass. Planforslaget sikrer adkomst til parkeringsplassen gjennom hele bygge- og anleggsfasen.



Figur 6 *Planområdets plassering i Fredrikstad by markert i rødt.*

Figur 7 *Kunngjort planavgrensning ved varsel om oppstart av planarbeidet*

Figur 8 *Gjeldende planavgrensning*

5.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet består i hovedsak av eksisterende idrettshall som er omgitt av grusede og asfalterte parkerings- og kjørearealer. Sørvest i planområdet er det et areal med noe fjell i dagen og små flekker med vegetasjon. Det er ellers også noen gressdekte arealer med enkelte trær innenfor området. Området er regulert til idrettsformål. I nord grenser området mot en parkeringsplass for marka, i vest og nordvest grenser planområdet til marka, og mot øst og sør grenser planområdet til boligbebyggelse med eneboliger og hager.

Figur 9 *Eksisterende situasjon: bygg, gruslagte flater og vegetasjon.*

5.4 Stedets karakter

5.4.1 Struktur og estetikk/byform

Planområdet er en naturlig fortsettelse av det godt etablerte boligområdet Trara. Den omkringliggende bebyggelsen på Trara er karakterisert av eneboliger med hager, garasjer og uthus på tomtene. Det arkitektoniske uttrykket er varierende med arkitektur fra flere tidsperioder. Eneboliger og garasjer ligger mange steder nærme veien og skaper et inntrykk av en tett og delvis sammenhengende bygningsmasse ut mot tomtenes ytterkanter. Hagene er flere steder samlet som større grøntområder inn mot kvartalenes midte.

Figur 10 Bebyggelsesstruktur på Trara

5.4.2 Eksisterende bebyggelse

Det finnes to bygg i planområdet i dag. Idrettsanlegget Stjernehallen er en ishall bygget i 1970, med en ishockeybane og publikumskapasitet til 2400 sitte- og ståplasser samt garderobe, kafé og administrasjonslokaler. Sørøst på området står det en lagerhall bygget i 1952, som fram til 2026 ble benyttet som lager av Sivilforsvaret. Sivilforsvaret flyttet sine aktiviteter fra bygget i starten av 2026. Begge bygg forutsettes revet i forbindelse med full utbygging av området.

Figur 11 Tomten sett fra adkomst i sør

Figur 12 Lagerhall som ble benyttet av Sivilforsvaret

5.5 Landskap

5.5.1 Topografi og landskap

Tomten ligger på et platå på et høydedrag som er en del av de karakteristiske langstrakte kollene som strekker seg nord-sør. Terrenget i planområdet er svakt skrånende og faller i to retninger, både

fra nord mot sør og fra vest mot øst. Det høyeste nivået i planområdet ligger i nord på kote +57.7 m og det laveste nivået i sør på kote +47.5 m. I forbindelse med byggingen av Stjernehallen ble det gjort et stort terrenginngrep, og det er ca. 2.5 meter i høydeforskjell mellom området øst og vest for bygningen.

Figur 13 *Parkeringsplass vest for Stjernehallen*

Figur 14 *Eksisterende naturområde i sørvest*

Figur 15 *Stjernehallen sett fra sør, nedre nivå*

Figur 16 *Gruslagte arealer mot øst*

Ved å sammenligne gamle luftfoto, er det registrert at det opprinnelig, før utbyggingen av Stjernehallen, var en forsenkning i terrenget med vegetasjon og trær som gikk som et fuktdrag nord-sør gjennom planområdet.

Figur 17 *Luftfoto fra 1947*

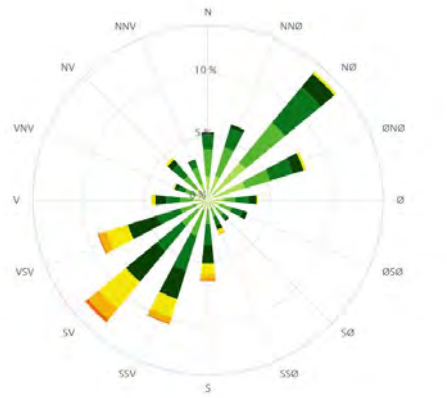
Figur 18 *Luftfoto fra 1978*

5.6 Solforhold og lokalklima

Tomten ligger høyt og fritt med utsikt til sjøen, Glomma og Fredrikstad by. Fordi tomten faller mot sør, blir det godt solinnfall på hele planområdet. Framherskende vindretning er nord/sør og gjennomsnittlig vindstyrke i området er ca. 6-6,5 m/s 80 meter over bakkenivå ifølge NVE.

Figur 19 *Sol eks. situasjon 21.juni kl. 15.00*

Figur 20 *Sol eks. situasjon 21.juni kl. 18.00*



Figur 21 *Vindrose for Fredrikstad med framherskende vindretning*

5.7 Kulturminner og kulturmiljø

Ifølge Fredrikstad kommunes kart over kulturminner er det ingen kulturminner eller kulturmiljø av verdi innenfor planområdet.

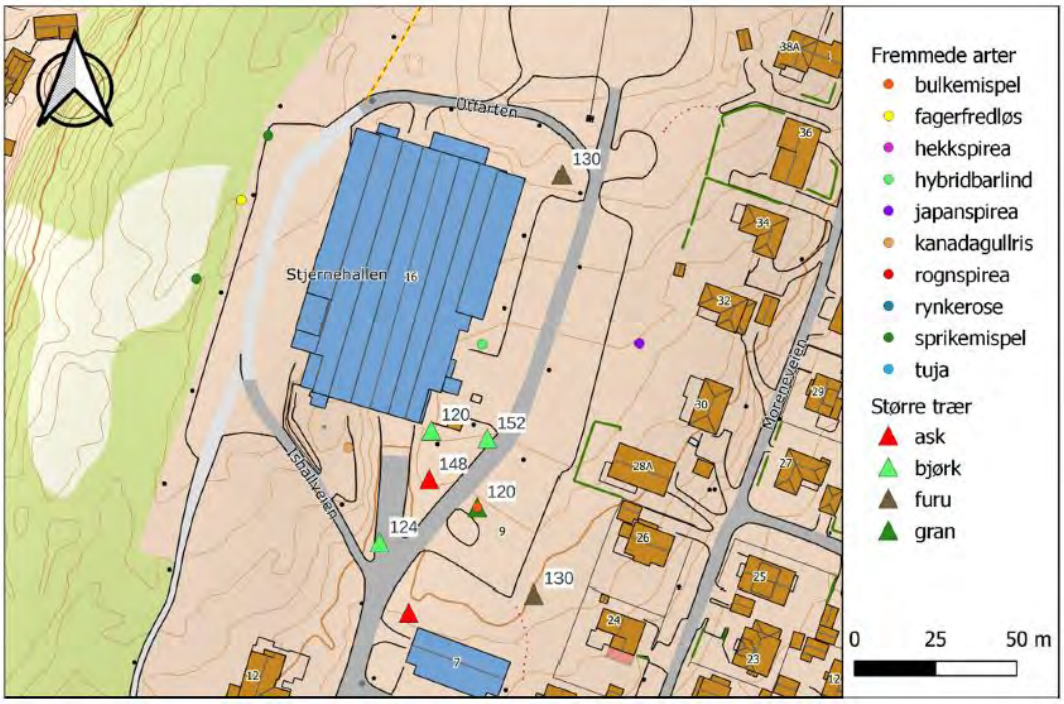
5.8 Naturverdier

Ved oppstart av planarbeidet ble området undersøkt av naturøkolog, for å kartlegge og vurdere *eksisterende naturverdier, ref. vedlegg 13 Kartlegging av naturmangfold, datert datert 29.11.2021 revidert 23.04.2024.* Ingen viktige naturtyper ble påvist, og ingen rødlistede arter utover ask (EN) ble påvist. Utover naturtypekartlegging, ble det særlig lagt vekt på kartlegging av rødlistede arter, aggressive fremmedarter, store trær, vannmiljø og evt. annet av definert økologisk verdi iht. MDs retningslinjer og håndbøker.

Planområdet består hovedsakelig av harde flater i form av bygningsmasse, asfaltvei og store gruslagte arealer, og inneholder lite vegetasjon eller naturverdier. Størstedelen av planområdet består av svært menneskepåvirket natur (Sterkt endret fastmark etter NiN). Det som finnes av grønne arealer på tomten er i hovedsak plen, innimellom med noen større trær.

Planområdet grenser i nord og vest mot omkringliggende skogsarealer. Omkringliggende skogsarealer som er en del av bymarka, og har et preg av opprinnelig natur for området, er grunnlendt furuskog med innslag av nakne berg. Langs tomtegrensen er det noe mer skogspreg også på selve planområdet, mest markert i et parti i sør. Sør i planområdet finnes noen berghammere med relativt intakt nakent berg, lyng og mose. Det er flere middels store trær på tomten (100-150 cm i omkrets i brysthøyde). Det er ett større individ av det rødlistede treslaget ask (EN; sterkt truet) rett sør for selve hallen, og et litt mindre ved Utfarten 7. Disse to trærne er av NRAS vurdert til å ha stor økologisk verdi, gitt størrelse og rødlistekategori.

Skogkanten mot vest bærer preg av at en del hageutkast har etablert seg her (blant annet sprikemispel (SE; svært høy risiko) og fagerfredløs (SE)). I øst er det flere hageanlegg med diverse fremmede arter med høy risiko. Disse artene etablerer seg lett på åpen jord uten mye vegetasjon, slik som i byggefasen. Det vil derfor være viktig å ha en tiltaksplan for bekjemping av fremmede arter.



Figur 22 *Oversikt over påviste fremmede arter og større trær på tomten.*

Med unntak av asketrærne, anses tomten totalt sett å ha liten økologisk verdi. Det finnes mindre naturverdier i form av resthabitater på tomten, blant annet det skogpregede området i sør, og opprinnelige bergflater. Dersom de to asketrærne ikke skades av utbyggingen, og en beholder mest mulig opprinnelig vegetasjon, anser vi at de største naturverdiene på tomten blir bevart.

Figur 23 *Stjernehallen sett fra sør med noen av de større trærne. Deriblant en middels stor ask (EN) til høyre i bildet.*

Figur 24 *Klynge med furutrær sørvest på tomten inn mot marka som bevares ifm utbyggingen.*

Vest for tomten (mellom ishallen og Bjørndalsdammene) ligger et skogkledt område (Bjørndalen) som strekker seg nesten fra Fredrikstad sentrum i sør og videre nordover inn i mer omfattende skogsområder. Dette sammenhengende skogområdet spiller en viktig funksjon for en rekke ville arter av alle artsgrupper.

5.9 Rekreasjonsverdi og -bruk, uteområdet

Selve planområdet er ikke egnet for rekreasjon og opphold, men området benyttes som startpunkt for turer i marka. Det er en viktig innfallsport til Fredrikstadmarka og har en viktig funksjon i et

folkehelseperspektiv. Planområdet grenser inn mot marka og Bjørndalsdammene, som er et område i Fredrikstadmarka som benyttes av mange som turområde og nærnatur.

Figur 25 Bevegelseslinjer for gående / syklende gjennom området til marka

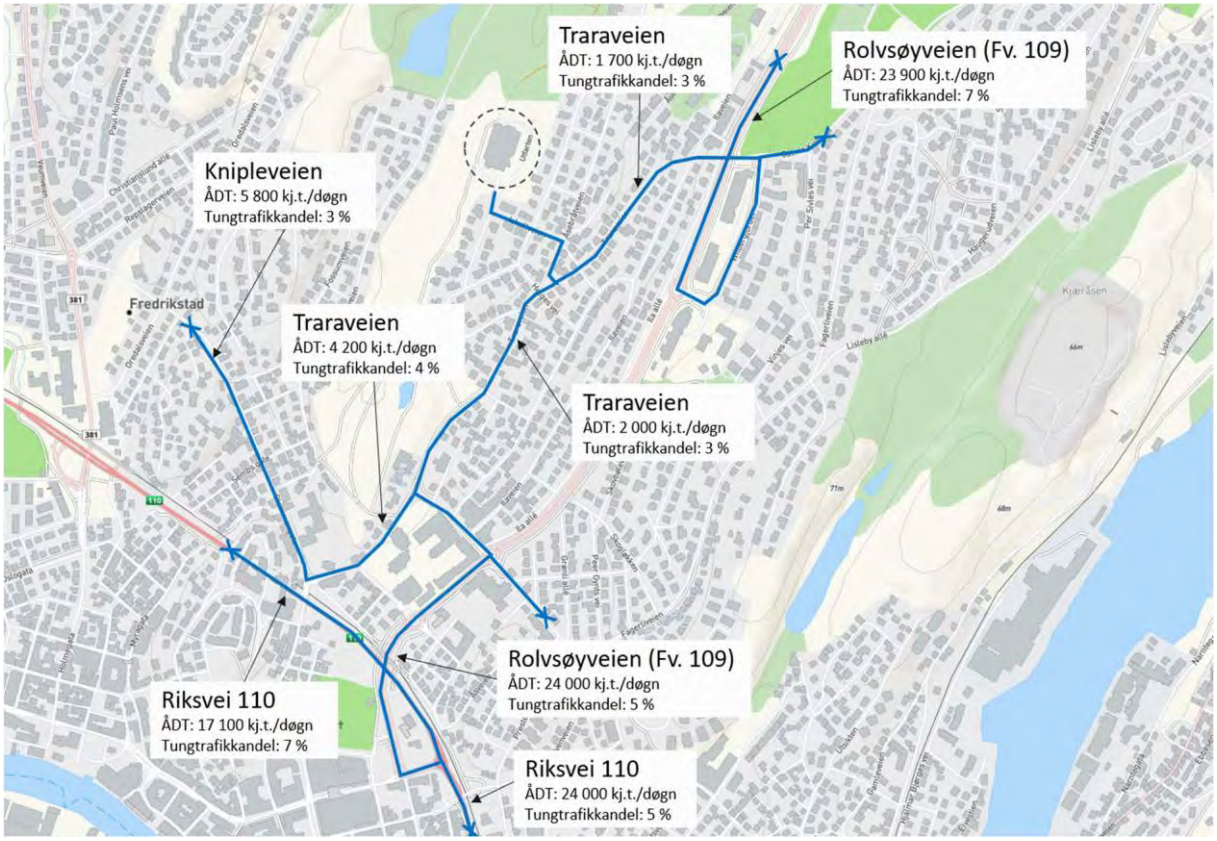
5.10 Trafikkforhold

Det er i planarbeidet utarbeidet en trafikkanalyse vedlegg *08 Trafikkanalyse, datert 14.092022 revidert 30.04.2026* og en mobilitetsplan vedlegg *09 Mobilitetsplan, datert 13.01.2023 revidert 30.04.2026.* Planområdet er lokalisert innerst i Ishallveien og det er derfor ikke gjennomkjørings-trafikk. All trafikk på området skal enten til/fra Fredrikstadmarka eller Stjernehallen. Turgåere til Marka benytter både parkeringsplassen nord for planområdet og arealene rundt hallen som parkeringsplass. Ingen av parkeringsområdene har oppmerkede plasser, men det anslås at det er ca. 250 plasser rundt Stjernehallen.

I gatene rundt planområdet er det i hovedsak lagt opp til blandet trafikk. Her er det fartsgrensesone 30 km/t som er vanlig for boligområder med lave trafikkmengder. Traraveien har langsgående fortau. I denne veien er det mer trafikk, blant annet en kollektivrute og fartsgrense 40 km/t.

5.10.1 Kjøreadkomst

Adkomstveien til planområdet med bil er fra Knipleveien eller Rolvsøyveien (fv. 109) via Traraveien i både nord og sørgående retning. Hovedstrømmene med biltrafikk forventes å ankomme planområdet som illustrert i figur 26. Basert på tettheten av boliger i det øvrige området (Statistisk sentralbyrå, 2022) er det fornuftig å anta at en stor andel av bilturene kommer til/fra sør i Traraveien. Adkomst inn til selve planområdet er fra Ishallveien.



Figur 26 *Registrerte trafikkmengder langs veinettet som leder til/fra planområdet.*

5.10.2 Trafikkmengde

Det ble i forbindelse med utarbeidelsen av trafikkanalysen gjennomført trafikkregistreringer av dagens situasjon. Trafikkmengdene til og fra planområdet deles i likhet med parkeringsområdene i to: trafikk tilknyttet Fredrikstadmarka og trafikk tilknyttet Stjernehallen. Fredrikstadmarka genererer mest trafikk på fridager med fint vær, og Stjernehallen mest i forbindelse med kamper. Dersom det er kamp med full tribune oppgis det å være rundt 2.250 personer i hallen.

De tre dagene det ble gjennomført trafikkregistreringer, ble døgntrafikken beregnet til 1 000, 500 og 250 kjøretøy, hvorav 160 kjørte til/fra utfartsparkeringen. Det var forventet mye trafikk alle tre dagene. Basert på registreringene antas det at det er rundt 200 kjøretøy/døgn som skal til/fra Fredrikstadmarka når det er fint vær. Det viste seg også å være en stor andel av myke trafikanter til og fra planområdet i dagens situasjon. På gang- og sykkelveien ble det den ene dagen registrert rundt 250 myke trafikanter i løpet av 8 timer og rundt 60 myke trafikanter i løpet av makstimen begge søndagene.

	Søndag 12. juni	Lørdag 10. september	Søndag 11. september
Total trafikk inn og ut fra Ishallveien	234 kjøretøy 64 myke trafikanter	866 kjøretøy 500 myke trafikanter	474 kjøretøy 65 myke trafikanter
Trafikk på gang- og sykkelveien (i vest)	171 gående 19 syklende	70 gående 13 syklende	243 gående 16 syklende
Makstimen på gang- og sykkelveien (i vest)	52 gående 4 syklende	23 gående 1 syklende	60 gående 0 syklende

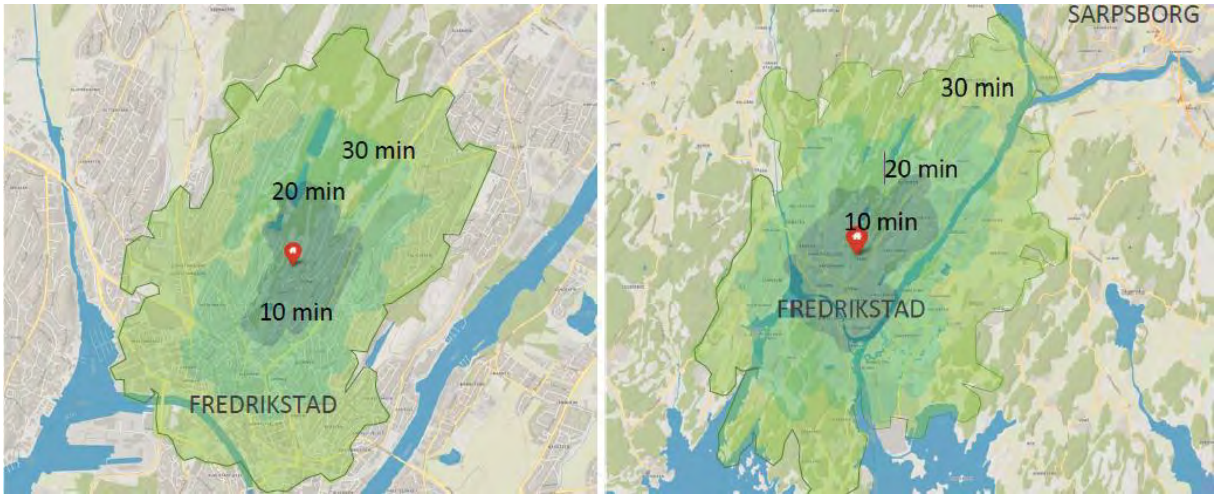
Figur 27 *Et sammendrag fra de tre trafikkregistreringene som er gjennomført*

5.10.3 Ulykkessituasjon

De siste ti årene er det registrert syv trafikkulykker i en kjøreavstand på 1 km fra planområdet. Tre av disse ulykkene involverte myke trafikanter, de resterende involverte kun kjøretøy.

5.10.4 Trafikksikkerhet for myke trafikanter

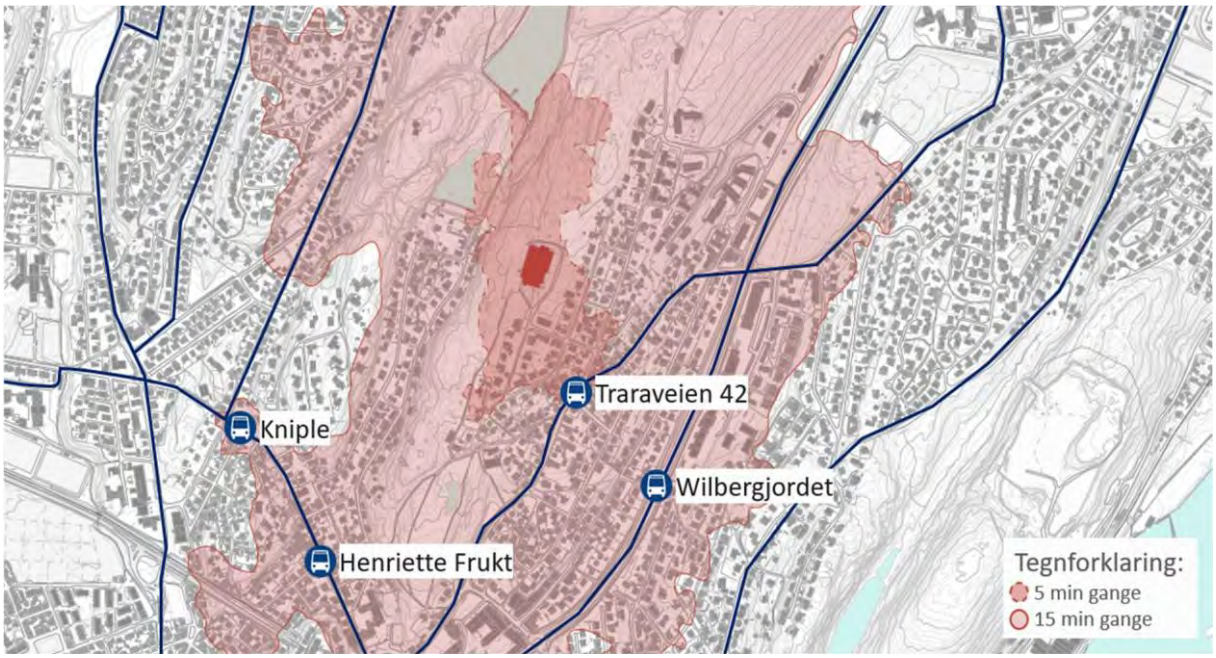
I gatene rundt planområdet er det i hovedsak gater uten fortau. Sørvest i planområdet går det en turveg ned til Brattliparken, og Fredrikstad sentrum kan nås i relativt bilfritt miljø på 10 minutter med sykkel og 30 minutter som gående. Elever i nærområdet har mulighet til å gå hele skoleveien langs gang- og sykkelveg og eksponeres i liten grad for biltrafikk.



Figur 28 Rekkevidde med gange (t.v.) og sykkel (t.h.) innenfor 10, 20 og 30 min fra Stjernehallen

5.10.5 Kollektivtilbud

Innen 15 minutters gange fra planområdet er det holdeplasser for 12 kollektivruter. Det er kun nærmeste holdeplass for hver rute som vises.



Figur 29 Oversikt over bussholdeplassene og -rutene i en gangavstand på 15 min fra Stjernehallen.

5.11 Barns interesser

Idrettstilbudet i Stjernehallen inkluderer tilbud til barn og unge. For øvrig er det ikke leke- og uteoppholdsarealer som benyttes av barn og unge i planområdet i dag. Barn i ungdomsskolealder sogner til Kvernhuset ungdomsskole, og disse beveger seg gjennom planområdet til og fra skolen og til fritidsaktiviteter.

5.12 Sosial infrastruktur

5.12.1 Skolekapasitet

Planområdet har Trara barneskole og Kvernhuset ungdomsskole som skolekrets. Det er i dag 88 % fullt ved Trara skole. Ved Kvernhuset ungdomsskole er det 97% fullt og det er pr i dag ingen ledig kapasitet.

5.12.2 Barnehagedekning

Barnehager i nærområdet er Wilbergjordet barnehage, Christianslund barnehage, St. Hansfjellet barnehage, Leie barnehage og den private barnehagen Noas park. Det er i dag ikke tilstrekkelig barnehagekapasitet i området, men hele kommunen er inntaksområde for barnehagene.

5.13 Universell tilgjengelighet

Planområdet er relativt flatt / svakt hellende i store deler av området, og det ligger godt til rette for å etablere universelt utformede løsninger.

5.14 Teknisk infrastruktur

5.14.1 Vann og avløp

I forbindelse med plansaken er det utarbeidet en teknisk rammeplan VVA, vedlegg *15 Teknisk rammeplan, datert 29.05.2024* og et notat om overvann vedlegg *16 Redegjørelse for overvann Stjernehagen, datert 02.04.2024, revidert 18.03.2025.*
Det er offentlig vann- og avløpsanlegg langs planområdet. Kartdata som foreligger av Ishallveien er utdatert, da offentlig anlegg er nylig sanert. Antatt dimensjon av oppgraderte rør: 160 mm vannledning, 160 mm spillvannsledning og 200 mm overvannsledning. Det er ikke tilstrekkelig slokkevann i eksisterende ledningsnett i nær tilknytning til planområdet. Kommunen bekrefter tilstrekkelig kapasitet for tilkobling til spillvann, gitt normal avløpsproduksjon.

5.14.2 Trafo

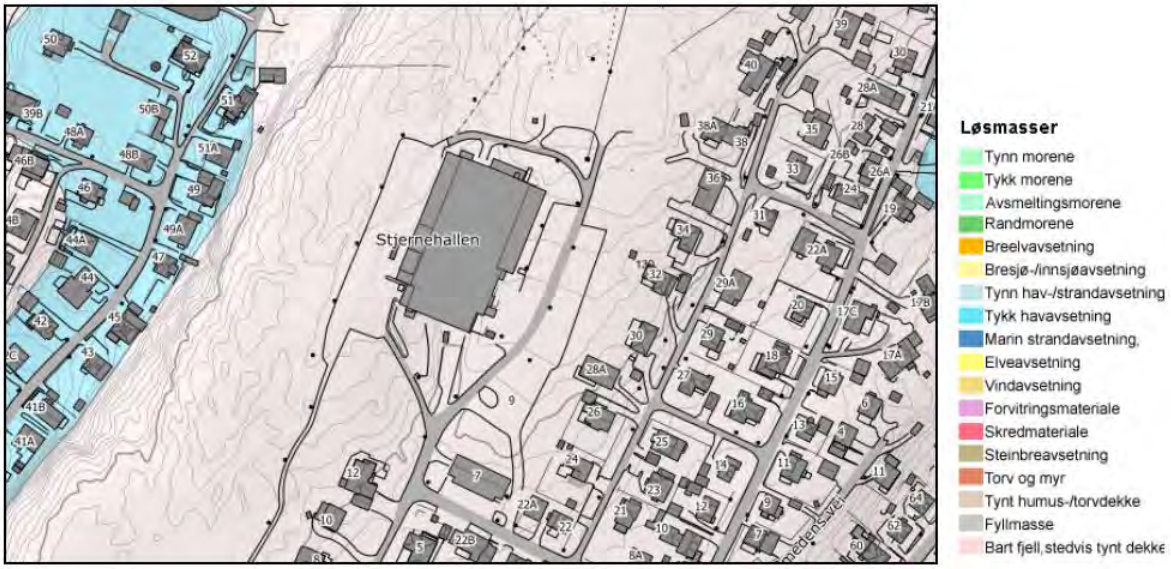
Det er el-anlegg i planområdet i dag, men det er behov for ny trafo innenfor planområdet. Forslagstiller har vært i dialog med netteier.

5.14.3 Energiforsyning og alternativ energi

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

5.15 Grunnforhold

Det er utarbeidet et geoteknisk notat i forbindelse med planprosessen, vedlegg *17 Notat geoteknisk vurdering, datert 20.03.2023.* Planområdet består ifølge NGU's løsmassekart hovedsakelig av bart fjell med tynt løsmassedekke. Sør i planområdet er det et område med synlig berg, og på de store gruslagte arealene rundt Ishallen som fungerer som parkeringsplass er bergpartier synlig rett under grusen.



Figur 30 *Løsmasseinndeling, NGU*

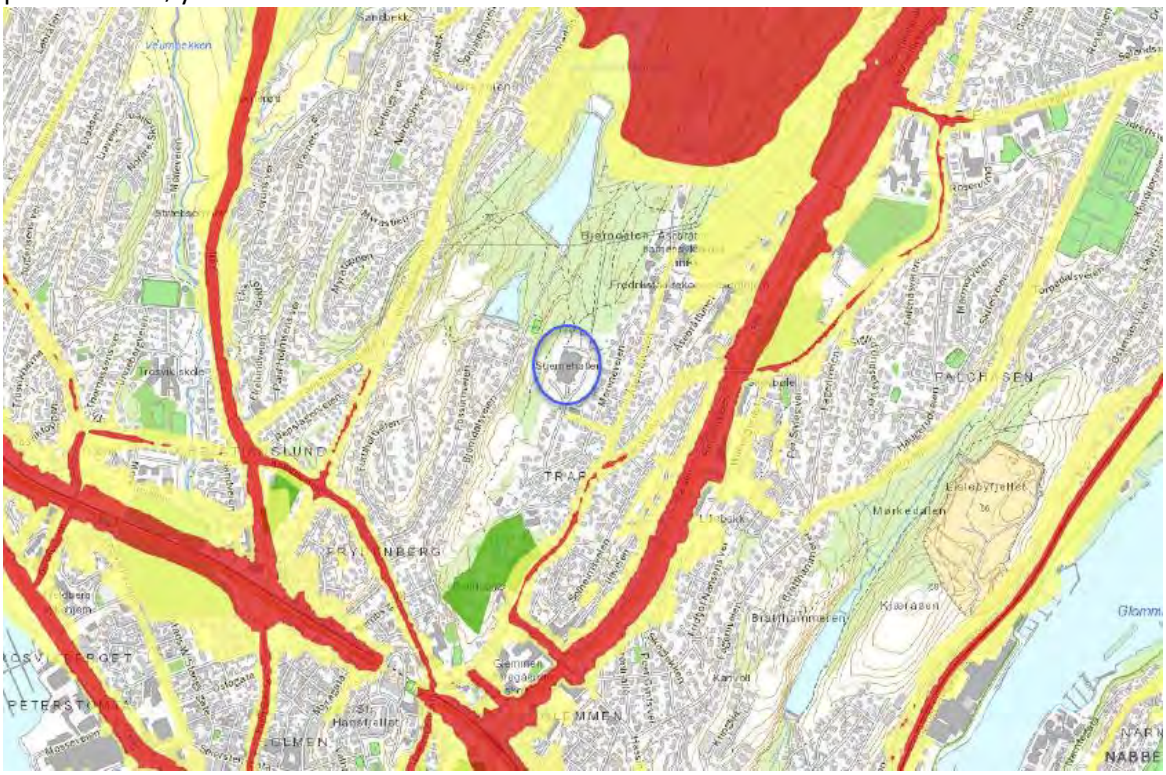
NGU sitt infiltrasjonskart viser at tomten er uegnet for infiltrasjon. Det er ikke gjennomført en infiltrasjonstest i tiltaksområdet ettersom det er store andeler fjell i dagen på tomten. Tomten skal planeres og arronderes, men man går ut ifra tilnærmet null infiltrasjon på tiltaksområdet. Hvis det skal benyttes åpen overvannshåndtering innenfor planområdet, må det benyttes sammen med fyllmasser med godt porevolum og drensledninger til kommunalt nett gjennom et kontrollert utløp.

Figur 31 *Infiltrasjonsevne*

NGU sitt aktsomhetskart for radon viser at planområdet ligger i et område markert med høy aktsomhetsgrad. Byggteknisk forskrift (TEK17) stiller krav til håndtering av radon som vil følges videre i byggesak, og temaet er derfor ikke ytterligere behandlet i planforslaget.

5.16 Støyforhold

Det er utarbeidet et notat vedrørende støy i forbindelse med planprosessen, vedlegg *10 Støyutredning, datert 28.06.2022 revidert 23.04.2024.* Kommunens støysonekart viser at eiendommen ligger utenfor støysoner for de store samferdselsårene i Fredrikstad og området er ikke påvirket av støy fra biltrafikk.



Figur 32 Støysonekart

5.17 Luftforurensning

Luftkvaliteten i området er vurdert som tilfredsstillende i dagens situasjon, basert på lav trafikkmengde og god luftutskifting. Planlagte tiltak vil ikke medføre noen vesentlig trafikkøkning eller annet som vurderes å påvirke luftkvaliteten vesentlig, og temaet utredes på bakgrunn av dette ikke nærmere i planarbeidet.

5.18 Risiko og sårbarhet

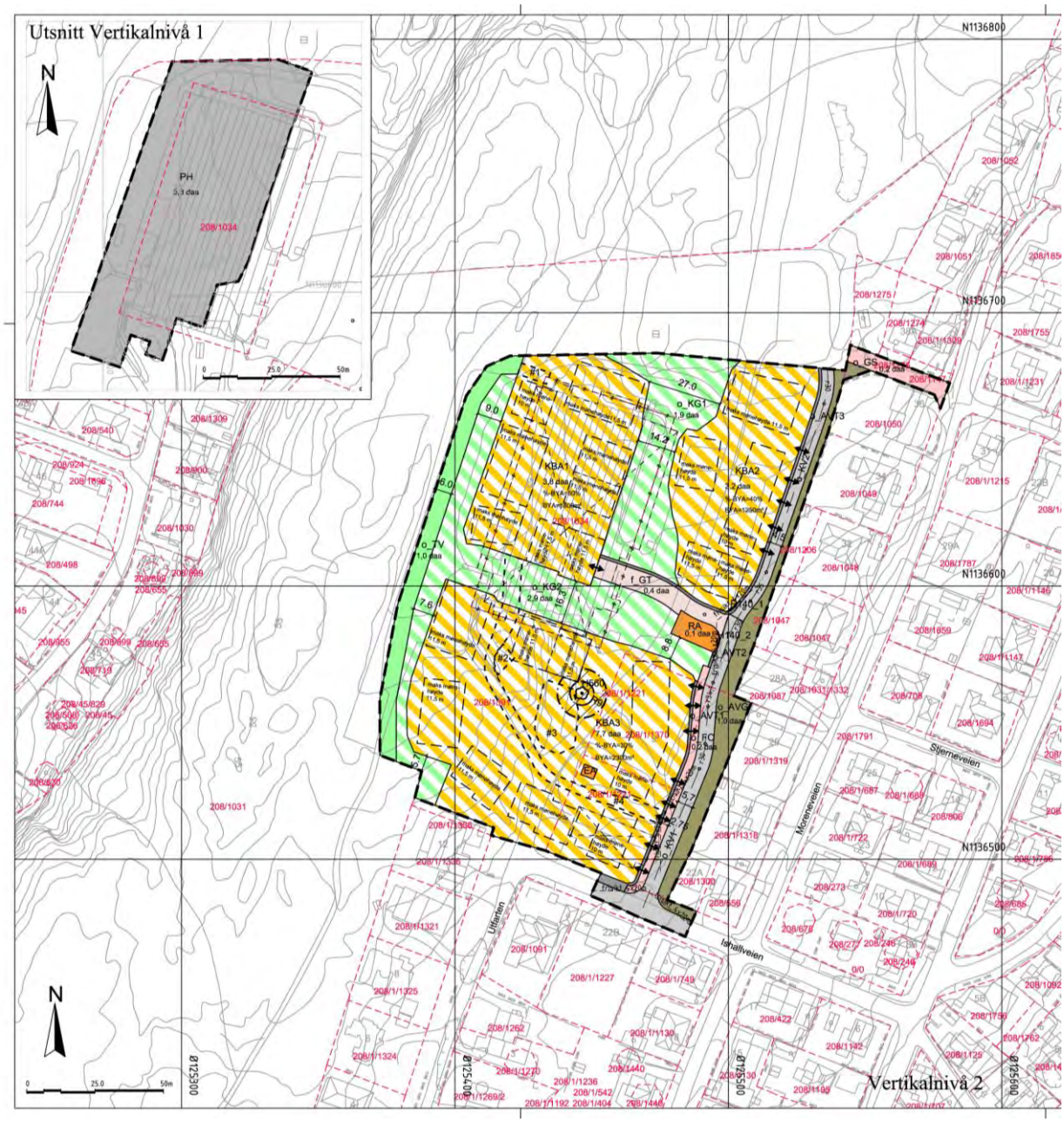
Risiko- og sårbarhetsanalyse er utført for planområdet vedlegg 06 *ROS analyse, datert 12.10.2022, revidert 20.08.2024.* ROS-analysen har ikke avdekket forhold som er gjenstand for risiko- og sårbarhet ut over det som er omtalt og behandlet i planforslaget.

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.1 Planlagt arealbruk

Reguleringsplanen er en detaljregulering, og baserer seg på illustrasjonsprosjekt for Stjernehagen vedlegg 04 *Illustrasjonsprosjekt Stjernehagen, datert 28.05.2024, revidert 19.06.2026*. Planområdet inneholder turdrag og nærmiljøpark, tre områder for utvikling av boliger med konsentrert småhusbebyggelse og lavblokkbebyggelse, og parkeringsanlegg under terreng. Adkomstvei legges øst i planområdet med innkjørsel via Ishallveien, og parkeringsanlegg legges under terreng.

Bestemmelsene gir føringer for utforming av grøntområder og bebyggelse, og illustrasjonsprosjektet har status som veiledende plan.



Figur 33 *Reguleringskart*

6.2 Reguleringsformål

Det er regulert inn to vertikalnivå. Plankart viser begge vertikalnivå.
Området er regulert til følgende formål:

AREALFORMÅL	FELTKODE	AREAL m2
§12-5. nr. 1 Bebyggelse og anlegg		
1510 - Energianlegg	EA	20,0
1550 - Renovasjonsanlegg	RA	146,1
1800 - Konsentrert småhusbebyggelse/blokkbebyggelse	KBA1-3	14659,5

§12-5. nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
2011 - Kjøreveg	o_KV1-2	1318,7
2012 - Fortau	o_FO	247,6
2014 - Gatetun	f_GT	362,1
2015 - Gang-sykkelveg	o_GS	228,2
2018 - Annen veggrunn – teknisk anlegg	o_AVT1-3	269,9
2019 - Annen veggrunn – grøntareal	o_AVG	1028,6
2083 Parkeringshus/-anlegg	PH	Under terreng
§12-5. nr. 3 Grønnstruktur		
3031 - Turveg	o_TV	953,1
3800 - Kombinert grønnstrukturformål	o_KG1-2	4718,2
§12-6. Hensynssone		
140 - Frisikt		
560 – Bevaring naturmiljø		
Bestemmelsesområder		
# 1 og # 2 Adkomst parkeringskjeller		
# 3 Dam /overvannshåndtering		
# 4 Adkomstvei		

6.3 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

6.3.1 Bebyggelse og anlegg

EA: Areal avsatt til energianlegg - trafo.

RA: Areal avsatt til renovasjonsanlegg. Det legges opp til nedgravde avfallscontainere. Tømmebil til renovasjon vil stå delvis ut i gatetunet under tømming. Anlegget skal ha skjermende beplanting ut mot offentlig tilgjengelig turdrag.

KBA1-3: Felt reguleres til kombinert konsentrert småhusbebyggelse og lavblokkbebyggelse. Bebyggelsen skal organiseres rundt tun med felles uteoppholdsareal på tunet og mellom bebyggelsen.

6.3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

o_KV1-2: Adkomstvei til parkeringsplass for marka, gatetun f_GT og, til byggefeltene KBA1-3

o_FO: Fortau langs vestsiden av o_KV1.

f_GT: Gatetun skal inneholde inn- og utkjørsel til parkeringsanlegg under terreng, fortau fra parkeringsanlegg til renovasjonsanlegg RA, samt en tydelig markering og endring i dekke hvor turvegene i KG1-2 krysser gatetunet.

o_GS: Gang- og sykkelveg fra Moreneveien opp til utfartsparkering til marka. Gang- og sykkelvegen skal sikre adkomst til marka for myke trafikanter. Boliger i Moreneveien med gårds- og bruksnr 208/1274, 1275 og 208/1/1309 vil ha adkomst fra gang- og sykkelvegen.

o_AVT1-3: Grøfter langs vestsiden av vei o_KV1-2 og gatetun f_GT.

o_AVG: Annen veggrunn – grøntareal langs østsiden av veg o_KV1-2 skal inneholde grøft, vegskjæring / fylling, samt etablering av ny grønnstruktur inn mot naboeiendommer i øst.

PH: Felles parkeringsanlegg under terreng for enheter på felt KBA1, KBA2 og KBA3 som ikke har egen parkeringsplass i direkte tilknytning til boliger.

6.3.3 Grønnstruktur

o_TV: Turvegen vest i planområdet er en forlengelse av turvegen fra Brattliparken til marka. Turvegen skal opparbeides som en gruslagt turveg med 2,5 meter bredde og 0,5 meter skulder på hver side. Turvegen skal lyssettes og fungere som del av lysløypenettet i marka.

o_KG1-2: Områdene reguleres til kombinert nærmiljøpark, kvartalslekeplass og turdrag. Området tilrettelegges for ferdsel og adkomst til marka, lek og opphold i nærmiljøparken, og overvannshåndtering. I området reetableres naturen, og området skal framstå som starten på marka, med frodig, stedegen vegetasjon. Det skal etableres en turveg fra enden av fortau o_FO opp gjennom o_KG2 og videre gjennom o_KG1, som skal sikre forbindelsen til marka. Turvegen som går nord-sør gjennom o_KG1 og o_KG2 skal være universelt utformet, mens turveg i o_KG2 som går vestover til o_TV skal følge landskapets topografi og tillates utført brattere. Turvegene skal opparbeides med grusdekke og en bredde på 2 meter. Aktiviteter og elementer som er en del av kvartalslekeplassen i nærmiljøparken skal plasseres langs turvegene. Det tillates ikke å føre overvann fra byggefeltene inn i områdene avsatt til nærmiljøpark. Kommunen skal overta eierskap og drift av nærmiljøparken.

Figur 34 *Grønnstruktur og marka*

Figur 35 *Infrastruktur*

6.3.4 Hensynssone

140 frisikt angir siktkrav i kryss og avkjørsler
560 Bevaring naturmiljø angir eksisterende asketre som skal bevares i utbyggingen

6.3.5 Bestemmelsesområder

1 og # 2 Adkomst parkeringskjeller. Områdene definerer hvor det kan legges et lite bygg for å ivareta utvendig adkomst til parkeringskjeller. Maks størrelse på bygg er 25m² og gesims 3 meter.

3 Dam /overvannshåndtering. Området definerer areal avsatt til å etablere overvannshåndtering i form av regnbed, nedgravd magasin og/eller dam som skal håndtere overvann for planområdet.

4 Adkomstvei. Området definerer kjørbar adkomstvei gjennom KBA3 og KG2 opp til KBA1. Veien skal legges på eksisterende veitrase, og skal kun benyttes av utryknings-, drifts- og nyttekjøretøyer.

6.4 Bebyggelsens plassering og utforming

KBA1-3 planlegges med en variasjon av konsentrert småhusbebyggelse og lavblokkbebyggelse. Bebyggelsen skal organiseres rundt felles tun med innganger til bebyggelsen hovedsakelig fra tunene. Ut mot vei o_KV1-2 legges bebyggelsen langs veien med innganger fra veisiden. Bebyggelsen følger topografi og landskap så det oppstår forskyvninger og variasjon i plasseringen av bebyggelsen. Mellomrom mellom bygg gir snarveier og gløtt ut til det omkringliggende landskapet og grønnstrukturen. Bebyggelsen skal ha saltak, og første etasje skal være inntrukket på byggets ene side for å skape overdekkede uteoppholdsarealer eller atkomstsituasjoner. Bebyggelsen skal framstå med en småskala karakter tilpasset omkringliggende bebyggelse.

Reguleringsplanen gir nødvendig fleksibilitet til mindre justeringer av byggenes størrelse og plassering innenfor byggegrensene i forbindelse med detaljeringsprosess og byggesøknad. Felles tun og mellomrom mellom bygg skal danne varierte leke- og uteoppholdsarealer som oppfyller kommuneplanens krav. Krav til sol på uteoppholdsarealer, adkomst og oppstillingsplass til brannbil og dagslyskrav er ivaretatt i illustrasjonsprosjektet. Dette vil gi en plassering som vist i det vedlagte illustrasjonsprosjektet.

Figur 36 *Bebyggelse organisert rundt 3 tun*

Figur 37 *Parkeringsanlegg under terreng*

Under KBA1 og deler av KBA3 skal det etableres et felles parkeringsanlegg under terreng. For å minimere terrenginngrep og sprenging legges gulv i ny parkeringskjeller på samme nivå som isflaten i eksisterende ishall. Det skal sikres gode, naturlige overganger på terreng over parkeringskjeller til

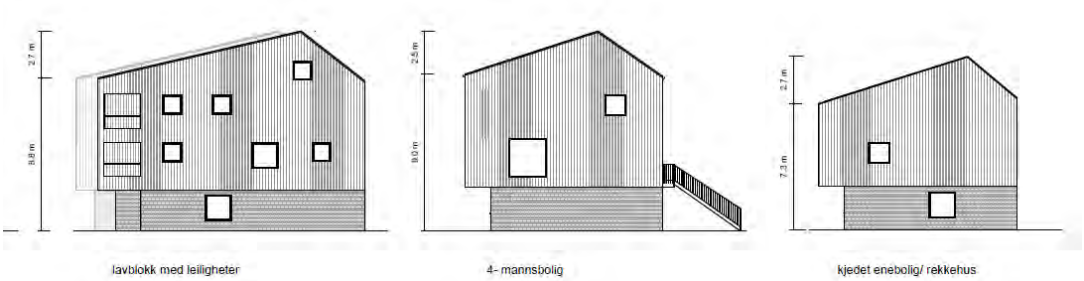
eksisterende terreng. Synlig fasade til parkeringskjeller tillates kun ved inngang til anlegget. Det tillates to gangadkomster til parkeringskjeller som mindre frittstående bygg innenfor KBA1 og KBA3.

6.5 Estetikk og utforming

Bebyggelsen skal utformes med et helhetlig formspråk og materialbruk for hele området. Fasader skal brytes opp slik at lange monotone fasader unngås.

Bebyggelsen skal framstå helhetlig og det skal være en fargepalett for hele området basert på jordfarger. Byggene er planlagt med saltak, og for å skape et variert taklandskap legges det opp til at takene har varierte takvinkler. Avstand mellom møne og gesims kan variere mellom minimum 2 til maksimum 3 meter. Bebyggelsen skal utformes hovedsakelig med trekledning, teglstein eller pusset mur på fasadene.

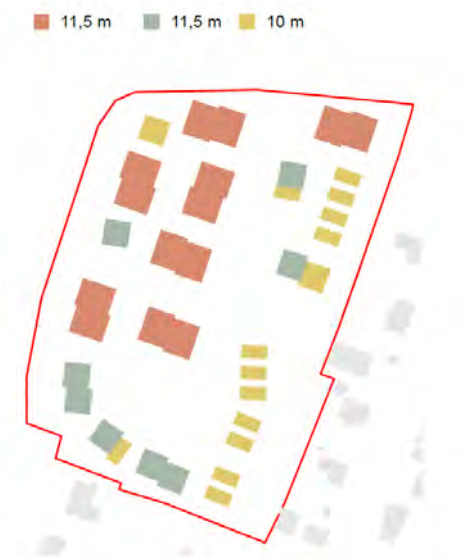
For å sikre at alle boliger får et overdekket uteoppholdsareal skal alle bygg ha inntrukket fasadeliv på bygningens ene side. På bygg i KBA1 og KBA3 som vender ut mot TV skal fasadelivet trekkes inn med minimum 1,5 meter for å skape et tydelig skille mellom privat oppholdsareal og offentlig turdrag, og trekke bebyggelsen vekk fra turveien.



Figur 38 Varierende høyde mellom møne og gesim og inntrukket første etasje.

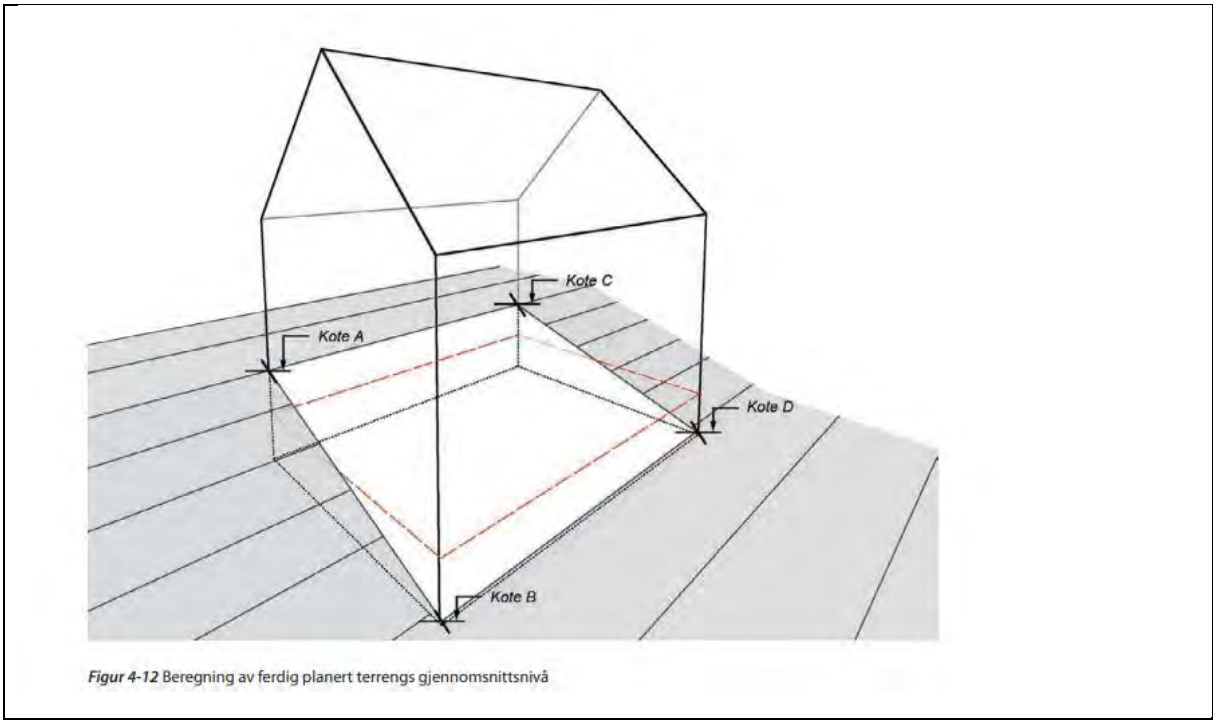
6.6 Bebyggelsens høyde

For å tilpasse seg strøkskarakteren og bebyggelsen i nærområdet skal den nye bebyggelsen ha variasjon i høyde og er planlagt med 2,5 til 3 etasjer. Mot eksisterende bebyggelse i øst og sør trapper bebyggelsen seg ned til 2,5 etasjer for å tilpasse seg høyden på den eksisterende bebyggelse som grenser inn mot planområdet. Mot vest og nord hvor planområdet grenser mot marka er bebyggelsen planlagt i 3 etasjer med maksimum mønehøyde på 11,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.



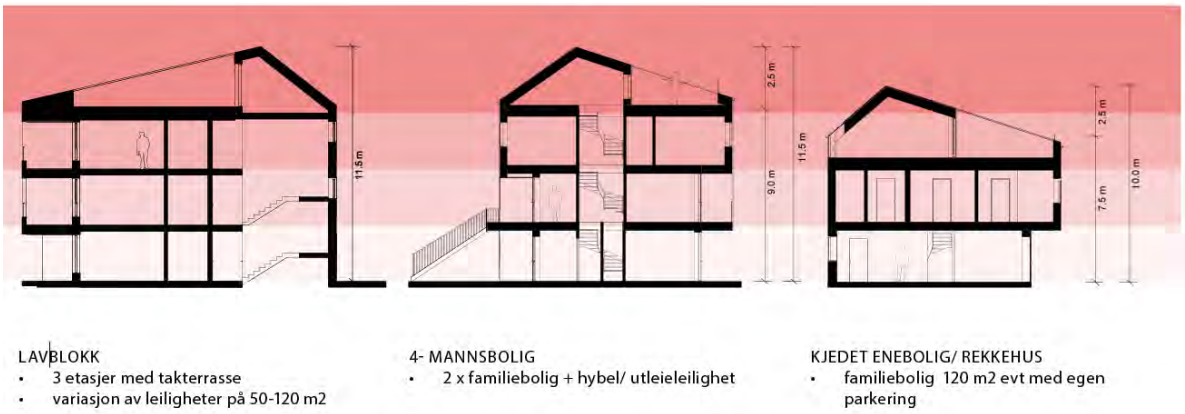
Figur 39 *Variasjon i høyde innenfor planområdet.*

Tillatt maksimum mønehøyde er vist på plankartet. Mønehøyde skal beregnes fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. For rekkehus og sammenhengende bygninger som består av nedtrappende og / eller forskjøvede volumer, beregnes planert terrengs gjennomsnittsnivå ut fra de fire hjørnene på hvert enkelt nedtrappet og /eller forskjøvet volum.



Figur 40 *Illustrasjon fra Kommunal- og moderniseringsdepartementets veiledning Grad av utnytting.*

Figur 41 *Landskapssnitt med ny bebyggelse og eksisterende bebyggelse i tilknytning til planområdet.*



Figur 42 *Bebyggelse med variasjon i høyder*

Figur 43 *Snitt gjennom planområdet*

6.7 Grad av utnytting

Grad av utnytting foreslås regulert med en maks % BYA for hvert delfelt, på hhv 50% BYA for KBA 1, 40% BYA for KBA 2 og 30% BYA for KBA 3. Dette gir rom for bebyggelse som vist i illustrasjonsprosjektet, samt å etablere mindre bygg som drivhus og takoverbygg til sykkelparkering o.l. Det skal ikke beregnes BYA av p-kjeller, da dekket over p-kjeller blir å anse som terreng med felles og offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal over seg.

Figur 44 *Landskapsplan fra illustrasjonsprosjekt*

6.8 Antall boliger

Det legges til rette for opptil 135 boenheter innenfor planområdet. Det er et ønske å tilby en variert leilighetsmiks for å bidra til en sammensatt beboergruppe. Det legges derfor opp til både rekkehus,

4-mannsboliger og lavblokkbebyggelse med leiligheter. Antall boenheter er ikke definert innenfor hvert byggefelt (KBA1-3), men antall vil begrenses av maks krav til høyde, bebygd areal og krav til størrelse og solforhold på uteoppholdsarealer.

6.9 Bomiljø / Bokvalitet

6.9.1 Generelt

Bebyggelsen planlegges som tre tun, med variert bebyggelse og leilighetsstørrelser for å skape et robust og variert bomiljø. Innganger fra bebyggelsen er hovedsakelig lagt til tunene slik at man legger til rette for at beboerne lett kan møtes i felles uteoppholdsarealer. Alle boenheter har privat uteoppholdsareal, og enheter i 1. etasje har privat hage / terrasse på bakkeplan. Alle tun er bilfrie, men med mulighet for kjøreadkomst til utryknings-, drifts- og nyttekjøretøyer

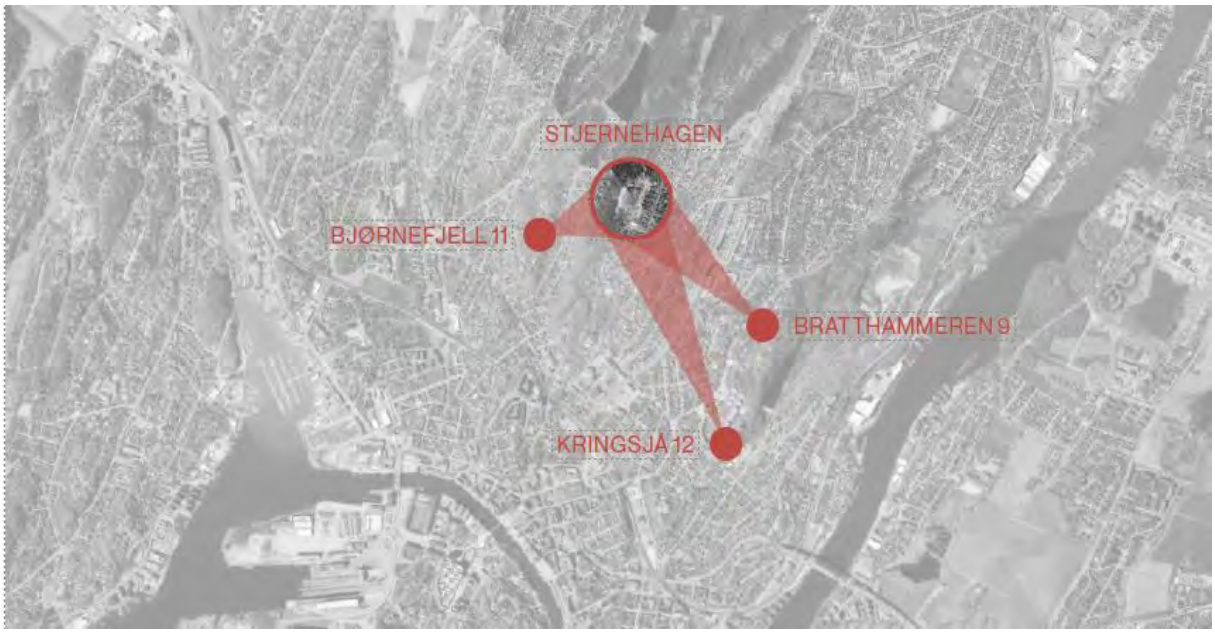
6.9.2 Forhold til nærliggende bebyggelse og anlegg

Forholdet til omkringliggende bebyggelse på Trara og synligheten fra Marka er undersøkt i planarbeidet, og det er lagt opp til en nedtrapping av bebyggelsen mot nordvest og lav bebyggelse mot eksisterende bebyggelse mot øst og sør. Typologien som er foreslått her er rekkehus med mellomrom mellom byggene slik at bebyggelsen framstår porøs og med siktlinjer til omkringliggende bebyggelse.

Figur 45 Planområdet inn mot eksisterende bebyggelse.

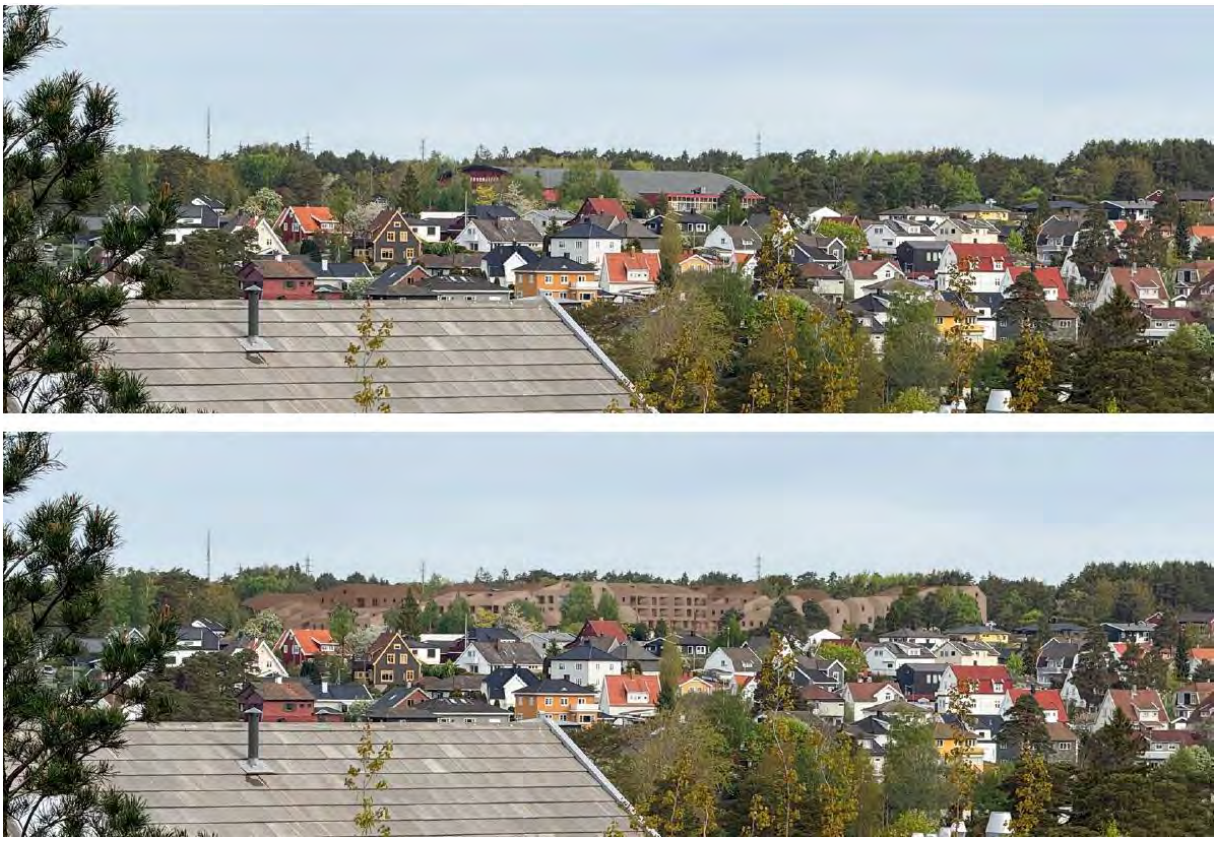
6.9.3 Fjernvirkning, forholdet til bylandskapet

Avstandsvirkning av planlagt bebyggelse og forholdet til bylandskapet rundt er undersøkt i planarbeidet. Perspektivillustrasjoner viser dagens situasjon sammenlignet med planlagt, framtidig bebyggelse.



Figur 46 *Standpunkt for perspektiver fjernvirkning*

Figur 47 *Fjernvirkning fra Bjørnefjellet*



Figur 48 *Fjernvirkning fra Kringsjå 12*

Figur 49 *Fjernvirkning fra Bratthammeren 9*

6.9.4 Solforhold

Sol- og skyggediagrammer nedenfor er basert på illustrasjonsprosjekt iht. planforslagets bestemmelser. Planforslaget vil ikke gi vesentlige endringer i solforhold på omkringliggende boligeiendommer. Bebyggelsen kaster noe skygge på deler av felles og offentlig tilgjengelige uteoppholdsarealer, men er langt innenfor kommuneplanens tillatte verdier. Bebyggelsens planlagte plassering i forhold til hverandre gir gode solforhold internt i planområdet.

Figur 50 *Soldiagrammer*

6.9.5 Støyforhold

Multiconsult har gjennomført støyfaglig utredning i forbindelse med planarbeidet. Planområdet ligger innenfor grenseverdier iht. retningslinje T-1442/2021. Støykonsulenten vurderer at nærmiljøparken i o_KG1-2 internt i planområdet kan generere støy avhengig av hvilke aktiviteter som foreslås, og ballspill som fotball og basket bør derfor i størst mulig grad unngås.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det framlegges en anleggsplan, herunder en plan for gjennomføring av støy- og støvdempende tiltak, jfr. retningslinje T-1442/2021, tabell 4.
Planen skal vise midlertidige og permanente omlegginger av trafikkmønster, avkjørsler og hvordan adkomst til utfartsparkering er ivaretatt. Planen skal vise hvordan trafikksikkerheten for gående og syklende er ivaretatt både i fortau, gangforbindelser og turveier.

For sanerings-, bygge- og anleggsperioden gjelder retningslinjene for støy i kapittel 4, i T-1442/2021 og retningslinjer for luftkvalitet T-1520. Dersom det planlegges for støyende arbeider som fører til overskridelser av grenseverdiene skal det søkes om dispensasjon, og berørte naboer må varsles i god tid før gjennomføring. Støyende arbeid tillates ikke mellom kl. 2100 – 0700, og ikke på søndager og helligdager.

6.10 Parkering

6.10.1 Sykkelparkering

Sykkelparkering er i tråd med krav i kommuneplan med 2 plasser pr enhet. For enheter under 50m² kreves 1 sykkelparkeringsplass.

6.10.2 Bilparkering

Det planlegges for etablering av opptil 135 boenheter, og det tillates maksimum 1 plass per boenhet. Minimum 0,1 plass per boenhet innenfor planområdet skal være parkering for forflytningshemmede. Parkeringsanlegg er lagt under terreng under hele KBA1, under deler av KBA3 og under deler av KG1 og KG2. Anlegget ligger helt under terreng med god terrengtilpassing til eksisterende terreng rundt. Innkjørsel til anlegget er via gatetun GT, og vil i innkjørsel være synlig som fasade.
Bebyggelsen ut mot vei o_KV1-2 har privat parkering i garasje / carport mellom boligene, med avkjørsel direkte fra o_KV1-2.

6.11 Tilknytning til infrastruktur

Forslagsstiller har vært i dialog med Fredrikstad kommune om kommunalteknisk infrastruktur til planområdet. Ny trafo må etableres innenfor planområdet og området er regulert med eget formål til dette.

6.12 Trafikkløsning

6.12.1 Kjøreadkomst

Kjøreadkomst til planområdet er via Ishallveien. En ny vei o_KV1-2 legges helt øst i planområdet inn mot eksisterende bebyggelse. Veien skal både fungere som adkomst til gatetun f_GT som leder til parkeringsanlegg under terreng, samt parkeringsplass nord for planområdet som er parkering for turer i marka. Planområdets tre boligtun er bilfrie, men det skal kunne kjøres til alle tun med utrykningskjøretøy, flyttebiler og lignende. Utforming av arealene skal signalisere at det er ferdsel på myke trafikanters premisser. Felt KBA1 kan nås med utrykningskjøretøy og flyttebil via bestemmelsesområdet 4 som går gjennom KBA3 og krysser over o_KG2. Denne traséen skal legges der hvor det i dag går en eksisterende vei til parkeringsplassen vest for Stjernehallen. Veitrase må utvides til 3,5 meter for å tilfredsstille krav til utrykningskjøretøy.

6.12.2 Utforming av veger

Samferdselsanleggene er planlagt og dimensjonert ut fra trafikkberegninger og kommunal norm. Løsninger av veganlegg er prosjektert av trafikkonsulent Svendsen og co basert på mobilitetsplan og Trafikkanalyse utarbeidet av Multiconsult i forbindelse med planarbeidet jfr. Vedlegg 08 og 09.

Vegene internt i planområdet bygger på standarder i kommunal vegnorm, men er tilpasset med gate-funksjoner som drensrenner og avkjørsler til boliger som ligger langs vei o_KV1-2. Vei o_KV1-2 har en lengde på ca. 230 m og skal fungere som offentlig adkomstvei som betjener planområdet og adkomst til utfartsparkering. Deler av vegen (KV1) er prosjektert som en adkomstveg med fortau. Vei o_KV1 som strekker seg opp til renovasjonsstasjonen er prosjektert med bredde 5,75 m inkludert 0,5 m gruset skulder mot øst og 0,25 m renne mot fortau. På vestsiden av vegen er det regulert inn et fortau med bredde 2,5 meter. Total reguleringsbredde på vegen inkl. annet vegareal er 11 meter. Vegen er dimensjonert for kjøretøy L, og skal ha fartsgrense 30km/t. Stigning på vegen overstiger ikke 8.0 %. Vei o_KV2 som går videre til utfartsparkeringen er prosjektert med 4,5 meters bredde inkl. 0,5 meters gruset skulder og renne. Det er ikke fortau på denne delen av veien, da det er tenkt at gående til marka skal benytte seg av turvegene i grøntdraget KG1-2.

Området regulert til gatetun er prosjektert som en boliggate på 5,5 meter inkl. 0,25 m gruset skulder på hver side. På sørlig side av vegen i gatetunet planlegges det et fortau mellom parkeringskjeller og renovasjonsstasjon. Overgangen hvor turstien krysser gatetunet skal markeres tydelig i dekke. Vegen i gatetunet er dimensjonert som vendemulighet og plass til renovasjonskjøretøy og brannbil (L) i kryss.

Det er avsatt plass til snølagring langs veier i annet vegareal. Det vil være en asymmetrisk plassering av sideareal langs vegen. Sideareal langs bebyggelsen er planlagt urbant med tettere utførelse langs tomtegrenser, mens sideareal på motsatt side vil være romslig og langt større enn norm. Det er derfor lagt opp til f.eks. snøopplag og noe hensyn til eksisterende beplantning på denne siden. Det er gjort plass til at ny vegetasjon kan etableres inn mot eksisterende eiendommer i øst i o_AVG.

6.12.3 Tilgjengelighet for gående og syklende

Boligområdet skal hovedsakelig være bilfritt, men kjørbart for utryknings-, drifts- og nyttekjøretøyer. Det etableres et fortau med bredde 2,5 meter på vestsiden langs deler av vei o_KV. Dette fortauet skal fortsette videre over i turveger i o_KG1-2 opp til marka. I o_KG1 og o_KG2 skal det etableres turveger på 2 meters bredde. Turvegene skal være gruslagte og oppleves som en del av turstinettet i marka. Nord i planområdet reguleres en gang- og sykkelsti som forbinder Moreneveien med utfartsparkeringen og marka.

Figur 51 Bilfrie turstier gjennom planområdet, og snarveier gjennom tun.

6.13 Planlagte offentlige anlegg

Planen legger opp til at veg o_KV1-2, o_FO, o_AVT, o_AVG samt o_TV overtas av Fredrikstad kommune. Forslagstiller tar sikte på å beholde o_KG1-2 i privat eie, men kommunen skal overta arealet som utformes som nærmiljøpark som ligger innenfor dette formålet. Endelig avgrensning av nærmiljøparken skal gjøres i samråd med Fredrikstad kommune, avdeling park. Drift og vedlikehold av nærmiljøpark skal utføres av Fredrikstad kommune.

6.14 Miljøoppfølging

Prosjektet er forberedt for BREEAM-sertifisering. Denne metodikken er benyttet i planfasen og har lagt grunnlaget for flere av valgene som er tatt og stadfestet i bestemmelsene.
I planen er det sikret en gjennomgående blågrønn struktur og bestemmelsene sikrer bruk av stedegen vegetasjon og at uønskede arter ikke spres. Planen vil reetablere natur og vegetasjon i store deler av området, som vil gjenopprette og øke biologisk mangfold på planområdet.

I planarbeidet er det jobbet for å skape et boligområde med fokus på godt naboskap og en stor variasjon i boligtyper og størrelser vil være med å legge til rette for en sosial bærekraft.

3 God helse og livskvalitet: Legge til rette for godt naboskap gjennom organisering av bebyggelse i tun og variasjon i boliger.

11 Bærekraftige byer og lokalsamfunn: Kartlegge eksisterende bygning Stjernehallen slik at ombruk og gjenbruke muliggjøres.

13 Stoppe klimaendringene: Reetablere natur og vegetasjon og sikre en god plan for håndtering av masser.

15 Livet på land: Reetablere natur og vegetasjon og øke det biologiske mangfoldet.

Figur 52 FNs bærekraftsmål

6.15 Universell utforming

Gjeldende krav til universell utforming skal ivaretas ved gjennomføring av prosjektet, og er lagt til grunn for illustrasjonsprosjektet som planforslaget er basert på. Dette gjelder både boliger og uteoppholdsareal i planområdet. For at nytt terreng i o_KG2 skal framstå naturlig og kunne brukes som akebakke om vinteren, tillates det at turstien i dette området, fram til o_TV ikke er universell utformet.

6.16 Uteoppholdsareal

Planforslaget oppfyller kommuneplanens krav til uteoppholdsareal. Det skal være minimum 80m² uteoppholdsareal pr boenhet, fordelt på minimum 40 m² offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal, minimum 30 m² felles uteoppholdsareal og minimum 10 m² privat uteoppholdsareal enten på terreng eller balkong.

Planen åpner for at arealer smalere enn 5 meters kan medregnes i uteoppholdsareal hvis de inngår som en del av et større sammenhengende område. Dette avviker fra kommuneplanens krav der grensen er 10m bredde for at arealer skal kunne medregnes i uteoppholdsarealer.

I offentlig tilgjengelig uteoppholdsarealer inngår o_KG1-2, og turveg o_TV. De offentlig tilgjengelige uteoppholdsarealene er planlagt som et sammenhengende grøntdrag, kun delt av gatetun f_GT som er innkjørsel til parkeringsanlegget. o_KG1 strekker seg nord- sør gjennom planområdet, mens o_KG2 går på tvers øst/vest i planområdet og utvider seg til et område vest i planområdet som

ligger ut mot turvegen o_TV. Områdene vil inneholde turveger til marka, overvannshåndtering i form av regnbed og wadier, elementer for opphold, lek og rekreasjon.

Figur 53 *Uteoppholdsarealer*

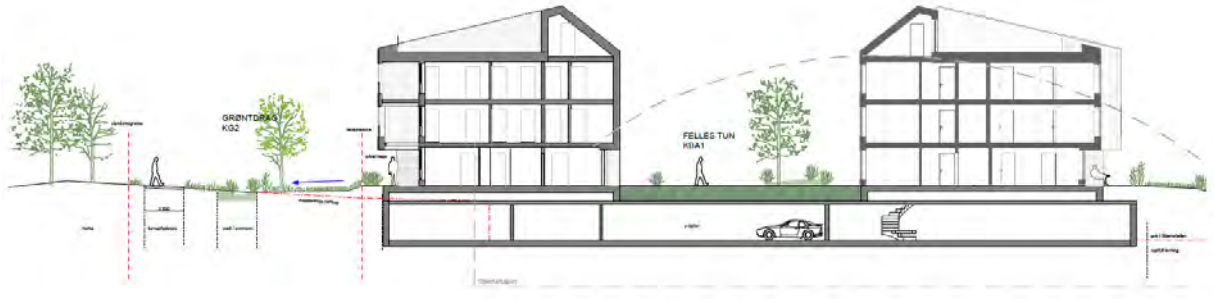
En nærmiljøpark med kvartalslekeplass vil være en del av arealene i o_KG1-2. Det tillates at nærmiljøparken er delt i to mindre områder innenfor o_KG1-2. Elementer for lek og opphold er tenkt plassert langs turvegene. Møblering, leke- og aktivitetsutstyr skal være tilpasset de naturlige omgivelsene. Ballspill som fotball og basket bør unngås pga. støy og nærhet til boliger.

Turvegene i o_KG1-2 planlegges med grusdekke, og stibredden skal ha 2 meters bredde. Langs turvegene skal det legges til rette for opphold med benk eller andre aktiviteter.

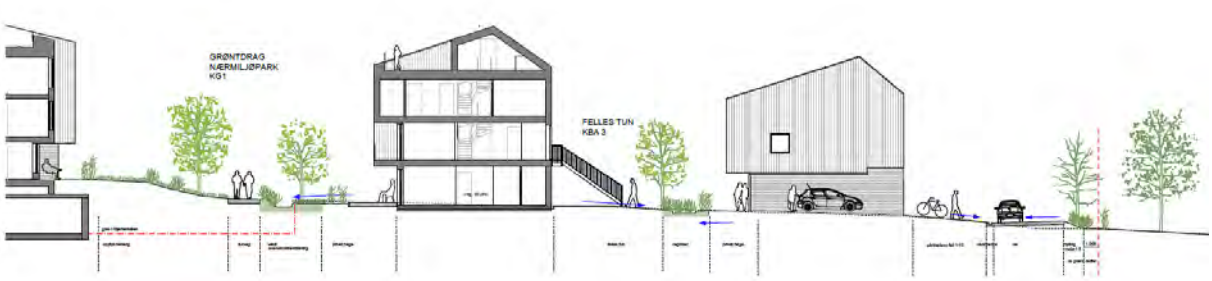
Figur 54 *Nærmiljøpark etableres innenfor o_KG 1 og o_KG 2. (markert med stiplet linje)*

Da planområdet ligger helt inntil marka, er det viktig at grøntområdet planlegges og framstår som en forlengelse av marka og som en del av denne. Ny vegetasjon som skal etableres i området må være stedegen, og det må sikres at uønskede arter ikke spres videre til marka. Det legges opp til engvegetasjon, spredte buskefelt og enkeltstående trær langs wadi og regnbed. Det skal ikke plantes hekker innenfor o_KG1-2. Dette sikrer at området forblir åpent og tilgjengelig for alle brukere, uten hindringer for bevegelse eller siktlinjer. Det kan etableres frittstående busker og trær.

Felt med vegetasjon skal skjerme private uteoppholdsarealer på bakkeplan mot offentlig tilgjengelig turdrag og nærmiljøpark. Vegetasjon som skjermer mellom offentlig og privat areal skal ligge innenfor det private arealet i KBA1-3.



Figur 55 *Overgang mellom offentlig tilgjengelig turdrag i vest, private terrasser og felles tun. Plassering av bygg er gjort slik at overgangene vil oppfattes som naturlige. For full størrelse-tegning med bedre lesbarhet, gå til vedlegg 4, illustrasjonsprosjekt.*



Figur 56 Overgang mellom offentlig tilgjengelig turdrag, private terrasser og felles tun.

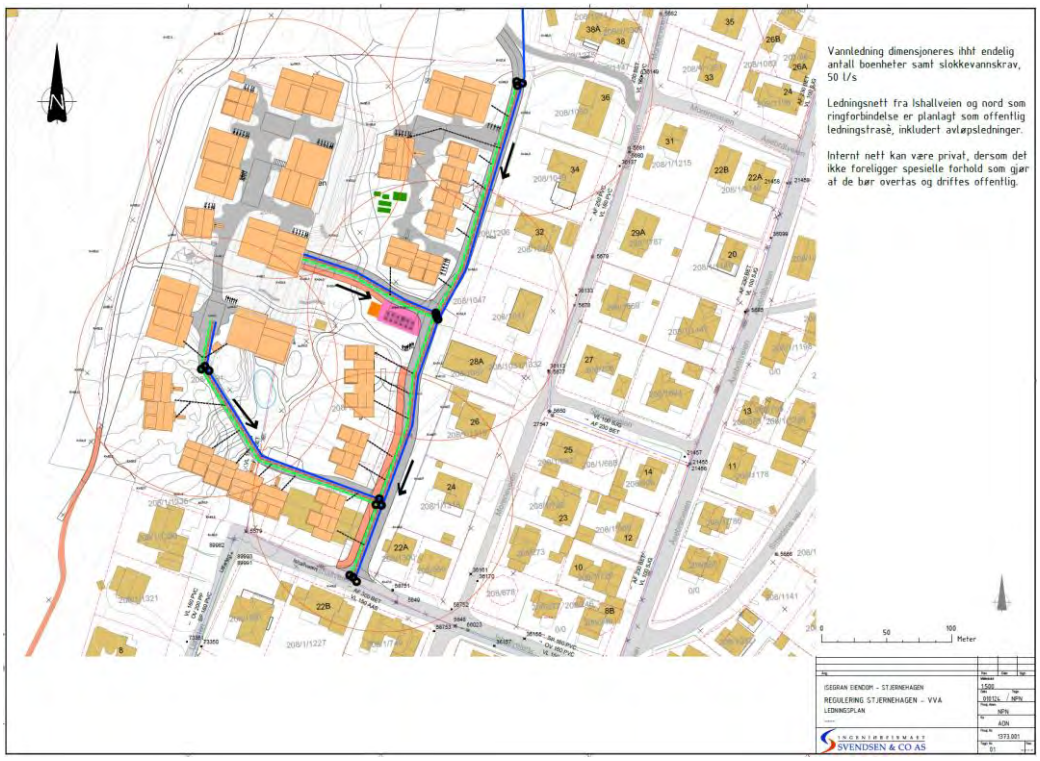
Eksisterende naturkvaliteter og vegetasjon er kartlagt og undersøkt av naturøkolog. En enkeltstående ask er registrert som bevaringsverdig og av økologisk verdi, men flere klynger med mindre furutrær bør bevares, og er tatt hensyn til i illustrasjonsprosjektet.

6.17 Plan for vann og avløp samt tilknytning til offentlige nett

Planområdet vil bli tilknyttet offentlig vann og avløp. Det har vært dialog med kommunes VA-avdeling og teknisk rammeplan er utarbeidet av Svendsen og co jfr. vedlegg *15 Teknisk rammeplan, datert 29052024.*

Kommunale vann- og avløpsledninger legges i hovedsak i fortau, gang- og sykkelvei og veger. Trasé for VA-anlegg i planområdet legges i vegen o_KV1-2 /fortau øst i planområdet, i gatetun GT inn til parkeringsanlegg og i kjøretrasé på felt KBA3. Stikkrenner dimensjoneres for 200 årsnedbør med klimafaktor 1.5. Minimum ø = 200 mm rør.

For å oppnå 50 l/s slokkevannsmengde, foreslås en Ø 225 mm vannledning fra kum i Åsebråtveien til nordsiden av planområdet. Dette kan utføres med styrt boring i fjell, og er foreslått fordi det anses som mer skånsomt for nærområdene enn å grave opp nylig anlagt anlegg i boligområde.
En tilknytning til Ishallveien i sør og til Åsebråtveien i nord vil gi en ringforbindelse, samt tosidig forsyningssikkerhet ved eventuelle vedlikeholdsarbeider. Se vedlegg *19 Forbedring av slokkevannsforhold, datert 04.09.2024*. For å oppnå tilstrekkelig forhold for slokkevann, etableres 180 mm PE100 SDR11, innenfor planområdet. Internt i planen vil det bli plassert slokkevannsuttak og stikkledninger slik at alle bygg får god forsyning.



Figur 57 *Ledningsplan fra illustrasjonsprosjekt*

Figur 58 *Skisse på Ringledning*

Det planlegges for åpen overvannshåndtering etter tretrinns-strategien. Tomten har et fallforhold som gjør det mulig å etablere flere naturlige overvannsløsninger uten at dette kommer i konflikt med bygg. Overvann ledes i åpne løsninger til wadier, regnbed og et åpent vannspeil som er plassert i områdets grøntanlegg sentralt og vest i planområdet innenfor KBA3. Det tillates ikke å anlegge overvannsanlegg som håndterer overvann fra boligfeltene i nærmiljøparken. På grunn av tomtens fallforhold tillates det at overvann krysser gjennom nærmiljøparken på enkelte steder. Det som ikke kan fordrøyes på overflaten fordrøyes i lukket magasin med påslipp til kommunalt nett. De naturlige tiltakene må benyttes sammen med fyllmasser med godt porevolum og drensledninger til kommunalt nett gjennom et kontrollert utløp styrt med virvelkammer.

Både regn- og flomvann holdes tilbake slik at det ikke samler seg i tomtens søndre del og renner inn i det omkringliggende boligområdet. Ekstremregn kan følgelig håndteres på tomten. Tiltakene skal både håndtere infiltrasjon av normalregn, forsinking og fordrøyning av større regnfall, samt sikre trygge flomveier for ekstremregn.

Avrenning i planforslaget er beregnet å bli redusert med 83% fra dagens situasjon.

Figur 59 Fallretning for overvann trinn 1-2 angitt med piler. Fallretning for flomveier trinn 3

6.18 Plan for renovasjon

Renovasjonsteknisk plan vedlegg *12 Renovasjonsteknisk plan, datert 05.05.2024* er utarbeidet iht. Fredrikstad kommunes renovasjonsveileder og i dialog med Fredrikstad kommunes renovasjonsavdeling. Det planlegges for et renovasjonspunkt sentralt i planområdet, med nedgravde avfallscontainere. Det er avsatt eget formål til renovasjon i reguleringsplanen. Maks avstand til boliger er innenfor avstandskrav på 150 meter.

Dimensjonering er gjort med utgangspunkt i 135 husholdninger.

Restavfall 135/35 = 3,8 = 4 stk. eller 5 m3.

Papp/ papir 135/30 = 4,5 = 5 m3.
Glass-metall 135/45= 3= 3 m3.
Matavfall 135/40 = 3,4 = 3 m3.

I dialog med renovasjonsetaten i kommunen er det avklart at det er tilstrekkelig å avsette plass til 12 nedgravde komprimerende containere som tømmes med kranbil. Adkomst og stoppested for renovasjonsbil er gatetun GT med snumulighet inn i kryss. Renovasjonsbil står delvis ut i gatetunet ved henting av avfall. Løsning er godkjent av renovasjonsavdelingen i kommunen. Omgivelsene vurderes ikke å bli negativt berørt av foreslått løsning.

6.19 Avbøtende tiltak/ løsninger for ROS

ROS analysen som følger plansaken er utarbeidet av Multiconsult, ref. vedlegg 06 *ROS analyse, datert 12.10.2022, revidert 20.08.2024*. Det er ingen forhold som utløser behov for avbøtende tiltak.

6.20 Rekkefølgebestemmelser

Planen sikrer at det ikke kan gis rammetillatelse for KBA1, KBA2 og KBA3 før aktivitetene i Stjernehallen er flyttet, og det skal være dokumentert avklart at bygget skal rives.

Før det gis rammetillatelse for boligbygging innenfor KBA3 skal det være dokumentert avklart at Sivilforsvarets tidligere anlegg skal rives.

Planen sikrer at Turveg o_TV skal være ferdig opparbeidet, lyssatt og tilgjengelig under hele anleggsfasen.

Planen sikrer at utfartsparkeringen er tilgjengelig under hele anleggsfasen.

Planen sikrer en trinnvis opparbeiding av o_KG1-2 knyttet direkte til brukstillatelser innenfor KBA 1 og KBA2.

Planen sikrer at felles uteoppholdsarealer og sandlekeplass innenfor KBA1-3 må være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til boliger til hvert enkelt delfelt.

Kvartalslekeplassen i o_KG1-2 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til mer enn 25 boenheter.

Et fortau fra avkjøringen til planområdet, ned langs Ishallveien til Åsebråtveien, skal være sikret opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger innenfor KBA1-2.

7 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

7.1 Forhold til overordnede planer, rammer og retningslinjer

7.1.1 Statlige og regionale planer

Planforslaget vurderes å være i tråd med statlige og regionale føringer, med hensyn til klima, barn og unges interesser, bolig-, areal- og transportplanlegging, støy og luftkvalitet.

7.1.2 Kommunale rammer og føringer

Planforslaget foreslår enkelte fravik fra kommuneplan, som er nøye vurdert i dialog med Fredrikstad kommune. Fravikene er vurdert å ikke gi noen vesentlige / negative virkninger.

Enkelte steder er det lagt opp til uteoppholdsarealer som er smalere enn 5 meter, som del av større sammenhengende uteområder, og disse foreslås derfor regnet med i MUA.

Planforslaget åpner opp for at stier og akebakke brattere enn 1:3 kan regnes med i uteoppholdsareal for å sikre variasjon i lekeareal og naturlig terrengtilpasning.

Ved politisk 1. gangs behandling av planforslaget ble det besluttet at utfartsparkeringen for marka skulle tas ut av planområdet.

For øvrig er planforslaget i tråd med kommuneplanen.

7.2 Landskap, stedets karakter byform og estetikk

Stedets kvaliteter og topografi er hensyntatt i utforming og plassering av offentlig tilgjengelige grøntarealer i form av turdrag og nærmiljøpark. Flere turveger sikrer offentlighetens tilgjengelighet gjennom planområdet til marka. Ved riving av eksisterende Stjernehall vil det bli et stort sår i terrenget, og planforslaget sikrer at terrenget reetableres med en naturlig utforming. Planforslaget sikrer gode overganger mellom nytt og eksisterende terreng, og at landskapet på lokk over p-kjeller og landskap rundt blir naturlig og sømløst.

Det er søkt å oppnå gode overganger mellom planlagt bebyggelse i planområdet og omgivelsene rundt. Byggefelt og bygg er plassert slik at forholdet mellom de offentlig tilgjengelige grøntarealer som turdrag / nærmiljøpark er avskjermet fra mer private tun med felles uteoppholdsarealer, samtidig som bebyggelsen vil framstå porøs og med siktlinjer til omkringliggende landskap.

Bebyggelse som grenser inn mot tilstøtende småhusbebyggelse er planlagt i en skala og størrelse som tilpasser seg områdets byform. Det er satt krav til variasjon i byggehøyder, og at bebyggelsen må trappes ned i høyder mot tilstøtende bebyggelse i sør og øst, og mot marka i nord og vest. Material og fargebruk er regulert med naturlige materialer og jordfarger for å harmonere med de naturlige omgivelsene og nærheten til marka.

Med hensyn til fjernvirkning vil den nye bebyggelsen være synlig fra bylandskapet rundt. Analyser viser at ny bebyggelse vil være synlig på lang avstand, men at bebyggelsen ikke vil endre åslandskapets linjer og høyder. Bebyggelsen vil ikke være synlig nede fra Bjørndalsdammene. Den nye bebyggelsen vil endre nærområdet og tomtens karakter, men det er lagt vekt på at siktlinjer til marka gjennom de offentlige arealene opprettholdes.

Det vurderes at det er en overvekt av positive virkninger av planen knyttet til landskap, stedskarakter, byrom og estetikk.

7.3 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke lokalisert kulturminner eller kulturmiljø knyttet til planområdet, og det er derfor ingen negative konsekvenser rundt dette.

7.4 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven § 8-12

Planforslaget vurderes å være i tråd med føringene i naturmangfoldloven §8-12.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget:
Kunnskapsgrunnlaget knyttet til naturmangfold for planarbeidet er Miljødirektoratets miljøbase, artsdatabanken, økologisk grunnkart samt en rapport laget av økolog etter befaring og registreringer på planområdet. Planforslaget sikrer at anbefalinger knyttet til biologisk mangfold følges ved utarbeiding av landskapsplan av planområdet, at det skal plantes stedegne arter og bestemmelser for å hindre spredning av uønskede arter, videre at man hensyntar tilliggende skogsområder i anleggsfasen.

§ 9 Føre var prinsippet:
Det er registrert en middels stor og en liten ask på tomten. Den store asken har størst økologisk verdi på grunn av sin størrelse, og må bevares i utbyggingen. For å hindre at den store asken felles i forbindelse med utbyggingen er den regulert hensynssone naturmiljø i plankartet med tilhørende bestemmelse.

§ 10 økosystemtilnærming og samlet belastning:
Den aktuelle tomten er slik den fremstår i dag preget av svært lite natur. Mindre arealer med restnatur kan gå tapt, men dette dreier seg i all hovedsak om vanlige arter og gjenvekst heller enn intakte naturtyper. Planforslaget vil derfor ikke i sum føre til stor belastning på økosystemet. Planen legger opp til en økning av blågrønn struktur på tomten. Dette tilsier at naturmangfoldet på planområdet vil styrkes.

§ 11 Kostnader ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver:
I forbindelse med planarbeidet har forslagsstiller fått utarbeidet et notat av en økolog som har kartlagt naturmangfold på planområdet. Notatet skal legges til grunn for videre prosjektering av utomhusarealer i planområdet for å hindre og begrense skade på naturmangfoldet.

§ 12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder):
For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.
På bakgrunn av ovennevnte vurderes planforslaget å være i tråd med føringene i naturmangfoldloven §§8-12.

7.5 Rekreasjonsinteresser og rekreasjonsbruk, folkehelse

Planen bidrar positivt både til rekreasjonsinteresser og rekreasjonsbruk og folkehelse. Planområdet transformeres fra et område med en idrettshall forbeholdt en idrett og store tilhørende gruslagte parkeringsarealer, til et bilfritt boligområde med et offentlig tilgjengelig grøntareal med turveger og nærmiljøpark. Turvegene gjennom planområdet sikrer offentlighetens tilgjengelighet fra omkringliggende områder til marka. Utbyggingen av området vil gi nærområdet nye uteoppholdsarealer, nærmiljøpark med kvartalslekeplass og nærnatur. Planen legger til rette for at landskap og natur reetableres slik at det blir varierte uterom med leke og møteplasser. Grøntområdene beplantes med stedegen vegetasjon, det etableres wadier og regnbed og de blågrønne strukturene vil gi økt rekreasjonsverdi for området.

Figur 60 Harde flater og vegetasjon i eksisterende og ny situasjon

7.6 Uteområder

Planforslaget sikrer sammenhengende grøntarealer som kobler seg på eksisterende grøntstrukturer og turvegnett. I planen er det lagt opp til stor variasjon i uteområdene, fra nærmiljøpark med kvartalslekeplass, til mer skjermede felles utearealer i tun, sandlekeplasser, turveger og gang- og sykkelstier. Offentlige tilgjengelige arealer, er i planen adskilt fra boligenes felles utearealer på tunene, slik at man sikrer at det blir lett å ferdes for offentligheten gjennom planområdet og de offentlige arealene virker tilgjengelige og åpne for alle. Det vurderes at planens planlagte uteområder har ivaretatt kommuneplanens intensjoner om gode, offentlig tilgjengelige og varierte uteområder for rekreasjon, opphold og aktivitet.

7.7 Trafikkforhold

7.7.1 Biltrafikk

Det er utarbeidet en trafikkanalyse i forbindelse med plansaken og samferdselsanleggene er planlagt og dimensjonert ut fra trafikkberegninger og kommunal norm. Utbyggingen vil medføre en økning av trafikk i nærområdet, men variasjonen innenfor døgnet, uken og året vil bli endret i forhold til dagens situasjon.

Trafikken til og fra Stjernehallen har vært svært variert, avhengig om det er hverdager, kamp eller utenom sesong. All trafikk tilknyttet Stjernehallen vil i fremtiden forsvinne, men trafikkmengdene tilknyttet Fredrikstadmarka forblir.

I fremtidig situasjon planlegges det for 135 boliger med en parkeringsdekning på maks 1 parkeringsplass per bolig. Utbyggingen av planområdet er beregnet til å generere 540 kjøretøy /døgn, i tillegg kommer under 100 kjøretøy/døgn til utfartsparkeringen. Makstimen forventes i fremtidig situasjon å utgjøre en mindre andel av døgntrafikken. Den vil gå fra å være i forbindelse med kamper, gjerne i helger, til å være innenfor de typiske morgen- og ettermiddagsrushene på hverdager i likhet med makstimen for det øvrige veinettet. Antallet kjøretøy i makstimen for det øvrige veinettet forventes å øke fra å være ubetydelig til å være opptil 81 kjøretøy/time.

Sammenlignet med dager med treningskamp og fint vær er døgntrafikken noe høyere og makstimen noe lavere.

7.7.2 Myke trafikanter

Barn og unge som i framtiden vil bo i planområdet har muligheter til å gå hele skoleveien langs gang- og sykkelvei og eksponeres derfor i liten grad for biltrafikk. Elever på Trara skole (1. – 7. trinn) kan benytte gang- og sykkelveien vest for tomta sørover til Brattliparken og hele veien ned til skolen. Det samme gjelder elevene på Glemmen Videregående skole, som ligger på andre siden av Traraveien for Trara skole. Avstanden til Kvernhuset ungdomsskole er rundt 3 km. Også til denne skolen er det mulig å gå og sykle uten å eksponeres for biltrafikk. For gående og syklende er raskeste vei gjennom Fredrikstadmarka forbi Bjørndalsdammene og Dølasletta. Denne gang- og sykkelveien går hele veien fra planområdet til ungdomsskolen.

7.8 Barns interesser

Planen legger til rette for nye, trafikksikre gang-/og sykkelforbindelser gjennom planområdet og videre til skolene som barn i planområdet sokner til.

Ungdommer på Kvernhuset ungdomsskole har vært involvert i planprosessen, og påpekt kvaliteter i planområdet, hvordan de bruker området og kom med gode innspill til leke- og oppholdsarealer i nærmiljøpark og kvartalslekeplass som ble lagt til grunn ved utarbeiding av planen.

7.9 Sosial infrastruktur

En utbygging av boliger i planområdet vil gi økt andel av barn og unge som har behov for barnehage – og skoleplass. Det er liten kapasitet på skolene som planområdet sogner til, men planforslaget sikrer at det ikke gis rammetillatelse innenfor planområdet før det foreligger skoleplasser.

7.10 Universell tilgjengelighet

Gjeldende krav til tilgjengelighet og universell utforming er lagt til grunn for illustrasjonsprosjektet som ligger til grunn for planforslaget. Krav i plan og bygningsloven vil sikre universell tilgjengelighet i videre prosjektering og utførelse.

7.11 Teknisk infrastruktur

Utbygging av Stjernehalltomten vil føre til behov for etablering av ny infrastruktur, både til vann, avløp, slokkevann og strøm/ oppvarming.

7.12 ROS

ROS-analyse er gjennomført i planarbeidet, og analysen avdekker ingen temaer som ikke er tilstrekkelig behandlet i foreliggende planforslag.

7.13 Utbygging av området

Utgangspunktet for planarbeidet er at Fredrikstad kommune får ny ishall, at aktivitetene i Stjernehallen blir relokalisert og at bygget kan rives. Gjennom planarbeidet er det utarbeidet en helhetlig plan og området skal utvikles til boligformål med tilhørende infrastruktur og grøntområder.

Planen sikrer at infrastruktur og tilhørende offentlige og felles uteoppholdsarealer opparbeides i takt med utbyggingen av boligene. Planen sikrer at turvegen vest for planområdet opparbeides først, og og fotgjengere skal kunne komme seg forbi anleggsområdet og videre ut i marka gjennom hele utbyggingsfasen. Tilkomst til utfartsparkeringen skal være tilgjengelig i hele anleggsfasen.

I Fredrikstad sammenheng er utviklingen av Stjernehallen et stort boligprosjekt med inntil 135 enheter. Utviklingsområdet vil derfor måtte kunne bygges ut over tid, men det er ikke lagt føringer i planen hvilke delfelt som skal bygges ut først. Planen sikrer at boligbygging på KBA1, KBA2 og KBA3 ikke kan starte før aktivitetene i Stjernehallens anlegg er flyttet og det er dokumentert avklart at bygget skal rives. Denne dokumentasjonen må foreligge ved søknad om rammetillatelse.
Det er gjort en omfattende ombrukskartlegging av Stjernehallen og det vil være en prosess med å gjenbruke mest mulig av denne strukturen. Det vil være mulig å bruke eksisterende strukturer på tomten i anleggsfasen til for eksempel materiallagring.

7.14 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planlagt utbygging i planområdet vil mulig skape behov for å øke elevkapasiteten på skoler og barnehager. Det legges opp til at Fredrikstad kommune skal overta eierskap og drift av nærmiljøparken som ligger innenfor o_KG1-2. Dette vil gi økte vedlikeholdskostnader. Behov for sosial og teknisk infrastruktur knyttet til boligutbygging kan medføre investeringsbehov for Fredrikstad kommune.

8 INNKOMNE INNSPILL

8.1 Varsel om oppstart av reguleringsplan

Planarbeidet er varslet på ordinær måte med kunngjøring på kommunens hjemmeside, annonse i lokalavis og brev til berørte parter, samt offentlige etater med interesse i planarbeidet. Det kom inn 13 merknader ifm. varsel om oppstart, hvorav tre fra offentlige instanser, fire merknader fra lokale organisasjoner og fire merknader fra privatpersoner. Den ene organisasjonen har sendt to merknader etter fristen.

Kort oppsummert omhandlet de fleste merknadene følgende temaer som bør fokuseres på i forbindelse med planarbeidet:

- Allmenhetens muligheter for ferdsel gjennom området fram til Fredrikstadmarka må sikres, herunder eksisterende turvei i vestre del av planområdet.
- Sikre en god adkomst til utfartsparkering nord for Stjernehallen.
- Belyse de trafikale konsekvensene av planforslaget i utredninger om trafikk og mobilitet.
- Planen må sikre et sammenhengende og trafikksikkert veinett for gående, syklende og kollektivreisende til og fra området, og det bør legges vekt på å finne løsninger som kan bidra til reduksjon av personbilbruk og øke andel syklende, gående og reisende med kollektive tilbud.
- At det må benyttes naturbaserte løsninger for håndtering av overvann på planområdet.
- At det må undersøkes alternativ plassering for utfartsparkeringen nord for Stjernehallen så denne kan benyttes til nærmiljøpark.
- At kommuneplanens bestemmelser om høyder skal følges, og at bygningshøyden trappes ned mot tilgrensende boligbebyggelse.
- Sikre god involvering og medvirkning fra naboer, lokalsamfunnsutvalget og interessegrupper, og at barn og unges medvirkning i planprosessen må sikres særskilt.

Oppsummering av alle merknader og forslagsstillers svar på merknadene følger plansaken i vedlegg *03 Oppsummering og svar på innkomne merknader.*

8.2 Høring og offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 04.12.2025 – til 29.01 2026.

Det kom inn 43 uttalelser til offentlig ettersyn, hvorav 9 av disse er fra offentlige myndigheter og aktører, fem merknader fra lokale organisasjoner og 29 merknader fra privatpersoner.
Teknisk forvaltning renovasjon sendte inn merknader etter fristen.

Merknadene fra de offentlige høringsinstansene er i hovedsak knyttet til:

- Planens forhold til utfartsparkeringen
- Barn og unge
- Vegetasjon og synlighet
- Kapasitet på skole og barnehager

Merknadene fra de private er i hovedsak knyttet til:

- Turveien vest for Stjernehallen og forholdet til markagrensa
- Omfang av utbyggingen og for høy tetthet
- Byggehøyder
- Trafikkforhold
- Støy under anleggsfasen

Oppsummering av alle merknader og forslagsstillers svar på merknadene følger plansaken i vedlegg *20 Innkomne merknader etter høring og offentlig høring.*

8.3 Endringer som er gjort i forbindelse med høring og offentlig ettersyn:

Etter høring og offentlig ettersyn ble planforslaget revidert med følgende endringer:

- Byggehøyder
- Justering av bebyggelse sør i KBA3
- Støy i bygge- og anleggsfasen
- Trafikkforhold
- Diverse mindre justeringer og presiseringer

Byggehøyde og utnyttelse

Byggehøyder er redusert slik at all bebyggelse innenfor planen er maks 11,5 meter. Dette er i henhold til kommuneplanenes arealdel. Fire bygninger sentralt i planområdet var ved 1. gangs høring 2 meter over kommuneplanens arealdel, men høyden på disse er redusert. Som følge av at bebyggelsen fire steder blir lavere, blir det mindre bygningsmasse innenfor reguleringen. Antall boenheter opprettholdes i planforslaget slik at det er en fleksibilitet med hensyn til størrelser på enheter.

Justering av bygg i KBA3

Bebyggelsen helt sør i planområdet på felt KBA3 er justert for å imøtekomme innspill fra naboer. Ved 1. gangs høring besto bebyggelsen her av en lang rekkehusbebyggelse, men er i planforslaget justert slik at bebyggelsen består av to bygg. Det ene bygget har også fått en vridning, slik at bebyggelsen tilpasser seg bedre terrenget. Resultatet er at bebyggelsen framstår mer åpen og at en større del av det eksisterende terrenget med svaberg kan bevares.

Støy i bygge- og anleggsfasen

Bestemmelser om støy er justert og støyende arbeider i bygge- og anleggsfasen tillates ikke mellom kl. 2100 – 0700, og ikke på søndager og helligdager.

Bevaring naturmiljø (H560)
Bestemmelse rundt H560 er skjerpet og omfatter også en bestemmelse som sikrer at det ikke skal foretas inngrep som kan skade rotsystem, stamme eller krone, og at rotsone skal sikres/skjermes i byggeprosessen med gjerde slik at skade unngås. Bestemmelsen vil sikre at treets rotsone ikke kommer i konflikt ved etablering av dam/ regnbed.

Bebyggelse
I bestemmelser om bebyggelse er det presisert at det ikke tillates konstruksjoner utenfor byggegrense inn mot marka.

Uteoppholdsarealer
Det er presisert at det ikke tillates private hager inn i o_KG1-2.

Bestemmelsen om å tillate uteoppholdsareal fra KBA1 til KBA3 er tatt vekk.

Gang- og sykkelveg
Trasè er mindre justert slik at den kun går opp til utfartsparkeringen til marka og ikke inn på o_KV2.

Renovasjon

Definisjon av type avfallsløsning er tydeliggjort som nedgravde avfallscontainere som tømmes med kranbil.

Rekkefølgebestemmelser

Følgende rekkefølgebestemmelser er revidert:

Før det gis rammetillatelse for boligbygging innenfor KBA3 skal det være dokumentert avklart at Sivilforsvarets tidligere anlegg skal rives.

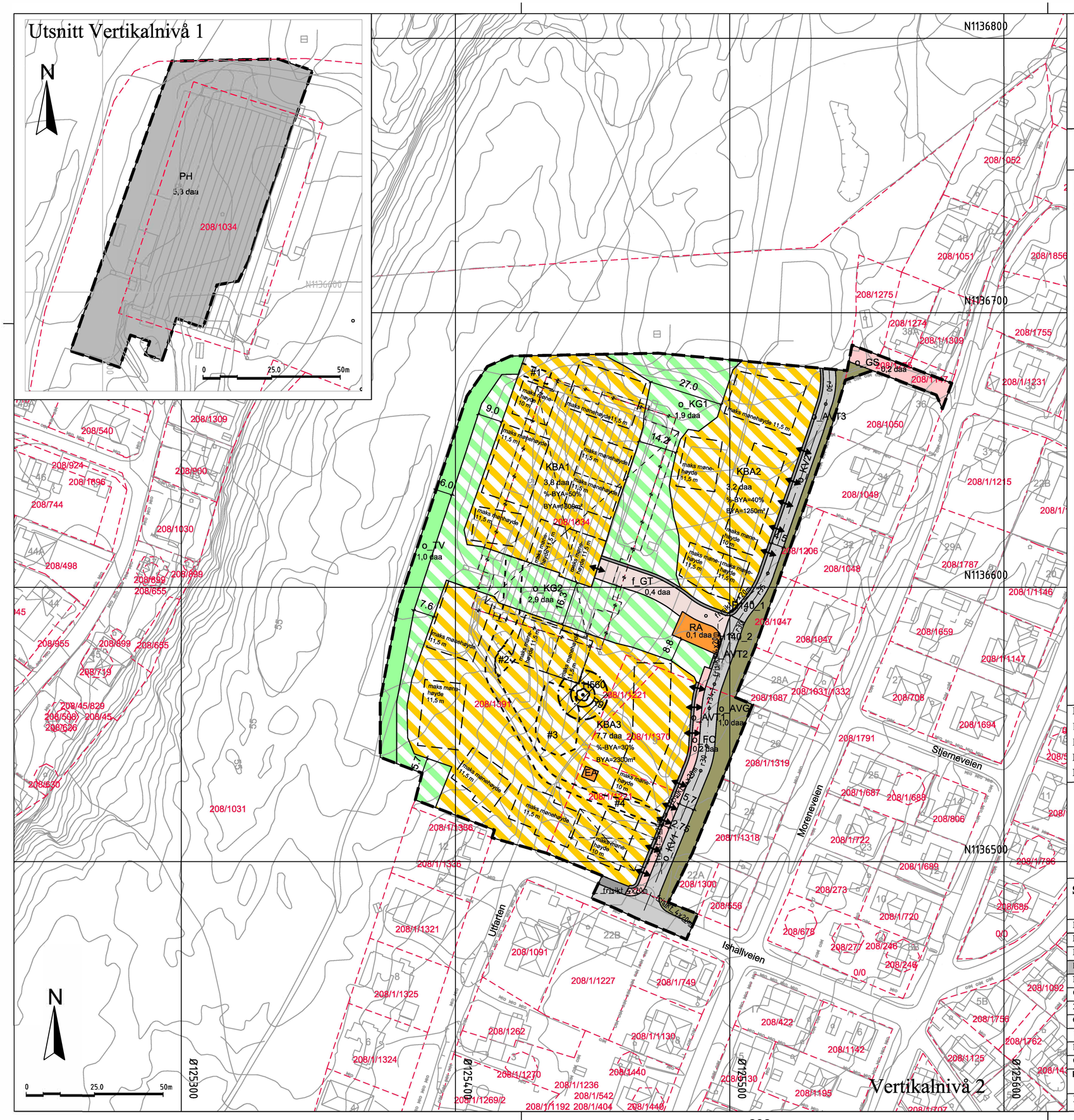
Før det gis brukstillatelse til KBA3, skal vei o_KV1 være ferdig opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse til KBA2, skal vei o_KV2 være ferdig opparbeidet.

Før det kan gis rammetillatelse til nye boenheter innenfor planområdet skal det dokumenteres at det finnes tilstrekkelig skolekapasitet.

9 VEDLEGGSLISTE

01 Kopi av varsel om planoppstart
02 Innkomne merknader etter varsel om oppstart av planarbeid
03 Oppsummering og svar på innkomne merknader
04 Illustrasjonsprosjekt Stjernehagen, datert 28.05.2024, revidert 19.06.2026
05 Stedsanalyse, datert 22.05.2024
06 ROS analyse, datert 12.10.2022, revidert 20.08.2024
07 Notat om medvirkningsprosesser, datert 22.05.2024
08 Trafikkanalyse, datert 14.09.2022 revidert 30.04.2026
09 Mobilitetsplan, datert 13.01.2023 revidert 30.04.2026
10 Støyutredning, datert 28.06.2022 revidert 23.04.2024
11 Notat brannkonsept, datert 29.05.2022, revidert 26.08.2024
12 Renovasjonsteknisk plan, datert 05.05.2024
13 Kartlegging av naturmangfold, datert 29.11.2021 revidert 23.04.2024
14 Notat, Ombrukskartlegging datert 22.05.24 revidert 29.08.2025
15 Teknisk rammeplan, datert 29.05.2024
16 Redegjørelse for overvann, datert 02.04.2024, revidert 18.03.2025
17 Notat geoteknisk vurdering, datert 20.03.2023
18 Landskapsplan Stjernehagen, datert 26.08.2024, revidert 22.05.2026
19 Forbedring av slokkevannsforhold, datert 04.09.2024
20 Innkomne merknader etter offentlig høring og offentlig ettersyn, datert 08.09.2026



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- EA — Energianlegg (1510)
- RA — Renovasjonsanlegg (1550)
- KBA — Konsentrert småhusbebyggelse/ blokkbebyggelse (1800)

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- KV — Kjøreveg (2011)
- FO — Fortau (2012)
- GT — Gatetun (2014)
- GS — Gang- og sykkelveg (2015)
- AVT — Annen veggrunn, teknisk anlegg (2018)
- AVG — Annen veggrunn, grøntareal (2019)
- PH — Parkeringshus eller -anlegg (2083)

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- TV — Turveg (3031)
- KG — Nærmiljøpark/ turdrag (3800)

§12 - 6 - Hensynssoner

- H140 — Frisikt (140)
- H560 — Bevaring naturmiljø (560)

§12-7 - Bestemmelseområder

- #1-2 — Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (2)
- #3-4 — Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og uteareal (4)

Linjesymbol

- Grense for sikringssone
- Grense for angitt hensynssone
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bestemmelsegrense
- Regulert høyde
- Eiendomsgrense som skal oppheves (1204)
- Byggegrense (1211)
- Bebyggelse som forutsettes fjernet (1215)
- Regulert senterlinje (1221)
- Frisiktlinje (1222)
- Måle og avstandslinje (1259)

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring (1242)
- Eksisterende tre som skal bevares (1271)

Ikke juridiske linjer

- Kartlinjer
- Eiendomsgrenser

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	Ambita Infoland	Ekvidistanse:	1m
Dato for basiskart:	04.03.2024	Kartmålestokk:	1:1000 (A2 format)
Koordinatsystem:	EUREF89.NTM-10		0 25.0 50m
Høydegrunnlag:	NN2000		

Fredrikstad kommune

Detaljregulering for Stjernehallen

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Plan ID 1218

–

Forslagsstiller:
Isegran Eiendom

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

				SAKS-NR	DATO	SIGN
Dato	21.03.2025	Revisjon	Opprettinger etter innspill fra Fredrikstad kommune		21.03.2025	S.K.
Dato	27.11.2025	Revisjon	Opprettinger etter bystyret sitt vedtak		27.11.2025	S.K.
Dato	08.09.2026	Revisjon	Opprettinger		08.09.2026	
Bystyret sitt vedtak						
Ny 2. gang behandling						
Offentlig ettersyn fra ..... til						
2. gangs behandling						
Offentlig ettersyn fra 02.12.2025 til 29.01.2026						
1. gangs behandling					25.11.2025	
Kunngjøring av oppstart av planarbeid					04.04.2022	
Oppstartsmøte...				2021/15154	03.03.2022	
PLANEN ER UTARBEIDET AV: Studio Sted **Line Solgaard Arkitekter**				TEGNNR.	DATO	SIGN.
				R-01	29.05.2024	S.K.

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

BekreftDato Dato — PLANSJEFNAVN Plansjef

Fredrikstad kommune

Planbestemmelser datert: 30.05.2024
Dato for siste revisjon: 08.09.2026
Bystyrets vedtak:

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR STJERNEHALLEN

PlanID: 1218

1 PLANENS HENSIKT

Planen skal legge til rette for etablering av et boligområde bestående av varierte boliger organisert rundt tre tun med tilhørende uteoppholdsarealer og offentlig tilgjengelig nærmiljøpark. Planen vil tilrettelegge for parkeringsanlegg under bakken, og offentlige / private samferdselsanlegg, samt en adkomstvei til utfartsparkering for marka som ligger nord for planområdet. Det skal etableres et offentlig tilgjengelig grøntområde, og det skal legges til rette for nye turveier og turveg/lysløype gjennom området til marka. Planen tilrettelegger for trinnvis utbygging.

2 AREALFORMÅL (Pbl § 12-5 nr. 1,2,3)

Området er regulert til følgende formål, hensynssoner og bestemmelsesområder:

Bebyggelse og anlegg §12-5 nr. 1

- Energianlegg EA (1510)
- Renovasjonsanlegg RA (1550)
- Konsentrert småhusbebyggelse/blokk-bebyggelse KBA1-3 (1800)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur §12-5 nr. 2

- Kjøreveg o_KV1-2 (2011)
- Fortau o_FO (2012)
- Gatetun f_GT (2014)
- Gang-sykkelveg o_GS (2015)
- Annen veggrunn – teknisk o_AVT1-3 (2018)
- Annen veggrunn – grøntareal o_AVG (2019)
- Parkeringshus/-anlegg PH (2083)

Grønnstruktur §12-5 nr. 3

- Turveg o_TV (3031)
- Kombinert grønnstrukturformål o_KG 1-2 (3800)

Hensynssone §12-6

- Frisikt (H140)
- Bevaring naturmiljø (H560)

Bestemmelsesområder

- # 1 Adkomst parkeringskjeller
- # 2 Adkomst parkeringskjeller
- # 3 Dam /overvannshåndtering
- # 4 Adkomstvei

3 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET (Pbl § 12-7 nr.4)

3.1 Estetikk

Illustrasjonsprosjekt Stjernehagen sist revidert 19.06.2026, og Landskapsplan Stjernehagen datert 26.08.2024 sist revidert 22.05.2026, skal være veiledende for detaljprosjektering og utbygging av området. Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet ved at det skal være varig, tidløst og funksjonelt.

3.2 Terreng og landskapsbehandling

Utomhusanlegg skal utformes slik at det etableres gode overganger estetisk og funksjonelt til tilstøtende områder, og tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon. Bebyggelsen skal planlegges ut fra byggetomtens topografi og legges naturlig i terrenget. Bruk av skjæringer og fyllinger skal begrenses.

Nytt terreng som må etableres i forbindelse med restaurering av terrenget etter riving av Stjernehallen, må formgis slik at det oppleves som naturlig, med gode overganger mot eksisterende terreng. Synlige svaberg skal bevares der det er mulig.

3.3 Overvann

Redegjørelse for overvann Stjernehagen, datert 02.04.2024, sist revidert 18.03.2025 er veiledende. Overvannshåndtering skal være i samsvar med føringer i overordnede planer og skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien for overvannshåndtering. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, og nødvendige anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortleding av overflatevann fra bebyggelse, veger og andre arealer.

3.4 Vegetasjon

Ved etablering av ny vegetasjon skal det benyttes stedegne arter så grøntområdene oppfattes som en forlengelse av marka. Det skal ikke benyttes planter som er svartlistede.

3.5 Adkomst og avkjørsler

Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet. Mindre justeringer av avkjørsler kan tillates i samråd med vegmyndighet. Avkjørsler markert med adkomstpil skal tilfredsstille krav til frisikt i Statens vegvesens håndbok N100. Brannoppstillingsplasser skal fortrinnsvis løses innenfor KBA1-3

4 KRAV TIL SØKNAD OM TILTAK (Dokumentasjonskrav): (Pbl § 12-7 nr. 1, 4)

4.1 Landskapsplan
Søknad om rammetillatelse for første byggetrinn skal inneholde en landskapsplan i målestokk 1:500 for felt KG1 og KG2. Innenfor felt KG1 og KG2 skal det plasseres en nærmiljøpark og kvartalslekeplass. Utforming og innhold i nærmiljøparken skal godkjennes av Fredrikstad kommune ved virksomhet Park. Overordnet overvannsplan for området skal legges til grunn for landskapsplanen.

Landskapsplanen skal vise følgende:

a) Nærmiljøpark
b) Kvartalslekeplass med plassering og størrelser for lek og opphold
c) Eksisterende vegetasjon som bevares og ny overordnet vegetasjon som etableres.
d) Eksisterende og nye terrengkoter
e) Håndtering av overvann
f) Turstier og lysløype gjennom turdraget
g) Godkjent plassering av renovasjonsanlegg

4.2 Utomhusplan
Søknad om rammetillatelse skal inneholde utomhusplan i målestokk 1:200 med plassering for alle bygg innenfor det aktuelle felt KBA1-3, selv om ikke disse skal ferdigstilles samtidig. Overordnet overvannsplan for området skal legges til grunn for utomhusplanen.

Utomhusplanen skal vise følgende:

a) Plassering av og type bebyggelse og anlegg med påført utvendige hovedmål, antall etasjer, møne- og gesimshøyder, avstand til nabogrenser og nærmeste bebyggelse.
b) Eksisterende vegetasjon som bevares og ny overordnet vegetasjon.
c) Eksisterende og nye terrengkoter
d) Plassering og størrelse på arealer for lek og opphold
e) Godkjent oppstillingsplass for renovasjons- og utrykningskjøretøy
f) Håndtering av overvann
g) Gjerder, støttemurer, levegger/støyskjermer og andre konstruksjoner.
h) Parkering (HC, bil og sykkel)
i) Området for renovasjon

4.3 Overvannsplan
Søknad om rammetillatelse skal inneholde overvannsplan for hele planområdet som skal godkjennes av kommunen.

4.4 Estetisk redegjørelse
Ved søknad om rammetillatelse skal det framlegges en estetisk redegjørelse for tiltaket.

4.5 Anleggsperiode
Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det framlegges en anleggsplan, herunder en plan for gjennomføring av støy- og støvdempende tiltak, jfr. retningslinje T-1442, tabell 4.
Planen skal vise midlertidige og permanente omlegginger av trafikkmønster, avkjørsler og hvordan adkomst til utfartsparkeringen er ivaretatt. Det skal sikres tilgjengelighet til utfartsparkeringen i hele bygge- og anleggsfasen. Planen skal vise hvordan trafikksikkerheten for gående og syklende er ivaretatt både i fortau, gangforbindelser og turveier. Videre hvordan anleggsfasen hensyntar

tilliggende skogsområder slik at disse ikke forringes eller bidrar til spredning av fremmede arter. Avbøtende tiltak må beskrives.

For sanerings-, bygge- og anleggsperioden gjelder retningslinjene for støy i kapittel 4, i T-1442/2021 og retningslinjer for luftkvalitet T-1520. Grenseverdiene for bygg- og anleggstøy i tabell 4 i T-1442/2021 skal legges til grunn. Dersom det planlegges for støyende arbeider som fører til overskridelser av grenseverdiene skal det søkes om dispensasjon, og berørte naboer må varsles i god tid før gjennomføring. Støyende arbeid tillates ikke mellom kl. 2100 – 0700, og ikke på søndager og helligdager.

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatiske fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Østfold fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) §8.

4.6 Teknisk plan
Før det gis igangsettingstillatelse for felt KBA1—3 skal det framlegges teknisk rammeplan (VVA) som er godkjent av kommunen.

5 BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl § 12-7 nr. 1, 4, 5, 7)

5.1 Energianlegg EA (kode 1510)
Det skal anlegges trafo innenfor felt EA.

5.2 Renovasjonsanlegg RA (kode 1550)
Det skal etableres felles renovasjonsanlegg med nedgravde containere for hele planområdet innenfor felt RA. Det skal etableres en vegetasjonssone med busker rundt anlegget for å skjerme innsyn fra o_KG2. Renovasjonsløsning skal utarbeides iht. kommunens norm.

5.3 Fellesbestemmelser for KBA1-3

5.3.1 Grad av utnytting
Planområdet tillates utbygget med maksimalt 135 boenheter fordelt på KBA1-3. Grad av utnytting framgår av plankartet.

5.3.2 Bebyggelse
Bebyggelsen innenfor KBA1-3 skal være en kombinasjon av konsentrert småhusbebyggelse og lavblokkbebyggelse. Bebyggelsen skal organiseres rundt tre tun og i hvert tun skal det være en variert sammensetning av typer bygg.

5.3.3 Høyder
Tillatt maksimum mønehøyde er vist på plankartet. Mønehøyde skal beregnes fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. For rekkehus og sammenhengende bygninger som består av nedtrappende og / eller forskjøvede volumer, beregnes planert terrengs gjennomsnittsnivå ut fra de fire hjørnene på hvert enkelt nedtrappet og /eller forskjøvet volum.

Avstand mellom møne og gesims skal være minimum 2 meter og maksimum 3 meter.

Høyde på heisoppbygg og teknisk anlegg tillates maksimalt 1 meter over maksimal mønehøyde.

5.3.4 Estetikk og utforming
Bebyggelsen skal utformes med et helhetlig formspråk og materialbruk for hele området. Fasader skal brytes opp slik at lange monotone fasader unngås.

Bebyggelsen skal utformes hovedsakelig med trekledning, teglstein eller pusset mur på fasadene. Det skal være en helhetlig fargepalett for hele området basert på jordfarger.

Alle boliger skal ha inntrukket fasadeliv på bygningens ene side som vil sikre overdekket uteoppholdsareal. Innenfor KBA1 og KBA3 skal fasadeliv som vender mot TV trekkes inn med minimum 1,5 meter.

Bebyggelsen skal ha saltak. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Det tillates etablert takterrasser og takvinduer i takflaten. Det tillates montert solfangeranlegg og solceller på takene.

5.3.5 Uteoppholdsarealer
I uteoppholdsarealet inngår leke- og oppholdsarealer og interne gangstier.

Minste uteoppholdsareal (MUA) er 80 kvm pr boenhet, hvorav:
- Minst 30 m² felles uteoppholdsareal på terreng eller dekke med jordlag.
- Minst 40m² offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal pr. bolig på terreng.
- Min 10 m² privat uteoppholdsareal på terreng eller på balkong.

Areal smalere enn 5 meter kan regnes med i MUA hvis areal inngår som del av større utomhusareal.

Det skal beplantes i skillet mellom offentlig og privat uteoppholdsareal for å skape god lesbarhet og forutsigbarhet. Beplantningen må skje på de private arealene. Det tillates ikke private hager inn i o_KG1-2.
Tunene skal være bilfrie, men med kjøremulighet for nød- og nyttekjøretøy.

Felles uteareal over parkeringskjeller skal ha min 50 cm vekst -og drenslag som sikrer tilfredsstillende vilkår for busker og trær. Parkeringskjelleren skal dimensjoneres slik at konstruksjonen tåler minimum 150 cm jorddybde på steder der det skal plantes trær.

Det skal opparbeides min. 100 m² sandlekeplass på bakkeplan i tilknytning til hvert tun med kort gangavstand fra boligene. Sandlekeplass skal plasseres innenfor felt KBA1-3.

Det skal være sol på minst 50 % av sandlekeplassen kl 15.00 ved sommersolverv.

Det skal være sol på minst 50 % av samlet utomhusareal kl 15.00 ved sommersolverv.

5.3.6 Sykkelparkering
Det skal etableres min. 2 sykkelparkeringsplasser pr boenhet. For enheter under 50m² etableres en plass.
- Minst 25% av plasser skal være under tak
- Minst 5% skal være dimensjonert for lastesykkel/ sykkel med vogn.

5.3.7 Bilparkering
- Det tillates etablert inntil 1 parkeringsplass pr boenhet totalt i planområdet.
- Det tillates 1 parkeringsplass pr boenhet for bebyggelsen som ligger ut mot vei o_KV1-2.
- Minimum 0,1 plass per boenhet innenfor planområdet skal være parkering for forflytningshemmede.
- Parkeringsplasser i parkeringskjeller skal ha forberedt infrastruktur som har kapasitet for lading.

Ved trinnvis utbygging tillates midlertidig boligparkering på terreng i ubebygde deler av planområdet fram til p-kjeller er ferdigstilt.

5.3.8 Varslingsanlegg
Det må etableres anlegg for varsling av sivilbefolkningen i en av lavblokkene innenfor KBA1-3 iht DSB/Sivilforsvarets krav.

5.4 Felt KBA1 (kode 1800)
Felt KBA1 skal bebygges med en kombinasjon av konsentrert småhusbebyggelse og lavblokkbebyggelse. Bebyggelsen skal organiseres rundt et tun, med innganger til bebyggelsen fra tunene.

Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er 50 % BYA.

For bebyggelse som ligger rett over innkjøring til parkeringsanlegg skal tillatt byggehøyde måles fra høyden på tunet.

Med unntak for areal som vender direkte mot KG1-2 og mot marka, er det tillatt å oppføre overdekket sykkelparkering, konstruksjoner som pergola og felles drivhus, og utvendig trapp for adkomst til boliger i 2. etasje utenfor byggegrensene.

5.5 Felt KBA2 (kode 1800)
Felt KBA2 skal bebygges med en kombinasjon av konsentrert småhusbebyggelse og lavblokkbebyggelse. Bebyggelsen skal organiseres rundt et tun, med innganger til bebyggelsen fra tunene. For bebyggelse ut mot o_KV2 tillates innganger fra vei.

Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er 40 % BYA.

Bebyggelsen som ligger ut mot o_KV2 skal ha garasje mellom boligene. Det tillates takterrasse over garasjene.

Med unntak for arealer som vender direkte mot o_KV2, f_GT og marka, er det tillatt å oppføre overdekket sykkelparkering, konstruksjoner som pergola og felles drivhus, og utvendig trapp for adkomst til boliger i 2. etasje utenfor byggegrensene.

5.6 Felt KBA3 (kode 1800)
Felt KBA3 skal bebygges med en kombinasjon av konsentrert småhusbebyggelse og lavblokkbebyggelse. Bebyggelsen skal organiseres rundt et tun, med innganger til bebyggelsen fra tunene. For bebyggelse ut mot o_KV1 tillates innganger fra vei.

Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er 30 % BYA.

Bebyggelsen som ligger ut mot o_KV1 skal ha garasje mellom boligene. Det tillates takterrasse over garasjene.

Det tillates etablert fellesarealer i plan 01 i lavblokken ut mot bestemmelsesområde #3 dam/regnbed.

Med unntak for arealer som vender direkte mot o_KV1, o_KG2 og tilgrensende arealer sør for planområdet, er det tillatt å oppføre overdekket sykkelparkering, konstruksjoner som pergola og felles drivhus, og utvendig trapp for adkomst til boliger i 2. etasje utenfor byggegrensene.

6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, nr. 2 og 12-7 nr.1, 7)

6.1 Kjøreveg o_KV1-2 (kode 2011)
o_KV1-2 skal benyttes som hovedadkomst for felt KBA1-3, til gatetun f_GT og til utfartsparkeringen nord for planområdet.

6.2 Fortau o_FO (kode 2012)
Fortau o_FO skal ha en bredde på 2,5 meter. Det tillates innkjørsler over fortau til boliger med angitte piler i plankart. Plassering av avkjørsler tillates justert.

6.3 Gatetun f_GT (kode 2014)
f_GT skal omfatte innkjørsel til parkeringskjeller, samt et fortau som forbinder parkeringskjeller med RA renovasjon. Det skal opparbeides en tydelig overgang hvor turveien i o_KG1 og o_KG2 krysser gatetunet.

6.4 Gang-sykkelveg o_GS (kode 2015)
GS skal sikre tilgjengelighet til marka. Eksisterende adkomster til eiendommene gnr/bnr 208/1274, 208/1275 og 208/1/1309 tillates opprettholdt.

6.5 Annen veggrunn-teknisk o_AVT 1-3 (kode 2018)
Arealene er avsatt til grøft.

6.6 Annen veggrunn-grøntareal o_AVG (kode 2019)
AVG skal inneholde grøfter, skjæringer og plass til å etablere ny beplantning inn mot eksisterende bebyggelse. Det tillates etablert teknisk infrastruktur innenfor formålsgrensen.

6.7 Parkeringsanlegg PH (kode 2083)
Parkeringsanlegget er felles for enheter på felt KBA1, KBA2 og KBA3 som ikke har egen parkeringsplass i direkte tilknytning til boliger.

Gulv i parkeringskjeller skal legges på samme kotenivå som eksisterende isflate ligger i Stjernehallen. Nytt terreng skal dekke over parkeringskjeller, og overganger til eksisterende terreng skal utformes med god terrengtilpasning slik at terrenget skjuler parkeringskjelleren. Parkeringskjelleren skal ikke eksponeres som fasade andre steder enn ved innkjørselen.

7 GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 nr. 3 og 12-7 nr. 1, 2, 4, 6)

7.1 Turveg o_TV (kode 3031)
Turvegen innenfor o_TV skal ha grusdekke med en opparbeidet bredde på 2,5 meter og 0,5 meter skulder på hver side. Turvegen skal lyssettes gjennom planområdet som en del av lysløypenettet som går fra Brattliparken og ut i marka.

Turveg o_TV skal være ferdig opparbeidet og tilgjengelig under hele anleggsfasen.

Turveg o_TV kan medregnes i offentlig tilgjengelig uteoppholdsarealer.

7.2 Kombinert grønnstrukturformål – nærmiljøpark og turdrag o_KG 1-2 (kode 3800)

Det skal avsettes minimum 40m² offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal pr. boenhet innenfor planområdet. Offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal skal ligge på bakkeplan i o_KG1-2 og o_TV og utformes og plasseres slik at det er tydelig offentlig tilgjengelig for allmenn ferdsel, opphold og aktivitet. Turveger i o_KG1-2 og areal brattere enn 1:3 som er beregnet som akebakke kan medregnes i offentlig tilgjengelig uteoppholdsarealer.

Det skal etableres en tursti fra o_FO gjennom o_KG2 til gatetun GT og videre gjennom o_KG1 til marka. Turstien skal ha en opparbeidet bredde på 2 meter og være universelt utformet.

Det skal etableres en tursti fra o_FO gjennom KG2 til Turveg o_TV. Turstien skal ha en opparbeidet bredde på 2 meter. Turstien skal følge terrenget og kan anlegges uten universell utforming.

Innenfor felt o_KG1-2 skal det opparbeides en nærmiljøpark på min. 2,5 daa med integrert kvartalslekeplass på min 1 daa. Det tillates at nærmiljøparken etableres som to adskilte områder i o_KG1 og o_KG2. Kvartalslekeplassen skal tilrettelegges med et variert tilbud til barn i alle aldre, inneholde minst fem elementer for lek og ha en helhetlig utforming. Kommunens veileder og krav til nærmiljøpark skal legges til grunn og plassering av nærmiljøpark skal godkjennes av kommunen. Arealer som opparbeides som nærmiljøpark skal være offentlig eiet.

Det skal være sol på minst 50 % av nærmiljøparken kl 15.00 ved sommersolverv.
Det skal være sol på minst 50 % av samlet utomhusarealer kl 15.00 ved sommersolverv.

I o_KG1-2 skal det etableres overvannshåndteringsanlegg som wadi, grøfter og regnbed, som blir viktige opplevelses – og estetiske elementer i grønnstrukturen. Overvann fra felt KBA1-3 tillates ikke behandlet innenfor arealer som avsettes til nærmiljøpark, men det tillates at overvann fra felt KBA1-3 krysser gjennom slike arealer på strategiske punkter.

8 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§ 12-6)

8.1 Frisiktsoner i kryss (H140 1-2)
I frisiktsoner tillates ikke sikthinder mellom 0,5 og 3 m høyde, målt i forhold til tilstøtende veier. Enkeltstående stolper, oppstammede trær o.l. som ikke hindrer sikten tillates.

8.2 Bevaring naturmiljø (H560)
Eksisterende ask i KBA3 skal bevares. Det skal ikke foretas inngrep som kan skade rotsystem, stamme eller krone. Rotsone skal sikres/skjermes i byggeprosessen med gjerde slik at skade unngås.

9 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER (§12-7 nr 2)

9.1 #1 og #2 Adkomst parkeringskjeller
Det tillates oppført et bygg med tilkomst til parkeringskjeller innenfor bestemmelsesområde #1 og #2. Byggets størrelse kan være opptil 25m² med en gesimshøyde på inntil 3 meter.

9.2 #3 Dam / regnbed
Det skal etableres lokal overvannshåndtering i form av en dam eller regnbed innenfor bestemmelsesområde #3 som skal kunne ta opp i seg overvann fra felt KBA1-3 og o_KG 1-2. Overvann fra nærmiljøparken innenfor o_KG 1-2 som skal overtas av kommunen skal ikke ledes inn i #3.

9.3 #4 Adkomstvei
Det skal etableres en kjørbar adkomst med bredde 3,5 m gjennom KBA3 og o_KG2 som skal kunne benyttes av utrykningskjøretøy og nyttebiler.

10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (§12-7 nr 10)

Før det gis rammetillatelse for boligbygging innenfor KBA1, KBA2 og KBA3 skal aktivitetene i Stjernehallens anlegg være flyttet, og det skal være dokumentert avklart at bygget skal rives.

Før det gis rammetillatelse for boligbygging innenfor KBA3 skal det være dokumentert avklart at Sivilforsvarets tidligere anlegg skal rives.

Før det gis brukstillatelse for boenheter innenfor KBA3, skal vei o_KV1 være ferdig opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for boenheter innenfor KBA2, skal vei o_KV2 være ferdig opparbeidet.

Felles uteoppholdsarealer og sandlekeplass innenfor feltet KBA1-3 skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse til hvert enkelt delfelt.

Før det gis brukstillatelse til boenheter innenfor KBA1 skal o_KG2 være ferdig opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse til boenheter innenfor KBA2 skal o_KG1 være ferdig opparbeidet.

Kvartalslekeplass innenfor nærmiljøpark i o_KG1-2 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til mer enn 25 boenheter.

Ved ferdigstilling av boenheter utenfor vekstsesong kan det gis brukstillatelse forutsatt at anlegget blir beplantet og ferdigstilt senest i løpet av første etterfølgende vekstsesong.

Før det gis rammetillatelse til nye boenheter innenfor planområdet skal det dokumenteres at det finnes tilstrekkelig skolekapasitet.

Før det gis brukstillatelse til boenheter innenfor KBA1-2 skal det være sikret opparbeidet et fortau fra avkjøringen til planområdet (o_KV1) langs Ishallveien til Åsebråtveien.

Stjernehagen

ILLUSTRASJONSPROSJEKT

rev. 03 19.06.2026

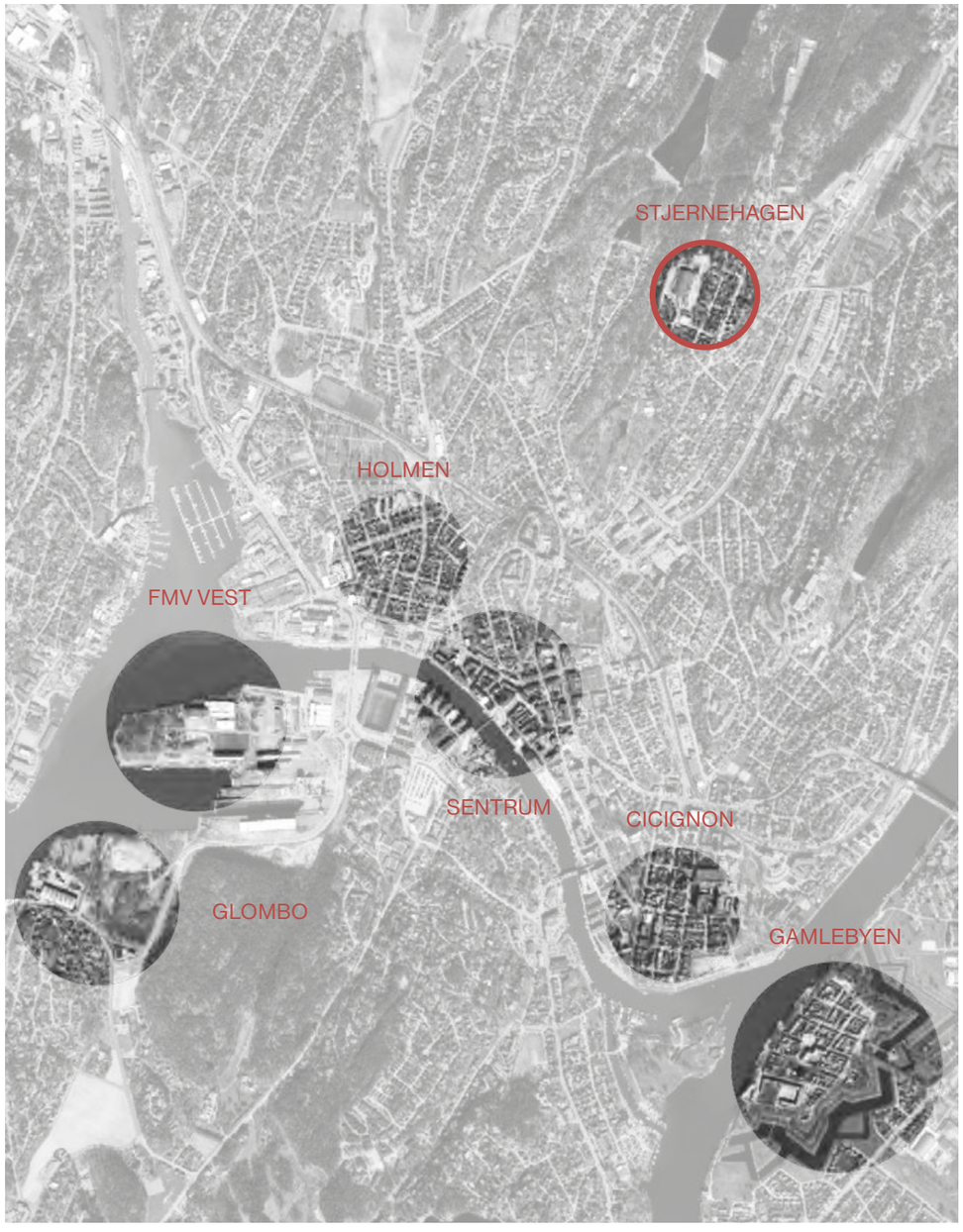
Stjernehagen

Fredrikstad opplever stor utvikling med tilførsel av nye bolig- og næringsområder, spesielt langs Glomma. Transformasjonen av Stjernehalltomten kan bli et nytt og unikt boligområdet som kan by på særegne kvaliteter som vil glede både fremtidige beboere og alle i Fredrikstad.

Planområdet ligger ca 1.5 km nord for Fredrikstad sentrum som en naturlig forlengelse av det etablerte boligområdet Trara. Tomten har en unik beliggenhet, høyt og fritt med delvis sjøkontakt og nær den attraktive bymarka. Det fungerer som en portal til naturen og er et populært sted for byens befolkning.

Hensikten med planen er å legge til rette for å utvikle Stjernehalltomten til et bærekraftig og attraktivt boligområde med tilhørende uteoppholdsarealer og nærmiljøpark. Planen vil tilrettelegge for parkeringsanlegg under bakken, og offentlige / private samferdselsanlegg, samt en adkomstvei til utfartsparkering for marka som ligger nord i planområdet.

b.



a.

a.Plassering i by b. Planavgrensning

Eksisterende situasjon

Tomten ligger på et platå på et høydedrag som er en del av de karakteristiske langstrakte kollene som strekker seg nord-sør. Terrenget i planområdet er svakt skrånende og faller i to retninger, både fra nord mot sør og fra vest mot øst.

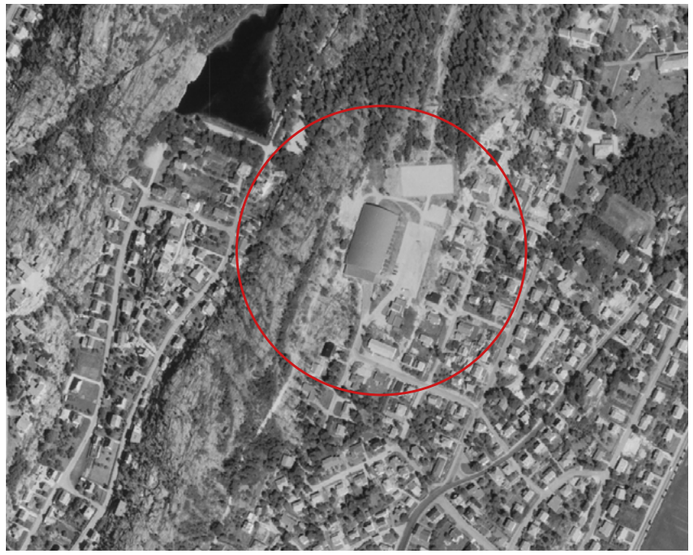
Planområdet består i hovedsak av eksisterende idrettshall som er omgitt av grusede og asfalterte parkerings- og kjørearealer. Sørvest i planområdet er det et areal med noe fjell i dagen og små flekker med vegetasjon. Det er ellers også noen gressdekte arealer med enkelte trær innenfor området. Nord i planområdet ligger en parkeringsplass som er regulert til utfartsparkering for marka. I nord og vest grenser planområdet til marka, og mot øst og sør grenser planområdet til boligbebyggelse med eneboliger og hager.

I forbindelse med byggingen av Stjernehallen ble det gjort et stort terrenginngrep, og det er ca. 2.5 meter i høyde-forskjell mellom området øst og vest for bygningen.

Tomten karakteriseres som et sted med begrenset økologisk mangfold. Selv om små deler av naturen er bevart på tomten, viser de typiske trekk fra området rundt, med tørre svaberg og grunn furuskog blandet med edelløvskog.

Ved å sammenligne gamle luftfoto, er det registrert at det opprinnelig, før utbyggingen av Stjernehallen, var en forsenkning i terrenget med vegetasjon og trær som gikk som et fuktdrag nord-sør gjennom planområdet.

b.



c.

a.

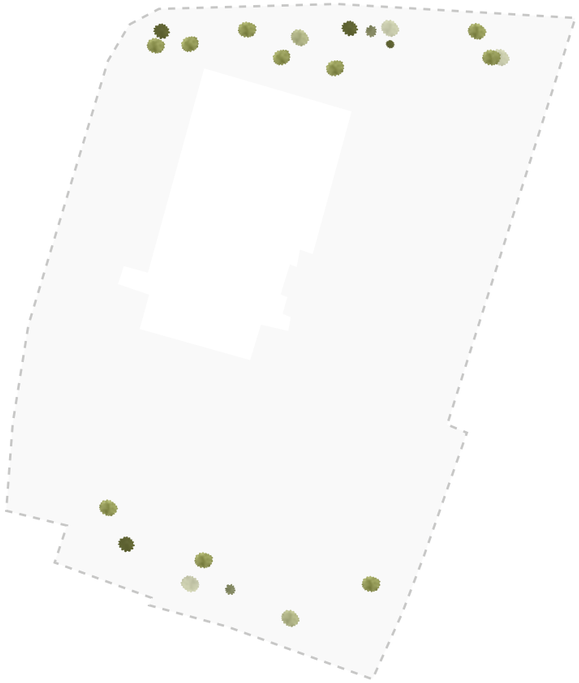
Landskapsstrategi

I planarbeidet er det lagt stor vekt på å få en best mulig terrengtilpassing, både med hensyn til å plassere veier og bygg. Dagens ishall tar opp i seg nesten 1 etasjes sprang i terrenget, og vil ved riving etterlate seg sår og høyde-forskjeller i landskapet. Et nytt landskap må derfor etableres, slik at tomtens forskjellige nivåer naturlig bindes sammen.

Det opprinnelige grøntdraget vil reetableres på planområdet og vil strekkes seg fra planområdets sørlige del opp til marka i vest og nord. Grøntdraget vil fungere som en offentlig tursti gjennom området, og sikre offentlighetes tilgjengelighet til marka. I grøntdraget etableres nærmiljøpark med rekreasjon og opphold samtidig som grøntdraget vil håndtere plan-områdets overvann.

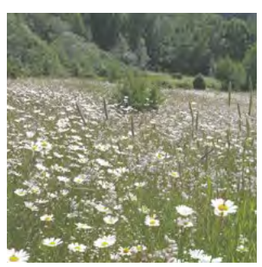
Mot vest blir den eksisterende turstien forlenget til å koble seg til turstinettet. Stien vil bli omgitt av en blanding av blomstereng, og buskfelt som skaper en overgangssone mellom skog og bebyggelse. På østsiden av tomten vil den grønne strukturen bli videreutviklet med bevarte trær og ny vegetasjon, samt hager for boligene.

Da planområdet ligger helt inntil marka, er det viktig at grøntområdet planlegges og framstår som en forlengelse av marka og som en del av denne. Ny vegetasjon som skal etableres i området må være stedegen. Det legges opp til engvegetasjon, spredte buskefelt og enkeltstående trær langs wadi og regnbed. Felt med vegetasjon vil skjerme private uteoppholdsarealer på bakkeplan mot offentlig tilgjengelig turdrag og nærmiljøpark.



GRØNNSTRUKTUR OG TURSTIER

EKSISTERENDE NATUR



SLÅTTEENG

TURSTI

WADI

REGNBED

BUSKER GRØNTDRAG

FRUKTTRÆR I TUN

BUSKFELT

GJENBRUK AV BETONG

Infrastruktur og mobilitet

Planområdet er lokalisert innerst i Ishallveien og det er derfor ikke gjennomkjøringstrafikk. All trafikk på området skal enten til/fra Fredrikstadmarka eller Stjernehallen. Turgåere til Marka benytter både parkeringsplassen nord i planområdet og arealene rundt hallen som parkeringsplass. Ingen av parkeringsområdene har oppmerkede plasser, men det anslås at det totalt er ca. 50 parkeringsplasser på utfartsparkeringen, og ca. 250 plasser rundt Stjernehallen.

En ny adkomstvei planlegges øst i planområdet med avkjørsel fra Utfarten. Veien vil fungerer som adkomst til planområdets parkeringsanlegg under terreng, til byggefeltene og til parkeringsplass for marka. Langs adkomstvegen legges et fortau, som går over i turveger når vegen møter grøntdraget. Myke trafikanter kan bevege seg trafikksikkert gjennom planområdet opp til marka.

GATER OG PARKERING

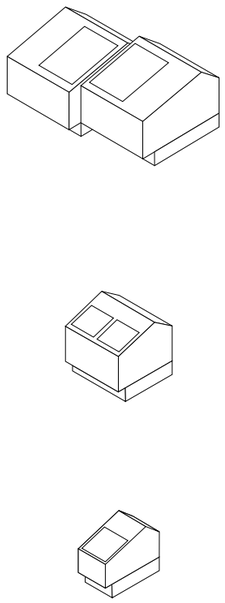
MYKE TRAFIKANTER

Bebyggelsesstruktur

Stjernehagen ønsker å være et forbilde ved å tilby boliger som passer for alle aldersgrupper og livssituasjoner. Bebyggelsen planlegges som tre tun, med variert bebyggelse og leilighetsstørrelser for å skape et robust og variert bomiljø. Innganger fra bebyggelsen er hovedsakelig lagt til tunene slik at man legger til rette for at beboerne lett kan møtes i felles uteoppholdsarealer. Alle boenheter har privat uteoppholdsareal, og enheter i 1. etasje har privat hage / terrasse på bakkeplan. Alle tun er bilfrie, men med mulighet for kjøreadkomst til utryknings-, drifts- og nyttekjøretøyer.

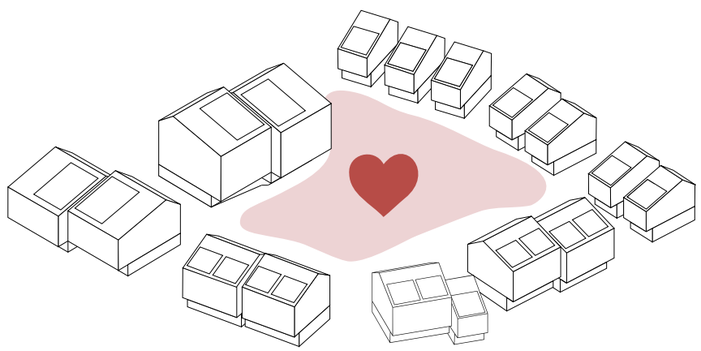
Det legges til rette for opptil 135 boenheter innenfor planområdet. Det er et ønske å tilby en variert leilighetsmiks for å bidra til en sammensatt beboergruppe. Det legges derfor opp til både rekkehus, 4-mannsboliger og lavblokker med leiligheter.

a.



b.

c.



BEBYGGELSESSTRUKTUR

a. Typologier
b. Naboskap
c. Tundannelse

Ny situasjon

Plangrepet bygger på følgende ideer og konsepter ift. stedstilpasning:

Å reetablere et grøntdrag gjennom tomten, re-etablere landskap og restaurere natur og tilfører stedet vegetasjon og biologisk mangfold.

Å bevare en åpenhet på tomten med gangforbindelser og snarveier gjennom området opp til marka.

Å etablere 3 tun med variert bebyggelses i størrelser, typologier og høyder.

Å trappe ned bebyggelsen mot omkringliggende boligbebyggelse.

Å sikre et tydelig hierarki og skille mellom offentlige, felles og private arealer i ute- oppholdsarealer.

Høyder og plassering

Det er en intensjon at de forskjellige boligtyplogiene framstår med fellestrekk i volum, høyde og design.

Karakteristiske trekk ved utformingen er:
- inntrukket sokkeletasje utført i tegl
- 2. til 3. etasje i trekledning
- variert taklandskap med skråtak i forskjellige vinkler
- private takterrasser og inntrukkede balkonger

a.

b.

11,5 m 11,5 m 10 m

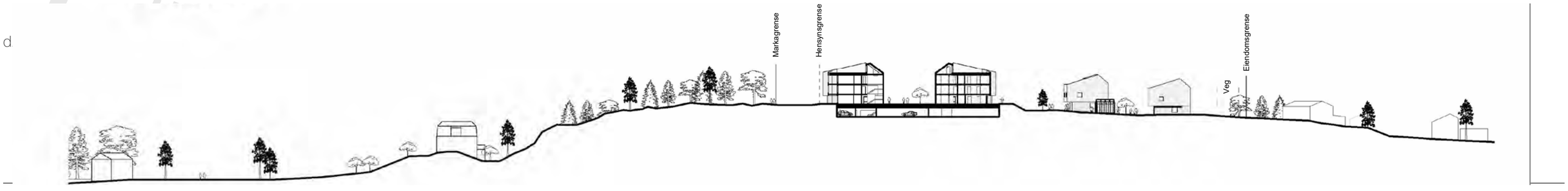
c.

LAV BLOKK
- 3-4 etasjer med takterrasse
- variasjon av leiligheter på 50-120 m2

4- MANNSBOLIG
- 2 x familiebolig + hybel/ utleieleilighet

KJEDET ENEBOLIG/ REKKEHUS
- familiebolig 120 m2 evt med egen parkering

d



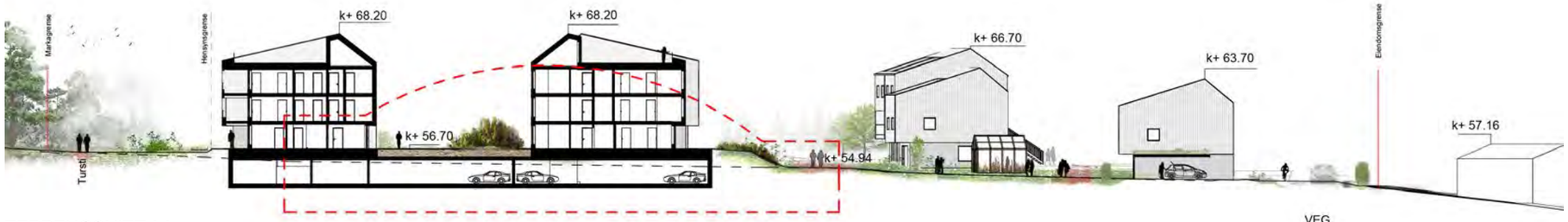
a. Høydediagram analyse
b. Byggningshøyder- typologier- plassering

c. Variasjon i bygningshøyder
d. Terrengsnitt

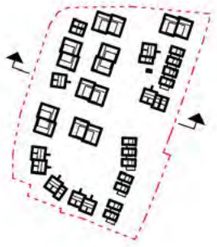
Aksonometri

Oversikt over foreslått bebyggelse i tre tun.

Terrengsnitt

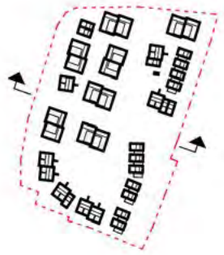


TERRENGSNITT AA
øst - vest

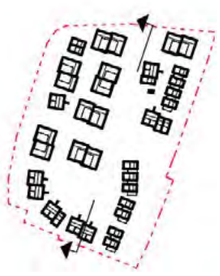


TERRENGSNITT BB
øst - vest

Terrengsnitt



TERRENGSNITT CC
sør - nord



TERRENGSNITT DD
sør - nord

Nærmiljøpark

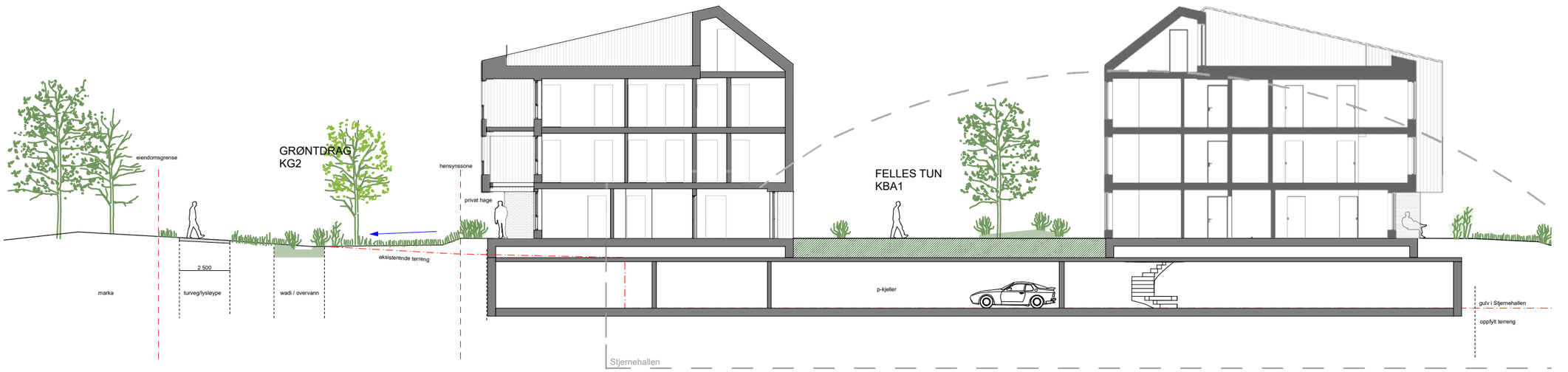
I grøndraget som strekker seg nord/sør og øst/vest i planområdet skal det etableres en nærmiljøpark med kvartalslekeplass. Kvartalslekeplassens elementer for lek og opphold er tenkt plassert langs turvegene som går gjennom grøndraget som perler på en snor. Møblering, leke- og aktivitetsutstyr skal være tilpasset de naturlige omgivelsene, og ballspill bør unngås pga. støy og nærhet til boliger.

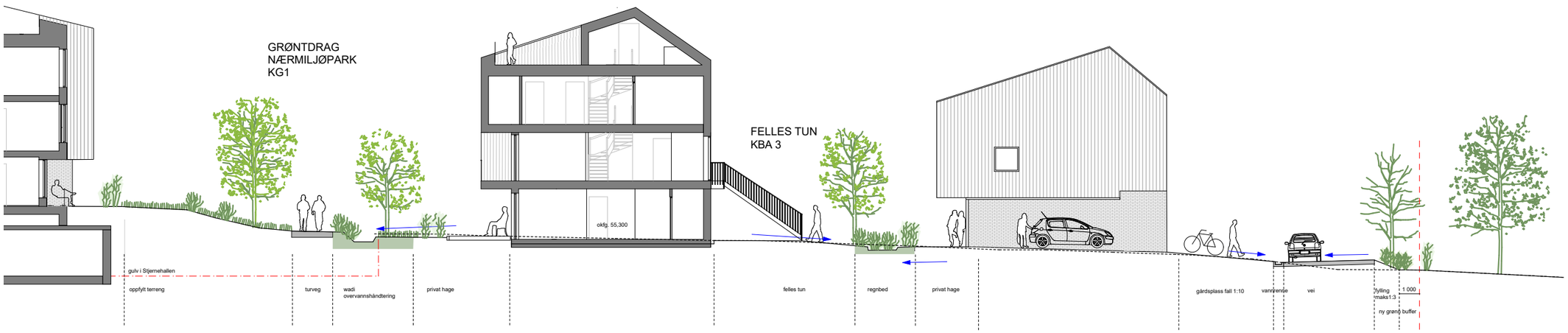
Grøntdraget håndterer overvann fra planområdet, og det skal etableres wadier og regnbed som del av denne blå-grønne strukturen. Elementene som håndterer overvannet kan kombineres med arealer for lek, hvor barn f.eks kan klate og balansere på elementer som plasseres i regnbed og wadier.

Kvartalslekeplassene skal tilby varierte leke og oppholds-arealer og bør utnytte topografien til å etablere akebakke og lekeelementer i terrenget.

Turvegene i grøntdraget lager en runde på ca 350 meter, som vil kunne fungere som er sykkelbane for barn eller som en liten turunde for de som er dårlige til beins.

Vegetasjonen i nærmiljøparken skal framstå variert og naturlig, med bruk av stedegne arter. Felt med busk-vegetasjon vil skjerme de private uteoppholdsarealer fra nærmiljøparken.





a. Snitt viser overgang mellom offentlige, felles og private soner.

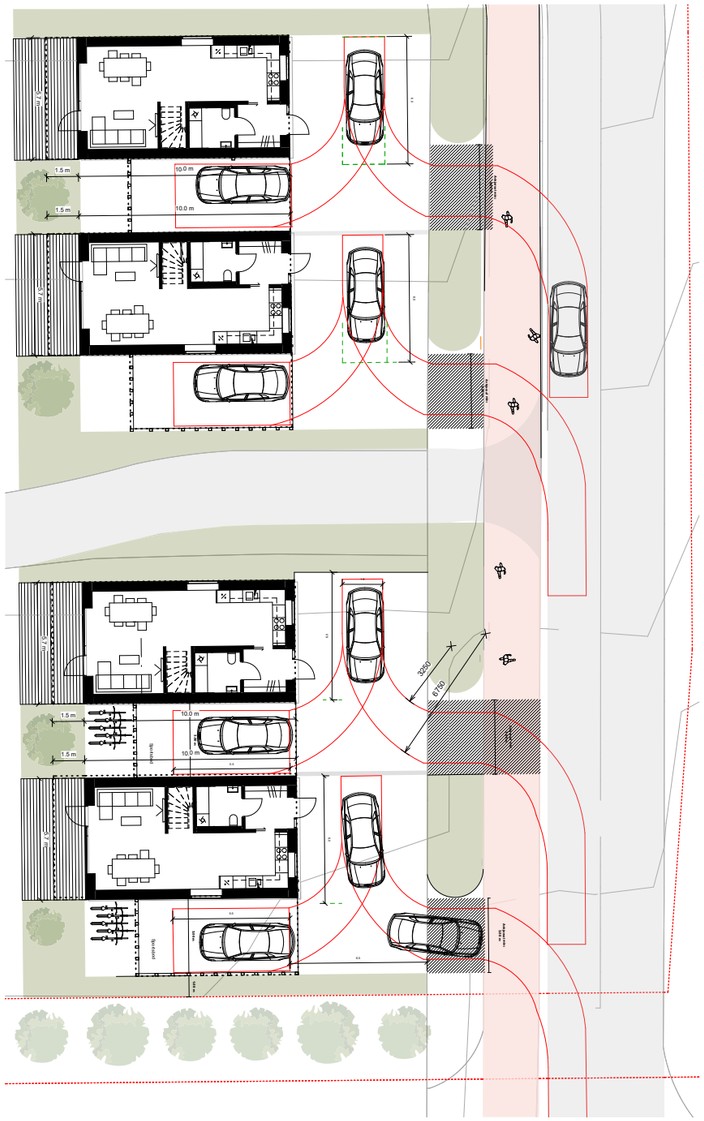
Parkering

Det planlegges for etablering av opptil 135 boenheter i planområdet og det tillates maksimum 1 plass pr. boenhet. Parkeringsanlegg for boligene er lagt helt under terreng med god terrengtilpassing til eksisterende terreng rundt. Innkjørsel til anlegget er via gatetunet som krysser grøntdraget.

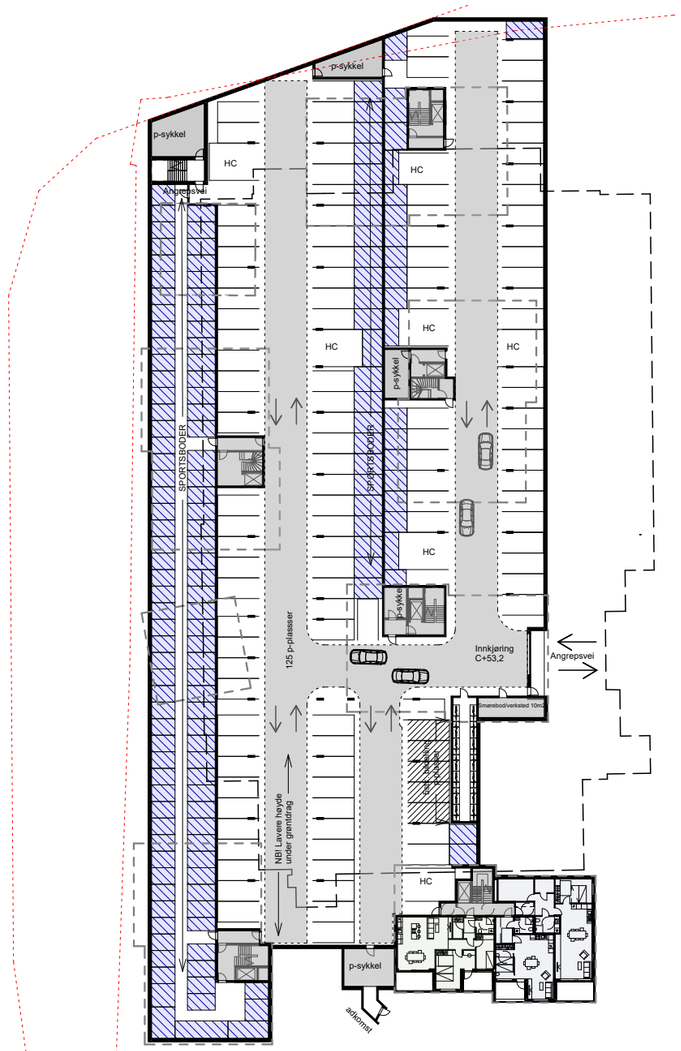
Det er direkte adkomst fra parkeringskjeller til blokkbebyggelse på tunet i nordvest og sørvet, samt to adkomster direkte til det fri.

Bebyggelsen ut mot adkomstvegen i planområdet har privat parkering i garasje / carport mellom boligene, med avkjørsel vegen.

a.



b.



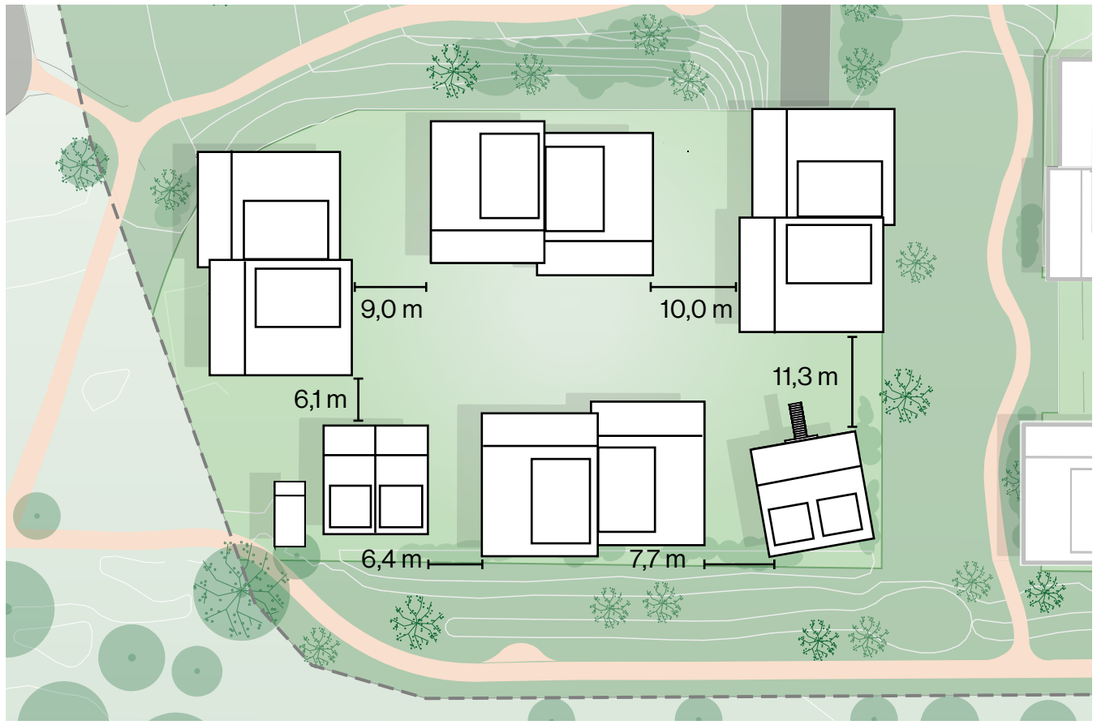
C.

a. Snuplass på egen grunn
utkjøring fra carport - Rekkehus

b. Parkeringskjeller
c. Parkerlngskjeller diagram

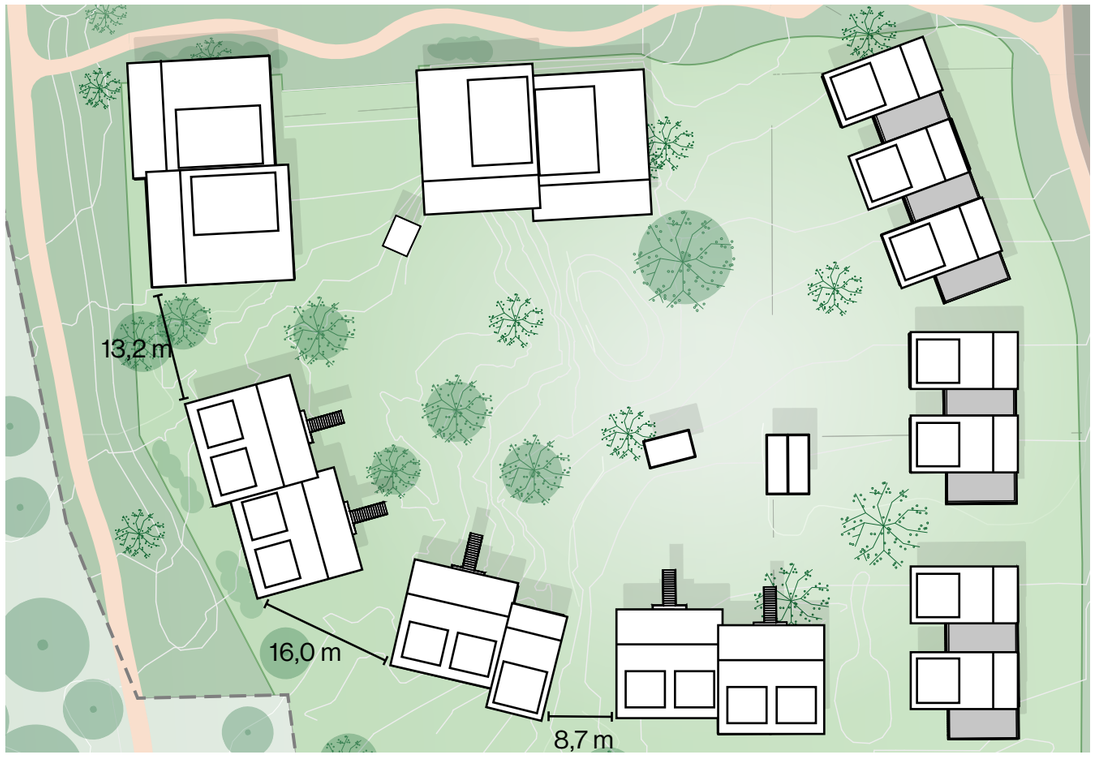
Porøsitet

Oppløst kvartalstruktur bestående av frittstående bygg.



Porøsitet

Oppløst kvartalstruktur bestående av frittstående bygg.



Eksisterende sol og skygge

Eksisterende situasjon

SOLDIAGRAM SOMMERSOLVERV

21 juni kl. 12:00

21 juni kl. 15:00

21 juni kl. 18:00

Sol og skygge

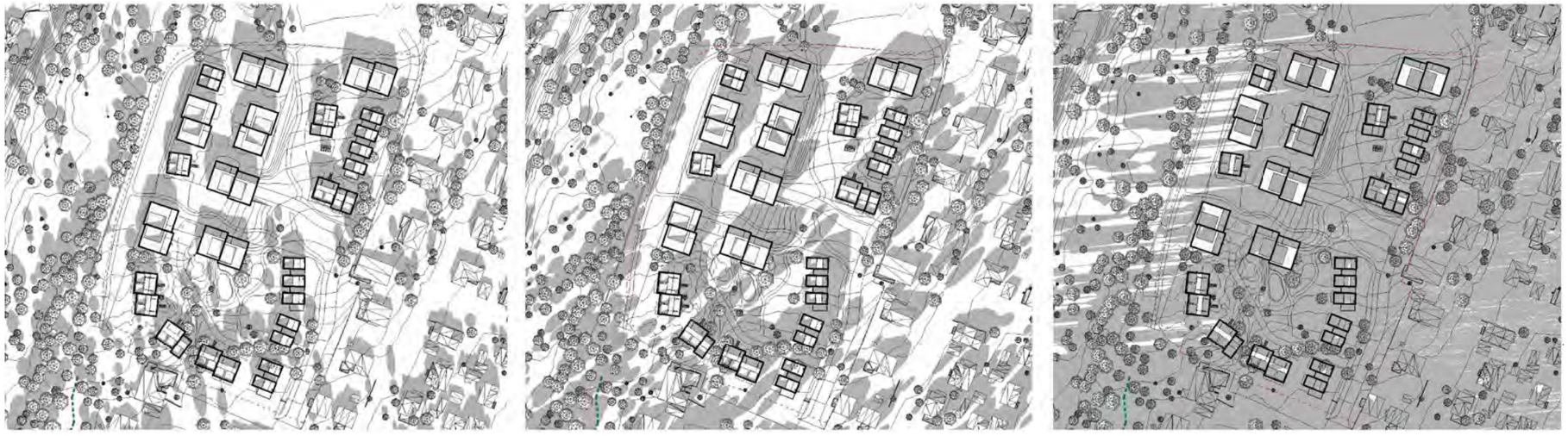
Det skal være sol på minst halve arealet kl. 15:00 ved sommersolverv

Tomte areal = 23 329,5 m2
Solbelyst areal = 14 300 m2
61,3% av tomten er solbelyst kl 15:00

SOLDIAGRAM SOMMERSOLVERV

21 juni kl. 12:00 | 21 juni kl. 15:00 | 21 juni kl. 18:00

SOLDIAGRAM VÅRJEVNDØGN



20 mars kl. 12:00 | 20 mars kl. 15:00 | 20 mars kl. 18:00

BYA

KBA 1- LØVDALSTUNET
KBA1 – 3816 m²
BYA=1800 m²
BYA prosent = 50%

KBA 2 - FINSTADTUNET
KBA 2- 3152 m²
BYA=1250 m²
BYA prosent = 40%

KBA 3 - PEDERSENTUNET
KBA 3– 7714 m²
BYA=2250 m²
BYA prosent = 30%

KBA 1= 3816 m²
KBA 2= 3152 m²
KBA 3= 7714m²

SUM = 14 682m²
BYA TOTALT= 5350m²
BYA prosent totalt = 40%

Utomhusarealer

Det er krav til min 80m2 uteoppholdsareal pr boenhet hvorav:

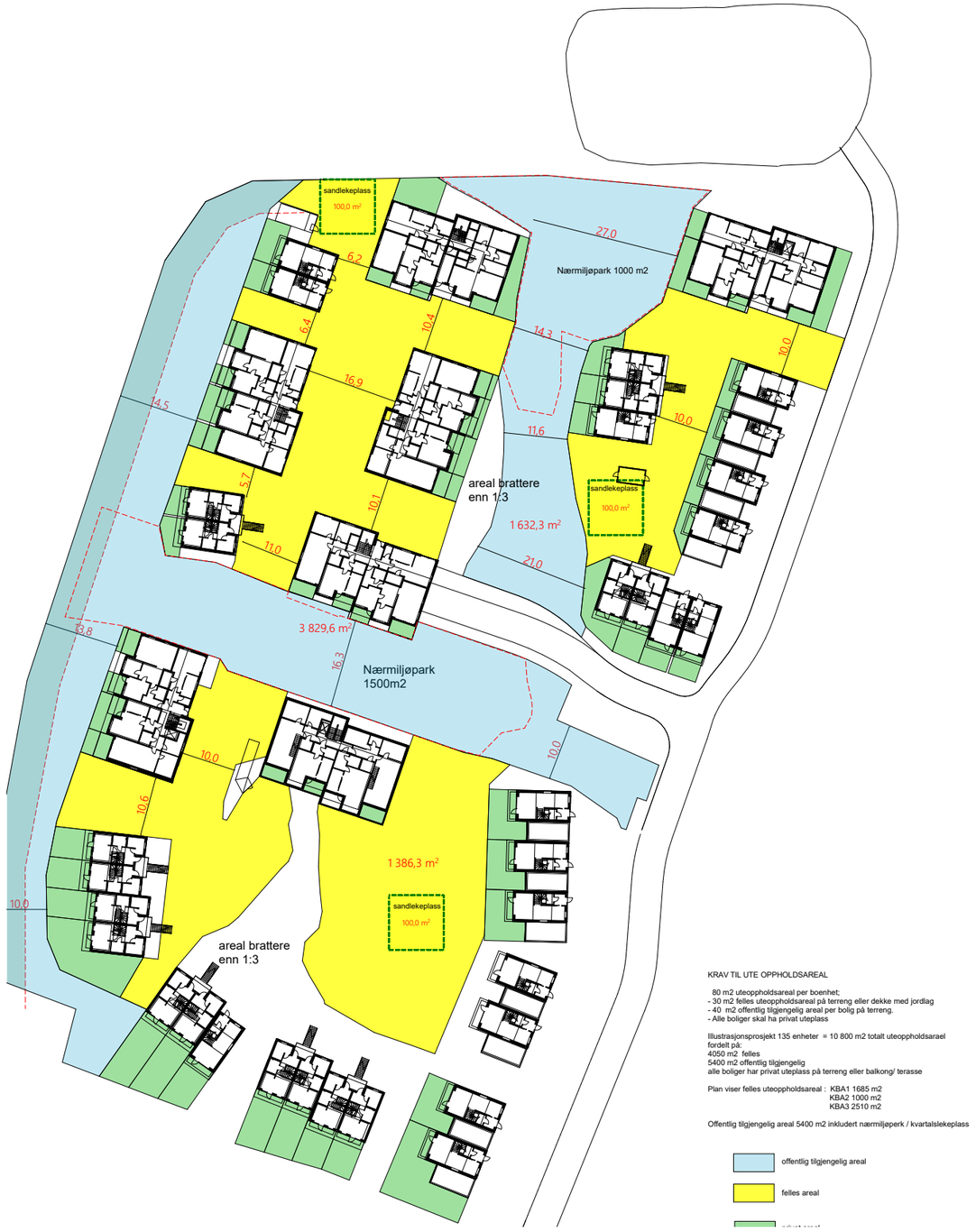
- 30m2 er felles uteoppholdsareael på terreng eller dekke med jordlag
- 40m2 offentlig tilgjengelig areal pr bolig på terreng
- Min 10 m2 privat uteplass

Illustrasjonsprosjektet viser 135 eneheter
Krav til uteoppholdsareal for 135 enheter = 10 800m2 fordelelt på:

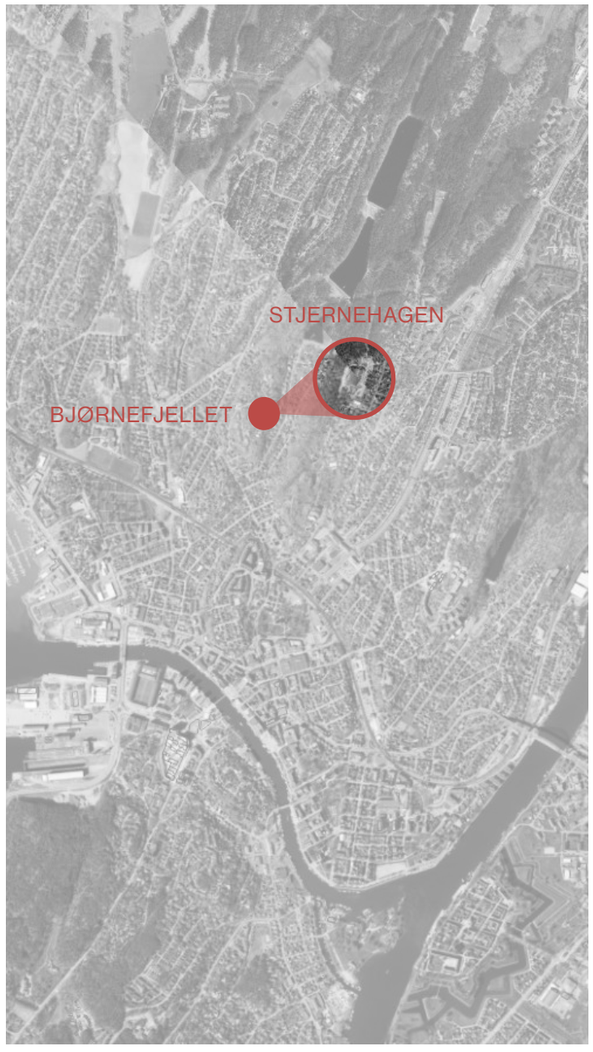
- 4050m2 felles uteoppholdsareal
- 5400 m2 offentlig tilgjengelig areal
Alle boligeer har min 10m2 privat uteoppholdsareael

Plan viser felles uteoppholdsareal:
- KBA 1 = 1750 m2
- KBA 2 = 1000m2
- KBA 3 = 2500m2

Offentlig tilgjengelig arael = 5400 inkludert nærmiljøpark med kvartalslekeplass



Fjernvirkning



Fjernvirkning Bjørnefjellet - Før og etter

Fjernvirkning

Fjernvirkning Kringsjå - Før og etter

ISEGRAN EIENDOM

Line Solgaard
Arkitekter

Studio
Sted

RAPPORT

Risiko- og sårbarhetsanalyse til detaljreguleringsplan for Stjernehagen

OPPDRAGSGIVER
Stjernehallen Eiendom AS

EMNE
Risiko- og sårbarhetsanalyse

DATO / REVISJON: 20. august 2024 / 02
DOKUMENTKODE: 10245242-05-PLAN-RAP-001

Multiconsult

Denne rapporten er utarbeidet av Multiconsult i egen regi eller på oppdrag fra kunde. Kundens rettigheter til rapporten er regulert i oppdragsavtalen. Hvis kunden i samsvar med oppdragsavtalen gir tredjepart tilgang til rapporten, har ikke tredjepart andre eller større rettigheter enn det han kan utlede fra kunden. Multiconsult har intet ansvar dersom rapporten eller deler av denne brukes til andre formål, på annen måte eller av andre enn det Multiconsult skriftlig har avtalt eller samtykket til. Deler av rapportens innhold er i tillegg beskyttet av opphavsrett. Kopiering, distribusjon, endring, bearbeidelse eller annen bruk av rapporten kan ikke skje uten avtale med Multiconsult eller eventuell annen opphavsrettshaver.

Multiconsult

RAPPORT

OPPDRAG	**Stjernehagen – nytt boligfelt Fredrikstad**	DOKUMENTKODE	10245242-05-PLAN-RAP-001
EMNE	Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	Stjernehallen Eiendom AS	OPPDRAGSLEDER	Anders Gaustad
KONTAKTPERSON	Martin Friis	UTARBEIDET AV	Anders Gaustad
GNR./BNR./SNR.	GNR. 208/ BNR.1034, 1031, 1391 M. FL.	ANSVARLIG ENHET	10111062 Miljø Fredrikstad

SAMMENDRAG

Multiconsult Norge AS er engasjert av Stjernehallen Eiendom AS til å utarbeide ROS-analyse for detaljreguleringsplan for Stjernehagen i Fredrikstad kommune.

Hensikten med en ROS-analyse er å gjennomføre en systematisk kartlegging av mulige uønskede hendelser som har betydning for om arealet er egnet til foreslått utbyggingsformål, for derigjennom å identifisere hvordan prosjektet ev. bør endres for å redusere risikoen til et akseptabelt nivå, jf. plan- og bygningslovens § 4-3.

Utsjekk av aktuelle tema for ROS-analysen er gjort ved hjelp av sjekklisten i kapittel 4. ROS-analysen finner at de fleste tema er tilstrekkelig behandlet i foreliggende planforslag.

02	20.08.2024	Revidert analyse etter tilbakemeldinger fra Fredrikstad kommune	ANDEG	MK	MK
01	11.04.2024	Revidert analyse etter tilbakemeldinger fra oppdragsgiver	ANDEG	MK	MK
00	12.10.2022	Risiko- og sårbarhetsanalyse for Stjernehagen	ANDEG	GML	GML
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

Innholdsfortegnelse

1 Innledning 5
1.1 Bakgrunn 5
1.2 Hensikten med ROS-analyser 5
1.3 Begrepsforklaring 5
2 Metode 6
2.1 Bakgrunn og fremgangsmåte 6
2.2 Prosess 7
2.3 Analyseoppsett 7
2.4 Avgrensning av analysen 7
2.5 Kilder 8
2.6 Analyseskjema 8
2.7 Sammenstilling 10
3 Planområdet og utbyggingsformål/tiltak 11
3.1 Dagens situasjon 11
3.2 Utbyggingsformålet 12
4 Identifisering av uønskede hendelser 13
5 Risiko- og sårbarhetsvurdering 19
5.1 Naturgitte forhold/naturhendelser 19
5.2 Kritiske samfunnsfunksjoner og kritisk infrastruktur 19
5.3 Menneske- og virksomhetsbaserte farer 19
6 Oppsummering og konklusjon 19
6.1 Konklusjon ..... **Feil! Bokmerke er ikke definert.**
7 Referanser ..... Feil! Bokmerke er ikke definert.

1 Innledning

1.1 Bakgrunn

Multiconsult Norge AS er engasjert av Stjernehallen Eiendom AS til å utarbeide ROS-analyse for detaljreguleringsplan for Stjernehagen i Fredrikstad kommune. Planen legger til rette for etablering av boligbebyggelse i forbindelse med riving av Stjernehallen. Som en del av planarbeidet skal det gjøres vurderinger av risiko og sårbarhet for planlagt bebyggelse. Denne rapporten presenterer identifiserte risiko- og sårbarhetsforhold og gir en vurdering knyttet til disse.

1.2 Hensikten med ROS-analyser

Krav om ROS-analyser er et generelt utredningskrav som gjelder alle planer for utbygging, i henhold til Plan- og bygningsloven (PBL) § 4-3. Hensikten med ROS-analyse er å sikre et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag for å ivareta samfunnssikkerhet i planområdet, og gi kommunen et godt beslutningsgrunnlag for å ivareta samfunnssikkerhet i arealplanleggingen.

I ROS-analysen identifiseres og vurderes risiko- og sårbarhetsforhold i forbindelse med ønsket utbyggingstiltak i et planområde. Med risiko- og sårbarhetsforhold menes forhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformålet, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Dette kan knytte seg til arealet slik det er fra naturens side, eller som følge av arealbruken.

1.3 Begrepsforklaring

Tabell 1: Begrepsforklaring

Begrep	Beskrivelse
ROS-analyse	Risiko- og sårbarhetsanalyse.
Fare	Med fare menes forhold som kan medføre konkrete stedfestede hendelser som innebærer skade eller tap.
Uønsket hendelse	En hendelse eller tilstand som kan medføre skade på mennesker, stabilitet eller materielle verdier.
Risiko	Uttrykk for den fare som uønskede hendelser/tilstander representerer for mennesker, stabilitet eller materielle verdier. Sannsynligheten for og konsekvensen av ulike hendelser gir til sammen et uttrykk for risikoen som en uønsket hendelse representerer.
Sannsynlighet	Et mål for hvor trolig det er at en bestemt hendelse inntreffer i planområdet innenfor et visst tidsrom.
Sårbarhet	Vurderer motstandsevnen til utbyggingsformålet, samfunnsfunksjonene, evt. barrierer og evnen til gjenopprettelse.
Konsekvens	Virkningen den uønskede hendelsen kan få i et planområde.
Usikkerhet	Handler om å vurdere kunnskapsgrunnlaget.
Barrierer	Eksisterende tiltak som f.eks. flom-/skredvoll, sikkerhetssoner rundt farlig industri eller varslingssystemer som kan redusere sannsynlighet for og konsekvens av en uønsket hendelse.
Tiltak	I oppfølging av funn for ROS-vurderingen kan det bli avdekket behov for tiltak for å redusere risiko og sårbarhet. Dette kan være forbedringer i barrierer eller nye tiltak.

2 Metode

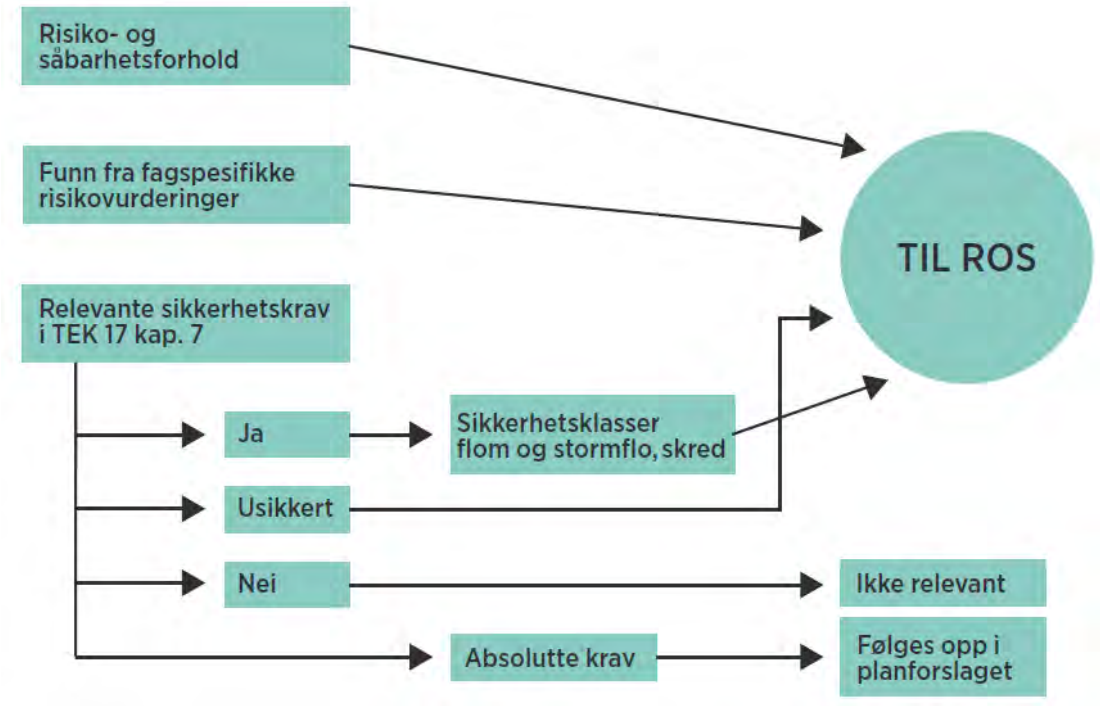
2.1 Bakgrunn og fremgangsmåte

Fremgangsmåten for utarbeidelse av denne ROS-analysen bygger på metode gitt i DSB veileder *«Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging», 2017*, og prinsippene i «*NS 5814:2021 Krav til risikovurderinger»* (1) I veilederen anbefaler DSB at en ROS-analyse omfatter:

- Risiko- og sårbarhetsforhold som er vesentlig for å ivareta samfunnssikkerhet.
- Forhold i omkringliggende områder som kan få konsekvenser for planområdet.
- Endringer i risiko- og sårbarhetsforhold som følge av planlagt utbygging.
- Risiko- og sårbarhetsforhold i kombinasjon, herunder vurdering av endrede konsekvenser når det legges på klimapåslag for relevante naturforhold.
- Mulige konsekvenser av utbyggingen for omkringliggende områder.
- Vurdering av om kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig for å vurdere risiko og sårbarhet, eller om ROS-analysen må følges opp gjennom nærmere kartlegginger.

Metoden tilrettelegger for å fange opp detaljert kunnskap om planområdet og utbyggingsformålet, se Figur 2-1. Risikomomenter til ROS-analysen identifiseres på ulike måter. Det innebærer å identifisere mulige uønskede hendelser gjennom å:

- Kartlegge risiko- og sårbarhetsforhold,
- Vurdere funn fra fagspesifikke risikovurderinger
- Vurdere om sikkerhetskrav i byggteknisk forskrift (TEK 17), kap. 7, er relevante



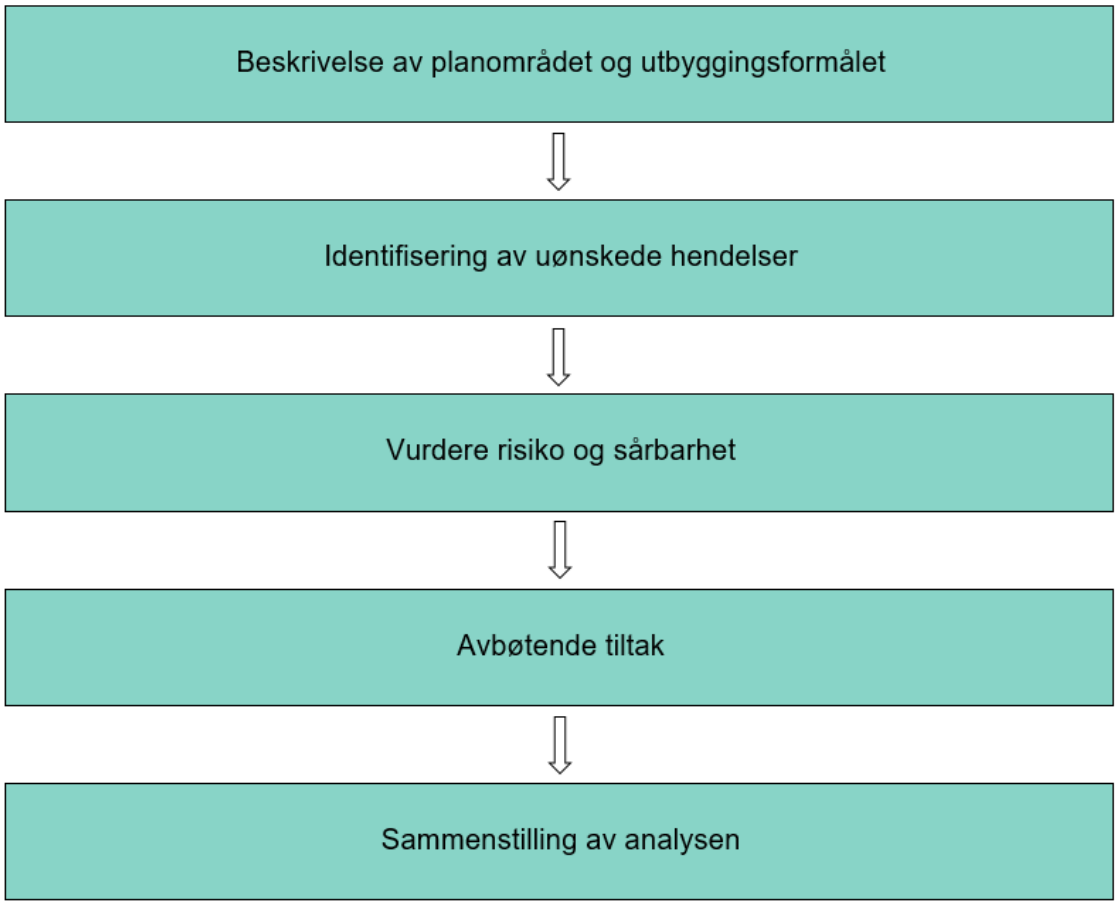
Figur 2-1: Kartlegging av risiko- og sårbarhetsforhold for å identifisere mulige uønskede hendelser. Kilde: DSB veileder «samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging» (2).

2.2 Prosess

I denne saken har man valgt å utarbeide analysen som en ekspertanalyse der fagfolk innen hvert område har bidratt. På grunn av tiltakets begrensede omfang fant man det ikke hensiktsmessig å innkalle til et bredt sammensatt ROS-seminar.

2.3 Analyseoppsett

Oppsettet i denne ROS-analysen tar utgangspunkt i anbefalt oppsett i DSBs veileder, og er inndelt i følgende trinn:



Figur 2-2: ROS-analysens hovedsteg, hentet fra DSBs veileder for Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging.

2.4 Avgrensning av analysen

I henhold til DSB sin veileder skal ROS-analysen inneholde hendelser som kan få konsekvenser for liv og helse, trygghet/stabilitet og eiendom/materielle verdier. Konsekvenser for ytre miljø inngår i begrenset grad, da dette først og fremst omfattes av andre utredninger i planlegging og prosjektering av tiltaket, som f.eks. YM-plan iht. internkontrollforskriften.

Hensikten med ROS-analysen er å påse at forhold som kan medføre *alvorlig* skade på mennesker, miljø, materielle verdier eller samfunnsfunksjoner skal klargjøres i plansaken og ligge til grunn for vedtak av planen. Alvorlige risikoforhold kan medføre krav om endringer, innføring av hensynssoner, planbestemmelser som ivaretar forholdet eller i alvorlige tilfeller at planen frarådes.

Fokus skal rettes mot det som er spesielt ved at virksomheten *lokaliseres som foreslått*, og ikke generelle trekk ved virksomheten som er uavhengig av lokalisering.

Analysen tar i hovedsak for seg forhold som knyttes til driftsfasen, risiko i anleggsfasen vurderes i begrenset grad. Dette forutsettes ivaretatt gjennom reguleringsplan og gjeldende lover og forskrifter. Forhold knyttet til anleggsfasen er kun medtatt dersom den uønskede hendelsen kan få konsekvenser for det omkringliggende området, da dette er relevant for planarbeidet. Uønskede hendelser som f.eks. personskader på anlegget som kan inntreffe i anleggsperioden omfattes av SHA-reglementet, er derfor ikke beskrevet i denne analysen.

Analysen omfatter enkelthendelser, og eventuelle følgehendelser er beskrevet i analyseskjema for den enkelte hendelse. Analysen omfatter ikke flere uavhengige, sammenfallende hendelser.

Denne analysen er utført på detaljreguleringsplan-nivå. På dette nivået er ikke tiltaket ferdig prosjektert. Innenfor de rammer som reguleringsplanen setter kan det være rom for valg av ulike løsninger i byggeplan. Selv om vi gjennom de forutsetningene som er spesifisert i analysen har forsøkt å sette klare rammer for risikovurderingen, kan det være detaljer i løsningsvalg som man ikke har oversikt over på dette planstadiet, og som kan påvirke risikoen.

Analysen som er gjennomført bygger på foreliggende planer og kunnskap. Ved endring i forutsetningene gjennom ny kunnskap eller endringer i løsningsvalg kan risikobildet bli annerledes. Hvis endringer medfører vesentlig økt risiko, må det vurderes om risikoanalysen bør oppdateres. Risikovurderinger må derfor være et løpende tema i videre planarbeid og prosjektering.

2.5 Kilder

Vurderingene i analysen baserer seg på tilgjengelig dokumentasjon om prosjektet, samt på tilgjengelige faglige vurderinger. Dette består i hovedsak av planforslaget med underliggende fagutredninger og offentlig databaser. Kildene i sin helhet kan leses i kapittel 7.

2.6 Analyseskjema

Alle de uønskede hendelsene som er vurdert aktuelle for planområdet er analysert i eget skjema for å identifisere risiko og sårbarhetsforhold, som vist i tabell 2. I skjemaet vurderes mulige årsaker til hendelsen, eksisterende barrierer, sårbarhet, sannsynlighet, konsekvenser og usikkerhet. I tillegg foreslås det forbyggende/risikoreduserende tiltak for planarbeidet.
Som en del av vurderingen av hvert risiko- og sårbarhetsforhold skal sannsynligheten for at en uønsket hendelse skal inntreffe klassifiseres, dvs. det skal anslås hvor hyppig hendelsen kan forventes å inntreffe. Denne vurderingen må bygge på kjennskap til lokale forhold, erfaringer, statistikk og annen relevant informasjon. I denne ROS-analysen har vi benyttet klassifisering som vist i DSBs veileder.

I Tabell 2 er det spesifisert hvilke kriterier som ligger til grunn for vurderingene i analysen. Blant annet er konsekvenser for liv og helse vurdert som store dersom den uønskede hendelsen har dødsfall som verste konsekvens.

Tabell 2: ROS-analyseskjema

Nr.: Gi hendelsen et nr.	Navn uønsket hendelse:	(Navn)
Beskrivelse av uønsket hendelse: Konkret scenario, herunder omfang og hvor i planområdet den inntreffer. Er det særlige forhold fra beskrivelsen av planområdet som er aktuelle?		
Om naturpåkjenninger (TEK 17)	**Sikkerhetsklasse flom/skred**	**Forklaring**
Ja / nei	*F1/F2/F3 eller S1/S2/S3*	***Høy:** 1 gang i løpet av 20 år, 1/20* ***Middels:** 1 gang i løpet av 200 år, 1/200* ***Lav:** 1 gang i løpet av 1000 år, 1/1000*

Årsaker					
Beskriv mulige årsaker					
Eksisterende barrierer					
- *Hva finnes allerede?* - *Videre vurdering må ta hensyn til disse* - *Vurdering av funksjonalitet*					
Sårbarhetsvurdering					
Sårbarhetsvurderingen tar for seg evne til motstand og gjenopprettelse ved utbyggingsformålet, eventuelle eksisterende barrierer og følgehendelser som følge av den uønskede hendelsen.					
Sannsynlighet	Høy	Middels	Lav	Forklaring	
PLAN-ROS SANNSYNLIGHET	*Oftere enn 1 gang i løpet av 10 år. >10 år*	*1 gang i løpet av 10-100 år. 1-10%*	*Sjeldnere enn 1 gang i løpet av 100 år. <1%*	*Vurderingen skjer på bakgrunn av informasjon fra beskrivelsen av planområdet, kjente forekomster av tilsvarende hendelser, eksisterende barrierer eller forventede hendelser i fremtiden. Det gis en forklaring.*	
FLOM OG STORM SANNSYNLIGHET	*1 gang i løpet av 20 år, 1/20*	*1 gang i løpet av 200 år, 1/200*	*1 gang i løpet av 1000 år, 1/1000*		
Konsekvensvurdering					
	Konsekvenskategorier				
Konsekvenstyper	Store	Middels	Små	Ikke relevant	Forklaring
Liv og helse	Død	Alvorlige personskader	Få og små person-skader		Antall skadde og alvorlighet.
Stabilitet	*Bidrar til manglende tilgang på husly, varme, mat eller drikke. Eller kommunikasjon og fremkommelig-het som forårsaker manglende tilgang til lege, sykehus etc.*	*Bidrar til manglende tilgang på kommunikasjon, fremkommelighet, telefon etc. i en kortere periode uten livsviktige konsekvenser*	*Bidrar til manglende følelse av trygghet i nabolaget som ved manglende gate-belysning, uoversiktlig trafikk, glatte veier etc.*		*Antall og varighet.*
Materielle verdier, skadepotensial	*> 10 millioner*	*1 – 10 millioner*	*< 1 million*		*Direkte kostnader. Økonomiske tap knyttet til skade på eiendom.*
Samlet begrunnelse av konsekvens:					
Usikkerhet			Begrunnelse		
Høy, middels, lav			1. *Hvilke data og erfaringer er benyttet? Er dataene/erfaringene relevante for hendelsen? Dersom data eller erfaringer er utilgjengelige eller upålitelige er usikkerheten høy. Beskriv benyttede kilder.* 2. *Har vi forstått hendelsen? Hvordan forstår vi den? Dersom forståelsen er dårlig er usikkerheten høy.* 3. *Er ekspertene som har gjort vurderingen enige? Dersom det er manglende enighet er usikkerheten høy.* 4. *Hvilket plannivå er ROS-analysen gjort på? På reguleringsplan/KP/KDP er tiltaket ikke ferdig prosjektert. Planen kan åpne for valg av ulike løsninger i byggeplan. Det kan være detaljer i*		

	løsningsvalg som man ikke har oversikt over på dette stadiet, og som kan påvirke risikoen. *Dersom hendelsen er forstått, ekspertene er enige og det foreligger tilstrekkelig data som er delvis pålitelige, er usikkerheten middels eller lav. Avhengig av hvor pålitelige dataene er.*
Forslag til tiltak og mulig oppfølging i arealplanleggingen og annet	
Tiltak: - *Foreslå tiltak som kan påvirke sannsynligheten for de uønskede hendelsene, årsakene, sårbarhet, konsekvenser og usikkerhet* - *Er det nødvendig å vurdere flere aktuelle planer, lokalisering og egnethet?* - *Synliggjøre dersom forhold er avdekket, men det ikke skal følges opp av kommunen*	*Oppfølging gjennom planverktøy/info til kommunen etc.:* - *Opprettelse av hensynssoner, bestemmelser, arealformål, krav til byggesak etc.* - *Man kan også foreslå at man skal la være å gå videre med planforslaget* - *Det er viktig at alvorlige forhold kommer frem her slik at de følges opp i planforslaget*

Som vist i Tabell 2 vil bakgrunnen for vurderingen av hver uønsket hendelse komme tydelig frem ved hjelp av at usikkerheten rundt vurderingen også kommer frem av analysen. Dette punktet er ment som en hjelp til kommunen og andre interessenter for å kunne etterprøve vurderingene. Det er derfor viktig at hvert analyseskjema leses i sin helhet, slik at man kan danne en egen mening om de enkelte uønskede hendelsene. Dersom usikkerheten er vurdert til å være høy kan det skyldes:

- Manglende relevante data
- At hendelsen er vanskelig å forstå
- At det er manglende enighet blant ekspertene

Ifm. høring av planforslag med ROS-analyser kan det i disse tilfellene tilføyes ny informasjon for å gjøre vurderingen mindre usikker.

Det foreslås risikoreduserende tiltak i forbindelse med uønskede hendelser. Tiltak som foreslås i analyseskjemaet kan både omfatte tiltak basert på verktøy i plan- og bygningsloven (hensynssoner, arealformål og bestemmelser), men også øvrige tiltak som bør følges opp i videre detaljprosjektering, anleggsfasen og den permanente driftsfasen. Aktuelle tiltak kan være nye tiltak eller forbedringer av eksisterende barrierer. Det kan også være tiltak for å etablere ny kunnskap. Tiltakene kan påvirke sannsynligheten, årsakene, sårbarheten, konsekvensene og usikkerheten ved de uønskete hendelsene.

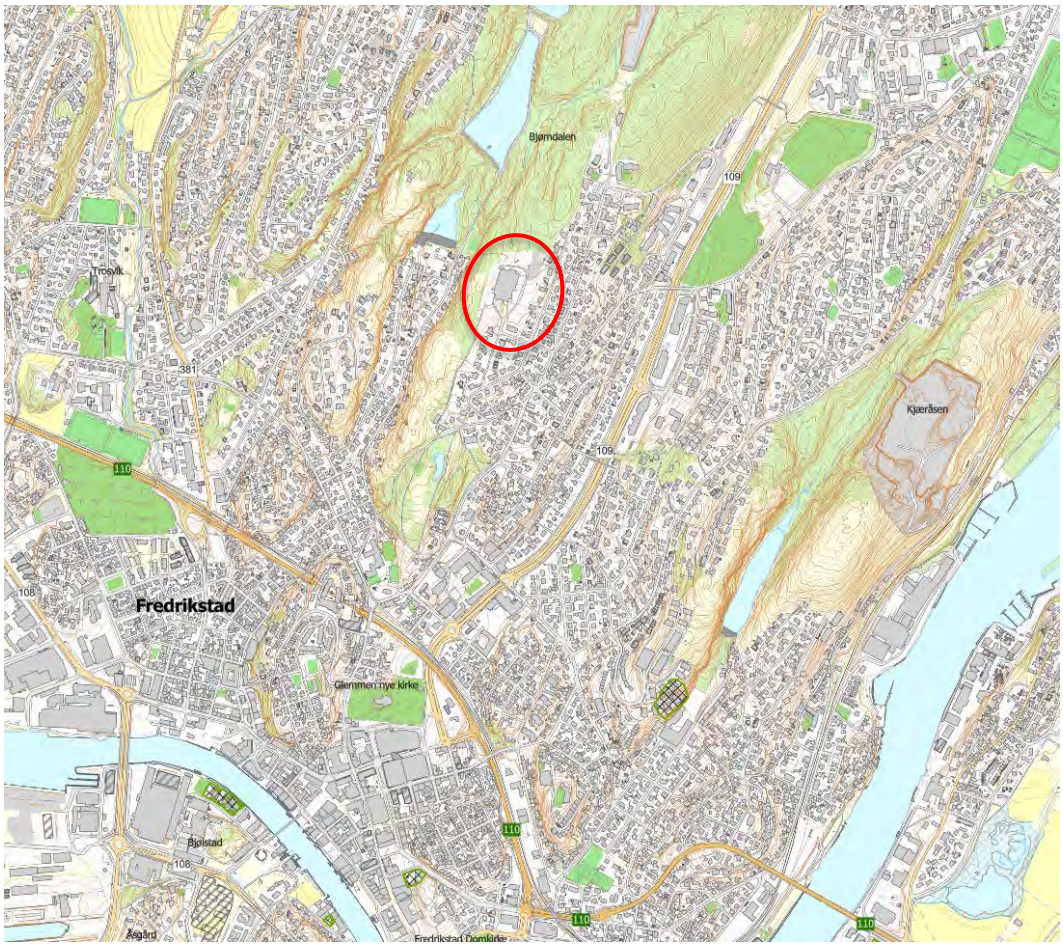
2.7 Sammenstilling

I kapittel 4 vises analyseskjema for mulige uønskede hendelser. I kapittel 5 presenteres risiko- og sårbarhetsvurderinger knyttet til naturgitte forhold/naturhendelser, kritiske samfunnsfunksjoner og kritisk infrastruktur, samt menneske- og virksomhetsbaserte farer. I kapittel 6 presenteres oppsummering og konklusjon.

3 Planområdet og utbyggingsformål/tiltak

3.1 Dagens situasjon

Planområdet er lokalisert i utkanten av boligområdet Trara, ca. 1,5 km nord for Fredrikstad sentrum, som vist i Figur 3-1. Planområdet grenser til Fredrikstadmarka i nord og vest, og boligområder sør og øst.



Figur 3-1: Oversiktskart som viser hvor planområdet (rødt omriss) er lokalisert (arcgis.fredrikstad.kommune.no).

Figur 3-2: Flybilde av området, med planområdet tegnet inn. (ArcGISPro.com)

Planområdet består i hovedsak av eksisterende idrettshall, som er omgitt av grusede og asfalterte parkerings- og kjørearealer. Sørvest i planområdet er det et areal med noe fjell i dagen og små flekker med vegetasjon. Det er ellers også noen gressdekte arealer med enkelte trær innenfor området.

Terrenget innenfor planområdet er relativt flatt, med en helning fra nord mot sør, samt fra vest mot øst. Grunnforholdene innenfor området er i all hovedsak fjell med kun et tynt løsmassedekke.

3.2 Utbyggingsformålet

Stjernehallen Eiendom AS ønsker å legge til rette for boligbebyggelse med et mangfold av boligtyper med 2-4 etasjer. Det legges opp til at boligområdet skal ha en utbygging på mellom 120-150 enheter. Se Figur 3-3 for situasjonsplanskisse. For ytterligere beskrivelse vises det til planbeskrivelse.

Figur 3-3. Foreløpig situasjonsplanskisse med eksisterende ishall tegnet inn. (kilde: Line Solgård AS)

4 Identifisering av uønskede hendelser

I Tabell 3 gis en oversikt over de identifiserte uønskede hendelsene for detaljreguleringsplanen for Stjernehagen. Spesifikk vurdering av hver enkelt hendelse gis i analyseskjemaene i kapittel 5.

Tabell 3: Identifiserte uønskede hendelser

RISIKO- OG SÅRBARHETSFORHOLD	BESKRIVELSE AV UØNSKET HENDELSE	AKTUELT? JA/NEI KOMMENTAR
Naturgitte forhold/naturhendelser Er planområdet utsatt for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko for:		
Sterk vind (storm)	Ut fra områdets beliggenhet vurderes det ikke som spesielt sårbart for skader som følge av sterk vind.	Nei

	Gjennomsnittlig vindstyrke i området er ca. 6-6,5 m/s 80 meter over bakkenivå ifølge NVE (3).	
Bølger/bølgehøyde	Planområdet ligger ikke i nærheten av sjø. Temaet er derfor ikke aktuelt.	Nei
Snø/is	Det er ingen risiko eller sårbarhet utover generell risiko forbundet med temaet. Bygningene blir etter byggteknisk forskrift dimensjonert for å tåle vesentlige snømengder.	Nei
Flom i vassdrag	Det er ingen vassdrag i umiddelbar nærhet som kan påvirke planområdet. Planområdet ligger ikke innenfor flomsoner eller aktsomhetsområder for flom (3).	Nei
Urban flom/overvann	I prosjektet vil overvannet håndteres lokalt med åpne systemer og permeable flater. Landskapet bearbeides slik at vann fra takene og andre harde flater hovedsakelig ledes til det sentrale grøntdraget og til grøntområdet vest på tomten. Her vil vannet forsinkes og fordrøyes. Midt i grøntdraget anlegges et fordrøyningsbasseng hvor regn og flomvann holdes tilbake slik at det ikke samler seg i tomtens søndre del. Ekstremregn kan følgelig håndteres på tomten. Egne regnbed anlegges i nedre del av grøntdraget for å håndtere det lokale vannet i dette området av prosjektet. Tiltakene skal både håndtere infiltrasjon av normalregn, forsinking og fordrøyning av større regnfall samt sikre trygge flomveier for ekstremregn (4).	Nei
Stormflo (høy vannstand)	Planområdet ligger ikke i nærheten av sjø. Temaet er derfor ikke aktuelt.	Nei
Skred (kvikkleire, stein, jord, fjell, snø, inkl. sekundærvirkning (oppdemming, flodbølge), flomras, steinsprang, områdestabilitet/fare for utglidning)	Planområdet består ifølge NGU's løsmassekart (5) hovedsakelig av bart fjell med tynt løsmassedekke. Temaet er derfor ikke aktuelt.	Nei
Store nedbørsmengder	Det er ingen risiko og sårbarhet utover generell risiko forbundet med temaet. Ut fra områdets beliggenhet, øverst i et mindre nedbørsfelt, vurderes det som lite sårbart for skader som følge av store nedbørsmengder. Det legges opp til lokal overvannshåndtering, som også vil sørge for at nedstrømssituasjonen blir bedre enn dagens. Se punkt ovenfor om urban flom/overvann.	Nei
Skog- og lyngbrann	Planområdet består av lite vegetasjon, mens det grenser til Fredrikstadmarka i nord og vest. Vegetasjonen i planområdet er hovedsakelig i form	Nei

	av enkelte busker og trær. Det vurderes ikke å være spesiell fare for større skog- eller lyngbrann.	
Erosjon	Planområdet består av bart fjell, med et tynt løsmassedekke. Temaet er derfor ikke aktuelt.	Nei
Radon	NGU sitt aktsomhetskart for radon (5) viser at planområdet ligger i et område markert med høy aktsomhetsgrad. Byggteknisk forskrift (TEK17) stiller krav til håndtering av radon som vil følges videre i byggesak. I bygning med rom for varig opphold skal årsmiddelverdi for radonkonsentrasjon ikke overstige 200 Bq/m^3. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet anbefaler en tiltaksgrense på 100 Bq/m^3 . Bygning med rom for varig opphold skal ha radonsperre mot grunnen, og være tilrettelagt for trykkreduserende tiltak i grunnen under bygningen som kan aktiveres når radonkonsentrasjonen i inneluften overstiger 100 Bq/m^3 (se § 13-5. Radon). Det forutsettes at Radon vil hensyntas i prosjektering av byggene, og at det ikke vil utgjøre en spesiell risiko her.	Nei
Grunnvann	Det er ikke kartlagt spesiell risiko i forbindelse med grunnvannstanden i området. Ifølge Granada (6) ligger det to fjellbrønner for energi like sør for planområdet, men brønnene vil ikke berøres av tiltaket.	Nei
Naturlige terrengformasjoner som utgjør fare (stup, vann, etc.)	Det finnes ingen naturlige terrengformasjoner innenfor planområdet som utgjør fare.	Nei
Kritiske samfunnsfunksjoner og kritiske infrastrukturer Kan planen/tiltaket få konsekvenser for strategiske områder og funksjoner:		
Samferdselsårer som vei, jernbane, luftfart, skipsfart, bru, tunnel og knutepunkt	I fremtidig situasjon planlegges det for opptil 140 boliger med en parkeringsdekning på maks 1 parkeringsplass/bolig. All trafikk tilknyttet Stjernehallen vil i fremtiden utgå og trafikkmengdene tilknyttet Fredrikstadmarka avhenger av plassering av utfartsparkeringen. Beregninger viser at boligene vil generere transport fra 560 kjøretøy/døgn. I et alternativ beholdes trafikkmengdene til utfartsparkeringen. Disse avhenger i stor grad av sesong og værmelding, men beregnes grovt å være under 100 kjøretøy/døgn. Dette er den gjennomsnittlige turproduksjonen per døgn. I tillegg til at trafikkmengdene endres vil døgn-, ukes- og årsvariasjonen endres. Makstimen forventes å utgjøre en mindre del av døgntrafikken. Den vil også gå fra å være i forbindelse med kamper, gjerne i helger, til å være innenfor de typiske morgen- og ettermiddagsrushene på hverdager i likhet med det øvrige veinettet. I makstimen for det øvrige veinettet forventes antall kjøretøy å øke fra å være ubetydelig til opptil 84	Nei, trafikkavvikling er tilstrekkelig behandlet i eget notat (7).

	kjøretøy/time. Endringen på stjernehalltomten til fremtidig situasjon gjør at det må vurderes nye løsninger for adkomst til utfartsparkeringen som sørger for like bra eller bedre tilgang til Fredrikstadmarka. Det er undersøkt tre scenarier. I første scenario foreslås det å flytte utfartsparkeringen til Ilaveien ved fv. 109. I de to andre foreslås det å beholde eksisterende plassering og enten etablere en adkomstvei fra øst eller fra sør, men adkomstveien fra øst ble vurdert som uaktuell. Scenariet med adkomstvei fra sør er det som ligner mest på dagens situasjon (7).	
Infrastruktur for forsyning av vann, avløps- og overvannshåndtering, energi/el, gass og telekommunikasjon	Det er etablert infrastruktur i området i tilknytning til eksisterende boligfelt. VA-anlegg i Traraveien er nylig oppgradert, og det eksisterer to-veis forsyning i vannledningsnettet. Området ligger i en høytrykksone og får sin vannforsyning fra trykkforsterkeren i Ilaveien. Fra trykkforsterkeren er det en ledning som fører vannet frem til reguleringsplanområdet. Brannvannsdekning virker dermed å være ivaretatt. Eksisterende infrastruktur er sårbar knyttet til anleggsarbeider, og dette må derfor hensyntas i anleggsfasen. Det er ikke kartlagt spesiell risiko knyttet til teknisk infrastruktur.	Nei
Tjenester som skoler, barnehager, helseinstitusjoner og nød- og redningstjenester	Det ligger ingen skoler, barnehager, helseinstitusjoner, nød- eller redningstjenester i eller i umiddelbar nærhet til planområdet, og tiltaket vil ikke redusere fremkommelighet for nød- og redningstjenester. Tiltaket legger opp til etablering av 120-150 boenheter som kan medføre noe økt behov for barnehage- og skoleplasser i nærområdet.	Nei
Brannvannsforsyning	Området ligger i en høytrykksone og får sin vannforsyning fra trykkforsterkeren i Ilaveien. Fra trykkforsterkeren er det en ledning som fører vannet frem til reguleringsplanområdet. Brannvannsdekning virker dermed å være ivaretatt.	Nei
Bortfall av strøm	Det er ingen risiko eller sårbarhet for bortfall av strøm utover generell risiko og sårbarhet forbundet med temaet.	Nei
Utrykningstid politi, ambulanse og brann	Utrykningstid for politi, ambulanse og brann er tilfredsstillende. Det er ca. 2,3 km (5 min.) med bil til Fredrikstad brannstasjon og 1,6 km (4 min) med bil til politistasjon. Fra Helsehuset (legevakt, der ambulansetjeneste er lokalisert) er det 3,9 km med bil (8 min). Tidsestimat er ikke medregnet økt fart	Nei

	på grunn av utrykning. Tiltaket vil ikke redusere fremkommeligheten for utrykningskjøretøy.	
Forsvarsområde	Det er ingen kjente forsvarsområder i eller i nærheten av planområdet.	Nei
Ivaretakelse av sårbare grupper.	Det er i eksisterende situasjon ingen sårbare grupper innenfor planområdet. Tiltaket vil imidlertid tilrettelegge for beboere i flere aldersgrupper. Hjemmeboende eldre er eksempel på en potensiell sårbar gruppe innenfor planområdet. Det er imidlertid ingen risiko og sårbarhet utover generell risiko forbundet med dette temaet, og det vil tilrettelegges for universell utforming i henhold til gjeldende tekniske krav.	Nei
Dambrudd	Det er registrert tre dammer i nærheten (Bjørndalsdammene), men to av disse ligger betydelig lavere i terrenget (hhv. 38 og 49 moh.) enn Stjernehallen (56 moh.) og vil ikke påvirke planområdet. Den tredje og høyest beliggende dammen (kalt tredje dam, 56 moh.) ligger 700 m fra planområdet. Et eventuelt dambrudd her vil ha utløp mot andre dam, og videre til første dam uten at det vil påvirke planområdet.	Nei
Menneske- og virksomhetsbaserte farer Kan planen føre til:		
Ulykke med farlig gods	Tiltaket legger ikke opp til transport av farlig gods, og det finnes heller ikke slike områder i umiddelbar nærhet til planområdet.	Nei
Trafikkulykker (ulykke i avkjørselspunkt, med syklende/gående, anleggsgjennomføring, eller andre ulykkespunkter)	De siste ti årene er det registrert syv trafikkulykker i en kjøreavstand på 1 km fra planområdet. Tre av disse ulykkene involverte myke trafikanter, de resterende involverte kun kjøretøy (7). Det vurderes at risikoen for trafikkulykker ikke endres vesentlig som følge av at planen settes til liv. Det forutsettes videre at anleggsområdet sikres godt for å unngå ferdsel i byggeperioden.	Nei
Virksomhet som håndterer farlige stoffer (kjemikalier, eksplosiver, olje/gass, radioaktivitet, storulykkevirksomheter)	Det er ingen kjente virksomheter med farlige stoffer i nærhet av planområdet, og tiltaket omfatter heller ikke etablering av slike.	Nei
Fare for akutt forurensning på land eller i sjø, oljeutslipp, etc.	Det er ikke kartlagt forurenset grunn innenfor eller i nærheten av planområdet ifølge Miljødirektoratet sitt kart over grunnforurensning (8). Det er heller ikke planlagt etablering av virksomheter som medfører slik forurensning. Det er en nedgravd oljetank inntil bygget. Oljetanken er rengjort, men det er usikkert om det har vært flere tanker på området og om noen av disse har vært lekk. Det kan dermed ikke utelukkes at grunnen i tilknytning til	Nei

	tanken er forurenset. Det må derfor gjøres nødvendige undersøkelser og tas prøver av massene rundt tanken, slik at eventuelle forurensninger avdekkes. Miljøundersøkelser er en egen utredning i senere fase (se kap. 2.4) og vil dermed ikke være et tema videre i denne analysen.	
Elektromagnetiske forhold	Det er ikke registrert noe anlegg eller kabler innenfor planområdet.	Nei
Fare for sabotasje/terrorhandlinger	Det er ingen spesielle mål for sabotasje/terrorhandling i eller i nærheten av planområdet. Tiltaket omfatter heller ikke slike.	Nei
Gruver, åpne sjakter, etc.	Det er ingen gruver, åpne sjakter, etc. i eller i nærheten av planområdet.	Nei

I gjennomgangen av mulige risikoforhold er det ikke identifisert hendelser som må vurderes nærmere.

5 Risiko- og sårbarhetsvurdering

5.1 Naturgitte forhold/naturhendelser

ROS-analysen har ikke avdekket forhold som er gjenstand for risiko- og sårbarhet ut over det som er omtalt og behandlet i planforslaget.

5.2 Kritiske samfunnsfunksjoner og kritisk infrastruktur

ROS-analysen har ikke avdekket forhold som er gjenstand for risiko- og sårbarhet ut over det som er omtalt og behandlet i planforslaget. Kritiske samfunnsfunksjoner og kritisk infrastruktur anses som tilstrekkelig ivaretatt som tema i planforslaget.

5.3 Menneske- og virksomhetsbaserte farer

ROS-analysen har ikke avdekket forhold som er gjenstand for risiko- og sårbarhet ut over det som er omtalt og behandlet i planforslaget.

6 Oppsummering og konklusjon

ROS-analysen finner at de identifiserte risiko- og sårbarhetsforholdene er tilstrekkelig behandlet i foreliggende planforslag.

Analysen viser at det gjennom planlegging og risikoreduserende tiltak vil være mulig å redusere sannsynligheten, årsakene, sårbarheten, konsekvensene og usikkerheten ved de identifiserte mulige uønskete hendelsene.

7 Referanser

1. **Norsk Standard.** *NS 5814:2021 Krav til risikovurderinger.*
2. **Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB).** *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging.* s.l. : DSB, 2017.
3. **Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE).** *NVE atlas.* [Internett] https://atlas.nve.no/Html5Viewer/index.html?viewer=nveatlas#.
4. **Line Solgaard Arkitekter AS og Studio Sted AS.** *Planinitiativ for Stjernehallentomten i Fredrikstad kommune.* 2021.
5. **Norges geologiske undersøkelse (NGU).** *NGU kart på nett.* [Internett] https://www.ngu.no/emne/kart-pa-nett.
6. **Norges geologiske undersøkelse (NGU)**. *Granada - nasjonal grunnvannsdatabase.* [Internett] https://geo.ngu.no/kart/granada_mobil/.
7. **Multiconsult Norge AS.** *10245242-02-RIT-RAP-001-Trafikkanalyse Stjernehagen 29.09.2022.*
8. **Miljødirektoratet.** Grunnforurensningsdatabase. *Grunnforurensning.* [Internett] https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/.

parkering til marka
justert gangsti
lek
sandvolley
Nærmiljøpark
trening
oppstillingsplass brannbil
inngang p-kjeller
hensynssone
eks. trær
wadi for overvann
regnbed
felles parsellhage
drivhus
wadi
akebakke
plass til tømmebil
renovasjon
felles ute
eks svaberg
trafo
Utfarten
Ishallveien
A10-1

eks koter 0,5m
nye koter 0,5m
eks trær
nye trær
nye buskfelt
turveg/fortau

0 10 20 30 40 50

N

REVISJONER:

Rev 01. 30.09.24 Endringer iht tilbakemeldinger kommunen:
Nærmiljøpark, Sandvolleybane,hekker fjernet, trafo flyttet, turvei justert trase.

Rev 02. 21.03.25 Endringer iht tilbakemeldinger kommunen:
Justert anlegg for overvann, ikke del av nærmiljøpark

Rev 03. 22.05.26 Revisjon etter høring og offentlig ettersyn

Prosjekt:
Stjernehagen

Kontroll prosjekt:
Sign.: Kontroll:

Tiltakshaver:
Stjernehallen Eiendom AS

Gnr./Bnr./Festenr.:
Gnr/Bnr/Festenr

Prosjekterende:
Studio Sted AS

Rev 03 22.05.26

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato:
26.08.24

Tegning:
Landskapsplan

Målestokk:
1:500 / A2

Tegningsnr.:
A10-1

RAPPORT

Trafikkanalyse Stjernehagen

OPPDRAGSGIVER

Isegran Eiendom

EMNE

Trafikkanalyse Stjernehagen

DATO / REVISJON: 30. april 2026 / 04

DOKUMENTKODE: 10245242-02-RIT-RAP-001

Multiconsult

Dette dokumentet har blitt utarbeidet av Multiconsult på vegne av Multiconsult Norge AS eller selskapets klient. Klientens rettigheter til dokumentet er gitt for den aktuelle oppdragsavtalen eller ved anmodning. Tredje parter har ingen rettigheter til bruk av dokumentet (eller deler av det) uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra Multiconsult. Enhver bruk at dokumentet (eller deler av det) til andre formål, på andre måter eller av andre personer eller enheter enn de som er godkjent skriftlig av Multiconsult, er forbudt, og Multiconsult påtar seg intet ansvar for slikt bruk. Deler av dokumentet kan være beskyttet av immaterielle rettigheter og/eller eiendomsrettigheter. Kopiering, distribusjon, endring, behandling eller annen bruk av dokumentet er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra Multiconsult eller annen innehaver av slike rettigheter.

Multiconsult

RAPPORT

OPPDRAG	**Stjernehalltomten i Fredrikstad**	DOKUMENTKODE	10245242-02-RIT-RAP-001
EMNE	Trafikkanalyse Stjernehagen	OPPDRAGSLEDER	Lise Mari Nygaard
OPPDRAGSGIVER	**Isegran Eiendom**	UTARBEIDET AV	Pauline Galteland Lund, Idar Bækken
KONTAKTPERSON	Martin Friis	ANSVARLIG ENHET	10103052 Mobilitet og samfunnsanalyse
TILGJENGELIGHET	Åpen		

SAMMENDRAG

I forbindelse med reguleringen av boligområdet Stjernehagen som skal etableres der ishockeyhallen Stjernehallen er i dag er det utarbeidet en trafikkanalyse. Det er gjennomført trafikkregistreringer i dagens situasjon og beregnet nyskapt trafikk.

Ettersom det er en idrettshall og utfartsparkering vil trafikken til området variere i stor grad. Det er gjennomført tre trafikktellinger på dager med fint vær. Det var forventet mye trafikk alle tre dagene. På dagen med sesongens første kamp var det ca. 1 000 kjøretøy. På dagen med treningskamp var det ca. 500 kjøretøy, hvorav ca. 100 kom i makstimen. Når hallen var stengt ble det registrert ca. 250 kjøretøy. Basert på registreringene antas det at det er rundt 200 kjøretøy/døgn som skal til/fra Fredrikstadmarka når det er fint vær. Gjennomsnittlig årsdøgntrafikk (ÅDT) er antagelig lavere, men på en kampdag forventes 1 000 kjøretøy/døgn.

I fremtidig situasjon planlegges det for 135 boliger med en parkeringsdekning på maks 1 parkeringsplass per bolig. All trafikk tilknyttet Stjernehallen vil i fremtiden forsvinne, men trafikkmengdene tilknyttet Fredrikstadmarka forblir. Boligene beregnes å generere 540 kjøretøy/døgn, i tillegg til de under 100 kjøretøy/døgn fra eksisterende situasjon. Dersom parkeringsdekningen øker fra 1,0 til 1,2 parkeringsplasser/bolig anslås turproduksjonen tilknyttet boligene å øke med ca. 20 % til 650 kjøretøy/døgn.

Dette er den gjennomsnittlige turproduksjonen per døgn. Makstimen forventes i fremtidig situasjon å utgjøre en mindre andel av døgntrafikken. Den vil også gå fra å være i forbindelse med kamper, gjerne i helger, til å være innenfor de typiske morgen- og ettermiddagsrushene på hverdager i likhet med makstimen for det øvrige veinettet. Antallet kjøretøy i makstimen for det øvrige veinettet forventes å øke fra å være ubetydelig til å være opptil 81 kjøretøy/time. Sammenlignet med dagen med treningskamp og fint vær er døgntrafikken noe høyere og makstimen noe lavere.

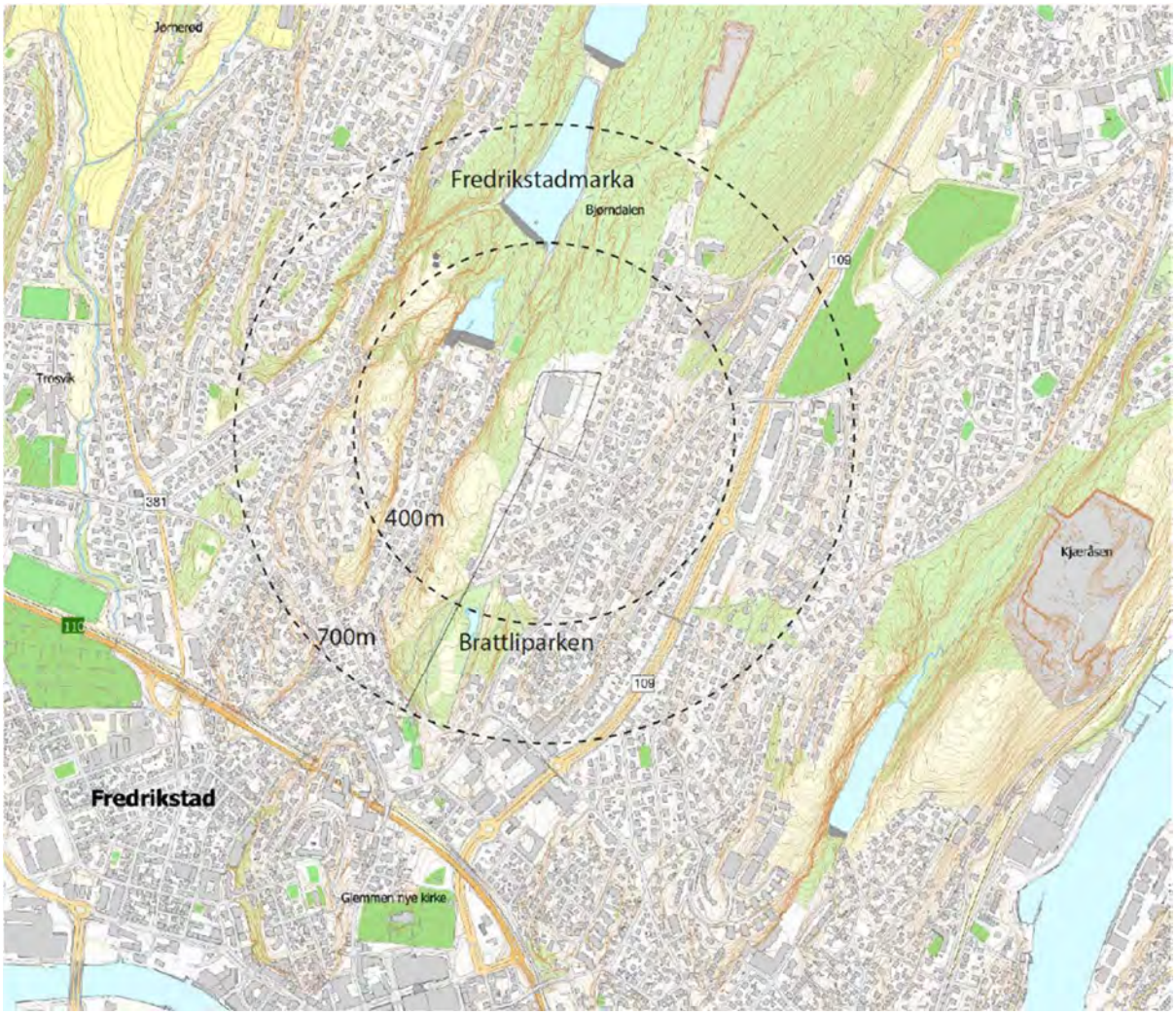
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV
04	27.04.2026	Oppdateringer etter førstegangshøring	Pauline Galteland Lund	Idar Bækken	Idar Bækken
03	12.03.2024	Oppdatert boligtall og utomhusplan	Pauline Galteland Lund	Idar Bækken	Idar Bækken
02	29.09.2022	Oppdaterte boligtall og kommentarer fra arkitekt	Pauline Galteland Lund	Idar Bækken	Idar Bækken
01	21.09.2022	Mindre endringer etter tilbakemelding fra arkitekt	Pauline Galteland Lund	Idar Bækken	Idar Bækken
00	14.09.2022	Trafikkanalyse for Stjernehallen	Pauline Galteland Lund	Idar Bækken	Idar Bækken

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 Innledning 5
2 Dagens situasjon 6
2.1 Forhold for myke trafikanter og kollektivdekning 6
2.2 Parkering 7
2.3 Trafikkforhold 7
2.4 Trafikkmengder 9
3 Fremtidig situasjon 11
3.1 Utbedring for myke trafikanter 12
3.2 Turproduksjon 12
4 Konklusjon 12
5 Referanser 14

1 Innledning

Denne trafikkanalysen utarbeides i forbindelse med ny regulering av boligområdet Stjernehagen. I dagens situasjon ligger Stjernehallen på den aktuelle tomten. Stjernehallen er en innendørs ishockeyhall nord i Fredrikstad sentrum. Tomten grenser i vest og nord mot Fredrikstadmarka.



Figur 1-1: Lokalisering av planområdet (Line Solgaard Arkitekter AS og Studio Sted AS, 2021).

Nord for planområdet ligger en parkeringsplass som brukes av folk som skal i marka. Området er regulert til friluftsparkering i kommuneplanen, men kommuneplanen har ikke regulert inn en adkomst til parkeringsplassen. I forbindelse med oppstart av planarbeidet, vedtok planutvalget at arbeidet kunne igangsettes med følgende forutsetning:

"Muligheten for utfartsparkering med tilstrekkelig kapasitet skal opprettholdes i området. Adkomsten via Moreneveien videreføres som en gang-/ sykkel-forbindelse og anbefales ikke opparbeidet for biltrafikk. Det utarbeides en mobilitetsplan som viser en helhetlig løsning for tilgjengelighet og utfartsparkering."

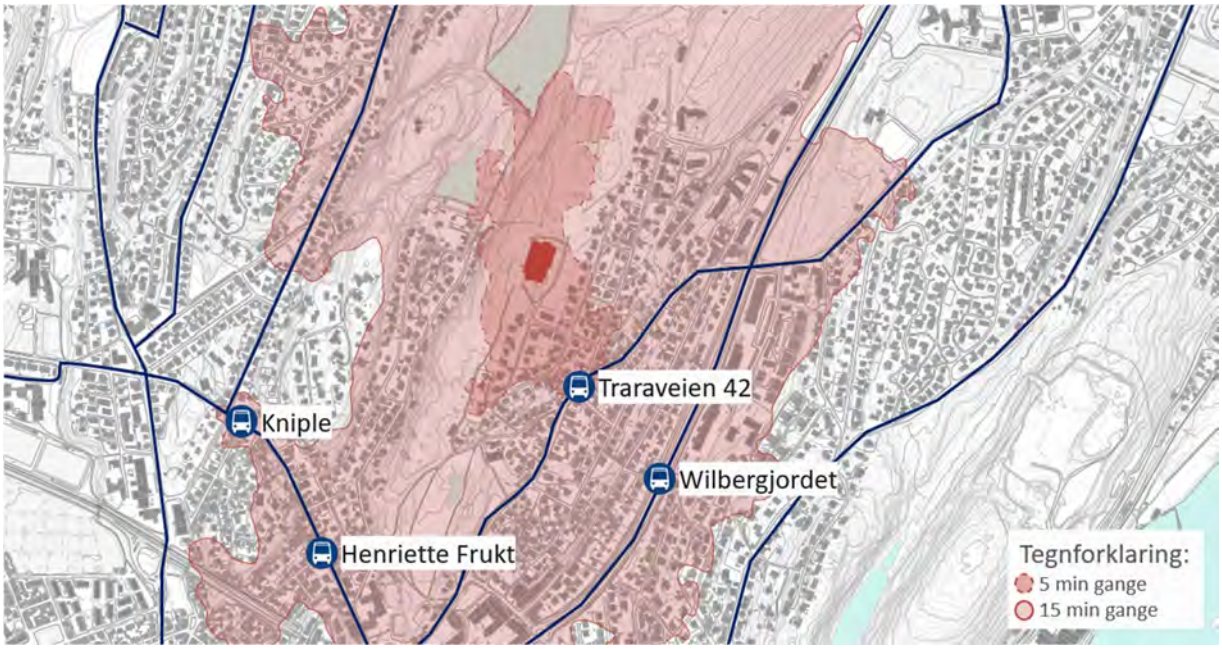
For å finne den beste løsningen for frilutftsparkeringen, planområdet og omkringliggende boligområdet, er det vurdert alternative løsninger.

Da det ble gjennomført trafikktellinger i forbindelsen med trafikkberegningene ble også utnyttelsen og kapasiteten på eksiterende parkeringsareal ble registrert.

2 Dagens situasjon

2.1 Forhold for myke trafikanter og kollektivdekning

I gatene rundt planområdet er det i hovedsak lagt opp til blandet trafikk. Her er det fartsgrensesone 30 km/t som er vanlig for boligområder med lave trafikkmengder. Traraveien har langsgående fortau. I denne veien er det mer trafikk, blant annet en kollektivrute og fartsgrense 40 km/t.



Figur 2-1: Oversikt over bussholdeplassene og -rutene i en gangavstand på 15 minutter fra Stjernehallen.

Figur 2-1 viser hvilket område som er innen 5 og 15 minutters gange. Innen 15 minutters gange er det holdeplasser for 12 kollektivruter. Det er kun nærmeste holdeplass for hver rute som vises. Hvilke holdeplasser som tar hvilke ruter, frekvenser og avstander til holdeplassene kommer frem i tabell 1.

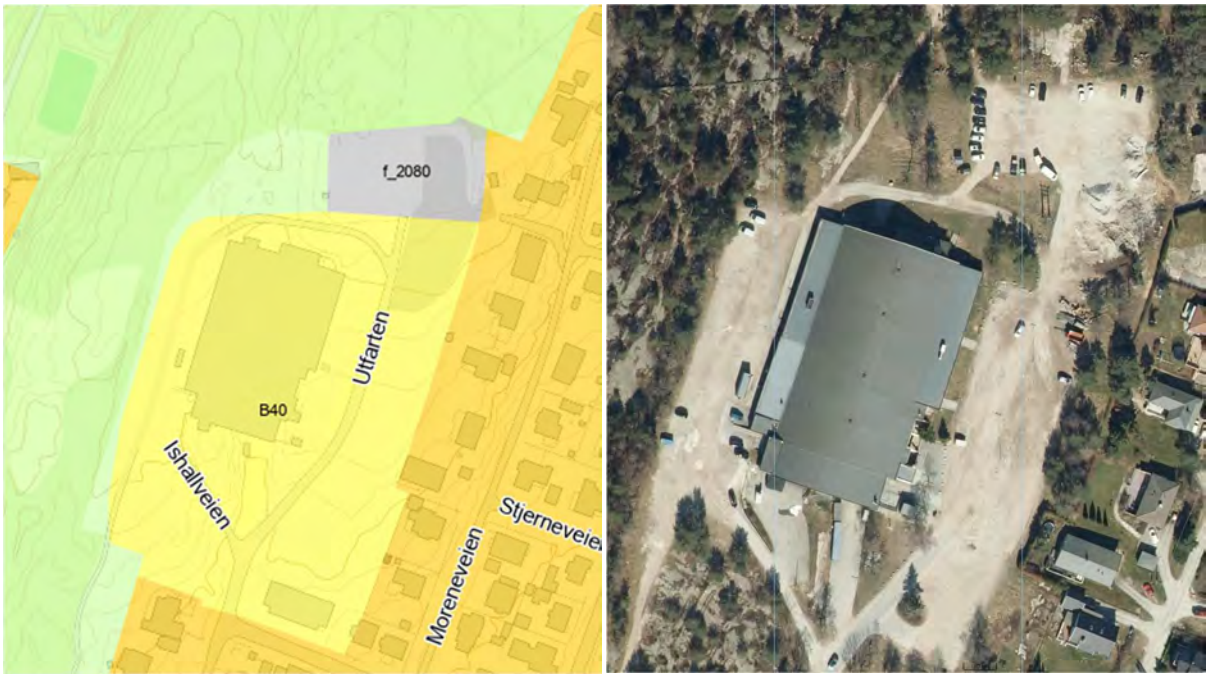
Tabell 1: Oversikt over kollektivdekningen innen 15 minutters gange fra planområdet.

Holdeplass	Rute		Frekvens i rushtimene	Gangavstand
Traraveien 42	110	Lisleby – Fredrikstad	1 hver 2. time	Ca. 250 m
	120	Lisleby – Trara – Fredrikstad	1 hver 2. time	
Wilbergjordet	1	Sarpsborg – Fredrikstad	8 avg./time	Ca. 650/750 m
	4	Kalnes – Fredrikstad	2 avg./time	
	8	Rekustad – Fredrikstad – Øra	2 avg./time	
	162	Greåker vgs. – Fredrikstad	3 avg./time (en retning)	
	163	Kalnes vgs. – Fredrikstad	2 avg./time (en retning)	
	164	Borg vgs. – Fredrikstad	1 avg./time (en retning)	
	199	Tomb kapell – Fredrikstad	1 avg./time	
Henriette Frukt	116	Skjærviken – Fredrikstad	2 avg./time	Ca. 850 m
	187	Kjevelsrød - Fredrikstad	1 avg./time	
	199	Tomb kapell – Fredrikstad	1 avg./time	
Kniple	7	Ambjørnrød nord – Fredrikstad	4 avg./time	Ca. 1 200 m
	116	Skjærviken – Fredrikstad	2 avg./time	
	187	Kjevelsrød - Fredrikstad	1 avg./time	
	199	Tomb kapell – Fredrikstad	1 avg./time	

2.2 Parkering

Parkeringen rundt Stjernehallen defineres i to områder. Det skilles mellom utfartsparkeringen i nord og parkeringsplassene som tilhører Stjernehallen. Det er sannsynlig at det i praksis er noe overlapp mellom disse og at begge arealene brukes til flere formål.

Ingen av disse parkeringsområdene har oppmerkede plasser og antall parkeringsplasser er derfor kun et anslag.



Figur 2-2: Kommuneplanen (t.v.) (Fredrikstad kommune, 2022) og eksisterende situasjon (t.h.).

I arealplanen i kommuneplanen er det tegnet inn rundt 2 900 m^2 parkeringsanlegg der utfartsparkeringen ligger, mens det i eksisterende situasjon er opparbeidet rundt 1 500 m^2. Av erfaring kreves det i snitt 25 – 35 m^2 per parkeringsplass (dette inkluderer manøvreringsareal).

[1 500 m^2 parkeringsareal / 30 m^2 per parkeringsplass] = 50 parkeringsplasser

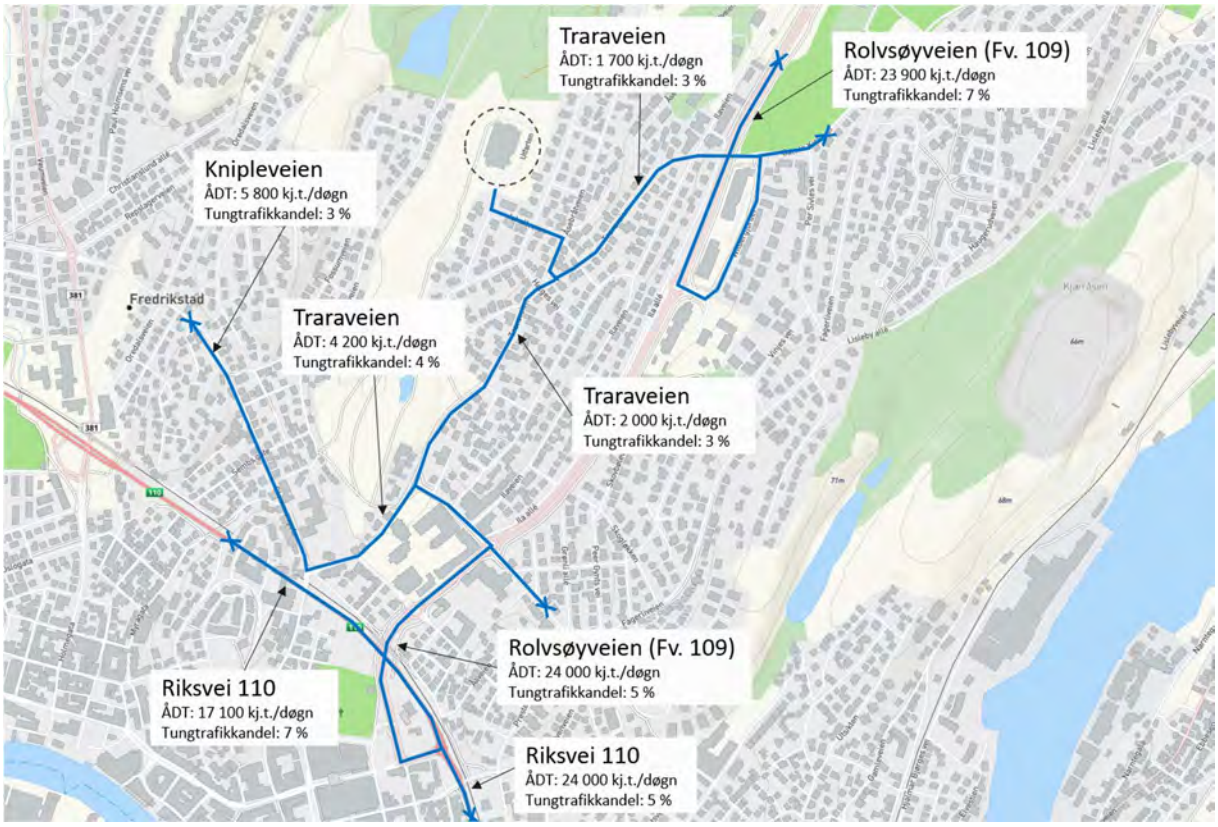
Under trafikkregistreringen som ble gjennomført 10. september 2022 ble det registrert 49 kjøretøy på utfartsparkeringen da den var full, som stemmer godt overens med beregningene. På samme tidspunkt var parkeringsarealene rundt Stjernehallen tilnærmet fullt utnyttet med totalt 252 parkerte kjøretøy, hvorav 2 var busser. 84 av disse kjøretøyene var vest for hallen og 168 av kjøretøyene øst for hallen.

2.3 Trafikkforhold

Planområdet er lokalisert innerst i Ishallveien og det er derfor ikke gjennomgangstrafikk her. All trafikk på området skal enten til/fra Fredrikstadmarka eller Stjernehallen.

Adkomstveien til planområdet med bil er fra Knipleveien eller Rolvsøyveien (fv. 109) via Traraveien i både nord og sørgående retning. Hovedstrømmene med biltrafikk forventes å ankomme planområdet som illustrert i figur 2-3. Registrerte trafikkmengder (Vegvesenet, 2022) langs disse veiene kommer også frem i samme figur.

Basert på tettheten av boliger i det øvrige området (Statistisk sentralbyrå, 2022) er det fornuftig å anta at en stor andel av bilturene kommer til/fra sør i Traraveien.



Figur 2-3: Registrerte trafikkmengder (Vegvesenet, 2022) langs veinettet som leder til/fra planområdet.

De siste ti årene er det registrert syv trafikkulykker i en kjøreavstand på 1 km fra planområdet. Tre av disse ulykkene involverte myke trafikanter (rød), de resterende involverte kun kjøretøy (oransje).

Figur 2-4: Registrerte trafikkulykker de siste ti årene (2012-2022) i en kjøreavstand på 1 km fra planområdet (Vegvesenet, 2022)

2.4 Trafikkmengder

Trafikkmengdene til og fra planområdet deles i likhet med parkeringsområdene i to: trafikk tilknyttet Fredrikstadmarka og trafikk tilknyttet Stjernehallen. Fredrikstadmarka forventes å generere mest trafikk på fridager med fint vær og Stjernehallen i forbindelse med kamper. Dersom det er kamp med full tribune oppgis det å være rundt 2 250 personer i hallen.

Isegran Eiendom har gjennomført tre trafikkregistreringer. Under den første var det antagelig kun trafikk i til/fra Fredrikstadmarka ettersom det ikke var is i hallen, under den andre antas mesteparten av trafikken å være tilknyttet hallen og på den siste var det antageligvis begge deler.

Tabell 2: Oversikt over de tre trafikkregistreringene som er gjennomført

Dag og tidsrom	**Turforhold** (Yr, 2022)	**Aktivitet i Stjernehallen**
Søndag 12. juni 2022 9:00 – 17:00	Det var meldt fint og det ble 14-16 grader og en del vind (14 m/s).	Stjernehallen var stengt for sesongen og ikke i drift.
Lørdag 10. september 2022 11:00 – 19:00	Det var meldt fint og det ble 12-15 grader og noe vind (5 m/s).	Første ishockeykamp i sesongen ble spilt kl. 16.
Søndag 11. september 2022 9:00 – 17:00	Det var meldt fint og det ble 12-17 grader og lite vind (3 m/s).	Stjernehallen var åpen, og det ble spilt treningskamp.

Figur 2-5: De fem stedene det ble registrert trafikkmengder ved hver av de tre tellingene.

Under trafikkregisteringene ble det registrert både kjøretøy og myke trafikanter i begge retninger i fem ulike punkt rundt Stjernehallen. En bil som kjørte inn og ut av området vil altså registreres som 2

turer. De fem punktene trafikkmengdene ble registrert i kommer frem i figur 2-5. Alle som kjører gjennom punkt 2 eller 3 har også kjørt gjennom punkt 5 ettersom dette er eneste adkomstvei.

Det er ikke registrert turer til/fra Stjernehallen i forbindelse med treninger ettersom de fordeler seg over dagen. Turer som genereres i rushtiden for det øvrige veinettet antas å ha liten betydning.

Tabell 3: Et sammendrag fra de tre trafikkregistreringene som er gjennomført.

	Søndag 12. juni	**Lørdag 10. september**	**Søndag 11. september**
Total trafikk inn og ut Ishallveien (punkt 5)	234 kjøretøy 64 myke trafikanter	866 kjøretøy 500 myke trafikanter	474 kjøretøy 65 myke trafikanter
Tungtrafikkandel i Ishallveien (punkt 5)	0 %	0,5 %	0,8 %
Totalt antall kjøretøy til/fra utfartsparkering (punkt 2 og 3)	150 kjøretøy	148 kjøretøy	141 kjøretøy
Trafikk til og fra Moreneveien (i øst)	14 gående 0 syklende	9 gående 1 syklende	27 gående 2 syklende
Makstimen (kjøretøy)	14:00 – 15:00	18:00 – 19:00	13:30 – 14:30
Trafikk til og fra hallen i makstimen (punkt 1, 2, 3 og 5)	83 kjøretøy 89 myke trafikanter	396 kjøretøy 388 myke trafikanter	144 kjøretøy 56 myke trafikanter
Til og fra Ishallveien i makstimen (punkt 5)	52 kjøretøy 13 myke trafikanter	356 kjøretøy 259 myke trafikanter	102 kjøretøy 6 myke trafikanter
Maksimalt antall parkerte biler som ble registrert	24 på utfartspark.	84 vest for hallen 168 øst for hallen 49 på utfartspark.	24 vest for hallen 33 øst for hallen 28 på utfartspark.
Andre observasjoner/ kommentarer	Trafikken økte og sank jevnt mot makstimen. De fleste parkerte kun i korte perioder	13 biler villparkert. 60 % av trafikken fra området dro innen 30 min etter kampslutt.	Trafikkmengdene var på det høyeste rundt kl. 12, kl. 14 og kl. 16. Det var treningskamp

Under åpningskampen 10. september var parkeringsplassen tilnærmet full. Det var da totalt 301 kjøretøy rundt Stjernehallen og på utfartsparkeringen. Tidligere har det vært et problem at det parkeres langs Ishallveien og andre boliggater i nærheten i forbindelse med kamper. Under denne kampen ble det på det meste registrert 13 biler parkert langs Ishallveien. Det kom også frem at det i dag er få som benytter veien mellom stjernehalltomten og Moreneveien.

I løpet av disse tre trafikkregistreringene antas 90 % av døgntrafikken å være fanget opp. Døgntrafikken blir da disse dagene 250, 1 000 og 500 kjøretøy/døgn, hvorav 160 kjøretøy også kjørte til og fra utfartsparkeringen. I makstimene er det registrert ca. 50, 350 og 100 kjøretøy. Trafikken til og fra utfartsparkeringen viste seg å være relativt stabil.

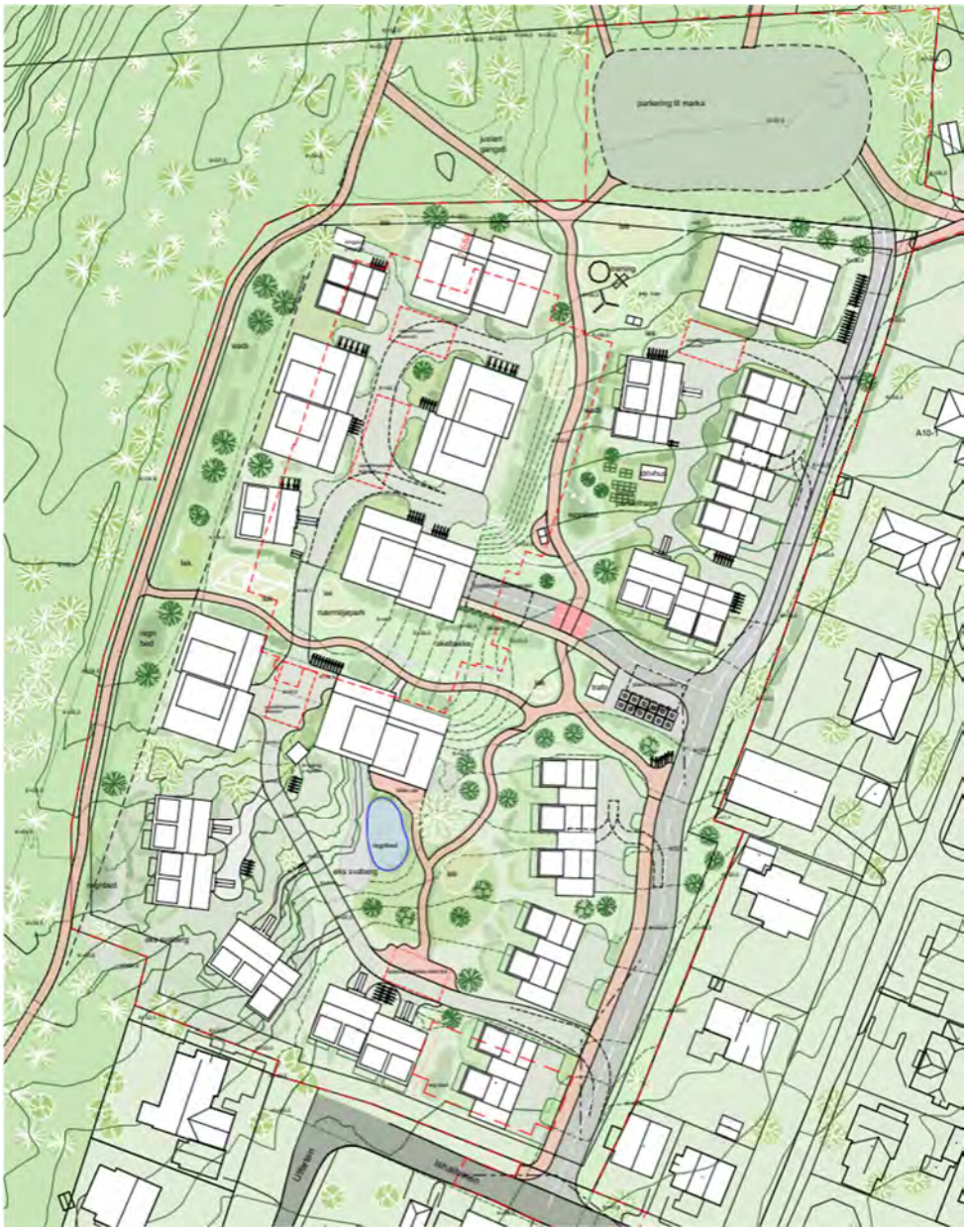
Ettersom hallen ikke var i drift søndag 12. juni skulle antagelig en del av dem som kjørte inn/ut fra området uten å kjøre til utfartsparkeringen også til marka. I de videre beregningene antas den totale døgntrafikken blir rundt 200 kjøretøy til og fra Fredrikstadmarka når det er fint vær.

Trafikkregistreringene ble gjort på dager hvor det forventes mer trafikk og årsdøgntrafikken (ÅDT) til planområdet blir antagelig lavere. ÅDT til utfartsparkeringen antas å være under 100 kjøretøy/døgn. På kampdager forventes døgntrafikken å være ca. 1 000 kjøretøy/døgn.

3 Fremtidig situasjon

I fremtidig situasjon planlegges det for opptil 135 boliger på planområdet. Det skal være både rekkehus og leiligheter med et gjennomsnittsareal på rundt 80 m^2.

Det tilrettelegges for myke trafikanter og biltrafikken ledes inn i en parkeringskjeller. Det skal være maks 1 parkeringsplass per bolig. I kommuneplanens arealdel (KPA) er makskravet på 1,2 parkeringsplasser for bil/leilighet. Utenfor byområdet er det òg et minimumskrav på 0,5 parkeringsplasser/boenhet. Planene er altså innenfor kravene for bil. For sykkelparkeringer er kravet minst 2 plasser per leilighet/rekkehus (> 50 m^2 BRA). Dette tilsvarer opptil 270 sykkelparkeringer.



Figur 3-1: Landskapsplan for Stjernehagen (Studio Sted, 23. april 2026).

3.1 Utbedring for myke trafikanter

Endringen fra ett stort bygg til flere små og etableringen av grøntdrag gjennom tomten vil ha positiv innvirkning på de myke trafikantene som ferdes her.

Fredsikstad kommune har planer om å utbedre stien mellom stjernehallentomten og Brattliparkern. Denne avstanden er på omtrent 350 meter. I tillegg skal forholdene for syklister utbedres i deler av Traraveien (Fredrikstad kommune, 2022).

3.2 Turproduksjon

All trafikk tilknyttet Stjernehallen vil forsvinne fra Ishallveien. I fremtidig situasjon vil turproduksjonen til genereres av utfartsparkeringen og boligene som skal etableres. ÅDT til utfartsparkeringen forventes da å være under 100 kjøretøy/døgn.

Ettersom boligene skal være rekkehus og leiligheter med gjennomsnittsareal på 80 m^2 forventes det å være familier bestående av noe færre personer per bolig enn i eneboliger. Det forventes likevel en noe høy utnyttelsesgrad. Genereringsfaktoren settes derfor til 4 bilturer/ bolig.

[135 boliger x 4 bilturer/bolig] + [100 bilturer til/fra marka] = **640** bilturer/døgn

Det forventes totalt 540 kjøretøy/døgn til og fra planområdet. Trafikken til utfartsparkeringen gjennom tomten kommer i tillegg.

Dette er gjennomsnittlige turproduksjonen/døgn. For boliger er makstimene på hverdager i morgen- og ettermiddagsrush og utgjør ofte 15 % av døgntrafikken. Her blir dette 81 kjøretøy/time. I helger, ferier og tidspunkt utenom rush er trafikkmengdene lavere. Døgn- og årsvariasjonen endres betraktelig fra dagens situasjon.

[540 kjøreturer/døgn x 15 % rushtidsandel] = **81** kjøretøy/time i rush

Turproduksjonen avhenger i stor grad av antall parkeringsplasser. Færre parkeringsplasser betyr som regel færre bilturer. Samtidig vil turproduksjonen per parkeringsplass ofte være høyere dersom det er lav parkeringsdekning ettersom det da er de med det største behovet som har parkeringsplass. Det er altså noe usikkerhet i tallet, men dersom parkeringsdekningen øker fra 1,0 til 1,2 parkeringsplasser/bolig estimeres turproduksjonen å øke med ca. 20 %. Samlet turproduksjon beregnes da til 750 bilturer/døgn.

[540 bilturer x 120 % + 100 bilturer] = **750** bilturer/døgn

3.3 Belastning på øvrig veinett

I henhold til Statens vegvesens håndbok N100 kan veier med liten trafikkmengde og lav fart ha blandet trafikk. Senere i håndboken defineres liten trafikkmengde som under 1 500 kjøretøy/døgn. Trafikken til planområdet er under halvparten av dette. I Traraveien er ÅDT 1 700 – 2 000 kjøretøy/døgn. Ettersom det ikke er gjort trafikktelling i kryssene utenfor planområdet er det usikkert om eller når trafikkmengdene overstiger denne grensen.

Skillet mellom 1-feltsvei og 2 feltsvei er ved 500 kjøretøy/døgn. Trafikken til planområdet overstiger denne grensen, noe som er greit ettersom både Ishallveien og den interne veien er brede nok for trafikk i begge retninger.

4 Konklusjon

Det ble gjennomført trafikkregistreringer tre dager med fint vær. Det var forventet mye trafikk alle tre dagene. Da hallen var stengt ble det registrert 50 kjøretøy i makstimen og 250 kjøretøy i døgnet.

Første kamp i sesongen ga 350 kjøretøy i makstimen og 1 000 kjøretøy i døgnet. På en dag med treningskamp ble det registrert 100 kjøretøy i makstimen og 500 kjøretøy i døgnet. Basert på registreringene antas det at det er rundt 200 kjøretøy/døgn som skal til/fra marka når det er fint vær.

Under åpningskampen for sesongen ble det registrert 301 kjøretøy parkert på området og 13 kjøretøy langs Ishallveien. 60 % av de som dro fra området i løpet av dagen det var kamp er registrert i løpet av den første halvtimen etter kampslutt.

I fremtidig situasjon planlegges det for opptil 135 boliger med en parkeringsdekning på 1-1,2 parkeringsplasser/bolig. Boligene beregnes å generere 540 – 650 kjøretøy/døgn. Dette tilsvarer ca. 80 kjøretøy i makstimen. All trafikk tilknyttet Stjernehallen vil i fremtiden utgå, men trafikkmengdene tilknyttet Fredrikstadmarka vil fortsatt være der og beregnes å være under 100 kjøretøy/døgn.

Det beregnes mer trafikk enn det ble registrert når hallen var stengt, og mindre enn dagen med sesongens første kamp. Døgntrafikken beregnes å være litt i overkant av det som ble registrert på dagen med treningskamp og fint vær. Samtidig beregnes makstimen å være noe lavere.

Gjennomsnittlig døgntrafikk vil øke, men trafikken tilknyttet boliger fordeles ofte jevnere over døgnet og uken enn et idrettsanlegg. Toppene vil gå fra å være i forbindelse med kamper, gjerne i helger, til å være innenfor de typiske morgen- og ettermiddagsrushene på hverdager i likhet med det øvrige veinettet. I makstimen for det øvrige veinettet forventes antall kjøretøy å øke fra å være ubetydelig til opptil 81 kjøretøy/time. Utenom de typiske rushtidspunktene vil trafikkveksten være lavere enn dette, og på typiske tidspunkt for trening og kamp vil trafikken reduseres i området.

5 Referanser

Fredrikstad kommune. (2022). *ArcGis*. Hentet fra Hovedsykkelplan: https://arcgis.fredrikstad.kommune.no/portal/apps/webappviewer/index.html?id=5df0b6666d604b99a36ce337b9625691

Fredrikstad kommune. (2022). *Arcgis - kommunekart*. Hentet fra https://arcgis.fredrikstad.kommune.no/portal/apps/webappviewer/index.html?id=759e52aae83e4f9b9afb76c8f6eba324

Google Maps. (2022). *Google Maps*. Hentet fra https://www.google.com/maps/@59.2257105,10.9466511,406m/data=!3m1!1e3

Line Solgaard Arkitekter AS og Studio Sted AS. (2021). *Planinitiativ.*

PROSAM. (2022). *Rapport 242: Reisevaner i Oslo og Viken.*

Statistisk sentralbyrå. (2022). *Population*. Hentet fra Kart SSB: https://kart.ssb.no/

Vegvesenet. (2022). *Trafikkmengder*. Hentet fra Vegkart: https://vegkart.atlas.vegvesen.no/#kartlag:geodata/@268497,6571706,15/hva:!(id~540)~/valgt:1015006778:540/vegsystemreferanse:268063.238:6572142.496

Vegvesenet. (2022, mai). *Trafikkulykker*. Hentet fra Vegkart: https://vegkart.atlas.vegvesen.no/#kartlag:geodata/@268644,6571727,15/hva:!(filter~!(operator~**G*E~type*_id~5055~verdi~!*2012-01-01)~id~570)~/vegsystemreferanse:268177.376:6572043.744

Yr. (2022, juni 12). *Yr*. Hentet fra Statistikk: https://www.yr.no/en/statistics/graph/1-2755146/Norway/Viken/Fredrikstad/Stjernehallen?q=2022-06-12

RAPPORT

Stjernehallentomten i Fredrikstad

OPPDRAGSGIVER

Isegran Eiendom

EMNE

Mobilitetsplan

DATO / REVISJON: 30. april 2026 / 02

DOKUMENTKODE: 10235242-02-RIT-RAP-003

Multiconsult

Dette dokumentet har blitt utarbeidet av Multiconsult på vegne av Multiconsult Norge AS eller selskapets klient. Klientens rettigheter til dokumentet er gitt for den aktuelle oppdragsavtalen eller ved anmodning. Tredje parter har ingen rettigheter til bruk av dokumentet (eller deler av det) uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra Multiconsult. Enhver bruk at dokumentet (eller deler av det) til andre formål, på andre måter eller av andre personer eller enheter enn de som er godkjent skriftlig av Multiconsult, er forbudt, og Multiconsult påtar seg intet ansvar for slikt bruk. Deler av dokumentet kan være beskyttet av immaterielle rettigheter og/eller eiendomsrettigheter. Kopiering, distribusjon, endring, behandling eller annen bruk av dokumentet er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra Multiconsult eller annen innehaver av slike rettigheter.

Multiconsult

RAPPORT

OPPDRAG	**Stjernehallentomten i Fredrikstad**	DOKUMENTKODE	10235242-02-RIT-RAP-003
EMNE	Mobilitetsplan	OPPDRAGSLEDER	Idar Bækken
OPPDRAGSGIVER	**Isegran Eiendom**	UTARBEIDET AV	Pauline Galteland Lund
KONTAKTPERSON	Martin Friis	ANSVARLIG ENHET	10103052 Mobilitet og samfunnsanalyse
TILGJENGELIGHET	Åpen		

SAMMENDRAG

På Trara i Fredrikstad, der Stjernehallen ligger i dag, planlegges det for å etablere opp mot 135 boliger. I fremtidig situasjon beregnes det rundt 900 personturer i døgnet, hvorav ca. 60 % av disse forventes å gjøres med bil. Det skal forsøkes å begrense bilbruken og legge til rette for økt andel grønn mobilitet blant disse reisene.

Planområdet grenser til Fredrikstadmarka og har under 10 minutter i sykkelavstand til sentrum. Elever (1. – 10. trinn) som bor i Stjernehagen, har muligheter til å gå hele skoleveien langs gang- og sykkelvei og eksponeres derfor for lite biltrafikk. Dette er positivt både for sikkerheten og trivselen.

Lav parkeringsdekning og at parkeringsplassene er i en parkeringskjeller i større avstand fra boligene enn blant annet sykkelparkeringen kan bidra til at bilbruken reduseres. Særlig for korte turer vil konkurranseforholdet mellom bil og grønn mobilitet da endres.

Det er planlagt en endring fra ett stort bygg med store parkeringsareal rundt til flere små bygg med stier imellom og parkering i en parkeringskjeller. I tillegg skal gang- og sykkelveien som i dag krysser parkeringsarealet utbedres og gå som en separat lysløype vest for tomta. Dette vil bedre situasjonen for de myke trafikantene.

I parkeringskjelleren planlegges det i tillegg for bildeling og å tilrettelegge for elektrisk lading. Dersom parkeringsplassene som etableres i tillegg leies fremfor å eies av beboerne kan justering av prisen brukes som et virkemiddel og det åpner for å bruke deler av arealene til andre formål i fremtiden dersom parkeringsbehovet endres.

I gatene rundt planområdet er det i hovedsak lagt opp til blandet trafikk. Nærmeste holdeplass er Traraveien 42 som ligger rundt 250 meter fra tomta og har avganger én gang i timen.

Avstanden til reisemålet har stor betydning for hvilke reisemiddel som blir brukt. Det er altså positivt at flere servicetilbud er i kortest mulig gangavstand. I dagens situasjon er gangavstanden til nærmeste barnehage, lekepark og fritidshus 400 meter og til barneskole, videregående, matbutikk og apotek 800 – 1 000 meter. I fremtidig situasjon planlegges det for nærmiljøpark og sykkelverksted på tomta.

Samlet sett er målet at Stjernehagen skal gi en god kobling til Fredrikstadmarka, ha fokus på naboskap, tilrettelegge for nullvekstmålet og bidra til en økning i andelen syklister og kollektivreisende.

02	27.04.2026	Oppdateringer etter førstegangshøring	Pauline Galteland Lund	Idar Bækken	Idar Bækken
01	12.03.2024	Oppdatering av antall boliger og utomhusplan	Pauline Galteland Lund	Idar Bækken	Idar Bækken
00	13.01.2023	Mobilitetsplan for Stjernehagen	Pauline Galteland Lund	Idar Bækken	Idar Bækken
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 Innledning 5
1.1 Overordnede føringer 5
2 Dagens situasjon 5
2.1 Plassering 5
2.2 Veinett 6
2.3 Dagens reisemiddelfordeling 7
2.4 Tilgjengelighet til servicetilbud 7
2.5 Skolevei 8
2.6 Kollektivdekning 8
2.7 Turproduksjon 9
2.8 Tilgang på delingsmobilitet 10
3 Fremtidige planer 10
3.1 Planforslag 10
3.2 Endringer i veinettet 11
3.3 Nyskapte personturer 11
3.3.1 Øvrige trafikkmengder 11
3.4 Overenstemmelse med overordnede føringer 12
3.5 Tiltak for grønn mobilitet 12
4 Referanser 14

1 Innledning

På Trara i Fredrikstad, der Stjernehallen ligger i dag, skal det etableres boliger. I den forbindelse er Multiconsult etterspurt utarbeidelse av en mobilitetsplan. Til denne rapporten er det vedlagt en mer utfyllende rapport som svarer på kriteriene i BREEAM-NOR Tra 01.

Hensikten med denne mobilitetsplanen er å kartlegge dagens og fremtidige forhold for myke trafikanter og å komme med relevante tiltak som kan bidra til mer bærekraftig transport i fremtiden.

1.1 Overordnede føringer

I likhet med flere andre byer er det her et mål om nullvekst i biltrafikken, som vil si at biltrafikken ikke skal øke selv om befolkningen øker.

Bypakke Nedre Glomma er et samarbeid mellom Fredrikstad og Sarpsborg kommuner, Viken fylkeskommune, Statens vegvesen og Jernbanedirektoratet. For fremtidig transport har de målene:

- Andelen kollektivreiser i Nedre Glomma skal øke
- Andelen syklister skal øke
- Utslippet fra veitrafikken skal reduseres

I tillegg til at Bypakke Nedre Glomma gjennomfører flere satsninger for å nå målene er det viktig at også fremtidige utbyggingsplaner legger til rette for at målene nås.

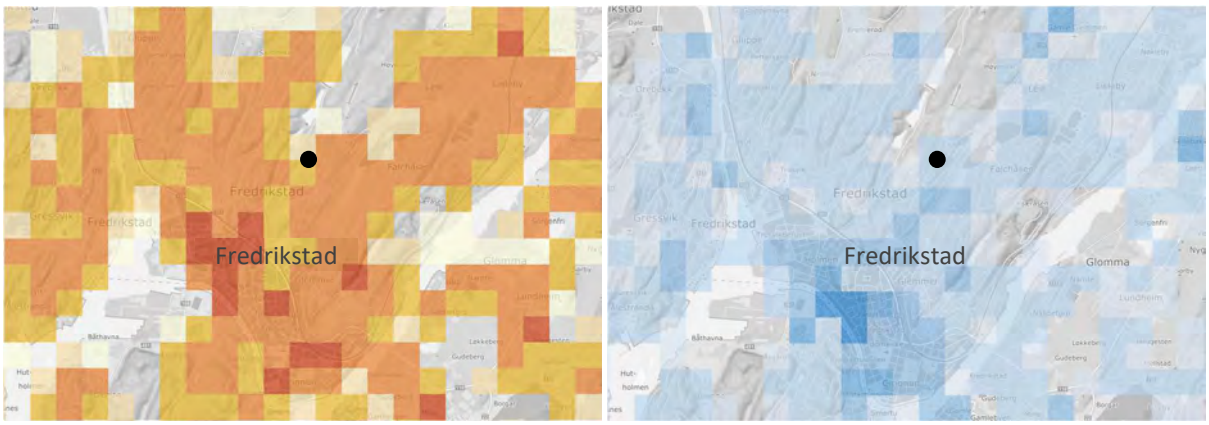
2 Dagens situasjon

Utformingen av nærområdet har stor påvirkning for reisemiddelfordelingen. Dersom det for eksempel ikke er gode forhold for myke trafikanter kan en ikke forvente at en stor andel av de som benytter bygget skal velge gange, sykkel eller kollektivt som reisemåte.

2.1 Plassering

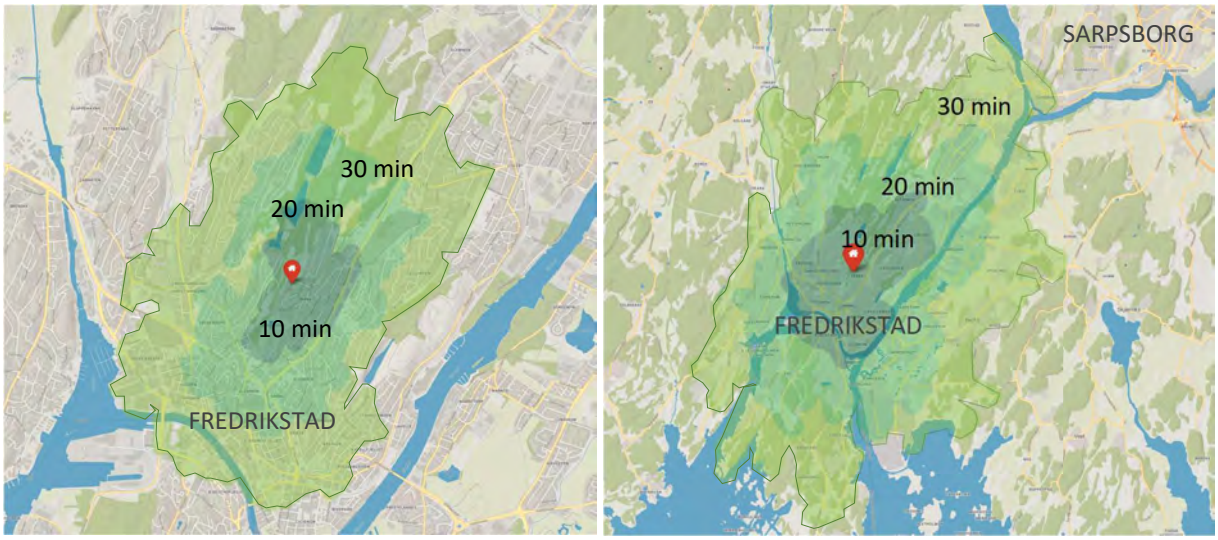
Som det kommer frem i figur 2-1 er tettheten av både boliger og næring størst i sentrum. Det er få arbeidsplasser ved planområdet og det ligger på grensen mellom relativt høy befolkningstetthet og ingen befolkning. Dette stemmer godt overens med at tomten grenser til Fredrikstadmarka.

At planområdet grenser til Fredrikstadmarka gir fine turmuligheter for dem på planområdet, i tillegg til at myke trafikanter kan komme seg frem uten å eksponeres for biltrafikk.



Figur 2-1: Befolkningstetthet (t.v.) og tetthet av virksomheter (t.h.) i Fredrikstad. Mørkere farge angir høyere tetthet. Stjernehallentomten er vist med svart sirkel. (SSB, u.å.)

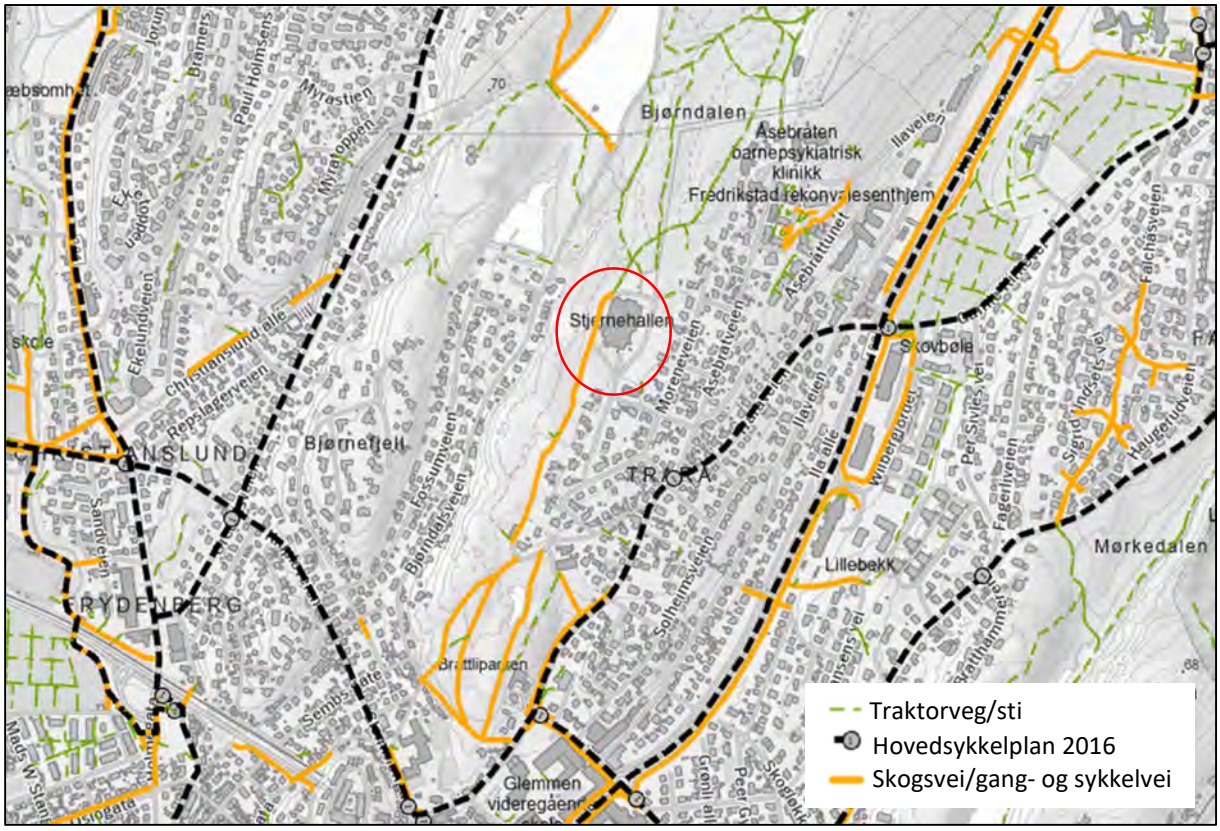
Figur 2-2 viser rekkevidden gående og syklende har innen 10, 20 og 30 minutter fra planområdet. Fredrikstad sentrum er innen 10 minutters sykkelavstand. Til Sarpsborg sentrum tar det ifølge Google Maps rundt 50 minutter å sykle. Ses figur 2-2 i sammenheng med figur 2-1 kommer det frem at beboerne kan både gå og sykle til store deler av næringene og boligene i Fredrikstad på under en halvtime. Elsykkel har lengre rekkevidde.



Figur 2-2: Rekkevidde med gange (t.v.) og sykkel (t.h.) innenfor 10, 20 og 30 minutter fra Stjernehallentomten. Hastigheten er satt til middels, som tilsvarer 17 km/t for syklende og 5 km/t for gående. (SykleDit, u.å.)

2.2 Veinett

Planområdet er lokalisert innerst i Ishallveien og det er derfor ikke gjennomgangstrafikk av biler her. All trafikk på området skal derfor enten til/fra Fredrikstadmarka eller Stjernehallen.



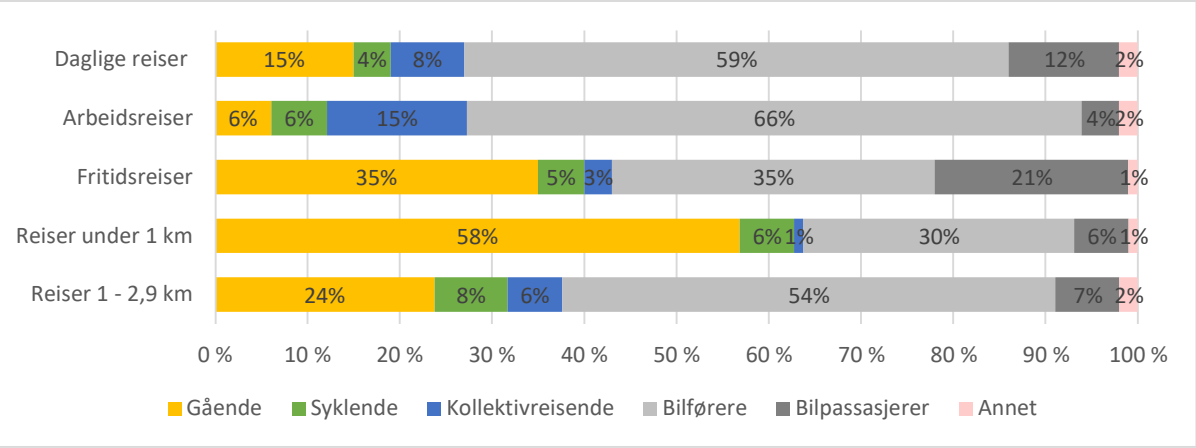
Figur 2-3: Hovedsykkelplan i Fredrikstad (Fredrikstad kommune, 2022).

I gatene rundt planområdet er det i hovedsak lagt opp til blandet trafikk. Her er det fartsgrensesone 30 km/t. Blandet trafikk er vanlig i boliggater med lave trafikkmengder og fartsgrenser. Traraveien er en av veiene med langsgående fortau. I denne veien er det mer trafikk, fartsgrense 40 km/t og blant annet en kollektivrute. Traraveien er del av hovedsykkelplanen i Fredrikstad som vises i figur 2-3.

2.3 Dagens reisemiddelfordeling

Fredrikstad har en bilførerandel på 59 % for daglige reiser, og det gjøres i gjennomsnitt 2,6 daglige reiser. For 95 % av dem som bor i Fredrikstad er kollektivtrafikkens konkurranseforhold svært dårlig (PROSAM, 2022). Per oktober 2021 er elbilandelen i Fredrikstad på 18 % og elbiler utgjør 60 – 70 % av personbilsalget (Fredrikstad kommune, 2022).

I dagens situasjon antas andelen gående og bilpassasjerer til/fra området å være høyere enn i reisemiddelfordelingen for daglige reiser ettersom det i hovedsak gjøres fritidsreiser til Stjernehallen. Fra trafikkregistreringene kommer det frem at det er tilnærmet like mange kjøretøy som myke trafikanter til og fra hallen, som stemmer godt overens med fordelingen for fritidsreiser i Fredrikstad.



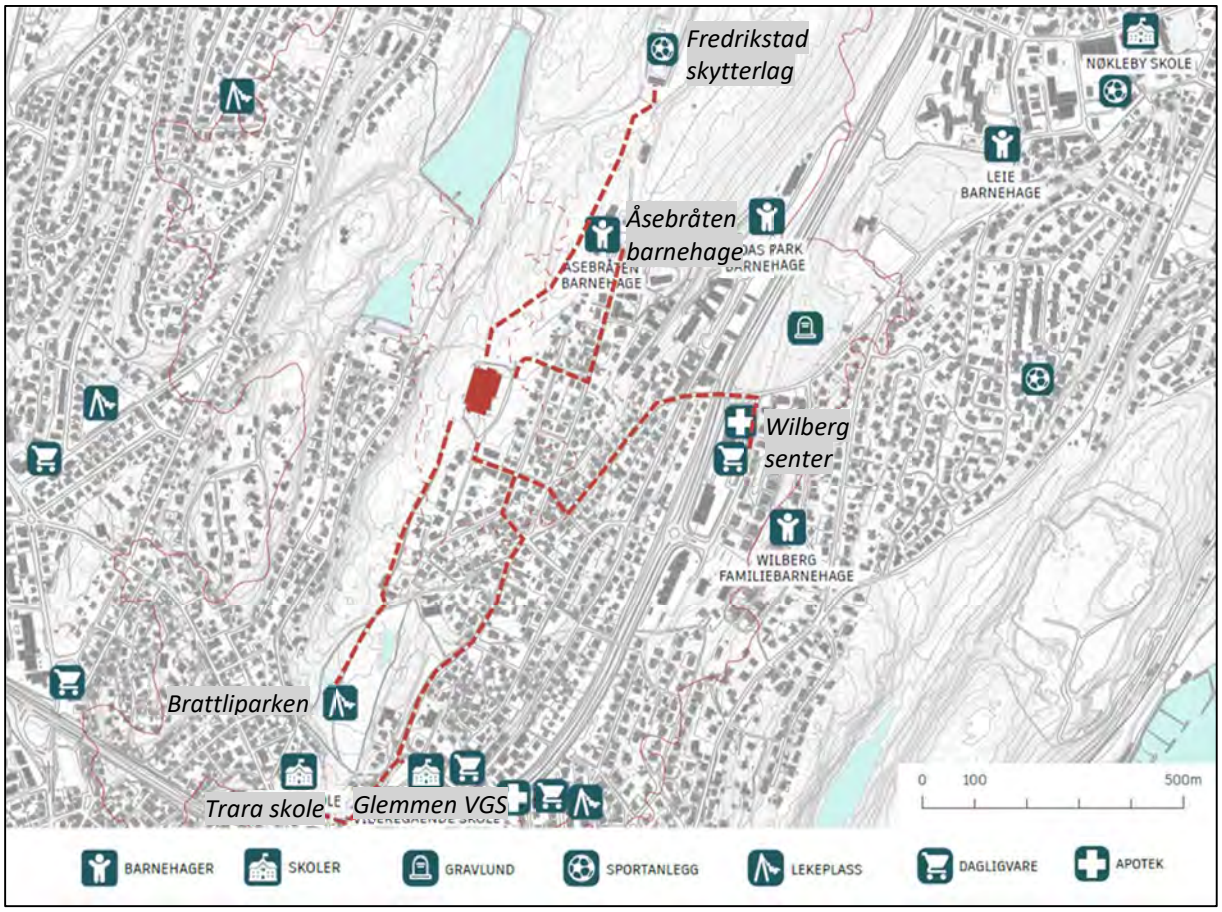
Figur 2-4: Reisemiddelfordeling ved ulike typer reiser i Fredrikstad (PROSAM, 2022)

Figur 2-4 viser at reisemiddelfordelingen endrer seg kraftig fra reiser med lengde 1 – 2,9 km til reiser med lengde under 1 km. Reduksjon i avstanden til reisemålet vil altså ha stor betydning for reisemiddelfordelingen. For arbeidsreiser sammenlignet med daglige reiser er bilførerandelen høyere enn for daglige reiser. Det gjøres flest reiser til/fra arbeid (19 %), handel/service (28 %) og øvrige lokale fritidsreiser (21 %). Endringen for disse reisene er altså det som gir størst utslag totalt.

2.4 Tilgjengelighet til servicetilbud

Som beskrevet har avstanden til reisemålet stor betydning for hvilke reisemiddel som blir brukt og generelt gir kortere avstand en høyere andel gående og syklende. Det er altså en fordel å ha størst mulig utvalg av servicetilbud i kortest mulig gangavstand. Avstanden til servicetilbudene måles ikke i luftlinje, men langs sikre gangveier. Figur 2-5 viser de ulike servicetilbudene som er i nærområdet og korteste gangvei til det nærmeste servicetilbudet innen hver kategori.

Som beskrevet, har planområdet direkte tilgang til utendørsområde i Fredrikstadmarka (0 m). Nærmeste barnehage er Åsebråten barnehage (400 m), som ligger like ved huset til Fredrikstad IF (400 m). Like nord for dette ligger Fredrikstad Skytterhus (600 m). Nærmeste lekeplass er i dag Brattliparken (400 m), men i fremtidig situasjon planlegges det for en nærmiljøpark på planområdet. Like der Traraveien krysser fv. 109 ligger en gravlund og Wilberg senter som blant annet har apotek og matbutikk (800 m). Sør for planområdet ligger både Trara skole (1,0 km) som er for elever på 1. – 7. trinn og Glemmen videregående skole (800 m).



Figur 2-5: Servicetilbud i området rundt planområdet. Korteste gangvei til det nærmeste servicetilbudet innen hver kategori er vist med en rød stiplet linje.

2.5 Skolevei

Elever (1. – 10. trinn) som bor i Stjernehagen, har muligheter til å gå hele skoleveien langs gang- og sykkelvei og eksponeres derfor for lite biltrafikk. Dette er positivt både for sikkerheten og trivselen.

Elever på Trara skole (1. – 7. trinn) kan benytte gang- og sykkelveien vest for tomta sørover til og gjennom Brattliparken. Det samme gjelder elevene på Glemmen Videregående skole, som ligger på andre siden av Traraveien for Trara skole. Elevene som skal til Glemmen VGS kan krysse Traraveien over fotgjengerfelt. Like ved skolene er det mye stigning og veien er derfor ikke universelt utformet. Dersom det benyttes en annen vei går de noe i blandet trafikk, som er vanlig i boliggater.

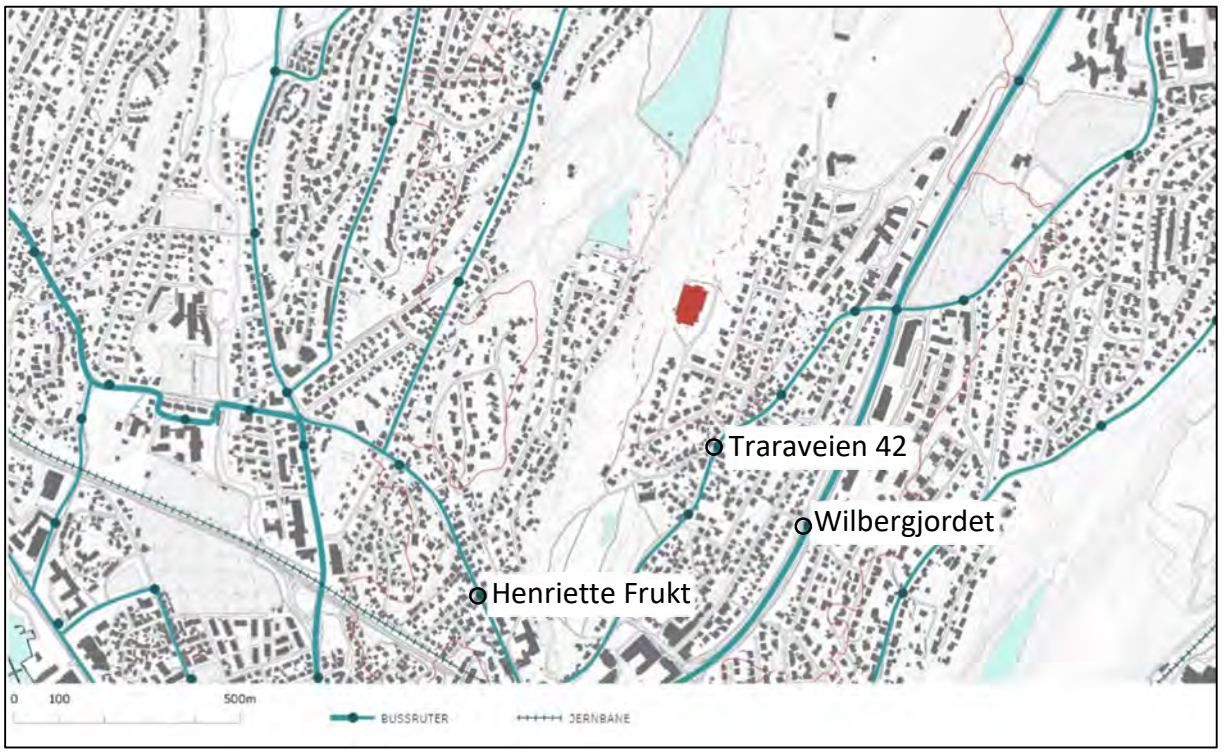
Avstanden til Kvernhuset ungdomsskole er rundt 3 km. Også til denne skolen er det mulig å gå og sykle uten å eksponeres for biltrafikk. For gående er korteste vei i blandet trafikk, men denne veien har mye stigning og tidsforskjellen er derfor liten til alternativet gjennom Fredrikstadmarka. For syklende er raskest vei gjennom Fredrikstadmarka forbi Bjørndalsdammene og Dølasletta. Denne gang- og sykkelveien går hele veien fra Stjerehagen til ungdomsskolen.

2.6 Kollektivdekning

Tabell 2-1 viser et sammendrag av ruter og deres samlede frekvens på holdeplasser innen 15 minutters gangavstand og figur 2-6 viser plasseringen av disse holdeplassene. Både Traraveien 42 og Henriette Frukt er utformet med kantstopp, mens Wilbergjordet er utformet med busslomme. Det er satt opp et busskur på holdeplassen Wilbergjordet.

Tabell 2-1: Sammendrag av holdeplasser, ruter og avganger innen 15 minutters gangavstand.

Holdeplass	Ruter	Totalt antall avganger	Gangavstand
Traraveien 42	110 og 120	1 avgang i timen/retning	250 m
Wilbergjordet	1, 4, 8, 162, 163, 164, 185 og 199	8,5 avganger i timen/retning	650 m (sørgående) 750 m (nordgående)
Henriette Frukt	7, 116, 187, 199	6,5 avganger i timen/retning	750 m



Figur 2-6: Oversikt over bussholdeplassene i en gangavstand på 15 minutter fra Stjernehallen.

2.7 Turproduksjon

I forbindelse med trafikkanalysen for Stjernehagen er det gjennomført trafikkregistreringer. Det viser seg å være en stor andel myke trafikanter til og fra planområdet i dagens situasjon. På gang- og sykkelveien ble det den ene dagen registrert rundt 250 myke trafikanter i løpet av 8 timer og rundt 60 myke trafikanter i løpet av makstimen begge søndagene.

Tabell 2-2: Et sammendrag fra de tre trafikkregistreringene som er gjennomført.

	Søndag 12. juni	Lørdag 10. september	Søndag 11. september
Total trafikk inn og ut fra Ishallveien	234 kjøretøy 64 myke trafikanter	866 kjøretøy 500 myke trafikanter	474 kjøretøy 65 myke trafikanter
Trafikk på gang- og sykkelveien (i vest)	171 gående 19 syklende	70 gående 13 syklende	243 gående 16 syklende
Makstimen på gang- og sykkelveien (i vest)	52 gående 4 syklende	23 gående 1 syklende	60 gående 0 syklende

2.8 Tilgang på delingsmobilitet

I dagens situasjon er det ikke lagt opp til noen former for transportdeling og det er få sykkelstativ utenfor hallen. Nedre Glomma har en ordning for sykkeldeling, Bysyklær, men det er i dag ingen stativ i nærheten av planområdet. Tomten ligger også utenfor området for elsparkesykler.

Disse transportmidlene bidrar til større fleksibilitet ettersom de blant annet kan brukes på bare deler av strekningen uten å tenke på å frakte den videre eller tilbake. En privat sykkel må for eksempel benyttes både på turen til og returen.

3 Fremtidige planer

3.1 Planforslag

I fremtidig situasjon planlegges det for opptil 135 boliger med et gjennomsnittsareal på rundt 80 m^2. Det vil være maks 1,0 parkeringsplass/bolig og minst 2,0 sykkelplasser/bolig. Med 135 boliger tilsvarer dette maks 135 plasser for bil og minst 270 plasser for sykler.

Figur 3-1: Landskapsplan for Stjernehagen (Studio Sted, 23. april 2026).

I siste revisjon av planforslaget har de 11 boligene i sørøst parkering for bil like utenfor boligen. De resterende parkeringsplassene for bil er i en parkeringskjeller. Av sykkelparkeringen vil minst 25 % ha overbygg eller være under tak og 10 % tilrettelagt for lastesykler eller sykler med vogn.

Det er et mål at tomten skal fungere som en portal og bedre kobling mot Fredsrikstadmarka. Det skal blant annet etableres grøntdrag rundt stiene på tomta og grønn struktur skal videreutvikles. Disse målene bidrar til at det er mer attraktivt å være syklende eller gående både på og rundt tomta.

Prosjektet har også fokus på naboskap og ønsker å øke verdiene i eksisterende nabolag. Det er i planprosessen utført brukermedvirkning med elever fra Kvernhuset ungdomsskole hvor det ble kartlagt hvilke aktiviteter ungdommene ønsket seg i nærmiljøparken.

3.2 Endringer i veinettet

Dagens parkeringsareal vil reduseres kraftig. Parkeringsarealet som i dag er rundt Sjernehallen skal fjernes, adkomstveien til utfartsparkeringen ivaretas langs østsiden av området og biltrafikken tilknyttet boligene trekkes ned i en parkeringskjeller.

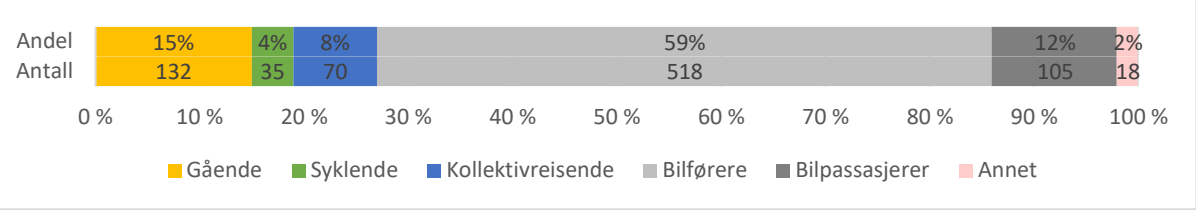
Endringen fra ett stort til flere mindre bygg vil bedre fremkommeligheten for myke trafikanter på området. Det planlegges stier som krysser området, i tillegg til at gang- og sykkelveien som i dag krysser parkeringsarealet på planområdet vil utbedres og gå som en separat lysløype vest for tomta. Dette vil bidra positivt både for fremtidige beboere i Stjernehagen og beboere i boligområdet rundt.

3.3 Nyskapte personturer

Dagens trafikk til Stjernehallen vil i fremtidig situasjon fjernes og erstattes av trafikk tilknyttet boligene. I Fredrikstad bor det i gjennomsnitt 2,13 beboere per husholdning (Statistisk sentralbyrå, 2022). Ettersom boligene planlegges for familier justeres dette tallet opp til 2,5 beboere per husholdning for Stjernehagen. Med 135 boliger og gjennomsnittlig 2,6 daglige reiser i Fredrikstad blir den totale turproduksjonen på rundt 910 personturer/døgn. En persontur er en reise som gjøres av en person uavhengig av reisemiddel.

[2,5 beboere x 2,6 daglige reiser x 135 boliger] = **878** daglige reiser
[878 daglige reiser x 59 % bilførere] = **518** kjøretøy/døgn

Dersom dagens reisemiddelfordeling benyttes for de fremtidige reisene blir fordelingen som i figur 3-2. Figuren er inkludert for å gi et inntrykk av størrelsene og er kun et estimat. Ettersom det ønskes å legge til rette for mest mulig bærekraftig transport forventes det å oppnå høyere andel gående, syklende og kollektivreisene, i tillegg til at antall bilturer reduseres.



Figur 3-2: De fremtidig beregnede trafikkmengdene med dagens reisemiddelfordeling

3.3.1 Øvrige trafikkmengder

På gang- og sykkelveien vest for planområdet vil det være en høy andel turgåere. Fra trafikkregisteringene som ble gjennomført i forbindelse med trafikkanalysen ble det registrert så mye som 250 myke trafikanter i løpet av 8 timer. I fremtidig situasjon, etter utbedringen av stiene rundt

planområdet forventes dette antallet å øke. I tillegg til trafikkmengdene tilknyttet Stjernehagen vil trafikk til utfartsparkeringen krysse området.

3.4 Overenstemmelse med overordnede føringer

Det er i Nedre Glomma, som flere andre steder, mål om nullvekst i biltrafikken, økt sykkelandel og økt kollektivandel.

Dersom nullvekstmålet skal nås lokalt må det beregnede antallet bilturer mer enn halveres. Ettersom det er så stor endring i arealformål til fremtidig situasjon er det ikke nødvendigvis riktig å sørge for at disse målene nås lokalt. I dagens situasjon utgjør hovedvekten av reisene fritidsreiser, mens det i fremtidig situasjon vil være reiser til og fra bolig, som er nærmere gjennomsnittet for alle daglige reiser. Lokale fritidsreiser har for eksempel 35 % gående, noe som er vanskelig å nå for daglige reiser der andelen gående i dag er 15 %.

Selv om ikke målene nås lokal bør det etterstrebes å bidra til at målene nås kommunalt. Som et minimum bør bilførerandelen være mindre og andelen grønn mobilitet større enn i fordelingen for daglige reiser i Fredrikstad. I kapittel 3.5 beskrives ulike forslag til hvordan dette kan gjøres.

3.5 Tiltak for grønn mobilitet

Tiltak som bidrar til grønn mobilitet, går både på begrensning av bilbruken og tilrettelegging for de ønskede reisemidlene. Antall bilturer kan f.eks. reduseres ved at transportbehovet reduseres eller ved at reisene overføres til andre transportmiddel.

Flere av turene som i dag gjøres med bil kan gjøres med kollektivtransport. I perioden da kollektivtransport var gratis i Fredrikstad var det flere som testet ut nettopp dette. Flere ruter, hyppigere frekvens, tilrettelegging for gående til og fra holdeplassen og begrensning av bilbruken bidrar blant annet til høyere andel kollektivreisende.

Hjemlevering av matvarer og hjemmekontor er eksempler på ting som bidrar til redusert transportbehov, og begge deler blir bare vanligere. Mulighet til hjemmekontor i boligene kan altså føre til mindre bilbruk, spesielt med tanke på den høye bilførerandelen arbeidsreiser har.

Den store reduksjonen i både kjøreareal og antall parkeringsplasser begrenser biltrafikken inne på området og gjør at det oppleves som tryggere og mer attraktivt for myke trafikanter å ferdes på der. Nærheten til Fredrikstadmarka kan også være en gode for de fremtidige brukerne av området.

Lav parkeringsdekning og at parkeringsplassene er i en parkeringskjeller i noe avstand fra boligene kan bidra til at bilbruken reduseres. Særlig for korte turer vil konkurranseforholdet mellom bil og grønn mobilitet da endres.

På samme måte kan plassering av sykkelparkering nærme inngangsdørene ha en positiv effekt på valg av reisemiddel. Det er ønskelig å etablere parkering for sykkelen under tak i nærheten av boligens inngangsdør. At plassene både er skjermet mot vær og er plassert nær boligen gjør dem attraktive. For flere vil dette bety at avstanden til sykkelen er betydelig kortere enn til bilen.

Dersom det lar seg gjøre skal det etableres et sykkelverksted i parkeringskjelleren. Det blir da enklere å ta vare på og fikse sykkelen. Det kan også etableres en sykkelpark med mulighet til å låne for eksempel elsykler eller lastesykler. En sykkelpark kan bidra til at beboerne får tilgang på en sykkel de ikke nødvendigvis ville kjøpt privat og dermed bidra til at sykkelandelen øker.

I parkeringskjelleren planlegges det i tillegg for bildeling og å tilrettelegge for elektrisk lading. Erfaringstall fra Bergen viser at 1 delebil kan erstatte opptil 15 privatbiler, og at bildelere kjører 30 % mindre bil enn privatbilister (TØI, 2022). Det er ikke sikkert tallene er like høye for Stjernehagen, men

det er uansett muligheter for at antall kjøretøy og bilturer kan reduseres betydelig. Samtidig er det positivt at det legges det til rette for at de bilene som er der kan være elektriske.

Dersom parkeringsplassene som etableres i tillegg leies fremfor å eies av beboerne kan justering av prisen brukes som et virkemiddel og det åpner for å bruke deler av arealene til andre formål i fremtiden dersom parkeringsbehovet endres.

4 Referanser

/1/ Fredrikstad kommune. (2022). *ArcGIS portal*. Hentet fra Hovedsykkelplan: https://arcgis.fredrikstad.kommune.no/portal/apps/webappviewer/index.html?id=5df0b6666d604b99a36ce337b9625691
/2/ Fredrikstad kommune. (2022). *Klimabudsjett*. Hentet fra Fredrikstad kommune: https://www.fredrikstad.kommune.no/tjenester/politikk-og-demokrati/planer/alleplaner/okonomiplan/okonomiplan-og-arsbudsjett/klimabudsjett/
/3/ PROSAM. (2022). *Rapport 242: Reisevaner i Oslo og Viken.*
/4/ SSB. (u.å.). *Kart.* Statistisk sentralbyrå. Hentet fra https://kart.ssb.no/
/5/ Statistisk sentralbyrå. (2022). *Kommunefakta*. Hentet fra Fredrikstad: https://www.ssb.no/kommunefakta/fredrikstad
/6/ SykleDit. (u.å.). *Sykle dit*. Hentet fra https://app.targomo.com/sykledit/?fbclid=IwAR39KRhXedr2XbLGrYWl6PtYXkmUFDagfAi6FthuCodVjRSTRAYjqfbRvb4
/7/ TØI. (2022). *Bildeling i Bergen - erfaringer og effekter.*

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Fredrikstad kommune
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Vår ref.: 2025/19450-5 Deres ref.:2021/15154 Dato: 29.01.2026

Uttalelse - offentlig ettersyn - Forslag til detaljregulering - Stjernehallen - Fredrikstad kommune

Østfold fylkeskommune viser til oversendelse datert 02.12. 2025 med frist for innspill 29.01.2026 for regulering av et område ved Stjernehallen i Fredrikstad.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for konsentrert småhusbebyggelse og lavblokker, begrenset i bestemmelsene til maksimalt 135 boenheter. Bebyggelsen er foreslått med variert bebyggelse, fra rekkehus til blokker på inntil 4 etasjer, fordelt på tre tun. I tillegg er det foreslått parkeringsanlegg under deler av bebyggelsen/utearealene. Utbyggingen forutsetter at både Stjernehallen og Sivilforsvarets anlegg rives. Det foreslås også å oppheve gjeldende reguleringsplan for området, «Et område nord for Moreneveien til idrettsformål» fra 1969. Vi besvarer begge sakene i dette felles brevet.

Planområdet ligger på Trara, inn mot Fredrikstadmarka i nord og vest, og frittliggende eneboliger i sør og øst. Planforslaget er utarbeidet av Studio Sted AS og Line Solgaard Arkitekter AS på vegne av Stjernehallen Eiendom AS.

Planstatus

Området er avsatt til framtidig boligbebyggelse, B40, i kommuneplanens arealdel, innenfor ulike hensynssoner. Det framgår at planforslaget har følgende avvik fra overordnede planer:

- Bygningshøyder: Inntil 13,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng, jf. kommuneplanens arealdel med 11,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- Gjennomføringssone: Krav om felles planlegging, men parkering i nord er tatt ut av planen.
- Bredde på lekeareal er vist ned til 5 meters bredde, jf. kommuneplanens arealdel som sier minimum bredde 10 meter for at arealet skal kunne medregnes i uteoppholdsarealet.
- Lekearealer brattere enn 1:3 skal også kunne regnes med i utearealet.

Fylkeskommunens rolle

Planarbeidet er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern, forvalter av miljøvernhensyn og utøvende

REGI Samfunnsplanlegging og miljø
Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG
Besøksadresse: Oscar Pedersens vei 39, 1721 SARPSBORG
Telefon: 69 11 70 00
E-post: post@ofk.no
Internett: www.ofk.no
Org.nr.: 930580694

myndighet etter vannforskriften. Fylkeskommunen har også en rolle som regional utviklingsaktør og som planfaglig veileder. Fylkeskommunen skal bidra til og sørge for at nasjonale og regionale føringer blir fulgt opp i alt planarbeid.

Fylkeskommunen har i tillegg en veilederrolle, og ønsker å bidra til gode prosjekter som styrker og ivaretar viktige hensyn til blant annet by- og stedsutvikling, kulturminner, bo- og oppvekstsvilkår samt naturmangfold i tråd med blant annet bærekraftsmålene i FN17.

Fylkesplanen «Østfold mot 2050» ligger til grunn for vår uttalelse, og er tilgjengelig på vår hjemmeside. Viken fylkeskommune ga innspill til planarbeidet den 05.05.2022. Siden den gang er utfartsparkeringen tatt ut av planforslaget, og noen endringer av avgrensning av adkomst.

Fylkeskommunens vurdering

Østfold fylkeskommune har ingen innvendinger til at reguleringsplan «Et omr. Nord for Moerenev. til idrettsformål» oppheves. Planen er fra 1969, og vi kan ikke se at det er noen føringer i den som må videreføres.

For detaljregulering for Stjernehallen, har vi enkelte innspill vedrørende hensyn til friluftsliv, hensyn til barn og unge og avvik fra overordnede planer, som blant annet høyder.

Friluftsliv

Fredrikstadmarka er en mye brukt arena for trening, friluftsliv og naturopplevelse.

Reguleringsplanen viser gode grønnstrukturer med klynger og enkeltelementer av trær. Det er viktig at denne grønnstrukturen opprettholdes slik at det blir en naturlig overgang til marka. Det er også viktig at området ikke virker ekskluderende for de som ønsker å bruke marka i dette området. Det er satt av noe areal til lek og aktivitet, noe som er positivt. Det er også viktig å forme den planlagte grønnstrukturen på en slik måte at det innbyr til utforsking og uoppfordret aktivitet blant barna, en stor naturlig lekeplass.

Området omfatter et sentralt utfartsområde for befolkningen i Fredrikstad kommune. Utfartsparkeringen som ligger nord for Stjernehallen har adkomst gjennom planområdet. Parkeringsplassen er ikke lenger en del av planområdet, men det er viktig at det sikres god og sikker adkomst til parkering både under anleggsperioden og når arbeidet er ferdigstilt.

Det er viktig at alle stier og tilknytningstraseer som berøres på kort eller lang sikt erstattes med alternative ruter og merkes godt.

Barn og unge samt medvirkning

Det er foreslått to avvik vedrørende kommunens kvalitetskrav til lekeplasser. Blant annet skal ikke arealer brattere enn 1:3 medregnes. Det er her vist akebakke, så dersom det etableres, vil avviket kunne forsvares.

Når det gjelder lekearealenes bredde, ser det ut som om det er stor variasjon. Bredden må også sees i forhold til gangstier og møblering, men vi mener at også bestemmelsenes 5.3.2 må bli mer entydige. De sier at «*det tillates oppført overdekket sykkelparkering, og*

konstruksjoner som pergola og drivhus utenfor byggegrense. Utvendig trapp for adkomst til boliger i 2. etasje tillates etablert utenfor byggegrense». Vi mener at det må presiseres at unntakene ikke gjelder inn i turdrag/nærmiljøparken, kun innenfor formål bebyggelse og anlegg KBA1, KBA2 og KBA3. Enkelte steder ligger byggegrense tilnærmet i formålsgrense, og tiltak utenfor vil kunne føre til enda smalere utearealer, og forringet kvalitet.

Det er vist nærmiljøpark/turdrag i plankart, men ikke lekeplasser utover det. Det er stilt krav om fellesarealer innenfor hvert delfelt, men vi vil anbefale at disse sikres i plankartet, slik at det er mulig å sikre kommunens kvalitetskrav, og bidra til gode bo- og oppvekstmiljøer.

Det står at 200 m² av felles lekeareal innenfor KBA1 kan ligge på KBA3. Dette fører til at flere vil krysse turdraget/nærmiljøparken og gatetunet med adkomst til parkeringsanlegget. Vi ber kommunen vurdere om dette bør endres, slik at det i stedet bør legges til rette for noe redusert bebyggelse innenfor KBA1.

På felt KBA2 og KBA3 er det vist adkomst til boligene rett fra vei KV2 i nord, og over fortau ved KV1 i sør. Dette vil kunne føre til trafikkfarlige situasjoner, spesielt med tanke på skoleelever. Det er positivt at illustrasjonene viser carport, siden det ofte oppleves mer oversiktlig.

Det bør vurderes om det bør legges offentlige arealer direkte fra veien Utfarten/Ishallveien siden det ikke er utkjøringer denne veien.

Det står at «For gående og syklende er raskeste vei gjennom Fredrikstadmarka forbi Bjørndalsdammene og Dølasletta. Denne gang- og sykkelveien går hele veien fra planområdet til ungdomsskolen.» Vi vil bemerke at veldig mange barn og unge krysser over Oredalen-området, via sti fra Oredalsåsen og på nedsiden av dam 2. De som bor på denne delen av Trara, går da gjennom planområdet, eller over parkeringsplassen nord for planområdet. Det er derfor viktig å se på trygge sammenhenger, siden passeringene gjerne sammenfaller med innkjøringen til parkeringsanlegget via gatetunet. Gatetunet er også adkomst til parkeringsanlegg, og det framgår av planbeskrivelsen at det kan bli inntil 81 kjøretøy per time. Dette sammenfaller gjerne med de periodene barn går til og fra skole, eller leker etter skoletid.

Det henvises til en bredere og spennende medvirkningsprosess, med blant annet kafédialogmøte i 2021, nabolagsmøter, og også et møte nå i høringsperioden. Når det gjelder medvirkning for barn og unge spesielt, er kommunens barnetalsperson kontaktet for å diskutere metode for medvirkning. Blant annet ble skolene som soknet til området invitert med på medvirkning, og Kvernhuset ungdomsskole deltok med en klasse.

Vi ber kommunen vurdere om det bør stilles et rekkefølgekrav til at Stjernehallen ikke kan rives, før det er etablert en ny ishall som erstatningsareal for Stjernehallen, jf. vårt innspill ved varsel om oppstart. Dersom feltet bygges ut i trinn, bør det sees på hvordan hallen kan benyttes i mellomtiden, og hvordan adkomst blir sikret. En eventuell trinnvis utbygging må sees i sammenheng med den totale parkeringskapasitet, siden det kan gi økt press på naboområdene dersom delfelt etableres før parkeringsanlegget er etablert.

Slik vi leser planforslaget, er det ikke kapasitet på skole og barnehage. Kommunen bør derfor vurdere om det er ønskelig å legge til rette for nye boliger, før dette er sikret.

Utnytting og høyder

I kommuneplanens arealdel står det i bestemmelsenes § 7.2 at Reguleringsplan skal vise ny boligbebyggelse, grønnstruktur, friluftsparkering og tursti/lysløype. Boligbebyggelsen skal ha karakter av tett-lav- bebyggelse. Høydene i kommuneplanens arealdel er satt til maksimalt 11,5 meter, jf. bestemmelsenes § 9.3.

Det er vist avvik på høydene i midten av forslaget, med høyder inntil 13,5 meter, to meter høyere enn i kommuneplanens arealdel. Kommuneplanens arealdel angir ikke skille på om det er flate tak, eller andre takformer som gjerne oppleves lavere, spesielt siden det da ikke kommer funksjoner over tak i tillegg. Prosjektet viser slake saltak, slik at gavlveggene fremstår med 4 etasjer, men samtidig er gesimshøyden lavere. Vi vil anbefale at det som kompensasjon før økt maksimal høyde, sikres arealer med tykkere dekke over parkering, slik at det er mulig å få trær med større høyde, som kan få høyde tilsvarende bebyggelsen og dermed dempe synligheten. Det mener det bør settes av minimum 1,5 meters dekketykkelse for å sikre dette.

I planen er det ikke vist kote over havet, kun kote over terreng. Vi ber kommunen vurdere om høyden også bør sikres på andre måter, for å sikre at det ikke samtidig kan fylles på mer masse/at terrenget heves, slik at området og med det også bebyggelsen, blir liggende høyere, til større ulempe for naboene.

Hensynet til felles planlegging

Parkeringsarealet i nord er tatt ut av planen, i strid med kommuneplanens arealdel krav til gjennomføringssone med hensikt helhetlig planlegging.

Veiløsninger og terreng

Det framgår at adkomst til marka forblir, men vi kan ikke se at planforslaget i tilstrekkelig grad sikrer dette. Hvis ikke planen gir rett og mulighet til adkomst til eksisterende parkering, tas den viktige parkeringen for byens befolking, vekk. Det må da også drøftes hvilke konsekvenser dette får for nabolaget med økt villparkering. Stjernehallen er sammen med FIF- huset den viktigste adkomsten til marka på denne siden av byen.

KV2 er foreslått fram til nordøstre hjørnet i planen, men det er så vidt vi vet, ikke en vei videre opp til parkeringen der i dag, se google earth mai 2024. Det er også en del høydeforskjell fra der veien KV2 er vist, og opp til dagens parkering som på denne delen ligger på en fylling. Dette er samme sted som gangveien o_GS kommer inn fra Moreneveien.

Vi etterspør om det er satt av tilstrekkelig areal til å ivareta behovet for eventuelle fyllinger mot nabobebyggelsen, og at stien o_GS får en naturlig sammenheng.

Aksonometrien synliggjør i minimal grad høydeforskjeller og veiløsninger.

Det er opprinnelig lagt til rette for utfartsparkering nede ved Rolvsøyveien, og denne har vært drøftet i prosessen, men så vidt vi vet, er ikke dette arealet tilgjengelig lenger.

Vi etterspør også om det i nordvest har blitt enkelte uhendige konsekvenser når parkeringsarealet er tatt ut av planen. Vi ber kommunen sikre at bebyggelsen med tilhørende funksjoner som trapper, sykkelparkering med mer ikke blir liggende helt inntil LNF- området i nord.

Dokumentasjon

Ikke alle de oversendte dokumentene er justert etter at parkeringsarealene i nord er tatt ut. Vi mener dette kan gi et feil bilde av planen, spesielt er dette synlig i kommentarer til innspill ved varsel om oppstart. For eksempel står det som kommentar til Fredrikstad skiklubb: Bestemmelser sikrer at parkeringen ikke kan benyttes til gjesteparkering for boligområde.

Siden dette området ikke lenger er en del av planområdet, gir ikke planen restriksjoner. Kommunen må vurdere hvordan det nå kan sikres, slik at hensikten ved en utfartsparkering for turområdet ivaretas. Mobilitetsplan viser også veien til parkering, og vi etterspør om adkomst til utfartsparkeringen er tilstrekkelig vurdert i revidert planforslag.

Hensynet til automatisk fredete kulturminner:

Kulturminneinteressene i planen er ivaretatt.

Samferdsel

Samferdsel har ingen merknader til reguleringsplanforslaget.

Øvrige forhold

Det er vist til Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet - Lovdata og Statlige planretningslinjer for klima og energi - Lovdata fra 2024. Samtidig er de eldre planretningslinjene gjengitt i §§ 4.4.2 og 4.4.4, og disse er erstattet. Vi mener at de eldre SPRene bør fjernes fra planbeskrivelsen, og temaene som nevnes bør flettes inn i teksten tilpasset de gjeldende retningslinjene.

Føringer i planen

I bestemmelsenes § 3.1 henvises det til at daterte illustrasjoner skal være veiledende: «*Estetikk Illustrasjonsprosjekt Stjernehagen sist revidert 21.03.2025, og Landskapsplan Stjernehagen datert 26.08.2024 sist revidert 21.03.2025, skal være veiledende for detaljprosjektering og utbygging av området. Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet ved at det skal være varig, tidløst og funksjonelt».* Vi vil anbefale kommunen å vurdere om enkelte av disse forutsetningene skal være bindende, f.eks. saltak og materialer, samt opparbeiding av utearealer. Begrepet veiledende kan tolkes veldig ulikt. Samtidig er det viktig å ikke gi for strenge føringer, som fører til behov for dispensasjoner av en ny plan.

Vegetasjon og synlighet

Planområdet i seg selv er for en stor grad bearbeidet, men nærområdet rundt er sårbart, med lav, lyng og lav furuvegetasjon, som tåler lite slitasje før kun granitten gjenstår. Det er derfor ekstra viktig at det legges til rette for gode lekearealer innenfor planområdet.

Vi etterspør om aska, merket som eksisterende tre som skal bevares, er tilstrekkelig sikret i planen. Det er blant annet vist bebyggelse inn i rotsonen, inn til kronen, og det vil etter vår vurdering ikke være tilstrekkelig anleggsbredde. Det bør eventuelt vurderes å stille krav om håndgraving eller andre skånsomme metoder nær asketreet. Det er også foreslått en gruset sti nær aska. Det bør vurderes å flytte stien unna rotsonen. Aska ligger delvis innenfor bestemmelsesområde # 3, der det kan planlegges for regnbed. Vi etterspør om aska tåler dette. Vi anbefaler at § 8.2 Bevaring naturmiljø (H560) styrkes, slik at eksisterende ask i KBA3 er mulig å bevare. Dette kan være et forbud mot terrenginngrep, krav til beskyttelsestiltak i anleggsperioden, unngå kjøring, lagring av materialer. Vi viser til vurderingen i dokumentet naturrestaurering, som i § 9 gir føringer under avsnittet «føre var».

Det er vist trær over parkeringsanlegg, men vi etterspør om det er tilstrekkelig dybde. Det står minimum 50 cm vekst- og drenslag, og parkeringskjeller skal tåle min 80 cm jorddybde. Vi vil anbefale at det settes av minimum 1,5 meter for å få trær med tilstrekkelig høyde. Trær bidrar til å dempe bebyggelsens høyde, og det viktig at det legges til rette for høyere trær når det foreslås avvik fra gjeldende kommuneplan, som et kompenserende tiltak. Høyere trær vil også framstå positivt med tanke på fjernvirkning.

Illustrasjonene som viser fjernvirkning, er litt utydelige. Det er derfor vanskelig å se omfanget når bebyggelsen har tilnærmet samme farge som skyene/himmelen. I de andre illustrasjonene har bygningene andre farger.

Sikkerhet og beredskap

Vi ber kommunen vurdere om det er behov for å erstatte sivilforsvarets funksjon som nå rives, jf. endret verdenssituasjon.

Det framgår at området ikke ligger støyutsatt til, men at det ved ugunstige vindretninger kan oppleves sjenerende. Støy fra skytebana høres godt langt utenfor støymarkeringene.

Oppsummering

Østfold fylkeskommune kan ikke se at de interesser vi er satt til å forvalte er vesentlig berørt. Vi har likevel en del innspill vedrørende spesielt barn- og unge og friluftsliv som vi ber vektlegges i det videre arbeidet, for å sikre at området blir et trygt sted, og opprettholdes som inngangen til marka for Fredrikstads innbyggere.

Vi ber om kopi av kommunens vedtak i saken, vedlagt planens juridiske dokumenter.

Vennlig hilsen

Inger Kolseth
Seniorrådgiver

Medsaksbehandlere:
Friluftsliv: Grethe Walle
Samferdsel: Sigrun Gjølberg

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS
STATENS VEGVESEN

Statens vegvesen

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Postboks 1405

1602 FREDRIKSTAD

Behandlende enhet:	Saksbehandler/telefon:	Vår referanse:	Deres referanse:	Vår dato:
Transport og samfunn	Jan Antonsen / 69243554	22/70972-5	2021/15154-134 (IRLU)	13.01.2026

Uttalelse – høring og offentlig ettersyn – a) forslag til «detaljregulering for Stjernehallen» – planID 3107_1218 b) forslag om å oppheve «reguleringsplan for et område nord for Morene-veien til idrettsformål» – planID 3107_45 – Fredrikstad kommune

Vi viser til brev av 2. desember 2025 vedlagt ovennevnte plandokumenter. Frist for uttalelser er 29. januar 2026.

Bakgrunn

Planen tilrettelegger for et boligområde med konsentrert småhusbebyggelse og lavblokker, totalt opptil 135 enheter. Området organiseres rundt tre tun med uteoppholdsarealer, nær-miljøpark og grøntområder. Det planlegges parkeringsanlegg under bakken, adkomstveg til utfartsparkering, og turveger og lysløype til marka. Helhetlig utvikling forutsetter riving av Stjernehallen og Sivilforsvarets anlegg. Utbyggingen skal skje trinnvis.

Forslagsstiller er Stjernehallen Eiendom AS med Studio Sted AS som plankonsulent.

Ved varsel om oppstart av planarbeidet ga vi innspill i brev av 29. april 2022.

Statens vegvesens rolle i planleggingen

Statens vegvesen skal sikre at nasjonale transport- og arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Målet er et effektivt, miljøvennlig og trygt transportsystem innen 2050, med fem likestilte delmål: enklere reisehverdag og økt konkurranse for næringslivet, oppfylle Norges klima- og miljømål, nullvisjon for ulykker, teknologisk effektivisering og best mulig ressursbruk.

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00

firmapost@vegvesen.no

Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Dronningens gate 19
1530 MOSS

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

Statens vegvesen forvalter riksvegene og har et sektoransvar for trafikksikkerhet, framkommelighet, universell utforming, klima og miljøhensyn og helhetlig bypolitikk i alle planforslag som berører samferdsel. Vi samarbeider med myndigheter, næringsliv og innbyggere for en bærekraftig transportutvikling.

Vurdering

Ved varsel om planoppstart hadde vi innspill til følgende tema:

- arealutnyttelse
- tilrettelegging for gående og syklende
- universell utforming
- støy og luftforurensning
- parkering
- trafikksikkerhet
- kollektivbetjening
- trafikkanalyse
- kryss/avkjørsler

Generelt synes vi disse tema er godt ivaretatt i planen, men har noen merknader.

Universell utforming

I bestemmelse 5.3.7 om bilparkering anbefaler vi å skrive «parkering for forflytningshemmede» i stedet for «HC-parkering». Forflytningshemmet er et mer spesifikt begrep knyttet til transportsektoren og refererer til personer som har vanskeligheter med å bevege seg fra ett sted til et annet, for eksempel på grunn av fysiske begrensninger eller funksjonshemminger som påvirker mobiliteten. Funksjonshemmet (HC) er et bredt begrep som dekker alle typer nedsatt funksjonsevne – fysisk, psykisk, sensorisk eller kognitiv.

Byggteknisk forskrift (TEK17) § 8.8 setter krav til parkeringsplasser for forflytningshemmede. De skal være nær hovedinngang, de skal ha tilfredsstillende belysning, og de skal være tydelig skiltet og merket. Vi må forutsette at disse kravene blir oppfylt. I tillegg bør det settes krav i bestemmelsene om at plassene skal være 4,5 meter brede og 6 meter lange for å sikre plass til ut- og innstigning. Parkeringsplasser for forflytningshemmede bør i tillegg ha fast dekke, være mest mulig plane, og ikke i noen retning ha helning på mer enn én prosent. Det bør også kreves trinnfri adkomst til fortau eller inngangsparti. Se også Statens vegvesen håndbok V129 Universell utforming av veger og gater, kapittel 7.6

I bestemmelse 5.3.7 om parkering er det et krav at 5 % av parkeringsplassene skal være for forflytningshemmede (HC-parkering). Vi mener dette ikke oppfyller kravet i bestemmelse 16.2 i kommuneplanens arealdel 2023-2035. Der er kravet minimum 0,1 plass per boenhet.

Frisikt

Kryss er definert som sammenkobling mellom to offentlige veger. Tilsvarende er avkjørsel definert som en kjørbar fysisk sammenkobling mellom en privat veg og en offentlig veg. (Se definisjonsliste for vegnormaler, https://www.vegvesen.no/fag/publikasjoner/handboker/definisjoner/.)

Det betyr at sammenkoblingen mellom Ishallveien (kommunal) o_KV1 blir et kryss. Krysset er uregulert (høyreregel). Frisiktlinjer må oppdateres i samsvar med dette. Krav til frisikt i uregulerte T-kryss fremkommer av figur 4.1.1.6-2 og tabell 4.1.1.6-2 i vegnormal N100.

Avkjørsel

Vi anbefaler å markere hvor Ishallveien 22A har avkjørsel. Det ser ut som eiendommen benytter adkomst fra fremtidig o_KV1.

«Reguleringsplan for et område nord for Moreneveien til idrettsformål»

Vi har ingen merknader til forslag om å oppheve denne planen.

Vi ber om få tilsendt godkjent plan etter planvedtak i kommunen

Statens vegvesen Transport og samfunn
Med hilsen

Anders O. T. Hagerup
seksjonssjef

Jan Antonsen
sjefingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi
STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS, Postboks 325, 1502 MOSS
ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE, Postboks 220, 1702 SARPSBORG

Statsforvalteren
i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato: 27.01.2026
Vår ref: 2022/11783
Deres dato: 02.12.2025
Deres ref: 2021/15154

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon
Carl Henrik Jensen, 69247049

Fredrikstad - uttalelse til høring av detaljregulering for Stjernehallen

Vi viser til brev datert 2. desember 2025 med høring av detaljregulering for Stjernehallen.

Bakgrunn

Det fremgår av planforslaget at det skal legges til rette for en utbygging med konsentrert småhusbebyggelse og lavblokker, totalt inntil 135 boenheter. Helhetlig utvikling av området i samsvar med planforslaget forutsetter at både Stjernehallen og Sivilforsvarets anlegg rives.

Vi ga innspill til planarbeidet, i vårt brev datert 4. mai 2022.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Vurdering

Vi har i Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2026 og på vår nettside med oversikt over føringer for kommunal planlegging redegjort for viktige føringer innen vårt ansvarsområde. Kommunen har et stort ansvar for å ivareta nasjonale og viktige regionale interesser i planleggingen.

Vi ser at det i planbeskrivelsen er vist til statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018) og statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014). Disse er erstattet av statlige planretningslinjer for klima og energi

E-postadresse: sfospost@statsforvalteren.no
Sikker melding: www.statsforvalteren.no/melding
Postadresse: Pb 325, 1502 Moss
Besøksadresse: Moss: Vogts gate 17, Drammen: Dr. Hansteinsgate 9, Oslo: Stensberggata 27
Telefon: 69 24 70 00
www.statsforvalteren.no/os
Org.nr. 974 761 319

(2024) og statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025), som det også er vist til i planbeskrivelsen. De to førstnevnte bør for ordens skyld fjernes fra planbeskrivelsen.

Det er beskrevet at arealet for utfartsparkering er tatt ut av planforslaget, og at dette skal ha skjedd i forbindelse med førstegangsbehandling av planforslaget. Vi savner en redegjørelse for hvorfor arealet er tatt ut og virkningene av dette. Vi mener det er viktig å ivareta innfartsparkeringene til marka slik at den er tilgjengelig for brukere som er avhengig av bil for å bruke marka.

Vi har ingen ytterligere merknader til planforslaget ut fra de nasjonale og regionale interesser vi skal ivareta.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken og eventuelt godkjent reguleringsplan.

Med hilsen

Brede Kihle
fagleder
Klima- og miljøvernavdelingen

Carl Henrik Jensen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Østfold fylkeskommune	Postboks 220	1702	SARPSBORG
Statens Vegvesen	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Dato: 06.01.2026
Saksref: 202519115-2
Deres ref.: 2021/15154-134
Side: 1 / 1

Vår saksbehandler: Mathea Nybakke
Telefon:
Mobil: +4741568551
E-post: mathea.nybakke@banenor.no

Fredrikstad kommune - Høring og offentlig ettersyn - Forslag til detaljregulering for Stjernehallen og forslag til å oppheve "Reguleringsplan for et område nord for Moreneveien til idrettsformål" - Uttalelse fra Bane NOR

Vi viser til brev, datert 02.12.2025.

Bane NOR har vurdert planforslaget og har ingen merknader.

Med vennlig hilsen

Åsne Fyhri
assisterende sjef Planforvaltning
Drift og vedlikehold

Mathea Nybakke
arealplanlegger

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

Innsendt: 07.01.2026 08:56

Ref.nr: IJBRNE

Fredrikstad kommune

Rådhuset, Nygaardsgaten 14-16
1606 Fredrikstad
Telefon: 69 30 60 00
E-post: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Hjemmeside: https://www.fredrikstad.kommune.no

Offentlig høring - høringssvar

Innsender

Innsender er:
Organisasjon registrert i Enhetsregisteret

Org.nr.	974760983
Forening/organisasjon	Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (dsb)
Adresse	Rambergveien 9
Postnr.	3115
Poststed	Tønsberg
Telefonnr.	33 41 25 00
E-postadresse	postmottak@dsb.no

Kontaktperson:

Fornavn og ev. mellomnavn	Roar Tormod
Etternavn	Pettersen

Saken gjelder

Velg sak du vil gi høringssvar til
Forslag til detaljregulering for Stjernehallen, arealplanID 1218 - Sentrum, Høring og offentlig ettersyn

Saksnr.
21/15154

Høringssvar

Østfold Sivilforsvarsdistrikt har i dag et varslingsanlegg i Utfarten 7 (avdelingslager til sivilforsvaret som nå har flyttet til Borgarveien 6 C). I forbindelse med utbygging i område har Sivilforsvaret behov for å beholde varslingsanlegget i samme område. Dette må tas hensyn til ved bygging av nye blokker, jamfør Sivilbeskyttelsesloven § 16 og Sivilforsvarsforskriften § 46. I praksis betyr dette at Sivilforsvaret må ha et eget areal på ca. 5 kvadrat i øverste etasje (ofte i tilknytning til et ventilasjonsrom har blitt benyttet) til å montere trykktank som veier ca. 120 kg, med rørgjennomgang over tak til tyfonen som er montert på et stålrør. Rommet skal ha strømtilgang og må være frostfritt.

Dokumentasjon

Last opp dokumentasjon

Dokumentdato	Vår referanse
09.12.2025	2025/45-
Vår saksbehandler	**Deres dato**	**Deres referanse**
		2021/15154

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Automatisk tilbakemelding - Forslag til detaljregulering for Stjernehallen, arealplanID 1218 Sentrum - Høring og offentlig ettersyn

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) viser til plansaken som dere har sendt på høring. DSB har dessverre ikke kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker og sender derfor automatisk ut dette generelle svaret på slike saker.

Det er Statsforvalteren som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker. Statsforvalteren har også et ansvar for samordning av statlige innsigelser til kommunale planer.

DSB har innsigelseskompetanse etter plan- og bygningsloven i plansaker som berører følgende områder:

- Virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter
- Transport av farlig gods
- Brannsikkerhet herunder tuneller og underjordiske anlegg
- Tilfluktsrom (sivilforsvarsdistriktene)

Siden Statsforvalteren har et overordnet ansvar for å følge opp samfunnssikkerhet i planer, vil også disse områdene kunne inngå som en del av Statsforvalterens oppfølging. DSB samarbeider med Statsforvalteren og vil gi faglig innspill til Statsforvalteren dersom det er nødvendig.

Hvis det likevel er behov for direkte involvering av DSB i plansaken, bes det om at høringen sendes inn til DSB på nytt med tydelig angivelse av hvilket forhold det bes om DSBs uttalelse til.

Dersom plansaken gjelder areal knyttet til etablert storulykkevirksomhet eller areal hvor det planlegges etablering av anlegg som sikkert eller muligens vil bli storulykkeanlegg, bes det også om at høringen sendes DSB på nytt. Det må fremgå av oversendelsen at saken gjelder plansak knyttet til anlegg omfattet av storulykkeforskriften.

Vi viser til www.dsb.no for DSBs veileder om samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging og veileder om sikkerheten rundt storulykkevirksomheter.

Med hilsen
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
Arkiv

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten underskrift.

Postadresse
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap

Postboks 2014
3103 Tønsberg

Besøksadresse
Rambergveien 9, 3115 Tønsberg

Telefon
33 41 25 00

Organisasjonsnummer
974 760 983

E-post
Postmottak@dsb.no

Internett
www.dsb.no

NVE
Norges vassdrags- og energidirektorat

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Vår dato: 06.01.2026
Vår ref.: 202524736-2 Oppgis ved henvendelse
Deres ref.: 2021/15154

Saksbehandler: Daniel Thoresen Lossius/dalo@nve.no

NVEs uttalelse - Høring og offentlig ettersyn - Detaljregulering - Stjernehallen - Planid. 1218 – Gnr. 208, bnr. 1034 mfl. Fredrikstad kommune - Østfold

Vi viser til brev datert 02.12.2025. Saken gjelder offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for Stjernehallen. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for ny boligbebyggelse.

NVEs uttalelse
Vi har ingen merknader. Planforslaget ser ikke ut til å berøre noen av våre saksområder i vesentlig grad.

Kommunens ansvar
Kommunen har som plan- og bygningsmyndighet ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd, uttalelse, eller innsigelse til saken.

Ta gjerne kontakt med oss på e-post eller telefon dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Om NVE
NVE er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

Dere finner mer informasjon på våre nettsider om arealplanlegging. Vi viser spesielt til Kartbasert veileder for reguleringsplan som leder dere gjennom alle våre fagområder, og gir dere verktøy og beskrivelser på hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Daniel Thoresen Lossius
Seniorrådgiver

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Kopimottakere:
STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2021/15154
Dokumentnr.: 136
Løpenr.: 318247/2025
Klassering: STJERNEHALLEN

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Råd for personer med funksjonsnedsettelse	27.01.2026	5/26
Eldrerådet	27.01.2026	6/26

Forslag til detaljregulering for Stjernehallen, arealplanID 1218 Sentrum - Høring og offentlig ettersyn

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler råd for personer med funksjonsnedsettelse og eldrerådet å fatte slikt vedtak:

1. Rådet har ingen bemerkninger til det fremlagte forslag til detaljregulering utover å *forutsette at* universell utforming ivaretas i planarbeidet.

Råd for personer med funksjonsnedsettelses vedtak 27.01.2026:

Rådets uttalelse:
Rådet har ingen bemerkninger til det fremlagte forslag til detaljregulering utover å *forutsette at* universell utforming ivaretas i planarbeidet.

Råd for personer med funksjonsnedsettelses behandling:

Votering:
Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Eldrerådets vedtak 27.01.2026:

Eldrerådets uttalelse:
1. Rådet har ingen bemerkninger til det fremlagte forslag til detaljregulering utover å forutsette at universell utforming ivaretas i planarbeidet.
2. Friluftsområdet knyttet til reguleringsplanen må ivaretas.

Eldrerådets behandling:

Forslag fra Kjetil Hafstad til et pkt. 2:
Eldrerådet går inn for å opprettholde den opprinnelige planbestemmelsen fra 1969, som avsetter dette området til friluftsformål, som betyr ikke endres til boligformål.

Øvrige medlemmer i eldrerådet fremmet følgende forslag til et pkt. 2:
Friluftsområdet knyttet til reguleringsplanen må ivaretas.

Votering:
Kommunedirektørens innstilling pkt. 1 ble enstemmig vedtatt.
Forslaget til et pkt. 2 fremmet av Kjetil Hafstad fikk 1 stemme og ble ikke vedtatt.
Deretter vedtok et enstemmig eldreråd følgende pkt. 2: Friluftsområdet knyttet til reguleringsplanen må ivaretas.

Fredrikstad 27.1.2026
Rett utskrift.
Marit Hexeberg, møtesekretær

Utskrift: saksbehandler Øivind Juel Kristiansen
rådgiver Elin Engum Segerblad

Sammendrag
Se vedlegg.

Vedlegg
1 Forslag til detaljregulering for Stjernehallen, arealplanID 1218 Sentrum - Høring og offentlig ettersyn
2 Særutskrift - PU-sak 10625 - Forslag til detaljregulering for Stjernehallen - arealplanID 1218 - Sentrum - Høring og offentlig ettersyn
3 Oversiktskart Stjernehallen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Øvrige dokumenter til planutvalgets møte 20.11.2025 sak 106/25 (dok 117 i saksmappa)

Saksopplysninger
Se vedlagte saksfremlegg til planutvalget.
Høringsfrist 29.1.2025

Relevante bestemmelser
Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) - Lovdata

Konsekvenser for sosial bærekraft
Se vedlagte saksfremlegg til planutvalget.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
Se vedlagte saksfremlegg til planutvalget.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Se vedlagte saksfremlegg til planutvalget.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdering
Rådene gir sin vurdering ved å avgi høringsuttalelse.

Alternative løsninger
Ikke relevant.

Konklusjon
Rådet har ingen bemerkninger til det fremlagte forslag til detaljregulering utover å *forutsette at* universell utforming ivaretas i planarbeidet.

Fra: Ragni Wiksten Sørdahl[Ragni.Wiksten.Sordahl@mattilsynet.no]
Sendt: 21.01.2026 14:16:03
Til: Postmottak Fredrikstad Kommune[postmottak@fredrikstad.kommune.no]
Kopi: Postmottak SFOS[sfospost@statsforvalteren.no];
Tittel: Detaljregulering for Stjernehallen, ArealplanID 1218

Hei!
Vi viser til høring og offentlig ettersyn av detaljregulering for Stjernehallen, Fredrikstad kommune. ArealplanID 1218.
Mattilsynet uttaler seg i plansaker som sektormyndighet på områdene drikkevann, plantehelse, fiskehelse/fiskevelferd og dyrehelse/dyrevelferd.
Vår vurdering er at den framlagte planen ikke er i konflikt med våre fagområder.
Følgelig har vi ingen merknader til det planlagte tiltaket.

Med vennlig hilsen

Ragni Wiksten Sørdahl
seniorinspektør

Mattilsynet, tilsynet
avdeling drikkevann sør
Telefon: +47 22 77 88 37 / +47 91 17 70 99
Besøksadresse: Klinestadmoen 10, Sandefjord
Kontakt Mattilsynet

Fredrikstad kommune
Virksomhet areal og samferdsel
Postboks 1405
1602 Fredrikstad

Fredrikstad 23. januar 2026

Saksnummer 2021/15154 Detaljregulering for Stjernehallen.
Trara Lokalsamfunns kommentarer til planforslag.

Trara lokalsamfunn viser til varsel om offentlig ettersyn for detaljregulering av Stjernehallen (PlanID 1218). Vi ønsker med dette å fremme merknader til planforslaget.
Våre innvendinger retter seg mot fire hovedforhold:

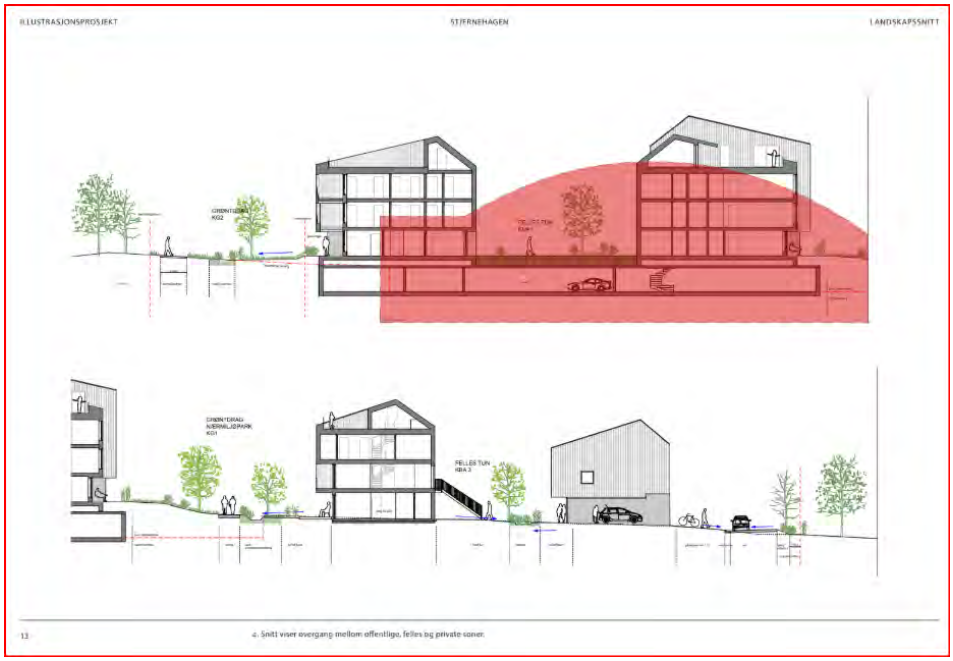
1. Avvik fra kommuneplanens bestemmelser om byggehøyde
2. Støy og belastninger i anleggsperioden
3. Konsekvenser for bynært friluftsliv og grønnstruktur
4. Trafikkbelastning og for høy utnyttelse av tomten

1. Avvik fra kommuneplanens høydebestemmelser
I planbeskrivelsen punkt 6.6 fremgår det at det planlegges bebyggelse med høyder opp til 13,5 meter. Det er samtidig erkjent at dette innebærer et avvik på 2 meter fra kommuneplanens arealdel, som tillater maksimal byggehøyde på 11,5 meter.
Trara lokalsamfunn motsetter seg dette avviket på det sterkeste.

Den foreslåtte bebyggelsen vil bli inntil fem meter høyere enn dagens Stjernehall og innebærer en markant og uheldig endring av landskapsbildet. Trara er et etablert småhusområde, preget av eneboliger og lav bebyggelse. Boligblokker i fire etasjer, plassert høyt i terrenget, bryter tydelig med områdets karakter og skala.

Kommunens mål om fortetting må balanseres mot hensynet til eksisterende bomiljø. Å tillate bygninger som er vesentlig høyere enn omkringliggende bebyggelse – og høyere enn ishallen som rives – er etter vår vurdering i strid med disse hensynene.

Utbyggers vurdering av at bebyggelsen «ikke vil være særlig synlig» fra nærområdene samsvarer ikke med beboernes opplevelse. Bygninger i denne høyden vil være dominerende både visuelt og gjennom økt lysforurensning, særlig mot nærliggende friluftsområder og Bjørndalsdammene.



Bildet er hentet fra side 13 i Illustrasjonsprosjekt datert 28.05.24, sist revidert 21.03.25. Stjernehallen er fylt inn med rødt, tilført av lokalsamfunnet for å tydeliggjøre byggets plassering. I store deler av prosjektets illustrasjonsmateriale har det vært vanskelig å se hvor i terrenget Stjernehallen faktisk er plassert.

Prinsipielt: Det er INGEN grunn til at dette prosjektet skal få dispensasjon fra kommuneplanens høydekrav i et etablert småhusområde på Trara. Vi forventer at prosjektet holder seg innenfor kommuneplanens ramme på maks 11,5 meter og helst langt lavere ut mot eksisterende bebyggelse.

2. Støy og belastning i anleggsperioden
Planforslaget legger opp til en langvarig og svært omfattende anleggsperiode, med rivning av betongkonstruksjoner, sprenging i fjell og etablering av parkeringskjeller.

I planbeskrivelsen punkt 6.9.5 tillates støyende arbeid frem til kl. 23.00. Dette er uakseptabelt i et tettbygd boligområde med mange barnefamilier. Støy fra pigging, boring, sprenging og tungtransport sent på kvelden vil gi betydelige belastninger for beboernes helse, trivsel og nattesøvn.

Trara lokalsamfunn vil at reguleringsbestemmelsene strammes inn, slik at:
- Støyende arbeid kun tillates i tidsrommet kl. 07.00–17.00 på hverdager
- Det innføres totalforbud mot støyende anleggsarbeid på kvelder, netter og i helger

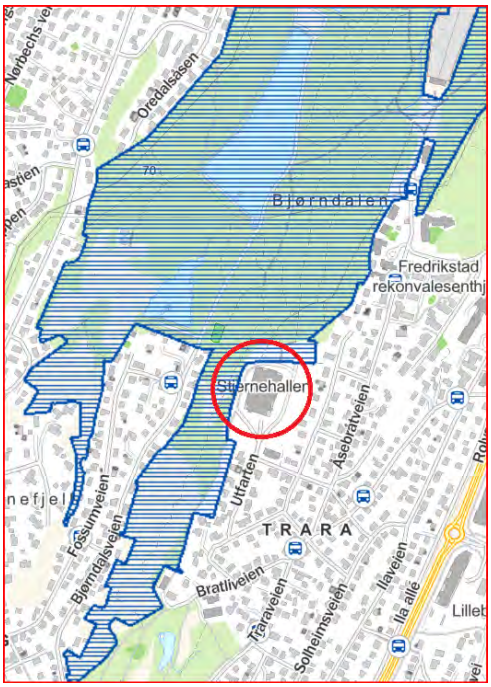
3: Bynært friluftsliv, grønnstruktur og markagrense
Endring av markagrensa og midlertidig parkering:
Den midlertidige parkeringsplassen vest for Stjernehallen ble etablert med klare forutsetninger om at inngrepet skulle være reversibelt, uten sprengning eller varige terrenginngrep. Området var ment tilbakeført til grønnstruktur.

Markagrensen gikk i flere år i vestveggen av Stjernehallen. Flytting av markagrensen i kommuneplanen i 2007 fremstår som en administrativ/teknisk endring uten politisk behandling eller offentlig høring. Etter vår vurdering er flyttingen ikke formelt vedtatt, og gjeldende markagrense går fortsatt i vestveggen av Stjernehallen.
Forslaget til ny reguleringsplan åpner for boligbebyggelse med inntil 11,5 meters høyde og en samlet bygningslengde på om lag 160 meter, det dobbelte av dagens bebyggelse. Dette representerer en vesentlig oppskalering i volum og lengde.

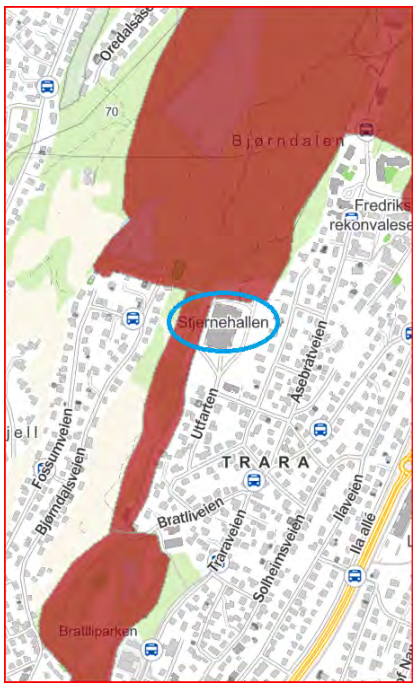
Bjørndalsdammene: Dette er et svært viktig bynært friluftsområde, både for dagens og ikke minst fremtidige innbyggere i Fredrikstad. Området må skjermes mot dominerende boligbebyggelse, visuelle inngrep og lysforurensning fra Stjernehalltomta. Dersom dette ikke ivaretas, vil tiltaket kunne påføre et uerstattelig tap av kvaliteter i et høyt verdsatt friluftsområde. Turveien rundt Bjørndalsdammene er ett av få lett tilgjengelige friluftsområder som blant annet har høy grad av tilgjengelig på grunn av god universell utforming.

Statlig sikret friluftsområder:
Stjernehalltomta ligg tett på viktig bynært friluftsliv, dette område er så viktig at det er blitt statlig sikret. Definisjoner på dette er: *«Statlig sikrede friluftsområder er områder som er kjøpt eller sikret av staten for å bevare og sikre allmennhetens tilgang til friluftsliv. Områdene skal være tilgjengelige for alle, brukes til rekreasjon og naturopplevelser, og forvaltes slik at natur- og friluftsverdier tas vare på over tid.»*

Miljødirektoratet kartlagte friluftslivsområde:
Stjernehalltomta er tett på et område som for byens befolkninger gjennom Miljødirektoratets kartlegging av friluftsområde er vedsatt som «Svært viktig friluftsområde».



(Bilde 1)



(Bilde 2)

Bilde 1 viser utklipp fra kommunekartet med markering av statlig sikrede friluftsområder. Bilde 2 viser utklipp fra kommunekartet med markeringen av det høyt verdsatte friluftsområde.

Konsekvenser av tidligere vedtak på Trara – Bratliparken:
Trara lokalsamfunn ønsker å vise til boligprosjektet ved Bratliparken, vedtatt og gjennomført i 2022, med Bratliparken AS som utbygger. Prosjektet omfatter boligblokker på inntil fire etasjer, med tre toppleiligheter, plassert i direkte tilknytning til Bratliparken. Etter vårt syn er det nettopp denne fjerde/toppetasjen som har vært utslagsgivende for prosjektets negative konsekvenser. Vedtaket om fire etasjer har medført en varig og uopprettelig forringelse av parkens landskapsmessige og opplevelsesmessige kvaliteter, der hensynet til et svært begrenset antall boliger er prioritert på bekostning av byens befolkning og allmennhetens tilgang til og opplevelse av bynært friluftsliv.

Trara Lokalsamfunn mener planforslaget tar seg til rette i et område som vi oppfatter ligger innenfor markagrensa. Forslaget slik det ligger i dag vil bidra til store terreng- og uerstattelige naturinngrep tett inn mot den viktige grønne korridoren som i dag går fra byen til Bratliparken og videre opp Bjørndalen og Fredrikstadmarka. Samt at planbeskrivelsen i liten grad ivaretar de viktige natur- og friluftsverdiene i områdene rundt Stjernehalltomta. Særlig gjelder dette konsekvensene av høy og tett boligbebyggelse i umiddelbar nærhet til marka og tilgrensende friluftsområder. Samlet sett innebærer planforslaget en forringelse av grønnstruktur, landskap og bynært friluftsliv, i strid med hensynet til allmennhetens bruk av området.

4. Trafikkbelastning og utnyttelsesgrad
Planforslaget legger opp til om lag 135 boenheter. Dette er etter Trara lokalsamfunns vurdering langt mer enn hva området og det eksisterende veinettet tåler.

Tilkomstveiene er smale boligveier, i dag tilpasset begrenset trafikk. Trafikken knyttet til Stjernehallen har vært periodisk, mens en boligutbygging av denne størrelsen vil gi kontinuerlig trafikk gjennom hele døgnet, med særlig belastning i rushtidene.

Området benyttes som skolevei og ferdselsåre for barn til Trara skole og nærliggende barnehager. En betydelig økning i biltrafikk vil svekke trafikksikkerheten for myke trafikanter

og kan ikke aksepteres. Et fortau fra avkjøringen til planområdet, ned langs Ishallveien til Åsebråtveien, skal være sikret opparbeidet før det gis brukstillatelse.

Traraveien som i dag har fartsgrense 40 bør reduseres til 30 og at det etableres fartsreduserende tiltak som fartsdumper for å bøte på økende trafikk.

Konklusjon fra Trara Lokalsamfunn er at planforslaget legger opp til en for hard utnyttelse av tomten.
Trara Lokalsamfunn ber om at:

- Maksimal byggehøyde reduseres slik at den er i tråd med kommuneplanens arealdel og planutvalgets vedtak (maks 11,5 meter), og at ingen bygg tillates å være høyere enn dagens ishall.
- Bestemmelsene for anleggsperioden endres for å skjerme naboer mot støy på kveld og helg.
- Utnyttelsesgraden reduseres, det må bygges færre boenheter. Hensynet til natur gjennom høyder og antall bygg, trafikksikkerhet, skolevei og eksisterende veinett tilsier at området ikke tåler den foreslåtte fortettingen.
- Fortau skal etableres fra planområdet ned til Åsebråtveien.

Med hilsen,

Trara Lokalsamfunn

Fredrikstad kommune
Virksomhet areal og samferdsel
Postboks 1405
1602 Fredrikstad

Fredrikstad 26. januar 2026

Saksnummer 2021/15154 Detaljregulering for Stjernehallen.
Trara velforening kommentarer til planforslag.

Trara velforening viser til varsel om offentlig ettersyn for detaljregulering av Stjernehallen (PlanID 1218). Vi ønsker med dette å fremme merknader til planforslaget.
Våre innvendinger retter seg mot fire hovedforhold:

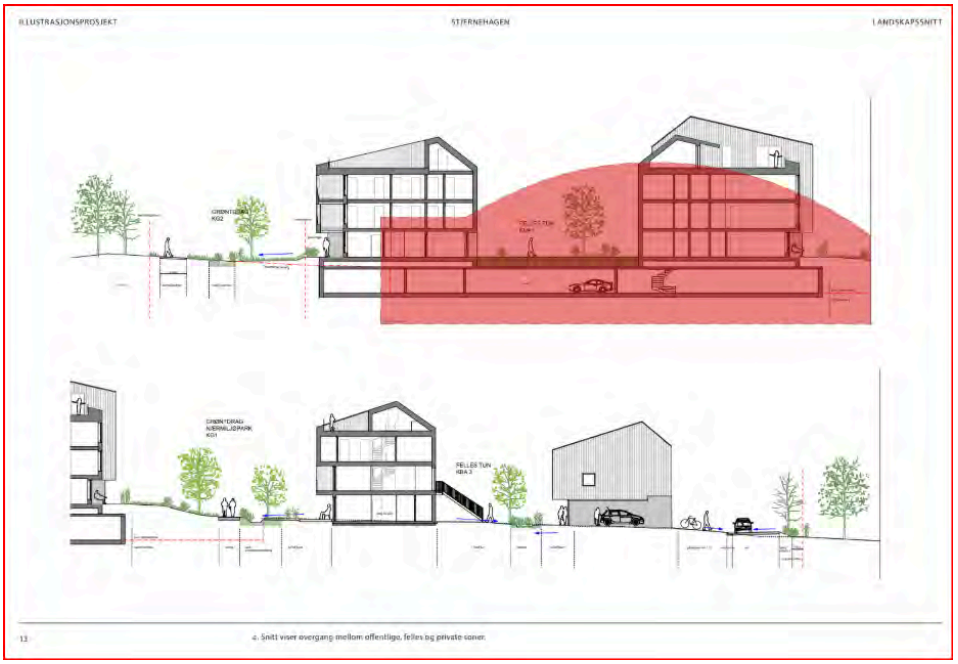
1. Avvik fra kommuneplanens bestemmelser om byggehøyde
2. Støy og belastninger i anleggsperioden
3. Konsekvenser for bynært friluftsliv og grønnstruktur
4. Trafikkbelastning og for høy utnyttelse av tomten

1. Avvik fra kommuneplanens høydebestemmelser
I planbeskrivelsen punkt 6.6 fremgår det at det planlegges bebyggelse med høyder opp til 13,5 meter. Det er samtidig erkjent at dette innebærer et avvik på 2 meter fra kommuneplanens arealdel, som tillater maksimal byggehøyde på 11,5 meter.
Trara velforening motsetter seg dette avviket på det sterkeste.

Den foreslåtte bebyggelsen vil bli inntil fem meter høyere enn dagens Stjernehall og innebærer en markant og uheldig endring av landskapsbildet. Trara er et etablert småhusområde, preget av eneboliger og lav bebyggelse. Boligblokker i fire etasjer, plassert høyt i terrenget, bryter tydelig med områdets karakter og skala.

Kommunens mål om fortetting må balanseres mot hensynet til eksisterende bomiljø. Å tillate bygninger som er vesentlig høyere enn omkringliggende bebyggelse – og høyere enn ishallen som rives – er etter vår vurdering i strid med disse hensynene.

Utbyggers vurdering av at bebyggelsen «ikke vil være særlig synlig» fra nærområdene samsvarer ikke med beboernes opplevelse. Bygninger i denne høyden vil være dominerende både visuelt og gjennom økt lysforurensning, særlig mot nærliggende friluftsområder og Bjørndalsdammene.



Bildet er hentet fra side 13 i Illustrasjonsprosjekt datert 28.05.24, sist revidert 21.03.25. Stjernehallen er fylt inn med rødt, tilført av lokalsamfunnet for å tydeliggjøre byggets plassering. I store deler av prosjektets illustrasjonsmateriale har det vært vanskelig å se hvor i terrenget Stjernehallen faktisk er plassert.

Prinsipielt: Det er INGEN grunn til at dette prosjektet skal få dispensasjon fra kommuneplanens høydekrav i et etablert småhusområde på Trara. Vi forventer at prosjektet holder seg innenfor kommuneplanens ramme på maks 11,5 meter og helst langt lavere ut mot eksisterende bebyggelse.

2. Støy og belastning i anleggsperioden
Planforslaget legger opp til en langvarig og svært omfattende anleggsperiode, med rivning av betongkonstruksjoner, sprenging i fjell og etablering av parkeringskjeller.

I planbeskrivelsen punkt 6.9.5 tillates støyende arbeid frem til kl. 23.00. Dette er uakseptabelt i et tettbygd boligområde med mange barnefamilier. Støy fra pigging, boring, sprenging og tungtransport sent på kvelden vil gi betydelige belastninger for beboernes helse, trivsel og nattesøvn.

Trara velforening vil at reguleringsbestemmelsene strammes inn, slik at:
- Støyende arbeid kun tillates i tidsrommet kl. 07.00–17.00 på hverdager
- Det innføres totalforbud mot støyende anleggsarbeid på kvelder, netter og i helger

3: Bynært friluftsliv, grønnstruktur og markagrense
<u>Endring av markagrensa og midlertidig parkering:</u>
Den midlertidige parkeringsplassen vest for Stjernehallen ble etablert med klare forutsetninger om at inngrepet skulle være reversibelt, uten sprengning eller varige terrenginngrep. Området var ment tilbakeført til grønnstruktur.

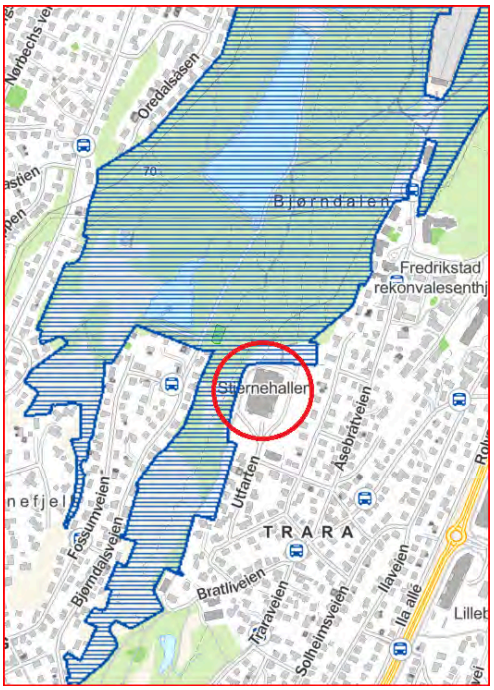
Markagrensen gikk i flere år i vestveggen av Stjernehallen. Flytting av markagrensen i kommuneplanen i 2007 fremstår som en administrativ/teknisk endring uten politisk behandling eller offentlig høring. Etter vår vurdering er flyttingen ikke formelt vedtatt, og gjeldende markagrense går fortsatt i vestveggen av Stjernehallen.

Forslaget til ny reguleringsplan åpner for boligbebyggelse med inntil 11,5 meters høyde og en samlet bygningslengde på om lag 160 meter, det dobbelte av dagens bebyggelse. Dette representerer en vesentlig oppskalering i volum og lengde.

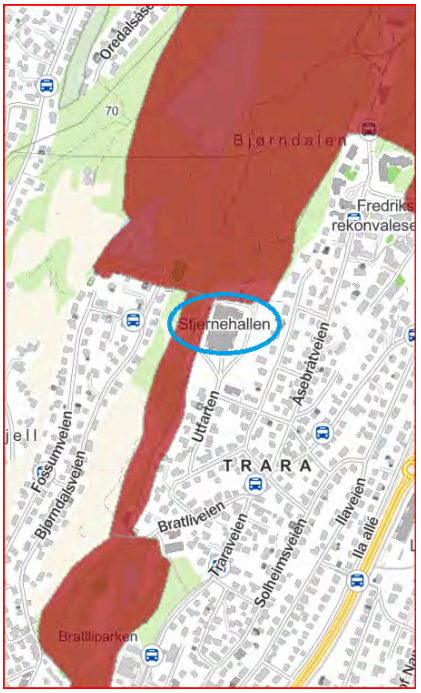
Bjørndalsdammene: Dette er et svært viktig bynært friluftsområde, både for dagens og ikke minst fremtidige innbyggere i Fredrikstad. Området må skjermes mot dominerende boligbebyggelse, visuelle inngrep og lysforurensning fra Stjernehalltomta. Dersom dette ikke ivaretas, vil tiltaket kunne påføre et uerstattelig tap av kvaliteter i et høyt verdsatt friluftsområde. Turveien rundt Bjørndalsdammene er ett av få lett tilgjengelige friluftsområder som blant annet har høy grad av tilgjengelig på grunn av god universell utforming.

Statlig sikret friluftsområder:
Stjernehalltomta ligg tett på viktig bynært friluftsliv, dette område er så viktig at det er blitt statlig sikret. Definisjoner på dette er: *«Statlig sikrede friluftsområder er områder som er kjøpt eller sikret av staten for å bevare og sikre allmennhetens tilgang til friluftsliv. Områdene skal være tilgjengelige for alle, brukes til rekreasjon og naturopplevelser, og forvaltes slik at natur- og friluftsverdier tas vare på over tid.»*

Miljødirektoratet kartlagte friluftslivsområde:
Stjernehalltomta er tett på et område som for byens befolkninger gjennom Miljødirektoratets kartlegging av friluftsområde er vedsatt som «Svært viktig friluftsområde».



(Bilde 1)



(Bilde 2)

Bilde 1 viser utklipp fra kommunekartet med markering av statlig sikrede friluftsområder. Bilde 2 viser utklipp fra kommunekartet med markeringen av det høyt verdsatte friluftsområde.

Konsekvenser av tidligere vedtak på Trara – Bratliparken:
Trara velforening ønsker å vise til boligprosjektet ved Bratliparken, vedtatt og gjennomført i 2022, med Bratliparken AS som utbygger. Prosjektet omfatter boligblokker på inntil fire etasjer, med tre toppleiligheter, plassert i direkte tilknytning til Bratliparken. Etter vårt syn er det nettopp denne fjerde/toppetasjen som har vært utslagsgivende for prosjektets negative konsekvenser. Vedtaket om fire etasjer har medført en varig og uopprettelig forringelse av

parkens landskapsmessige og opplevelsesmessige kvaliteter, der hensynet til et svært begrenset antall boliger er prioritert på bekostning av byens befolkning og allmennhetens tilgang til og opplevelse av bynært friluftsliv.

Trara velforening mener planforslaget tar seg til rette i et område som vi oppfatter ligger innenfor markagrensa. Forslaget slik det ligger i dag vil bidra til store terreng- og uerstattelige naturinngrep tett inn mot den viktige grønne korridoren som i dag går fra byen til Bratliparken og videre opp Bjørndalen og Fredrikstadmarka. Samt at planbeskrivelsen i liten grad ivaretar de viktige natur- og friluftsverdiene i områdene rundt Stjernehalltomta. Særlig gjelder dette konsekvensene av høy og tett boligbebyggelse i umiddelbar nærhet til marka og tilgrensende friluftsområder. Samlet sett innebærer planforslaget en forringelse av grønnstruktur, landskap og bynært friluftsliv, i strid med hensynet til allmennhetens bruk av området.

4. Trafikkbelastning og utnyttelsesgrad
Planforslaget legger opp til om lag 135 boenheter. Dette er etter Trara velforening vurdering langt mer enn hva området og det eksisterende veinettet tåler.

Tilkomstveiene er smale boligveier, i dag tilpasset begrenset trafikk. Trafikken knyttet til Stjernehallen har vært periodisk, mens en boligutbygging av denne størrelsen vil gi kontinuerlig trafikk gjennom hele døgnet, med særlig belastning i rushtidene.

Området benyttes som skolevei og ferdselsåre for barn til Trara skole og nærliggende barnehager. En betydelig økning i biltrafikk vil svekke trafikksikkerheten for myke trafikanter og kan ikke aksepteres. Det vil i byggeperioden være høy grad av tunge kjøretøyer i området. Et fortau fra avkjøringen til planområdet, ned langs Ishallveien til Åsebråtveien, skal være sikret opparbeidet før byggearbeidene starter.

Traraveien som i dag har fartsgrense 40 bør reduseres til 30 og at det etableres fartsreduserende tiltak som fartsdumper for å bøte på økende trafikk.

Konklusjon fra Trara velforening er at planforslaget legger opp til en for hard utnyttelse av tomten.
Trara velforening ber om at:

- Maksimal byggehøyde reduseres slik at den er i tråd med kommuneplanens arealdel og planutvalgets vedtak (maks 11,5 meter), og at ingen bygg tillates å være høyere enn dagens ishall.
- Bestemmelsene for anleggsperioden endres for å skjerme naboer mot støy på kveld og helg.
- Utnyttelsesgraden reduseres, det må bygges færre boenheter. Hensynet til natur gjennom høyder og antall bygg, trafikksikkerhet, skolevei og eksisterende veinett tilsier at området ikke tåler den foreslåtte fortettingen.
- Fortau skal etableres fra planområdet ned til Åsebråtveien som ett rekkefølgekrav før selve byggeprosjektet kan starte.

Med hilsen,

Trara velforening

Innsendt: 26.01.2026 17:46

Ref.nr: DVXQNJ

Fredrikstad kommune

Rådhuset, Nygaardsgaten 14-16
1606 Fredrikstad
Telefon: 69 30 60 00
E-post: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Hjemmeside: https://www.fredrikstad.kommune.no

Offentlig høring - høringssvar

Innsender

Innsender er:

Organisasjon registrert i Enhetsregisteret

Org.nr.	924855355
Forening/organisasjon	Venneforeningen trara
Adresse	C/o per ivar rasmussen
Postnr.	1605
Poststed	Fredrikstad
Telefonnr.	90843619
E-postadresse	prasm1951@gmail.com

Kontaktperson:

Fornavn og ev. mellomnavn	Per Ivar
Etternavn	Rasmussen

Saken gjelder

Velg sak du vil gi høringssvar til

Forslag til detaljregulering for Stjernehallen, arealplanID 1218 - Sentrum, Høring og offentlig ettersyn

Saksnr.

21/15154

Høringssvar

Se også vedlegg

Saksnummer 2021/15154 Detaljregulering for Stjernehallen.

Trara velforening kommentarer til planforslag.

Trara Lokalsamfunn viser til varsel om offentlig ettersyn for detaljregulering av Stjernehallen (PlanID 1218). Vi ønsker med dette å fremme merknader til planforslaget.

Våre innvendinger retter seg mot fire hovedforhold:

1.Avvik fra kommuneplanens bestemmelser om byggehøyde

2.Støy og belastninger i anleggsperioden

3.Konsekvenser for bynært friluftsliv og grønnstruktur

4.Trafikkbelastning og for høy utnyttelse av tomten

1. Avvik fra kommuneplanens høydebestemmelser
I planbeskrivelsen punkt 6.6 fremgår det at det planlegges bebyggelse med høyder opp til 13,5 meter. Det er samtidig erkjent at dette innebærer et avvik på 2 meter fra kommuneplanens arealdel, som tillater maksimal byggehøyde på 11,5 meter.
Trara velforening motsetter seg dette avviket på det sterkeste.

Den foreslåtte bebyggelsen vil bli inntil fem meter høyere enn dagens Stjernehall og innebærer en markant og uheldig endring av landskapsbildet. Trara er et etablert småhusområde, preget av eneboliger og lav bebyggelse. Boligblokker i fire etasjer, plassert høyt i terrenget, bryter tydelig med områdets karakter og skala.

Kommunens mål om fortetting må balanseres mot hensynet til eksisterende bomiljø. Å tillate bygninger som er vesentlig høyere enn omkringliggende bebyggelse – og høyere enn ishallen som rives – er etter vår vurdering i strid med disse hensynene.

Utbyggers vurdering av at bebyggelsen «ikke vil være særlig synlig» fra nærområdene samsvarer ikke med beboernes opplevelse. Bygninger i denne høyden vil være dominerende både visuelt og gjennom økt lysforurensning, særlig mot nærliggende friluftsområder og Bjørndalsdammene.

Bildet er hentet fra side 13 i Illustrasjonsprosjekt datert 28.05.24, sist revidert 21.03.25. Stjernehallen er fylt inn med rødt, tilført av lokalsamfunnet for å tydeliggjøre byggets plassering. I store deler av prosjektets illustrasjonsmateriale har det vært vanskelig å se hvor i terrenget Stjernehallen faktisk er plassert.

Prinsipielt: Det er INGEN grunn til at dette prosjektet skal få dispensasjon fra kommuneplanens høydekrav i et etablert småhusområde på Trara. Vi forventer at prosjektet holder seg innenfor kommuneplanens ramme på maks 11,5 meter og helst langt lavere ut mot eksisterende bebyggelse.

2. Støy og belastning i anleggsperioden
Planforslaget legger opp til en langvarig og svært omfattende anleggsperiode, med rivning av betongkonstruksjoner, sprenging i fjell og etablering av parkeringskjeller.

I planbeskrivelsen punkt 6.9.5 tillates støyende arbeid frem til kl. 23.00. Dette er uakseptabelt i et tettbygd boligområde med mange barnefamilier. Støy fra pigging, boring, sprenging og tungtransport sent på kvelden vil gi betydelige belastninger for beboernes helse, trivsel og nattesøvn.

Trara Lokalsamfunn vil at reguleringsbestemmelsene strammes inn, slik at:
•Støyende arbeid kun tillates i tidsrommet kl. 07.00–17.00 på hverdager
•Det innføres totalforbud mot støyende anleggsarbeid på kvelder, netter og i helger

3: Bynært friluftsliv, grønnstruktur og markagrense
Endring av markagrensa og midlertidig parkering:
Den midlertidige parkeringsplassen vest for Stjernehallen ble etablert med klare forutsetninger om at inngrepet skulle være reversibelt, uten sprengning eller varige terrenginngrep. Området var ment tilbakeført til grønnstruktur.

Markagrensen gikk i flere år i vestveggen av Stjernehallen. Flytting av markagrensen i kommuneplanen i 2007 fremstår som en administrativ/teknisk endring uten politisk behandling eller offentlig høring. Etter vår vurdering er flyttingen ikke formelt vedtatt, og gjeldende markagrense går fortsatt i vestveggen av Stjernehallen.

Forslaget til ny reguleringsplan åpner for boligbebyggelse med inntil 11,5 meters høyde og en samlet bygningslengde på om lag 160 meter, det dobbelte av dagens bebyggelse. Dette representerer en vesentlig oppskalering i volum og lengde.

Bjørndalsdammene: Dette er et svært viktig bynært friluftsområde, både for dagens og ikke minst fremtidige innbyggere i Fredrikstad. Området må skjermes mot dominerende boligbebyggelse, visuelle inngrep og lysforurensning fra Stjernehalltomta. Dersom dette ikke ivaretas, vil tiltaket kunne påføre et uerstattelig tap av kvaliteter i et høyt verdsatt friluftsområde. Turveien rundt Bjørndalsdammene er ett av få lett tilgjengelige friluftsområder som blant annet har høy grad av tilgjengelig på grunn av god universell utforming.

Statlig sikret friluftsområder:
Stjernehalltomta ligg tett på viktig bynært friluftsliv, dette område er så viktig at det er blitt statlig sikret. Definisjoner på dette er: «Statlig sikrede friluftsområder er områder som er kjøpt eller sikret av staten for å bevare og sikre allmennhetens tilgang til friluftsliv. Områdene skal være tilgjengelige for alle, brukes til rekreasjon og naturopplevelser, og forvaltes slik at natur- og friluftsverdier tas vare på over tid.»

Miljødirektoratet kartlagte friluftslivsområde:
Stjernehalltomta er tett på et område som for byens befolkninger gjennom Miljødirektoratets kartlegging av friluftsområde er vedsatt som «Svært viktig friluftsområde».

(Bilde 1) (Bilde 2)

Bilde 1 viser utklipp fra kommunekartet med markering av statlig sikrede friluftsområder. Bilde 2 viser utklipp fra kommunekartet med markeringen av det høyt verdsatte friluftsområde.

Konsekvenser av tidligere vedtak på Trara – Bratliparken:
Trara velforening ønsker å vise til boligprosjektet ved Bratliparken, vedtatt og gjennomført i 2022, med Bratliparken AS som utbygger. Prosjektet omfatter boligblokker på inntil fire etasjer, med tre toppleiligheter, plassert i direkte tilknytning til Bratliparken. Etter vårt syn er det nettopp denne fjerde/toppetasjen som har vært utslagsgivende for prosjektets negative konsekvenser. Vedtaket om fire etasjer har medført en varig og uopprettelig forringelse av parkens landskapsmessige og opplevelsesmessige kvaliteter, der hensynet til et svært begrenset antall boliger er prioritert på bekostning av byens befolkning og allmennhetens tilgang til og opplevelse av bynært friluftsliv.

Trara Lokalsamfunn mener planforslaget tar seg til rette i et område som vi oppfatter ligger innenfor markagrensa. Forslaget slik det ligger i dag vil bidra til store terreng- og uerstattelige naturinngrep tett inn mot den viktige grønne korridoren som i dag går fra byen til Bratliparken og videre opp Bjørndalen og Fredrikstadmarka. Samt at planbeskrivelsen i liten grad ivaretar de viktige natur- og friluftsverdiene i områdene rundt Stjernehalltomta. Særlig gjelder dette konsekvensene av høy og tett boligbebyggelse i umiddelbar nærhet til marka og tilgrensende friluftsområder. Samlet sett innebærer planforslaget en forringelse av grønnstruktur, landskap og bynært friluftsliv, i strid med hensynet til allmennhetens bruk av området.

4. Trafikkbelastning og utnyttelsesgrad
Planforslaget legger opp til om lag 135 boenheter. Dette er etter Trara velforening vurdering langt mer enn hva området og det eksisterende veinettet tåler.

Tilkomstveiene er smale boligveier, i dag tilpasset begrenset trafikk. Trafikken knyttet til Stjernehallen har vært periodisk, mens en boligutbygging av denne størrelsen vil gi kontinuerlig trafikk gjennom hele døgnet, med særlig

belastning i rushtidene.

Området benyttes som skolevei og ferdselsåre for barn til Trara skole og nærliggende barnehager. En betydelig økning i biltrafikk vil svekke trafikksikkerheten for myke trafikanter og kan ikke aksepteres. Det vil i byggeperioden være høy grad av tunge kjøretøyer i området. Et fortau fra avkjøringen til planområdet, ned langs Ishallveien til Åsebråtveien, skal være sikret opparbeidet før byggearbeidene starter.

Traraveien som i dag har fartsgrense 40 bør reduseres til 30 og at det etableres fartsreduserende tiltak som fartsdumper for å bøte på økende trafikk.

Konklusjon fra Trara Lokalsamfunn er at planforslaget legger opp til en for hard utnyttelse av tomten.
Trara Lokalsamfunn ber om at:
•Maksimal byggehøyde reduseres slik at den er i tråd med kommuneplanens arealdel og planutvalgets vedtak (maks 11,5 meter), og at ingen bygg tillates å være høyere enn dagens ishall.
•Bestemmelsene for anleggsperioden endres for å skjerme naboer mot støy på kveld og helg.
•Utnyttelsesgraden reduseres, det må bygges færre boenheter. Hensynet til natur gjennom høyder og antall bygg, trafikksikkerhet, skolevei og eksisterende veinett tilsier at området ikke tåler den foreslåtte fortettingen.
•Fortau skal etableres fra planområdet ned til Åsebråtveien som ett rekkefølgekrav før selve byggeprosjektet kan starte.

Med hilsen,

Trara Lokalsamfunn

Dokumentasjon

Last opp dokumentasjon
innspill til stjernehallen.docx

Fredrikstad kommune
Virksomhet areal og samferdsel
Postboks 1405
1602 Fredrikstad

Fredrikstad 26. januar 2026

Saksnummer 2021/15154 Detaljregulering for Stjernehallen.
Trara velforening kommentarer til planforslag.

Trara Lokalsamfunn viser til varsel om offentlig ettersyn for detaljregulering av Stjernehallen (PlanID 1218). Vi ønsker med dette å fremme merknader til planforslaget.
Våre innvendinger retter seg mot fire hovedforhold:

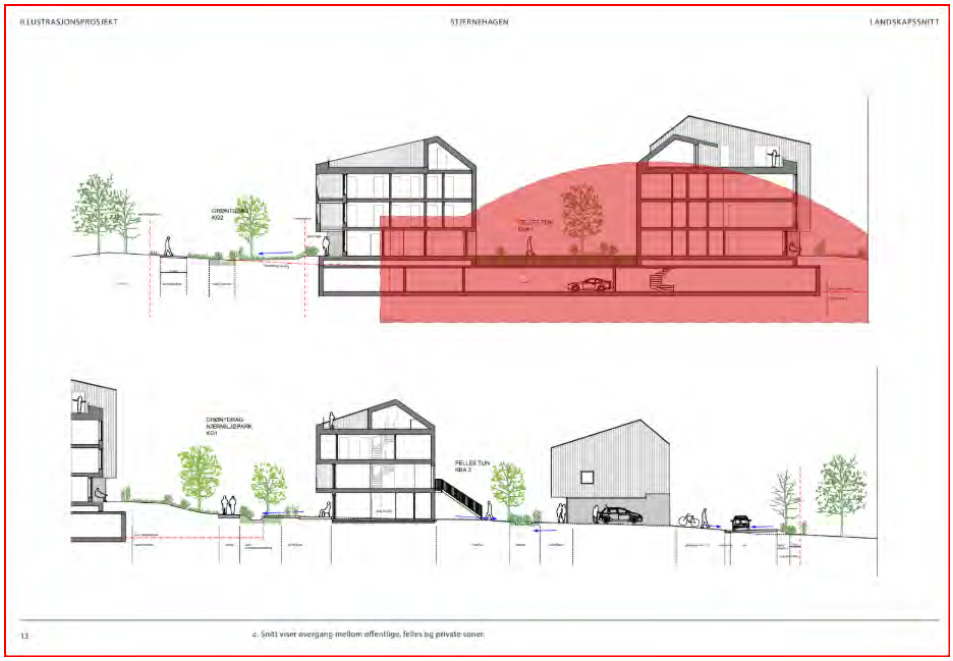
1. Avvik fra kommuneplanens bestemmelser om byggehøyde
2. Støy og belastninger i anleggsperioden
3. Konsekvenser for bynært friluftsliv og grønnstruktur
4. Trafikkbelastning og for høy utnyttelse av tomten

1. Avvik fra kommuneplanens høydebestemmelser
I planbeskrivelsen punkt 6.6 fremgår det at det planlegges bebyggelse med høyder opp til 13,5 meter. Det er samtidig erkjent at dette innebærer et avvik på 2 meter fra kommuneplanens arealdel, som tillater maksimal byggehøyde på 11,5 meter.
Trara velforening motsetter seg dette avviket på det sterkeste.

Den foreslåtte bebyggelsen vil bli inntil fem meter høyere enn dagens Stjernehall og innebærer en markant og uheldig endring av landskapsbildet. Trara er et etablert småhusområde, preget av eneboliger og lav bebyggelse. Boligblokker i fire etasjer, plassert høyt i terrenget, bryter tydelig med områdets karakter og skala.

Kommunens mål om fortetting må balanseres mot hensynet til eksisterende bomiljø. Å tillate bygninger som er vesentlig høyere enn omkringliggende bebyggelse – og høyere enn ishallen som rives – er etter vår vurdering i strid med disse hensynene.

Utbyggers vurdering av at bebyggelsen «ikke vil være særlig synlig» fra nærområdene samsvarer ikke med beboernes opplevelse. Bygninger i denne høyden vil være dominerende både visuelt og gjennom økt lysforurensning, særlig mot nærliggende friluftsområder og Bjørndalsdammene.



Bildet er hentet fra side 13 i Illustrasjonsprosjekt datert 28.05.24, sist revidert 21.03.25. Stjernehallen er fylt inn med rødt, tilført av lokalsamfunnet for å tydeliggjøre byggets plassering. I store deler av prosjektets illustrasjonsmateriale har det vært vanskelig å se hvor i terrenget Stjernehallen faktisk er plassert.

Prinsipielt: Det er INGEN grunn til at dette prosjektet skal få dispensasjon fra kommuneplanens høydekrav i et etablert småhusområde på Trara. Vi forventer at prosjektet holder seg innenfor kommuneplanens ramme på maks 11,5 meter og helst langt lavere ut mot eksisterende bebyggelse.

2. Støy og belastning i anleggsperioden
Planforslaget legger opp til en langvarig og svært omfattende anleggsperiode, med rivning av betongkonstruksjoner, sprenging i fjell og etablering av parkeringskjeller.

I planbeskrivelsen punkt 6.9.5 tillates støyende arbeid frem til kl. 23.00. Dette er uakseptabelt i et tettbygd boligområde med mange barnefamilier. Støy fra pigging, boring, sprenging og tungtransport sent på kvelden vil gi betydelige belastninger for beboernes helse, trivsel og nattesøvn.

Trara Lokalsamfunn vil at reguleringsbestemmelsene strammes inn, slik at:
- Støyende arbeid kun tillates i tidsrommet kl. 07.00–17.00 på hverdager
- Det innføres totalforbud mot støyende anleggsarbeid på kvelder, netter og i helger

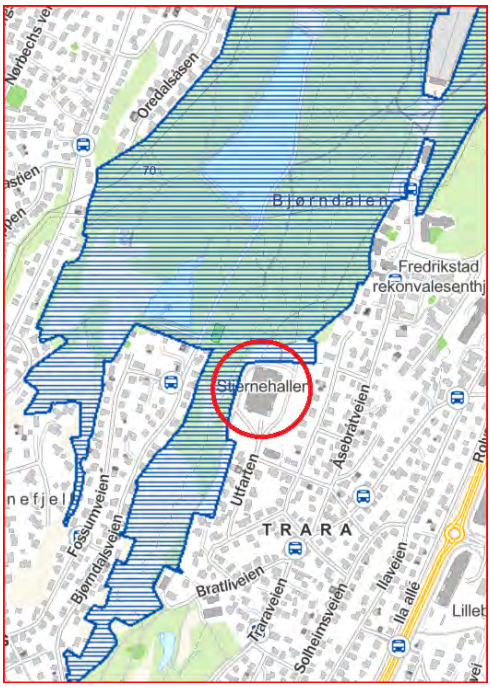
3: Bynært friluftsliv, grønnstruktur og markagrense
Endring av markagrensa og midlertidig parkering:
Den midlertidige parkeringsplassen vest for Stjernehallen ble etablert med klare forutsetninger om at inngrepet skulle være reversibelt, uten sprengning eller varige terrenginngrep. Området var ment tilbakeført til grønnstruktur.

Markagrensen gikk i flere år i vestveggen av Stjernehallen. Flytting av markagrensen i kommuneplanen i 2007 fremstår som en administrativ/teknisk endring uten politisk behandling eller offentlig høring. Etter vår vurdering er flyttingen ikke formelt vedtatt, og gjeldende markagrense går fortsatt i vestveggen av Stjernehallen.
Forslaget til ny reguleringsplan åpner for boligbebyggelse med inntil 11,5 meters høyde og en samlet bygningslengde på om lag 160 meter, det dobbelte av dagens bebyggelse. Dette representerer en vesentlig oppskalering i volum og lengde.

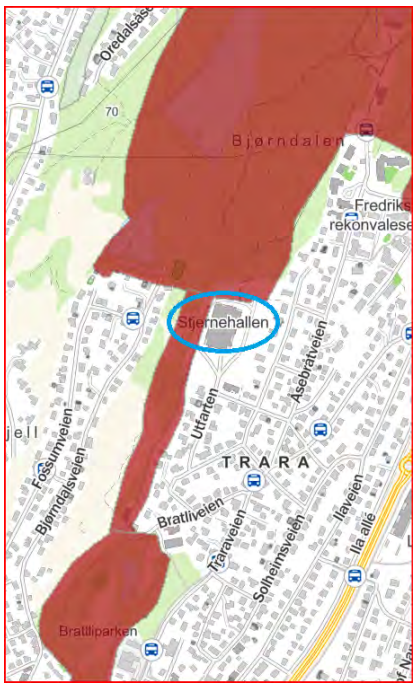
Bjørndalsdammene: Dette er et svært viktig bynært friluftsområde, både for dagens og ikke minst fremtidige innbyggere i Fredrikstad. Området må skjermes mot dominerende boligbebyggelse, visuelle inngrep og lysforurensning fra Stjernehalltomta. Dersom dette ikke ivaretas, vil tiltaket kunne påføre et uerstattelig tap av kvaliteter i et høyt verdsatt friluftsområde. Turveien rundt Bjørndalsdammene er ett av få lett tilgjengelige friluftsområder som blant annet har høy grad av tilgjengelig på grunn av god universell utforming.

Statlig sikret friluftsområder:
Stjernehalltomta ligg tett på viktig bynært friluftsliv, dette område er så viktig at det er blitt statlig sikret. Definisjoner på dette er: *«Statlig sikrede friluftsområder er områder som er kjøpt eller sikret av staten for å bevare og sikre allmennhetens tilgang til friluftsliv. Områdene skal være tilgjengelige for alle, brukes til rekreasjon og naturopplevelser, og forvaltes slik at natur- og friluftsverdier tas vare på over tid.»*

Miljødirektoratet kartlagte friluftslivsområde:
Stjernehalltomta er tett på et område som for byens befolkninger gjennom Miljødirektoratets kartlegging av friluftsområde er vedsatt som «Svært viktig friluftsområde».



(Bilde 1)



(Bilde 2)

Bilde 1 viser utklipp fra kommunekartet med markering av statlig sikrede friluftsområder. Bilde 2 viser utklipp fra kommunekartet med markeringen av det høyt verdsatte friluftsområde.

Konsekvenser av tidligere vedtak på Trara – Bratliparken:
Trara velforening ønsker å vise til boligprosjektet ved Bratliparken, vedtatt og gjennomført i 2022, med Bratliparken AS som utbygger. Prosjektet omfatter boligblokker på inntil fire etasjer, med tre toppleiligheter, plassert i direkte tilknytning til Bratliparken. Etter vårt syn er det nettopp denne fjerde/toppetasjen som har vært utslagsgivende for prosjektets negative konsekvenser. Vedtaket om fire etasjer har medført en varig og uopprettelig forringelse av parkens landskapsmessige og opplevelsesmessige kvaliteter, der hensynet til et svært begrenset antall boliger er prioritert på bekostning av byens befolkning og allmennhetens tilgang til og opplevelse av bynært friluftsliv.

Trara Lokalsamfunn mener planforslaget tar seg til rette i et område som vi oppfatter ligger innenfor markagrensa. Forslaget slik det ligger i dag vil bidra til store terreng- og uerstattelige naturinngrep tett inn mot den viktige grønne korridoren som i dag går fra byen til Bratliparken og videre opp Bjørndalen og Fredrikstadmarka. Samt at planbeskrivelsen i liten grad ivaretar de viktige natur- og friluftsverdiene i områdene rundt Stjernehalltomta. Særlig gjelder dette konsekvensene av høy og tett boligbebyggelse i umiddelbar nærhet til marka og tilgrensende friluftsområder. Samlet sett innebærer planforslaget en forringelse av grønnstruktur, landskap og bynært friluftsliv, i strid med hensynet til allmennhetens bruk av området.

4. Trafikkbelastning og utnyttelsesgrad
Planforslaget legger opp til om lag 135 boenheter. Dette er etter Trara velforening vurdering langt mer enn hva området og det eksisterende veinettet tåler.

Tilkomstveiene er smale boligveier, i dag tilpasset begrenset trafikk. Trafikken knyttet til Stjernehallen har vært periodisk, mens en boligutbygging av denne størrelsen vil gi kontinuerlig trafikk gjennom hele døgnet, med særlig belastning i rushtidene.

Området benyttes som skolevei og ferdselsåre for barn til Trara skole og nærliggende barnehager. En betydelig økning i biltrafikk vil svekke trafikksikkerheten for myke trafikanter

og kan ikke aksepteres. Det vil i byggeperioden være høy grad av tunge kjøretøyer i området. Et fortau fra avkjøringen til planområdet, ned langs Ishallveien til Åsebråtveien, skal være sikret opparbeidet før byggearbeidene starter.

Traraveien som i dag har fartsgrense 40 bør reduseres til 30 og at det etableres fartsreduserende tiltak som fartsdumper for å bøte på økende trafikk.

Konklusjon fra Trara Lokalsamfunn er at planforslaget legger opp til en for hard utnyttelse av tomten.
Trara Lokalsamfunn ber om at:

- Maksimal byggehøyde reduseres slik at den er i tråd med kommuneplanens arealdel og planutvalgets vedtak (maks 11,5 meter), og at ingen bygg tillates å være høyere enn dagens ishall.
- Bestemmelsene for anleggsperioden endres for å skjerme naboer mot støy på kveld og helg.
- Utnyttelsesgraden reduseres, det må bygges færre boenheter. Hensynet til natur gjennom høyder og antall bygg, trafikksikkerhet, skolevei og eksisterende veinett tilsier at området ikke tåler den foreslåtte fortettingen.
- Fortau skal etableres fra planområdet ned til Åsebråtveien som ett rekkefølgekrav før selve byggeprosjektet kan starte.

Med hilsen,

Trara Lokalsamfunn

Fra: Anne-Sofie Hox[anne_sofie_hox@yahoo.no]
Sendt: 28.01.2026 11:26:20
Til: Postmottak Fredrikstad Kommune;Skauen Anne;Undahl Anne Lisbeth;anne marte Frestad;Liljedal Bjørg;Sekkelsten Arne;kathrine.bronn@nrk.no;Skoglie Bianca Elise;Apenes Inger C.Mulvad;rene.svendsen@f-b.no;tips@f-b.no;jon.jacobsen@f-b.no;Martinsen Siri;Kristiansen Marianne;Danielsen Sofie Lund;Olsen Bent Olav[postmottak@fredrikstad.kommune.no;aska@fredrikstad.kommune.no;annund@fredrikstad.kommune.no;martefrestad@gmail.com;bjolil@fredrikstad.kommune.no;arnsek@fredrikstad.kommune.no;kathrine.bronn@nrk.no;bialal@fredrikstad.kommune.no;ingape@fredrikstad.kommune.no;rene.svendsen@f-b.no;tips@f-b.no;jon.jacobsen@f-b.no;sirm@fredrikstad.kommune.no;mkri@fredrikstad.kommune.no;sold@fredrikstad.kommune.no;beoo@fredrikstad.kommune.no]
Kopi: Birgitte Husebye[birgitte.husebye@gmail.com];Bjørn-Wiggo Husebye[Bwnh@husebye.net];Anders Johan Krosby[ajkrosby@online.no];Johannes Kahrs[jdckahrs@gmail.com];
Tittel: Bevar Markagrensa og turveis til fordel for folket

Vedlagt finner dere Fredrikstad Skiklubbs kommentar til planforslaget - Saksnummer 2021/15154. Det ble i planutvalgets møte 20.11.2025 sak 106/125 vedtatt å legge dette ut til offentlig ettersyn.

Vi ønsker med dette å gi et innspill til den foreslåtte reguleringsplan.

Fredrikstad kommune og byens befolkning har nå en historisk mulighet til å sikre og bevare den opprinnelige markagrensa og turveien til fordel for hele byens befolking.
Det er viktig investering i FOLKEHELSE og kommende generasjoners fremtid. Det gjør byen vår attraktiv!

Dette har vært en kjernesak i klubbens 130 årige historie!

Vennlig hilsen

Birgitte Nordahl Husebye
Leder Fredrikstad Skiklubb

og

Anne-Sofie Hox Brynildsen
Nestleder Fredrikstad Skiklubb

Fredrikstad 28.januar 2026

Fredrikstad kommune
Virksomhet areal og samferdsel
Postboks 1405,
1602 Fredrikstad

Saksnummer 2021/15154 REGULERINGSPLANFORSLAG FOR STJERNEHALLEN. FREDRIKSTAD SKIKLUBBS KOMMENTARER TIL PLANFORSLAGET.

«Boligprosjekt i markagrensa må utvikles på tomtens og strøkets premisser»

Fredrikstad skiklubb vil med dette peke på hvordan forslag til reguleringsplan tar seg til rette i et område definert av markagrensa. Forslaget bidrar til store terreng- og naturinngrep tett inn mot den viktige grønne korridoren med turvei. Konsekvensene av planen er svært redusert kvalitet for fellesskapet til fordel for utbygger i den viktige grønne korridoren som i dag går fra byen til Bratliparken og videre opp Bjørndalen og Fredrikstadmarka. Dette er sammenfallende med kommunens interesse beskrevet i Kommuneplanens arealdel 2023- 2035 der målet er å sikre og videreutvikle grønne korridorer fra elv til mark. Fredrikstad kommune har nå en historisk mulighet til å sikre og bevare den opprinnelige markagrensa og lysløype som vist i figur 1 til venstre under. Her ligger det kun en fylling over urørt berg som lett lar seg fjerne og tilbakeføres.

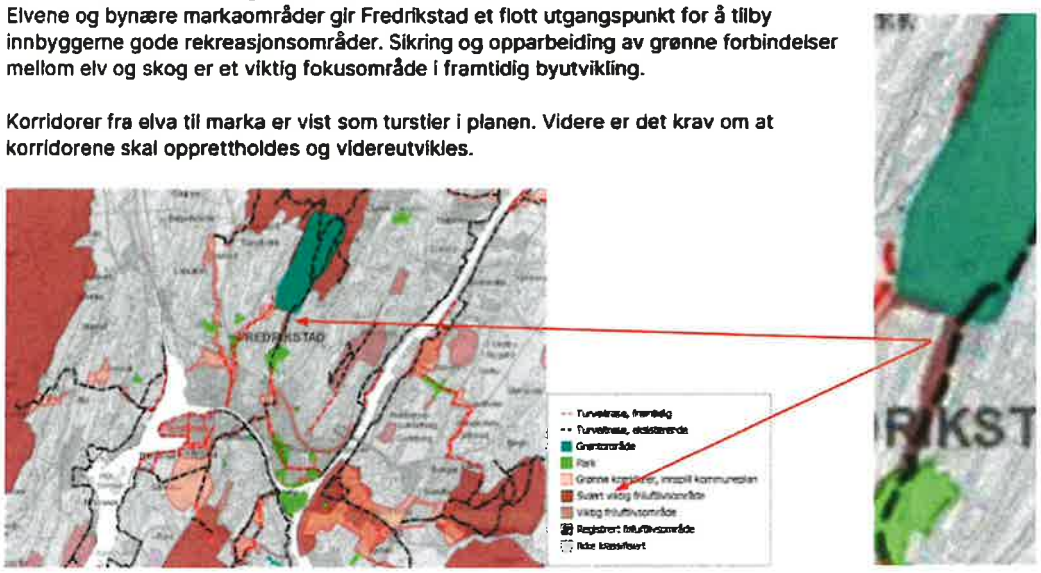
Figur 1 - Norge i bilder: 1988 vs 2025. Parkeringsplass vestsiden anlagt for å avlaste Stjernens behov for økt parkeringsbehov. Plassen ble anlagt med fylling over berg uten radikale naturinngrep for senere å kunne tilbakeføres til marka. Lysløypa går fortsatt tvers over grusplass (lysmaster flyttet av praktiske hensyn til utkant av grusplass.

Forslag til Forslag til reguleringsplan ligger i svært viktig friluftsområde (se figur 2)

Fra elva til marka – grønne korridorer

Elvene og bynære markaområder gir Fredrikstad et flott utgangspunkt for å tilby innbyggerne gode rekreasjonsområder. Sikring og opparbeiding av grønne forbindelser mellom elv og skog er et viktig fokusområde i framtidig byutvikling.

Korridorer fra elva til marka er vist som turstier i planen. Videre er det krav om at korridorene skal opprettholdes og videreutvikles.



Figur 12: Grønne korridorer fra elva til marka er markert med turstier.

Figur 2 - Bilde fra Kommuneplanens arealdel 2023-2035 s 32. Viser at foreslått reguleringsplan ligger i et område definert i planen som svært viktig friluftsområde. Foreslått parkeringskjeller i reguleringsplanen vil gjøre uopprettelige inngrep i markastrukturen.

Dispensasjon fra byggehøyder fastsatt i kommuneplanen.

Forslagsstiller søker om dispensasjon fra byggehøyder med opptil 2 meter, forslagstiller hevder det «ikke vil bryte med strøkskarakteren eller negativt vil påvirke opplevelsen av det store landskapsbildet fordi den blir lite synlig fra lang avstand og fra nærperspektiv» (s 34 planforslag)

Planforslaget legger opp til nedtrapping av byggehøyder mot bebyggelsen i øst, men opprettholder høye fasader mot vest der markagrensa går, dette er ikke i fellesskapets interesse. Opplevelsen av langstrakte høye fasader mot vest vil virke dominerende og privatiserende mot marka og fellesskapets «eiendom» (se figur 3). Det vil også forsterke lysforurensning mot marka og Bjørndalen.

Figur 40 Planområdet inn mot eksisterende bebyggelse

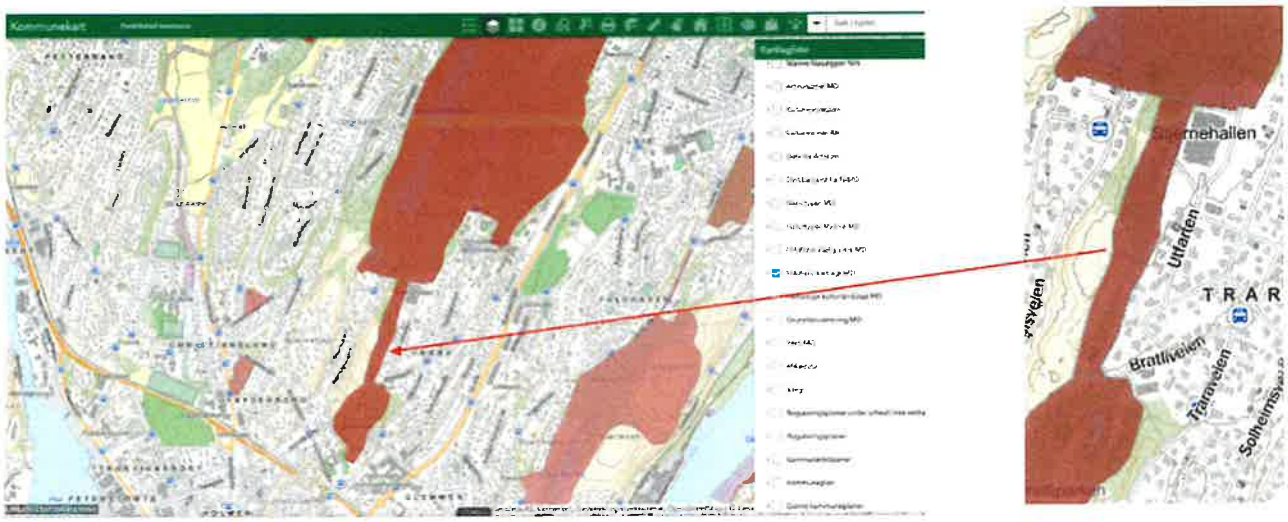
Figur 3 – Bilde fra forslagsstillers planforslag s 38.

Begrunnelse

Byen vår har en flott bymark. Fredrikstadmarka er svært tilgjengelig, med kun 10 minutters gange fra Stortorvet er man i Brattliparken. Der starter en grønn korridor som fører videre opp til selve marka ved Stjernehallen.

Det er mange brukere av denne grønne korridoren opp i marka; Barnas Stasjon, Trara skole, Glemmen VGS, Bratlia dagsenter, barnehager, mosjonerende pensjonister, barnevogntrillende foreldre i fødselspermisjon og hundeluftere. Det er joggere og terrengsyklister som har startet hjemme og er på vei videre ut i marka og det er rullestolbrukere. Dette er en av de få bynære veiene pakket inn i skog som har full tilgang for bevegelseshemmede brukere.

Tilgjengelighet er et svært viktig kriterium for bruk og dermed viktig for folkehelsen. God folkehelse er et viktig samfunnsøkonomisk perspektiv som vi alle jobber for.



Figur 4 - Skjermdump fra kommunekartet til Fredrikstad som viser område for friluftsliv kartlagt av Miljødepartementet (MD). Områdene defineres som særlig viktig for friluftsinteresser.

Den brede stripen urørt natur (figur 4) gir også vilkår for et rikt dyreliv; elg, rådyr, rev, grevling, amfibier, ormer og det liv av insekter og sopper som følger med et slikt økosystem.

Reguleringsplanen som forslagstiller legger opp til, vil være svært ødeleggende for dette.
For å tilrettelegge for den planlagte parkeringskjelleren må man sprenge vekk store deler av dette verdifulle området som i dag består av koller og sentvoksende kystfuru på berg.

Midlertidig parkeringsplass

I den grønne korridoren er det en god turvei. Oppe ved Stjernehallen ligger den på en flat åsrygg av et hardt grunnfjell med skrinn kystvegetasjon. Dette har vært forutsetninger for disse mangslungne aktivitetene. Åsryggen er flat og fin der den går forbi Stjernehallen. Her har turveien gått så lenge vi kjenner til (figur 1). Stjernehallen ble bygd nede i dalsøkket øst for åsen. Derfor ligger hallen godt og dempet i terrenget. Turveien/lysløypa fikk ligge urørt ved siden av hallen. Markagrensa gikk helt i vestveggen på Stjernehallen fra Markaplanen kom i 1980. Utover i 1980-årene ble parkeringsproblemene rundt Stjernehallen et stadig større for nabolaget. Stjernen hadde en hyggelig stor sportslig opptur med ditto stor publikumsoppslutning. Til slutt ble man enige om en løsning; Det ble anlagt en **midlertidig** parkeringsplass vest for hallen hvor åsryggen var flat og fin. **En forutsetning**

for anleggelsen av denne midlertidige parkeringsplassen var at det ikke skulle gjøres inngrep i berget slik at terrenget fint kunne tilbakeføres. Det var en klar forutsetning at det skulle være et reversibelt inngrep slik at grønndraget rundt turveien kunne reetableres. Det ble kun fylt opp med løsmasser som kan fjernes igjen. Lysløypemastene som gikk diagonalt over parkeringsplassen ble flyttet til vestsiden av p-plassen. (I dag ser man grunnfjellet tydelig stikke opp på den midlertidige parkeringsplass).

Markagrensa gikk fremdeles i vestveggen av Stjernehallen flere år etter at p-plassen ble etablert. Det gjorde den fram til det kom en ny kommuneplan i 2007. Da var plutselig markagrensa flyttet til vestsiden av parkeringsplassen. Det skjedde som en administrativ/teknisk endring. Vi vil påstå det ble gjort ved en «arbeidsulykke» ved opptegning av planen. Endringen ble aldri flagget og behandlet ordentlig offentlig slik en så vesentlig endring skal behandles. Etter vår oppfatning går derfor gjeldende markagrense i vestveggen på Stjernehallen. **Flytting av markagrensa har aldri vært behandlet.**

Stjernehallen ligger dempet med en lav fasade mot vest. Reguleringsplanen tillater betydelig høyere bygningskropper - inntil 11,5 meter. Bebyggelsen ligger mer enn 10 meter innenfor den gjeldende markagrensa. Utenfor bebyggelsen er det satt av ytterligere 10 meter internt hageanlegg for boligene utenfor. Stjernehallen har i dag en lengde på 80 meter. Sammenhengende utstrekning på den nye 3-3,5-etasjes boligbebyggelse blir det dobbelte - 160 meter. Den nye lavblokkbebyggelsen er delt opp i fem bygningskropper – 3 på 25-30 meter og 2 på ca 13 meter. I tillegg blir det parkeringskjeller 120 meter av bebyggelsen langs turveien. Dette vil gi en tung, urbant bygatefasaderekke. Den fortrenger turveien 20 meter vestover. Fra å være en turvei i skogen, blir det en 160 meter lang bygate med store vindusflater og balkonger.

Her følger noe flere konsekvenser av forslaget til ny reguleringsplan:

- Betydelig større bebyggelses og belysningseksponering mot den grønne korridoren. Den blir ikke lenger en turvei i skogen, men en gang- og sykkelvei langs en bymessig fasaderekke.
- Mesteparten av det flate åspartiet vest for Stjernehallen sprenges bort for å gi plass til parkeringskjeller. I dag ligger åsen urørt under grusen på parkeringsplassen.
- Hele dagens urørte naturområdet med berg i dagen, lyngvegetasjon og sentvoksende kystfuru mellom Stjernehallen og eneboligen i Utfarten 12 blir fjernet for ny bebyggelse. Det er det eneste større partiet på Stjernehalltomta med opprinnelig natur intakt.
- De største natur- og terrenginngrepene i planområdet skjer mot turveien. I plandokumentene understrekes det at eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad og det skal foretas minst mulig sprengning av fjell. Realitetene er at det eneste urørte naturområdet på tomta fjernes for å bebygges og at intakt åsrygg som turveien går på i dag sprenges bort.
- Den nye tre-etasjes boligbebyggelsen kommer 20 meter nærmere turveien enn eneboligene i nabo-området sørover langs vestsiden av boligveien Utfarten.
- Den nye bebyggelsen strekker seg 13 meter lenger mot marka nordover enn dagens Stjernehall.

Disse konsekvensene får stor betydning for den grønne korridoren mellom Bjørndalen og Bratliparken.

Verdien som naturområde blir vesentlig redusert, for turfolk, markabrukerne og særlig for dyrelivet. Dette skjer på stedet langs den grønne korridoren hvor marka er på sitt smaleste og mest sårbare.

Her er faktisk alle i kommunen grunneiere. Det er ingen profittjagende boligutvikler som eier dette området. Hvorfor skal vi oppføre oss som en slik? Skal vi virkelig la en historisk mulighet til å bevare denne flotte grønne korridoren gå fra oss for å oppnå en maksimal utnyttelse til boligformål? Bør ikke samfunnsmessige hensyn og hensyn til folkehelse veie tyngre?

Vi håper planutvalget, formannskapet og bystyret ser sitt politiske ansvar og sørger for den grønne korridoren blir opprettholdt og sikret i fellesskapets interesse slik forutsetningen var når Markaplanen ble vedtatt i 1981 og den midlertidige parkeringsplassen vest for Stjernehallen ble anlagt.

Vi er ikke imot en utvikling av området, men en utvikling må skje på **strøkets og tomtens premisser**, hvilket ikke er ivaretatt av forslagstillers reguleringsforslag. Trekk den planlagte bebyggelsen tilbake 18 meter østover (se vedlegg under). Det er unødvendig å lage to armer med turveier inne mellom boligbebyggelsen, dette vil uansett oppleves som et privat område. Det er viktigere å få en god grønn korridor for hele byen. Vi viser til vedlegg under for hvordan planen kan reduseres og den grønne korridoren kan da opprettholdes.

Med vennlig hilsen
Fredrikstad skiklubb

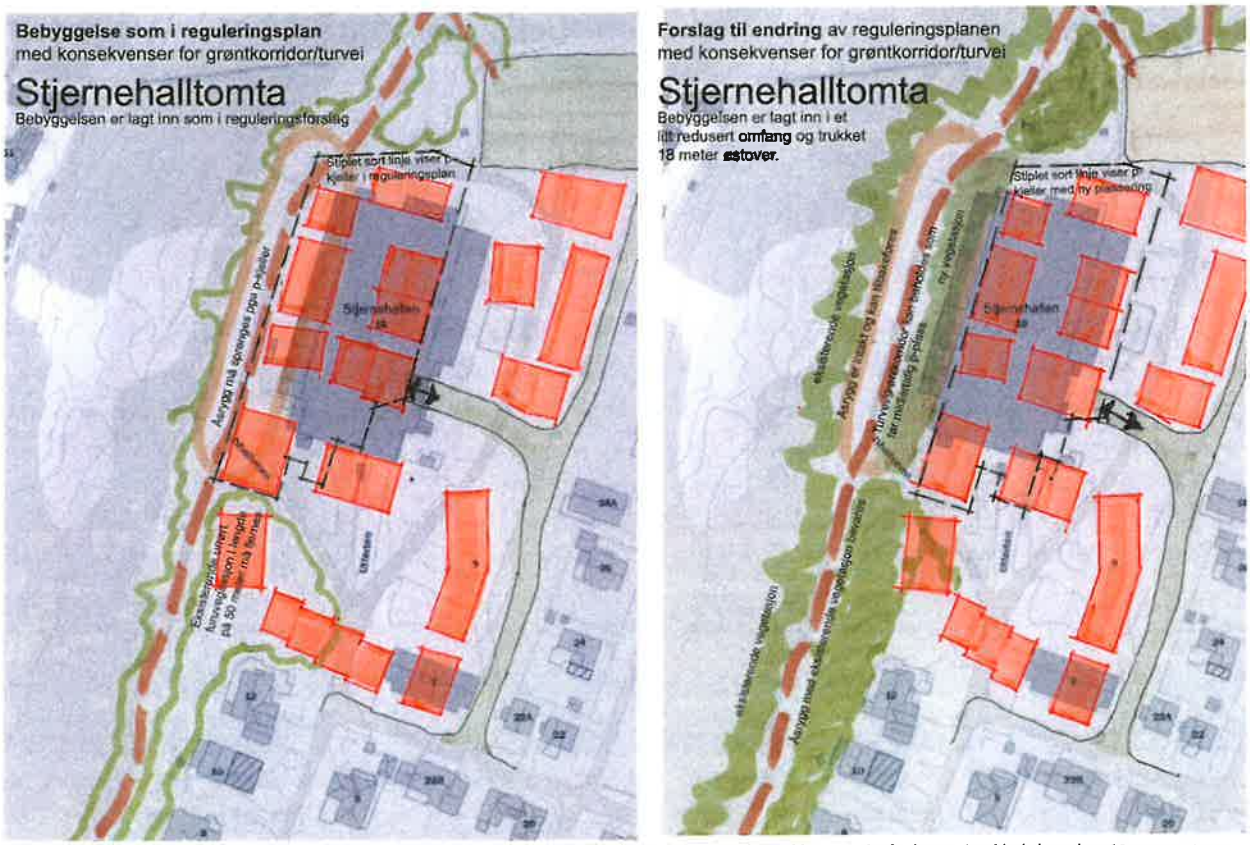
sign.

Birgitte N. Husebye

Birgitte Nordahl Husebye
leder.

Anne-Sofie Hox Brynildsen
Nestleder

Vedlegg med prinsippforslag til bevaring av grønn korridor.



Vedlegg til Fredrikstad skiklubbs uttalelse: Til venstre er bebyggelsen lagt inn som i forslag til reguleringsplan. Til høyre er det forslag om å trekke bebyggelsen **18 meter østover.** Da kan turveiens opprinnelige og naturlig trasé oppe på åsryggen beholdes. Det er ikke nødvendig å sprenge mer i åryggen og eksisterende vegitasjon kan beholdes

Innsendt: 28.01.2026 22:37

Ref.nr: FZHAUH

Fredrikstad kommune

Rådhuset, Nygaardsgaten 14-16
1606 Fredrikstad
Telefon: 69 30 60 00
E-post: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Hjemmeside: https://www.fredrikstad.kommune.no

Offentlig høring - høringssvar

Innsender

Innsender er:
Organisasjon registrert i Enhetsregisteret

Org.nr.	918882057
Forening/organisasjon	Fau trara skole
Adresse	Glemmengata 70
Postnr.	1605
Poststed	Fredrikstad
Telefonnr.	97046471
E-postadresse	linda@studiogeist.no

Kontaktperson:

Fornavn og ev. mellomnavn	Linda Renate
Etternavn	Skarpås

Saken gjelder

Velg sak du vil gi høringssvar til
Forslag til detaljregulering for Stjernehallen, arealplanID 1218 - Sentrum, Høring og offentlig ettersyn

Saksnr.
21/15154

Høringssvar

Fredrikstad kommune28. januar 2026

Virksomhet areal og samferdsel

Postboks 1405,

1602 Fredrikstad

Saksnummer 2021/15154 Detaljregulering for Stjernehallen - FAU Trara skole, uttalelse til forslag til planforslaget for Stjernehallen - arealplanID 1218 - Sentrum

FAU Trara skole viser til varsel om offentlig ettersyn for detaljregulering av Stjernehallen (PlanID 1218). Vi ønsker med dette å fremme merknader til planforslaget. Vi har fått innsyn i Trara lokalsamfunnsutvalgs kommentarer til planforslaget datert 23. januar 2026 og tiltrer og deler samtlige innspill som er gitt i uttalelsen. Vi ønsker allikevel å fremheve enkelte elementer som er av ekstra stor betydning for FAU Trara skole og som vi mener ikke hensyntas i nåværende planforslag.

Naturhensyn

Av tidligere vedtak i planprosessen fremgår det at «[a]llmennhetens muligheter for ferdsel gjennom området fram til Fredrikstadmarka må gis høy prioritet og skal sikres i planarbeidet, herunder eksisterende turvei i vestre del av planområdet.[vår utheving]». Det antas at denne forutsetningen blant annet springer ut at formuleringer i gjeldende kommuneplan der det fremgår at «[v]i skal opprettholde og utvikle grønne korridorer fra elva til marka [vår utheving]» og «[v]i sikrer og videreutvikler grønne og trygge forbindelser mellom bo- og turområder. Vi har lagt inn eksisterende og framtidige turveitraséer «Fra byen til marka». Vi legger til rette for god tilgjengelighet og bruk av markaområdene».

Turveien vest i planområdet – altså på vestsiden av Stjernehallen – blir brukt mange dager hver eneste uke av Trara skole. Det hører til unntakene at ikke hver av de 380 barna ved skolen har benyttet turveien i løpet av en skoleuke. Uteskole har blitt en integrert del av undervisningen og Fredrikstadmarka er en unik ressurs for gjennomføringen av uteskolevirkssomheten på Trara. Naturen på vei til målet blir brukt aktivt av lærerne i undervisningen.

Markaopplevelsen for barna begynner når de går inn i Bratliparken. Bratliparkenprosjektet har allerede redusert naturopplevelsen gjennom parken og bruken av Bratliparken. Målene for turene er typisk lavoområdet ved Skytterhuset (som Trara har brukt betydelige ressurser på å opparbeide, vedlikeholde), Bjørneløypa eller Bjørndalsdammene. Området rundt Stjernehallen blir hver sommer brukt til «Piratleir» og området er en tumle- og rekreasjonsplass for mange av skolens elever.

På vestsiden av Stjernehallen er det en midlertidig parkeringsplass (som riktignok har vært der i omtrent 40 år), men vi forventer at Fredrikstad kommune benytter den ene anledningen til å få tilbakeført dette arealet som en del av marka, heller enn å fortrenge turveien (som nå går i senter av den midlertidige parkeringsplassen) og med det skape et gatepreg midt i barnas naturopplevelse. De betydelige høydene som er forslått forsterker den påtrykkende virkningen av bebyggelsen. Etableringen av bygninger på fjellet nord for Utfarten 12 vil uansett medføre en forvitring av den grønne korridoren og barnas naturopplevelse. Vi kan ikke forstå hvordan planintiativet «opprettholder»/«sikrer» - altså bevarer den eksisterende turveien – og «utvikler»/«videreutvikler» - altså tilfører noe mer enn det eksisterende - den grønne korridoren fra Bratliparken og til marka nord for Stjernehallen. Da Stjernehalltomten er av betydelig størrelse og uopprettelige naturinngrep for å utvikle noen flere salgbare kvadratmeter fremstår fullstendig disproporsjonalt og uforståelig fra et kommunalt eiendomsselskap. I anleggsfasen – som antas å bli noen år? – fremstår det som at grøntkorridoren mellom skogen og Bratliparken ikke vil kunne benyttes overhodet.

Trafikksituasjonen

Trara skole er en sentrumsskole som i stor grad er eksponert for trafikk. Trafikken medfører en rekke utfordringer og farlige situasjoner for våre barn og øvrige myke trafikanter. FAU Trara skole har derfor tatt initiativ til en rekke tiltak, herunder tiltak i Hassingveien og ved innkjøringen til Trara skolen sydøstlige parkeringsplass. Det er (dessverre) også nødvendig at vi avholder halvårlige trafikkaksjoner rundt skolen for å minne bilistene på at området er en skolevei for barneskolebarn. Av planforslaget fremgår det at kapasiteten på Trara er 91 % og Kvernhuset er på 103 %. Dersom planforslaget godkjennes, antas det at det erkjennes at Stjernehagen skal bebos av ressurssterke voksne, heller enn barnefamiler (noe som tilsvarer de øvrige utbyggingene som er gjennomført i Traraområdet de siste årene). Disse beboerne kjører bil. Vi kan ikke se at utbygger har foreslått tiltak for å avbøte trafikkøkningen som vil følge av utbyggingen av Stjernehalltomten, hverken i anleggsperioden eller etter ferdigstillelse. Ishallveien, Åsebråtveien og Traraveien antas å få en trafikkøkning på allerede pressete veistrekninger.

Stjernehallen er en svært viktig og mye brukt utfartsparkering. Videre fremgår det av forslaget at det er planlagt 1parkeringsplass per boenhet, altså 135 parkeringsplasser. Det antas at det faktiske behovet for parkeringsplasser er større enn tilbudet. Virkningen av dette vil da være at beboernes «bil nummer 2» og besøkende blir henvist til å enten parkere på den ene gjenværende utfartsparkeringen eller gateparkering i nabolaget, i tillegg til at tilsvarende mønster vil påføres brukerne av utfartsparkeringen. Vi er meget bekymret for de negative trafikkvirkningene dette

vil medføre.

Det oppfordres derfor til grunn at det oppstilles konkrete rekkefølgekrav til utbygger knyttet til den trafikale infrastrukturen, herunder gangvei langs Ishallveien, fotgjengerfelt i Ishallveien, Åsebråtveien og Traraveien (FAU Trara skole har i mange år forsøkt å få avhjulpet at det ikke finnes fotgjengerfelt mellom Traraveien/Trarastien og Gamle Kirkevei ved Wilbergjordet barnehage), reduksjon av hastighet mv.

Avsluttende bemerkninger
Vi stiller spørsmål til om det er nok skoledekning til 135 nye boliger i en skolekrets som allerede har 91% full skole på barnetrinnet, og 103% på ungdomskoletrinnet, i et normalt demografisk perspektiv kan vi ikke se at det er tilfelle. FAU Trara skole har forståelse for at området skal utvikles, men forventer at denne utviklingen skjer på en måte som ivaretar allmenhetens – og spesielt barnas – premisser heller enn de enkelte fremtidige beboerne i prosjektet.

På vegne av FAU Trara skole,
Linda Skarpås
Leder

Dokumentasjon

Last opp dokumentasjon
Uttalelse Stjernehagen.docx

Fredrikstad kommune 28. januar 2026

Virksomhet areal og samferdsel

Postboks 1405,

1602 Fredrikstad

Saksnummer 2021/15154 Detaljregulering for Stjernehallen - FAU Trara skole, uttalelse til forslag til planforslaget for Stjernehallen - arealplanID 1218 - Sentrum

FAU Trara skole viser til varsel om offentlig ettersyn for detaljregulering av Stjernehallen (PlanID 1218). Vi ønsker med dette å fremme merknader til planforslaget. Vi har fått innsyn i Trara lokalsamfunnsutvalgs kommentarer til planforslaget datert 23. januar 2026 og tiltrer og deler samtlige innspill som er gitt i uttalelsen. Vi ønsker allikevel å fremheve enkelte elementer som er av ekstra stor betydning for FAU Trara skole og som vi mener ikke hensyntas i nåværende planforslag.

Naturhensyn

Av tidligere vedtak i planprosessen fremgår det at «[a]*llmennhetens muligheter for ferdsel gjennom området fram til Fredrikstadmarka må gis høy prioritet og skal sikres i planarbeidet, herunder eksisterende turvei i vestre del av planområdet.*[vår utheving]». Det antas at denne forutsetningen blant annet springer ut at formuleringer i gjeldende kommuneplan der det fremgår at «[v]*i skal opprettholde og utvikle grønne korridorer fra elva til marka* [vår utheving]» og «[v]*i sikrer og videreutvikler grønne og trygge forbindelser mellom bo- og turområder. Vi har lagt inn eksisterende og framtidige turveitraséer «Fra byen til marka». Vi legger til rette for god tilgjengelighet og bruk av markaområdene*».

Turveien vest i planområdet – altså på vestsiden av Stjernehallen – blir brukt mange dager hver eneste uke av Trara skole. Det hører til unntakene at ikke hver av de 380 barna ved skolen har benyttet turveien i løpet av en skoleuke. Uteskole har blitt en integrert del av undervisningen og Fredrikstadmarka er en unik ressurs for gjennomføringen av uteskolevirkssomheten på Trara. Naturen på vei til målet blir brukt aktivt av lærerne i undervisningen. Markaopplevelsen for barna begynner når de går inn i Bratliparken. Bratliparkenprosjektet har allerede redusert naturopplevelsen gjennom parken og bruken av Bratliparken. Målene for turene er typisk lavoområdet ved Skytterhuset (som Trara har brukt betydelige ressurser på å opparbeide, vedlikeholde), Bjørneløypa eller Bjørndalsdammene. Området rundt Stjernehallen blir hver sommer brukt til «Piratleir» og området er en tumle- og rekreasjonsplass for mange av skolens elever.

På vestsiden av Stjernehallen er det en midlertidig parkeringsplass (som riktignok har vært der i omtrent 40 år), men vi forventer at Fredrikstad kommune benytter den ene anledningen til å få tilbakeført dette arealet som en del av marka, heller enn å fortrenge turveien (som nå går i senter av den midlertidige parkeringsplassen) og med det skape et gatepreg midt i barnas naturopplevelse. De betydelige høydene som er forslått forsterker den påtrykkende virkningen av bebyggelsen. Etableringen av bygninger på fjellet nord for Utfarten 12 vil uansett medføre en forvitring av den grønne korridoren og barnas naturopplevelse. Vi kan ikke forstå hvordan planintiativet «*opprettholder*»/«*sikrer*» - altså bevarer den eksisterende turveien – og «*utvikler*»/«*videreutvikler*» - altså tilfører noe mer enn det eksisterende - den grønne korridoren fra Bratliparken og til marka nord for Stjernehallen. Da

Stjernehalltomten er av betydelig størrelse og uopprettelige naturinngrep for å utvikle noen flere salgbare kvadratmeter fremstår fullstendig disproporsjonalt og uforståelig fra et kommunalt eiendomsselskap. I anleggsfasen – som antas å bli noen år? – fremstår det som at grøntkorridoren mellom skogen og Bratliparken ikke vil kunne benyttes overhodet.

Trafikksituasjonen

Trara skole er en sentrumsskole som i stor grad er eksponert for trafikk. Trafikken medfører en rekke utfordringer og farlige situasjoner for våre barn og øvrige myke trafikanter. FAU Trara skole har derfor tatt initiativ til en rekke tiltak, herunder tiltak i Hassingveien og ved innkjøringen til Trara skolen sydøstlige parkeringsplass. Det er (dessverre) også nødvendig at vi avholder halvårlige trafikkaksjoner rundt skolen for å minne bilistene på at området er en skolevei for barneskolebarn. Av planforslaget fremgår det at kapasiteten på Trara er 91 % og Kvernhuset er på 103 %. Dersom planforslaget godkjennes, antas det at det erkjennes at Stjernehagen skal bebos av ressurssterke voksne, heller enn barnefamiler (noe som tilsvarer de øvrige utbyggingene som er gjennomført i Traraområdet de siste årene). Disse beboerne kjører bil. Vi kan ikke se at utbygger har foreslått tiltak for å avbøte trafikkøkningen som vil følge av utbyggingen av Stjernehalltomten, hverken i anleggsperioden eller etter ferdigstillelse. Ishallveien, Åsebråtveien og Traraveien antas å få en trafikkøkning på allerede pressete veistrekninger.

Stjernehallen er en svært viktig og mye brukt utfartsparkering. Videre fremgår det av forslaget at det er planlagt 1parkeringsplass per boenhet, altså 135 parkeringsplasser. Det antas at det faktiske behovet for parkeringsplasser er større enn tilbudet. Virkningen av dette vil da være at beboernes «bil nummer 2» og besøkende blir henvist til å enten parkere på den ene gjenværende utfartsparkeringen eller gateparkering i nabolaget, i tillegg til at tilsvarende mønster vil påføres brukerne av utfartsparkeringen. Vi er meget bekymret for de negative trafikkvirkningene dette vil medføre.

Det oppfordres derfor til grunn at det oppstilles konkrete rekkefølgekrav til utbygger knyttet til den trafikale infrastrukturen, herunder gangvei langs Ishallveien, fotgjengerfelt i Ishallveien, Åsebråtveien og Traraveien (FAU Trara skole har i mange år forsøkt å få avhjulpet at det ikke finnes fotgjengerfelt mellom Traraveien/Trarastien og Gamle Kirkevei ved Wilbergjordet barnehage), reduksjon av hastighet mv.

Avsluttende bemerkninger

Vi stiller spørsmål til om det er nok skoledekning til 135 nye boliger i en skolekrets som allerede har 91% full skole på barnetrinnet, og 103% på ungdomskoletrinnet, i et normalt demografisk perspektiv kan vi ikke se at det er tilfelle.

FAU Trara skole har forståelse for at området skal utvikles, men forventer at denne utviklingen skjer på en måte som ivaretar allmenhetens – og spesielt barnas – premisser heller enn de enkelte fremtidige beboerne i prosjektet.

På vegne av FAU Trara skole,

Linda Skarpås

Leder

Innsendt: 27.01.2026 09:15

Ref.nr: SOKSEZ

Fredrikstad kommune

Rådhuset, Nygaardsgaten 14-16
1606 Fredrikstad
Telefon: 69 30 60 00
E-post: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Hjemmeside: https://www.fredrikstad.kommune.no

Offentlig høring - høringssvar

Innsender

Innsender er:
Privatperson

Privatperson:

Fornavn og ev. mellomnavn	Anne
Etternavn	Nygren
Adresse	Traraveien 56
Postnr.	1605
Poststed	Fredrikstad
Mobilnr.	+4792839473
E-postadresse	anne@flytbok.no

Saken gjelder

Velg sak du vil gi høringssvar til
Forslag til detaljregulering for Stjernehallen, arealplanID 1218 - Sentrum, Høring og offentlig ettersyn

Saksnr.
21/15154

Høringssvar
Jeg støtter Trara Velforening i dette, se vedlegg under!

Hva skjer nå fremover i saken?

Dokumentasjon

Last opp dokumentasjon
Merknad til planforslag for Stjernehallen TF.pdf

Fredrikstad kommune
Virksomhet areal og samferdsel
Postboks 1405
1602 Fredrikstad

Fredrikstad 26. januar 2026

Saksnummer 2021/15154 Detaljregulering for Stjernehallen.
Trara velforening kommentarer til planforslag.

Trara velforening viser til varsel om offentlig ettersyn for detaljregulering av Stjernehallen (PlanID 1218). Vi ønsker med dette å fremme merknader til planforslaget.
Våre innvendinger retter seg mot fire hovedforhold:

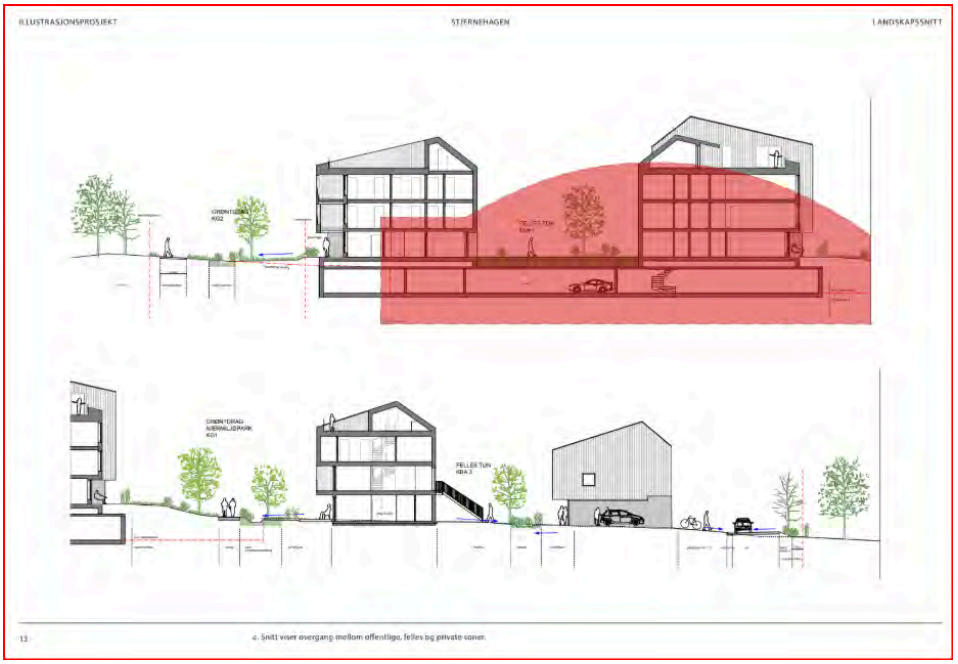
1. Avvik fra kommuneplanens bestemmelser om byggehøyde
2. Støy og belastninger i anleggsperioden
3. Konsekvenser for bynært friluftsliv og grønnstruktur
4. Trafikkbelastning og for høy utnyttelse av tomten

1. Avvik fra kommuneplanens høydebestemmelser
I planbeskrivelsen punkt 6.6 fremgår det at det planlegges bebyggelse med høyder opp til 13,5 meter. Det er samtidig erkjent at dette innebærer et avvik på 2 meter fra kommuneplanens arealdel, som tillater maksimal byggehøyde på 11,5 meter.
Trara velforening motsetter seg dette avviket på det sterkeste.

Den foreslåtte bebyggelsen vil bli inntil fem meter høyere enn dagens Stjernehall og innebærer en markant og uheldig endring av landskapsbildet. Trara er et etablert småhusområde, preget av eneboliger og lav bebyggelse. Boligblokker i fire etasjer, plassert høyt i terrenget, bryter tydelig med områdets karakter og skala.

Kommunens mål om fortetting må balanseres mot hensynet til eksisterende bomiljø. Å tillate bygninger som er vesentlig høyere enn omkringliggende bebyggelse – og høyere enn ishallen som rives – er etter vår vurdering i strid med disse hensynene.

Utbyggers vurdering av at bebyggelsen «ikke vil være særlig synlig» fra nærområdene samsvarer ikke med beboernes opplevelse. Bygninger i denne høyden vil være dominerende både visuelt og gjennom økt lysforurensning, særlig mot nærliggende friluftsområder og Bjørndalsdammene.



Bildet er hentet fra side 13 i Illustrasjonsprosjekt datert 28.05.24, sist revidert 21.03.25. Stjernehallen er fylt inn med rødt, tilført av lokalsamfunnet for å tydeliggjøre byggets plassering. I store deler av prosjektets illustrasjonsmateriale har det vært vanskelig å se hvor i terrenget Stjernehallen faktisk er plassert.

Prinsipielt: Det er INGEN grunn til at dette prosjektet skal få dispensasjon fra kommuneplanens høydekrav i et etablert småhusområde på Trara. Vi forventer at prosjektet holder seg innenfor kommuneplanens ramme på maks 11,5 meter og helst langt lavere ut mot eksisterende bebyggelse.

2. Støy og belastning i anleggsperioden
Planforslaget legger opp til en langvarig og svært omfattende anleggsperiode, med rivning av betongkonstruksjoner, sprenging i fjell og etablering av parkeringskjeller.

I planbeskrivelsen punkt 6.9.5 tillates støyende arbeid frem til kl. 23.00. Dette er uakseptabelt i et tettbygd boligområde med mange barnefamilier. Støy fra pigging, boring, sprenging og tungtransport sent på kvelden vil gi betydelige belastninger for beboernes helse, trivsel og nattesøvn.

Trara velforening vil at reguleringsbestemmelsene strammes inn, slik at:
- Støyende arbeid kun tillates i tidsrommet kl. 07.00–17.00 på hverdager
- Det innføres totalforbud mot støyende anleggsarbeid på kvelder, netter og i helger

3: Bynært friluftsliv, grønnstruktur og markagrense
<u>Endring av markagrensa og midlertidig parkering:</u>
Den midlertidige parkeringsplassen vest for Stjernehallen ble etablert med klare forutsetninger om at inngrepet skulle være reversibelt, uten sprengning eller varige terrenginngrep. Området var ment tilbakeført til grønnstruktur.

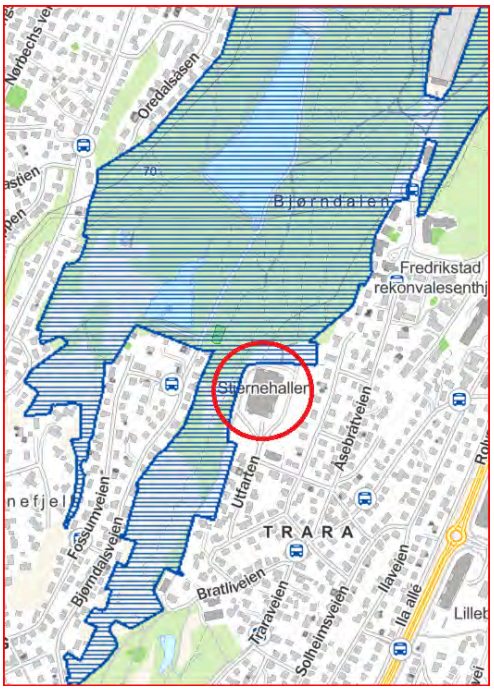
Markagrensen gikk i flere år i vestveggen av Stjernehallen. Flytting av markagrensen i kommuneplanen i 2007 fremstår som en administrativ/teknisk endring uten politisk behandling eller offentlig høring. Etter vår vurdering er flyttingen ikke formelt vedtatt, og gjeldende markagrense går fortsatt i vestveggen av Stjernehallen.

Forslaget til ny reguleringsplan åpner for boligbebyggelse med inntil 11,5 meters høyde og en samlet bygningslengde på om lag 160 meter, det dobbelte av dagens bebyggelse. Dette representerer en vesentlig oppskalering i volum og lengde.

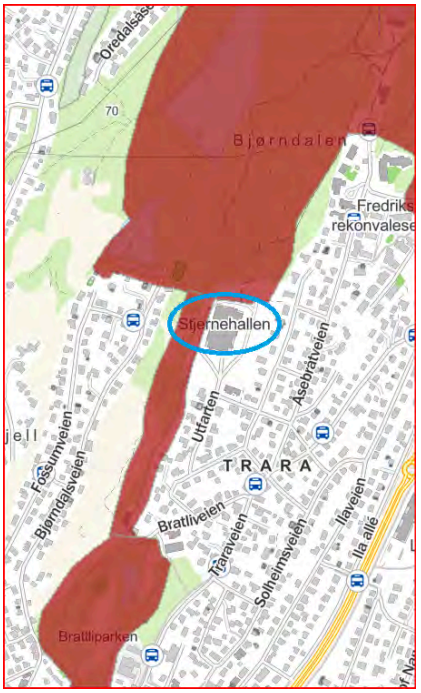
Bjørndalsdammene: Dette er et svært viktig bynært friluftsområde, både for dagens og ikke minst fremtidige innbyggere i Fredrikstad. Området må skjermes mot dominerende boligbebyggelse, visuelle inngrep og lysforurensning fra Stjernehalltomta. Dersom dette ikke ivaretas, vil tiltaket kunne påføre et uerstattelig tap av kvaliteter i et høyt verdsatt friluftsområde. Turveien rundt Bjørndalsdammene er ett av få lett tilgjengelige friluftsområder som blant annet har høy grad av tilgjengelig på grunn av god universell utforming.

Statlig sikret friluftsområder:
Stjernehalltomta ligg tett på viktig bynært friluftsliv, dette område er så viktig at det er blitt statlig sikret. Definisjoner på dette er: *«Statlig sikrede friluftsområder er områder som er kjøpt eller sikret av staten for å bevare og sikre allmennhetens tilgang til friluftsliv. Områdene skal være tilgjengelige for alle, brukes til rekreasjon og naturopplevelser, og forvaltes slik at natur- og friluftsverdier tas vare på over tid.»*

Miljødirektoratet kartlagte friluftslivsområde:
Stjernehalltomta er tett på et område som for byens befolkninger gjennom Miljødirektoratets kartlegging av friluftsområde er vedsatt som «Svært viktig friluftsområde».



(Bilde 1)



(Bilde 2)

Bilde 1 viser utklipp fra kommunekartet med markering av statlig sikrede friluftsområder. Bilde 2 viser utklipp fra kommunekartet med markeringen av det høyt verdsatte friluftsområde.

Konsekvenser av tidligere vedtak på Trara – Bratliparken:
Trara velforening ønsker å vise til boligprosjektet ved Bratliparken, vedtatt og gjennomført i 2022, med Bratliparken AS som utbygger. Prosjektet omfatter boligblokker på inntil fire etasjer, med tre toppleiligheter, plassert i direkte tilknytning til Bratliparken. Etter vårt syn er det nettopp denne fjerde/toppetasjen som har vært utslagsgivende for prosjektets negative konsekvenser. Vedtaket om fire etasjer har medført en varig og uopprettelig forringelse av

parkens landskapsmessige og opplevelsesmessige kvaliteter, der hensynet til et svært begrenset antall boliger er prioritert på bekostning av byens befolkning og allmennhetens tilgang til og opplevelse av bynært friluftsliv.

Trara velforening mener planforslaget tar seg til rette i et område som vi oppfatter ligger innenfor markagrensa. Forslaget slik det ligger i dag vil bidra til store terreng- og uerstattelige naturinngrep tett inn mot den viktige grønne korridoren som i dag går fra byen til Bratliparken og videre opp Bjørndalen og Fredrikstadmarka. Samt at planbeskrivelsen i liten grad ivaretar de viktige natur- og friluftsverdiene i områdene rundt Stjernehalltomta. Særlig gjelder dette konsekvensene av høy og tett boligbebyggelse i umiddelbar nærhet til marka og tilgrensende friluftsområder. Samlet sett innebærer planforslaget en forringelse av grønnstruktur, landskap og bynært friluftsliv, i strid med hensynet til allmennhetens bruk av området.

4. Trafikkbelastning og utnyttelsesgrad
Planforslaget legger opp til om lag 135 boenheter. Dette er etter Trara velforening vurdering langt mer enn hva området og det eksisterende veinettet tåler.

Tilkomstveiene er smale boligveier, i dag tilpasset begrenset trafikk. Trafikken knyttet til Stjernehallen har vært periodisk, mens en boligutbygging av denne størrelsen vil gi kontinuerlig trafikk gjennom hele døgnet, med særlig belastning i rushtidene.

Området benyttes som skolevei og ferdselsåre for barn til Trara skole og nærliggende barnehager. En betydelig økning i biltrafikk vil svekke trafikksikkerheten for myke trafikanter og kan ikke aksepteres. Det vil i byggeperioden være høy grad av tunge kjøretøyer i området. Et fortau fra avkjøringen til planområdet, ned langs Ishallveien til Åsebråtveien, skal være sikret opparbeidet før byggearbeidene starter.

Traraveien som i dag har fartsgrense 40 bør reduseres til 30 og at det etableres fartsreduserende tiltak som fartsdumper for å bøte på økende trafikk.

Konklusjon fra Trara velforening er at planforslaget legger opp til en for hard utnyttelse av tomten.
Trara velforening ber om at:

- Maksimal byggehøyde reduseres slik at den er i tråd med kommuneplanens arealdel og planutvalgets vedtak (maks 11,5 meter), og at ingen bygg tillates å være høyere enn dagens ishall.
- Bestemmelsene for anleggsperioden endres for å skjerme naboer mot støy på kveld og helg.
- Utnyttelsesgraden reduseres, det må bygges færre boenheter. Hensynet til natur gjennom høyder og antall bygg, trafikksikkerhet, skolevei og eksisterende veinett tilsier at området ikke tåler den foreslåtte fortettingen.
- Fortau skal etableres fra planområdet ned til Åsebråtveien som ett rekkefølgekrav før selve byggeprosjektet kan starte.

Med hilsen,

Trara velforening

Fra: Anne Nygren[anne@flytbok.no]
Sendt: 20.01.2026 09:12:57
Til: Postmottak Fredrikstad Kommune[postmottak@fredrikstad.kommune.no]
Tittel: Merknad til Plan 1218 Stjernehallen, saksnummer: 2021/15154

Til: Fredrikstad kommune, Virksomhet Regulering og byggesak

Dato: 20. januar 2026

Deres ref: saksnummer: 2021/15154 PlanID 1218 – Detaljregulering for Stjernehallen

Merknad til planforslag for Stjernehallen – Innsigelse mot byggehøyder og anleggsperiode

Jeg viser til varsel om offentlig ettersyn for detaljregulering av Stjernehallen (PlanID 1218). Som nabo til planområdet ønsker jeg å fremme innsigelse mot planforslaget.

Mine innvendinger retter seg mot tre hovedforhold: Planlagt byggehøyde som bryter med kommuneplanen, støybelastningen knyttet til anleggsperioden og den økte biltrafikken.

1. Uakseptabelt avvik fra kommuneplanens høydebestemmelser

I planbeskrivelsens punkt 6.6 fremkommer det at utbygger planlegger bygg med høyder opp til **13,5 meter**. Det innrømmes i teksten at: *«Dette er et avvik fra kommuneplanenes arealdel på 2 meter.»* (KPA tillater maks 11,5 meter).

Jeg motsetter meg dette avviket sterkt.

- **Massiv endring av landskapet:** Det kommer frem at de høyeste boligblokkene vil bli hele **fem meter høyere** enn dagens Stjernehall. Å erstatte en idrettshall med boligblokker som rager fem meter *høyere* enn dagens tak, vil medføre en dramatisk endring av områdets karakter.

- **Brudd med småhuskarakteren på Trara** Trara er definert og oppleves som et småhusområde. Bebyggelsen rundt består i hovedsak av eneboliger og lav bebyggelse. Blokker på fire etasjer – som i tillegg plasseres på en høyde i terrenget – hører ikke hjemme her. Kommunens intensjon om fortetting må balanseres mot hensynet til eksisterende strøkskarakter. Å tillate bygg som er vesentlig høyere enn alt annet i omgivelsene, og til og med høyere enn hallen som rives, ivaretar ikke dette hensynet.

- **Subjektiv vurdering av synlighet:** Utbyggers påstand om at høydene *«ikke vil være særlig synlig fra det omkringliggende nærområdet»* (pkt 6.6) stemmer ikke med opplevelsen fra naboeiendommer. Et bygg på 4 etasjer plassert høyt i terrenget vil være svært dominerende.

- **Prinsipielt:** Det er ingen grunn til at dette prosjektet skal få dispensasjon fra kommuneplanens høydekrav i et etablert småhusområde på Trara. Jeg krever at prosjektet holder seg innenfor kommuneplanens ramme på maks 11,5 meter og helst langt lavere ut mot eksisterende bebyggelse.

2. Urimelige rammer for støy i anleggsperioden Planbeskrivelsen skisserer en svært omfattende anleggsperiode som inkluderer riving av en massiv betongkonstruksjon (Stjernehallen), sprenging/grunnarbeider i fjell, og etablering av parkeringskjeller.

I punkt 6.9.5 i planbeskrivelsen står det: *«Støyende arbeider tillates ikke mellom klokken 23.00 og 07.00.»* Dette innebærer i praksis at utbygger gis tillatelse til tungt, støyende arbeid

frem til klokken 23.00 på kvelden.

- **Hensynet til beboere:** Dette er et tettbygd boligområde med mange barnefamilier. At det skal kunne snekres, pigges, bores og rives betong frem til en time før midnatt er helt uakseptabelt og uforenlig med normal familietilværelse og nattesøvn.

- **Krav om begrensning:** Jeg krever at reguleringsbestemmelsene strammes inn. Støyende arbeider må begrenses til normal arbeidstid 07.00–17.00 og det må være totalforbud mot støyende arbeid i helgene.

3. Innsigelse vedrørende trafikkbelastning og boligtetthet

Planforslaget legger opp til altfor mange boenheter (ca. 135) i forhold til hva veinettet og området tåler. Mine hovedinnvendinger er som følger:

- **Veinettet er ikke dimensjonert for denne belastningen** Tilkomstveiene til planområdet er i dag smale boligveier. Selv om Stjernehallen har generert trafikk i forbindelse med arrangementer, har dette vært periodisk trafikk kveld og helg. En boligutbygging av denne størrelsen vil generere en konstant trafikkbelastning gjennom hele døgnet, og særlig i rushtiden om morgenen og ettermiddagen. Dagens veinett har ikke bredde eller standard til å håndtere en slik økning uten at det går ut over sikkerheten og fremkommeligheten.
- **Trafikksikkerhet og skolevei** Området er preget av mange barnefamilier, og veiene rundt Stjernehallen fungerer som skolevei for elever til Trara skole og som ferdselsåre til barnehager. En så kraftig økning i antall biler vil utgjøre en betydelig risiko for myke trafikanter. Fortetting kan ikke gå på bekostning av barnas trygghet i eget nærmiljø.

Konklusjon Planforslaget legger opp til en for hard utnyttelse av tomten. Jeg ber om at:

1. Maksimal byggehøyde reduseres slik at den er i tråd med kommuneplanens arealdel (maks 11,5 meter), og at ingen bygg tillates å være høyere enn dagens ishall.

2. Bestemmelsene for anleggsperioden endres for å skjerme naboer mot støy på kveld og helg.

3. Utnyttelsesgraden reduseres kraftig. Hensynet til trafikksikkerhet, skolevei og eksisterende veinett tilsier at området ikke tåler den foreslåtte fortettingen.

Med hilsen,

Anne Nygren og Leif Erik Irgens Ellingsen
Traraveien 56
1605 Fredrikstad

--
Vennlig hilsen
Anne Nygren
Flyt Forlag
www.flytbok.no
+ 47 92839473

www.annenygren.no
www.barebaretoborabora.com

Fra: bente bjørnstad[bentebjrnstad@gmail.com]
Sendt: 28.01.2026 08:55:09
Til: Postmottak Fredrikstad Kommune[postmottak@fredrikstad.kommune.no]
Tittel: Merknad til planforslag for Stjernehallen . Innsigelse mot byggehøyder og anleggsperiode

---

Til: Fredrikstad kommune, Virksomhet Regulering og byggesak

Dato: 280126

Deres ref: saksnummer: 2021/15154 PlanID 1218 – Detaljregulering for Stjernehallen

Merknad til planforslag for Stjernehallen – Innsigelse mot byggehøyder og anleggsperiode

Jeg viser til varsel om offentlig ettersyn for detaljregulering av Stjernehallen (PlanID 1218). Som nabo til planområdet ønsker jeg å fremme innsigelse mot planforslaget.

Mine innvendinger retter seg mot tre hovedforhold: Planlagt byggehøyde som bryter med kommuneplanen, støybelastningen knyttet til anleggsperioden og den økte biltrafikken.

1. Uakseptabelt avvik fra kommuneplanens høydebestemmelser

I planbeskrivelsens punkt 6.6 fremkommer det at utbygger planlegger bygg med høyder opp til **13,5 meter**. Det innrømmes i teksten at: *«Dette er et avvik fra kommuneplanenes arealdel på 2 meter.»* (KPA tillater maks 11,5 meter).

Jeg motsetter meg dette avviket sterkt.

- **Massiv endring av landskapet:** Det kommer frem at de høyeste boligblokkene vil bli hele **fem meter høyere** enn dagens Stjernehall. Å erstatte en idrettshall med boligblokker som rager fem meter *høyere* enn dagens tak, vil medføre en dramatisk endring av områdets karakter.
- **Brudd med småhuskarakteren på Trara** Trara er definert og oppleves som et småhusområde. Bebyggelsen rundt består i hovedsak av eneboliger og lav bebyggelse. Blokker på fire etasjer – som i tillegg plasseres på en høyde i terrenget – hører ikke hjemme her. Kommunens intensjon om fortetting må balanseres mot hensynet til eksisterende strøkskarakter. Å tillate bygg som er vesentlig høyere enn alt annet i omgivelsene, og til og med høyere enn hallen som rives, ivaretar ikke dette hensynet.
- **Subjektiv vurdering av synlighet:** Utbyggers påstand om at høydene *«ikke vil være særlig synlig fra det omkringliggende nærområdet»* (pkt 6.6) stemmer ikke med opplevelsen fra naboeiendommer. Et bygg på 4 etasjer plassert høyt i terrenget vil være svært dominerende.

- **Prinsipielt:** Det er ingen grunn til at dette prosjektet skal få dispensasjon fra kommuneplanens høydekrav i et etablert småhusområde på Trara. Jeg krever at prosjektet holder seg innenfor kommuneplanens ramme på maks 11,5 meter og helst langt lavere ut mot eksisterende bebyggelse.

2. Urimelige rammer for støy i anleggsperioden
Planbeskrivelsen skisserer en svært omfattende anleggsperiode som inkluderer riving av en massiv betongkonstruksjon (Stjernehallen), sprenging/grunnarbeider i fjell, og etablering av parkeringskjeller.

I punkt 6.9.5 i planbeskrivelsen står det: *«Støyende arbeider tillates ikke mellom klokken 23.00 og 07.00.»* Dette innebærer i praksis at utbygger gis tillatelse til tungt, støyende arbeid frem til klokken 23.00 på kvelden.

- **Hensynet til beboere:** Dette er et tettbygd boligområde med mange barnefamilier. At det skal kunne snekres, pigges, bores og rives betong frem til en time før midnatt er helt uakseptabelt og uforenlig med normal familietilværelse og nattesøvn.

- **Krav om begrensning:** Jeg krever at reguleringsbestemmelsene strammes inn. Støyende arbeider må begrenses til normal arbeidstid 07.00–17.00 og det må være totalforbud mot støyende arbeid i helgene.

3. Innsigelse vedrørende trafikkbelastning og boligtetthet

Planforslaget legger opp til altfor mange boenheter (ca. 135) i forhold til hva veinettet og området tåler. Mine hovedinnvendinger er som følger:

- **Veinettet er ikke dimensjonert for denne belastningen** Tilkomstveiene til planområdet er i dag smale boligveier. Selv om Stjernehallen har generert trafikk i forbindelse med arrangementer, har dette vært periodisk trafikk kveld og helg. En boligutbygging av denne størrelsen vil generere en konstant trafikkbelastning gjennom hele døgnet, og særlig i rushtiden om morgenen og ettermiddagen. Dagens veinett har ikke bredde eller standard til å håndtere en slik økning uten at det går ut over sikkerheten og fremkommeligheten.
- **Trafikksikkerhet og skolevei** Området er preget av mange barnefamilier, og veiene rundt Stjernehallen fungerer som skolevei for elever til Trara skole og som ferdselsåre til barnehager. En så kraftig økning i antall biler vil utgjøre en betydelig risiko for myke trafikanter. Fortetting kan ikke gå på bekostning av barnas trygghet i eget nærmiljø.

Konklusjon; Planforslaget legger opp til en for hard utnyttelse av tomten. Jeg ber om at:

1. Maksimal byggehøyde reduseres slik at den er i tråd med kommuneplanens arealdel (maks 11,5 meter), og at ingen

bygg tillates å være høyere enn dagens ishall.

2. Bestemmelsene for anleggsperioden endres for å skjerme naboer mot støy på kveld og helg.

3. Utnyttelsesgraden reduseres kraftig. Hensynet til trafikksikkerhet, skolevei og eksisterende veinett tilsier at området ikke tåler den foreslåtte fortettingen.

Med hilsen,

Bente Bjørnstad

Moreneveien 25, 1605 Fredrikstad

b

Innsendt: 28.01.2026 11:23

Ref.nr: SJOOBM

Fredrikstad kommune

Rådhuset, Nygaardsgaten 14-16
1606 Fredrikstad
Telefon: 69 30 60 00
E-post: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Hjemmeside: https://www.fredrikstad.kommune.no

Offentlig høring - høringssvar

Innsender

Innsender er:
Privatperson

Privatperson:

Fornavn og ev. mellomnavn: Bjørg	
Etternavn: Liljedal	
Adresse: Traraveien 57	
Postnr.: 1605	Poststed: Fredrikstad
Mobilnr.: +4797173203	E-postadresse: bjorgliljedal@gmail.com

Saken gjelder

Velg sak du vil gi høringssvar til:
Forslag til detaljregulering for Stjernehallen, arealplanID 1218 - Sentrum, Høring og offentlig ettersyn

Saksnr.:
21/15154

Høringssvar

1. Avvik fra kommuneplanens høydebestemmelser

I planbeskrivelsen punkt 6.6 fremgår det at det planlegges bebyggelse med høyder opp til 13,5 meter. Det er samtidig erkjent at dette innebærer et avvik på 2 meter fra kommuneplanens arealdel, som tillater maksimal byggehøyde på 11,5 meter.

Jeg motsetter seg dette avviket på det sterkeste.

Den foreslåtte bebyggelsen vil bli inntil fem meter høyere enn dagens Stjernehall og innebærer en markant og uheldig endring av landskapsbildet. Trara er et etablert småhusområde, preget av eneboliger og lav bebyggelse. Boligblokker i fire etasjer, plassert høyt i terrenget, bryter tydelig med områdets karakter og skala.

Kommunens mål om fortetting må balanseres mot hensynet til eksisterende bomiljø. Å tillate bygninger som er vesentlig høyere enn omkringliggende bebyggelse – og høyere enn ishallen som rives – er etter vår vurdering i strid med disse hensynene.

Utbyggers vurdering av at bebyggelsen «ikke vil være særlig synlig» fra nærområdene samsvarer ikke med beboernes opplevelse. Bygninger i denne høyden vil være dominerende både visuelt og gjennom økt lysforurensning, særlig mot nærliggende friluftsområder og Bjørndalsdammene.

Prinsipielt: Det er INGEN grunn til at dette prosjektet skal få dispensasjon fra kommuneplanens høydekrav i et etablert småhusområde på Trara. Vi forventer at prosjektet holder seg innenfor kommuneplanens ramme på maks 11,5 meter og helst langt lavere ut mot eksisterende bebyggelse.

2. Støy og belastning i anleggsperioden
Planforslaget legger opp til en langvarig og svært omfattende anleggsperiode, med rivning av betongkonstruksjoner, sprenging i fjell og etablering av parkeringskjeller.

I planbeskrivelsen punkt 6.9.5 tillates støyende arbeid frem til kl. 23.00. Dette er uakseptabelt i et tettbygd boligområde med mange barnefamilier. Støy fra pigging, boring, sprenging og tungtransport sent på kvelden vil gi betydelige belastninger for beboernes helse, trivsel og nattesøvn.

Jeg vil at reguleringsbestemmelsene strammes inn, slik at:
•Støyende arbeid kun tillates i tidsrommet kl. 07.00–17.00 på hverdager
•Det innføres totalforbud mot støyende anleggsarbeid på kvelder, netter og i helger

3: Bynært friluftsliv, grønnstruktur og markagrense
Endring av markagrensa og midlertidig parkering:
Den midlertidige parkeringsplassen vest for Stjernehallen ble etablert med klare forutsetninger om at inngrepet skulle være reversibelt, uten sprengning eller varige terrenginngrep. Området var ment tilbakeført til grønnstruktur.

Markagrensen gikk i flere år i vestveggen av Stjernehallen. Flytting av markagrensen i kommuneplanen i 2007 fremstår som en administrativ/teknisk endring uten politisk behandling eller offentlig høring. Etter vår vurdering er flyttingen ikke formelt vedtatt, og gjeldende markagrense går fortsatt i vestveggen av Stjernehallen.
Forslaget til ny reguleringsplan åpner for boligbebyggelse med inntil 11,5 meters høyde og en samlet bygningslengde på om lag 160 meter, det dobbelte av dagens bebyggelse. Dette representerer en vesentlig oppskalering i volum og lengde.

Bjørndalsdammene: Dette er et svært viktig bynært friluftsområde, både for dagens og ikke minst fremtidige innbyggere i Fredrikstad. Området må skjermes mot dominerende boligbebyggelse, visuelle inngrep og lysforurensning fra Stjernehalltomta. Dersom dette ikke ivaretas, vil tiltaket kunne påføre et uerstattelig tap av kvaliteter i et høyt verdsatt friluftsområde. Turveien rundt Bjørndalsdammene er ett av få lett tilgjengelige friluftsområder som blant annet har høy grad av tilgjengelig på grunn av god universell utforming.

Jeg mener planforslaget tar seg til rette i et område som vi oppfatter ligger innenfor markagrensa. Forslaget slik det ligger i dag vil bidra til store terreng- og uerstattelige naturinngrep tett inn mot den viktige grønne korridoren som i dag går fra byen til Bratliparken og videre opp Bjørndalen og Fredrikstadmarka. Samt at planbeskrivelsen i liten grad ivaretar de viktige natur- og friluftsverdiene i områdene rundt Stjernehalltomta. Særlig gjelder dette konsekvensene av høy og tett boligbebyggelse i umiddelbar nærhet til marka og tilgrensende friluftsområder. Samlet sett innebærer planforslaget en forringelse av grønnstruktur, landskap og bynært friluftsliv, i strid med hensynet til allmennhetens bruk av området.

4. Trafikkbelastning og utnyttelsesgrad
Planforslaget legger opp til om lag 135 boenheter. Dette er vurdering langt mer enn hva området og det eksisterende veinettet tåler.

Tilkomstveiene er smale boligveier, i dag tilpasset begrenset trafikk. Trafikken knyttet til Stjernehallen har vært periodisk, mens en boligutbygging av denne størrelsen vil gi kontinuerlig trafikk gjennom hele døgnet, med særlig

belastning i rushtidene.

Området benyttes som skolevei og ferdselsåre for barn til Trara skole og nærliggende barnehager. En betydelig økning i biltrafikk vil svekke trafikksikkerheten for myke trafikanter og kan ikke aksepteres. Det vil i byggeperioden være høy grad av tunge kjøretøyer i området. Et fortau fra avkjøringen til planområdet, ned langs Ishallveien til Åsebråtveien, skal være sikret opparbeidet før byggearbeidene starter.

Traraveien som i dag har fartsgrense 40 bør reduseres til 30 og at det etableres fartsreduserende tiltak som fartsdumper for å bøte på økende trafikk.

Konklusjon er at planforslaget legger opp til en for hard utnyttelse av tomten.
Jeg ber om at:
Maksimal byggehøyde reduseres slik at den er i tråd med kommuneplanens arealdel og planutvalgets vedtak (maks 11,5 meter), og at ingen bygg tillates å være høyere enn dagens ishall.
Bestemmelsene for anleggsperioden endres for å skjerme naboer mot støy på kveld og helg.
Utnyttelsesgraden reduseres, det må bygges færre boenheter. Hensynet til natur gjennom høyder og antall bygg, trafikksikkerhet, skolevei og eksisterende veinett tilsier at området ikke tåler den foreslåtte fortettingen.
Fortau skal etableres fra planområdet ned til Åsebråtveien som ett rekkefølgekrav før selve byggeprosjektet kan starte.

Dokumentasjon

Last opp dokumentasjon

Fra: Dag Roar Lie[dag_roar_lie@hotmail.com]
Sendt: 27.01.2026 21:45:13
Til: Postmottak Fredrikstad Kommune[postmottak@fredrikstad.kommune.no]
Kopi: Kristine Gustavsen[kristine-gustavsen@hotmail.com];
Tittel: Merknad til Plan 1218 Stjernehallen, saksnummer: 2021/15154

Hei,
Viser til mail klage sendt av Hege Stene,
Anne Nygren og Heidi Gomnæs.
(vedlagt under).

Vi stiller oss, sammen med alle nærmeste naboer, 100% bak denne klagen, som nærmeste beboer til det store anleggsarbeidet som vil inntre på lokasjon Stjernehallen. Spesielt vektlegger vi punkt relatert til anleggsstøy, fremkommelighet og sikkerhet for barn da vi og svært mange andre i området har små barn.

Mtp. tillatelse for anleggsstøy frem til 23:00 er dette fullstendig uakseptabelt. Vi kan godta til 17:00 som det står i skrivet.
Dette er et rolig og fredelig område, og sjelen i dette området med barn som leker trygt og foreldre som slipper å være bekymret for tung og støyende trafikk og høye byggearbeider lenge etter leggetid for barna, må ivaretas.

Utover dette er vi svært positive til området som skal bygges, og tror det vil gi en fin estetisk glød og arkitektur i det hyggelige nabolaget vårt.

Med hilsen,

Dag Roar Forsth Lie
Kristine Birkeland Gustvsen
Moreneveien 24
1605 Fredrikstad

Til: Fredrikstad kommune, Virksomhet Regulering og byggesak

Dato: [Dagens dato]

Deres ref: saksnummer: 2021/15154 PlanID 1218 – Detaljregulering for Stjernehallen

Merknad til planforslag for Stjernehallen – Innsigelse mot byggehøyder og anleggsperiode

Jeg viser til varsel om offentlig ettersyn for detaljregulering av Stjernehallen (PlanID 1218). Som nabo til planområdet ønsker jeg å fremme innsigelse mot planforslaget.

Mine innvendinger retter seg mot tre hovedforhold: Planlagt byggehøyde som bryter med kommuneplanen, støybelastningen knyttet til anleggsperioden og den økte biltrafikken.

1. Uakseptabelt avvik fra kommuneplanens høydebestemmelser

I planbeskrivelsens punkt 6.6 fremkommer det at utbygger planlegger bygg med høyder opp til **13,5 meter**. Det innrømmes i teksten at: *«Dette er et avvik fra kommuneplanenes arealdel på 2 meter.»* (KPA tillater maks 11,5 meter).

Jeg motsetter meg dette avviket sterkt.

- **Massiv endring av landskapet:** Det kommer frem at de høyeste boligblokkene vil bli hele **fem meter høyere** enn dagens Stjernehall. Å erstatte en idrettshall med boligblokker som rager fem meter *høyere* enn dagens tak, vil medføre en dramatisk endring av områdets karakter.

- **Brudd med småhuskarakteren på Trara** Trara er definert og oppleves som et småhusområde. Bebyggelsen rundt består i hovedsak av eneboliger og lav bebyggelse. Blokker på fire etasjer – som i tillegg plasseres på en høyde i terrenget – hører ikke hjemme her. Kommunens intensjon om fortetting må balanseres mot hensynet til eksisterende strøkskarakter. Å tillate bygg som er vesentlig høyere enn alt annet i omgivelsene, og til og med høyere enn hallen som rives, ivaretar ikke dette hensynet.

- **Subjektiv vurdering av synlighet:**Utbyggers påstand om at høydene *«ikke vil være særlig synlig fra det omkringliggende nærområdet»* (pkt 6.6) stemmer ikke med opplevelsen fra naboeiendommer. Et bygg på 4 etasjer plassert høyt i terrenget vil være svært dominerende.

- **Prinsipielt:** Det er ingen grunn til at dette prosjektet skal få dispensasjon fra kommuneplanens høydekrav i et etablert småhusområde på Trara. Jeg krever at prosjektet holder seg innenfor kommuneplanens ramme på maks 11,5 meter og helst langt lavere ut mot eksisterende bebyggelse.

2. Urimelige rammer for støy i anleggsperioden Planbeskrivelsen skisserer en svært omfattende anleggsperiode som inkluderer riving av en massiv betongkonstruksjon (Stjernehallen), sprenging/grunnarbeider i fjell, og etablering av parkeringskjeller.

I punkt 6.9.5 i planbeskrivelsen står det: *«Støyende arbeider tillates ikke mellom klokken 23.00 og 07.00.»* Dette innebærer i praksis at utbygger gis tillatelse til tungt, støyende arbeid frem til klokken 23.00 på kvelden.

- **Hensynet til beboere:** Dette er et tettbygd boligområde med mange barnefamilier. At det skal kunne snekres, pigges, bores og rives betong frem til en time før midnatt er helt uakseptabelt og uforenlig med normal familietilværelse og nattesøvn.

- **Krav om begrensning:** Jeg krever at reguleringsbestemmelsene strammes inn. Støyende arbeider må begrenses til normal arbeidstid 07.00–17.00 og det må være totalforbud mot støyende arbeid i helgene.

3. Innsigelse vedrørende trafikkbelastning og boligtetthet

Planforslaget legger opp til altfor mange boenheter (ca. 135) i forhold til hva veinettet og området tåler. Mine hovedinnvendinger er som følger:

- **Veinettet er ikke dimensjonert for denne belastningen** Tilkomstveiene til planområdet er i dag smale boligveier. Selv om Stjernehallen har generert trafikk i forbindelse med arrangementer, har dette vært periodisk trafikk kveld og helg. En boligutbygging av denne størrelsen vil generere en konstant trafikkbelastning gjennom hele døgnet, og særlig i rushtiden om morgenen og ettermiddagen. Dagens veinett har ikke bredde eller standard til å håndtere en slik økning uten at det går ut over sikkerheten og fremkommeligheten.
- **Trafikksikkerhet og skolevei** Området er preget av mange barnefamilier, og veiene rundt Stjernehallen fungerer som skolevei for elever til Trara skole og som ferdselsåre til barnehager. En så kraftig økning i antall biler vil utgjøre en betydelig risiko for myke trafikanter. Fortetting kan ikke gå på bekostning av barnas trygghet i eget nærmiljø.

Konklusjon; Planforslaget legger opp til en for hard utnyttelse av tomten. Jeg ber om at:

1. Maksimal byggehøyde reduseres slik at den er i tråd med kommuneplanens arealdel (maks 11,5 meter), og at ingen bygg tillates å være høyere enn dagens ishall.

2. Bestemmelsene for anleggsperioden endres for å skjerme naboer mot støy på kveld og helg.

3. Utnyttelsesgraden reduseres kraftig. Hensynet til trafikksikkerhet, skolevei og eksisterende veinett tilsier at området ikke tåler den foreslåtte fortettingen.

Fra: Else M. Uttgaard[elseuttgaard@gmail.com]
Sendt: 28.01.2026 14:55:11
Til: Postmottak Fredrikstad Kommune[postmottak@fredrikstad.kommune.no]
Tittel: Uttalelse til saksnummer 2021/15154

Fredrikstad kommune Fredrikstad 28. januar 2026
Virksomhet areal og samferdsel Postboks 1405
1602 Fredrikstad

Saksnummer 2021/15154

Detaljregulering for Stjernehallen.

Jeg støtter uttalelsen fra Trara Velforening fullt og helt.
Den følger nedenfor.

Med vennlig hilsen

Else M. Uttgaard, Traraveien 58/ Smedens vei 5

Uttalelse fra Trara velforening:

Trara velforening viser til varsel om offentlig ettersyn for detaljregulering av Stjernehallen (PlanID 1218). Vi ønsker med dette å fremme merknader til planforslaget. Våre innvendinger retter seg mot fire hovedforhold: • Avvik fra kommuneplanens bestemmelser om byggehøyde • Støy og belastninger i anleggsperioden • Konsekvenser for bynært friluftsliv og grønnstruktur • Trafikkbelastning og for høy utnyttelse av tomten 1. Avvik fra kommuneplanens høydebestemmelser I planbeskrivelsen punkt 6.6 fremgår det at det planlegges bebyggelse med høyder opp til 13,5 meter. Det er samtidig erkjent at dette innebærer et avvik på 2 meter fra kommuneplanens arealdel, som tillater maksimal byggehøyde på 11,5 meter. Trara velforening motsetter seg dette avviket på det sterkeste. Den foreslåtte bebyggelsen vil bli inntil fem meter høyere enn dagens Stjernehall og innebærer en markant og uheldig endring av landskapsbildet. Trara er et etablert småhusområde, preget av eneboliger og lav bebyggelse. Boligblokker i fire etasjer, plassert høyt i terrenget, bryter tydelig med områdets karakter og skala. Kommunens mål om fortetting må balanseres mot hensynet til eksisterende bomiljø. Å tillate bygninger som er vesentlig høyere enn omkringliggende bebyggelse – og høyere enn ishallen som rives – er etter vår vurdering i strid med disse hensynene. Utbyggers vurdering av at bebyggelsen «ikke vil være særlig synlig» fra nærområdene samsvarer ikke med beboernes opplevelse. Bygninger i denne høyden vil være dominerende både visuelt og gjennom økt lysforurensning, særlig mot nærliggende friluftsområder og Bjørndalsdammene. Bildet er hentet fra side 13 i Illustrasjonsprosjekt datert 28.05.24, sist revidert 21.03.25. Stjernehallen er fylt inn med rødt, tilført av lokalsamfunnet for å tydeliggjøre byggets plassering. I store deler av prosjektets illustrasjonsmateriale har det vært vanskelig å se hvor i terrenget Stjernehallen faktisk er plassert. Prinsipielt: Det er INGEN grunn til at dette prosjektet skal få dispensasjon fra kommuneplanens høydekrav i et etablert småhusområde på Trara. Vi forventer at prosjektet holder seg innenfor kommuneplanens ramme på maks 11,5 meter og helst langt lavere ut mot eksisterende bebyggelse. 2. Støy og belastning i anleggsperioden Planforslaget legger opp til en langvarig og svært omfattende anleggsperiode, med rivning av betongkonstruksjoner, sprenging i fjell og etablering av parkeringskjeller. I planbeskrivelsen punkt 6.9.5 tillates støyende arbeid frem til kl. 23.00. Dette er uakseptabelt i et tettbygd boligområde med mange barnefamilier. Støy fra pigging, boring, sprenging og tungtransport sent på kvelden vil gi betydelige belastninger for beboernes helse, trivsel og nattesøvn. Trara velforening vil at reguleringsbestemmelsene strammes inn, slik at: • Støyende arbeid kun tillates i tidsrommet kl. 07.00–17.00 på hverdager • Det innføres totalforbud mot støyende anleggsarbeid på kvelder, netter og i helger 3: Bynært friluftsliv, grønnstruktur og markagrense Endring av markagrensa og midlertidig parkering: Den midlertidige parkeringsplassen vest for Stjernehallen ble etablert med klare forutsetninger om at inngrepet skulle være reversibelt, uten sprengning eller varige terrenginngrep. Området var ment tilbakeført til grønnstruktur.

Markagrensen gikk i flere år i vestveggen av Stjernehallen. Flytting av markagrensen i kommuneplanen i 2007 fremstår som en administrativ/teknisk endring uten politisk behandling eller offentlig høring. Etter vår vurdering er flyttingen ikke formelt vedtatt, og gjeldende markagrense går fortsatt i vestveggen av Stjernehallen. Forslaget til ny reguleringsplan åpner for boligbebyggelse med inntil 11,5 meters høyde og en samlet bygningslengde på om lag 160 meter, det dobbelte av dagens bebyggelse. Dette representerer en vesentlig oppskalering i volum og lengde. Bjørndalsdammene: Dette er et svært viktig bynært friluftsområde, både for dagens og ikke minst fremtidige innbyggere i Fredrikstad. Området må skjermes mot dominerende boligbebyggelse, visuelle inngrep og lysforurensning fra Stjernehalltomta. Dersom dette ikke ivaretas, vil tiltaket kunne påføre et uerstattelig tap av kvaliteter i et høyt verdsatt friluftsområde. Turveien rundt Bjørndalsdammene er ett av få lett tilgjengelige friluftsområder som blant annet har høy grad av tilgjengelig på grunn av god universell utforming.
Statlig sikret friluftsområder:
Stjernehalltomta ligg tett på viktig bynært friluftsliv, dette område er så viktig at det er blitt statlig sikret. Definisjoner på dette er: «Statlig sikrede friluftsområder er områder som er kjøpt eller sikret av staten for å bevare og sikre allmennhetens tilgang til friluftsliv. Områdene skal være tilgjengelige for alle, brukes til rekreasjon og naturopplevelser, og forvaltes slik at natur- og friluftsverdier tas vare på over tid.» Miljødirektoratet kartlagte friluftslivsområde: Stjernehalltomta er tett på et område som for byens befolkninger gjennom Miljødirektoratets kartlegging av friluftsområde er vedsatt som «Svært viktig friluftsområde». (Bilde 1) (Bilde 2) Bilde 1 viser utklipp fra kommunekartet med markering av statlig sikrede friluftsområder. Bilde 2 viser utklipp fra kommunekartet med markeringen av det høyt verdsatte friluftsområde. Konsekvenser av tidligere vedtak på Trara – Bratliparken: Trara velforening ønsker å vise til boligprosjektet ved Bratliparken, vedtatt og gjennomført i 2022, med Bratliparken AS som utbygger. Prosjektet omfatter boligblokker på inntil fire etasjer, med tre toppleiligheter, plassert i direkte tilknytning til Bratliparken. Etter vårt syn er det nettopp denne fjerde/toppetasjen som har vært utslagsgivende for prosjektets negative konsekvenser. Vedtaket om fire etasjer har medført en varig og uopprettelig forringelse av parkens landskapsmessige og opplevelsesmessige kvaliteter, der hensynet til et svært begrenset antall boliger er prioritert på bekostning av byens befolkning og allmennhetens tilgang til og opplevelse av bynært friluftsliv. Trara velforening mener planforslaget tar seg til rette i et område som vi oppfatter ligger innenfor markagrensa. Forslaget slik det ligger i dag vil bidra til store terreng- og uerstattelige naturinngrep tett inn mot den viktige grønne korridoren som i dag går fra byen til Bratliparken og videre opp Bjørndalen og Fredrikstadmarka. Samt at planbeskrivelsen i liten grad ivaretar de viktige natur- og friluftsverdiene i områdene rundt Stjernehalltomta. Særlig gjelder dette konsekvensene av høy og tett boligbebyggelse i umiddelbar nærhet til marka og tilgrensende friluftsområder. Samlet sett innebærer planforslaget en forringelse av grønnstruktur, landskap og bynært friluftsliv, i strid med hensynet til allmennhetens bruk av området. 4. Trafikkbelastning og utnyttelsesgrad Planforslaget legger opp til om lag 135 boenheter. Dette er etter Trara velforening vurdering langt mer enn hva området og det eksisterende veinettet tåler. Tilkomstveiene er smale boligveier, i dag tilpasset begrenset trafikk. Trafikken knyttet til Stjernehallen har vært periodisk, mens en boligutbygging av denne størrelsen vil gi kontinuerlig trafikk gjennom hele døgnet, med særlig belastning i rushtidene. Området benyttes som skolevei og ferdselsåre for barn til Trara skole og nærliggende barnehager. En betydelig økning i biltrafikk vil svekke trafikksikkerheten for myke trafikanter og kan ikke aksepteres. Det vil i byggeperioden være høy grad av tunge kjøretøyer i området. Et fortau fra avkjøringen til planområdet, ned langs Ishallveien til Åsebråtveien, skal være sikret opparbeidet før byggearbeidene starter. Traraveien som i dag har fartsgrense 40 bør reduseres til 30 og at det etableres fartsreduserende tiltak som fartsdumper for å bøte på økende trafikk. Konklusjon fra Trara velforening er at planforslaget legger opp til en for hard utnyttelse av tomten. Trara velforening ber om at: • Maksimal byggehøyde reduseres slik at den er i tråd med kommuneplanens arealdel og planutvalgets vedtak (maks 11,5 meter), og at ingen bygg tillates å være høyere enn dagens ishall. • Bestemmelsene for anleggsperioden endres for å skjerme naboer mot støy på kveld og helg. • Utnyttelsesgraden reduseres, det må bygges færre boenheter. Hensynet til natur gjennom høyder og antall bygg, trafikksikkerhet, skolevei og eksisterende veinett tilsier at området ikke tåler den foreslåtte fortettingen. • Fortau skal etableres fra planområdet ned til Åsebråtveien som ett rekkefølgekrav før selve byggeprosjektet kan starte.

Fra: Eva Slørdahl Conradi[Eva.Slordahl.Conradi@so-hf.no]
Sendt: 28.01.2026 15:23:07
Til: Postmottak Fredrikstad Kommune[postmottak@fredrikstad.kommune.no]
Kopi:
'geerik@online.no'[geerik@online.no];'evasconradi@yahoo.com'[evasconradi@yahoo.com];
Tittel: Klage

Til: Fredrikstad kommune, Virksomhet Regulering og byggesak

Dato 28.01.2026

Deres ref: saksnummer: 2021/15154 PlanID 1218 – Detaljregulering for Stjernehallen

Merknad til planforslag for Stjernehallen – Innsigelse mot byggehøyder og anleggsperiode

Jeg viser til varsel om offentlig ettersyn for detaljregulering av Stjernehallen (PlanID 1218). Som nabo til planområdet ønsker jeg å fremme innsigelse mot planforslaget.

Mine innvendinger retter seg mot tre hovedforhold: Planlagt byggehøyde som bryter med kommuneplanen, støybelastningen knyttet til anleggsperioden og den økte biltrafikken.

1. Uakseptabelt avvik fra kommuneplanens høydebestemmelser

I planbeskrivelsens punkt 6.6 fremkommer det at utbygger planlegger bygg med høyder opp til **13,5 meter**. Det innrømmes i teksten at: *«Dette er et avvik fra kommuneplanenes arealdel på 2 meter.»* (KPA tillater maks 11,5 meter).

Jeg motsetter meg dette avviket sterkt.

- **Massiv endring av landskapet:** Det kommer frem at de høyeste boligblokkene vil bli hele **fem meter høyere** enn dagens Stjernehall. Å erstatte en idrettshall med boligblokker som rager fem meter *høyere* enn dagens tak, vil medføre en dramatisk endring av områdets karakter.
- **Brudd med småhuskarakteren på Trara** Trara er definert og oppleves som et småhusområde. Bebyggelsen rundt består i hovedsak av eneboliger og lav bebyggelse. Blokker på fire etasjer – som i tillegg plasseres på en høyde i terrenget – hører ikke hjemme her. Kommunens intensjon om fortetting må balanseres mot hensynet til eksisterende strøkskarakter. Å tillate bygg som er vesentlig høyere enn alt annet i omgivelsene, og til og med høyere enn hallen som rives, ivaretar ikke dette hensynet.
- **Subjektiv vurdering av synlighet:** Utbyggers påstand om at høydene *«ikke vil være særlig synlig fra det omkringliggende nærområdet»* (pkt 6.6) stemmer ikke med opplevelsen fra naboeiendommer. Et bygg på 4 etasjer plassert høyt i terrenget vil være svært dominerende.
- **Prinsipielt:** Det er ingen grunn til at dette prosjektet skal få dispensasjon fra kommuneplanens høydekrav i et etablert småhusområde på Trara. Jeg krever at prosjektet holder seg innenfor kommuneplanens ramme på maks 11,5 meter og helst langt lavere ut mot eksisterende bebyggelse.

2. Urimelige rammer for støy i anleggsperioden Planbeskrivelsen skisserer en svært omfattende anleggsperiode som inkluderer riving av en massiv betongkonstruksjon (Stjernehallen), sprenging/grunnarbeider i fjell, og etablering av parkeringskjeller.

I punkt 6.9.5 i planbeskrivelsen står det: *«Støyende arbeider tillates ikke mellom klokken 23.00 og 07.00.»* Dette innebærer i praksis at utbygger gis tillatelse til tungt, støyende arbeid

frem til klokken 23.00 på kvelden.

- **Hensynet til beboere:** Dette er et tettbygd boligområde med mange barnefamilier. At det skal kunne snekres, pigges, bores og rives betong frem til en time før midnatt er helt uakseptabelt og uforenlig med normal familietilværelse og nattesøvn.
- **Krav om begrensning:** Jeg krever at reguleringsbestemmelsene strammes inn. Støyende arbeider må begrenses til normal arbeidstid 07.00–17.00 og det må være totalforbud mot støyende arbeid i helgene.

3. Innsigelse vedrørende trafikkbelastning og boligtetthet

Planforslaget legger opp til altfor mange boenheter (ca. 135) i forhold til hva veinettet og området tåler. Mine hovedinnvendinger er som følger:

- **Veinettet er ikke dimensjonert for denne belastningen** Tilkomstveiene til planområdet er i dag smale boligveier. Selv om Stjernehallen har generert trafikk i forbindelse med arrangementer, har dette vært periodisk trafikk kveld og helg. En boligutbygging av denne størrelsen vil generere en konstant trafikkbelastning gjennom hele døgnet, og særlig i rushtiden om morgenen og ettermiddagen. Dagens veinett har ikke bredde eller standard til å håndtere en slik økning uten at det går ut over sikkerheten og fremkommeligheten.
- **Trafikksikkerhet og skolevei** Området er preget av mange barnefamilier, og veiene rundt Stjernehallen fungerer som skolevei for elever til Trara skole og som ferdselsåre til barnehager. En så kraftig økning i antall biler vil utgjøre en betydelig risiko for myke trafikanter. Fortetting kan ikke gå på bekostning av barnas trygghet i eget nærmiljø.

Konklusjon; Planforslaget legger opp til en for hard utnyttelse av tomten. Jeg ber om at:

1. Maksimal byggehøyde reduseres slik at den er i tråd med kommuneplanens arealdel (maks 11,5 meter), og at ingen bygg tillates å være høyere enn dagens ishall.
2. Bestemmelsene for anleggsperioden endres for å skjerme naboer mot støy på kveld og helg.
3. Utnyttelsesgraden reduseres kraftig. Hensynet til trafikksikkerhet, skolevei og eksisterende veinett tilsier at området ikke tåler den foreslåtte fortettingen.

Med hilsen, Eva Slørdahl Conradi, Moreneveien 28A, 1605 Fredrikstad

Innsendt: 29.01.2026 11:10

Ref.nr: NIMIAS

Fredrikstad kommune

Rådhuset, Nygaardsgaten 14-16
1606 Fredrikstad
Telefon: 69 30 60 00
E-post: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Hjemmeside: https://www.fredrikstad.kommune.no

Offentlig høring - høringssvar

Innsender

Innsender er:
Privatperson

Privatperson:

Fornavn og ev. mellomnavn	Fredrik
Etternavn	Borud
Adresse	Peer gynts vei 11
Postnr.	1605
Poststed	Fredrikstad
Mobilnr.	+4745452696
E-postadresse	fredrikborud@gmail.com

Saken gjelder

Velg sak du vil gi høringssvar til
Forslag til detaljregulering for Stjernehallen, arealplanID 1218 - Sentrum, Høring og offentlig ettersyn

Saksnr.
21/15154

Høringssvar

Hei. I trafikkanalysen står det at man forventer at hovedadkomst til planområdet forventes å skje via Traraveien. Videre fremkommer det det på side 8 at det har vært flere registrerte trafikkulykker med myke trafikanter i nærheten av fotgjengerovergangen i krysset Fremskridt/Taraveien, mellom P-plass Glemmen VGS og de nye blokkene i Bratliparken.

Jeg gjør oppmerksom på at denne fotgjengerovergangen er skolevei for mange av barna som sogner til Trara skole. En trafikkøkning i et område som allerede har dokumenterte ulykker på en skolevei til en barneskole bør derfor tas hensyn til i detaljreguleringen.

Jeg fremmer derfor forslag om at Traraveien stenges for gjennomkjøring med unntak av buss for strekningen mellom Freskoveien og Fremskridt. Biltrafikken vil da bli ledet ned på Rolvsøyveien som er en kapasitetssterk 4-feltsvei, og man vil ha en tryggere skolevei for barna. Samtidig vil man kunne opprettholde busslinje her ved at forbudet ikke gjelder buss og evt. taxi.

Et alternativ dersom man ikke ønsker å stenge for gjennomkjøring er å snevre inn veien kraftig, utvide fortau og vurdere enveiskjøring. Når det er sagt burde denne delen av Traraveien vært stengt allerede med dagens trafikkforhold, også tatt i betraktning ulykkeshistorikken vi ser i trafikkanalysen for planområdet.

Vedlagt illustrasjon over området om får økt trafikk som følge av etableringen av mange boliger i planområdet.

Dokumentasjon

Last opp dokumentasjon

skolevei trara.png

STENGES FOR
GJENNOMKJØRING
OVERGANG
SKOLE
SKOLEVEI I RØDT
STENGES FOR
GJENNOMKJØRING
Glemmen
videregående
skole
Traraveien
Fremskridt
Ilaveien
Rolvsøyveien
Freskoveien
Arups gate
Øyvind Sørensens gate
Glemmengata
Bjørndalsveien
Solheimsveien
Traraberget
Einar Rods gate
109
110

Fra: Hege Stene[Hege.stene@outlook.com]
Sendt: 27.01.2026 23:08:42
Til: Postmottak Fredrikstad Kommune[postmottak@fredrikstad.kommune.no]
Tittel: Merknad til Plan 1218 Stjernehallen, saksnummer 2021/15154

Til: Fredrikstad kommune, Virksomhet Regulering og byggesak

Dato: 27.01.2026

Deres ref: saksnummer: 2021/15154 PlanID 1218 – Detaljregulering for Stjernehallen

Merknad til planforslag for Stjernehallen – Innsigelse mot byggehøyder og anleggsperiode

Jeg viser til varsel om offentlig ettersyn for detaljregulering av Stjernehallen (PlanID 1218). Som nabo til planområdet ønsker jeg å fremme innsigelse mot planforslaget.

Mine innvendinger retter seg mot tre hovedforhold: Planlagt byggehøyde som bryter med kommuneplanen, støybelastningen knyttet til anleggsperioden og den økte biltrafikken.

1. Uakseptabelt avvik fra kommuneplanens høydebestemmelser

I planbeskrivelsens punkt 6.6 fremkommer det at utbygger planlegger bygg med høyder opp til **13,5 meter**. Det innrømmes i teksten at: *«Dette er et avvik fra kommuneplanenes arealdel på 2 meter.»* (KPA tillater maks 11,5 meter).

Jeg motsetter meg dette avviket sterkt.

- **Massiv endring av landskapet:** Det kommer frem at de høyeste boligblokkene vil bli hele **fem meter høyere** enn dagens Stjernehall. Å erstatte en idrettshall med boligblokker som rager fem meter *høyere* enn dagens tak, vil medføre en dramatisk endring av områdets karakter.
- **Brudd med småhuskarakteren på Trara** Trara er definert og oppleves som et småhusområde. Bebyggelsen rundt består i hovedsak av eneboliger og lav bebyggelse. Blokker på fire etasjer – som i tillegg plasseres på en høyde i terrenget – hører ikke hjemme her. Kommunens intensjon om fortetting må balanseres mot hensynet til eksisterende strøkskarakter. Å tillate bygg som er vesentlig høyere enn alt annet i omgivelsene, og til og med høyere enn hallen som rives, ivaretar ikke dette hensynet.
- **Subjektiv vurdering av synlighet:** Utbyggers påstand om at høydene *«ikke vil være særlig synlig fra det omkringliggende nærområdet»* (pkt 6.6) stemmer ikke med opplevelsen fra naboeiendommer. Et bygg på 4 etasjer plassert høyt i terrenget vil være svært

dominerende.

- **Prinsipielt:** Det er ingen grunn til at dette prosjektet skal få dispensasjon fra kommuneplanens høydekrav i et etablert småhusområde på Trara. Jeg krever at prosjektet holder seg innenfor kommuneplanens ramme på maks 11,5 meter og helst langt lavere ut mot eksisterende bebyggelse.

2. Urimelige rammer for støy i anleggsperioden Planbeskrivelsen skisserer en svært omfattende anleggsperiode som inkluderer riving av en massiv betongkonstruksjon (Stjernehallen), sprenging/grunnarbeider i fjell, og etablering av parkeringskjeller.

I punkt 6.9.5 i planbeskrivelsen står det: *«Støyende arbeider tillates ikke mellom klokken 23.00 og 07.00.»* Dette innebærer i praksis at utbygger gis tillatelse til tungt, støyende arbeid frem til klokken 23.00 på kvelden.

- **Hensynet til beboere:** Dette er et tettbygd boligområde med mange barnefamilier. At det skal kunne snekres, pigges, bores og rives betong frem til en time før midnatt er helt uakseptabelt og uforenlig med normal familietilværelse og nattesøvn.

- **Krav om begrensning:** Jeg krever at reguleringsbestemmelsene strammes inn. Støyende arbeider må begrenses til normal arbeidstid 07.00–17.00 og det må være totalforbud mot støyende arbeid i helgene.

3. Innsigelse vedrørende trafikkbelastning og boligtetthet

Planforslaget legger opp til altfor mange boenheter (ca. 135) i forhold til hva veinettet og området tåler. Mine hovedinnvendinger er som følger:

- **Veinettet er ikke dimensjonert for denne belastningen** Tilkomstveiene til planområdet er i dag smale boligveier. Selv om Stjernehallen har generert trafikk i forbindelse med arrangementer, har dette vært periodisk trafikk kveld og helg. En boligutbygging av denne størrelsen vil generere en konstant trafikkbelastning gjennom hele døgnet, og særlig i rushtiden om morgenen og ettermiddagen. Dagens veinett har ikke bredde eller standard til å håndtere en slik økning uten at det går ut over sikkerheten og fremkommeligheten.
- **Trafikksikkerhet og skolevei** Området er preget av mange barnefamilier, og veiene rundt Stjernehallen fungerer som skolevei for elever til Trara skole og som ferdselsåre til barnehager. En så kraftig økning i antall biler vil utgjøre en betydelig risiko for myke trafikanter. Fortetting kan ikke gå på bekostning av barnas trygghet i eget nærmiljø.

Konklusjon; Planforslaget legger opp til en for hard utnyttelse av tomten. Jeg ber om at:

1. Maksimal byggehøyde reduseres slik at den er i tråd med kommuneplanens arealdel (maks 11,5 meter), og at ingen bygg tillates å være høyere enn dagens ishall.

2. Bestemmelsene for anleggsperioden endres for å skjerme naboer mot støy på kveld og helg.

3. Utnyttelsesgraden reduseres kraftig. Hensynet til trafikksikkerhet, skolevei og eksisterende veinett tilsier at området ikke tåler den foreslåtte fortettingen.

Med hilsen,

Hege Fay Stene

Moreneveien 26
Sendt fra min iPhone

Innsendt: 28.01.2026 14:54

Ref.nr: JBLETM

Fredrikstad kommune

Rådhuset, Nygaardsgaten 14-16
1606 Fredrikstad
Telefon: 69 30 60 00
E-post: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Hjemmeside: https://www.fredrikstad.kommune.no

Offentlig høring - høringssvar

Innsender

Innsender er:
Privatperson

Privatperson:

Fornavn og ev. mellomnavn: Heidi	
Etternavn: Gomnæs	
Adresse: Åsebråtveien 9	
Postnr.: 1605	Poststed: Fredrikstad
Mobilnr.: +4799609915	E-postadresse: heidi.gomnaes@gmail.com

Saken gjelder

Velg sak du vil gi høringssvar til
Forslag til detaljregulering for Stjernehallen, arealplanID 1218 - Sentrum, Høring og offentlig ettersyn

Saksnr.
21/15154

Høringssvar

Merknad til planforslag for Stjernehallen – Innsigelse mot byggehøyder og anleggsperiode.

Jeg viser til varsel om offentlig ettersyn for detaljregulering av Stjernehallen. Som nabo til planområdet ønsker jeg å fremme innsigelse mot planforslaget.

Mine innvendinger retter seg mot tre hovedforhold: Planlagt byggehøyde som bryter med kommuneplanen, støybelastningen knyttet til anleggsperioden og den økte biltrafikken.

1. Uakseptabelt avvik fra kommuneplanens høydebestemmelser

I planbeskrivelsens punkt 6.6 fremkommer det at utbygger planlegger bygg med høyder opp til 13,5 meter. Det innrømmes i teksten at: «Dette er et avvik fra kommuneplanenes arealdel på 2 meter.» (KPA tillater maks 11,5 meter).

Jeg motsetter meg dette avviket sterkt.

Massiv endring av landskapet: Det kommer frem at de høyeste boligblokkene vil bli hele fem meter høyere enn dagens Stjernehall. Å erstatte en idrettshall med boligblokker som rager fem meter høyere enn dagens tak, vil

medføre en dramatisk endring av områdets karakter.

Brudd med småhuskarakteren på Trara: Trara er definert og oppleves som et småhusområde. Bebyggelsen rundt består i hovedsak av eneboliger og lav bebyggelse. Blokker på fire etasjer – som i tillegg plasseres på en høyde i terrenget – hører ikke hjemme her. Kommunens intensjon om fortetting må balanseres mot hensynet til eksisterende strøkskarakter. Å tillate bygg som er vesentlig høyere enn alt annet i omgivelsene, og til og med høyere enn hallen som rives, ivaretar ikke dette hensynet.

Subjektiv vurdering av synlighet: Utbyggers påstand om at høydene «ikke vil være særlig synlig fra det omkringliggende nærområdet» (pkt 6.6) stemmer ikke med opplevelsen fra naboeiendommer. Et bygg på 4 etasjer plassert høyt i terrenget vil være svært dominerende.

Prinsipielt: Det er ingen grunn til at dette prosjektet skal få dispensasjon fra kommuneplanens høydekrav i et etablert småhusområde på Trara. Jeg krever at prosjektet holder seg innenfor kommuneplanens ramme på maks 11,5 meter og helst langt lavere ut mot eksisterende bebyggelse.

2. Urimelige rammer for støy i anleggsperioden Planbeskrivelsen skisserer en svært omfattende anleggsperiode som inkluderer riving av en massiv betongkonstruksjon (Stjernehallen), sprenging/grunnarbeider i fjell, og etablering av parkeringskjeller.

I punkt 6.9.5 i planbeskrivelsen står det: «Støyende arbeider tillates ikke mellom klokken 23.00 og 07.00.» Dette innebærer i praksis at utbygger gis tillatelse til tungt, støyende arbeid frem til klokken 23.00 på kvelden.

Hensynet til beboere: Dette er et tettbygd boligområde med mange barnefamilier. At det skal kunne snekres, pigges, bores og rives betong frem til en time før midnatt er helt uakseptabelt og uforenlig med normal familietilværelse og nattesøvn.

Krav om begrensning: Jeg krever at reguleringsbestemmelsene strammes inn. Støyende arbeider må begrenses til normal arbeidstid 07.00–17.00 og det må være totalforbud mot støyende arbeid i helgene.

3. Innsigelse vedrørende trafikkbelastning og boligtetthet
Planforslaget legger opp til altfor mange boenheter (ca. 135) i forhold til hva veinettet og området tåler. Mine hovedinnvendinger er som følger:

Veinettet er ikke dimensjonert for denne belastningen Tilkomstveiene til planområdet er i dag smale boligveier. Selv om Stjernehallen har generert trafikk i forbindelse med arrangementer, har dette vært periodisk trafikk kveld og helg. En boligutbygging av denne størrelsen vil generere en konstant trafikkbelastning gjennom hele døgnet, og særlig i rushtiden om morgenen og ettermiddagen. Dagens veinett har ikke bredde eller standard til å håndtere en slik økning uten at det går ut over sikkerheten og fremkommeligheten.
Trafikksikkerhet og skolevei Området er preget av mange barnefamilier, og veiene rundt Stjernehallen fungerer som skolevei for elever til Trara skole og som ferdselsåre til barnehager. En så kraftig økning i antall biler vil utgjøre en betydelig risiko for myke trafikanter. Fortetting kan ikke gå på bekostning av barnas trygghet i eget nærmiljø.

Konklusjon:

Planforslaget legger opp til en for hard utnyttelse av tomten. Jeg ber om at:

Maksimal byggehøyde reduseres slik at den er i tråd med kommuneplanens arealdel (maks 11,5 meter), og at ingen bygg tillates å være høyere enn dagens ishall.

Bestemmelsene for anleggsperioden endres for å skjerme naboer mot støy på kveld og helg.

Utnyttelsesgraden reduseres kraftig. Hensynet til trafikksikkerhet, skolevei og eksisterende veinett tilsier at området ikke tåler den foreslåtte fortettingen.

Med hilsen,

Heidi Gomnæs, Åsebråtveien 9

Dokumentasjon

Last opp dokumentasjon

Innsendt: 19.01.2026 12:57

Ref.nr: REYPKD

Fredrikstad kommune

Rådhuset, Nygaardsgaten 14-16
1606 Fredrikstad
Telefon: 69 30 60 00
E-post: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Hjemmeside: https://www.fredrikstad.kommune.no

Offentlig høring - høringssvar

Innsender	
Innsender er: Privatperson	
Privatperson:	
Fornavn og ev. mellomnavn: Henrik	
Etternavn: Sørensen	
Adresse: Åsebråtveien 9	
Postnr.: 1605	Poststed: Fredrikstad
Mobilnr.: +4797754044	E-postadresse: henriksorensen859@gmail.com

Saken gjelder
Velg sak du vil gi høringssvar til: Forslag til detaljregulering for Stjernehallen, arealplanID 1218 - Sentrum, Høring og offentlig ettersyn
Saksnr.: 21/15154
Høringssvar

Hei igjen!

Her er et utkast til klage hvor også trafikkbelastningen er med.

Hva tenker dere, er dette ok?

Til: Fredrikstad kommune, Virksomhet Regulering og byggesak Dato: [Dagens dato] Deres ref: PlanID 1218 – Detaljregulering for Stjernehallen

Merknad til planforslag for Stjernehallen – Innsigelse mot byggehøyder, anleggsperiode og økt trafikkbelastning.

Jeg viser til varsel om offentlig ettersyn for detaljregulering av Stjernehallen (PlanID 1218). Som nabo til planområdet ønsker jeg å fremme innsigelse mot planforslaget.

Mine innvendinger retter seg mot tre hovedforhold: Planlagt byggehøyde som bryter med kommuneplanen, støybelastningen knyttet til anleggsperioden og den økte biltrafikken.

1. Uakseptabelt avvik fra kommuneplanens høydebestemmelser

I planbeskrivelsens punkt 6.6 fremkommer det at utbygger planlegger bygg med høyder opp til 13,5 meter. Det

innrømmes i teksten at: «Dette er et avvik fra kommuneplanenes arealdel på 2 meter.» (KPA tillater maks 11,5 meter).

Jeg motsetter meg dette avviket sterkt.

Massiv endring av landskapet: Det kommer frem at de høyeste boligblokkene vil bli hele fem meter høyere enn dagens Stjernehall. Å erstatte en idrettshall med boligblokker som rager fem meter høyere enn dagens tak, vil medføre en dramatisk endring av områdets karakter.

Brudd med småhuskarakteren på Trara Trara er definert og oppleves som et småhusområde. Bebyggelsen rundt består i hovedsak av eneboliger og lav bebyggelse. Blokker på fire etasjer – som i tillegg plasseres på en høyde i terrenget – hører ikke hjemme her. Kommunens intensjon om fortetting må balanseres mot hensynet til eksisterende strøkskarakter. Å tillate bygg som er vesentlig høyere enn alt annet i omgivelsene, og til og med høyere enn hallen som rives, ivaretar ikke dette hensynet.

Subjektiv vurdering av synlighet: Utbyggers påstand om at høydene «ikke vil være særlig synlig fra det omkringliggende nærområdet» (pkt 6.6) stemmer ikke med opplevelsen fra naboeiendommer. Et bygg på 4 etasjer plassert høyt i terrenget vil være svært dominerende.

Prinsipielt: Det er ingen grunn til at dette prosjektet skal få dispensasjon fra kommuneplanens høydekrav i et etablert småhusområde på Trara. Jeg krever at prosjektet holder seg innenfor kommuneplanens ramme på maks 11,5 meter og helst langt lavere ut mot eksisterende bebyggelse.

2. Urimelige rammer for støy i anleggsperioden Planbeskrivelsen skisserer en svært omfattende anleggsperiode som inkluderer riving av en massiv betongkonstruksjon (Stjernehallen), sprenging/grunnarbeider i fjell, og etablering av parkeringskjeller.

I punkt 6.9.5 i planbeskrivelsen står det: «Støyende arbeider tillates ikke mellom klokken 23.00 og 07.00.» Dette innebærer i praksis at utbygger gis tillatelse til tungt, støyende arbeid frem til klokken 23.00 på kvelden.

Hensynet til beboere: Dette er et tettbygd boligområde med mange barnefamilier. At det skal kunne snekres, pigges, bores og rives betong frem til en time før midnatt er helt uakseptabelt og uforenlig med normal familietilværelse og nattesøvn.

Krav om begrensning: Jeg krever at reguleringsbestemmelsene strammes inn. Støyende arbeider må begrenses til normal arbeidstid 07.00–17.00 og det må være totalforbud mot støyende arbeid i helgene.

3. Innsigelse vedrørende trafikkbelastning og boligtetthet
Planforslaget legger opp til altfor mange boenheter (ca. 135) i forhold til hva veinettet og området tåler. Mine hovedinnvendinger er som følger:

Veinettet er ikke dimensjonert for denne belastningen Tilkomstveiene til planområdet er i dag smale boligveier. Selv om Stjernehallen har generert trafikk i forbindelse med arrangementer, har dette vært periodisk trafikk kveld og helg. En boligutbygging av denne størrelsen vil generere en konstant trafikkbelastning gjennom hele døgnet, og særlig i rushtiden om morgenen og ettermiddagen. Dagens veinett har ikke bredde eller standard til å håndtere en slik økning uten at det går ut over sikkerheten og fremkommeligheten.
Trafikksikkerhet og skolevei Området er preget av mange barnefamilier, og veiene rundt Stjernehallen fungerer som skolevei for elever til Trara skole og som ferdselsåre til barnehager. En så kraftig økning i antall biler vil

utgjøre en betydelig risiko for myke trafikanter. Fortetting kan ikke gå på bekostning av barnas trygghet i eget nærmiljø.

Konklusjon Planforslaget legger opp til en for hard utnyttelse av tomten. Jeg ber om at:

Maksimal byggehøyde reduseres slik at den er i tråd med kommuneplanens arealdel (maks 11,5 meter), og at ingen bygg tillates å være høyere enn dagens ishall.

Bestemmelsene for anleggsperioden endres for å skjerme naboer mot støy på kveld og helg.

Utnyttelsesgraden reduseres kraftig. Hensynet til trafikksikkerhet, skolevei og eksisterende veinett tilsier at området ikke tåler den foreslåtte fortettingen.

Mvh
Henrik Sørensen

Dokumentasjon

Last opp dokumentasjon

Fra: Haavard Maurstad[hmaurstad@gmail.com]
Sendt: 24.01.2026 18:23:14
Til: Postmottak Fredrikstad Kommune[postmottak@fredrikstad.kommune.no]
Tittel: Merknad til planforslag for Stjernehallen

Til: Fredrikstad kommune, Virksomhet Regulering og byggesak

Dato: 24.01.2026

Deres ref: saksnummer: 2021/15154 PlanID 1218 – Detaljregulering for Stjernehallen

Merknad til planforslag for Stjernehallen – Innsigelse mot byggehøyder og anleggsperiode

Jeg viser til varsel om offentlig ettersyn for detaljregulering av Stjernehallen (PlanID 1218). Som nabo til planområdet ønsker jeg å fremme innsigelse mot planforslaget.

Mine innvendinger retter seg mot tre hovedforhold: Planlagt byggehøyde som bryter med kommuneplanen, støybelastningen knyttet til anleggsperioden og den økte biltrafikken.

1. Uakseptabelt avvik fra kommuneplanens høydebestemmelser

I planbeskrivelsens punkt 6.6 fremkommer det at utbygger planlegger bygg med høyder opp til 13,5 meter. Det innrømmes i teksten at: «Dette er et avvik fra kommuneplanenes arealdel på 2 meter.» (KPA tillater maks 11,5 meter).

Jeg motsetter meg dette avviket sterkt.

Massiv endring av landskapet: Det kommer frem at de høyeste boligblokkene vil bli hele fem meter høyere enn dagens Stjernehall. Å erstatte en idrettshall med boligblokker som rager fem meter høyere enn dagens tak, vil medføre en dramatisk endring av områdets karakter.

Brudd med småhuskarakteren på Trara Trara er definert og oppleves som et småhusområde. Bebyggelsen rundt består i hovedsak av eneboliger og lav bebyggelse. Blokker på fire etasjer – som i tillegg plasseres på en høyde i terrenget – hører ikke hjemme her. Kommunens intensjon om fortetting må balanseres mot hensynet til eksisterende strøkskarakter. Å tillate bygg som er vesentlig høyere enn alt annet i omgivelsene, og til og med høyere enn hallen som rives, ivaretar ikke dette hensynet.

Subjektiv vurdering av synlighet: Utbyggers påstand om at høydene «ikke vil være særlig synlig fra det omkringliggende nærområdet» (pkt 6.6) stemmer ikke med opplevelsen fra naboeiendommer. Et bygg på 4 etasjer plassert høyt i terrenget vil være svært dominerende.

Prinsipielt: Det er ingen grunn til at dette prosjektet skal få dispensasjon fra kommuneplanens høydekrav i et etablert småhusområde på Trara. Jeg krever at prosjektet holder seg innenfor kommuneplanens ramme på maks 11,5 meter og helst langt lavere ut mot eksisterende bebyggelse.

2. Urimelige rammer for støy i anleggsperioden Planbeskrivelsen skisserer en svært omfattende anleggsperiode som inkluderer riving av en massiv betongkonstruksjon (Stjernehallen), sprenging/grunnarbeider i fjell, og etablering av parkeringskjeller.

I punkt 6.9.5 i planbeskrivelsen står det: «Støyende arbeider tillates ikke mellom klokken 23.00 og 07.00.» Dette innebærer i praksis at utbygger gis tillatelse til tungt, støyende arbeid frem til klokken 23.00 på kvelden.

Hensynet til beboere: Dette er et tettbygd boligområde med mange barnefamilier. At det skal kunne snekres, pigges, bores og rives betong frem til en time før midnatt er helt uakseptabelt og uforenlig med normal familietilværelse og nattesøvn.

Krav om begrensning: Jeg krever at reguleringsbestemmelsene strammes inn. Støyende arbeider må begrenses til normal arbeidstid 07.00–17.00 og det må være totalforbud mot støyende arbeid i helgene.

3. Innsigelse vedrørende trafikkbelastning og boligtetthet
Planforslaget legger opp til altfor mange boenheter (ca. 135) i forhold til hva veinettet og området tåler. Mine hovedinnvendinger er som følger:

Veinettet er ikke dimensjonert for denne belastningen Tilkomstveiene til planområdet er i dag smale boligveier. Selv om Stjernehallen har generert trafikk i forbindelse med arrangementer, har dette vært periodisk trafikk kveld og helg. En boligutbygging av denne størrelsen vil generere en konstant trafikkbelastning gjennom hele døgnet, og særlig i rushtiden om morgenen og ettermiddagen. Dagens veinett har ikke bredde eller standard til å håndtere en slik økning uten at det går ut over sikkerheten og fremkommeligheten.
Trafikksikkerhet og skolevei Området er preget av mange barnefamilier, og veiene rundt Stjernehallen fungerer som skolevei for elever til Trara skole og som ferdselsåre til barnehager. En så kraftig økning i antall biler vil utgjøre en betydelig risiko for myke trafikanter. Fortetting kan ikke gå på bekostning av barnas trygghet i eget nærmiljø.

Konklusjon Planforslaget legger opp til en for hard utnyttelse av tomten. Jeg ber om at:

Maksimal byggehøyde reduseres slik at den er i tråd med kommuneplanens arealdel (maks 11,5 meter), og at ingen bygg tillates å være høyere enn dagens ishall.

Bestemmelsene for anleggsperioden endres for å skjerme naboer mot støy på kveld og helg.

Utnyttelsesgraden reduseres kraftig. Hensynet til trafikksikkerhet, skolevei og eksisterende veinett tilsier at området ikke tåler den foreslåtte fortettingen.

Med hilsen,

Håvard Maurstad
Helges vei 1
1605 Fredrikstad

Fra: Ingrid Oldervik[iom2582@gmail.com]
Sendt: 23.01.2026 21:18:54
Til: Postmottak Fredrikstad Kommune[postmottak@fredrikstad.kommune.no]
Tittel: Saks nr: 2021/15154

Til: Fredrikstad kommune, Virksomhet Regulering og byggesak

Dato: 23.01.26

Deres ref: saksnummer: 2021/15154 PlanID 1218 – Detaljregulering for Stjernehallen

Merknad til planforslag for Stjernehallen – Innsigelse mot byggehøyder og anleggsperiode

Jeg viser til varsel om offentlig ettersyn for detaljregulering av Stjernehallen (PlanID 1218). Som nabo til planområdet ønsker jeg å fremme innsigelse mot planforslaget.

Mine innvendinger retter seg mot tre hovedforhold: Planlagt byggehøyde som bryter med kommuneplanen, støybelastningen knyttet til anleggsperioden og den økte biltrafikken.

1. Uakseptabelt avvik fra kommuneplanens høydebestemmelser

I planbeskrivelsens punkt 6.6 fremkommer det at utbygger planlegger bygg med høyder opp til **13,5 meter**. Det innrømmes i teksten at: *«Dette er et avvik fra kommuneplanenes arealdel på 2 meter.»* (KPA tillater maks 11,5 meter).

Jeg motsetter meg dette avviket sterkt.

- **Massiv endring av landskapet:** Det kommer frem at de høyeste boligblokkene vil bli hele **fem meter høyere** enn dagens Stjernehall. Å erstatte en idrettshall med boligblokker som rager fem meter *høyere*enn dagens tak, vil medføre en dramatisk endring av områdets karakter.

- **Brudd med småhuskarakteren på Trara** Trara er definert og oppleves som et småhusområde. Bebyggelsen rundt består i hovedsak av eneboliger og lav bebyggelse. Blokker på fire etasjer – som i tillegg plasseres på en høyde i terrenget – hører ikke hjemme her. Kommunens intensjon om fortetting må balanseres mot hensynet til eksisterende strøkskarakter. Å tillate

bygg som er vesentlig høyere enn alt annet i omgivelsene, og til og med høyere enn hallen som rives, ivaretar ikke dette hensynet.

- **Subjektiv vurdering av synlighet:** Utbyggers påstand om at høydene *«ikke vil være særlig synlig fra det omkringliggende nærområdet»* (pkt 6.6) stemmer ikke med opplevelsen fra naboeiendommer. Et bygg på 4 etasjer plassert høyt i terrenget vil være svært dominerende.

- **Prinsipielt:** Det er ingen grunn til at dette prosjektet skal få dispensasjon fra kommuneplanens høydekrav i et etablert småhusområde på Trara. Jeg krever at prosjektet holder seg innenfor kommuneplanens ramme på maks 11,5 meter og helst langt lavere ut mot eksisterende bebyggelse.

2. Urimelige rammer for støy i anleggsperioden Planbeskrivelsen skisserer en svært omfattende anleggsperiode som inkluderer riving av en massiv betongkonstruksjon (Stjernehallen), sprenging/grunnarbeider i fjell, og etablering av parkeringskjeller.

I punkt 6.9.5 i planbeskrivelsen står det: *«Støyende arbeider tillates ikke mellom klokken 23.00 og 07.00.»* Dette innebærer i praksis at utbygger gis tillatelse til tungt, støyende arbeid frem til klokken 23.00 på kvelden.

- **Hensynet til beboere:**Dette er et tettbygd boligområde med mange barnefamilier. At det skal kunne snekres, pigges, bores og rives betong frem til en time før midnatt er helt uakseptabelt og uforenlig med normal familietilværelse og nattesøvn.

- **Krav om begrensning:** Jeg krever at reguleringsbestemmelsene strammes inn. Støyende arbeider må begrenses til normal arbeidstid 07.00–17.00 og det må være totalforbud mot støyende arbeid i helgene.

3. Innsigelse vedrørende trafikkbelastning og boligtetthet

Planforslaget legger opp til altfor mange boenheter (ca. 135) i forhold til hva veinettet og området tåler. Mine hovedinnvendinger er som følger:

- **Veinettet er ikke dimensjonert for denne belastningen**Tilkomstveiene til planområdet er i dag smale boligveier. Selv om Stjernehallen har generert trafikk i forbindelse med arrangementer, har dette vært

periodisk trafikk kveld og helg. En boligutbygging av denne størrelsen vil generere en konstant trafikkbelastning gjennom hele døgnet, og særlig i rushtiden om morgenen og ettermiddagen. Dagens veinett har ikke bredde eller standard til å håndtere en slik økning uten at det går ut over sikkerheten og fremkommeligheten.

- **Trafikksikkerhet og skolevei** Området er preget av mange barnefamilier, og veiene rundt Stjernehallen fungerer som skolevei for elever til Trara skole og som ferdselsåre til barnehager. En så kraftig økning i antall biler vil utgjøre en betydelig risiko for myke trafikanter. Fortetting kan ikke gå på bekostning av barnas trygghet i eget nærmiljø.

Konklusjon Planforslaget legger opp til en for hard utnyttelse av tomten. Jeg ber om at:

1. Maksimal byggehøyde reduseres slik at den er i tråd med kommuneplanens arealdel (maks 11,5 meter), og at ingen bygg tillates å være høyere enn dagens ishall.

2. Bestemmelsene for anleggsperioden endres for å skjerme naboer mot støy på kveld og helg.

3. Utnyttelsesgraden reduseres kraftig. Hensynet til trafikksikkerhet, skolevei og eksisterende veinett tilsier at området ikke tåler den foreslåtte fortettingen.

Med hilsen,

Ingrid Oldervik, Moreneveien 34, 1605 Fredrikstad

Fra: Irene Strand Østli[ireneost@gmail.com]
Sendt: 29.01.2026 14:38:05
Til: Postmottak Fredrikstad Kommune[postmottak@fredrikstad.kommune.no]
Tittel: Detaljregulering for Stjernehallen

Til: Fredrikstad kommune, Virksomhet Regulering og byggesak

Dato: 29.januar 2026

Deres ref: saksnummer: 2021/15154 PlanID 1218 – Detaljregulering for Stjernehallen

Merknad til planforslag for Stjernehallen – Innsigelse mot byggehøyder og anleggsperiode

Jeg viser til varsel om offentlig ettersyn for detaljregulering av Stjernehallen (PlanID 1218). Som nabo til planområdet ønsker jeg å fremme innsigelse mot planforslaget.

Mine innvendinger retter seg mot tre hovedforhold: Planlagt byggehøyde som bryter med kommuneplanen, støybelastningen knyttet til anleggsperioden og den økte biltrafikken.

1. Uakseptabelt avvik fra kommuneplanens høydebestemmelser

I planbeskrivelsens punkt 6.6 fremkommer det at utbygger planlegger bygg med høyder opp til 13,5 meter. Det innrømmes i teksten at: «Dette er et avvik fra kommuneplanenes arealdel på 2 meter.» (KPA tillater maks 11,5 meter).

Jeg motsetter meg dette avviket sterkt.

Massiv endring av landskapet: Det kommer frem at de høyeste boligblokkene vil bli hele fem meter høyere enn dagens Stjernehall. Å erstatte en idrettshall med boligblokker som rager fem meter høyere enn dagens tak, vil medføre en dramatisk endring av områdets karakter.

Brudd med småhuskarakteren på Trara Trara er definert og oppleves som et småhusområde. Bebyggelsen rundt består i hovedsak av eneboliger og lav bebyggelse. Blokker på fire etasjer – som i tillegg plasseres på en høyde i terrenget – hører ikke hjemme her. Kommunens intensjon om fortetting må balanseres mot hensynet til eksisterende strøkskarakter. Å tillate bygg som er vesentlig høyere enn alt annet i omgivelsene, og til og med høyere enn hallen som rives, ivaretar ikke dette hensynet.

Subjektiv vurdering av synlighet: Utbyggers påstand om at høydene «ikke vil være særlig synlig fra det omkringliggende nærområdet» (pkt 6.6) stemmer ikke med opplevelsen fra naboeiendommer. Et bygg på 4 etasjer plassert høyt i terrenget vil være svært dominerende.

Prinsipielt: Det er ingen grunn til at dette prosjektet skal få dispensasjon fra kommuneplanens høydekrav i et etablert småhusområde på Trara. Jeg krever at prosjektet holder seg innenfor kommuneplanens ramme på maks 11,5 meter og helst langt lavere ut mot eksisterende bebyggelse.

2. Urimelige rammer for støy i anleggsperioden Planbeskrivelsen skisserer en svært omfattende anleggsperiode som inkluderer riving av en massiv betongkonstruksjon (Stjernehallen), sprenging/grunnarbeider

i fjell, og etablering av parkeringskjeller.

I punkt 6.9.5 i planbeskrivelsen står det: «Støyende arbeider tillates ikke mellom klokken 23.00 og 07.00.» Dette innebærer i praksis at utbygger gis tillatelse til tungt, støyende arbeid frem til klokken 23.00 på kvelden.

Hensynet til beboere: Dette er et tettbygd boligområde med mange barnefamilier. At det skal kunne snekres, pigges, bores og rives betong frem til en time før midnatt er helt uakseptabelt og uforenlig med normal familietilværelse og nattesøvn.

Krav om begrensning: Jeg krever at reguleringsbestemmelsene strammes inn. Støyende arbeider må begrenses til normal arbeidstid 07.00–17.00 og det må være totalforbud mot støyende arbeid i helgene.

3. Innsigelse vedrørende trafikkbelastning og boligtetthet

Planforslaget legger opp til altfor mange boenheter (ca. 135) i forhold til hva veinettet og området tåler. Mine hovedinnvendinger er som følger:

Veinettet er ikke dimensjonert for denne belastningen Tilkomstveiene til planområdet er i dag smale boligveier. Selv om Stjernehallen har generert trafikk i forbindelse med arrangementer, har dette vært periodisk trafikk kveld og helg. En boligutbygging av denne størrelsen vil generere en konstant trafikkbelastning gjennom hele døgnet, og særlig i rushtiden om morgenen og ettermiddagen. Dagens veinett har ikke bredde eller standard til å håndtere en slik økning uten at det går ut over sikkerheten og fremkommeligheten.

Trafikksikkerhet og skolevei Området er preget av mange barnefamilier, og veiene rundt Stjernehallen fungerer som skolevei for elever til Trara skole og som ferdselsåre til barnehager. En så kraftig økning i antall biler vil utgjøre en betydelig risiko for myke trafikanter. Fortetting kan ikke gå på bekostning av barnas trygghet i eget nærmiljø.

Konklusjon; Planforslaget legger opp til en for hard utnyttelse av tomten. Jeg ber om at:

Maksimal byggehøyde reduseres slik at den er i tråd med kommuneplanens arealdel (maks 11,5 meter), og at ingen bygg tillates å være høyere enn dagens ishall.

Bestemmelsene for anleggsperioden endres for å skjerme naboer mot støy på kveld og helg.

Utnyttelsesgraden reduseres kraftig. Hensynet til trafikksikkerhet, skolevei og eksisterende veinett tilsier at området ikke tåler den foreslåtte fortettingen.

Med hilsen
Irene Strand Østli og Åge Frydenberg
Moreneveien 30

Fra: Jeanette Syversen[jeanette.syv@gmail.com]
Sendt: 28.01.2026 18:05:48
Til: Postmottak Fredrikstad Kommune[postmottak@fredrikstad.kommune.no]
Tittel: PlanId 1218-Detaljregulering for Stjernehallen

Til: Fredrikstad kommune, Virksomhet Regulering og byggesak

Dato: 28.01.26

Deres ref: saksnummer: 2021/15154 PlanID 1218 – Detaljregulering for Stjernehallen

Merknad til planforslag for Stjernehallen – Innsigelse mot byggehøyder og anleggsperiode

Jeg viser til varsel om offentlig ettersyn for detaljregulering av Stjernehallen (PlanID 1218). Som nabo til planområdet ønsker jeg å fremme innsigelse mot planforslaget.

Mine innvendinger retter seg mot tre hovedforhold: Planlagt byggehøyde som bryter med kommuneplanen, støybelastningen knyttet til anleggsperioden og den økte biltrafikken.

1. Uakseptabelt avvik fra kommuneplanens høydebestemmelser

I planbeskrivelsens punkt 6.6 fremkommer det at utbygger planlegger bygg med høyder opp til **13,5 meter**. Det innrømmes i teksten at: *«Dette er et avvik fra kommuneplanenes arealdel på 2 meter.»* (KPA tillater maks 11,5 meter).

Jeg motsetter meg dette avviket sterkt.

- **Massiv endring av landskapet:** Det kommer frem at de høyeste boligblokkene vil bli hele **fem meter høyere** enn dagens Stjernehall. Å erstatte en idrettshall med boligblokker som rager fem meter *høyere* enn dagens tak, vil medføre en dramatisk endring av områdets karakter.

- **Brudd med småhuskarakteren på Trara** Trara er definert og oppleves som et småhusområde. Bebyggelsen rundt består i hovedsak av eneboliger og lav bebyggelse. Blokker på fire etasjer – som i tillegg plasseres på en høyde i terrenget – hører ikke hjemme her. Kommunens intensjon om fortetting må balanseres mot hensynet til eksisterende strøkskarakter. Å tillate bygg som er vesentlig høyere enn alt annet i omgivelsene, og til og med høyere enn hallen som rives, ivaretar ikke dette hensynet.

- **Subjektiv vurdering av synlighet:** Utbyggers påstand om at høydene *«ikke vil være særlig synlig fra det omkringliggende nærområdet»* (pkt 6.6) stemmer ikke med opplevelsen fra naboeiendommer. Et bygg på 4 etasjer plassert høyt i terrenget vil være svært dominerende.

- **Prinsipielt:** Det er ingen grunn til at dette prosjektet skal få dispensasjon fra kommuneplanens høydekrav i et etablert småhusområde på Trara. Jeg krever at prosjektet holder seg innenfor kommuneplanens ramme på maks 11,5 meter og helst langt lavere ut mot eksisterende bebyggelse.

2. Urimelige rammer for støy i anleggsperioden Planbeskrivelsen skisserer en svært omfattende anleggsperiode som inkluderer riving av en massiv betongkonstruksjon (Stjernehallen), sprenging/grunnarbeider i fjell, og etablering av parkeringskjeller.

I punkt 6.9.5 i planbeskrivelsen står det: *«Støyende arbeider tillates ikke mellom klokken 23.00 og 07.00.»* Dette innebærer i praksis at utbygger gis tillatelse til tungt, støyende arbeid frem til klokken 23.00 på kvelden.

- **Hensynet til beboere:** Dette er et tettbygd boligområde med mange barnefamilier. At det skal kunne snekres, pigges, bores og rives betong frem til en time før midnatt er helt uakseptabelt og uforenlig med normal familietilværelse og nattesøvn.

- **Krav om begrensning:** Jeg krever at reguleringsbestemmelsene strammes inn. Støyende arbeider må begrenses til normal arbeidstid 07.00–17.00 og det må være totalforbud mot støyende arbeid i helgene.

3. Innsigelse vedrørende trafikkbelastning og boligtetthet

Planforslaget legger opp til altfor mange boenheter (ca. 135) i forhold til hva veinettet og området tåler. Mine hovedinnvendinger er som følger:

- **Veinettet er ikke dimensjonert for denne belastningen** Tilkomstveiene til planområdet er i dag smale boligveier. Selv om Stjernehallen har generert trafikk i forbindelse med arrangementer, har dette vært periodisk trafikk kveld og helg. En boligutbygging av denne størrelsen vil generere en konstant trafikkbelastning gjennom hele døgnet, og særlig i rushtiden om morgenen og ettermiddagen. Dagens veinett har ikke bredde eller standard til å håndtere en slik økning uten at det går ut over sikkerheten og fremkommeligheten.
- **Trafikksikkerhet og skolevei**Området er preget av mange barnefamilier, og veiene rundt Stjernehallen fungerer som skolevei for elever til Trara skole og som ferdselsåre til barnehager. En så kraftig økning i antall biler vil utgjøre en betydelig risiko for myke trafikanter. Fortetting kan ikke gå på bekostning av barnas trygghet i eget nærmiljø.

Konklusjon; Planforslaget legger opp til en for hard utnyttelse av tomten. Jeg ber om at:

1. Maksimal byggehøyde reduseres slik at den er i tråd med kommuneplanens arealdel (maks 11,5 meter), og at ingen bygg tillates å være høyere enn dagens ishall.

2. Bestemmelsene for anleggsperioden endres for å skjerme naboer mot støy på kveld og helg.

3. Utnyttelsesgraden reduseres kraftig. Hensynet til trafikksikkerhet, skolevei og eksisterende veinett tilsier at området ikke tåler den foreslåtte fortettingen.

Med hilsen,

Jeanette Syversen

Åsebråtveien 17b

1605 Fredrikstad

Innsendt: 29.01.2026 23:21

Ref.nr: YRBPCW

Fredrikstad kommune

Rådhuset, Nygaardsgaten 14-16
1606 Fredrikstad
Telefon: 69 30 60 00
E-post: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Hjemmeside: https://www.fredrikstad.kommune.no

Offentlig høring - høringssvar

Innsender

Innsender er:
Privatperson

Privatperson:

Fornavn og ev. mellomnavn	Jenny Charlotte
Etternavn	Flink
Adresse	Smedens vei 6
Postnr.	1605
Poststed	Fredrikstad
Mobilnr.	+4797666812
E-postadresse	nennylotte@gmail.com

Saken gjelder

Velg sak du vil gi høringssvar til
Forslag til detaljregulering for Stjernehallen, arealplanID 1218 - Sentrum, Høring og offentlig ettersyn

Saksnr.
21/15154

Høringssvar

Dette blir rassering av et boligområde såvel som Fredrikstadmarka! 135 boenheter er hårreisende mye. Har ikke byen lært av Åsebråttunet, som fremstår som en lysforurensende skandale for nærområdet? Der er det «bare « 80 boenheter. Å bygge såpass i høyden også, når alle andre prosjekt blir kritisert for høyden; kjenner de som bestemmer ingen grenser?

Maktesløsheten over hva som blir bestemt, er enorm. Den psykiske påkjenningen av å ha bodd på en byggeplass i årevis- først mange år med bygging av Åsebråttunet, deretter enorme sprengningsarbeidet ifm omlegging av vann og avløp, som gjorde store ødeleggelser på våre hus uten at det har blitt rettet opp og erstattet- og nå disse enorme planene for Stjernehallen. Har forsøkt å få i tale prosjektleder fra kommunen over mange år, men han har visst ikke hatt tid til å svare på mail. Så det økonomiske ansvaret har vi selv måttet bære. Det ble tatt lite hensyn til arbeidstider. Det var fra før 06 om morgenen til etter 23 om kvelden. - ofte med sprengingssalver som fikk huset til å riste. Men byggherren svarte «det er ikke oss» når vi klaget over brudd på reglene. Hvor var kommunen da- for å etterse at det som i forkant ble lovet, ble overholdt? Totalt fraværende! Hvor er hensynet til oss som bor i området? Trist og provoserende at innbyggerne ikke blir lyttet til - at vi ikke ønsker en by full av høyhus.

Dokumentasjon

Last opp dokumentasjon

Fra: Jens L. Mathiasen[jlm.no@windowmaster.com]
Sendt: 20.01.2026 21:46:25
Til: Postmottak Fredrikstad Kommune[postmottak@fredrikstad.kommune.no]
Tittel: Merknad til Plan 1218 Stjernehallen, saksnummer: 2021/15154

Til: Fredrikstad kommune, Virksomhet Regulering og byggesak

Dato: [20/1-2026]

Deres ref: saksnummer: 2021/15154 PlanID 1218 – Detaljregulering for Stjernehallen

Merknad til planforslag for Stjernehallen – Innsigelse mot byggehøyder og anleggsperiode

Jeg viser til varsel om offentlig ettersyn for detaljregulering av Stjernehallen (PlanID 1218). Som nabo til planområdet ønsker jeg å fremme innsigelse mot planforslaget.

Mine innvendinger retter seg mot tre hovedforhold: Planlagt byggehøyde som bryter med kommuneplanen, støybelastningen knyttet til anleggsperioden og den økte biltrafikken.

1. Uakseptabelt avvik fra kommuneplanens høydebestemmelser

I planbeskrivelsens punkt 6.6 fremkommer det at utbygger planlegger bygg med høyder opp til **13,5 meter**. Det innrømmes i teksten at: *«Dette er et avvik fra kommuneplanenes arealdel på 2 meter.»* (KPA tillater maks 11,5 meter).

Jeg motsetter meg dette avviket sterkt.

- **Massiv endring av landskapet:** Det kommer frem at de høyeste boligblokkene vil bli hele **fem meter høyere** enn dagens Stjernehall. Å erstatte en idrettshall med boligblokker som rager fem meter *høyere* enn dagens tak, vil medføre en dramatisk endring av områdets karakter.
- **Brudd med småhuskarakteren på Trara** Trara er definert og oppleves som et småhusområde. Bebyggelsen rundt består i hovedsak av eneboliger og lav bebyggelse. Blokker på fire etasjer – som i tillegg plasseres på en høyde i terrenget – hører ikke hjemme her. Kommunens intensjon om fortetting må balanseres mot hensynet til eksisterende strøkskarakter. Å tillate bygg som er vesentlig høyere enn alt annet i omgivelsene, og til og med høyere enn hallen som rives, ivaretar ikke dette hensynet.
- **Subjektiv vurdering av synlighet:** Utbyggers påstand om at høydene *«ikke vil være særlig synlig fra det omkringliggende nærområdet»* (pkt 6.6) stemmer ikke med opplevelsen fra naboeiendommer. Et bygg på 4 etasjer plassert høyt i terrenget vil være svært dominerende.
- **Prinsipielt:** Det er ingen grunn til at dette prosjektet skal få dispensasjon fra kommuneplanens høydekrav i et etablert småhusområde på Trara. Jeg krever at prosjektet holder seg innenfor kommuneplanens ramme på maks 11,5 meter og helst langt lavere ut mot eksisterende bebyggelse.

2. Urimelige rammer for støy i anleggsperioden Planbeskrivelsen skisserer en svært omfattende anleggsperiode som inkluderer riving av en massiv betongkonstruksjon (Stjernehallen), sprenging/grunnarbeider i fjell, og etablering av parkeringskjeller.

I punkt 6.9.5 i planbeskrivelsen står det: *«Støyende arbeider tillates ikke mellom klokken 23.00 og 07.00.»* Dette innebærer i praksis at utbygger gis tillatelse til tungt, støyende arbeid frem til klokken 23.00 på kvelden.

- **Hensynet til beboere:** Dette er et tettbygd boligområde med mange barnefamilier. At det skal kunne snekres, pigges, bores og rives betong frem til en time før midnatt er helt uakseptabelt og uforenlig med normal familietilværelse og nattesøvn.
- **Krav om begrensning:** Jeg krever at reguleringsbestemmelsene strammes inn. Støyende arbeider må begrenses til normal arbeidstid 07.00–17.00 og det må være totalforbud mot støyende arbeid i helgene.

3. Innsigelse vedrørende trafikkbelastning og boligtetthet

Planforslaget legger opp til altfor mange boenheter (ca. 135) i forhold til hva veinettet og området tåler. Mine hovedinnvendinger er som følger:

- **Veinettet er ikke dimensjonert for denne belastningen** Tilkomstveiene til planområdet er i dag smale boligveier. Selv om Stjernehallen har generert trafikk i forbindelse med arrangementer, har dette vært periodisk trafikk kveld og helg. En boligutbygging av denne størrelsen vil generere en konstant trafikkbelastning gjennom hele døgnet, og særlig i rushtiden om morgenen og ettermiddagen. Dagens veinett har ikke bredde eller standard til å håndtere en slik økning uten at det går ut over sikkerheten og fremkommeligheten samt bygges for tett åp tomte grensen .. Veien til P plasser til Marka burde går der hvor der ikke er til sene for de eksisterende boliger dvs flyttes om åp bag siden av den nuværende stjernehall
- **Trafikksikkerhet og skolevei** Området er preget av mange barnefamilier, og veiene rundt Stjernehallen fungerer som skolevei for elever til Trara skole og som ferdselsåre til barnehager. En så kraftig økning i antall biler vil utgjøre en betydelig risiko for myke trafikanter. Fortetting kan ikke gå på bekostning av barnas trygghet i eget nærmiljø.

Konklusjon; Planforslaget legger opp til en for hard utnyttelse av tomten. Jeg ber om at:

1. Maksimal byggehøyde reduseres slik at den er i tråd med kommuneplanens arealdel (maks 11,5 meter), og at ingen bygg tillates å være høyere enn dagens ishall.
2. Bestemmelsene for anleggsperioden endres for å skjerme naboer mot støy på kveld og helg.
3. Utnyttelsesgraden reduseres kraftig. Hensynet til trafikksikkerhet, skolevei og eksisterende veinett tilsier at området ikke tåler den foreslåtte fortettingen.

Med vennlig hilsen,

Jens L. Mathiasen
Country Manager

D: +47 339 97 103 | M: +47 902 19 391
jlm.no@windowmaster.com

Morenevien 34 , !605 Fredrikstad

Fra: Karoline Jensen[Karoline_skogen@hotmail.com]
Sendt: 28.01.2026 13:23:21
Til: Postmottak Fredrikstad Kommune[postmottak@fredrikstad.kommune.no]
Tittel: KLAGE

Merknad til planforslag for Stjernehallen – Innsigelse mot byggehøyder og anleggsperiode
Jeg viser til varsel om offentlig ettersyn for detaljregulering av Stjernehallen (PlanID 1218). Som nabo til planområdet ønsker jeg å fremme innsigelse mot planforslaget.

Mine innvendinger retter seg mot tre hovedforhold: Planlagt byggehøyde som bryter med kommuneplanen, støybelastningen knyttet til anleggsperioden og den økte biltrafikken.

1. Uakseptabelt avvik fra kommuneplanens høydebestemmelser

I planbeskrivelsens punkt 6.6 fremkommer det at utbygger planlegger bygg med høyder opp til 13,5 meter. Det innrømmes i teksten at: «Dette er et avvik fra kommuneplanenes arealdel på 2 meter.» (KPA tillater maks 11,5 meter).

Jeg motsetter meg dette avviket sterkt.

Massiv endring av landskapet: Det kommer frem at de høyeste boligblokkene vil bli hele fem meter høyere enn dagens Stjernehall. Å erstatte en idrettshall med boligblokker som rager fem meter høyere enn dagens tak, vil medføre en dramatisk endring av områdets karakter.

Brudd med småhuskarakteren på Trara Trara er definert og oppleves som et småhusområde. Bebyggelsen rundt består i hovedsak av eneboliger og lav bebyggelse. Blokker på fire etasjer – som i tillegg plasseres på en høyde i terrenget – hører ikke hjemme her. Kommunens intensjon om fortetting må balanseres mot hensynet til eksisterende strøkskarakter. Å tillate bygg som er vesentlig høyere enn alt annet i omgivelsene, og til og med høyere enn hallen som rives, ivaretar ikke dette hensynet.

Subjektiv vurdering av synlighet: Utbyggers påstand om at høydene «ikke vil være særlig synlig fra det omkringliggende nærområdet» (pkt 6.6) stemmer ikke med opplevelsen fra naboeiendommer. Et bygg på 4 etasjer plassert høyt i terrenget vil være svært dominerende.

Prinsipielt: Det er ingen grunn til at dette prosjektet skal få dispensasjon fra kommuneplanens høydekrav i et etablert småhusområde på Trara. Jeg krever at prosjektet holder seg innenfor kommuneplanens ramme på maks 11,5 meter og helst langt lavere ut mot eksisterende bebyggelse.

2. Urimelige rammer for støy i anleggsperioden Planbeskrivelsen skisserer en svært omfattende anleggsperiode som inkluderer riving av en massiv betongkonstruksjon (Stjernehallen), sprenging/grunnarbeider i fjell, og

etablering av parkeringskjeller.

I punkt 6.9.5 i planbeskrivelsen står det: «Støyende arbeider tillates ikke mellom klokken 23.00 og 07.00.» Dette innebærer i praksis at utbygger gis tillatelse til tungt, støyende arbeid frem til klokken 23.00 på kvelden.

Hensynet til beboere: Dette er et tettbygd boligområde med mange barnefamilier. At det skal kunne snekres, pigges, bores og rives betong frem til en time før midnatt er helt uakseptabelt og uforenlig med normal familietilværelse og nattesøvn.

Krav om begrensning: Jeg krever at reguleringsbestemmelsene strammes inn. Støyende arbeider må begrenses til normal arbeidstid 07.00–17.00 og det må være totalforbud mot støyende arbeid i helgene.

3. Innsigelse vedrørende trafikkbelastning og boligtetthet
Planforslaget legger opp til altfor mange boenheter (ca. 135) i forhold til hva veinettet og området tåler. Mine hovedinnvendinger er som følger:

Veinettet er ikke dimensjonert for denne belastningen Tilkomstveiene til planområdet er i dag smale boligveier. Selv om Stjernehallen har generert trafikk i forbindelse med arrangementer, har dette vært periodisk trafikk kveld og helg. En boligutbygging av denne størrelsen vil generere en konstant trafikkbelastning gjennom hele døgnet, og særlig i rushtiden om morgenen og ettermiddagen. Dagens veinett har ikke bredde eller standard til å håndtere en slik økning uten at det går ut over sikkerheten og fremkommeligheten.
Trafikksikkerhet og skolevei Området er preget av mange barnefamilier, og veiene rundt Stjernehallen fungerer som skolevei for elever til Trara skole og som ferdselsåre til barnehager. En så kraftig økning i antall biler vil utgjøre en betydelig risiko for myke trafikanter. Fortetting kan ikke gå på bekostning av barnas trygghet i eget nærmiljø.

Konklusjon; Planforslaget legger opp til en for hard utnyttelse av tomten. Jeg ber om at:

Maksimal byggehøyde reduseres slik at den er i tråd med kommuneplanens arealdel (maks 11,5 meter), og at ingen bygg tillates å være høyere enn dagens ishall.

Bestemmelsene for anleggsperioden endres for å skjerme naboer mot støy på kveld og helg.

Utnyttelsesgraden reduseres kraftig. Hensynet til trafikksikkerhet, skolevei og eksisterende veinett tilsier at området ikke tåler den foreslåtte fortettingen.

Med hilsen,

Karoline Jensen
Åsebråtveien 20

Sendt fra Outlook for Android

Fra: Kristin Andersen[kristinandersen1976@gmail.com]
Sendt: 28.01.2026 12:05:39
Til: Postmottak Fredrikstad Kommune[postmottak@fredrikstad.kommune.no]
Tittel: Merknad til Plan 1218 Stjernehallen, saksnummer: 2021/15154

Til: Fredrikstad kommune, Virksomhet Regulering og byggesak

Dato: 28.01.2026

Deres ref: saksnummer: 2021/15154 PlanID 1218 – Detaljregulering for Stjernehallen

Merknad til planforslag for Stjernehallen – Innsigelse mot byggehøyder og anleggsperiode

Vi viser til varsel om offentlig ettersyn for detaljregulering av Stjernehallen (PlanID 1218). Som nabo til planområdet ønsker vi å fremme innsigelse mot planforslaget.

Våre innvendinger retter seg mot tre hovedforhold: Planlagt byggehøyde som bryter med kommuneplanen, støybelastningen knyttet til anleggsperioden og den økte biltrafikken.

1. Uakseptabelt avvik fra kommuneplanens høydebestemmelser

I planbeskrivelsens punkt 6.6 fremkommer det at utbygger planlegger bygg med høyder opp til **13,5 meter**. Det innrømmes i teksten at: *«Dette er et avvik fra kommuneplanenes arealdel på 2 meter.»* (KPA tillater maks 11,5 meter).

Vi motsetter oss dette avviket sterkt.

- **Massiv endring av landskapet:** Det kommer frem at de høyeste boligblokkene vil bli hele **fem meter høyere** enn dagens Stjernehall. Å erstatte en idrettshall med boligblokker som rager fem meter *høyere* enn dagens tak, vil medføre en dramatisk endring av områdets karakter.

- **Brudd med småhuskarakteren på Trara** Trara er definert og oppleves som et småhusområde. Bebyggelsen rundt består i hovedsak av eneboliger og lav bebyggelse. Blokker på fire etasjer – som i tillegg plasseres på en høyde i terrenget – hører ikke hjemme her. Kommunens intensjon om fortetting må balanseres mot hensynet til eksisterende strøkskarakter. Å tillate bygg som er vesentlig høyere enn alt annet i omgivelsene, og til og med høyere enn hallen som rives, ivaretar ikke dette hensynet.

- **Subjektiv vurdering av synlighet:** Utbyggers påstand om at høydene *«ikke vil være særlig synlig fra det omkringliggende nærområdet»* (pkt 6.6) stemmer ikke med opplevelsen fra naboeiendommer. Et bygg på 4 etasjer plassert høyt i terrenget vil være svært dominerende.

- **Prinsipielt:** Det er ingen grunn til at dette prosjektet skal få dispensasjon fra kommuneplanens høydekrav i et etablert småhusområde på Trara. Vi krever at prosjektet holder seg innenfor kommuneplanens ramme på maks 11,5 meter og helst langt lavere ut mot eksisterende bebyggelse.

2. Urimelige rammer for støy i anleggsperioden Planbeskrivelsen skisserer en svært omfattende anleggsperiode som inkluderer riving av en massiv betongkonstruksjon (Stjernehallen), sprenging/grunnarbeider i fjell, og etablering av parkeringskjeller.

I punkt 6.9.5 i planbeskrivelsen står det: *«Støyende arbeider tillates ikke mellom klokken 23.00 og 07.00.»* Dette innebærer i praksis at utbygger gis tillatelse til tungt, støyende arbeid

frem til klokken 23.00 på kvelden.

- **Hensynet til beboere:** Dette er et tettbygd boligområde med mange barnefamilier. At det skal kunne snekres, pigges, bores og rives betong frem til en time før midnatt er helt uakseptabelt og uforenlig med normal familietilværelse og nattesøvn.

- **Krav om begrensning:** Vi krever at reguleringsbestemmelsene strammes inn. Støyende arbeider må begrenses til normal arbeidstid 07.00–17.00 og det må være totalforbud mot støyende arbeid i helgene.

3. Innsigelse vedrørende trafikkbelastning og boligtetthet

Planforslaget legger opp til altfor mange boenheter (ca. 135) i forhold til hva veinettet og området tåler. Våre hovedinnvendinger er som følger:

- **Veinettet er ikke dimensjonert for denne belastningen** Tilkomstveiene til planområdet er i dag smale boligveier. Selv om Stjernehallen har generert trafikk i forbindelse med arrangementer, har dette vært periodisk trafikk kveld og helg. En boligutbygging av denne størrelsen vil generere en konstant trafikkbelastning gjennom hele døgnet, og særlig i rushtiden om morgenen og ettermiddagen. Dagens veinett har ikke bredde eller standard til å håndtere en slik økning uten at det går ut over sikkerheten og fremkommeligheten.
- **Trafikksikkerhet og skolevei** Området er preget av mange barnefamilier, og veiene rundt Stjernehallen fungerer som skolevei for elever til Trara skole og som ferdselsåre til barnehager. En så kraftig økning i antall biler vil utgjøre en betydelig risiko for myke trafikanter. Fortetting kan ikke gå på bekostning av barnas trygghet i eget nærmiljø.

Konklusjon; Planforslaget legger opp til en for hard utnyttelse av tomten. Vi ber om at:

1. Maksimal byggehøyde reduseres slik at den er i tråd med kommuneplanens arealdel (maks 11,5 meter), og at ingen bygg tillates å være høyere enn dagens ishall.

2. Bestemmelsene for anleggsperioden endres for å skjerme naboer mot støy på kveld og helg.

3. Utnyttelsesgraden reduseres kraftig. Hensynet til trafikksikkerhet, skolevei og eksisterende veinett tilsier at området ikke tåler den foreslåtte fortettingen.

Med hilsen,

Kristin Andersen og Gjermund Bråten

Moreneveien 29

1605 Fredrikstad

Innsendt: 28.01.2026 11:59

Ref.nr: QLGZSY

Fredrikstad kommune

Rådhuset, Nygaardsgaten 14-16
1606 Fredrikstad
Telefon: 69 30 60 00
E-post: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Hjemmeside: https://www.fredrikstad.kommune.no

Offentlig høring - høringssvar

Innsender	
Innsender er:	
Privatperson	
Privatperson:	
Fornavn og ev. mellomnavn	
Lena Merete	
Etternavn	
Roer	
Adresse	
Moreneveien 18	
Postnr.	Poststed
1605	Fredrikstad
Mobilnr.	E-postadresse
+4793480144	lena.roer@calendula.no

Saken gjelder
Velg sak du vil gi høringssvar til
Forslag til detaljregulering for Stjernehallen, arealplanID 1218 - Sentrum, Høring og offentlig ettersyn
Saksnr.
21/15154
Høringssvar

Som nære naboer til Stjernehallen, vil jeg på vegne av meg selv og min familie få gi vår fulle støtte til høringssvaret til Trara Velforening.

Utbyggingen langs Bratliparken bør være en vekker for alle ansvarlige instanser når det gjelder uvettige grep inn i det offentlige rom. Utsikten fra parken er blitt vesentlig forringet pga. lite tilpasning av boligmassen til terrenget, og går man på stien rett bak blokkene føles det som at man trår på privat grunn. Allmenn ferdsel er satt i fare.

Åsebråten Park har også vært en stor belastning for området på Trara, både under den lange byggeperioden, men også som trafikkstøy og lusforurensning i ettertid.

Nå er det området ved Stjernehallen som skal ødelegges og markagrensen som på ny utfordres. Jeg ber om at Trara Velforenings innspill tas til etterretning og at det utarbeides en ny og mer bærekraftig plan for utbyggingen. Grep kan gjøres nå, ikke senere!

mvh Lena Roer,
Moreneveien 18
1605 Fredrikstad

Dokumentasjon

Last opp dokumentasjon

Mrk. til planforslag, Stjernehallen Trara Vel.pdf

Innsendt: 29.01.2026 20:35

Ref.nr: VOIOGS

Fredrikstad kommune

Rådhuset, Nygaardsgaten 14-16
1606 Fredrikstad
Telefon: 69 30 60 00
E-post: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Hjemmeside: https://www.fredrikstad.kommune.no

Offentlig høring - høringssvar

Innsender	
Innsender er: Privatperson	
Privatperson:	
Fornavn og ev. mellomnavn: Michel Jean-Francois Anne	
Etternavn: Gascoin	
Adresse: Traraveien 51	
Postnr.: 1605	Poststed: Fredrikstad
Mobilnr.: +4748300362	E-postadresse: micgas@gmx.com

Saken gjelder
Velg sak du vil gi høringssvar til: Forslag til detaljregulering for Stjernehallen, arealplanID 1218 - Sentrum, Høring og offentlig ettersyn
Saksnr.: 21/15154
Høringssvar

Vi viser til varsel om offentlig ettersyn for detaljregulering av Stjernehalltomten. Som naboer til og aktive brukere av marka, ønsker vi å bidra med følgende bemerkninger for å sikre at prosjektet ivaretar eksisterende kvaliteter på Trara og i Fredrikstadmarka.

Byggehøyder og respekt for formelle vedtak

Utbygger foreslår å bygge opptil 13,5 meter, som er 2 meter høyere enn det kommuneplanen (KPA) tillater. Vi mener det ikke er lagt frem gode nok grunner for et slikt avvik, og viser spesielt til disse fire punktene:

•Brudd på klare politiske føringer: Planutvalget vedtok allerede 20.01.2022 at høydebestemmelsene i kommuneplanen skal følges i dette prosjektet. Utbygger har valgt å se bort fra denne direkte bestillingen fra politikerne.

•En urimelig omkamp om et kompromiss: Grensen på 11,5 meter ble satt i 2020 nettopp som et kompromiss for å balansere behovet for nye boliger mot hensynet til nabolaget og marka. Det er uheldig at utbygger nå prøver å presse disse grensene på nytt.

•Kommunedirektøren er selv skeptisk: Vi merker oss at kommunedirektøren eksplisitt har skrevet at hen er skeptisk til å tillate høyder utover det planen sier. At planen likevel er sendt på høring, betyr ikke at de økte høydene er faglig gode eller ønskelige.

•Massiv visuell dominans: Utbygger påstår at byggene ikke vil være særlig synlige, men det er vi som bor her helt uenige i. En 160 meter sammenhengende bygningsmasse som er 5 meter høyere enn dagens Stjernehallen, vil bli en

dominerende vegg som endrer hele landskapet mot marka.
Vi anmoder at planen justeres slik at ingen bygg overstiger 11,5 meter, i tråd med det som allerede er formelt vedtatt for saken.

Sikring av markagrensen, naturverdier og tilgang
Planutvalget fattet den 20.11.2025 et enstemmig vedtak om at planforslaget skal endres slik at markagrensen opprettholdes for å forhindre gradvis nedbygging. For å sikre at dette følges opp, foreslår vi følgende tiltak:
•Fysiske inngrep: Det bør settes et forbud mot alle faste installasjoner og permanente terrenginngrep innenfor hensynssonen for friluftsliv (H530). Eksisterende bart fjell og naturlige formasjoner i randsonen mot marka må bevares urørt for å opprettholde landskapets karakter.
•Marka-tilgang og parkering: Området er en viktig inngang til marka for hele byen. Det er kritisk at allmennhetens tilgang til turveier og lysløypa sikres og holdes åpen gjennom hele anleggsperioden. Siden utfartsparkeringen ved FIF-huset ofte er sprengt, må det garanteres tilstrekkelig parkeringskapasitet for turgåere i hele og i etterkant av byggefasen.
•Tilbakeføring av arealer: Arealet vest for hallen, som i dag benyttes til midlertidig parkering, må i sin helhet tilbakeføres til naturlig grønnstruktur med stedegne arter etter anleggsfasen for å styrke den grønne korridoren.
•Biologisk mangfold: Den registrerte asken på tomten er en sterkt truet art (EN) og må sikres mot skader under alle faser av arbeidet.

Sosial infrastruktur
Kvernhuset ungdomsskole har i dag en oppfyllingsgrad på 101 % og ingen ledig kapasitet. Vi mener det bør settes rekkefølgekrav som sikrer at nødvendig skolekapasitet er reelt avklart før det tillates innflytting i de nye boligene.

Trafikksikkerhet
For å ivareta sikkerheten for barn og andre myke trafikanter, må det stilles et rekkefølgekrav om at et sammenhengende fortau fra planområdet, langs Ishallveien og ned til Åsebråtveien, står ferdigstilt FØR det gis igangsettingstillatelse for rivnings- eller byggearbeider.

Støy og bomiljø i anleggsperioden
Slik planforslaget foreligger, åpnes det for støyende arbeid helt frem til kl. 23.00. I et boligstrøk med mange barnefamilier vil dette være en urimelig stor belastning over en langvarig periode med rivning og sprenging i fjell.
•Vi anmoder om at støyende anleggsarbeid begrenses til tidsrommet 07.00–17.00 på hverdager, slik at beboernes helse og nattesøvn skjermes.

Konklusjon
Vi ønsker en utvikling av Stjernehalltomta velkommen, men mener utnyttelsen må balanseres bedre mot det området tåler. Ved å følge vedtakene om høyde og markagrense, og sikre trygg vei og mindre støy, kan prosjektet fungerer godt sammen med både naturen og oss som bor her fra før.

Mvh
Michel Gascoin
Charlotte Bråten

Dokumentasjon

Last opp dokumentasjon

Innsendt: 28.01.2026 10:24

Ref.nr: CVEXMP

Fredrikstad kommune

Rådhuset, Nygaardsgaten 14-16
1606 Fredrikstad
Telefon: 69 30 60 00
E-post: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Hjemmeside: https://www.fredrikstad.kommune.no

Offentlig høring - høringssvar

Innsender

Innsender er:
Privatperson

Privatperson:

Fornavn og ev. mellomnavn	Andreas
Etternavn	Engen
Adresse	Utfarten 12
Postnr.	1605
Poststed	Fredrikstad
Mobilnr.	+4795178584
E-postadresse	andengen@gmail.com

Saken gjelder

Velg sak du vil gi høringssvar til
Forslag til detaljregulering for Stjernehallen, arealplanID 1218 - Sentrum, Høring og offentlig ettersyn

Saksnr.
21/15154

Høringssvar

Viser til siste planbeskrivelse publisert på kommunen sin hjemmeside og informasjon gitt ved åpent møte i Stjernehallen 13. januar 2026. Uttalelse i forhold til dette angis her.

I henhold til beskrivelsen av planområdet grenser fredrikstadmarka mot nord og vest av området. I sør og øst mot eksisterende frittliggende boligbebyggelse. Planområdet beskrives å bestå av generelt lite eksisterende vegetasjon foruten delen mot øst hvor det angis en vegetasjonsbrem med enkelt trær.

Når det gjelder den sørvestlige delen beskrives kun spredt vegetasjon mot boligene. Det er imidlertid ikke en korrekt beskrivelse av faktum. Her foreligger et flott område med rik biotop og beskaffenhet som definitivt er en forlengelse av den vernede fredrikstadmarka å betrakte. Innslag av blant annet markjordbær, forskjellige typer lav, sopp og mose er alle indikatorer på at området her har høy økologisk verdi. Området i sørvest jeg her skisserer er avgrenset av veien mot stjernehallen i øst, fredrikstadmarka i vest og stikkvei til parkering i nord.

Jeg anser et eventuelt inngrep mot denne delen av planområdet som et stort innhugg i en verneverdig natur og bør under ingen omstendighet berøres. Utnyttelse av planområdet bør begrenses til allerede bebygd eller opparbeidet tomt, dermed verne om sårbar natur som i utgangspunktet sterkt pryder terrenget.

Med vennlig hilsen

Natalie Marie Engen

Andreas Engen

Dokumentasjon

Last opp dokumentasjon

Fra: Nina Antonsen[ninjaegg@hotmail.com]
Sendt: 28.01.2026 16:21:31
Til: Postmottak Fredrikstad Kommune[postmottak@fredrikstad.kommune.no]
Tittel: Fwd: : utkast klage

---------- Videresendt melding ----------
Fra: Hege Stene <Hege.stene@outlook.com>
Dato: 28. jan. 2026 16:10
Emne: Fwd: : utkast klage
Til: Ninja <ninjaegg@hotmail.com>
Kopi:

Fra: Hege Stene <Hege.stene@outlook.com>
Dato: 27. januar 2026 kl. 20:46:11 CET
Til: bentebjrnstad@gmail.com
Emne: Vs: : utkast klage

Sendt fra Yahoo Mail til iPhone

Start videresendt meddelelse:

Den tirsdag, januar 20, 2026, 7:07 PM skrev Heidi Gomnæs <heidi.gomnaes@gmail.com>:

Hei naboer!

Vi har satt oss inn i den nye planforslaget for Stjernehallen (Plan 1218), og funnet noen punkter som vi tror vil påvirke oss alle negativt hvis vi ikke sier ifra nå.

I planforslaget innrømmer utbygger at: De vil bygge blokker som er **5 meter høyere** enn dagens ishall (og bryter med kommuneplanens høydegrense). De legger opp til at støyende anleggsarbeid er tillatt helt frem til **kl. 23.00** på kvelden.

Vi har fortsatt mulighet til å påvirke! Vi har skrevet et høringssvar som protesterer på høyden, støytidene og økt trafikk. Dere må gjerne kopiere teksten og sende den inn selv (husk å sette inn eget navn). Jo flere av oss som protesterer, jo bedre!

Sendes til:
postmottak@fredrikstad.kommune.no **Emne:**
Merknad til Plan 1218
Stjernehallen, saksnummer: 2021/15154

Eller send via høringsskjema, eller brev til Fredrikstad kommune, Virksomhet areal og samferdsel, postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Husk å merk med saksnummer 2021/15154.

https://www.fredrikstad.kommune.no/tjenester/samfunn-planarbeid-medvirkning/hoeringer-og-kunngjoeringer/reguleringsplaner/forslag-til-detaljregulering-for-stjernehallen-sentrum-hoering-og-offentlig-ettersyn/

Vennlig hilsen Anne Nygren og Heidi Gomnæs

Til: Fredrikstad kommune, Virksomhet Regulering og byggesak

Dato: [Dagens dato]

Deres ref: saksnummer: 2021/15154 PlanID 1218 – Detaljregulering for Stjernehallen

Merknad til planforslag for Stjernehallen – Innsigelse mot byggehøyder og anleggsperiode

Jeg viser til varsel om offentlig ettersyn for detaljregulering av Stjernehallen (PlanID 1218). Som nabo til planområdet ønsker jeg å fremme innsigelse mot planforslaget.

Mine innvendinger retter seg mot tre hovedforhold: Planlagt byggehøyde som bryter med kommuneplanen, støybelastningen knyttet til anleggsperioden og den økte biltrafikken.

1. Uakseptabelt avvik fra kommuneplanens høydebestemmelser

I planbeskrivelsens punkt 6.6 fremkommer det at utbygger planlegger bygg med høyder opp til **13,5 meter**. Det innrømmes i teksten at: *«Dette er et avvik fra kommuneplanenes arealdel på 2 meter.»* (KPA tillater maks 11,5 meter).

Jeg motsetter meg dette avviket sterkt.

- **Massiv endring av landskapet:** Det kommer frem at de høyeste boligblokkene vil bli hele **fem meter høyere** enn dagens Stjernehall. Å erstatte en idrettshall med boligblokker som rager fem meter *høyere* enn dagens tak, vil medføre en dramatisk

endring av områdets karakter.

- **Brudd med småhuskarakteren på Trara** Trara er definert og oppleves som et småhusområde. Bebyggelsen rundt består i hovedsak av eneboliger og lav bebyggelse. Blokker på fire etasjer – som i tillegg plasseres på en høyde i terrenget – hører ikke hjemme her. Kommunens intensjon om fortetting må balanseres mot hensynet til eksisterende strøkskarakter. Å tillate bygg som er vesentlig høyere enn alt annet i omgivelsene, og til og med høyere enn hallen som rives, ivaretar ikke dette hensynet.

- **Subjektiv vurdering av synlighet:** Utbyggers påstand om at høydene *«ikke vil være særlig synlig fra det omkringliggende nærområdet»* (pkt 6.6) stemmer ikke med opplevelsen fra naboeiendommer. Et bygg på 4 etasjer plassert høyt i terrenget vil være svært dominerende.

- **Prinsipielt:** Det er ingen grunn til at dette prosjektet skal få dispensasjon fra kommuneplanens høydekrav i et etablert småhusområde på Trara. Jeg krever at prosjektet holder seg innenfor kommuneplanens ramme på maks 11,5 meter og helst langt lavere ut mot eksisterende bebyggelse.

2. Urimelige rammer for støy i anleggsperioden Planbeskrivelsen skisserer en svært omfattende anleggsperiode som inkluderer riving av en massiv betongkonstruksjon (Stjernehallen), sprenging/grunnarbeider i fjell, og etablering av parkeringskjeller.

I punkt 6.9.5 i planbeskrivelsen står det: *«Støyende arbeider tillates ikke mellom klokken 23.00 og 07.00.»* Dette innebærer i praksis at utbygger gis tillatelse til tungt, støyende arbeid frem til klokken 23.00 på kvelden.

- **Hensynet til beboere:** Dette er et tettbygd boligområde med mange barnefamilier. At det skal kunne snekres, pigges, bores og rives betong frem til en time før midnatt er helt uakseptabelt og uforenlig med normal familietilværelse og nattesøvn.

- **Krav om begrensning:** Jeg krever at reguleringsbestemmelsene strammes inn. Støyende arbeider må begrenses til normal arbeidstid 07.00–17.00 og det må være totalforbud mot støyende arbeid i helgene.

3. Innsigelse vedrørende trafikkbelastning og boligtetthet

Planforslaget legger opp til altfor mange boenheter (ca. 135) i forhold til hva veinettet og området tåler. Mine hovedinnvendinger er som følger:

- **Veinettet er ikke dimensjonert for denne belastningen** Tilkomstveiene til planområdet er i dag smale boligveier. Selv om Stjernehallen har generert trafikk i forbindelse med arrangementer, har dette vært periodisk trafikk kveld og helg. En boligutbygging av denne størrelsen vil generere en konstant trafikkbelastning gjennom hele døgnet, og særlig i rushtiden om morgenen og ettermiddagen. Dagens veinett har ikke bredde eller standard til å håndtere en slik økning uten at det går ut over sikkerheten og fremkommeligheten.
- **Trafikksikkerhet og skolevei** Området er preget av mange barnefamilier, og veiene rundt Stjernehallen fungerer som skolevei for elever til Trara skole og som ferdselsåre til barnehager. En så kraftig økning i antall biler vil utgjøre en betydelig risiko for myke trafikanter. Fortetting kan ikke gå på bekostning av barnas trygghet i eget nærmiljø.

Konklusjon; Planforslaget legger opp til en for hard utnyttelse av tomten. Jeg ber om at:

1. Maksimal byggehøyde reduseres slik at den er i tråd med kommuneplanens arealdel (maks 11,5 meter), og at ingen bygg tillates å være høyere enn dagens ishall.

2. Bestemmelsene for anleggsperioden endres for å skjerme naboer mot støy på kveld og helg.

3. Utnyttelsesgraden reduseres kraftig. Hensynet til trafikksikkerhet, skolevei og eksisterende veinett tilsier at området ikke tåler den foreslåtte fortettingen.

Med hilsen,

[Ditt Navn] [Din Adresse]

Innsendt: 28.01.2026 22:04

Ref.nr: OYFQXM

Fredrikstad kommune

Rådhuset, Nygaardsgaten 14-16
1606 Fredrikstad
Telefon: 69 30 60 00
E-post: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Hjemmeside: https://www.fredrikstad.kommune.no

Offentlig høring - høringssvar

Innsender	
Innsender er: Privatperson	
Privatperson:	
Fornavn og ev. mellomnavn: Siri	
Etternavn: Angelsen	
Adresse: Moreneveien 14	
Postnr.: 1605	Poststed: Fredrikstad
Mobilnr.: +4799408640	E-postadresse: harsem.siri@gmail.com

Saken gjelder
Velg sak du vil gi høringssvar til: Forslag til detaljregulering for Stjernehallen, arealplanID 1218 - Sentrum, Høring og offentlig ettersyn
Saksnr.: 21/15154

Høringssvar

Jeg viser til forslag til detaljregulering for Stjernehallen – Sentrum, lagt ut til høring og offentlig ettersyn. Jeg takker for muligheten til å komme med innspill, og vil med dette avgi følgende høringssvar:

Omfanget av 135 boenheter

Planforslaget legger til rette for inntil 135 boenheter i området der Stjernehallen i dag ligger, med boliger organisert rundt tre tun og med tilhørende infrastruktur og grøntområder. Dette er et betydelig boligprosjekt i et sentralt område som i dag brukes til idrettsformål og parkering.

Det er forståelig at fortetting og boligbygging kan være ønskelig for å møte boligbehovet i Fredrikstad, men et så stort antall boenheter i dette konkrete området reiser spørsmål om kapasitet for tilhørende tjenester og infrastruktur (f.eks. barnehage, skole og kollektivtilbud).

Jeg mener kommunen må gjøre en mer detaljert vurdering av om lokale tjenester, skoler og trafikksystemet er rustet for denne nye befolkningsveksten før endelig godkjenning.

Byggehøyder

Planen tillater boligblokker med høyder varierende mellom 2,5 og 4 etasjer, med maksimal høyde på opptil 13,5 meter i enkelte deler av planområdet - et avvik fra kommuneplanens arealdel.

Disse høydene er betydelig høyere enn dagens Stjernehall og de byggehøyder som tidligere er godkjent i området.

Vi som er innbyggere i det eksisterende nærområde vil oppleve et betydelig endret bygningsmiljø, inkludert mer

massiv bebyggelse som kan virke dominerende i landskapet. Høyere blokker vil også kunne blokkere utsyn, endre lokalklima og opplevelsen av nærmiljøet, særlig mot Fredrikstadmarka og turveier som i dag gir en romslig overgang mellom by og natur.

Trafikk og barns sikkerhet i nærområdet
Med 135 nye boenheter vil prosjektet medføre en betydelig økning i biltrafikk, varelevering, taxi, besøkende og anleggstrafikk – både i anleggsperioden og permanent etter utbygging. Området brukes i dag av mange barnefamilier, og det ferdes små barn til fots og på sykkel i nærliggende gater, til lekeområder, skogsterreng og turstier. Økt trafikk vil direkte redusere tryggheten i nærmiljøet. Små barn har begrenset evne til å vurdere fart og trafikkbilde, og er spesielt sårbare i områder med økende bilbruk, rygging, parkering og gjennomkjøring. En betydelig økning i trafikkmengde øker risikoen for ulykker betraktelig.
Særlig bekymringsfullt er kombinasjonen av:
•smale boligveier
•økt gjennomgangstrafikk
•dårlig sikt enkelte steder (f.eks.: krysset mellom Helges vei og Moreneveien og krysset mellom Moreneveien og Ishallveien er oppleves allerede som farlige da biler kommer i høy fart og det er relativt uoversiktlige kryss)
•anleggstrafikk over lang tid
•samt flere nye beboere med daglig bilbruk
Dette kan føre til at foreldre i praksis må begrense barns mulighet til selvstendig lek og ferdsel i området, noe som svekker både livskvalitet, trygghet og barns mulighet til fysisk aktivitet og utforskning i nærmiljøet.
Jeg mener derfor at planen i sin nåværende form ikke i tilstrekkelig grad ivaretar hensynet til barns sikkerhet, slik det også er forutsatt i plan- og bygningsloven og nasjonale retningslinjer om barn og unges oppvekstmiljø.
Det bør som minimum stilles krav om:
•dokumentert trafikksikkerhetsanalyse med særskilt fokus på barn
•fartsdempende tiltak
•trygge gang- og sykkelveier
•bilfrie eller sterkt trafikkreduserte soner nær boligene
•en tydelig plan for sikker anleggsgjennomføring

Inngrep i naturterreng og nærhet til viktige friluftsområder
Planområdet grenser mot Fredrikstadmarka, og turvei/lysløype vest for planområdet er i dag en viktig forbindelse mellom Brattliparken og marka.
Utbygging og anleggsvirksomhet i dette området, inkludert sprengning og terrenginngrep, kan ha varige negative konsekvenser for naturkvaliteter, biologisk mangfold og tilgjengelighet til marka for friluftsliv. Det er viktig at byggeplanene ikke reduserer den visuelle og fysiske adkomsten til marka, og at eksisterende turveier og grøntområder blir sikret både i anleggsfasen og på lang sikt. Jeg ber om at alle natur- og friluftsverdier dokumenteres mer detaljert og at det vurderes alternative løsninger som minimerer inngrep i terrenget.

Som nabo og bruker av området ønsker jeg at området utvikles på en måte som både ivaretar behov for nye boliger og respekterer eksisterende kvaliteter i nærmiljøet. Utvikling av byen er viktig, men den må skje på en måte som ikke går på bekostning av barns trygghet, nærmiljøets kvalitet og verdifulle naturområder. Jeg håper derfor kommunen lytter til innspillene fra oss som bor og ferdes i området, og justerer planen slik at den gir rom for både boligbehov og et trygt, bærekraftig og godt oppvekstmiljø.

Med vennlig hilsen
Siri Harsem Angelsen

Dokumentasjon

Last opp dokumentasjon

Fra: Sven Hognestad[shognest@gmail.com]
Sendt: 24.01.2026 16:48:09
Til: Postmottak Fredrikstad Kommune[postmottak@fredrikstad.kommune.no]
Tittel: Merknad til planforslag for Stjernehallen – Innsigelse mot byggehøyder og anleggsperiode

---

Til: Fredrikstad kommune, Virksomhet Regulering og byggesak

Dato: 24.01.26

Deres ref: saksnummer: 2021/15154 PlanID 1218 – Detaljregulering for Stjernehallen

Merknad til planforslag for Stjernehallen – Innsigelse mot byggehøyder og anleggsperiode

Jeg viser til varsel om offentlig ettersyn for detaljregulering av Stjernehallen (PlanID 1218). Som nabo til planområdet ønsker jeg å fremme innsigelse mot planforslaget.

Mine innvendinger retter seg mot tre hovedforhold: Planlagt byggehøyde som bryter med kommuneplanen, støybelastningen knyttet til anleggsperioden og den økte biltrafikken.

1. Uakseptabelt avvik fra kommuneplanens høydebestemmelser

I planbeskrivelsens punkt 6.6 fremkommer det at utbygger planlegger bygg med høyder opp til 13,5 meter. Det innrømmes i teksten at: «Dette er et avvik fra kommuneplanenes arealdel på 2 meter.» (KPA tillater maks 11,5 meter).

Jeg motsetter meg dette avviket sterkt.

Massiv endring av landskapet: Det kommer frem at de høyeste boligblokkene vil bli hele fem meter høyere enn dagens Stjernehall. Å erstatte en idrettshall med boligblokker som rager fem meter høyere enn dagens tak, vil medføre en dramatisk endring av områdets karakter.

Brudd med småhuskarakteren på Trara Trara er definert og oppleves som et småhusområde. Bebyggelsen rundt består i hovedsak av eneboliger og lav bebyggelse. Blokker på fire etasjer – som i tillegg plasseres på en høyde i terrenget – hører ikke hjemme her. Kommunens intensjon om fortetting må balanseres mot hensynet til eksisterende strøkskarakter. Å tillate bygg som er vesentlig høyere enn alt annet i omgivelsene, og til og med høyere enn hallen som rives, ivaretar ikke dette hensynet.

Subjektiv vurdering av synlighet: Utbyggers påstand om at høydene «ikke vil være særlig synlig fra det omkringliggende nærområdet» (pkt 6.6) stemmer ikke med opplevelsen fra naboeiendommer. Et bygg på 4 etasjer plassert høyt i terrenget vil være svært dominerende.

Prinsipielt: Det er ingen grunn til at dette prosjektet skal få dispensasjon fra kommuneplanens høydekrav i et etablert småhusområde på Trara. Jeg krever at prosjektet holder seg innenfor kommuneplanens ramme på maks 11,5 meter og helst langt lavere ut mot eksisterende bebyggelse.

2. Urimelige rammer for støy i anleggsperioden Planbeskrivelsen skisserer en svært omfattende anleggsperiode som inkluderer riving av en massiv betongkonstruksjon (Stjernehallen), sprenging/grunnarbeider i fjell, og etablering av parkeringskjeller.

I punkt 6.9.5 i planbeskrivelsen står det: «Støyende arbeider tillates ikke mellom klokken 23.00 og 07.00.» Dette innebærer i praksis at utbygger gis tillatelse til tungt, støyende arbeid frem til klokken 23.00 på kvelden.

Hensynet til beboere: Dette er et tettbygd boligområde med mange barnefamilier. At det skal kunne snekres, pigges, bores og rives betong frem til en time før midnatt er helt uakseptabelt og uforenlig med normal familietilværelse og nattesøvn.

Krav om begrensning: Jeg krever at reguleringsbestemmelsene strammes inn. Støyende arbeider må begrenses til normal arbeidstid 07.00–17.00 og det må være totalforbud mot støyende arbeid i helgene.

3. Innsigelse vedrørende trafikkbelastning og boligtetthet
Planforslaget legger opp til altfor mange boenheter (ca. 135) i forhold til hva veinettet og området tåler. Mine hovedinnvendinger er som følger:

Veinettet er ikke dimensjonert for denne belastningen Tilkomstveiene til planområdet er i dag smale boligveier. Selv om Stjernehallen har generert trafikk i forbindelse med arrangementer, har dette vært periodisk trafikk kveld og helg. En boligutbygging av denne størrelsen vil generere en konstant trafikkbelastning gjennom hele døgnet, og særlig i rushtiden om morgenen og ettermiddagen. Dagens veinett har ikke bredde eller standard til å håndtere en slik økning uten at det går ut over sikkerheten og fremkommeligheten.
Trafikksikkerhet og skolevei Området er preget av mange barnefamilier, og veiene rundt Stjernehallen fungerer som skolevei for elever til Trara skole og som ferdselsåre til barnehager. En så kraftig økning i antall biler vil utgjøre en betydelig risiko for myke trafikanter. Fortetting kan ikke gå på bekostning av barnas trygghet i eget nærmiljø.

Konklusjon Planforslaget legger opp til en for hard utnyttelse av tomten. Jeg ber om at:

Maksimal byggehøyde reduseres slik at den er i tråd med kommuneplanens arealdel (maks 11,5 meter), og at ingen bygg tillates å være høyere enn dagens ishall.

Bestemmelsene for anleggsperioden endres for å skjerme naboer mot støy på kveld og helg.

Utnyttelsesgraden reduseres kraftig. Hensynet til trafikksikkerhet, skolevei og eksisterende veinett tilsier at området ikke tåler den foreslåtte fortettingen.

Med hilsen,
Sven Hognestad
Moreneveien 17

Innsendt: 28.01.2026 23:12

Ref.nr: MJYNVG

Fredrikstad kommune

Rådhuset, Nygaardsgaten 14-16
1606 Fredrikstad
Telefon: 69 30 60 00
E-post: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Hjemmeside: https://www.fredrikstad.kommune.no

Offentlig høring - høringssvar

Innsender	
Innsender er: Privatperson	
Privatperson:	
Fornavn og ev. mellomnavn: Sissel Odde	
Etternavn: Steen	
Adresse: Utfarten 5	
Postnr.: 1605	Poststed: Fredrikstad
Mobilnr.: 99225218	E-postadresse: sisselosteen@gmail.com

Saken gjelder
Velg sak du vil gi høringssvar til: Forslag til detaljregulering for Stjernehallen, arealplanID 1218 - Sentrum, Høring og offentlig ettersyn
Saksnr.: 21/15154

Høringssvar

Merknad til planforslag for Stjernehallen – Innsigelse mot forhold til naboer, byggehøyder, anleggsperiode og trafikkbelastning

Jeg viser til varsel om offentlig ettersyn for detaljregulering av Stjernehallen (PlanID 1218). Som nabo til planområdet ønsker jeg å fremme innsigelse mot planforslaget.

Mine innvendinger retter seg mot fire hovedforhold: Uakseptable forhold til nærliggende bebyggelse, planlagt byggehøyde som bryter med kommuneplanen, støybelastningen knyttet til anleggsperioden og den økte biltrafikken.

1. Uakseptable forhold til nærliggende bebyggelse

I planbeskrivelsen punkt 6.6 beskrives det at «Mot eksisterende bebyggelse i øst og sør trapper bebyggelsen seg ned til 2,5 etasjer for å tilpasse seg høyden på den eksisterende bebyggelse» og i punkt 6.9.2 at «bebyggelsen framstår porøs og med siktlinjer til omkringliggende bebyggelse». Dette er svært positivt, men står imidlertid i uholdbar kontrast til de tillatte byggehøyder, antall enheter og spesielt planlagte byggehøyder i grensene av prosjektet. Jeg motsetter meg sterkt at boligprosjektet kommer så tett og massivt på naboene.

•For høyt og tett på: Høyden på rekkehusene i sør-enden av prosjektet «Pedersentunet» rager alt for høy over nabohusene. Dette vil redusere bokvaliteten og bomiljøet i nabolaget radikalt på grunn at husene er for tett på naboene og alt for høye sammenlignet med naboene.

•Veggen i enden av Utfarten: Rekkehusene i sørsiden av prosjektet, langs Ishallveien vil danne en massiv boligblokk og bryter sterkt mot småhus-bebyggelsen i nabolaget. Uten oppdeling vil dette føles som en veldig tydelig sperre mot marka og nabolaget.
•Stenger for Utfarten til marka: Utfarten stanser i dag i marka. Med de foreslåtte rekkehusene langs Ishallveien som kommer alt for tett på naboene i sør, stenges tilgangen til marka fra nabolaget og alle som benytter Utfarten til nettopp å spasere ut i marka.

2. Uakseptabelt avvik fra kommuneplanens høydebestemmelser
I planbeskrivelsens punkt 6.6 fremkommer det at utbygger planlegger bygg med høyder opp til 13,5 meter. Det innrømmes i teksten at: «Dette er et avvik fra kommuneplanenes arealdel på 2 meter.» (KPA tillater maks 11,5 meter).

Jeg motsetter meg dette avviket sterkt.
•Massiv endring av landskapet: Det kommer frem at de høyeste boligblokkene vil bli hele fem meter høyere enn dagens Stjernehall. Å erstatte en idrettshall med boligblokker som rager fem meter høyere enn dagens tak, vil medføre en dramatisk endring av områdets karakter.
•Brudd med småhuskarakteren på Trara: Trara er definert og oppleves som et småhusområde. Bebyggelsen rundt består i hovedsak av eneboliger og lav bebyggelse. Blokker på fire etasjer – som i tillegg plasseres på en høyde i terrenget – hører ikke hjemme her. Kommunens intensjon om fortetting må balanseres mot hensynet til eksisterende strøkskarakter. Å tillate bygg som er vesentlig høyere enn alt annet i omgivelsene, og til og med høyere enn hallen som rives, ivaretar ikke dette hensynet.
•Subjektiv vurdering av synlighet: Utbyggers påstand om at høydene «ikke vil være særlig synlig fra det omkringliggende nærområdet» (pkt 6.6) stemmer ikke med opplevelsen fra naboeiendommer. Et bygg på 4 etasjer plassert høyt i terrenget vil være svært dominerende.
•Prinsipielt: Det er ingen grunn til at dette prosjektet skal få dispensasjon fra kommuneplanens høydekrav i et etablert småhusområde på Trara. Jeg krever at prosjektet holder seg innenfor kommuneplanens ramme på maks 11,5 meter og helst langt lavere ut mot eksisterende bebyggelse.

3. Urimelige rammer for støy i anleggsperioden
Planbeskrivelsen skisserer en svært omfattende anleggsperiode som inkluderer riving av en massiv betongkonstruksjon (Stjernehallen), sprenging/grunnarbeider i fjell, og etablering av parkeringskjeller.

I punkt 6.9.5 i planbeskrivelsen står det: «Støyende arbeider tillates ikke mellom klokken 23.00 og 07.00.» Dette innebærer i praksis at utbygger gis tillatelse til tungt, støyende arbeid frem til klokken 23.00 på kvelden.
•Hensynet til beboere: Dette er et tettbygd boligområde med mange barnefamilier. At det skal kunne snekres, pigges, bores og rives betong frem til en time før midnatt er helt uakseptabel og uforenlig med normal familietilværelse og nattesøvn.
•Krav om begrensning: Jeg krever at reguleringsbestemmelsene strammes inn. Støyende arbeider må begrenses til normal arbeidstid 07.00–17.00 og det må være totalforbud mot støyende arbeid i helgene.

4. Innsigelse vedrørende trafikkbelastning og boligtetthet
Planforslaget legger opp til altfor mange boenheter (ca. 135) i forhold til hva veinettet og området tåler. Mine hovedinnvendinger er som følger:
•Veinettet er ikke dimensjonert for denne belastningen Tilkomstveiene til planområdet er i dag smale boligveier. Selv om Stjernehallen har generert trafikk i forbindelse med arrangementer, har dette vært periodisk trafikk kveld og helg. En boligutbygging av denne størrelsen vil generere en konstant trafikkbelastning gjennom hele døgnet, og særlig i rushtiden om morgenen og ettermiddagen. Dagens veinett har ikke bredde eller standard til å håndtere en slik økning uten at det går ut over sikkerheten og fremkommeligheten.

•Trafikksikkerhet og skolevei Området er preget av mange barnefamilier, og veiene rundt Stjernehallen fungerer som skolevei for elever til Trara skole og som ferdselsåre til barnehager. En så kraftig økning i antall biler vil utgjøre en betydelig risiko for myke trafikanter. Fortetting kan ikke gå på bekostning av barnas trygghet i eget nærmiljø.

Konklusjon
Planforslaget legger opp til en for hard utnyttelse av tomten. Jeg ber om at:
•Byggehøyden på sør-siden av «Pedersentunet» reduseres med en etasje, at den lange rekkehus-blokken deles opp, og at bygningene trekkes lenger inn på tomten.
•Maksimal byggehøyde reduseres slik at den er i tråd med kommuneplanens arealdel (maks 11,5 meter), og at ingen bygg tillates å være høyere enn dagens ishall.
•Bestemmelsene for anleggsperioden endres for å skjerme naboer mot støy på kveld og helg.
•Utnyttelsesgraden reduseres kraftig. Hensynet til trafikksikkerhet, skolevei og eksisterende veinett tilsier at området ikke tåler den foreslåtte fortettingen.

se også vedlagte

Med hilsen,

Sverre Magnus Joki og Sissel Odde Steen

Dokumentasjon

Last opp dokumentasjon
Merknad til planforslag for Stjernehallen.pdf

Merknad til planforslag for Stjernehallen – Innsigelse mot forhold til naboer, byggehøyder, anleggsperiode og trafikkbelastning

Jeg viser til varsel om offentlig ettersyn for detaljregulering av Stjernehallen (PlanID 1218). Som nabo til planområdet ønsker jeg å fremme innsigelse mot planforslaget.

Mine innvendinger retter seg mot fire hovedforhold: Uakseptable forhold til nærliggende bebyggelse, planlagt byggehøyde som bryter med kommuneplanen, støybelastningen knyttet til anleggsperioden og den økte biltrafikken.

1. Uakseptable forhold til nærliggende bebyggelse

I planbeskrivelsen punkt 6.6 beskrives det at «Mot eksisterende bebyggelse i øst og sør trapper bebyggelsen seg ned til 2,5 etasjer for å tilpasse seg høyden på den eksisterende bebyggelse» og i punkt 6.9.2 at «bebyggelsen framstår porøs og med siktlinjer til omkringliggende bebyggelse». Dette er svært positivt, men står imidlertid i uholdbar kontrast til de tillatte byggehøyder, antall enheter og spesielt planlagte byggehøyder i grensene av prosjektet. Jeg motsetter meg sterkt at boligprosjektet kommer så tett og massivt på naboene.

- **For høyt og tett på**: Høyden på rekkehusene i sør-enden av prosjektet «Pedersentunet» rager alt for høy over nabohusene. Dette vil redusere bokvaliteten og bomiljøet i nabolaget radikalt på grunn at husene er for tett på naboene og alt for høye sammenlignet med naboene.
- **Veggen i enden av Utfarten**: Rekkehusene i sørsiden av prosjektet, langs Ishallveien vil danne en massiv boligblokk og bryter sterkt mot småhus-bebyggelsen i nabolaget. Uten oppdeling vil dette føles som en veldig tydelig sperre mot marka og nabolaget.
- **Stenger for Utfarten til marka**: Utfarten stanser i dag i marka. Med de foreslåtte rekkehusene langs Ishallveien som kommer alt for tett på naboene i sør, stenges tilgangen til marka fra nabolaget og alle som benytter Utfarten til nettopp å spasere ut i marka.

2. Uakseptabelt avvik fra kommuneplanens høydebestemmelser

I planbeskrivelsens punkt 6.6 fremkommer det at utbygger planlegger bygg med høyder opp til **13,5 meter**. Det innrømmes i teksten at: *«Dette er et avvik fra kommuneplanenes arealdel på 2 meter.»* (KPA tillater maks 11,5 meter).

Jeg motsetter meg dette avviket sterkt.

- **Massiv endring av landskapet:** Det kommer frem at de høyeste boligblokkene vil bli hele fem meter høyere enn dagens Stjernehall. Å erstatte en idrettshall med boligblokker som rager fem meter høyere enn dagens tak, vil medføre en dramatisk endring av områdets karakter.
- **Brudd med småhuskarakteren på Trara**: Trara er definert og oppleves som et småhusområde. Bebyggelsen rundt består i hovedsak av eneboliger og lav bebyggelse. Blokker på fire etasjer – som i tillegg plasseres på en høyde i terrenget – hører ikke hjemme her. Kommunens intensjon om fortetting må balanseres mot hensynet til eksisterende strøkskarakter. Å tillate bygg som er vesentlig høyere enn alt annet i omgivelsene, og til og med høyere enn hallen som rives, ivaretar ikke dette hensynet.
- **Subjektiv vurdering av synlighet:** Utbyggers påstand om at høydene «ikke vil være særlig synlig fra det omkringliggende nærområdet» (pkt 6.6) stemmer ikke med opplevelsen fra naboeiendommer. Et bygg på 4 etasjer plassert høyt i terrenget vil være svært dominerende.
- **Prinsipielt**: Det er ingen grunn til at dette prosjektet skal få dispensasjon fra kommuneplanens høydekrav i et etablert småhusområde på Trara. Jeg krever at prosjektet holder seg innenfor kommuneplanens ramme på maks 11,5 meter og helst langt lavere ut mot eksisterende bebyggelse.

3. Urimelige rammer for støy i anleggsperioden

Planbeskrivelsen skisserer en svært omfattende anleggsperiode som inkluderer riving av en massiv betongkonstruksjon (Stjernehallen), sprenging/grunnarbeider i fjell, og etablering av parkeringskjeller.

I punkt 6.9.5 i planbeskrivelsen står det: «*Støyende arbeider tillates ikke mellom klokken 23.00 og 07.00.*» Dette innebærer i praksis at utbygger gis tillatelse til tungt, støyende arbeid frem til klokken 23.00 på kvelden.

- **Hensynet til beboere:** Dette er et tettbygd boligområde med mange barnefamilier. At det skal kunne snekres, pigges, bores og rives betong frem til en time før midnatt er helt uakseptabelt og uforenlig med normal familietilværelse og nattesøvn.
- **Krav om begrensning:** Jeg krever at reguleringsbestemmelsene strammes inn. Støyende arbeider må begrenses til normal arbeidstid 07.00–17.00 og det må være totalforbud mot støyende arbeid i helgene.

4. Innsigelse vedrørende trafikkbelastning og boligtetthet

Planforslaget legger opp til altfor mange boenheter (ca. 135) i forhold til hva veinettet og området tåler. Mine hovedinnvendinger er som følger:

- **Veinettet er ikke dimensjonert for denne belastningen** Tilkomstveiene til planområdet er i dag smale boligveier. Selv om Stjernehallen har generert trafikk i forbindelse med arrangementer, har dette vært periodisk trafikk kveld og helg. En boligutbygging av denne størrelsen vil generere en konstant trafikkbelastning gjennom hele døgnet, og særlig i rushtiden om morgenen og ettermiddagen. Dagens veinett har ikke bredde eller standard til å håndtere en slik økning uten at det går ut over sikkerheten og fremkommeligheten.
- **Trafikksikkerhet og skolevei** Området er preget av mange barnefamilier, og veiene rundt Stjernehallen fungerer som skolevei for elever til Trara skole og som ferdselsåre til barnehager. En så kraftig økning i antall biler vil utgjøre en betydelig risiko for myke trafikanter. Fortetting kan ikke gå på bekostning av barnas trygghet i eget nærmiljø.

Konklusjon

Planforslaget legger opp til en for hard utnyttelse av tomten. Jeg ber om at:

- Byggehøyden på sør-siden av «Pedersentunet» reduseres med en etasje, at den lange rekkehus-blokken deles opp, og at bygningene trekkes lenger inn på tomten.
- Maksimal byggehøyde reduseres slik at den er i tråd med kommuneplanens arealdel (maks 11,5 meter), og at ingen bygg tillates å være høyere enn dagens ishall.
- Bestemmelsene for anleggsperioden endres for å skjerme naboer mot støy på kveld og helg.
- Utnyttelsesgraden reduseres kraftig. Hensynet til trafikksikkerhet, skolevei og eksisterende veinett tilsier at området ikke tåler den foreslåtte fortettingen.

Med hilsen,

Sverre Magnus Joki og Sissel Odde Steen

Innsendt: 28.01.2026 21:52

Ref.nr: KMVUGW

Fredrikstad kommune

Rådhuset, Nygaardsgaten 14-16
1606 Fredrikstad
Telefon: 69 30 60 00
E-post: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Hjemmeside: https://www.fredrikstad.kommune.no

Offentlig høring - høringssvar

Innsender

Innsender er:
Privatperson

Privatperson:

Fornavn og ev. mellomnavn: Thomas	
Etternavn: Haugan-Hepsø	
Adresse: Åsebråtveien 5	
Postnr.: 1605	Poststed: Fredrikstad
Mobilnr.: +4797664491	E-postadresse: thohep@gmail.com

Saken gjelder

Velg sak du vil gi høringssvar til:
Forslag til detaljregulering for Stjernehallen, arealplanID 1218 - Sentrum, Høring og offentlig ettersyn

Saksnr.:
21/15154

Høringssvar

Saksnummer 2021/15154 Detaljregulering for Stjernehallen.

Vi viser til varsel om offentlig ettersyn for detaljregulering av Stjernehallen (PlanID 1218). Vi ønsker med dette å fremme merknader til planforslaget.

Våre innvendinger retter seg mot fire hovedforhold:
1.Avvik fra kommuneplanens bestemmelser om byggehøyde
2.Støy og belastninger i anleggsperioden
3.Konsekvenser for bynært friluftsliv og grønnstruktur
4.Trafikkbelastning og for høy utnyttelse av tomten

1. Avvik fra kommuneplanens høydebestemmelser
I planbeskrivelsen punkt 6.6 fremgår det at det planlegges bebyggelse med høyder opp til 13,5 meter. Det er samtidig erkjent at dette innebærer et avvik på 2 meter fra kommuneplanens arealdel, som tillater maksimal byggehøyde på 11,5 meter.
Vi stiller oss sterkt kritisk til dette avviket.

Den planlagte bebyggelsen vil bli opptil fem meter høyere enn dagens Stjernehall, og vil medføre en betydelig og

uheldig endring av landskapsbildet. Trara er et veletablert småhusområde, kjennetegnet av eneboliger og gjennomgående lav bebyggelse. Oppføring av boligblokker i fire etasjer, plassert høyt i terrenget, representerer et klart brudd med områdets eksisterende karakter og skala.

Kommunens mål om fortetting må veies opp mot hensynet til etablerte bomiljøer. Det å tillate bebyggelse som er vesentlig høyere enn den omkringliggende strukturen, og høyere enn ishallen som foreslås revet, fremstår etter vår vurdering som uforenlig med disse hensynene.

Utbyggers vurdering av at bebyggelsen «ikke vil være særlig synlig» fra nærområdene samsvarer heller ikke med beboernes opplevelse. Bygninger i denne høyden vil være dominerende både visuelt og gjennom økt lysforurensning, særlig mot nærliggende friluftsområder og Bjørndalsdammene.

Det foreligger ikke noe grunnlag til at dette prosjektet skal få dispensasjon fra kommuneplanens høydekrav i et etablert småhusområde på Trara. Vi forventer at prosjektet holder seg innenfor kommuneplanens ramme på maks 11,5 meter og helst langt lavere ut mot eksisterende bebyggelse.

2. Støy og belastning i anleggsperioden
Planforslaget legger til rette for en langvarig og særlig belastende anleggsperiode, som omfatter rivning av betongkonstruksjoner, sprengningsarbeider i fjell samt etablering av parkeringskjeller. Arbeidene vil medføre betydelig støy, vibrasjoner og økt tungtransport over tid, med vesentlige konsekvenser for nærliggende boliger.

I planbeskrivelsens punkt 6.9.5 åpnes det for støyende anleggsarbeid frem til kl. 23.00. Dette er i strid med intensjonene i Miljødirektoratets retningslinje T-1442, som skal sikre at støyforhold ikke gir helseskadelige eller sterkt belastende virkninger i boligområder. Å tillate omfattende anleggsstøy sent på kveldstid vurderes som særlig uheldig i et tettbygd bo-område med mange barnefamilier

Støy fra pigging, boring, sprenging og tungtransport på kveldstid vil kunne få direkte negative konsekvenser for barns søvn, restitusjon og hverdagsfungering, samt for beboernes generelle helse og trivsel. Etter vår vurdering er det ikke tilstrekkelig redegjort for hvordan hensynet til barn, oppvekstmiljø og bokvalitet skal ivaretas i anleggsperioden.

Vi ønsker vi at reguleringsbestemmelsene strammes inn, slik at:

•Støyende arbeid kun tillates i tidsrommet kl. 07.00–17.00 på hverdager
•Det innføres totalforbud mot støyende anleggsarbeid på kvelder, netter og i helger

3: Bynært friluftsliv, grønnstruktur og markagrense

Endring av markagrensa og midlertidig parkering:
Den midlertidige parkeringsplassen vest for Stjernehallen ble etablert med klare forutsetninger om at inngrepet skulle være reversibelt, uten sprengning eller varige terrenginngrep. Området var ment tilbakeført til grønnstruktur.

Markagrensen gikk i flere år i vestveggen av Stjernehallen. Flytting av markagrensen i kommuneplanen i 2007 fremstår som en administrativ/teknisk endring uten politisk behandling eller offentlig høring. Etter vår vurdering er flyttingen ikke formelt vedtatt, og gjeldende markagrense går fortsatt i vestveggen av Stjernehallen.
Forslaget til ny reguleringsplan åpner for boligbebyggelse med inntil 11,5 meters høyde og en samlet bygningslengde på om lag 160 meter, det dobbelte av dagens bebyggelse. Dette representerer en vesentlig oppskalering i volum og lengde.

Bjørndalsdammene:
Dette er et svært viktig bynært friluftsområde, både for dagens og ikke minst fremtidige innbyggere i Fredrikstad. Området må skjermes mot dominerende boligbebyggelse, visuelle inngrep og lysforurensning fra Stjernehalltomta. Dersom dette ikke ivaretas, vil tiltaket kunne påføre et uerstattelig tap av kvaliteter i et høyt verdsatt friluftsområde. Turveien rundt Bjørndalsdammene er ett av få lett tilgjengelige friluftsområder som blant annet har høy grad av tilgjengelig på grunn av god universell utforming.

Statlig sikret friluftsområder:
Stjernehalltomta ligger tett på viktig bynært friluftsliv. Dette området er så viktig at det er blitt statlig sikret. Definisjoner på dette er: «Statlig sikrede friluftsområder er områder som er kjøpt eller sikret av staten for å bevare og sikre allmennhetens tilgang til friluftsliv. Områdene skal være tilgjengelige for alle, brukes til rekreasjon og naturopplevelser, og forvaltes slik at natur- og friluftsverdier tas vare på over tid.»

Miljødirektoratet kartlagte friluftslivsområde:
Stjernehalltomta er tett på et område som for byens befolkninger gjennom Miljødirektoratets kartlegging av friluftsområde er vedtatt som «Svært viktig friluftsområde».

Konsekvenser av tidligere vedtak på Trara – Bratliparken:
Vi ønsker å vise til boligprosjektet ved Bratliparken, vedtatt og gjennomført i 2022, med Bratliparken AS som utbygger. Prosjektet omfatter boligblokker på inntil fire etasjer, med tre toppleiligheter, plassert i direkte tilknytning til Bratliparken. Etter vårt syn er det nettopp denne fjerde/toppetasjen som har vært utslagsgivende for prosjektets negative konsekvenser. Vedtaket om fire etasjer har medført en varig og uopprettelig forringelse av parkens landskapsmessige og opplevelsesmessige kvaliteter, der hensynet til et svært begrenset antall boliger er prioritert på bekostning av byens befolkning og allmennhetens tilgang til og opplevelse av bynært friluftsliv.

Vi mener at planforslaget tar seg til rette i et område som vi oppfatter ligger innenfor markagrensa. Forslaget slik det legges fram vil bidra til store terreng- og uerstattelige naturinngrep tett inn mot den viktige grønne korridoren som i dag går fra byen til Bratliparken og videre opp Bjørndalen og Fredrikstadmarka. Samt at planbeskrivelsen i liten grad ivaretar de viktige natur- og friluftsverdiene i områdene rundt Stjernehalltomta. Særlig gjelder dette konsekvensene av høy og tett boligbebyggelse i umiddelbar nærhet til marka og tilgrensende friluftsområder. Samlet sett innebærer planforslaget en forringelse av grønnstruktur, landskap og bynært friluftsliv, i strid med hensynet til allmennhetens bruk av området.

4. Trafikkbelastning og utnyttelsesgrad
Planforslaget legger opp til om lag 135 boenheter. Dette er etter vår vurdering langt mer enn tidligere forslag i området og hva det eksisterende veinettet tåler.

Tilkomstveiene er smale boligveier, som i dag er tilpasset begrenset trafikk. Trafikken knyttet til Stjernehallen har vært periodisk, mens en boligutbygging av denne størrelsen vil gi kontinuerlig trafikk gjennom hele døgnet, med særlig belastning i rushtidene.

Området benyttes som skolevei og ferdselsåre for barn til Trara skole og nærliggende barnehager. En betydelig økning i biltrafikk vil svekke trafikksikkerheten for myke trafikanter og kan ikke aksepteres. Det er mange barn som leker og ferdes i Ishallveien, Moreneveien og Åsebråtveien. Det vil i byggeperioden være høy grad av tunge kjøretøyer i området. Et fortau fra avkjøringen til planområdet, ned langs Ishallveien til Åsebråtveien, skal være sikret opparbeidet før byggearbeidene starter.

Traraveien som i dag har fartsgrense 40 bør reduseres til 30 og at det etableres fartsreduserende tiltak som fartsdumper for å bøte på økende trafikk.

Konklusjon fra Trara velforening er at planforslaget legger opp til en for hard utnyttelse av tomten.

Trara velforening ber om at:

●Maksimal byggehøyde reduseres slik at den er i tråd med kommuneplanens arealdel og planutvalgets vedtak (maks 11,5 meter), og at ingen bygg tillates å være høyere enn dagens ishall.

●Bestemmelsene for anleggsperioden endres for å skjerme naboer mot støy på kveld og helg.

●Utnyttelsesgraden reduseres, det må bygges færre boenheter. Hensynet til natur gjennom høyder og antall bygg, trafikksikkerhet, skolevei og eksisterende veinett tilsier at området ikke tåler den foreslåtte fortettingen.

●Fortau skal etableres fra planområdet ned til Åsebråtveien som ett rekkefølgekrav før selve byggeprosjektet kan starte.

Vennlig hilsen,

Thomas Haugan-Hepsø
Tone Haugan-Hepsø

Dokumentasjon

Last opp dokumentasjon

Innsendt: 28.01.2026 19:11

Ref.nr: KEPMMM

Fredrikstad kommune

Rådhuset, Nygaardsgaten 14-16
1606 Fredrikstad
Telefon: 69 30 60 00
E-post: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Hjemmeside: https://www.fredrikstad.kommune.no

Offentlig høring - høringssvar

Innsender

Innsender er:
Privatperson

Privatperson:

Fornavn og ev. mellomnavn	Tor-Åge
Etternavn	Schei
Adresse	Moreneveien 18
Postnr.	1605
Poststed	Fredrikstad
Mobilnr.	+4795258557
E-postadresse	torageschei@gmail.com

Saken gjelder

Velg sak du vil gi høringssvar til
Forslag til detaljregulering for Stjernehallen, arealplanID 1218 - Sentrum, Høring og offentlig ettersyn

Saksnr.
21/15154

Høringssvar
Det må etableres ny tilkomst i byggefasen OG etter etablering.for nytt boligområde utenom etablert bebyggelse på Trara. Med 135 boliger blir det mye og farlig trafikk i et allerede sterkt trafikkert område. Det må kreves belysning som ikke skaper ytterligere lysforurensing. Maks høyde på bebyggelse bør ikke overstige dagens høyde på stjernehallen.

Dokumentasjon

Last opp dokumentasjon

Innsendt: 29.01.2026 22:02

Ref.nr: OQLAIK

Fredrikstad kommune

Rådhuset, Nygaardsgaten 14-16
1606 Fredrikstad
Telefon: 69 30 60 00
E-post: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Hjemmeside: https://www.fredrikstad.kommune.no

Offentlig høring - høringssvar

Innsender

Innsender er:
Privatperson

Privatperson:

Fornavn og ev. mellomnavn	Øystein
Etternavn	Buran
Adresse	Solheimsveien 33
Postnr.	1605
Poststed	Fredrikstad
Mobilnr.	40290955
E-postadresse	oysteinburan@proton.me

Saken gjelder

Velg sak du vil gi høringssvar til
Forslag til detaljregulering for Stjernehallen, arealplanID 1218 - Sentrum, Høring og offentlig ettersyn

Saksnr.
21/15154

Høringssvar

Det er svært vanskelig å vurdere høyde og omfang på planlagt utbygging, sammenligna med dagens situasjon. Reguleringa bør forholde seg til maksimal byggehøyde (maks 11,5 meter).

Dette er et eksisterende boligområde. Anleggsperioden må antas å strekke seg over lang tid. Det kan ikke være støyende arbeid sent og tidlig gjennom lange tider, og anleggsperioden må tilpasses så det skjermer naboer mot støy på kveld og helg. Foreslåtte tidspunkt vil skape for store ulemper.

Det bør begrenses p-plasser til 1 per boenhet, for å redusere trafikkmengden, og innføres 30-sone i et større område, med tilhørende fartsreduserend tiltak.

Dokumentasjon

Last opp dokumentasjon

INNKOMNE UTTALELSER ETTER 1.GANGS HØRING

Uttalelser etter høring og offentlig ettersyn 08.09.2026

Forslag til detaljregulering for Stjernehallen, plan ID 1218

Ovennevnte reguleringsplanforslag har lagt ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 04.12.2025 til 29.01.2026.

Innkomne merknader

1. Østfold fylkeskommune
2. Statens vegvesen
3. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus
4. Bane NOR
5. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
6. Norges vassdrags og energidirektorat
7. Råd for personer med funksjonsnedsettelse og Eldrerådet
8. Mattilsynet
9. Trara lokalsamfunn
10. Trara velforening
11. Venneforeningen Trara
12. Fredrikstad Skiklubb
13. FAU Trara Skole
14. Anne Nygren
15. Anne Nygren og Leif Erik Irgens Ellingsen
16. Bente Bjørnstad
17. Bjørg Liljedal
18. Dag Roar Forsth Lie og Kristine Birkeland Gustavsen
19. Else M. Uttgaard
20. Eva Slørdal Conradi
21. Fredrik Borud
22. Hege Fay Stene

23. Heidi Gomnæs
24. Henrik Sørensen
25. Håvard Maurstad
26. Ingrid Oldervik
27. Irene Strand Østli og Åge Frydenberg
28. Jeanette Syversen
29. Jenny Charlotte Flink
30. Jens L. Mathiasen
31. Karoline Jensen
32. Kristin Andersen og Gjermund Bråten
33. Lene Merete Roer
34. Michel Gascoin og Charlotte Bråten
35. Natalie Marie Engen og Andreas Engen
36. Nina Antonsen
37. Siri Harsem Angelsen
38. Sven Hognestad
39. Sverre Magnus Joki og Sissel Odde Steen
40. Thomas Haugan-Hepsø og Tone Haugan-Hepsø
41. Tor-Åge Schei
42. Øystein Buran

Innkommet merknad etter frist:

43. Teknisk forvaltning – renovasjon

Dato 07.05.2026

Avsender	Merknad	Tilsvar
Østfold fylkeskommune Dato: **29.01.2026**	**Barn og unge samt medvirkning:** • Fylkeskommune anbefaler at krav til arealer for lek sikres i plankartet, slik at det er mulig å sikre kommunens kvalitetskrav, og bidra til gode bo- og oppvekstmiljøer. • 200 m^2 av felles lekeareal innenfor KBA1 kan ligge på KBA3. Dette fører til at flere vil krysse turdraget/nærmiljøparken og gatetunet med adkomst til parkeringsanlegget. Fylkeskommune ber kommunen vurdere om dette bør endres, slik at det i stedet bør legges til rette for noe redusert bebyggelse innenfor KBA1. • «*det tillates oppført overdekket sykkelparkering, og konstruksjoner som pergola og drivhus utenfor byggegrense. Utvendig trapp for adkomst til boliger i 2. etasje tillates etablert utenfor byggegrense*». Fylkeskommunen mener at det må presiseres at unntakene ikke gjelder inn i turdrag/nærmiljøparken, kun innenfor formål bebyggelse og anlegg KBA1, KBA2 og KBA3.	• Merknaden tas ikke til etterretning. Krav til lekeplasser er sikret i bestemmelsene, og det er ikke nødvendig å sikre i kart. Kommunes kvalitetskrav gjelder for både kart og bestemmelser. • Merknaden tas til etterretning. Det tillates ikke bygg høyede enn 11,5 meter, noe som vil redusere bebyggelsen innenfor KBA1. Det er derfor ikke nødvendig med en bestemmelse som tillater utomhusarealer tilhørende KBA1 i KBA3. Man kan bevege seg mellom KBA1 og KBA3 uten å krysse gatetunet og inngangen til p-kjeller. Den naturlige veien å bevege seg mellom KBA1 og KBA 3 er via vei #4. For å oppnå tilstrekkelig trafikksikkerhet for barn og unge når de beveger seg i nærmiljøparken og må krysse gatetunet, er det sikret i bestemmelser at gatetunet har tydelig fotgjengerovergang. Denne løsningen er diskutert med kommunen i forbindelse med at nærmiljøpark ligger på begge sider av gatetunet. • Merknaden tas til etterretning. Bestemmelsen gjelder for KBA1, KBA2 og KBA3, det er derfor ikke hjemmel å bygge utenfor formålet i bestemmelsen.

	• På felt KBA2 og KBA3 er det vist adkomst til boligene rett fra vei KV2 i nord, og over fortau ved KV1 i sør. Dette vil kunne føre til trafikkfarlige situasjoner, spesielt med tanke på skoleelever. Det er positivt at illustrasjonene viser carport, siden det ofte oppleves mer oversiktlig. Det bør vurderes om det bør legges offentlige arealer direkte fra veien Utfarten/Ishallveien siden det ikke er utkjøringer denne veien.	• Merknaden tas ikke til etterretning. Løsningen med fortau på en side er diskutert med vei-og trafikkansvarlig konsulent i prosjektet, og valgt løsning med fortau inn mot boliger er vurdert å være den mest trafikksikre løsningen. Et alternativ ville vært å legge fortau på motsatt side av KV1, men denne løsning er vurdert mer trafikkfarlig da skoleelever fra disse boligene ville måtte krysse veien for å komme til fortauet.
	• Fylkeskommunen bemerker at mange barn og unge krysser over Oredalenområdet, via sti fra Oredalsåsen og på nedsiden av dam 2. De som bor på denne delen av Trara, går da gjennom planområdet eller over parkeringsplassen nord for planområdet. Det er derfor viktig å se på trygge sammenhenger, siden passeringene gjerne sammenfaller med innkjøringen til parkeringsanlegget via gatetunet. Gatetunet er også adkomst til parkeringsanlegg, og det framgår av planbeskrivelsen at det kan bli inntil 81 kjøretøy per time. Dette sammenfaller gjerne med de periodene barn går til og fra skole, eller leker etter skoletid.	• Merknaden tas ikke til etterretning. Det er i prosjektet lagt stor vekt på hvordan barn og unge kan bevege seg på og turstier fra nærliggende nabolag gjennom planområdet, samt internt i planområdet uten at trafikkfarlige situasjoner kan oppstå. Det er redegjort for hvordan barn og unge kan bevege seg bilfritt gjennom planområdet i planbeskrivelsen.
	• Fylkeskommunen ber kommunen vurdere om det bør stilles et rekkefølgekrav til at Stjernehallen ikke kan rives, før det er etablert en ny ishall som erstatningsareal for Stjernehallen.	• Merknaden tas til etterretning. Forholdet er ivaretatt gjennom rekkfølgekrav som krever at aktivitetene i Stjernehallen skal være flyttet og det er avklart at bygget skal rives før det kan gis rammetillatelse innenfor KBA1-3.
	• Det ikke kapasitet på skole og barnehage. Kommunen bør derfor vurdere om det er ønskelig å legge til rette for nye boliger, før dette er sikret.	• Merknaden tas til etterretning. Kapasiteten har blitt bedre ved nærliggende skoler siden oppstarten av planarbeidet. Trara skole har p.t. en oppfyllingsgrad på 88%, og Kvernhuset ungdomsskole har p.t. en oppfyllingsgrad på 97%. Det vil innarbeides en bestemmelse som sikrer at det må

		dokumenteres at det finnes tilstrekkelig skolekapasitet før det kan gis rammetillatelse til nye boenheter innenfor planområdet.
	Utnytting og høyder • Vi vil anbefale at det som kompensasjon før økt maksimal høyde, sikres arealer med tykkere dekke over parkering, slik at det er mulig å få trær med større høyde, som kan få høyde tilsvarende bebyggelsen og dermed dempe synligheten. Det mener det bør settes av minimum 1,5 meters dekketykkelse for å sikre dette.	• Merknaden tas delvis til etterretning. Byggehøyder reduseres til totalt 11,5 meter innenfor planområdet. 1,5 meters dekketykkelse p-kjeller vil gi høyere bebyggelse totalt, da bebyggelsen i KBA3 forholder seg til eksisterende terreng og høyde på eksiterende isflate i Stjernehallen. Det vil innarbeides i bestemmelsene at det skal være mulig å stedvis etablere dekketykkelse opp til 1,5 meter for å sikre etablering av store trær.
	• Fylkeskommunen ber kommunen vurdere om høyden bør sikres på andre måter, for å sikre at det ikke samtidig kan fylles på mer masse/at terrenget heves, slik at området og med det også bebyggelsen, blir liggende høyere, til større ulempe for naboene.	• Merknaden tas ikke til etterretning. Forslagsstiller vurderer at punktet er tilstrekkelig sikret gjennom bestemmelse 3.2, som sikrer at bebyggelsen skal planlegges ut fra byggetomtens topografi og legges naturlig i terreng. Bruk av skjæringer og fyllinger skal begrenses
	Hensyn til felles planlegging • Fylkeskommunen påpeker at adkomst til marka ikke er sikret tilstrekkelig når parkeringsplassen er tatt ut av planen, fordi veien KV2 ikke sikrer dette. KV2 er foreslått fram til nordøstre hjørnet i planen, men det er så vidt vi vet, ikke en vei videre opp til parkeringen der i dag, se google earth mai 2024. Det er også en del høydeforskjell fra der veien KV2 er vist, og opp til dagens parkering som på denne delen ligger på en fylling.	• Merknaden er tatt til etterretning og det vil redegjøres for løsning i planforslaget. Adkomsten til marka gjennom rekkefølgebestemmelse og ny tilførselsvei KV2 er prosjektert for å treffe i riktig kotehøyde på eksisterende parkeringsplass, men fra en litt annen kant enn dagens tilførselsvei. Det vil bli behov for å gjøre noen mindre tiltak i form av ny tilkomsttrase inne på parkeringsplassen for å treffe den nye veien. Løsning er diskutert med kommunen som er inforstått med at mindre tiltak må gjøres på adkomsten til markaparkeringen.
	• Kommunen må vurdere hvordan det nå kan sikres, slik at hensikten ved en utfartsparkering for turområdet ivaretas. Mobilitetsplan viser også veien til parkering, og vi etterspør	• Merknaden er tatt til etterretning og det vil redegjøres for løsning i planforslaget. Adkomsten er tilstrekkelig ivaretatt og vil bli beskrevet i revidert planbeskrivelse.

	om adkomst til utfartsparkeringen er tilstrekkelig vurdert i revidert planforslag	
	• Vi ber kommunen sikre at bebyggelsen med tilhørende funksjoner som trapper, sykkelparkering med mer ikke blir liggende helt inntil LNF- området i nord.	• Merknaden tas til etterretning og vil innarbeides i reguleringsbestemmelsene.
	Øvrige forhold • Det er vist til Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet - Lovdata og Statlige planretningslinjer for klima og energi - Lovdata fra 2024. Samtidig er de eldre planretningslinjene gjengitt i §§ 4.4.2 og 4.4.4, og disse er erstattet. Vi mener at de eldre SPRene bør fjernes fra planbeskrivelsen, og temaene som nevnes bør flettes inn i teksten tilpasset de gjeldende retningslinjene.	• Merknaden er tatt til etterretning.
	Føringer i planen • Vi vil anbefale kommunen å vurdere om enkelte forutsetningene skal være bindende i planen, f.eks. saltak og materialer, samt opparbeiding av utearealer. Begrepet veiledende kan tolkes veldig ulikt.	• Merknaden tas ikke til etterretning. Krav til saltak er sikret i bestemmelse 5.3.4, hvor også materialbruk og fargepalett er tilstrekkelig sikret.
	Vegetasjon og synlighet • Fylkeskommunen etterspør om aska, merket som eksisterende tre som skal bevares, er tilstrekkelig sikret i planen. Aska ligger delvis innenfor bestemmelsesområde # 3, der det kan planlegges for regnbed. Vi etterspør om aska tåler dette. Vi anbefaler at § 8.2 Bevaring naturmiljø (H560) styrkes, slik at eksisterende ask i KBA3 er mulig å bevare.	• Merknaden tas til etterretning og vil innarbeides i planforslaget. Treet står rett ved siden av synlig svaberg, og rotsonen strekker seg trolig mer mot sør. Treet står på et høyere terrengnivå enn nivået hvor regnbedet skal etableres. Se figur 23 i planbeskrivelsen. Bestemmelsenes § 8.2 styrkes med følgende tillegg: *«Det skal ikke foretas inngrep som kan skade rotsystem, stamme eller krone. Rotsone skal sikres/skjermes i byggeprosessen med gjerde slik at skade unngås.»*

	• Det er vist trær over parkeringsanlegg, men vi etterspør om det er tilstrekkelig dybde. Det står minimum 50 cm vekst- og drenslag, og parkeringskjeller skal tåle min 80 cm jorddybde. Vi vil anbefale at det settes av minimum 1,5 meter for å få trær med tilstrekkelig høyde. Trær bidrar til å dempe bebyggelsens høyde, og det viktig at det legges til rette for høyere trær når det foreslås avvik fra gjeldende kommuneplan, som et kompenserende tiltak.	• Merknaden tas til etterretning og vil delvis innarbeides i planforslaget. Det vil innarbeides i bestemmelsene at det skal være mulig å stedvis etablere dekketykkelse opp til 1,5 meter for å sikre store trær.
	• Illustrasjonene som viser fjernvirkning, er litt utydelige. Det er derfor vanskelig å se omfanget når bebyggelsen har tilnærmet samme farge som skyene/himmelen.	• Merknaden tas til etterretning og illustrasjoner er revidert.
	• Vi ber kommunen vurdere om det er behov for å erstatte sivilforsvarets funksjon som nå rives, jf. endret verdenssituasjon.	• Merknaden tatt til følge. Sivilforsvaret har i flyttet i tiden planarbeidet har pågått. Planbeskrivelsen revideres slik at korrekt info foreligger.
2. Statens vegvesen Dato 13.01.26	**Universell utforming** • I bestemmelse 5.3.7 om bilparkering anbefaler vi å skrive «parkering for forflytningshemmede » i stedet for «HC-parkering». I tillegg bør det settes krav i bestemmelsene om at plassene skal være 4,5 meter brede og 6 meter lange for å sikre plass til ut- og innstigning.	• Merknaden tas delvis til etterretning. Det endres til parkering for forflytningshemmede, men størrelse på p-plass er regulert i TEK og det er ikke behov for å regulere dette på reguleringsnivå.
	• I bestemmelse 5.3.7 om parkering er det et krav at 5 % av parkeringsplassene skal være for forflytningshemmede (HC-parkering). Vi mener dette ikke oppfyller kravet i bestemmelse 16.2 i kommuneplanens arealdel 2023-2035. Der er kravet minimum 0,1 plass per boenhet.	• Merknaden tas til etterretning

	Frisikt • Sammenkoblingen mellom Ishallveien (kommunal) o_KV1 blir et kryss. Krysset er uregulert (høyreregel). Frisiktlinjer må oppdateres i samsvar med dette. Krav til frisikt i uregulerte T-kryss fremkommer av figur 4.1.1.6-2 og tabell 4.1.1.6-2 i vegnormal N100. **Avkjørsel** • Vi anbefaler å markere hvor Ishallveien 22A har avkjørsel. Det ser ut som eiendommen benytter adkomst fra fremtidig o_KV1.	• Merknaden tas delvis til etterretning. Krav til frisiktlinjer er diskutert med tekniske i kommunen. Veiene er kommunale, og kommunen har godkjent dimensjoner på regulerte frisiktlinjer. • Merknaden tas til ikke til etterretning. Eiendom har adkomst fra Utfarten.
3. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus Dato: 27.01.2026	• Det er i planbeskrivelsen vist til statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018) og statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014). Disse er erstattet av statlige planretningslinjer for klima og energi Side: 2/2 (2024) og statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025), som det også er vist til i planbeskrivelsen. De to førstnevnte bør for ordens skyld fjernes fra planbeskrivelsen. • Det er beskrevet at arealet for utfartsparkering er tatt ut av planforslaget, og at dette skal ha skjedd i forbindelse med førstegangsbehandling av planforslaget. Vi savner en redegjørelse for hvorfor arealet er tatt ut og virkningene av dette. Vi mener det er viktig å ivareta innfartsparkeringene til marka slik at den er tilgjengelig for brukere som er avhengig av bil for å bruke marka.	• Merknaden tas til etterretning • Merknaden tas til etterretning. Ved vedtak om oppstart av plansaken var det en premiss at utfartsparkeringen skulle inngå i planområdet. Ved 1. gangsbehandling av saken vedtok politikerne å legge planen ut på høring mot at utfartsparkeringen ble tatt ut av planen. Trolig skyltes denne beslutning at man ikke ønsket å regulere innenfor markagrensen. Det vil redegjøres mer detaljert for dette i planbeskrivelsen.
4. Bane NOR Dato: 06.01.2026	Bane NOR har vurdert planforslaget og har ingen merknader.	

5. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap Dato: 27.01.2026	• Østfold Sivilforsvarsdistrikt har i dag et varslingsanlegg i Utfarten 7 (avdelingslager til sivilforsvaret som nå har flyttet til Borgarveien 6 C). I forbindelse med utbygging i område har Sivilforsvaret behov for å beholde varslingsanlegget i samme område. Dette må tas hensyn til ved bygging av nye blokker, jamfør Sivilbeskyttelsesloven § 16 og Sivilforsvarsforskriften § 46. I praksis betyr dette at Sivilforsvaret må ha et eget areal på ca 5 kvadrat i øverste etasje (ofte i tilknytning til et ventilasjonsrom har blitt benyttet) til å montere trykktank som veier ca. 120 kg, med rørgjennomgang over tak til tyfonen som er montert på et stålrør. Rommet skal ha strømtilgang og må være frostfritt.	• Merknaden tas til etterretning.
6. Norges vassdrags og energidirektorat Dato: 06.01.2026	Ingen merknader til plansaken. Planforslaget ser ikke ut til å berøre noen av våre saksområder i vesentlig grad.	
7. Råd for personer med funksjonsnedsettelse og Eldrerådet Dato: 27.01.2026	**Eldrerådets uttalelse** • Rådet har ingen bemerkninger til det fremlagte forslag til detaljregulering utover å forutsette at universell utforming ivaretas i planarbeidet. • Friluftsområdet knyttet til reguleringsplanen må ivaretas. **Råd for personer med funksjonsnedsettelses vedtak** • Rådet har ingen bemerkninger til det fremlagte forslag til detaljregulering utover å *forutsette at* universell utforming ivaretas i planarbeidet.	• Merknaden tas til orientering.
8. Mattilsynet Dato:.2026	Ingen merknader til plansaken	

9. Trara lokalsamfunn Dato: 2026	**1. Avvik fra kommuneplanens høydebestemmelser** • **Byggehøyde** Lokalsamfunnsutvalget ber om at byggehøyde på ny bebyggelse er i tråd med planutvalgets vedtak og kommuneplanens arealdel og at den ikke overskrider 11,5 meters høyde.	• Merknaden tas til etterretning og vil innarbeides i planforslaget. I revidert planforslag holder all ny bebyggelse seg innenfor 11,5 meters byggehøyde.
	• **Høyde bebyggelse i forhold til eks. Stjernehall.** Den foreslåtte bebyggelsen vil bli inntil fem meter høyere enn dagens Stjernehall og innebærer en markant og uheldig endring av landskapsbildet. Trara er et etablert småhusområde, preget av eneboliger og lav bebyggelse. Boligblokker i fire etasjer, plassert høyt i terrenget, bryter tydelig med områdets karakter og skala.	• Merknaden tas ikke til etterretning. Planforslaget legger opp til variert bebyggelse med rekkehus, 4-mannsboliger og lavblokk. Byggehøyden varierer mellom 9,5-11,5 meters høyde og er både lavere og høyere enn eksisterende Stjernehall. Bebyggelsen inn mot eksisterende bebyggelse trapper seg ned til 9,5 meter for å tilpasse seg eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen på Trara består av eneboliger av svært variert uttrykk, og flere steder er eneboligene på svært små tomter slik at bebyggelsen framstår tett og sammenhengende ut mot gatene.
	• **Tilpassing til eksisterende bomiljø** Kommunens mål om fortetting må balanseres mot hensynet til eksisterende bomiljø. Å tillate bygninger som er vesentlig høyere enn omkringliggende bebyggelse – og høyere enn ishallen som rives – er etter vår vurdering i strid med disse hensynene.	• Merknaden tas til orientering. Det vil synliggjøres tydeligere i planbeskrivelsen hvordan ny bebyggelse ikke er synlig fra Bjørndals dammene.
	• **Synlighet fra omkringliggende området** Utbyggers vurdering av at bebyggelsen «ikke vil være særlig synlig» fra nærområdene samsvarer ikke med beboernes opplevelse. Bygninger i denne høyden vil være dominerende både visuelt og gjennom økt lysforurensning, særlig mot nærliggende friluftsområder og Bjørndalsdammene.	• Merknaden tas til orientering. Bebyggelsen vil være synlig fra nærområdet og endre områdets karakter fra idrettshall med tilhørende parkeringsarealer. Til et boligområdet med private, felles og offentlig tilgjengelige uteoppholdsarealer. Prosjektet vil ikke være synlig fra Bjørndalsdammene.

	2. Støy og belastning i anleggsperioden • I planbeskrivelsen punkt 6.9.5 tillates støyende arbeid frem til kl. 23.00. Dette er uakseptabelt i et tettbygd boligområde med mange barnefamilier. Støy fra pigging, boring, sprenging og tungtransport sent på kvelden vil gi betydelige belastninger for beboernes helse, trivsel og nattesøvn. Trara lokalsamfunn vil at reguleringsbestemmelsene strammes inn, slik at: • Støyende arbeid kun tillates i tidsrommet kl. 07.00–17.00 på hverdager • Det innføres totalforbud mot støyende anleggsarbeid på kvelder, netter og i helger **3. Bynært friluftsliv, grønnstruktur og markagrense** • **Endring av markagrensa og midlertidig parkering** Markagrensen gikk i flere år i vestveggen av Stjernehallen. Flytting av markagrensen i kommuneplanen i 2007 fremstår som en administrativ/teknisk endring uten politisk behandling eller offentlig høring. Etter vår vurdering er flyttingen ikke formelt vedtatt, og gjeldende markagrense går fortsatt i vestveggen av Stjernehallen. Den midlertidige parkeringsplassen vest for Stjernehallen ble etablert med klare forutsetninger om at inngrepet skulle være reversibelt, uten sprengning eller varige terrenginngrep. Området var ment tilbakeført til grønnstruktur. • **Friluftsområder** Trara lokalutvalg er bekymret for prosjektets påvirkning på det bynære friluftsområdet med Bjørndalsdammen som prosjektet ligger inntil. Tilstøtende friluftsområder må skjermes for dominerende boligbebyggelse.	• Merknaden tas til etterretning. Bestemmelser revideres og støyende arbeid tillates ikke mellom kl. 2100 – 0700, og ikke på søndager og helligdager. • Merknaden tas ikke til etterretning. Planforslaget forholder seg til gjeldende markagrense. • Merknaden tas til orientering. Planforslaget tar hensyn til tilstøtende friluftsliv, gjennom å regulere tursti gjennom planområdet til marka. Dette vil sikre at det blir en regulert sammenhengende tursti fra Brattliparken til marka. Det etableres et offentlig tilgjengelig grøntareal som buffer mellom turstien og ny bebyggelse, for å ivare hensyn til

	Forslaget slik det ligger i dag vil bidra til store terreng- og uerstattelige naturinngrep tett inn mot den viktige grønne korridoren som i dag går fra byen til Bratliparken og videre opp Bjørndalen og Fredrikstadmarka. Samt at plan-beskrivelsen i liten grad ivaretar de viktige natur- og friluftsverdiene i områdene rundt Stjernehalltomta. Særlig gjelder dette konsekvensene av høy og tett boligbebyggelse i umiddelbar nærhet til marka og tilgrensende friluftsområder. Samlet sett innebærer planforslaget en forringelse av grønnstruktur, landskap og bynært friluftsliv, i strid med hensynet til allmennhetens bruk av området.	friluftsområdet. Første etasjer i bebyggelsen som ligger inn mot turvegen skal ha inntrukket første etasje for på den måten trekke bebyggelsen lenger tilbake og skape tydelig skille mellom private hager og offentlig grøntområder. • I planprosessen ble det gjort en kartlegging av naturmangfold innenfor planområdet. Kartlegging fulgte Miljødirektoratets instruks for kartlegging av naturtyper (MI) (Miljødirektoratet, 2021). Utover naturtypekartlegging, ble det særlig vekt lagt på kartlegging av rødlistede arter, aggressive fremmedarter, store trær, vannmiljø og evt. annet av definert økologisk verdi iht. MDs retningslinjer og håndbøker. Rapporten konkluderer med følgende: *Med unntak av det store asketrærne, anser vi at tomten totalt sett har liten økologisk verdi. Ingen viktige naturtyper ble påvist, og ingen rødlistede arter utover ask (EN) ble påvist. Det må likevel påpekes at det finnes mindre naturverdier i form av resthabitater på tomten, blant annet det skogspregede området i sør, og opprinnelige bergflater. Dersom det store asketreet (nr. 148 i figur 5) ikke skades av utbyggingen, og at anleggsarbeidet utføres med varsomhet, vil planen slik den er forelagt oss (figur 2) ikke medføre alvorlig skade på viktig naturmangfold i form av naturtyper, arter eller økologiske funksjonsområder.* *Deler av et skogspreget område i sør (bilde 1) vil bli nedbygd, men dette dreier seg om sterkt menneskepåvirket natur, uten større verdier enn som en mindre flekk restnatur. Planskissen viser at det legges opp til en vegetert sone mot skogsområdene i vest. Noe som tilsier at ut over en potensiell øke i menneskelig ferdsel, samt støy i anleggsfasen, vil utbyggingen i liten grad påvirke tilliggende naturområder.* *Planen legger opp til en økning av blågrønn struktur på tomten. Dette tilsier at naturmangfoldet på selve tomten potensielt kan styrkes heller enn svekkes, da tomten slik den fremstår i dag stort sett er preget av svært lite natur. Vi anbefaler at det lille som er av naturpregede områder på tomten (grunnlendt furuskog, nakne berg etc.) bevares, eller gjenbrukes på tomten, så langt det lar seg gjøre.*

	• **Trafikkbelastning og utnyttelsesgrad** Planforslaget legger opp til om lag 135 boenheter. Dette er etter Trara lokalsamfunns vurdering langt mer enn hva området og det eksisterende veinettet tåler. Trafikken knyttet til Stjernehallen har vært periodisk, mens en boligutbygging av denne størrelsen vil gi kontinuerlig trafikk gjennom hele døgnet, med særlig belastning i rushtidene. Området benyttes som skolevei og ferdselsåre for barn til Trara skole og nærliggende barnehager. En betydelig økning i biltrafikk vil svekke trafikksikkerheten for myke trafikanter og kan ikke aksepteres. Et fortau fra avkjøringen til planområdet, ned langs Ishallveien til Åsebråtveien, skal være sikret opparbeidet før det gis brukstillatelse. Traraveien som i dag har fartsgrense 40 bør reduseres til 30 og at det etableres fartsreduserende tiltak som fartsdumper for å bøte på økende trafikk.	• Merknaden tas til orientering. Trafikknotatet er etter 1. gangs høring revidert slik at eksiterende og framtidig situasjon tydeliggjøres. Rapport konkluderer med at eksiterende veinett tåler økt belastning, at endringer fra ett stort bygg til flere små og etableringen av grøntdrag gjennom tomten vil ha positiv innvirkning på de myke trafikantene som ferdes her. Trafikkbelastningen vil i gjennomsnitt øke, men også fordeles mer jevnt og i perioder også reduseres. 81 kjøretøy pr time er ikke gjennomsnitt for timer gjennom hele døgnet, men et makstall i rushtiden. Rapporten sier. *Gjennomsnittlig døgntrafikk vil øke, men trafikken tilknyttet boliger fordeles ofte jevnere over døgnet og uken enn et idrettsanlegg. Toppene vil gå fra å være i forbindelse med kamper, gjerne i helger, til å være innenfor de typiske morgen- og ettermiddagsrushene på hverdager i likhet med det øvrige veinettet. I makstimen for det øvrige veinettet forventes antall kjøretøy å øke fra å være ubetydelig til opptil 81 kjøretøy/time. Utenom de typiske rushtidspunktene vil trafikkveksten være lavere enn dette, og på typiske tidspunkt for trening og kamp vil trafikken reduseres i området.*
	Trara Lokalsamfunn ber om at: • Maksimal byggehøyde reduseres slik at den er i tråd med kommuneplanens arealdel og planutvalgets vedtak (maks 11,5 meter), og at ingen bygg tillates å være høyere enn dagens ishall.	• Merknaden om byggehøyde tas delvis til etterretning. Nye bygg i planforlaget har maks høyde 11,5 meter. Dette er høyere enn eksisterende Stjernehall. Merknaden om at nye bygg ikke kan være høyere enn eks. Stjernehall tas ikke til etterretning.
	• Bestemmelsene for anleggsperioden endres for å skjerme naboer mot støy på kveld og helg.	• Merknaden om støy tas til etterretning
	• Utnyttelsesgraden reduseres, det må bygges færre boenheter. Hensynet til natur gjennom høyder og antall bygg, trafikksikkerhet, skolevei og eksisterende veinett tilsier at området ikke tåler den foreslåtte fortettingen.	• Merknaden om utnyttelsegrad og antall enheter tas delvis til etterretning. Antall enheter opprettholdes, men byggbare m2 reduseres som følge av at byggehøyde reduseres.

10. Trara velforening Dato:.2026	• Merknaden fra Trara velforening er helt identisk med Trara lokalsamfunn.	• Se svar på merknader til Trara lokalsamfunnsutvalg
11. Venneforeningen Trara Dato:.2026	• Merknaden fra Venneforeningen Trara er helt identisk med Trara lokalsamfunnsutvalg	• Se svar på merknader til Trara lokalsamfunnsutvalg
12. Fredrikstad Skiklubb Dato:.2026	• **Markagrensa** Skiklubben stiller spørsmål om gjeldende markagrense er korrekt, og henviser til at det i 2008 ble gjort en administrativ feil. Det ble på et tidspunkt (ikke angitt med årstall)etablert en midlertidig parkeringsplass som et reversibelt inngrep, og området skulle kunne tilbakeføres til mark uten store naturinngrep. Foreslått bebyggelse ligger mer enn 10 meter innenfor den markagrensa som skiklubben mener er gjeldende. Utenfor bebyggelsen er det satt av ytterligere 10 meter til hageanlegg for boligene utenfor. Den nye bebyggelsen strekker seg 13 meter lenger mot marka nordover enn dagens Stjernehall. Den nye bebyggelsen kommer betydelig nærmere turveien enn eksisterende bebyggelse og strekker seg både lenger nord og vest enn dagens Stjernehall.	• Merknaden tas ikke til etterretning Nåværende avgrensningen av marka har ligget fast i kommuneplanens arealdel siden 2007. Det er den avgrensningen av marka i kommuneplanens arealdel gjennom flere rulleringer som har ligget til grunn for planarbeidet. • Merknaden tas ikke til etterretning. Ny bebyggelse er lagt innenfor eksisterende markagrense. O_KG2 er et offentlig areal som ligger mellom turstien og boligene, og planene sikrer at det blir tydelig skille mellom offentlig og private uteoppholdsareler i form av beplantning for å skape god lesbarhet og forutsigbarhet. Bestemmelse 5.3.5 sikrer at private hager ikke kan etableres i o_KG2, og at det skal beplantes i skille mellom offentlige og private hager. Bebyggelse ut mot turvegen skal også ha minimum 1,5 meter inntrukket fasadeliv for å trekke de private boligene lenger vekk fra turvegen, og lage tydelig skille mellom private og offentlige arealer. Snitt i illustrasjonsprosjektet viser overgangen mellom offentlige og private arealer.

	• Planforslaget innebærer store og irreversible natur- og terrenginngrep i et område definert som svært viktig friluftsområde og del av en sentral grønn korridor fra elv til mark. Utbyggingen bryter med mål og føringer i Kommuneplanens arealdel 2023–2035, som vektlegger sikring og videreutvikling av grønne korridorer.	• Merknaden tas ikke til etterretning. Planene sikrer et offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal o_KG2 som vil bli en del av grøntkorridoren avsatt i kommuneplanens arealdel 2023-2035. Bebyggelsen holder seg utenfor dette formålet.
	• Foreslått parkeringskjeller krever omfattende sprengning av berg og fjerner urørt natur, inkludert åsrygg og naturlig vegetasjon.	• Merknaden tas til orientering. Krav til parkeringsplasser kombinert med ønske om å etablere et bilfritt boligområde har gitt en løsning med en stor parkeringskjeller for hele boligområdet. Denne er lagt under terreng, og vil derfor kreve inngrep i eksisterende terreng. For å redusere omfanget av inngrep og behov for å sprenge mer enn nødvendig, er parkeringskjelleren lagt på nivå med eksisterende isflate i Stjernehallen. Nytt terreng over p-kjeller skal etablere gode overganger til eksisterende terreng. Planforslaget vil være med å reparere terrenget med mer naturlige overganger og topografi enn dagens situasjon hvor det rundt Stjernehallen er flere store terrenginngrep i terrenget.
	• Turveien/lysløypa mister sin karakter som skogsnær ferdselsåre og blir i praksis en bymessig gang- og sykkelvei langs en lang, privat boligfasade. Økt lysbruk og bebyggelseseksponering vil forringe opplevelsen av marka og påvirke dyreliv negativt, særlig der korridoren er smalest og mest sårbar.	• Merknaden tas ikke til etterretning. Planforslaget sikrer forlengelse av tursti gjennom planområdet til marka, og et offentlig tilgjengelig grøntområdet mellom bebyggelsen og turstien. Planforslaget legger opp til en reetablering av stedegen vegetasjon på arealer i dag som består hovedsakelig av store gruslagte plater. De nye offentlige tilgjengelige arealene vil oppleves som en del av marka og nærnatur og den vil ikke få en bymessig karakter.
	• Hele dagens urørte naturområdet med berg i dagen, lyngvegetasjon og sentvoksende kystfuru mellom Stjernehallen og eneboligen i Utfarten 12 blir fjernet for ny bebyggelse. Det er det eneste større partiet på Stjernehalltomta med opprinnelig natur intakt.	• Merknaden tas delvis til orientering. Bebyggelsen er justert slik at mer av eksisterende svaberg kan beholdes. Bebyggelsen er også lagt slik at flere av de store eksiterende furutrærne på området beholdes.

	• Dispensasjon fra byggehøyder gir høye og langstrakte fasader mot markagrensa, noe som oppleves dominerende, privatiserende og i konflikt med fellesskapets interesser.	• Merknaden tas delvis til etterretning. Høyde på bebyggelsens reduseres og det tillates ikke høyere bygg enn 11,5 meter. Ny bebyggelse ut mot marka er oppdelt i flere mindre bygg for å skape porøsitet i bebyggelsen. Den nye bebyggelsen vil ikke skape en så lang og sammenhengende fasade slik eksisterende Stjernehallen har. Bestemmelser sikrer at private hager ikke kan etableres ut i de offentlige tilgjengelige grøntarealene, og at private uteoppholdsarealer er skjermet med vegetasjon.
	• Klubben er ikke imot utvikling, men mener utbyggingen må tilpasses tomt og strøk bedre. Det foreslås å trekke bebyggelsen ca. 18 meter østover for å bevare den opprinnelige turveien, åsryggen og den grønne korridoren i sin helhet.	• Merknaden tas ikke til etterretning.
13. FAU Trara Skole	FAU ved Trara skole har fått innsyn i Trara lokalsamfunnsutvalgs kommentarer til planforslaget datert 23. januar 2026 og deler samtlige innspill som er gitt i uttalelsen. De ønsker allikevel å fremheve enkelte elementer som er av ekstra stor betydning for FAU Trara skole og som vi mener ikke hensyntas i nåværende planforslag: • **Naturhensyn** Tidligere politiske føringer i planprosessen forutsetter at allmenn ferdsel til Fredrikstadmarka, herunder	• Se svar på merknader til Trara lokalsamfunnsutvalg. • Merknaden tas til orientering.

	eksisterende turvei vest for Stjernehallen, skal sikres. Forutsetningen er forankret i kommuneplanens mål om å opprettholde og videreutvikle grønne korridorer fra by til marka. Turveien benyttes jevnlig og systematisk av Trara skole som del av undervisning og uteskole, og har stor verdi for barn og unge. Området rundt Stjernehallen brukes i dag aktivt til lek, rekreasjon og organiserte aktiviteter for skolebarn. Foreslått utbygging vil gi en mer bymessig situasjon langs turveien og svekke naturopplevelsen, særlig for barn. Midlertidig parkeringsplass bør tilbakeføres til grønnstruktur fremfor å danne grunnlag for varig utbygging. Bebyggelsens høyder og plassering forsterker opplevelsen av inngrep og reduserer kvaliteten på grønn korridor. Det stilles spørsmål ved om planforslaget reelt sett opprettholder eller videreutvikler den grønne korridoren slik kommuneplanen forutsetter. Inngrepene vurderes som uforholdsmessige sett opp mot begrenset utbyggingsgevinst. I anleggsperioden forventes grønn korridor og turvei å bli helt eller delvis utilgjengelig over lengre tid. • **Trafikksituasjon** Trara skole er allerede sterkt trafikkbelastet, med dokumenterte utfordringer knyttet til trafikksikkerhet for barn og andre myke trafikanter. Skolen og FAU har iverksatt og etterspurt en rekke trafikksikkerhetstiltak over tid, noe som indikerer et vedvarende og uavklart problemnivå. Planforslaget forventes å medføre økt bilbruk, uten at det er redegjort for avbøtende tiltak verken i anleggsfase eller	Planforslaget har lagt stor vekt på hvordan barn og unge kan bevege seg bilfritt gjennom planområdet opp til marka, både fra omkringliggende boligområdet på Trara og fra grøntkorridoren fra Brattliparken. Planen sikrer forlengelse av turstien fra Brattliparken opp til marka, samt et offentlig tilgjengelig grøntområdet mellom turstien og bebyggelsen som vil sikre grøntkorridoren. Planforslaget revideres og det tillates ikke høyere bebyggelse enn 11,5 meter. Planen sikrer at store parkeringsarealer og gruslagte flater tilbakeføres til natur med stedegn vegetasjon. Det er vurdert at planen videreutvikler og forsterker den grønne korridoren. Planen sikrer at turvegen og marka skal være tilgjengelig i hele bygge og anleggsfasen. • Merknaden tas delvis etterretning. Trafikksikkerheten for myke trafikanter er vektlagt i planforslaget. Trafikkbelastningen vil som følge av utbyggingen øke, men trafikken vil fordeles mer jevnt i perioder også reduseres. Se revidert trafikknotat. *Gjennomsnittlig døgntrafikk vil øke, men trafikken tilknyttet boliger fordeles ofte jevnere over døgnet og uken enn et idrettsanlegg. Toppene vil gå fra å være i forbindelse med kamper, gjerne i helger, til å være*

	permanent situasjon. Trafikkøkning antas å belaste allerede pressede veistrekninger, herunder Ishallveien, Åsebråtveien og Traraveien. Redusert tilgjengelighet og økt trafikk knyttet til utfartsparkeringen kan få negative konsekvenser for både friluftsbrukere og nærmiljø.	*innenfor de typiske morgen- og ettermiddagsrushene på hverdager i likhet med det øvrige veinettet. I makstimen for det øvrige veinettet forventes antall kjøretøy å øke fra å være ubetydelig til opptil 81 kjøretøy/time. Utenom de typiske rushtidspunktene vil trafikkveksten være lavere enn dette, og på typiske tidspunkt for trening og kamp vil trafikken reduseres i området.*
	• Foreslått parkeringsdekning vurderes som lav i forhold til forventet faktisk behov, med risiko for økt gateparkering og press på utfartsparkering.	• Merknaden tas ikke til etterretning. Kommuneplanen regulerer makskrav på parkeringsplasser, og planforslaget legger seg rett under dette kravet. Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet anbefaler å bruke parkeringsnormer aktivt for å begrense biltrafikk, særlig ved å redusere antall parkeringsplasser i sentrumsnære områder.
	• Det oppfordres derfor til at det oppstilles konkrete rekkefølgekrav til utbygger knyttet til den trafikale infrastrukturen, herunder gangvei langs Ishallveien, fotgjengerfelt i Ishallveien, Åsebråtveien og Traraveien	• Rekkefølgebestemmelse sikrer opparbeidelse av fortau langs Ishallveien fra planområdet ned til Åsebråtveien før det gis brukstillatelse på KBA1-2.
	• Det stilles spørsmål til om det er nok skoledekning til 135 nye boliger i en skolekrets som allerede har 91% full skole på barnetrinnet, og 103% på ungdomskoletrinnet, i et normalt demografisk perspektiv kan vi ikke se at det er tilfelle. FAU Trara skole har forståelse for at området skal utvikles, men forventer at denne utviklingen skjer på en måte som ivaretar allmenhetens – og spesielt barnas – premisser heller enn de enkelte fremtidige beboerne i prosjektet.	• Merknaden tas til etterretning og innarbeides i en ny rekkefølgebestemmelser. «Før det kan gis rammetillatelse til nye boenheter innenfor planområdet skal det dokumenteres at det finnes tilstrekkelig skolekapasitet. «
14. Anne Nygren	Stiller seg bak merknadene fra Trara Velforening.	• Se svar på merknader til Trara lokalsamfunnsutvalg.

15. Anne Nygren og Leif Erik Irgens Ellingsen	• **Avvik fra kommuneplanens høydebestemmelser** Mener prosjektet er en massiv endring av landskapet og er et brudd med småhuskarakteren på Trara. Krever at prosjektet holder seg innenfor kommuneplanens ramme på maks 11,5 meter og helst langt lavere ut mot eksisterende bebyggelse.	• Merknaden tas til etterretning.
	• **2. Urimelige rammer for støy i anleggsperioden** Krever at reguleringsbestemmelsene strammes inn. Støyende arbeider må begrenses til normal arbeidstid 07.00–17.00 og det må være totalforbud mot støyende arbeid i helgene.	• Merknaden tas til etterretning.
	3.Innsigelse vedrørende trafikkbelastning og boligtetthet Omkringliggende veinettet er ikke dimensjonert for belastningen som utbyggingen gir. Veiene rundt Stjernehallen fungerer som skolevei for elever til Trara skole og som ferdselsåre til barnehager. En så kraftig økning i antall biler vil utgjøre en betydelig risiko for myke trafikanter. Fortetting kan ikke gå på bekostning av barnas trygghet i eget nærmiljø.	• Merknaden tas ikke til etterretning. Planforslaget har lagt stor vekt på å lage trafikksikre løsninger for barn og unge, og at det er mulig å bevege seg bilfritt gjennom planområdet. Trafikknotat konkluderer med at planen tar hensyn til myke trafikanter.
	Planforslaget legger opp til en for hard utnyttelse av tomten. Det bes om at: Maksimal byggehøyde reduseres slik at den er i tråd med kommuneplanens arealdel (maks 11,5 meter), og at ingen bygg tillates å være høyere enn dagens ishall.	• Merknaden tas til etterretning iht byggehøyde.
	Bestemmelsene for anleggsperioden endres for å skjerme naboer mot støy på kveld og helg.	• Merknaden tas til etterretning iht støy i anleggsperioden.

	Utnyttelsesgraden reduseres kraftig. Hensynet til trafikksikkerhet, skolevei og eksisterende veinett tilsier at området ikke tåler den foreslåtte fortettingen.	• Merknaden tas ikke til etterretning.
16. Bente Bjørnstad	Punktene i merknaden er identiske med merknad fra Anne Nygren og Leif Erik Irgens Ellingsen	
17. Bjørg Liljedal	Merknadene er stort sett identiske som Trara lokalsamfunnsutvalg • **Avvik fra kommuneplanens høydebestemmelser** Motsetter seg at bebyggelsen overstiger 11,5 meter som Kommuneplanens arealdel tillater. Kommunens mål om fortetting må balanseres mot hensynet til eksisterende bomiljø. Å tillate bygninger som er vesentlig høyere enn omkringliggende bebyggelse – og høyere enn ishallen som rives – er etter vår vurdering i strid med disse hensynene. Ny bebyggelse vil være synlig fra omkringliggende nærområde. • **Støy og belastning i anleggsperioden** Bestemmelser må strammes inn slim at Støyende arbeid kun tillates i tidsrommet kl. 07.00–17.00 på hverdager. Det innføres totalforbud mot støyende anleggsarbeid på kvelder, netter og i helger • **Markagrensen** Påpeker at gjeldende grense ikke er formelt vedtatt og derved feil. Planforslaget tar seg til rette i et område som vi oppfatter ligger innenfor markagrensa. Forslaget slik det ligger i dag vil bidra til store terreng- og uerstattelige naturinngrep tett inn mot den viktige grønne korridoren som i dag går fra byen til Bratliparken og videre opp Bjørndalen og Fredrikstadmarka.	Se også svar til Trara lokalsamfunnsutvalg. • Merknaden om høydebestemmelse tas til etterretning. • Merknaden om støy tas til etterretning. • Merknaden om markagrensen tas ikke til etterretning.

	Samt at planbeskrivelsen i liten grad ivaretar de viktige natur- og friluftsverdiene i områdene rundt Stjernehalltomta. • **Trafikkbelastning og utnyttelsesgrad** Planforslaget legger opp til om lag 135 boenheter. Dette er vurdering langt mer enn hva området og det eksisterende veinettet tåler. Traraveien som i dag har fartsgrense 40 bør reduseres til 30 og at det etableres fartsreduserende tiltak som farts-dumper for å bøte på økende trafikk. Utnyttelsesgraden må reduseres, og det må bygges færre boenheter. Hensynet til natur gjennom høyder og antall bygg, trafikksikkerhet, skolevei og eksisterende veinett til-sier at området ikke tåler den foreslåtte fortettingen. Fortau skal etableres fra planområdet ned til Åsebråtveien som ett rekkefølgekrav før selve byggeprosjektet kan starte.	• Merknaden om utnyttelse og veinett tas ikke til etterretning. • Merknaden om fartsgrense tas ikke til etterretning. • Merknaden og utnyttelsesgrad tas ikke til etterretning. • Merknaden om fortau tas til orientering
18. Dag Roar Forsth Lie og Kristine Birkeland Gustavsen	Punktene i merknaden er identiske med merknad fra Anne Nygren og Leif Erik Irgens Ellingsen Planforslaget legger opp til en for hard utnyttelse av tomten. 1. Maksimal byggehøyde reduseres slik at den er i tråd med kom-muneplanens arealdel (maks 11,5 meter), og at ingen bygg tillates å være høyere enn dagens ishall. 2. Bestemmelsene for anleggsperioden endres for å skjerme naboer mot støy på kveld og helg.	• Merknaden om byggehøyde og støy tas til etterretning. • Merknaden om utnyttelsesgrad tas ikke til etterretning.

	3. Utnyttelsesgraden reduseres kraftig. Hensynet til trafikksikkerhet, skolevei og eksisterende veinett tilsier at området ikke tåler den foreslåtte fortettingen.	
19. Else M. Uttgaard	Jeg støtter uttalelsen fra Trara Velforening fullt og helt.	• Se svar til merknader til Trara lokalsamfunnsutvalg og velforening
20. Eva Slørdal Conradi	Punktene i merknaden er identiske med merknad fra Anne Nygren og Leif Erik Irgens Ellingsen	• Merknaden om byggehøyde og støy tas til etterretning. • Merknaden om utnyttelsesgrad tas ikke til etterretning.
21. Fredrik Borud	• Merknaden fremmer forslag om at Traraveien stenges for gjennomkjøring med unntak av buss for strekningen mellom Freskoveien og Fremskridt, og henviser til ulykker for myke trafikanter ved fot gjengerovergangen i krysset Fremskridt/Taraveien, mellom P-plass Glemmen VGS og de nye blokkene i Bratliparken. • Ved stengning vil biltrafikken bli ledet ned på Rolvsøyveien som er en kapasitetssterk 4- feltsvei, og man vil ha en tryggere skolevei for barna. Samtidig vil man kunne opprettholde busslinje her ved at forbudet ikke gjelder buss og evt. taxi. Et alternativ dersom man ikke ønsker å stenge for gjennomkjøring er å snevre inn veien kraftig, utvide fortau og vurdere enveiskjøring. Når det er sagt burde denne delen av Traraveien vært stengt allerede med dagens trafikkforhold, også tatt i betraktning ulykkeshistorikken vi ser i trafikkanalysen for planområdet.	• Merknaden tas ikke til etterretning.
22. Hege Fay Stene	Punktene i merknaden er identiske med merknad fra Anne Nygren og Leif Erik Irgens Ellingsen	• Merknaden om byggehøyde og støy tas til etterretning. • Merknaden om utnyttelsesgrad tas ikke til etterretning.
23. Heidi Gomnæs	Punktene i merknaden er identiske med merknad fra Anne Nygren og Leif Erik Irgens Ellingsen	• Merknaden om byggehøyde og støy tas til etterretning. • Merknaden om utnyttelsesgrad tas ikke til etterretning.
24. Henrik Sørensen	Punktene i merknaden er identiske med merknad fra Anne Nygren og Leif Erik Irgens Ellingsen	• Merknaden om byggehøyde og støy tas til etterretning. • Merknaden om utnyttelsesgrad tas ikke til etterretning.

25. Håvard Maurstad	Punktene i merknaden er identiske med merknad fra Anne Nygren og Leif Erik Irgens Ellingsen	• Merknaden om byggehøyde og støy tas til etterretning. • Merknaden om utnyttelsesgrad tas ikke til etterretning.
26. Ingrid Oldervik	Punktene i merknaden er identiske med merknad fra Anne Nygren og Leif Erik Irgens Ellingsen	• Merknaden om byggehøyde og støy tas til etterretning. • Merknaden om utnyttelsesgrad tas ikke til etterretning.
27. Irene Strand Østli og Åge Frydenberg	Punktene i merknaden er identiske med merknad fra Anne Nygren og Leif Erik Irgens Ellingsen	• Merknaden om byggehøyde og støy tas til etterretning. • Merknaden om utnyttelsesgrad tas ikke til etterretning.
28. Jeanette Syversen	Punktene i merknaden er identiske med merknad fra Anne Nygren og Leif Erik Irgens Ellingsen	• Merknaden om byggehøyde og støy tas til etterretning. • Merknaden om utnyttelsesgrad tas ikke til etterretning.
29. Jenny Charlotte Flink	• Etterspør om kommunen ikke har lært av Åsebråtentunet som framstår som en lysforurensende skandale for nær-området. Påpeker også belastningen for nærmiljøet som en utbygging vil gi med byggearbeider og støy, og at det har vært mye støy pga byggearbeider i nærmiljøet over lang tid.	• Merknaden tas ikke til etterretning.
30. Jens L. Mathiasen	Punktene i merknaden er identiske med merknad fra Anne Nygren og Leif Erik Irgens Ellingsen	• Merknaden om byggehøyde og støy tas til etterretning. • Merknaden om utnyttelsesgrad tas ikke til etterretning.
31. Karoline Jensen	Punktene i merknaden er identiske med merknad fra Anne Nygren og Leif Erik Irgens Ellingsen	• Merknaden om byggehøyde og støy tas til etterretning. • Merknaden om utnyttelsesgrad tas ikke til etterretning.
32. Kristin Andersen og Gjermund Bråten	Punktene i merknaden er identiske med merknad fra Anne Nygren og Leif Erik Irgens Ellingsen	• Merknaden om byggehøyde og støy tas til etterretning. • Merknaden om utnyttelsesgrad tas ikke til etterretning.
33. Lene Merete Roer	Støtter merknaden til Trara Velforening. • Utbyggingen langs Brattliparken bør være en vekker for alle ansvarlige instanser når det gjelder uvettige grep inn i det offentlige rom. Utsikten fra parken er blitt vesentlig for-ringet pga. lite tilpasning av boligmassen til terrenget, og	• Se svar til merknad til Trara velforening og Trara lokalsamfunnsutvalg

	går man på stien rett bak blokkene føles det som at man trår på privat grunn. Allmenn ferdsel er satt i fare. Åsebråten Park har også vært en stor belastning for området på Trara, både under den lange byggeperioden, men også som trafikkstøy og lysforurensning i ettertid.	
34. Michel Gascoin og Charlotte Bråten	• **Byggehøyder og respekt for formelle vedtak:** Utbygger foreslår å bygge opptil 13,5 meter, som er 2 meter høyere enn det kommuneplanen (KPA) tillater. Vi anmoder at planen justeres slik at ingen bygg overstiger 11,5 meter, i tråd med det som allerede er formelt vedtatt for saken. • **Sikring av markagrensen, naturverdier og tilgang** Planutvalget fattet den 20.11.2025 et enstemmig vedtak om at planforslaget skal endres slik at markagrensen opprettholdes for å forhindre gradvis nedbygging. For å sikre at dette følges opp, foreslår vi følgende tiltak: • Det bør settes et forbud mot alle faste installasjoner og permanente terrenginngrep innenfor hensynssonen for friluftsliv (H530). Eksisterende bart fjell og naturlige formasjoner i randsonen mot marka må bevares urørt for å opprettholde landskapets karakter. • Det er kritisk at allmennhetens tilgang til turveier og lysløypa sikres og holdes åpen gjennom hele anleggsperioden og det må garanteres tilstrekkelig parkeringskapasitet for turgåere i hele og i etterkant av byggefasen. • Arealet vest for hallen, som i dag benyttes til midlertidig parkering, må i sin helhet tilbakeføres til naturlig grønnstruktur med stedegne arter etter anleggsfasen for å styrke den grønne korridoren.	• Merknaden om byggehøyde tas til etterretning. • Merknaden tas delvis til etterretning. • Planforslaget sikrer at det ikke kan settes opp faste installasjoner innenfor H530 og at synlige svaberg skal bevares der det er mulig. • Planen sikrer opparbeidelse av Turveg o_TV skal være ferdig opparbeidet og tilgjengelig under hele anleggsfasen. Bestemmelse 4.5 Anleggsperiode sikrer tilkomst til utfartsparkeringen gjennom hele bygge og anleggsfasen. • Merknaden tas ikke til etterretning. Store gruslagte parkeringsarealer skal tilbakeføres med stedegen vegetasjon, og den grønne korridoren fra Brattliparken til marka styrkes.

	• Den registrerte asken på tomten er en sterkt truet art (EN) og må sikres mot skader under alle faser av arbeidet.	• Merknaden tas til etterretning og hensynsone H560 er styrket ytterligere med følgende formulering: *Eksisterende ask i KBA3 skal bevares. Det skal ikke foretas inngrep som kan skade rotsystem, stamme eller krone. Rotsone skal sikres/skjermes i byggeprosessen med gjerde slik at skade unngås.*
	• **Sosial infrastruktur:** Det må settes rekkefølgekrav som sikrer at nødvendig skolekapasitet er reelt avklart før det tillates innflytting i de nye boligene	• Merknaden tas til etterretning og det er tilført ny rekkefølgebestemmelser: *Før det kan gis rammetillatelse til nye boenheter innenfor planområdet skal det dokumenteres at det finnes tilstrekkelig skolekapasitet.*
	• **Trafikksikkerhet:** For å ivareta sikkerheten for barn og andre myke trafikanter, må det stilles et rekkefølgekrav om at et sammenhengende fortau fra planområdet, langs Ishallveien og ned til Åsebråtveien, står ferdigstilt FØR det gis igangsettingstillatelse for rivnings- eller byggearbeider.	• Merknaden tas ikke til etterretning. Det er sikret Et fortau fra avkjøringen til planområdet, ned langs Ishallveien til Åsebråtveien, skal være sikret opparbeidet før det gis brukstillatelse på KBA1-2
	• Støyende anleggsarbeid begrenses til tidsrommet 07.00–17.00 på hverdager, slik at beboernes helse og nattesøvn skjermes.	• Merknaden tas til etterretning.
35. Natalie Marie Engen og Andreas Engen	• Planområdet beskrives å bestå av generelt lite eksisterende vegetasjon foruten delen mot øst hvor det angis en vegetasjonskjerm med enkelt trær. Når det gjelder den sørvestlige delen beskrives kun spredt vegetasjon mot boligene. Det er imidlertid ikke en korrekt beskrivelse av faktum. Her foreligger et flott område med rik biotop og beskaffenhet som definitivt er en forlengelse av den vernede fredrikstadmarka å betrakte. Innslag av blant annet markjordbær, forskjellige typer lav, sopp og mose er alle indikatorer på at området her har høy økologisk verdi.	• Se svar til merknader til Trara lokalsamfunnsutvalg om tilsvarende tema.

	Jeg anser et eventuelt inngrep mot denne delen av planområdet som et stort innhugg i en verneverdig natur og bør under ingen omstendighet berøres. Utnyttelse av planområdet bør begrenses til allerede bebygd eller opparbeidet tomt, dermed verne om sårbar natur som i utgangspunktet sterkt pryder terrenget.	
36. Nina Antonsen	Punktene i merknaden er identiske med merknad fra Anne Nygren og Leif Erik Irgens Ellingsen	• Merknaden om byggehøyde og støy tas til etterretning. • Merknaden om utnyttelsesgrad tas ikke til etterretning.
37. Siri Harsem Angelsen	• **Omfanget av boenheter:** Ber kommunen gjøre en mer detaljert vurdering av om lokale tjenester, skoler og trafikksystemet er rustet for denne nye befolkningsveksten før endelig godkjenning.	• Merknaden tas ikke til etterretning.
	• **Byggehøyder:** Planforslaget foreslår byggehøyder med avvik fra kommunedelplanen. Høydene i forslaget er betydelig høyere enn dagens Stjernehall og de byggehøyder som tidligere er godkjent i området. Vi som er innbyggere i det eksisterende nærområde vil oppleve et betydelig endret bygningsmiljø, inkludert mer massiv bebyggelse som kan virke dominerende i landskapet. Høyere blokker vil også kunne blokkere utsyn, endre lokalklima og opplevelsen av nærmiljøet, særlig mot Fredrikstadmarka og turveier som i dag gir en romslig overgang mellom by og natur.	• Merknaden om byggehøyde tas til etterretning.
	• **Trafikk og barns sikkerhet i nærområdet** 135 nye boenheter vil prosjektet medføre en betydelig økning i biltrafikk, varelevering, taxi, besøkende og anleggstrafikk – både i anleggsperioden og permanent etter utbygging. Økt trafikk vil direkte redusere tryggheten i nærmiljøet. En betydelig økning i trafikkmengde øker risikoen for ulykker betraktelig. Særlig bekymringsfullt er kombinasjonen av: smale boligveier, økt gjennomgangstrafikk, dårlig sikt enkelte steder og Ishallveien er oppleves allerede som	• Merknaden tas ikke til etterretning. • Revidert trafikknotat redegjør trafikksikkerhet for barn og unge og trygge gang- og sykkelveier.

	farlige da biler kommer i høy fart og det er relativt uoversiktlige kryss, anleggstrafikk over lang tid, samt flere nye beboere med daglig bilbruk. Dette kan føre til at foreldre i praksis må begrense barns mulighet til selvstendig lek og ferdsel i området, noe som svekker både livskvalitet, trygghet og barns mulighet til fysisk aktivitet og utforskning i nærmiljøet. Planen i sin nåværende form ivaretar ikke i tilstrekkelig grad hensynet til barns sikkerhet, slik det også er forutsatt i plan- og bygningsloven og nasjonale retningslinjer om barn og unges oppvekstmiljø. Det bør stilles krav om: • Dokumentert trafikksikkerhetsanalyse med særskilt fokus på barn, fartsdempende tiltak, trygge gang- og sykkelveier, bilfrie eller sterkt trafikkreduserte soner nær boligene, en tydelig plan for sikker anleggsgjennomføring • Inngrep i naturterreng og nærhet til viktige friluftsområder • Utbygging og anleggsvirksomhet i dette området, inkludert sprengning og terrenginngrep, kan ha varige negative konsekvenser for naturkvaliteter, biologisk mangfold og tilgjengelighet til marka for friluftsliv. Det er viktig at byggeplanene ikke reduserer den visuelle og fysiske adkomsten til marka, og at eksisterende turveier og grøntområder blir sikret både i anleggsfasen og på lang sikt. Jeg ber om at alle natur- og friluftsverdier dokumenteres mer detaljert og at det vurderes alternative løsninger som minimerer inngrep i terrenget.	• Merknaden tas ikke til etterretning. I plansaken foreligger mobilitesplan og trafikknotat som belyser trafikksikkerhet, trygge gang- og sykkelveier. • Merknaden tas ikke til etterretning. • Merknaden tas ikke til etterretning. Vedlegg 13 kartlegging av naturmangfold redegjør for naturkvaliteter og biologisk mangfold.
38. Sven Hognestad	Punktene i merknaden er identiske med merknad fra Anne Nygren og Leif Erik Irgens Ellingsen	• Merknaden om byggehøyde og støy tas til etterretning. • Merknaden om utnyttelsesgrad tas ikke til etterretning.

39. Sverre Magnus Joki og Sissel Odde Steen	Merknaden omfatter fire forhold: • Uakseptable forhold til nærliggende bebyggelse, • Planlagt byggehøyde som bryter med kommuneplanen • Støybelastningen knyttet til anleggsperioden • Økt biltrafikken • **Forhold til omkringliggende bebyggelse** Rekkehusbebyggelse i sør ut mot Ishallveien vil danne en massiv boligblogg og brukte med småhus bebyggelsen. Uten oppdeling vil dette føles som en veldig tydelig sperre mot marka og nabolaget. Høyden på bebyggelsen vil rage over nabohusene og redusere bokvalitet og bomiljø. Bebyggelsen sperrer for tilgangen fra ishallveien direkte ut i marka. Planforslaget legger opp til en for hard utnyttelse av tomten. Jeg ber om at: • Byggehøyden på sør-siden av «Pedersentunet» må reduseres med en etasje, den lange rekkehusblokken deles opp, og bygningene trekkes lenger inn på tomten. • Maksimal byggehøyde reduseres slik at den er i tråd med kommuneplanens arealdel (maks 11,5 meter), og at ingen bygg tillates å være høyere enn dagens ishall. • Bestemmelsene for anleggsperioden endres for å skjerme naboer mot støy på kveld og helg. • Utnyttelsesgraden reduseres kraftig. Hensynet til trafikksikkerhet, skolevei og eksisterende veinett tilsier at området ikke tåler den foreslåtte fortettingen.	• Merknaden tas delvis til etterretning. Den sammenhengende bebyggelsen i sør på KBA3 justeres og deles opp i mindre bygg slik at bebyggelsen framstår mindre massiv. Høyden reduseres ikke og byggene trekkes ikke lengere inn på tomten. • Merknaden om byggehøyde tas til etterretning. • Rekkehusbebyggelsen sør i KBA3 er delt opp i mindre volumer for å skape mellomrom og siktlinjer og mulighet til å bevare mer svaberg og vegetasjon. • Merknaden om støy i bygge og anleggsperiode tas til etterretning. • Merknaden om utnyttelsesgrad tas ikke til etterretning
40. Thomas Haugan-Hepsø og Tone Haugan-Hepsø	Merknaden omfatter fire forhold: 1. Avvik fra kommuneplanens bestemmelser om byggehøyde 2.Støy og belastninger i anleggsperioden 3.Konsekvenser for bynært friluftsliv og grønnstruktur	

	4.Trafikkbelastning og for høy utnyttelse av tomten Argumentasjonen er lik som i merknad fra Trara velforening: ●Maksimal byggehøyde reduseres slik at den er i tråd med kommuneplanens arealdel og planutvalgets vedtak (maks 11,5 meter), og at ingen bygg tillates å være høyere enn dagens ishall. ●Bestemmelsene for anleggsperioden endres for å skjerme naboer mot støy på kveld og helg. ●Utnyttelsesgraden reduseres, det må bygges færre boenheter. Hensynet til natur gjennom høyder og antall bygg, trafikksikkerhet, skolevei og eksisterende veinett tilsier at området ikke tåler den foreslåtte fortettingen. ●Fortau skal etableres fra planområdet ned til Åsebråtveien som ett rekkefølgekrav før selve byggeprosjektet kan starte. Det foreslås også at Traraveien som i dag har fartsgrense 40 bør reduseres til 30 og at det etableres fartsreduserende tiltak som fartsdumper for å bøte på økende trafikk.	• Merknaden om byggehøyde tas delvis til etterretning. • Merknaden om støy tas til etterretning. • Merknaden om utnyttelsesgrad tas ikke til etterretning. • Merknaden om når fortau skal etableres tas ikke til etterretning. • Merknaden om redusert fartsgrense tas ikke til etterretning.
41. Tor-Åge Schei	• Det må etableres ny tilkomst i byggefasen og etter etablering for nytt boligområde utenom etablert bebyggelse på Trara. Med 135 boliger blir det mye og farlig trafikk i et allerede sterkt trafikkert område. • Det må kreves belysning som ikke skaper ytterligere lysforurensing. • Maks høyde på bebyggelse bør ikke overstige dagens høyde på stjernehallen.	• Merknadene tas delvis til etterretning. Se svar til Trara velforening
42. Øystein Buran	• Reguleringa bør forholde seg til maksimal byggehøyde (maks 11,5 meter).	• Merknaden om byggehøyde og støy tas til etterretning. • Merknaden om antall parkeringsplasser tar til etterretning.

	• Anleggsperioden må antas å strekke seg over lang tid. Det kan ikke være støyende arbeid sent og tidlig gjennom lange tider, og anleggsperioden må tilpasses så det skjermer naboer mot støy på kveld og helg. Foreslåtte tidspunkt vil skape for store ulemper. • Det bør begrenses p-plasser til 1 per boenhet, for å redusere trafikkmengden, og innføres 30-sone i et større område, med tilhørende fartsreduserend tiltak.	

Stjernehagen

NOTAT OM MEDVIRKNINGSPROSESSER

22.05.2025

480

Medvirkningsprosesser for Stjernehagen

1. Kafédialog
2. Nabolagsorientering
3. Barn og ungdom

Kafédialog

Kafédialog

Under medvirkningsprosessen for utviklingen av boligområdet på Stjernehallen-tomten, ble et bredt spekter av interessenter samlet. Dette inkluderte representanter fra nabolaget, lokale organisasjoner som Trara lokalsamfunnsutvalg og Fredrikstad næringsforening, samt fagpersoner som landskapsarkitekter og arkitekter. Møtet startet med en velkomst, introduksjon av formålet og metoden for medvirkning, etterfulgt av presentasjoner fra Isegran Eiendom AS og arkitektteamet.

Deretter ble deltakerne delt inn i grupper for å diskutere ulike temaer som nabolagets utvikling, mobilitet og friluftsliv. Det ble understreket viktigheten av å åpne opp for alle ideer og innspill, uten kritikk. Hvert bord hadde en "kafevert" som noterte ned ideer, og det var mulighet for deltakerne å skrive på post-it-lapper eller direkte på store ark.

Møtet ble avsluttet med en oppsummering av ideer og innspill fra kafevertene, samt en åpen spørsmålsrunde.

Velkommen til kafédialog om Stjernehalltomten

Vi ønsker å høre dine/deres meninger og idéer for utviklingen av Stjernehalltomten. Tomten skal transformeres til et nytt og attraktivt boligområde og det inviteres til kafédialog i Stjernehallen onsdag 17. november kl 19:00.

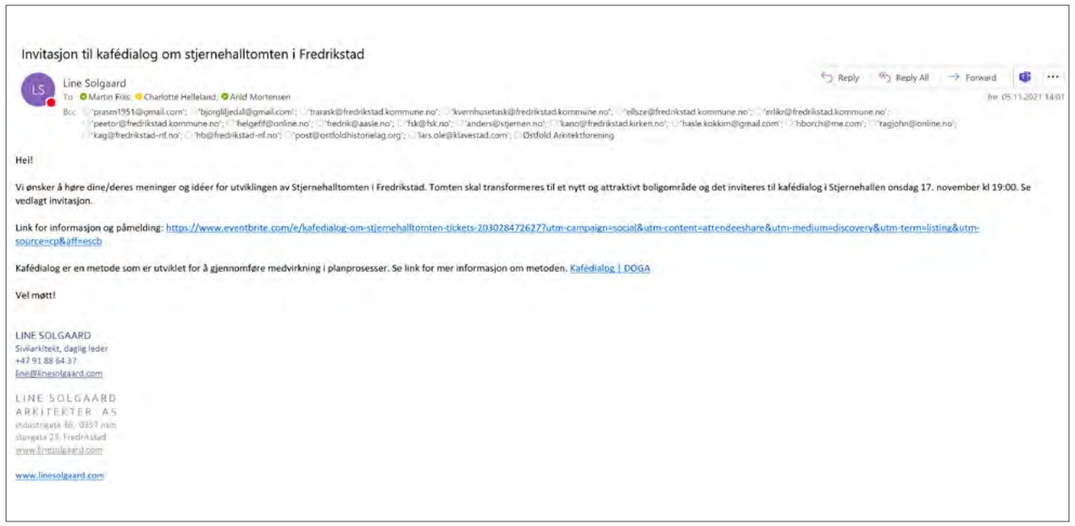
Det er begrenset med plass, og fint om hver husstand stiller med en person. Det kan være en voksen eller en ungdom. Bindende påmelding på mail til arkitekt Line Solgaard på mailadresse: line@linesolgaard.com

AGENDA FOR KVELDEN
19:00 Mottakelse
19:10 Introduksjon til møtet. Martin Friis i Stjernehallen Eiendom AS og Line Solgaard (arkitekt)
19:20 Om bokvalitet, naboskap og visjoner for tomten. Erling Dokk Holm (samfunnsviter og forsker på byutvikling) og Line Solgaard (arkitekt)
19:40 Idémyldring ved bord. Hva slags type identitet har Trara som nabolag? Hvilke hensyn er det viktig å ta når tomten skal utvikles med boliger?
20:00 Pause
20:10 Idémyldring ved bord. Hvilke forbindelser og traséer er viktige? Hva med muligheter for rekreasjon og friluftsliv?
20:30 Oppsummering og spørsmålsrunde. Martin Friis i Stjernehallen Eiendom AS og Line Solgaard (arkitekt)
21:00 Avslutning

Vel møtt!

ISEGRAN EIENDOM

INVITASJON TIL KAFEDIALOG



Invitasjon til kafédialog om stjernehalltomten i Fredrikstad

Line Solgaard
To: Martin Friis; Charlotte Hellelaid; Arild Mortensen

Reply Reply All Forward

fre. 05.11.2021 14:01

Bcc: 'prasm1951@gmail.com'; 'bjorgliljedal@gmail.com'; 'trarask@fredrikstad.kommune.no'; 'kvernhusetask@fredrikstad.kommune.no'; 'ellsze@fredrikstad.kommune.no'; 'erlikr@fredrikstad.kommune.no'; 'peeto=@fredrikstad.kommune.no'; 'helgeff@online.no'; 'fredrik@aasle.no'; 'fsk@fsk.no'; 'anders@stjernen.no'; 'kano@fredrikstad.kirken.no'; 'hasle.kokkim@gmail.com'; 'hborch@me.com'; 'ragjohn@online.no'; 'kag@fredrikstad-nf.no'; 'hb@fredrikstad-nf.no'; 'post@ostfoldhistorielag.org'; 'lars.ole@klavestad.com'; Østfold Arkitektforening

Hei!

Vi ønsker å høre dine/deres meninger og idéer for utviklingen av Stjernehalltomten i Fredrikstad. Tomten skal transformeres til et nytt og attraktivt boligområde og det inviteres til kafédialog i Stjernehallen onsdag 17. november kl 19:00. Se vedlagt invitasjon.

Link for informasjon og påmelding: https://www.eventbrite.com/e/kafedialog-om-stjernehalltomten-tickets-203028472627?utm-campaign=social&utm-content=attendeeshare&utm-medium=discovery&utm-term=listing&utm-source=cp&aff=escb

Kafédialog er en metode som er utviklet for å gjennomføre medvirkning i planprosesser. Se link for mer informasjon om metoden. Kafédialog | DOGA

Vel møtt!

LINE SOLGAARD
Sivilarkitekt, daglig leder
+47 91 88 64 37
line@linesolgaard.com

LINE SOLGAARD
ARKITEKTER AS
industrigata 46, 0357 oslo
storgata 23, Fredrikstad
www.linesolgaard.com

www.linesolgaard.com

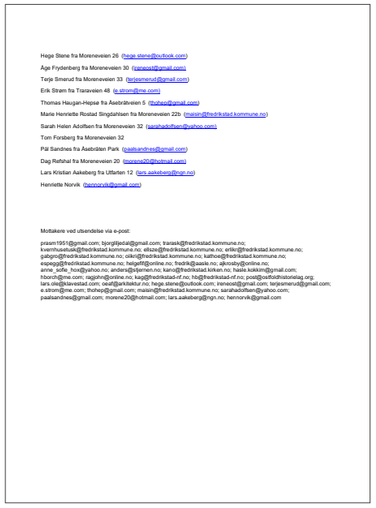
UTSENT EPOST

LINE SOLGAARD
ARKITEKTER AS

Studio plass

GJESTELISTE TIL KAFÉDIALOG

Trara Lokalsamfunnsutvalg ved styreleder Per Ivar Rasmussen (prasm1951@gmail.com)
Trara Velforening ved styreleder Bjørg Liljedal (bjorgliljedal@gmail.com)
Trara skole ved rektor Morten Andre Johnsen (trarask@fredrikstad.kommune.no)
+ styreleder i FAU
+ elevrådsleder
Kvernhuset ungdomsskole ved rektor Steinar Ekeberg (kvernhusetask@fredrikstad.kommune.no)
+ styreleder i FAU
+ elevrådsleder
Fredrikstad ungdomsråd ved Ellen Szefer (ellsze@fredrikstad.kommune.no)
+ Erik Kruse (erlikr@fredrikstad.kommune.no)
Miljø- og byutviklingsstaben i Fredrikstad kommune ved
spesialkonsulent Gabriella Grossman (gabgro@fredrikstad.kommune.no)
arealplanlegger Øivind Juel Kristiansen (oikri@fredrikstad.kommune.no)
rådgiver lokalsamfunn Kate Hoel (kathoe@fredrikstad.kommune.no)
plan- og samfunnsutviklingssjef Espen Eggen (espegg@fredrikstad.kommune.no)
Fredrikstad Idrettsforening ved styreleder Helge Sandvik (helgeff@online.no)
+ nestleder Fredrik Åsle (fredrik@aasle.no)
Fredrikstad Skiklubb ved styreleder Anders Johan Kirsby (ajkirsby@online.no)
+ Anna-Sofie Brynildsen (anna_sofie_hox@yahoo.no)
Stjernen Hockey ved daglig leder Anders Åsle (anders@stjernen.no)
DNT Nedre Glomma ved styreleder Karine Nordbø (kano@fredrikstad.kirken.no)
+ nestleder Ellen Hasle Kokkim (hasle.kokkim@gmail.com)
Naturvernforbundet i Østfold ved styreleder Håkon Borch (hborch@me.com)
+ nestleder Ragnar Johnsen (ragjohn@online.no)
Fredrikstad Næringsforening ved daglig leder Kjell Arne Grasdal (kag@fredrikstad-nf.no)
Vekst i Fredrikstad ved prosjektleder Hege Bongard (hb@fredrikstad-nf.no)
Østfold Historielag ved styreleder Kari Slumberg Omholt (post@ostfoldhistorielag.org)
Lars Ole Klavestad, forfatter av Ambisjonen i Fredrikstad (lars.ole@klavestad.com)
Østfold Arkitektforening ved styreleder Gjermund Wibe (post@arkitektur.no)



Hege Stene fra Moreneveien 26 (hege.stene@outlook.com)
Åge Frydenberg fra Moreneveien 30 (frageapost@gmail.com)
Terje Smerud fra Moreneveien 33 (terjesmerud@gmail.com)
Erik Strøm fra Triaraveien 48 (e.strom@me.com)
Thomas Haugan-Hepse fra Aasbråtveien 5 (thohep@gmail.com)
Marie Henriette Rostad Stingtalsen fra Moreneveien 22b (mastin@fredrikstad.kommune.no)
Sarah Holen Adolfsen fra Moreneveien 32 (sarahadolfsen@yahoo.com)
Tom Forsberg fra Moreneveien 32
Pål Sandnes fra Aasbråten Park (paalsandnes@gmail.com)
Dag Refshal fra Moreneveien 20 (morene20@hotmail.com)
Lars Kristian Aakeberg fra Uttarten 12 (lars.aakeberg@ngn.no)
Henriette Norvik (hennorvik@gmail.com)

Mottakere ved utsendelse via e-post:

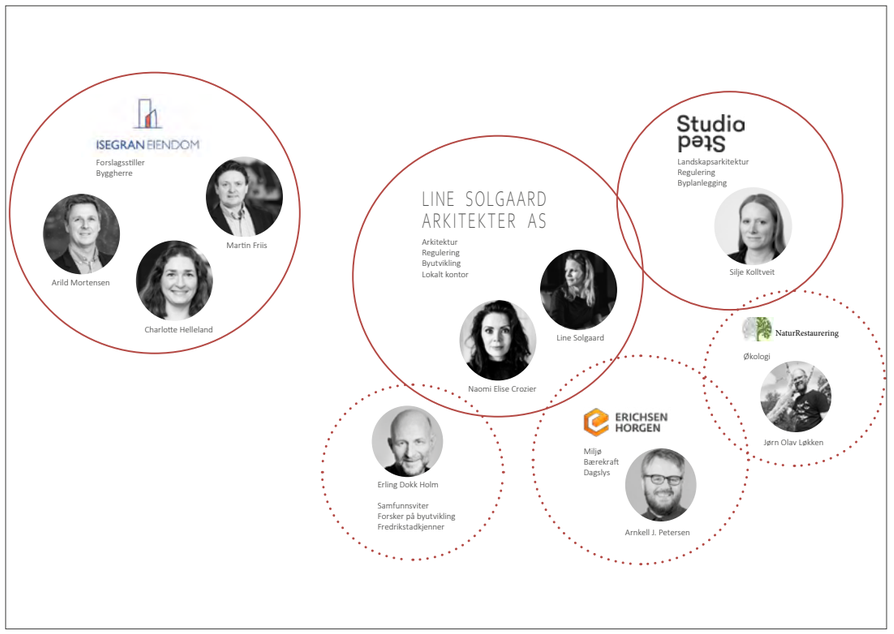
prasm1951@gmail.com; bjorgliljedal@gmail.com; trarask@fredrikstad.kommune.no; kvernhusetask@fredrikstad.kommune.no; ellsze@fredrikstad.kommune.no; erlikr@fredrikstad.kommune.no; galbgro@fredrikstad.kommune.no; oikri@fredrikstad.kommune.no; kathoe@fredrikstad.kommune.no; espegg@fredrikstad.kommune.no; helgeff@online.no; fredrik@aasle.no; ajkirsby@online.no; anne_sofie_hox@yahoo.no; anders@stjernen.no; kano@fredrikstad.kirken.no; hasle.kokkim@gmail.com; hborch@me.com; ragjohn@online.no; kag@fredrikstad-nf.no; hb@fredrikstad-nf.no; post@ostfoldhistorielag.org; lars.ole@klavestad.com; ewa@arkitektur.no; hege.stene@outlook.com; irenesolt@gmail.com; terjesmerud@gmail.com; e.strom@me.com; thohep@gmail.com; mastin@fredrikstad.kommune.no; sarahadolfsen@yahoo.com; paalsandnes@gmail.com; morene20@hotmail.com; lars.aakeberg@ngn.no; hennorvik@gmail.com

GJESTELISTE

Kafédialog

PRESENTASJON

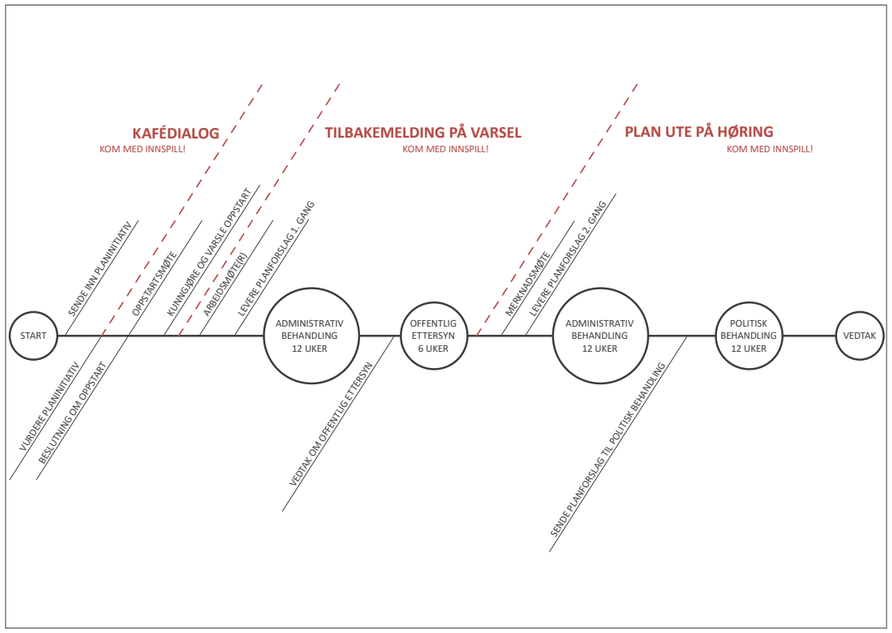
HVEM ER VI?



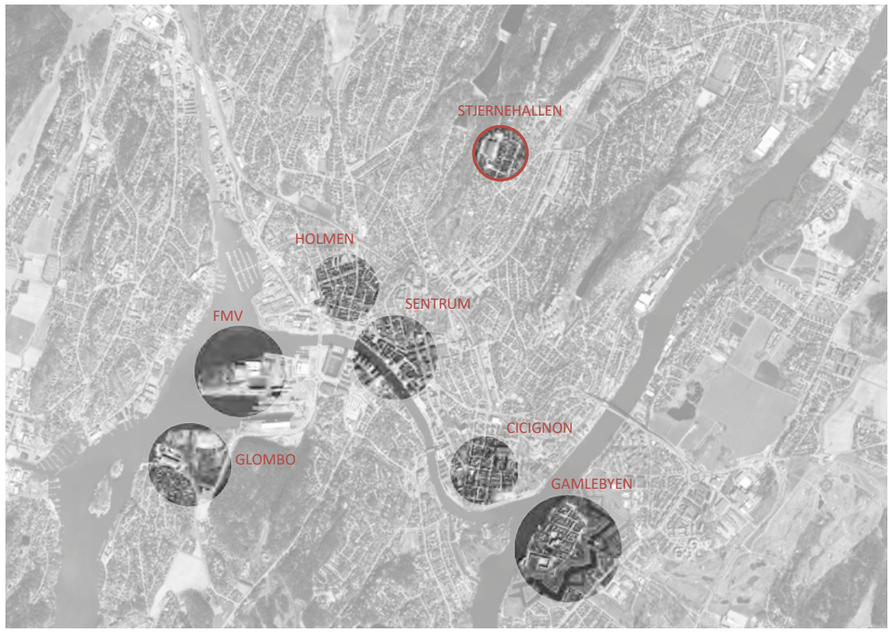
HVOR ER VI I PROSESSEN?

Kafédialog

PRESENTASJON



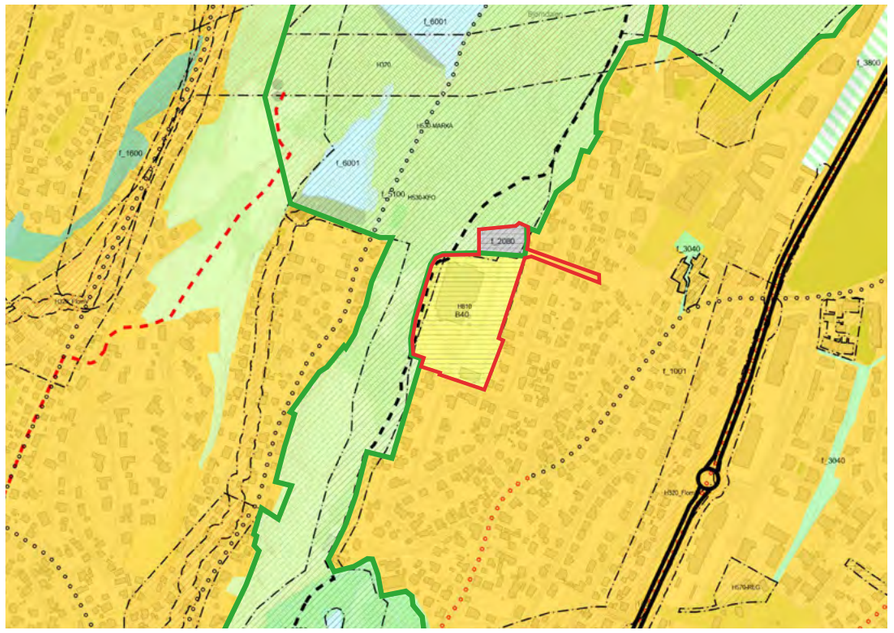
HVOR LIGGER TOMTEN?



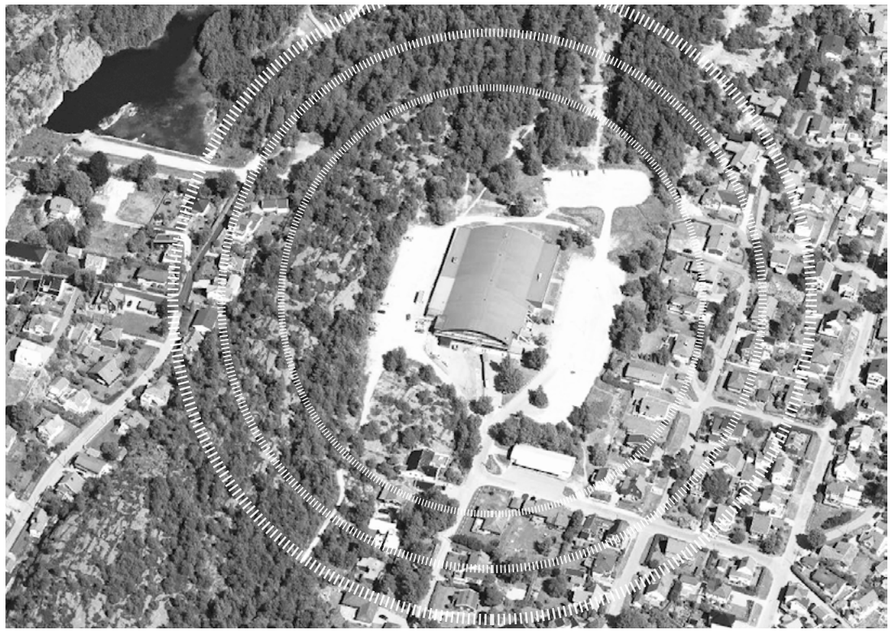
HVA SIER GJELDENDE KOMMUNEPLAN?

Kafédialog

PRESENTASJON



HVA ER TOMTENS KVALITETER?



Kafédialog

PRESENTASJON

HVA ER AMBISJONENE?

En bærekraftig byutvikling som imøtekommer dagens behov uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner skal få dekket sine behov.

DEN *lille* VERDENSBYEN

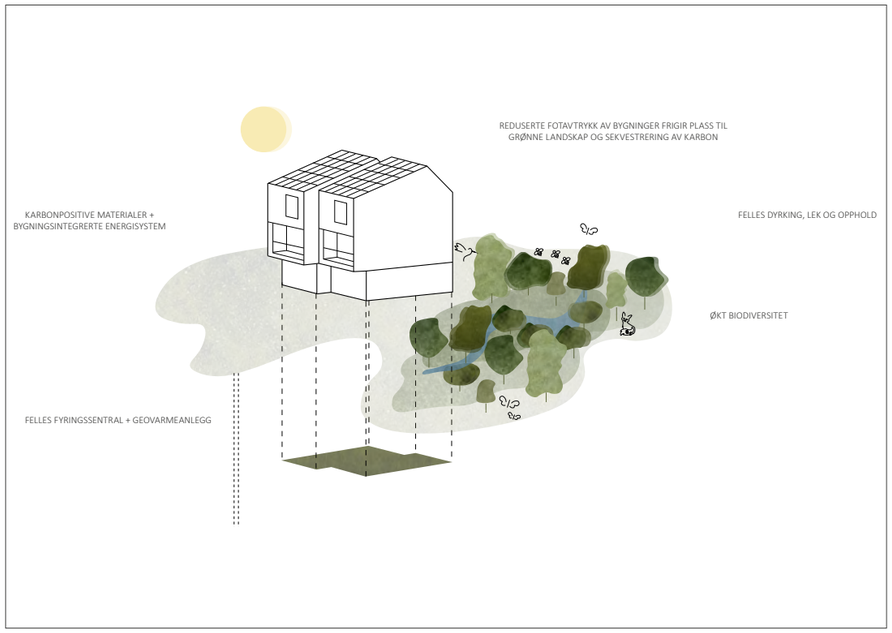
Med “verdensby” mener vi en utadvendt, urban, mangfoldig og innovativ by som skal bidra til å fremme befolkningens livskvalitet samt bevare naturressurser og det biologiske mangfoldet.

Fredrikstad kommune skal bidra til å utvikle menneskelige ressurser i trygge og stimulerende hverdagsmiljøer i samsvar med prinsippene for bærekraftig utvikling.

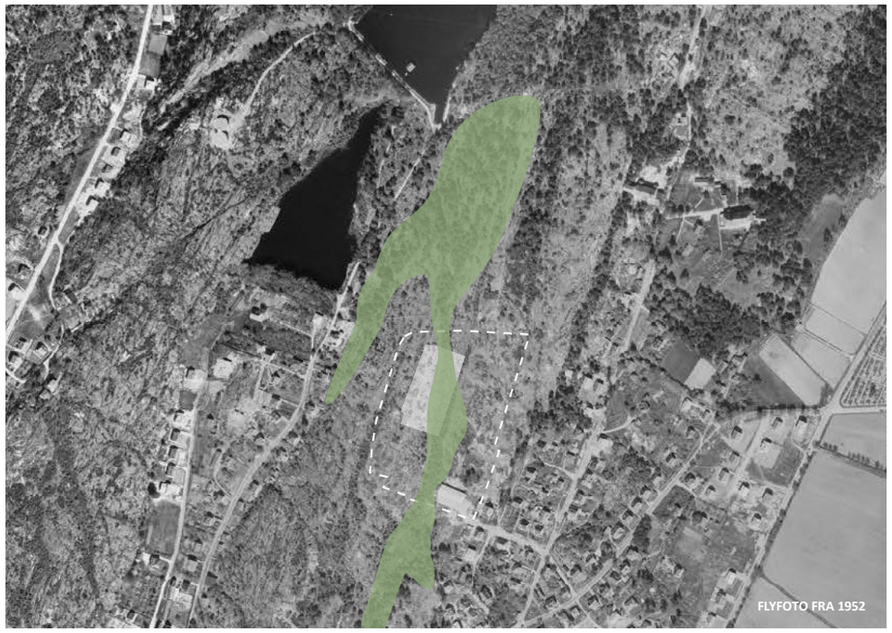
ENERGI OG MILJØ

Kafédialog

PRESENTASJON

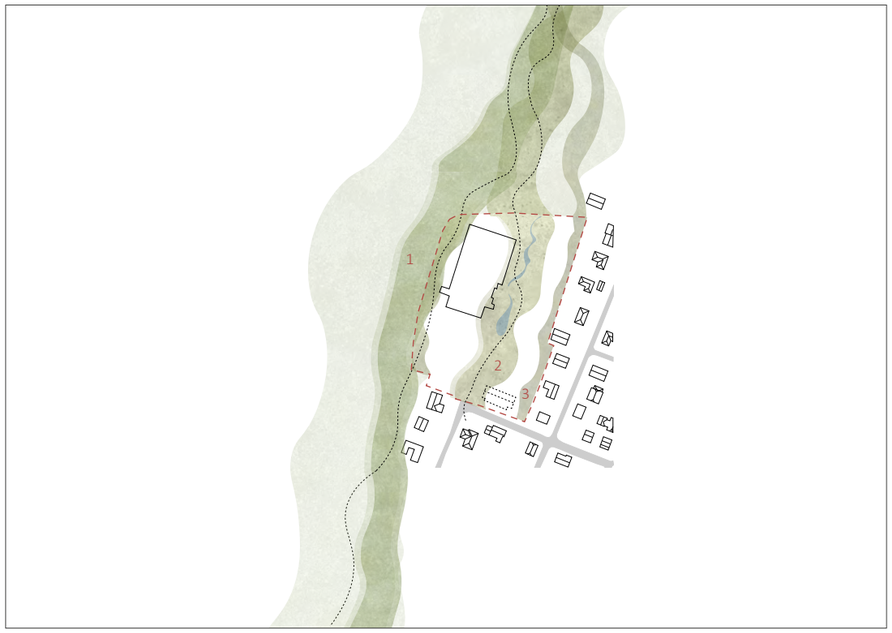


NATURRESTAURERING

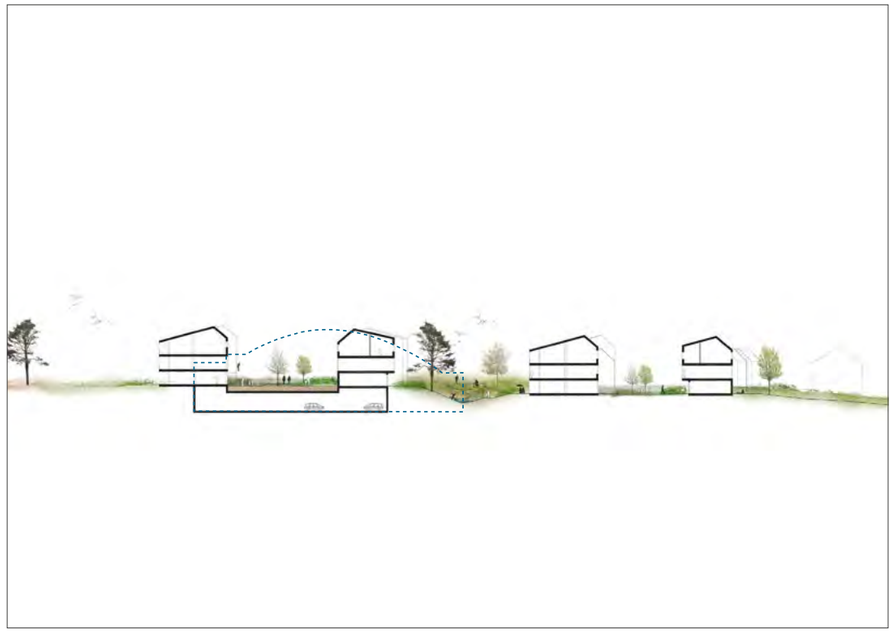


Kafédialog

PRESENTASJON

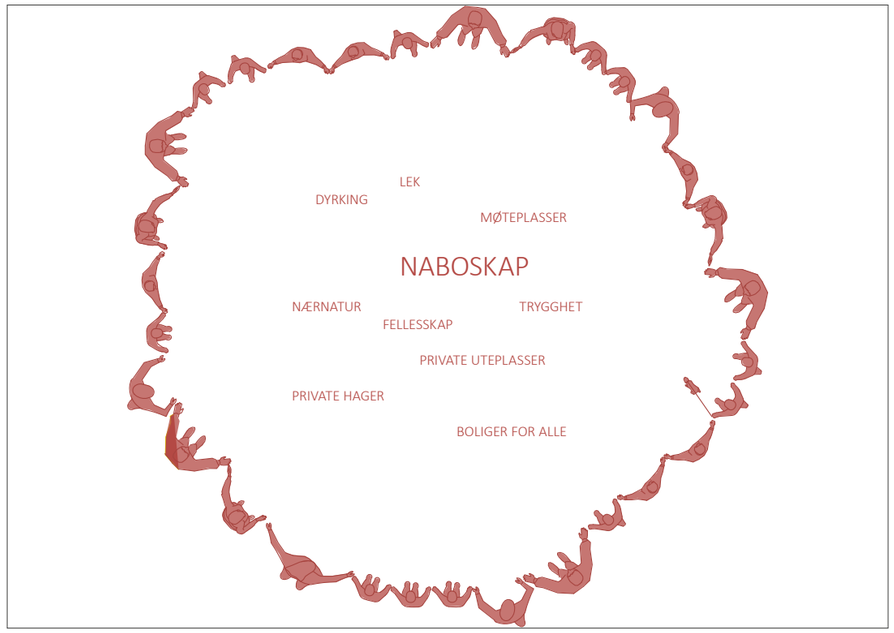


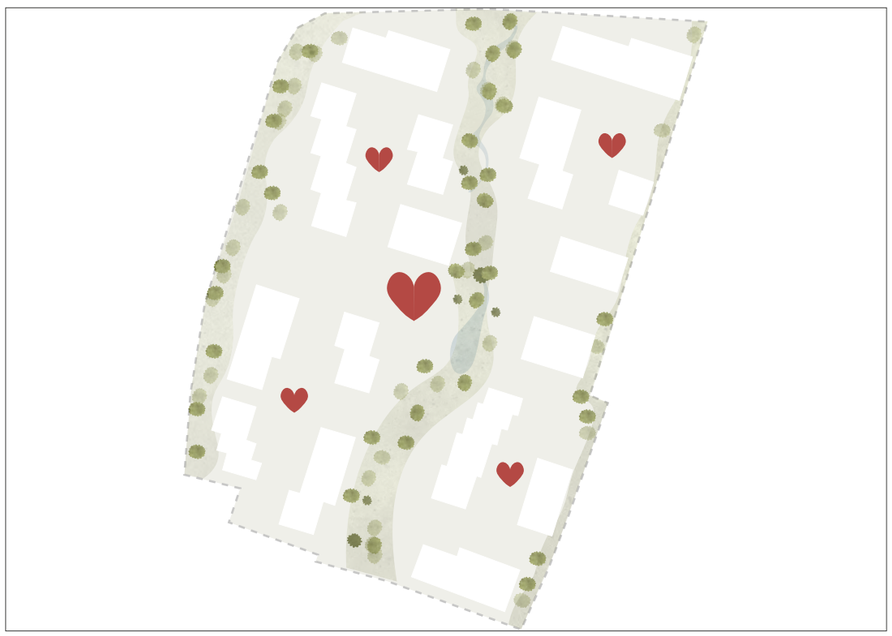
LANDSKAP OG MELLOMROMMENE



Kafédialog

PRESENTASJON





Kafédialog

PRESENTASJON

NABOLAG

UTBYGGING

BEVEGELSE /MOBILITET

FRILUFTSLIV /REKREASJON

Kafédialog

INNSPILL

LINE SOLGAARD
ARKITEKTER AS

SAMMENFATNING AV INNSPILL FRA DELTAKERE AV KAFÉDIALOG I STJERNEHALLEN 17. 11.21

NABOLAG

Hva slags type identitet har Trara som nabolag?
Hvilke steder og møteplasser er viktige for nabolaget i dag?
Hva slags steder, møteplasser og aktiviteter mangler i nabolaget nå?

Trara er et stille og rolig nabolag nær bymarka og med kort vei til Brattliparken og sentrum. I de senere år har det vært en viss form for generasjonsskifte – eldre beboere har solgt sine eneboliger til en yngre generasjon med små barn. Bymarka og Bjørndalsdammene er viktige møteplasser for nabolaget.

Det er flere beboere som etterlyser trygge steder for barn å leke. I de senere år har det vært en markant økning i biltrafikk i området, og det erfares at fartsgrenser ikke blir overholdt. Barn må følges av voksne når de skal besøke lekekamerater i nabolaget. Videre etterlyses det steder tenåringer kan oppholde seg. Flere deltakere løfter også frem idéen om en nabolagspub eller lignende.

UTBYGGING

Hvilke hensyn er viktige å ta når Stjernehalltomten bebygges med boliger?
Er det noen karaktertrekk ved bebyggelsen som er ønskelig å få til?

Beboerne på Trara har i lengre tid hatt pågående arbeider i nærmiljøet sitt i forbindelse med utbyggingen av Åsebråten Park samt oppgradering av infrastruktur langs gatene de senere år. Det uttrykkes et ønske om at det legges opp til en effektiv byggeprosess der anleggstrafikk og anleggsarbeider hensyntar beboere i nærområdet.

Det understrekes at det er viktig at det nye boligprosjektet er tilpasset området, både i materialitet og høyder. Videre er det viktig at de nye bygningene ikke blir synlig fra gangveiene rundt Bjørndalsdammene. En høy utnyttelse av området, med for mange boenheter og der man ikke hensyntar gode solfylte uterom som innbyr til lek og aktivitet, er ikke ønskelig.

Der den nye utbyggingen grenser inn til eksisterende eneboliger, er det viktig å hensynta solforhold, siktlinjer og innsyn. Noen av beboerne i omkringliggende eneboliger ser verdien i å ha en hage inntil grøntområdene i det nye boligprosjektet, slik det er illustrert i konkurranseforslag og planinitiativ.

Industrigata 36, 0357 Oslo | Storgata 23, 1607 Fredrikstad | +47 91 88 64 37 | line@linesolgaard.com | www.linesolgaard.com

BEVEGELSE OG MOBILITET

Hvilke fremkomstmidler bruker dere på Trara?
Hvilke traséer er mye brukt, og hvorfor?
Hvilke forbindelser er viktige?

Tilbudet innenfor kollektivtrafikk er begrenset. Det er kun én bussavgang per time. Flere deltakere nevner at de benytter sykler for å besøke nærliggende parker. For å komme seg inn i bymarka, går man stier og stikkveier rett opp fra Moreneveien, Ishallveien og Utfarten. Barnefamilier og andre møtes gjerne `på vei inn i marka´.

Det at store deler av planområdet benyttes til parkering i dag, medfører mye trafikk til området. Det er et sterkt ønske om å komme frem til en god løsning for utfartsparkering i fremtiden. Skal dette løses på eksisterende avsatt område nord for Stjernehallen? Innenfor området Stjernehallen B40 i kommuneplanens arealdel? Skal man finne et annet egnet sted for utfartsparkering på Trara eller omegn? Videre understreker flere deltakere at det er viktig at gjesteparkering til det nye boligprosjektet løses innenfor tomten, slik at man unngår parkering langs gatene.

FRILUFTSLIV OG REKREASJON

Hvilke områder brukes mye og er best for friluftsliv og rekreasjon?
Hvordan er tilbudet av friluftsliv og rekreasjon for ulike aldersgrupper?
Er det noen utendørs rekreasjonsmuligheter som mangler i dag?
Er det noen innendørs rekreasjonsmuligheter som mangler i dag?

Bymarka og det opparbeidede området rundt Bjørndalsdammene benyttes mye. Nærheten til slike rekreasjonsområder er veldig viktig for nabolaget. Det gis tilbakemeldinger på at det er verdifullt at det historiske grøntdraget gjennom tomten gjenskapes i det nye prosjektet. Likeledes er det fint at opprinnelig trasé vest for Stjernehallen reetableres. Slik vil den grønne strukturen fra bymarka og ned til Brattliparken repareres og forsterkes.

Det etterlyses en nærmiljøpark for området. Brattliparken som ligger 300-400 m i luftlinje sør for Stjernehalltomten, innehar ikke alle de kvalitetene en nærmiljøpark skal ha, jf. kommuneplanens arealdel.

ANDRE INNSPILL

Det ble under presentasjonen stilt spørsmål til hvor grensen til bymarka går. Det ble da vist til kommuneplanens arealdel og dens juridiske linjer. Markagrensen er inntegnet som en grønn linje og sammenfaller med formålsgrensen til området Stjernehallen B40 i kommuneplanens arealdel.

I det videre arbeidet med reguleringsplanen, bør man sikre en aktiv deltagelse av barn og ungdom i medvirkningsprosessen. Sosiale medier blir nevnt som en plattform for å nå de yngste beboerne.

Til sist kom det inn flere innspill til hvilke typer nye boliger man kunne tenke seg i det nye prosjektet, samt hvilke typer fellesareal som vil være attraktive; bilfrie uterealer, grønnsakshager, frukttrær, takterrasser, lekeplasser et cetera.

Industrigata 36, 0357 Oslo | Storgata 23, 1607 Fredrikstad | +47 91 88 64 37 | line@linesolgaard.com | www.linesolgaard.com

Nabolagsorientering

Nabolags-orientering

Under dialogmøtet om arkitekturen på Stjernehagen den 29.08.2023 ble utformingen av leilighetsbyggene nøye diskutert. Kommunen uttrykte ønske om et prosjekt av høy kvalitet og ga konstruktive tilbakemeldinger på forslaget som forelå. Som et resultat av møtet og videre dialog med kommunen, gjennomgikk prosjektet betydelige endringer.

Som en del av tilpasningene ble antallet tun redusert, samtidig som det ble etablert en adkomstvei i øst til utfartsparkering, for å sikre en mer effektiv trafikkavvikling i området.

Leilighetsbyggene ble omprosjektert for å reflektere andre typologier i området, inkludert tilbakeføring av saltak og reduksjon av etasjer. Kommunen åpnet for høyere byggehøyde på visse steder, noe som resulterte i tydelige definisjoner av hvor dette var akseptabelt.

Tilpasninger ble gjort for å bryte opp fasadene og skape mer varierte og estetisk tilfredsstillende bygninger. Disse endringene inkluderte asymmetriske takformer, ulike fasadematerialer og private uterom. Videre ble det innført nedtrapping av byggningshøyder mot eksisterende bebyggelse i øst.

Endringene fra dialogmøtet med kommunen ble framstilt for nærmeste naboer i et informasjonsmøte gjennomført over to dager: 6. og 7. september 2023, hvor det var mulig å stille spørsmål til prosjektet.

Til Geir Vidar Eriksen,

Vi i Line Solgaard Arkitekter og Stjernehallen eiendom AS ønsker å invitere de nærmeste naboene til et informasjonsmøte om de fremtidige planene på stjernehallen tomten. Vi tenker det er viktig at dere er godt orientert om planen og utviklingen som pågår. Vi har avsatt tid til deg onsdag 06.09, kl 18:30-19:00 i våre lokaler i Storgata 23.

Fint om du kan sende en SMS, e-post eller ringe om tidspunktet passer.
Vi håper du har anledning til å komme, og ser frem til å treffe deg.

Med vennlig hilsen

MARTIN VAAGLAND
Partner / Prosjektleder / Master i arkitektur
+47 98 01 22 44
martin@linesolgaard.com

LINE SOLGAARD
ARKITEKTER AS
Storgata 23, 1607 Fredrikstad
www.linesolgaard.com

INVITASJON TIL DELTAGERE

	Addresse	Gnr/Bnr	Navn	Telefon	Dag	Tid		Avtalt på telefon	Gjennoført møte	presentasjon oversendt
1.	Utfarten 12	1. 208/1/1336	Line Marian Hellberg	478 00 797	06.sep	15:30-16:00	lars.aakeberg@ngn.no	OK	OK	OK
						15min				
2.	Moreneveien 22	208/1300/0	Tore Hansen	414 78 441	06.sep	16:15-16:45	Tore.Hansen.59@outlook.com	OK	OK	Ønsket ikke
	Moreneveien 22		Hilde Magnussen Elde	905 46 503			hil-el@online.no		Ikke møtt	OK
	Bor i: Nannavei 15, 1654 Sellebakk									
						15min				
3.	Moreneveien 24	208/1/1318	Elvind Ehrlenbruch Aandahl	970 41 590	06.sep	17:00-17:30	elvind.aandahl@gmail.com	OK	AVLYST ønsket ikke nytt møte grunnet salg av eiendommen	OK
						15min				
4.	Moreneveien 26	208/1/1319	Hege Fay Stene	901 15 950	06.sep	17:45-18:15	hege.stene@outlook.com	OK	OK	OK
						15min				
5.	Moreneveien 28A	208/1087/0	Eva Conradi	926 94 749	06.sep	18:30-19:00	evasconradi@yahoo.com	OK	OK	OK
6.	Moreneveien 30	208/1047/0	Åge Willy Frydenberg	917 24 208	07.sep	15:30-16:00	age.frydenberg@glvarme.no	OK	OK	OK
						15min				
7.	Moreneveien 38A	1. 208/1274/0	Lisbeth Hannestad	909 25 198	07.sep	16:15-16:45	lisbeth.hannestad@hotmail.no	OK	OK	OK
						15min				
8.	Moreneveien 34	208/1049/0	Jens Lender Mathiasen	902 19 391	07.sep	17:00-17:30	jlm.no@windowmaster.com	OK	OK	OK
						15min				
9.	Moreneveien 36	208/1050/0	Per André Rønsen	936 62 197	07.sep	17:45-18:15	perandre@gmail.com	OK	Ikke møtt	OK
10.-	Moreneveien 32	208/1048/0	Sarah Helen Adolfsen	924 41 333	07.sep	18:15-18:45		Passer ikke	3	29.sep ute 5

DELTAKERE I INFORMASJONSMØTE
FOR NÆRMESTE NABOER

Nabolags-orientering

PRESENTASJON

MØTE MED KOMMUNEN 11.10.2023

STJERNEHAGEN

Line Solgaard Arkitekter

Studio Sted

I dialogmøte vedrørende arkitekturen på Stjernehagen 29.08.2023 ble utforming på leilighetsbyggene diskutert, og i referatet fra kommunen står blant annet:

"Kommunen ønsker at utbyggingen ender opp med å bli et fint prosjekt. Forslagsstiller og arkitekt/plankonsulent deler formodentlig den ambisjonen. Det er mye fint med forslaget som foreligger. Det er følsomt, fine rom mellom husene og god forståelse av konteksten. Enkelte elementer har likevel blitt litt fremmedartede som de rette linjene og flate tak. Det var en mykhet i uttrykket som ble vist i planinitiativet som ikke er videreført i materialet som nå foreligger."

"For omgivelsene er det innrammingen av den nye bebyggelsen som er mest kritisk. Stedet tåler mer tyngde og volum i kjernen av prosjektet. Kommunen opplever at man egentlig ikke står så langt fra hverandre i dette spørsmålet. Det gjenstår justeringer."

"Kommunen vil ikke avvise enhver overskridelse av 11,5 m byggehøyde, men hvis byggehøyden overskrider dette enkelte steder må man samtidig gå ned på byggehøyden et annet sted. Denne variasjonen i byggehøyde må være mulig å begrunne innenfor begrepet tett-lav og tilpasningen det er snakk om må også ta hensyn til natur og landskap.
Hvis man skal foreslå mer enn 3 etasjer enkelte steder bør planen være tydelig på det og legge inn noe større byggehøyde en 11,5 m. Da tar planen aktivt stilling til formen på bebyggelsen, og etterlater et fornuftig handlingsrom for å oppnå det resultatet som er forutsatt, i stedet for at det kun blir en teoretisk øvelse."

JUSTERINGER

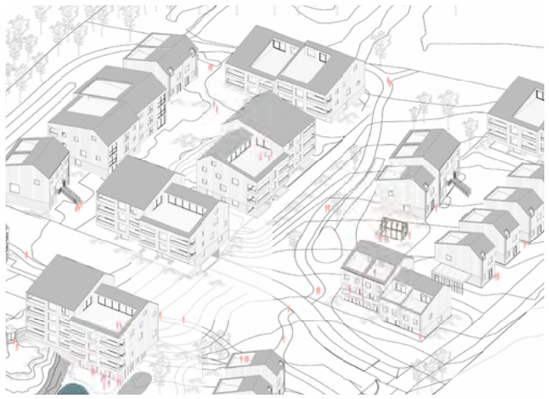
Siden sist dialogmøte er prosjektet bearbeidet ytterligere for å imøtekomme kommunens innpill.

- Etter anbefalinger og dialog med kommunen, er leilighetsbyggene blitt omprosjektert slik at de nå fremstår med et klart slektskap til de andre typologiene. Tilbakeføring av saltak med asymetriske takvinkler slik det ble presentert i planinitiativet, og inntrukne takterrasser.

- Vi har tilbakeført fra 6 til 7 leilighetsbygg som var opprinnelig vist i planinitiativet. I tillegg har vi mykket opp overgang mot marka i nord-vest og gått bort fra 4 etasjer til 3 etasjer.

- Videre åpner kommunen for 4 etasjer enkelte steder, hvor det åpnes for overskridelse av 11.5 m sentralt i prosjektet. Med dette har vi tatt aktivt stilling og definert hvor prosjektet tåler å overskride kommuneplannens høydebegrensning.

NY SITUASJON 13.10.2023



BEBYGGELSESSTRUKTUR

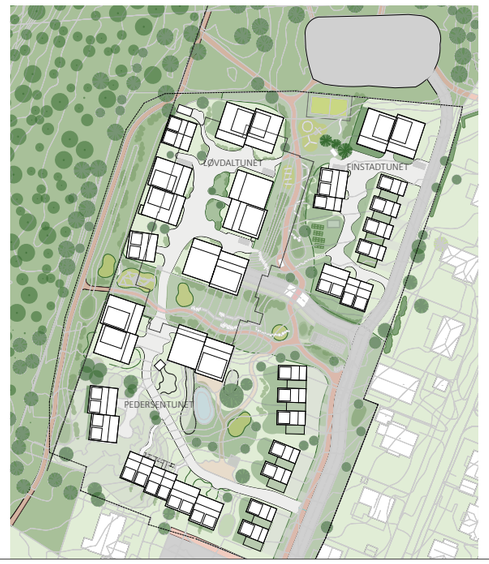
NY SITUASJON 13.10.2023

Nabolags-orientering

PRESENTASJON

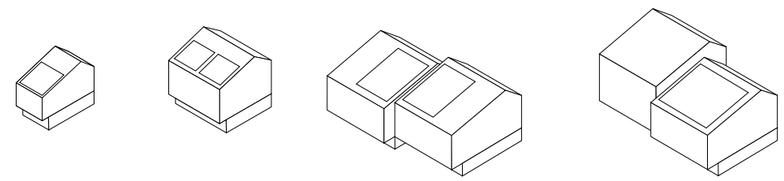
UTOMHUSPLAN

NY SITUASJON 13.10.2023



TYPOLOGIER

Skape stor variasjon i typologier og størrelse på boenheter.
Variasjon i boligtilbud vil gi variert beboersammensetning.



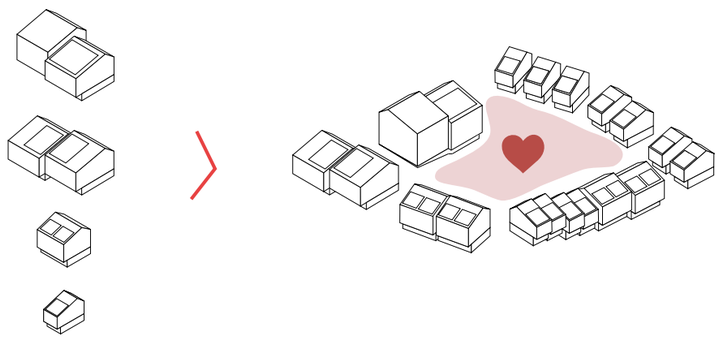
KJEDET ENEBOLIG
2 etasjer + takterrasse

4-MANNSBOLIG
3 etasjer + takterrasse

LEILIGHETSBYGG
3 etasjer + takterrasse

LEILIGHETSBYGG
4 etasjer + takterrasse

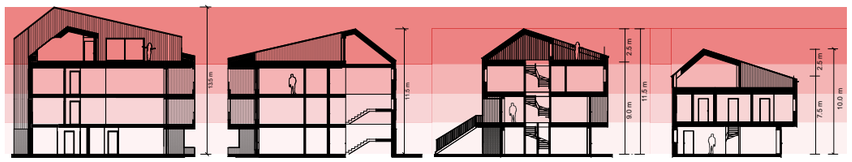
TUNSTRUKTUR



VARIASJON I BYGNINGSHØYDER

Det er en intensjon at de forskjellige boligtyplogiene framstår
med fellestrekk i volum, høyde og design.

Karakteristiske trekk ved utformingen er:
- inntrukket sokkeletasje utført i tegl
- 2. til 4. etasje i trekledning
- variert taklandskap med skråtak i forskjellige vinkler
- private takterrasser og inntrukkede balkonger
- maksimal høyde på bygg er 13,5 meter sentralt i prosjektet



leilighetsbygg
- 3 og 4 etasjer med terrasse
- variasjon av leiligheter på 50-100 m2

leilighetsbygg
- 3 etasjer med takterrasse
- variasjon av leiligheter på 50-120 m2

4- mannsbolig

- 2 x familiebolig + hybel/ utleieleilighet

kjedet enebolig

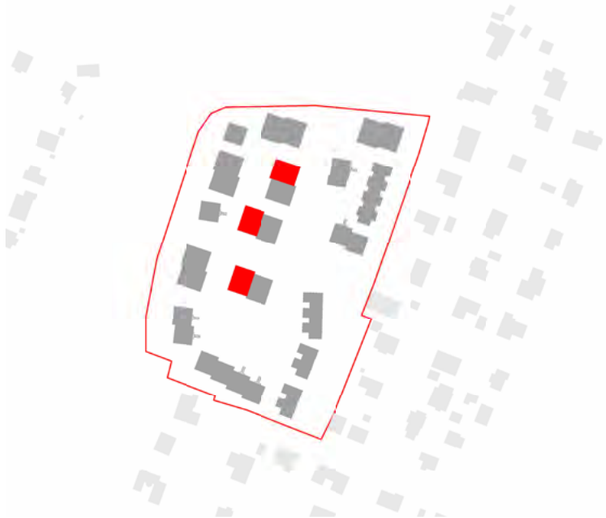
- familiebolig 120 m2 evt med egen parkering

Nabolags-orientering

PRESENTASJON

BYGGNINGSHØYDE SENTRALT I PROSJEKTET OVER 11.5m

NY SITUASJON 13.10.2023



LEILIGHETSBYGG

Følgende justeringer er gjort med leilighetsbygget siden møtet den 29.08.2023:

Leilighetsbygget er sammensatt av to oppbrutte volumer. For å unngå lange fasader er de to volumene forskutt i forhold til hverandre.

Leilighetsbyggene har nå asymetrisk takform som har sterkt slektskap med de øvrige typologiene.

Høyde på høyeste volum er på 13,5m sentralt i prosjektet.

NY SITUASJON 13.10.2023

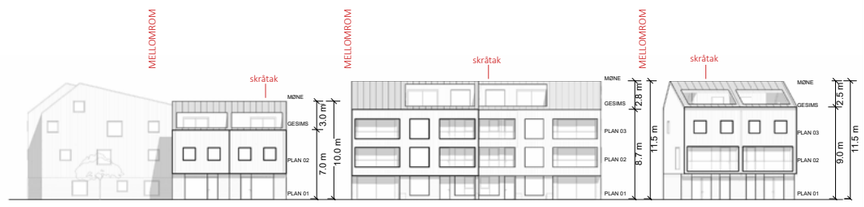
TERRENGSNITT ØST-VEST

NY SITUASJON 11.10.2023

OPPRISS

LYSLØPE I VEST

NY SITUASJON 13.10.2023



-mer oppstykket- 3 mellomrom
-horisontaloppdelt fasadematerialer
-inntrukket sokkeletasje utført i tegl
-2. til 4. etasje i trekledning
-helhetlig taklandskap med asymetriske takvinkler
-private takterrasser og inntrukkede balkonger
-maksimal høyde på bygg mot randsonen er 11,5 meter

Nabolags-orientering

PRESENTASJON

OVERSIKTSBILDE

NY SITUASJON 13.10.2023

PERSPEKTIV 01

FRA MARKA MOT LØVDALTUNET - RETNING SØR

NY SITUASJON 13.10.2023

PERSPEKTIV 02

FRA LØVDALTUNET - RETNING NORD

NY SITUASJON 13.10.2023

PERSPEKTIV 03

FRA LYSLØPE - RETNING NORD

NY SITUASJON 13.10.2023

Nabolags-orientering

PRESENTASJON

PERSPEKTIV 04

MOT GRØNTDRAGET- RETNING NORD

NY SITUASJON 13.10.2023

ILLUSTRASJON FRA PLANINITIATIVET

ISEGRAN EIENDOM

Line Solgaard Arkitekter

Studio Stød

Barn og ungdom

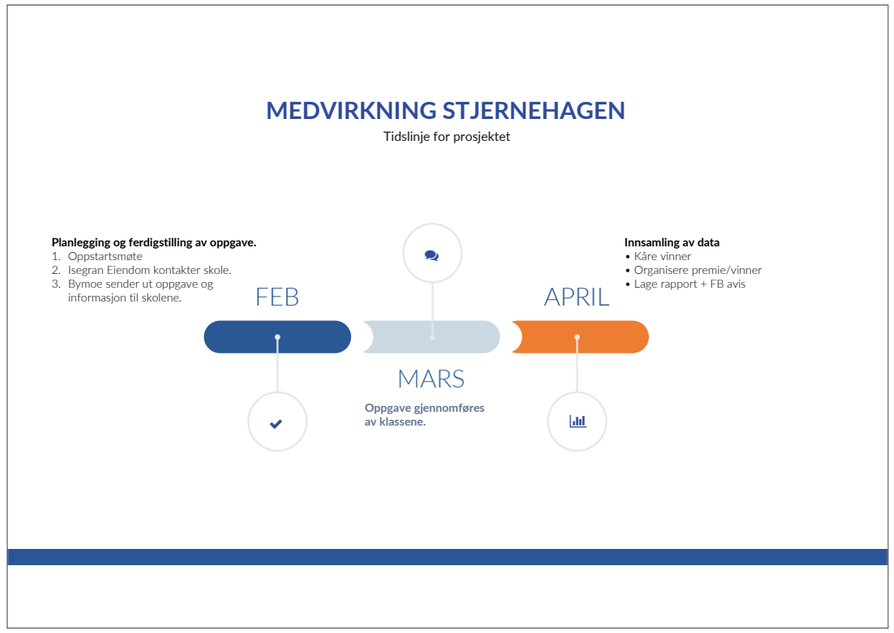
Barn og ungdom

I forkant av medvirkning med barn og unge ble Fredrikstad kommunes barnetalsperson Lene Sørby kontaktet for å diskutere metode for medvirkningen. Skolene som sokner til planområdet ble invitert med på medvirkning, og Kvernhuset ungdomsskole ønsket å delta med en klasse. Elevene fikk informasjon om prosjektet av forslagsstiller og fagkyndig, og designbyrået BYRO holdt videre i medvirkningsprosessen.

Det var barn og ungdom fra 4. til 10. trinn som deltok i medvirkningsprosessen for å forme sitt nærområde på Stjernehallentomten. Gjennom en konkurransee for klassene, ble de oppfordret til å bidra med sine ideer gjennom TikTok-filmer.

Ønsker som basketballkurv, beachvolleyballbane, fotballbane og trampoliner ble fremtredende. Elevene foreslo kreative løsninger som å gjøre en skøytebane om til en beachvolleyballbane om sommeren. Et ønske om en møteplass med benker og bord ble også uttrykt.

Resultatene ble dokumentert i en avisartikkel som fremhevet Kvernhuset Ungdomsskole, og klassene var med i en trekning om å vinne en klassetur.



Barn og ungdom

RAPPORT FRA MEDVIRKNING

MEDVIRKNING STJERNEHAGEN

Filmer produsert av elever– engasjement og innspill

> Klikk på bildet for å se film

> Klikk på bildet for å se film

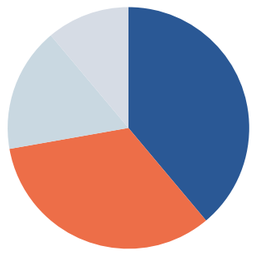
MEDVIRKNING STJERNEHAGEN

Filmer produsert av elever– engasjement og innspill

> Klikk på bildet for å se film

SVAR MEDVIRKNING STJERNEHAGEN

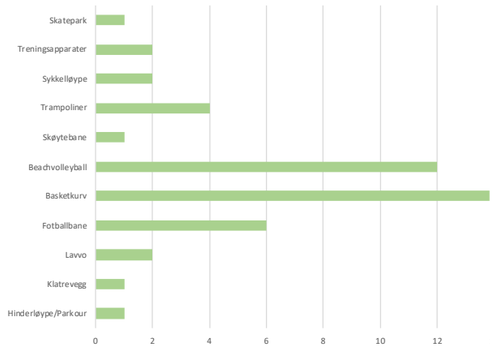
Topp 4 hva elevene ønsker seg på det nye området



ISEGRAN EIENDOM

SVAR MEDVIRKNING STJERNEHAGEN

Alle innspill fra elever i nærområdet



ISEGRAN EIENDOM

Barn og ungdom

RAPPORT FRA MEDVIRKNING

MEDVIRKNING STJERNEHAGEN

Kommentarer fra elevene

nr1

Innspill 1

Vi har diskutert i klassen at en skøytebane kan brukes til beachvolleyball på sommeren, slik det er på Kråkerøy. Det vi ønsker er en møteplass for ungdom med benker og bord.

nr2

Innspill 2

Jeg velger volleyballbane fordi på vinteren kan den bli gjort om til skøytebane. Det hadde vært fint med noen benker som ungdommer kan henge ved på kvelder.

nr3

Innspill 3

En skøyte bane på vinteren og en volleyball bane på våren og sommeren.

nr4

Innspill 4

En møteplass sånn at ungdommer kan møtes.

Bedre å ha noe som flesteparten driver med. for eks fotball;)

ISEGRAN EIENDOM

MEDVIRKNING STJERNEHAGEN

Fin avisartikkel med Kvernhuset Ungdomsskole i Fredrikstad Blad

Bilder fra bowling og sosial kveld

Har bedt om bilder fra klassetur på bowling

ISEGRAN EIENDOM

Line Solgaard
Arkitekter

Studio
Stød

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.:	2023/30156
Dokumentnr.:	37
Løpenr.:	42507/2025
Klassering:	L12

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	08.10.2026	102/26

Forslag til forenklet endring av reguleringsplan for Torp Mellom

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. I samsvar med plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14 godkjennes fremlagte forslag til forenklet endring av reguleringsplan for Torp Mellom, nasjonal arealplan-ID 3107 467, plankart datert 23.06.00 sist revidert 18.08.26 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 10.05.01, sist revidert 18.08.26.

Sammendrag

Ingeniørfirmaet Svendsen & Co AS fremmer på vegne av tiltakshaver Byggmester Arild Andersen Eiendom AS forslag om forenklet endring av reguleringsplan for Torp Mellom, nasjonal arealplan-ID 3107 467.

Reguleringsplanen for Torp Mellom er vedtatt i 2001, og har siden den gang vært gjeldende for utviklingen av området. I ettertid er det vedtatt to endringer av bestemmelsene, den første i bystyret 09.10.08, sak 111/08, og den andre i planutvalget 06.11.19, sak 95/19.

Endringsforslaget har til hensikt å oppdatere gjeldende reguleringsplan slik at den samsvarer med dagens situasjon. Dette inkluderer justering av formåls- og eiendomsgrenser, samt endringer knyttet til veiareal og gang- og sykkelveier. Den foreslåtte planendringen inneholder ingen nye byggetiltak.

Plandokumentene ble forelagt berørte myndigheter, naboer og grunneiere i perioden 22.10.24 til 13.11.24. De innkomne merknadene har ikke avdekket forhold av vesentlig betydning for utformingen eller behandlingen av omsøkte planendring.

Endringene vil i liten grad påvirke gjennomføringen av gjeldende plan, ikke gå ut over hovedrammene i planen, og heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder, jf. plan- og bygningsloven § 12-14. Forslaget kan etter kommunedirektørens vurdering behandles som en forenklet planendring.

Etter en samlet vurdering finner kommunedirektøren grunnlag til å anbefale at den fremlagte planendringen godkjennes.

Vedlegg

1 Oversiktskart
2 Plankart datert 23.06.00, sist revidert 18.06.26
3 Reguleringsbestemmelser datert 10.05.01, sist revidert 18.08.26
4 Planbeskrivelse forenklet endring datert 16.05.24, revidert 18.08.26
5 Oppsummering av innspill ved forelegging datert 05.12.24
6 Gjeldende plankart Torp Mellom
7 Gjeldende reguleringsbestemmelser Torp Mellom
8 Planbeskrivelse Torp Mellom

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Øvrige saksdokumenter i arkivsak 2023/30156.

Saksopplysninger
Ingeniørfirmaet Svendsen & Co AS fremmer på vegne av tiltakshaver Byggmester Arild Andersen Eiendom AS forslag om forenklet endring av reguleringsplan for Torp Mellom.

Bakgrunn for planarbeidet
Endringsforslaget har til hensikt å oppdatere gjeldende reguleringsplan slik at den samsvarer med dagens situasjon. Dette inkluderer justering av formåls- og eiendomsgrenser, samt endringer knyttet til veiareal og gang- og sykkelveier. Den foreslåtte planendringen inneholder ingen nye byggetiltak.

Beskrivelse av planendringen
Planendringen innebærer en utvidelse av regulert barnehagetomt mot nord, slik at den erstatter felles lekeplass L3, i tråd med innvilget dispensasjon fra 2004. Samtidig flyttes regulert gang- og sykkelvei mellom barnehagetomt og felles lekeplass L3 nordover og inntil boligområde B1b.

For å sikre at barnehagen kan beholde sitt uteareal mot sør og ha tilstrekkelig plass, foreslås en justering av kurvaturen på regulert kjøreveg sør for barnehagen (Veg E/Børstadbuen). Byggegrenser innenfor barnehageformål og boligområde B1f (gnr/bnr 614/145, 614/259 og 614/260), samt frisiktsoner justeres tilsvarende.

Regulert tomtegrense i boligområde B1d foreslås fjernet.

Reguleringsbestemmelsene inneholder kun en mindre justering/oppdatering i forhold til endret plankart.

Virkninger av endringene
Endringsforslaget innebærer små justeringer sammenlignet med gjeldende reguleringsplan.

Innkomne uttalelser ved forelegging med kommentarer
Saken med tilhørende dokumenter ble forelagt berørte myndigheter og berørte eiere/festere i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14 fra 22.10.24 til 13.11.24. Det ble mottatt 3 uttalelser fra:

1. Østfold fylkeskommune
2. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus
3. Statens vegvesen

Nedenfor følger sammendrag av innkomne uttalelser, med forslagsstillers og kommunedirektørens kommentarer.

Østfold fylkeskommune, uttalelse datert 05.11.24
Østfold fylkeskommune vurderer at en forenklet planendring ikke vil være i strid med regionale interesser fylkeskommunen er satt til å ivareta. De mener hovedtrekkene i planen ikke endres, og at endringene ikke vil berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Østfold fylkeskommune har ikke tatt stilling til eventuelle privatrettslige problemstillinger i saken.

Kommunedirektørens kommentar
Tas til orientering.

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, uttalelse datert 11.11.24
Statsforvalteren etterlyser en nærmere redegjørelse for dispensasjonen som er gitt for å omdisponere felles lekeplass (L3) til barnehagetomt. De viser til rikspolitiske retningslinjer om at arealer for lek som omdisponeres skal erstattes med fullverdige lekearealer. Kommunen bes derfor vurdere om det bør stilles krav til opparbeidelse av området L2 regulert til felles lek.

Videre peker Statsforvalteren på at det ser ut til å være etablert parkeringsplass innenfor et areal regulert som buffersone. De understreker betydningen av slike buffersoner for trivsel, naturmangfold og overvannshåndtering.

For øvrig har Statsforvalteren ingen merknader til planendringen, men minner om plan- og bygningsloven § 27-2 med tanke på situasjonen ved dagens avløpsrenseanlegg.

Forslagsstillers kommentar
Ingeniørfirmaet Svendsen & Co AS var ikke involvert i søknaden om barnehage eller dispensasjonene som ble gitt i forbindelse med denne. Kommunen må derfor fylle inn det som eventuelt mangler av vurderinger i tidligere gitte dispensasjoner.

Vår forståelse av saken er at grepet med å ta L3 inn i formålet «Allmennyttig formål, barnehage» og gjøre området tilgjengelig også etter stengetid, gir barn opp til en viss alder et større område å benytte til lek enn kun L2 og L3.

Eldre barn har både L2 samt Torp Idrettsplass til disposisjon. Erfaringsmessig vil de eldre barna benytte idrettsplass foran mindre lekeplasser i boligområder.

Lekeplass L2 vil bli opparbeidet i henhold til gjeldende krav i reguleringsbestemmelsene. Byggefeltet er ikke ferdig opparbeidet ennå, og vi antar at de som har fått brukstillatelse der nå har fått det på bakgrunn av at barnehagetomten er åpen for lek på kvelden.

Det som ser ut som en opparbeidet parkeringsplass i regulert «buffersone» er et område som har vært brukt som riggplass, og midlertidig masselagring under både privat og kommunal opparbeidelse av vann- og avløpsanlegg, og overvannshåndtering i området.

Buffersoner vil bli opparbeidet i henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser § 8, punkt S2.

Kommunedirektørens kommentar
Kommunen har gitt dispensasjon for omdisponering av felles lekeplass L3 til barnehagetomt i forbindelse med behandling av fradelingssøknad i 2004. Ved behandlingen ble behovet for barnehageplasser vurdert opp mot øvrig arealbruk i området. Godkjenningen ble gitt på vilkår av at barnehagens lekeområder er åpne og tilgjengelige etter stengetid.

Arealet avsatt til felles lek, L2, anses å dekke dagens arealkrav og kvalitetskrav til lekeområder både med hensyn til størrelse og tilgjengelighet.

Kommunedirektøren deler Statsforvalterens vurdering av viktigheten av buffersoner i bebygde områder. I gjeldende reguleringsplan er buffersoner integrert som en del av den helhetlige løsningen. Disse sonene ivaretar hensyn til blant annet naturmangfold, overvannshåndtering og opplevelsen av grøntarealer i området. Det forutsettes at regulerte buffersoner opparbeides i tråd med gjeldende reguleringsbestemmelser.

Plan- og bygningsloven § 27-2 legges til grunn ved behandling av byggesaker.

Statens vegvesen, uttalelse datert 14.11.24

Statens vegvesen har ingen merknader til foreslått planendring eller at saken behandles som forenklet planendring etter plan- og bygningsloven § 12-14.

Kommunedirektørens kommentar
Tas til orientering.

Relevante bestemmelser
Saken er vurdert opp mot relevante bestemmelser i plan- og bygningsloven, nasjonale og regionale føringer, samt kommunale planer og retningslinjer.

Konsekvenser for sosial bærekraft
Endringene påvirker i liten grad sosial bærekraft sammenlignet med gjeldende reguleringsplan.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
Endringene påvirker i liten grad økonomisk bærekraft sammenlignet med gjeldende reguleringsplan.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Endringene påvirker i liten grad miljømessig bærekraft sammenlignet med gjeldende reguleringsplan.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdering
Planendringen vurderes å være hensiktsmessig med tanke på å oppdatere gjeldende reguleringsplan i tråd med faktisk opparbeidelse av området. Justeringene av eiendoms- og formålsgrenser er i hovedsak i tråd med tidligere godkjenninger.

Utvidelsen av barnehagetomten sikrer at barnehagen oppfyller dagens krav til areal og kvalitet. At lekeområdene i barnehagen forblir åpne utenfor åpningstid sikrer at barnehagetomten kan fungere som en fellesarena for lek og samvær.

Planendringen innebærer ingen ny nedbygging av grønnstruktur.

Endringene og konsekvensene er grundig vurdert. Det er ikke kommet uttalelser som gjør at endringene ikke kan behandles etter forenklet prosess.

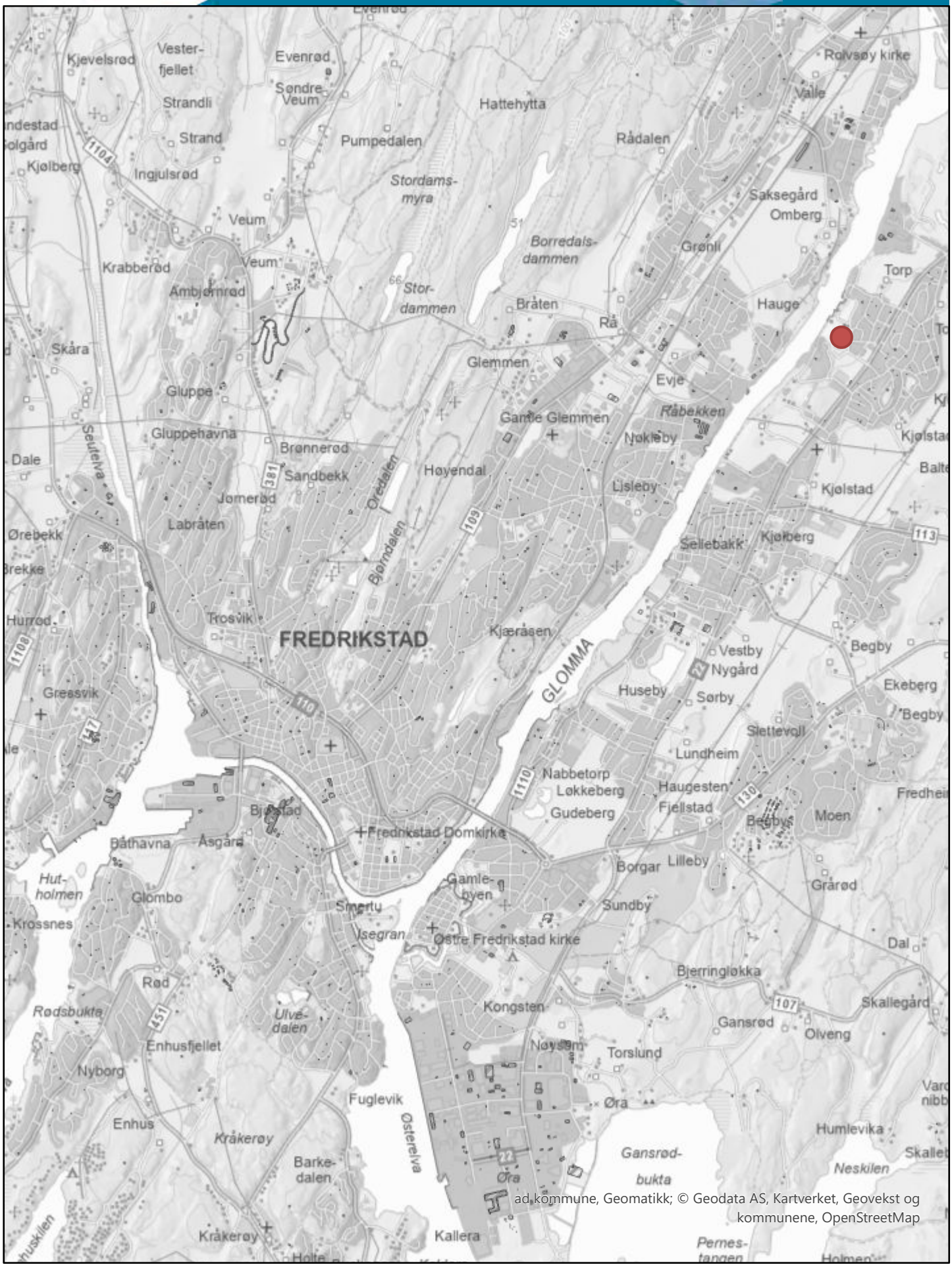
Alternative løsninger
Endringsforslaget kan avslås.

Konklusjon
Endringene vil i liten grad påvirke gjennomføringen av gjeldende plan, ikke gå ut over hovedrammene i planen, og heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder, jf. plan- og bygningsloven § 12-14. Forslaget kan etter kommunedirektørens vurdering behandles som en forenklet planendring.

Saken legges frem for planutvalget for sluttbehandling og vedtak i samsvar med kommunens delegasjonsreglement.

Etter en samlet vurdering anbefaler kommunedirektøren at planutvalget vedtar det fremlagte forslaget til forenklet planendring.

FREDRIKSTAD KOMMUNE



ad.kommune, Geomatikk; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap

0 1 500 Meter

Dato 22.10.2024

Målestokk 1:40 000

SPESIALOMRÅDE
BÅTHAVN
TORP BÅTFORENING
4,0 da
SPESIALOMRÅDE
BÅTHAVN
S4
S4
0,8 da
Kjørbar gangvei
1,4 da
S1a
SPESIALOMRÅDE
NATURVERN
7,2 da
S1b
S1c
S1d
SPESIALOMRÅDE
NATURVERN
8,5 da
OFFENTLIG
TRAFIKKOMRÅDE
SJØVASSDRAG
INDUSTRIOMRÅDE
6,6 da
F4
FELLES
PARKERING/ADKOMST
1,1 da
B2a
7,7 da
B2b
1,1 da
L1
FELLES LEK
0,6 da
B1a
FRITTLIGGENDE
SMÅHUS
6,6 da
B1b
5,2 da
B1c
6,7 da
L2
FELLES LEK
2,0 da
ALLMENNYTTIG FORMÅL
BARNEHAGE
B1d
1,8 da
B1f
1,6 da
BUFFERSONE
3,6 da
S2
B1h
BOLIGER
FRITTLIGGENDE SMÅHUS
10,2 da
B1g
7,5 da
L4
FELLES LEK
0,8 da
L5
0,3 da
B2c
2,1 da
B2e
2,1 da
KONSENTRERT
SMÅHUSBEBYGGELSE
B2d
4,6 da
BOLIGER
KONTOR
FORRETNING
FELT B
10,4 da
50 pros.-BYA
VEG A
VEG B
VEG C
VEG E
VEG G
VEG J
VEG K
VEG N
F2
FELLES
PARKERING/ADKOMST
3,0 da
FORRETNING
KONTOR
BENSINSTASJON
FELT A
12,6 da
50 pros.-BYA
S3
SPESIALOMRÅDE
IDRETTSANLEGG TORP IL
28,4 da
N6569300
N6569200
N6569100
N6569000
N6568900
N6568800
N6568700
N6568600
N6568500
Ø614400
Ø614500
Ø614600
Ø614700
Ø614800
Ø614900
Ø615000
Ø615100
Ø615200
Ø615300
Ø615400
Tegnforklaring
PBL §25 REGULERINGSFORMÅL
Byggeområder (PBL §25,1.ledd nr.1)
Områder for boliger, frittliggende småhus
Områder for boliger, konsentrert småhusbebyggelse
Områder For Bolig/kontor/forretning
Områder for kontor/forretning/bensinstasjon
Områder for industri
Områder for almennyttig formål, barnehage, privat eller offentlig
Offentlige trafikkområder (PBL §25,1.ledd nr 3)
Kjørevei
Gang-/og sykkelvei, fortau
Bussholdeplass
Annen veigrunn
Trafikkområde i sjø/vassdrag
Kjørbar gangvei
Spesialområder (PBL §25,1.ledd nr 6)
Naturvern
Buffersoner
Privat idrettsanlegg
Privat båthavn
Trafo
Frisiktsone
Privat båthavn i vassdrag
Fellesområder (PBL §25,1.ledd nr 7)
Felles parkering/adkomstvei
Felles lekeplass
Felles avkjørsel/adkomst
Streksymboler MV
Planens begrensning
Formålgrense
Byggegrense
Regulert tomtegrense
Regulert senterlinje
Opphevet eiendomsgrense
Frisiktlinje
Gjerde
Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
Adkomstside
Ekvidistanse 1 m
Kartmålestokk 1:1000
0 10 m 20 m 30 m 40 m 50 m 60 m
REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER FOR
TORP MELLOM
Fredrikstad kommune
FREDRIKSTAD KOMMUNE
Arealplan-ID:
467
På oppdrag fra:
Christen Torp
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
SAKS-NR
DATO
SIGN
Dato 18.08.26 Revisjon Korrektur plankart HN/SCO
Dato 12.06.24 Revisjon Revidert som bygget HN/SCO
Dato 10.05.01 Revisjon Etter behandling i Teknisk utvalg/Planutvalg 03.05.01 SJ/gmo
Dato 22.01.01 Revisjon Etter offentlig ettersyn SJ/gmo
Dato 24.08.00 Revisjon For høring og offentlig ettersyn SJ/gmo
Vedtak forenklet reguleringsendring
Kommunestyret sitt vedtak 30.05.01
3. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker
Offentlig ettersyn fra .... til ......
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker
Offentlig ettersyn fra 21.09.00 til 23.10.00
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker. Delegert til administrasjon
Varsling fra 23.06.99 til 23.07.99
PLANEN ER UTARBEIDET AV:
PROSJ.NR. 99024
DATO 23.06.00
SIGN. AH/SJ/gmo
Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

TORP MELLOM

Tilhørende plankart er datert 23.06.00 med siste revisjon 18.08.26

§ 1
GENERELT

a) Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

b) Området skal reguleres til:

Byggeområder:
- Boliger frittliggende småhus.
- Boliger, konsentrert småhusbebyggelse.
- Kombinert formål; Boliger/kontor/forretning.
- Kombinert formål; Kontor/forretning/bensinstasjon.
- Industri.
- Allmennyttig formål, barnehage.

Offentlige trafikkområder:
- Kjørevei.
- Gang-/sykkelvei, fortau.
- Kjørbar gangvei.
- Bussholdeplass
- Annen veigrunn.
- Trafikkområde i sjø/vassdrag

Spesialområder:
- Naturvern.
- Buffersoner.
- Privat idrettsanlegg.
- Privat båthavn.
- Privat båthavn i sjø/vassdrag
- Trafo
- Frisiktsone

Fellesområder:
- Felles lekeplass.
- Felles parkering / adkomstvei
- Felles avkjørsel

§ 2
FELLESBESTEMMELSER

a) Parkering/ adkomst	Når ikke annet er nevnt, skal parkeringsdekningen innenfor de enkelte formål, beregnes etter gjeldende kommunale vedtekter. Adkomst skal der det er angitt være som vist med pil på plankartet. Eksakt plassering av avkjørsel fastlegges i situasjonsplan ved rammesøknad.
b) Utbyggingstakt.	Utbygging av boligområdet skal skje i takt med kommunens gjeldende boligbyggeprogram.
c) Nettstasjoner.	Nødvendige nettstasjoner skal innpasses der det er satt av areal til dette i planen.
d) Høyspentlinjer.	Områdene B1g, B1h, B2c og B2d kan ikke bebygges før høyspent- linjen er lagt som jordkabel. Omlegging skal skje i samråd med eieren av nettet og på utbyggers bekostning.
e) Støyskjerming.	Utearealer i boligområder skal være støyskjermet slik at maksimalt støynivå ikke overskrider 55 dB(A) på bolignære uteoppholdsarealer. Boliger skal ha bygningsmessige tiltak som sikrer at innendørs ekvivalent støynivå ikke overstiger 30 dB(A). Ved rammesøknad må det dokumenteres gjennom støymålinger at kravene oppfylles for de støyutsatte områdene.

§ 3
OMRÅDER FOR KONTOR/FORRETNING/BENSINSTASJON
FELT A

a) I området kan oppføres bygninger for forretnings- og kontorvirksomhet m.v. Herunder bensinstasjon. BYA maks 50%.

b) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.
Ved toetasjes bebyggelse: maks gesimshøyde 8 m og maks mønehøyde 10 m.

c) Kontorer skal ha bygningsmessige tiltak som sikrer at innendørs ekvivalent støynivå ikke overstiger 40 dB(A).

d) Plankrav:
I felt A kan ingen tomter fradeles eller bygges ut før det foreligger godkjent bebyggelsesplan for feltet. Planen skal vise:
- Plassering av bebyggelse.
- Høyde og eventuell møneretning på bygningene.
- Avgrensing av tomter og fellesareal.
- Parkeringsløsning.
- Forslag til materialbruk og formspråk.

§ 4
OMRÅDER FOR BOLIGER/KONTOR/FORRETNING
FELT B

a) I området kan oppføres bygninger for boliger, forretnings- og kontorvirksomhet.
BYA maks 50%.

b) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.
Ved toetasjes bebyggelse: maks gesimshøyde 8 m og maks mønehøyde 10 m

c) Det skal opparbeides egnede uteoppholdsarealer på minst 30 m^2 per bolig. Til uteareal kan også medregnes balkonger og terrasser som er egnet til opphold.

d) Kontorer skal ha bygningsmessige tiltak som sikrer at innendørs ekvivalent støynivå ikke overstiger 40 dB(A). For boliger 30 dB(A).
Uteområder tilhørende boligformål skal være støyskjermet slik at maksimalt ekvivalent støynivå i bolignære uteoppholdsarealer ikke overskrider 55 dB(A).
Dette skal dokumenteres ved innsendelse av rammesøknad.

e) Det skal opparbeides en trygg gangsti/gangforbindelse over området fra gangstien gjennom boligområdet i øst til bussholdeplassen ved riksvegen (B-B).

f) Boliger skal ha adkomst fra boliggate, veg A.
Forretninger/kontor skal ha adkomst fra samleveg B.

g) Plankrav:
I felt B kan ingen tomter fradeles eller bygges ut før det foreligger godkjent bebyggelsesplan for feltet. Planen skal vise:
- Plassering av bebyggelse. Ved utforming av bebyggelsesplan skal det være et overordnet mål at bebyggelsen gir god støyskjerming for nærmeste bakenforliggende boligbebyggelse.
- Høyde og eventuell møneretning på bygningene.
- Avgrensing av tomter og fellesareal.
- Parkeringsløsning.
- Forslag til materialbruk og formspråk.

§ 5
OMRÅDER FOR BOLIGER

Områdene B1 (B1a, B1b, B1c, B1d, B1f, B1g, B1h): Frittliggende småhusbebyggelse

a) I områdene kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse.
BYA maks 25%.
Det skal legges vekt på å finne løsninger preget av økologisk helhetstenkning ved utforming og bruk av arealer og bygninger.
Det skal benyttes gjennomprøvde, teknisk forsvarlig gjennomførbare løsninger.

b) Underetasje godtas bare der forholdene er spesielt gunstige for dette.

c) Bygningene skal ha saltak med tekking av rød takstein i tegl eller betong.
For delfeltene B1a, B1b, B1c, B1d og B1f kan det tillates andre takformer og tekking.

d) I område B1c og B1d må grunnundersøkelse m.h.t. forurensing foretas før rammesøknad kan behandles. Det samme gjelder utsatte, vestre deler, av B1a og B1c.

Område B2 (B2a-B2e): Konsentrert småhusbebyggelse

e) I området kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse. BYA maks 30%. Det skal legges spesielt vekt på å finne løsninger preget av økologisk helhetstenkning ved utforming av arealer og bygninger. Det skal benyttes gjennomprøvde, teknisk forsvarlig gjennomførbare løsninger.

f) Bebyggelsen skal oppføres i to etasjer med evt. innredet loft.
Maks gesimshøyde er 6,5 m og maks mønehøyde er 8,5 m.

g) Bygningene skal ha saltak med tekking av rød stein i tegl eller betong.

h) Før behandling av rammesøknad i et delområde skal det utarbeides tomtedelingsplan for vedkommende delområde (B2a, B2b osv.) Herunder inngår også krav om kotert situasjonsplan som viser avkjørsler, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, søppelspann m.m.

i) I område B2a, B1a og B1c må grunnundersøkelse m.h.t. rasfare foretas før rammesøknad kan behandles.

§ 6
OMRÅDER FOR INDUSTRI

a) I området kan oppføres bygninger for mekanisk verksted, lettere industri, service- eller håndverksbedrifter. Bedrifter som antas ville medføre særlige ulemper for området, naboer eller miljøet generelt henvises til andre industriområder. Støynivået fra industriområdet skal ligge innenfor anbefalte grenseverdier.

b) Bebyggelsens høyde skal ikke overstige maks gesimshøyde på 8 m og maks mønehøyde 10 m.
Maks 70 %-BYA.

c) Materialbruk, skilt, reklamebruk, utvendig belysning, husfarger og beplantning skal godkjennes av kommunens faste utvalg for plansaker.

d) Dersom ubebygd del av tomt skal benyttes til lagring må dette skjermes fullstendig av plankegjerde eller lignende.

e) Som skjerm mot friluftsområdet langs Glomma skal det oppsettes plankegjerde i 2 m høyde. Utforming skal godkjennes av kommunens faste planutvalg.

f) Rammesøknad skal vedlegges situasjonsplan i mål 1:500 som også viser hvordan ubebygd del av tomt skal utnyttes. På planen skal angis murer, gjerder, parkering, lagerareal og adkomst for vareleveranser. Likeså skal terrengmessig behandling med høydeangivelse, type beplanting/ trær m.v. angis.

§ 7
ALLMENNYTTIG FORMÅL
BARNEHAGE

a) Området skal nyttes til tomt for privat eller offentlig barnehage.

b) Bebyggelsen skal oppføres i én etasje.
Maks gesimshøyde er 5,5 m og maks mønehøyde er 8,5 m.
Maks 35 %-BYA.

§ 8
SPESIALOMRÅDER

S1: Naturvern.
Skjøtsel skal gjøres skånsomt med tanke på områdets landskapsverdi og økologiske verdi som randsone langs elva samt å bevare et artsrikt planteliv.
Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt. Gammelt steingjerde av granittstolper skal søkes bevart og rehabilitert.

S2: Buffersoner mot veger, industriområder m.v. skal etableres med beplantning som krever minst mulig skjøtsel. Stedegen vegetasjon skal benyttes.

S3: Privat idrettsanlegg.
Ballslettene skal i størst mulig utstrekning innrammes med beplantning. Eksisterende trerekke skal søkes bevart og videreført.
I området kan oppføres bygninger som naturlig hører med til og er en del av bruken av området. Planutvalget kan tillate bygging av mindre tribuneanlegg.
Skilt, all reklamebruk og utvendig belysning skal godkjennes av planutvalget.

S 4: Privat båthavn.
Området skal nyttes til privat båthavn. Det skal legges vekt på at området holdes ryddig og ordentlig med tanke på at Glommastien går gjennom området.
Glommastien skal til enhver tid holdes fri til allmenn ferdsel. Tiltak som tenkes gjort I båthavna skal legges frem for Borg Havnevesen til uttalelse.

S 5: Frisiktsone.
I frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veier.

S 6: Trafo.
Områdene skal nyttes til tomt for trafostasjon.

§ 9
FELLESOMRÅDER

F1. Felles lek:
L1 skal benyttes til felles lekeområde for boligområdene B2a og B2b.
L2 skal benyttes til felles lekeområde for boligområdene B1a-f.
L4 og L5 skal benyttes til felles lekeområde for boligområdene B1g-h, B2c-e.
Det stilles krav til utomhusplan i målestokk 1:200 som skal godkjennes av kommunens barnetalsperson.
Lekeområdene skal være ferdig opparbeidet når boligene i respektive områder tas i bruk.

F2. Felles parkering / adkomstvei.
Parkeringsplassen er felles for idrettsanlegget og området med kontor/forretning/bensinstasjon.
Det skal minst anlegges 80 parkeringsplasser.

F3. Felles avkjørsel
Veg G er felles for tomt nr. 1, 2 og 3.
Veg H er felles for tomt nr. 4, 5 og 6.

F4. Felles parkering / adkomstvei.
Arealet er felles for planens industriområde og industriarealer inntil planområdet.

§ 10
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Trafikkområder skal nyttes til kjøreveier, gang- og sykkelveier, fortau og busslommer som vist på planforslaget.

Gang- og sykkelveger igjennom boligområdene skal være ferdig opparbeidet før respektive område kan tas i bruk.

Kryss med rundkjøring og gang- og sykkelvei langs riksvegen og langs vei B frem til vei C skal være ferdig opparbeidet før næringsområder og mer enn 10 boliger kan bygges. Det samme gjelder fotgjengerundergangen.

Veg C skal stenges så snart veg B er bygget.

Halden, den 10.05.01

SG arkitekter
Svein Jakobsen

Dato for revisjon av bestemmelsene: 06.05.08
Dato for bystyrets godkjenning: 09.10.08, sak 111/08

Sist revidert 23.09.2019
Dato for revisjon av bestemmelsen: planutvalget 06.11.19, sak 16/16637

Dato for revisjon av bestemmelsene: 18.08.26
Dato for planutvalgets godkjenning: xx.xx.xx, sak.....

Planbeskrivelse

Forenklet endring av reguleringsplan for

Torp Mellom (nasjonal arealplan ID 3107 467)

Datert 16.5.24, rev 18.8.26

Ingeniørfirmaet Svendsen & Co AS er engasjert av tiltakshaver Byggmester Arild Andersen Eiendom AS, til å foreta en forenklet planendring for gjeldende plan med navn «Torp Mellom» og planID 467.

Hensikten med denne planendringen er å rydde opp i planen etter at det er gitt flere dispensasjoner, og vedtak, som har gjort at reguleringsplanen ikke er samstemt med gjeldende vedtak og dispensasjoner.

De aktuelle arealene som endres er satt av til bebyggelse og anlegg i gjeldende reguleringsplan.

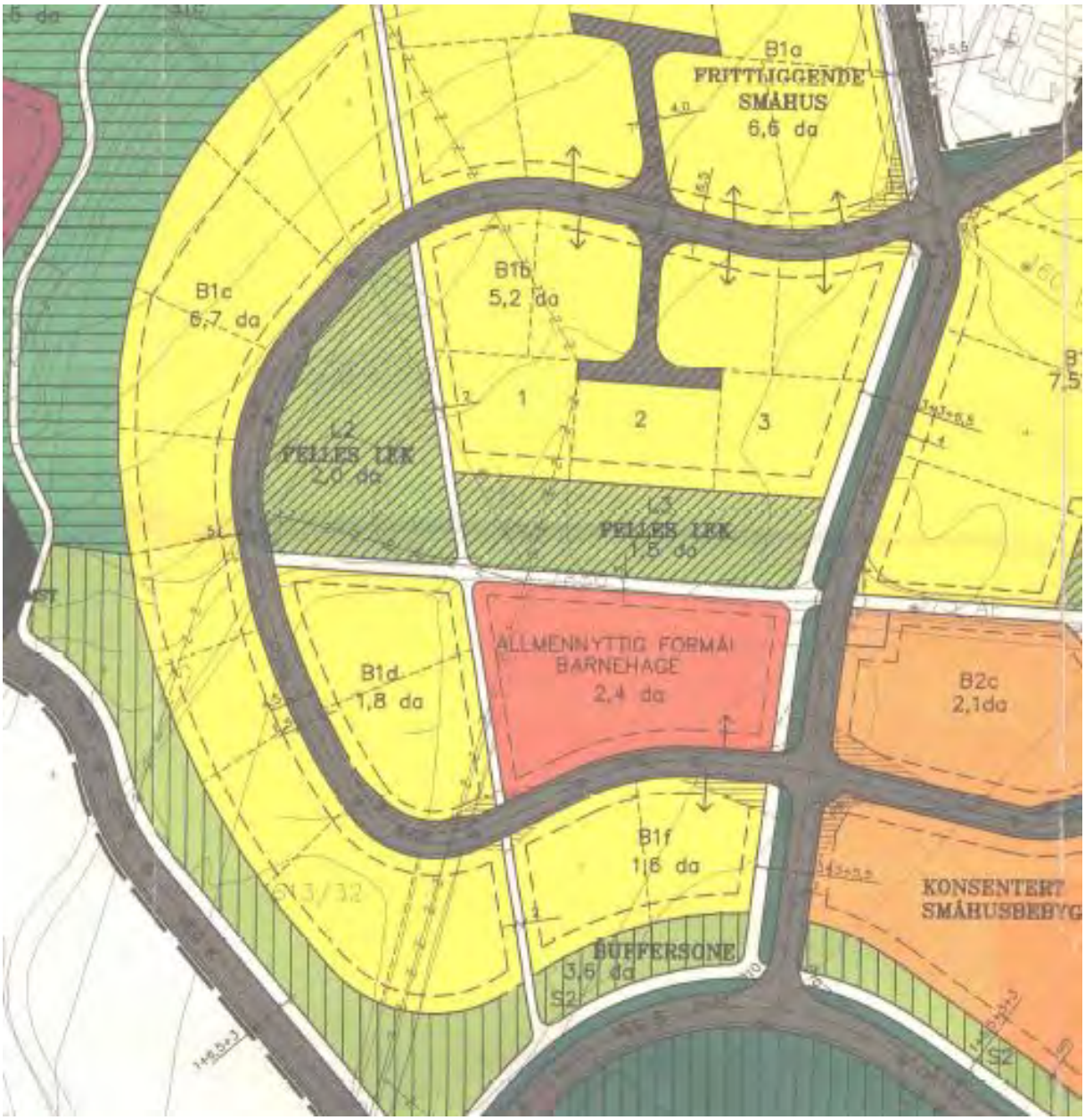
Arbeidstittel planarbeid (adresse/stedsnavn): *Torp Mellom*
Plantype: [ ] Områdereguleringsplan [ ] Detaljreguleringsplan [X] Forenklet planendring. Gjeldende plan(er): *Torp Mellom / planID 467*
Eiendom (gnr./bnr.): 613/99, 613/108, 613/109, *614/145, 614/246, 614/259, 614/260*
Plankonsulent og org.nr.: *Ingeniørfirmaet Svendsen & Co AS, 975 950 530*
Adresse: *Hevingen 2, 1739 Borgenhaugen*
E-post: *heidi@svendsenco.no*
Tlf: *69973000*
Forslagsstiller og org.nr.: *Byggmester Arild Andersen Eiendom AS – 956 708 567*
Fakturaadresse: *Strykerveien 10, 1658 Torp*

Beliggenhet

Planområdets beliggenhet er på Torp. Planområdets plassering er fremhevet i neste kartillustrasjon.

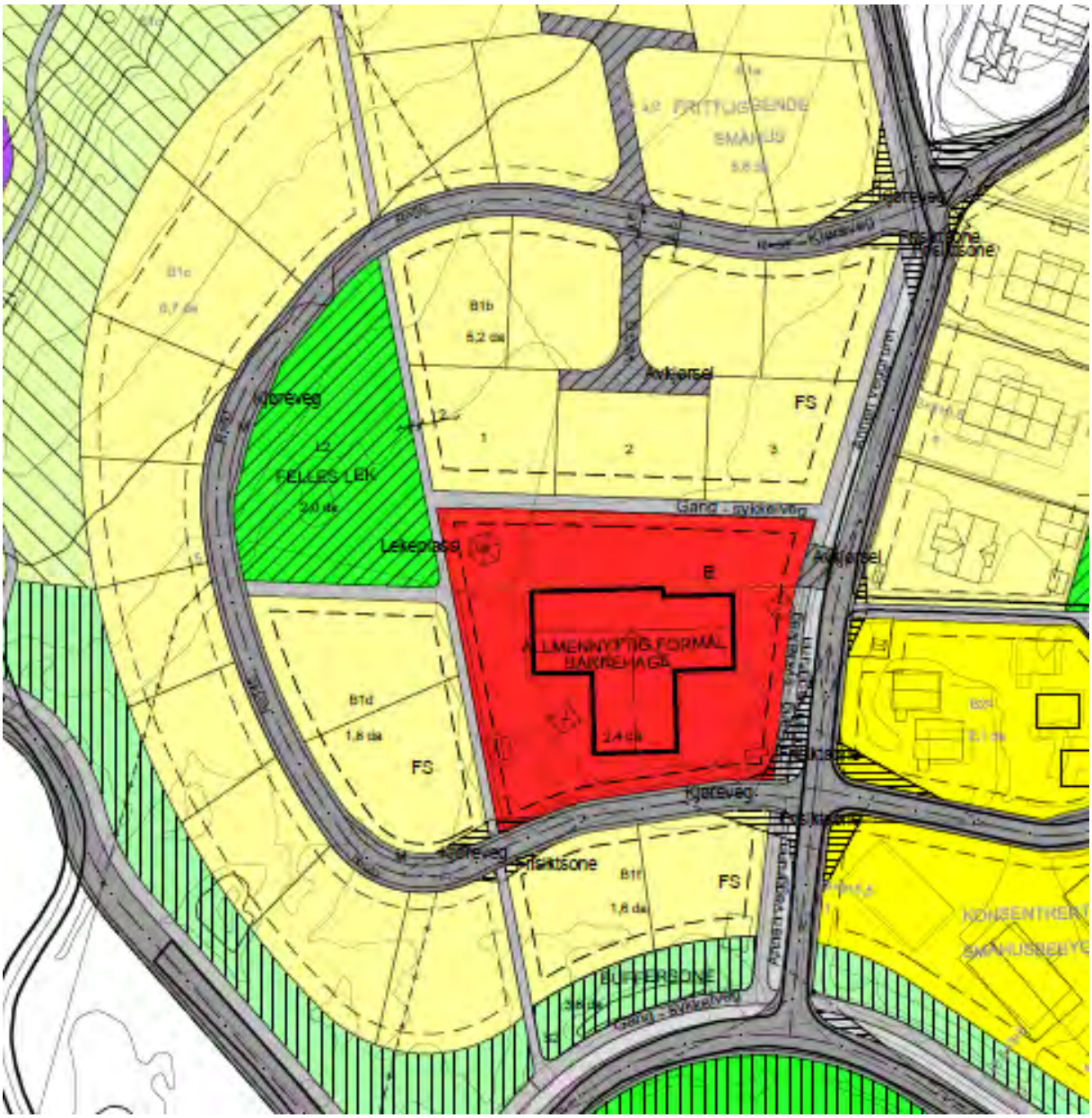
Figur 1: Planområdets beliggenhet i Fredrikstad, fremhevet med rød sirkel

Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan Torp Mellom, planID 467.



Figur 1: Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan «Torp Mellom»

Foreslåtte endringer av planen «Torp Mellom»



Figur 2: Oppdatert område av reguleringsplan "Torp Mellom"

Formålet med planen

Planendringen foretas i den nordligste delen av gjeldende reguleringsplan for Torp Mellom (planID 467). Det avgrensende området består av konsentrert- og frittliggende småhusbebyggelse, tilhørende sti og vegsystem, samt områder for barnehage og felles lek i tilknytning til boligfeltet.

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.

Det er ingen ny bebyggelse eller anlegg som skal skje i området, men en opprydding i gjeldende reguleringsplan. I forbindelse med søknad om fradeling av barnehagetomten (Deres ref. *2004/14145-95764/2004-IAGR*), ble det i 2004 gitt dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for å omdisponere arealer regulert til felles lek, slik at de kan inngå i barnehagetomten, fordi regulert barnehagetomt er for liten til i forhold til et ønske om å bygge barnehage med 5 avdelinger. Som avbøtende tiltak ble det satt som vilkår at barnehagens lekeområder skal være åpne og tilgjengelige for områdets barn etter stengetid. Barn i dette tilfellet menes barn til og med barneskolealder. Området er ikke utstyrt for ungdoms-aktiviteter.

Det ble også gitt dispensasjon for fradeling av arealer regulert til gang- og sykkelvei slik at de kan inngå som del av omsøkte barnehagetomten. Det settes her vilkår om at det settes av erstatningsareal for gang- og sykkelvei på nordsiden av omsøkt fradelt tomt.

Figur 3:Ferdig fradelt eiendomskart i henhold til vedtak datert 19.11.2004.

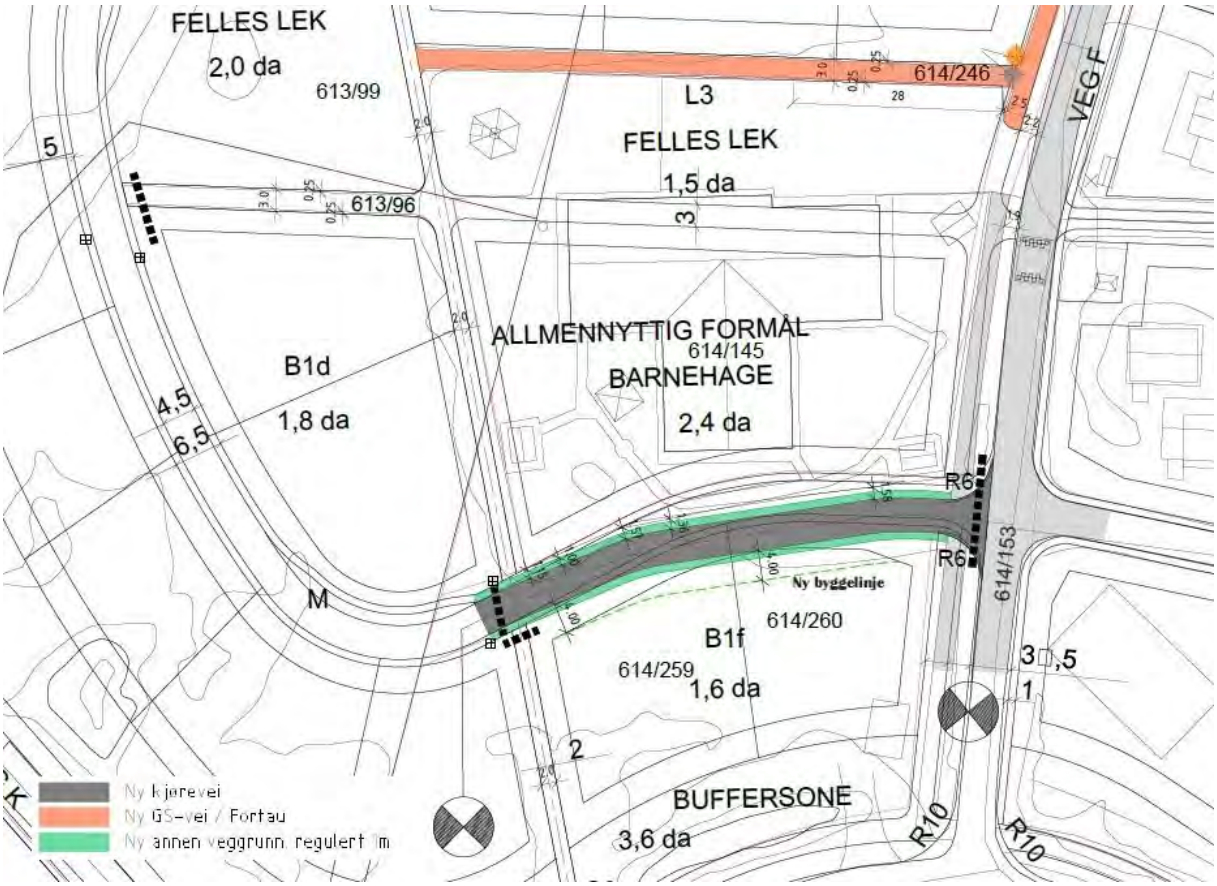
Det man ser av ferdig fradelt eiendomskart, er at barnehagen har opparbeidet uteareal syd for barnehagebygget, som går inn i regulert vegareal i Børstadbuen. Det er ikke ønskelig å redusere lekeareal på barnehagetomten.

Det er derfor enighet om å legge om veien slik at utearealet i barnehagen kan beholdes slik det er pr. dags dato. Det vil bli foretatt grensejustering ev eksisterende eiendomsgrenser og ny plassering av byggelinje for tomter gnr/bnr 614/145, 614/259 og 614/260. Det vil også bli justert plassering av formålsgrenser for vegareal og annen veggrunn.

Gang og sykkelvei har også fått nytt areal i henhold til vilkår i vedtak datert 19.11.2004. Det er i samarbeid med Fredrikstad kommune v/teknisk drift, blitt utarbeidet en gang og sykkelvei gjennom området, slik intensjonen var i opprinnelig plan og i tråd med vedtak i dispensasjon.

Det betyr at det må gjøres en liten grensejustering i nord-østre hjørnet av barnehagetomten (gnr/bnr 614/145), da det her er under 3m. Endringen er fra ca 2,75m til 3m.

Se figur 4, hvor omlegging av del av Børstadbuen, samt ny gang- og sykkelvei, gjennom området er vist med farger.



Figur 4: Forslag til løsning av gang- og sykkelvei og Veg 1, del 2.

I henhold til utbyggingsavtale fra opprinnelig plan og avklaring med kommunens veiavdeling, blir interne gang- og sykkelveier samt turstier privat eid og driftet der bredden er mindre enn normkrav. Ettersom 2m og 3m totalbredde er mindre enn krav satt i veinormen blir tursti og gang- og sykkelvei rundt barnehagen ikke eid eller driftet av kommunen. Funksjonen til de regulerte gangveiene blir ivaretatt i privat regi.

Det er utarbeidet tekniske veitegninger som er avklart med veiavdelingen.

Funksjonell og miljømessig kvalitet

- *Plangrep* – Det blir ikke fjernet, eller tilført nye, formål i planen som følge av opprydding av reguleringsplan. Det blir foretatt justeringer av planen i henhold til slik området er opparbeidet etter tidligere innvilgede dispensasjoner og vedtak.
- *Uterom og uteoppholdsareal* – Lekeplass (L3) i gjeldende reguleringsplan er fradelt for å innlemmes i barnehagens tomt. Uterom og uteoppholdsareal blir opprettholdt ved at barnehagen får beholde sitt uteområde for lek, og uteområdet er åpent for og tilgjengelige for områdets barn etter stengetid.

- *Grønnstruktur* – Det er en lekeplass (L2), størrelse 2daa, sentralt i området. Størrelsen overstiger dagens størrelseskrav for lekeplasser i henhold til gjeldende kommuneplan.
- *Funksjoner* – Alle funksjoner som er i opprinnelig plan blir videreført etter planendring
- *Arkitektur og estetiske forhold* – Ikke relevant, det skal ikke etableres ny bebyggelse.
- *Siktlinjer* – Siktlinjer vil bli opprettholdt som i opprinnelig plan. Frisiktsoner justeres i henhold til ny kurvatur på veien, slik at tilstrekkelig sikt opprettholdes.
- *Landskapstilpasning* – Det er ikke behov for landskapstilpasning i planendringen.
- *Kulturminner* – Kulturminner er redegjort for i det opprinnelige planarbeidet.
- *Naturverdier* – Naturverdier er redegjort for i det opprinnelige planarbeidet
- *Rekreasjonsverdier* – Rekreasjonsverdier er ivaretatt i opprinnelig plan, etter planendring vil dette bedres ytterligere, da man får en opparbeidet gang- og sykkelsti som gir trygg tilgang gjennom området.
- *Atkomst* – Adkomst til barnehagen forblir uendret i forhold til dagens opparbeidede løsning, men sikres i planendringen. Atkomst er i gjeldende plan regulert fra sør i Børstadbuen, men er i dagens situasjon opparbeidet fra Konvallveien på østsiden av barnehagen i tilknytning til parkeringsområdet.
- *Snarveger* – Gang- og sykkelvei som er tenkt opparbeidet i henhold til planendringen vil fungere som en trygg snarvei gjennom området.
- *Forhold til viktige mål punkt - tilgjengelighet og barrierer* – Det vil ikke bli noen endring fra eksisterende plan.
- *Beregninger for parkeringsbehov og forslag til parkeringsløsning* – Ikke relevant, det er ingen endring i biltrafikk som følge av planendringen.
- *Overvannshåndtering, vannspeil, avløpsløsninger* – Forholdene forblir uendret.

Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Planendringen innebærer i hovedsak grensejusteringer som skal gi overensstemmelse mellom rammene i reguleringsplan og slik området i dag er opparbeidet som følge av tidligere innvilgede dispensasjoner og vedtak. Planendringen er videre i tråd med intensjonen i opprinnelig plan, og ingen funksjoner blir borte som følge av endringen. Det planlegges ingen tiltak gjennom planendringen som gir fysiske endringer på bebyggelse, landskap eller omgivelser. Gang- og sykkelveinettet som er planlagt opparbeidet er allerede regulert gjennom gjeldende plan, endringen angår kun plassering og bredder av disse.

Felles arealer for lek (L3) som utgår i nord, har i realiteten vært en del av barnehagen siden området ble etablert. Det er derfor verdt å nevne at selv om det totale arealet til felles lek innenfor planområdet reduseres, er det gjenværende lekearealet allikevel tilstrekkelig i henhold til dagens krav og standarder. Arealet avsatt til «Felles lek L2» er på 2,0 daa, og er dermed allerede over kravene i gjeldende kommuneplan. Til tross for mindre lekeareal enn opprinnelig avsatt, er endringen altså allikevel i tråd med dagens krav, noe som tilsier at bomiljøet videre vil holde en god og moderne standard.

Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid.

Intensjonen bak reguleringsplanen for Torp Mellom, var å legge til rette for boligområde på Torp, siden Fredrikstad kommune hadde vedtatt en kommuneplan og et boligbyggingsprogram, blant annet med tanke på Christen Torps arealer, i forbindelse med utvidelse av Torp Skole.

Det er noen mindre uoverensstemmelser mellom gjeldende reguleringsplan og hvordan området i realiteten har blitt opparbeidet, blant annet på bakgrunn av tidligere dispensasjoner. Intensjonen bak planendringen er å skape samsvar mellom reguleringsplanen og området slik det fremstår i dag, blant annet ved å oppdatere planen i henhold til dispensasjoner som er gitt i forbindelse med opparbeidelse av barnehagetomten gnr/bnr 614/145.

Planendringen som gjøres i tråd med tidligere dispensasjoner, vil for barnehagens vedkomne sikre dagens arealer og drift videre. Det planlegges ingen ytterligere utvidelse av verken utearealer eller bebyggelse, kun en forankring av dagens bruk av barnehagetomten i på reguleringsplannivå. Det vil som følge av planendringen ikke bli færre boligtomter enn det er i dag. Gang- og sykkelveinettet vil som følge av planendringen kunne etableres i henhold til intensjonen i gjeldende plan, med justerte bredder og plasseringer som sikrer trygg fremkomst i alle retninger internt i området.

Det har ikke vært innvendinger fra hverken myndigheter eller private når det kommer til det som er blitt bygget. Vi mener at oppryddingen ikke går utover intensjon i planen, og gjennomføringen av planen for øvrig.

Vesentlig interesser som berøres av planendringen.

- *Berørte grunneiere* - Tiltakshaver eier eiendommene med gnr/bnr 614/260, 614/259, 613/99, 613/96, 614/246 og 614/257 som blir berørt av endringen. Barnehagetomten, gnr/bnr 614/145, eies av Håndverkssenter AS, som består av samme personer som tiltakshaver Arild Andersen Eiendom AS. Tilstøtende eiendom, gnr/bnr 611/153, er kommunal veigrunn, Konvallveien.
- *Berørte naboer* – Boligtomtene er ikke opparbeidet enda, området er i all hovedsak en byggeplass med unntak av barnehagen. Det er dermed ingen berørte naboer. Tiltakshaver eier gnr/bnr 613/111, 614/258 og 214/257 som er nord for ny gang- og sykkelvei.
- *Lokalsamfunn og velforeninger* – Gråtass Barnehage
- *Overordna myndigheter* – Fredrikstad kommune, Seksjon for teknisk drift.
- *Naturmangfold* – Redegjort for i planarbeidet på godkjent plan
- *Klima, bærekraft, miljøforhold (støy, forurensning, lysforurensing, grunnforhold, mm.)* - Redegjort for i planarbeidet på godkjent plan
- *Kulturminner, kulturmiljø* - Redegjort for i planarbeidet på godkjent plan
- *Arkitektur, estetikk, omkringliggende bebyggelse* – Ikke relevant, det planlegges ingen ny bebyggelse.
- *Barn og unges oppvekstsvilkår* – Barn og unges oppvekstsvilkår vil bedres både ved å etablere gang og sykkelvei som gjør at det blir trygg ferdsel gjennom området, og ved at kjørevei blir regulert lengre fra barnehage, som gjør det tryggere for barna som oppholder seg der på både dag- og kveldstid.

Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Tiltak som skal gjøres på eksisterende godkjent plan, er så små at det vil ikke ha noen innvirkning på ROS analysen som ble gjort i opprinnelig planarbeid.

Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart.

Hvilke naboer skal varsles

GBNR 614/146
Gjermund Torp, Bamåsen 9B, 4635 Kristiansand
Ole Jørgen Torp, Meieribakken 3, 1658 Torp

GBNR 614/222
Torp Mellom Sameie c/o OBOS Østfold, Storgata 5, 1607 Fredrikstad

GBNR 614/223/0/1
Ellen Margrethe Andersen Hauge, Olav Torpbuen 5, 1658 Torp

GBNR 614/223/0/2
Elisabeth Eriksson, Olav Torpbuen 7, 1658 Torp
Harald Einar Johannessen, Olav Torpbuen 7, 1658 Torp

GBNR 614/223/0/3
Kent Ivar Bergh, Olav Torpbuen 9, 1658 Torp
Monica Syversen Bergh, Olav Torpbuen 9, 1658 Torp

GBNR 614/223/0/4
Monica Wennersberg, Olav Torpbuen 1, 1658 Torp

GBNR 614/223/0/5
Jørn Atle Ripe, Olav Torpbuen 3, 1658 Torp
Ruth-Maria Kim Ripe, Olav Torpbuen 3, 1658 Torp

GBNR 614/155
Arild Martinsen, Konvallveien 2, 1658 Torp
Lise Martinsen, Konvallveien 2, 1658 Torp

GBNR 614/127/0/1
Joachim Oliver Jensen, Konvallveien 4B, 1658 Torp
Kristine Skåland Mathisen, Konvallveien 4B, 1658 Torp

GBNR 614/127/0/2
Ann Katrine Willadsen, Konvallveien 4A, 1658 Torp
Thomas Willadsen, Konvallveien 4A, 1658 Torp

GBNR 614/145
Håndverkssenter AS, Strykerveien 10, 1658 Torp

GBNR 611/153
Fredrikstad kommune, PB 1405, 1602 Fredrikstad

Andre direkte berørte grunneiere

GBNR 614/145
Håndverkssenter AS, Strykerveien 10, 1658 Torp

GBNR 611/153
Fredrikstad kommune, PB 1405, 1602 Fredrikstad

Foreslåtte endringer

Endring av planbestemmelser:

Gjeldende bestemmelse:
§9 FELLESOMRÅDER
L2 og L3 skal benyttes til felles lekeområde for boligområdene B1a-f.

Endres til:
§9 FELLESOMRÅDER
L2 skal benyttes til felles lekeområde for boligområdene B1a-f.

Endring av plankart:

Det er ikke blitt lagt til nye formål i plan, og det har ikke blitt fjernet formål i plan. Plan er endret med følgende punkter, for å stemme overens med hvordan området i dag er opparbeidet, i henhold til tidligere dispensasjoner som er gitt for området:

- Formålet «Allmennyttig formål Barnehage» utvides mot nord i tråd med dispensasjonen gitt i 2004.
- På bakgrunn av overnevnte punkt, utgår arealet avsatt til Felles Lek L3 i gjeldende plan, til fordel for en utvidelse av formålet «Allmennyttig formål barnehage» mot nord, i tråd med dispensasjonen gitt i 2004.
- Gang- og sykkelvei like nord for gjeldende avgrensning av barnehageformålet flyttes lengre nord opp til ny formålsgrense mot Felt B1b.
- Avkjørsel fra barnehagen sikres ut mot Veg F, Konvallveien, tilkoblet dagens parkeringsareal like nord for barnehagebygget. Siktlinjene justeres tilsvarende.
- Grensejustering av eksisterende eiendomsgrenser og ny plassering av byggegrense for barnehagetomten (gnr/bnr 614/145), og boligtomter (gnr/bnr 614/259 og 614/260) i Børstadbuen syd for barnehagen, samt justert plassering av formålsgrenser for vegareal og annen veggrunn.
- I tråd med endring av kurvaturen på veien i Børstadbuen syd for barnehagen, justeres siktlinjer og frisiktsoner fra gang- og sykkelvei, øst for barnehage og Felt B1f, inn mot Børstadbuen.
- Regulert tomtegrense mellom eiendommer med gnr/bnr 613/108 og 613/109 utgår, tomtene sammenslås i tråd med godkjent tillatelse til oppføring av tre nye eneboliger. (Se saksnummer 2024/14992: Børstadbuen 6 & 8 – Eiendom 613/109,108 – Nye eneboliger)

INGENIØRFIRMAET
SVENDSEN & CO AS

Fredrikstad kommune

PB 1405
1602 Fredrikstad

Ingeniørfirmaet
SVENDSEN & CO AS
Hevingen 2
N-1739 BORGENHAUGEN
www.svendsenco.no
Org. nr. 975950530 MVA

Deres ref.: Vår ref./O.nr.: HN Borgenhaugen, 05.12.24

SVAR_UT, UTTALELSER TIL FORENKLET PLANENDRING FOR TORP MELLOM (PLANID 467)

Østfold Fylkeskommune har vurdert saken som regional planmyndighet, kulturminnemyndighet, vannregionmyndighet og som veieier for fylkesveier, og de konkluderer med at endringene ikke vil være i strid med regionale interesser fylkeskommunen er satt til å ivareta.

Statens vegvesen har ingen merknader til foreslåtte planendring, eller at planen behandles etter forenklet planendring etter plan- og bygningslovens § 12-14.
De kommentere også at endringen ikke vil berøre hensynet til viktige natur og friluftsområder.

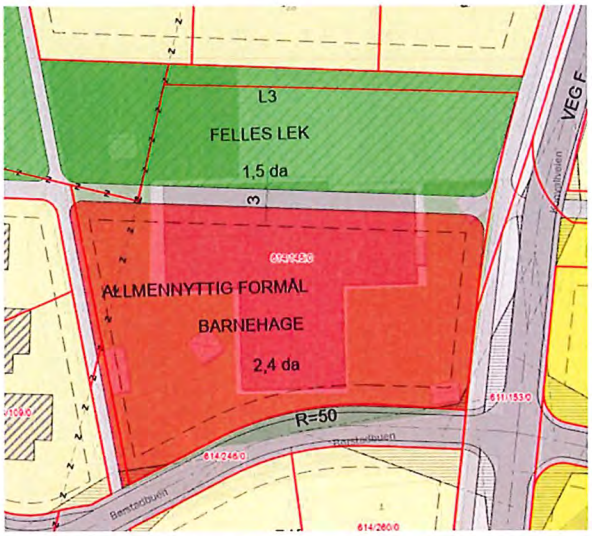
Statsforvalter i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus har vurdert planforslaget ut fra regionale og nasjonale hensyn innenfor sine ansvarsområder.
Statsforvalter ønsker seg en nærmere redegjørelse for dispensasjoner gitt i 2004 når det kommer til utvidelse av barnehagetomt på areal regulert til lekeplass L3. Det står i «Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen» følgende: *«ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.»*

Statsforvalter ber kommune vurdere om det bør stilles krav til opparbeidelse av areal regulert til felles lek «L2»
Statsforvalter bemerker også at av hensyn til både trivsel, naturmangfold og overvannshåndtering er det viktig å ivareta buffersoner i bebygde områder, og at denne bør opparbeides.

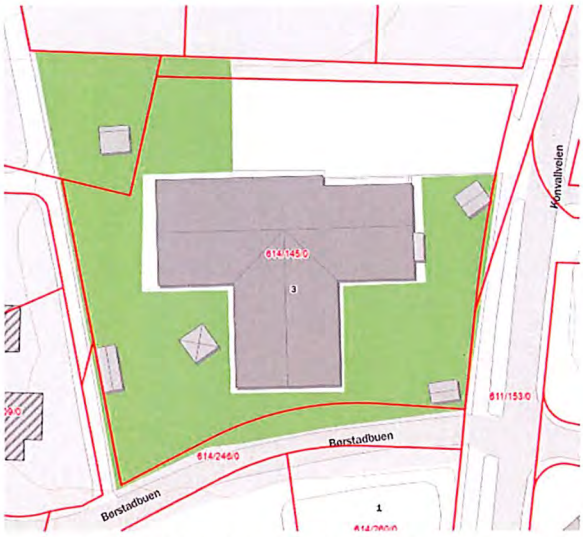
Kommentar:
Ingeniørfirmaet Svendsen & Co AS var ikke med på søknad om barnehage, og de dispensasjoner som ble gitt i forbindelse med denne, så her må kommunen fylle inn det som evt. mangler av vurderinger i tidligere gitte dispensasjoner eller henvisninger til saksnummer og datoer.

Vår forståelse av sakene er at grepet med å ta med L3 inn i formål «Allmennyttig formål, Barnehage» og gjøre området tilgjengelig også etter stengetid, gjør at barn opp til en viss alder har større område å benytte til lek, enn kun å ha L2 + L3 tilgjengelig.

Vi har satt opp sammenligningen her, slik at man visuelt kan se at retningslinjene fra 1995 er ivaretatt:



Figur 2: Lekeområde reguleringsplan 1,5 da Stengt på kveldstid



Figur 1: Lekeområde endret plan/utbygget situasjon 2,0 da Åpent på kveldstid

Eldre barn har både Lekeplass L2 samt Torp Idrettsplass til disposisjon. Erfaringsmessig, vil de eldre barna benytte Idrettsplass foran mindre lekeplasser i boligområder.

Lekeplass L2 vil bli opparbeidet i henhold til gjeldende krav i reguleringsbestemmelsene. Dette er et byggefelt som ikke er ferdig opparbeidet ennå, og vi antar at de som har fått brukstillatelse der nå har fått det på bakgrunn av at barnehage er åpen for lek på kvelden.

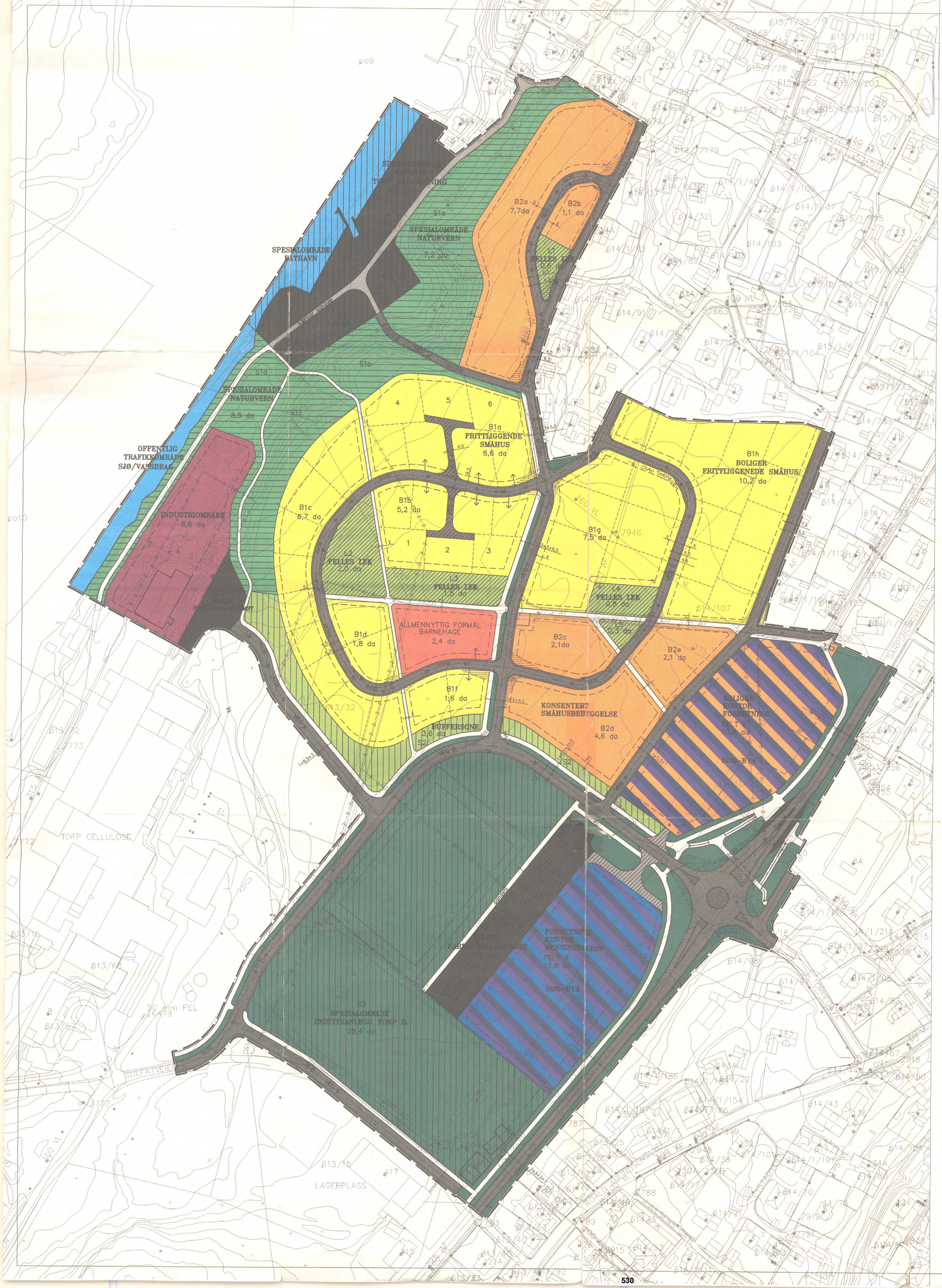
Når det kommer til «Buffersone» og det som ser ut som en opparbeidet parkeringsplass på flyfoto:

Dette området er under opparbeidelse og har vært brukt som riggplass, og midlertidig masselagring under både privat og kommunal opparbeidelse av vann- og avløpsanlegg, og overvannshåndtering i området på Torp.

Buffersone vil bli opparbeidet i henhold til reguleringsplan pkt. S2.

Med hilsen
for Ingeniørfirmaet Svendsen & Co AS

Heidi Norgård
Heidi Norgård



Tegnforklaring

PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr. 1)

- Områder for boliger, frittliggende småhus
- Områder for boliger, konsentrert småhusbebyggelse
- Områder for boliger/kontor/forretning
- Områder for kontor/forretning/bensinstasjon
- Områder for industri
- Områder for allmennyttig formål, barnehage, privat eller offentlig

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr.3)

- Kjørevei
- Gang-/og sykkelvei, fortau
- Busholdeplass
- Annen veigrunn
- Trafikkområde i sjø/vassdrag
- Kjørbar gangvei

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr. 6)

- Naturvern
- Buffersoner
- Privat idrettsanlegg
- Privat båthavn
- Trafo
- Frisiktsone
- Privat båthavn i vassdrag.

FELLESOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr. 7)

- Felles parkering / adkomstvei
- Felles lekeplass
- Felles avkjørsel / adkomst

STREKSYMBOLER MV.

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert tomtegrense
- Regulert senterlinje vei
- Opphevet eiendomsgrense
- Frisiktlinje
- Gjerde
- Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
- Adkomststed

Ekvidistanse 1 m

Kartmålestokk 1:1000

0 10 m 20 m 30 m 40 m 50 m 60 m

467

REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER FOR

TORP MELLOM

FREDRIKSTAD KOMMUNE

KARTGRUNNLAG: dwg-fil fra Fredrikstad kommune

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Etter behandling i Teknisk utvalg/Planutvalg 03.05.01		10.05.01	SJ/gmo
Etter offentlig ettersyn		22.01.01	SJ/gmo
REVISJONER For høring og offentlig ettersyn		24.08.00	SJ/gmo
Kommunestyrets vedtak:			
3. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Offentlig ettersyn fra ..... til.....			
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Offentlig ettersyn fra 21.09.00 til 23.10.00			
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker Delegert til administrasjon			
Varsling fra 23.06.99 til 23.07.99			

PLANEN UTARBEIDET AV: Stenseth Grimsrud arkitekter AS, Strandgaten 1, Postboks 91, 1701 Halden, Telefon 69 17 80 40, Telefax 69 18 80 10

PÅ OPPDRAG FOR: CHRISTEN TORP

PROSJ.NR.	DATO	SAKSBEH.
99024	23.06.00	AH/SJ/gmo

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

TORP MELLOM

Tilhørende plankart er datert 23.06.00 med siste revisjon 10.05.01.

§ 1
GENERELT

a) Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

b) Området skal reguleres til :

Byggeområder :
- Boliger frittliggende småhus.
- Boliger, konsentrert småhusbebyggelse.
- Kombinert formål; Boliger/kontor/forretning.
- Kombinert formål; Kontor/forretning/bensinstasjon.
- Industri.
- Allmennyttig formål, barnehage.

Offentlig trafikkområder :
- Kjørevei.
- Gang-/sykkelvei, fortau.
- Kjørbar gangvei.
- Bussholdeplass
- Annen veigrunn.
- Trafikkområde i sjø/vassdrag

Spesialområder :
- Naturvern.
- Buffersoner.
- Privat idrettsanlegg.
- Privat båthavn.
- Privat båthavn i sjø/vassdrag
- Trafo
- Frisiktsone

Fellesområder :
- Felles lekeplass.
- Felles parkering / adkomstvei
- Felles avkjørsel

§ 2
FELLESBESTEMMELSER

a) Parkering/ adkomst — Når ikke annet er nevnt, skal parkeringsdekningen innenfor de enkelte formål, beregnes etter gjeldende kommunale vedtekter.

Adkomst skal der det er angitt være som vist med pil på plankartet. Eksakt plassering av avkjørsel fastlegges i situasjonsplan ved rammesøknad.

b) Utbyggingstakt. — Utbygging av boligområdet skal skje i takt med kommunens gjeldende boligbyggeprogram.

c) Nettstasjoner. — Nødvendige nettstasjoner skal innpasses der det er satt av areal til til dette i planen.

d) Høyspentlinjer. — Områdene B1g, B1h, B2c og B2d kan ikke bebygges før høyspent- linjen er lagt som jordkabel. Omlegging skal skje i samråd med eieren av nettet og på utbyggers bekostning.

e) Støyskjerming. — Utearealer i boligområder skal være støyskjermet slik at maksimalt støynivå ikke overskrider 55 dB(A) på bolignære uteoppholdsarealer. Boliger skal ha bygningsmessige tiltak som sikrer at innendørs ekvivalent støynivå ikke overstiger 30 dB(A). Ved rammesøknad må det dokumenteres gjennom støymålinger at kravene oppfylles for de støyutsatte områdene.

§ 3
OMRÅDER FOR KONTOR/FORRETNING/BENSINSTASJON
FELT A

a) I området kan oppføres bygninger for forretnings- og kontorvirksomhet m.v. Herunder bensinstasjon. BYA maks 50%.

b) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.
Ved toetasjes bebyggelse maks gesimshøyde 8 m og maks mønehøyde 10 m.

c) Kontorer skal ha bygningsmessige tiltak som sikrer at innendørs ekvivalent støynivå ikke overstiger 40 dB(A).

d) Plankrav:
I felt A kan ingen tomter fradeles eller bygges ut før det foreligger godkjent bebyggelsesplan for feltet. Planen skal vise:
- Plassering av bebyggelse.
- Høyde og eventuell møneretning på bygningene.
- Avgrensing av tomter og fellesareal.
- Parkeringsløsning.
- Forslag til materialbruk og formspråk.

§ 4
OMRÅDER FOR BOLIGER/KONTOR/FORRETNING
FELT B

a) I området kan oppføres bygninger for boliger, forretnings- og kontorvirksomhet. BYA maks 50%.

b) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.
Ved toetasjes bebyggelse : maks gesimshøyde 8 m og maks mønehøyde 10 m

c) Det skal opparbeides egnede uteoppholdsarealer på minst 30 m_2 per bolig. Til uteareal kan også medregnes balkonger og terrasser som er egnet til opphold.

d) Kontorer skal ha bygningsmessige tiltak som sikrer at innendørs ekvivalent støynivå ikke overstiger 40 dB(A). For boliger 30 dB(A).
Uteområder tilhørende boligformål skal være støyskjermet slik at maksimalt ekvivalent støynivå i bolignære uteoppholdsarealer ikke overskrider 55 dB(A).
Dette skal dokumenteres ved innsendelse av rammesøknad.

e) Det skal opparbeides en trygg gangsti/gangforbindelse over området fra gangstien gjennom boligområdet i øst til bussholdeplassen ved riksvegen (B-B).

f) Boliger skal ha adkomst fra boliggate, veg A.
Forretninger/kontor skal ha adkomst fra samleveg B.

g) Plankrav:
I felt B kan ingen tomter fradeles eller bygges ut før det foreligger godkjent bebyggelsesplan for feltet. Planen skal vise:
- Plassering av bebyggelse. Ved utforming av bebyggelsesplan skal det være et overordnet mål at bebyggelsen gir god støyskjerming for nærmeste bakenforliggende boligbebyggelse.
- Høyde og eventuell møneretning på bygningene.
- Avgrensing av tomter og fellesareal.
- Parkeringsløsning.
- Forslag til materialbruk og formspråk.

§ 5
OMRÅDER FOR BOLIGER

<u>Områdene B1 (B1a, B1b, B1c, B1d, B1f, B1g, B1h): Frittliggende småhusbebyggelse</u>

a) I områdene kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse.
BYA max. 25%.
Det skal legges vekt på å finne løsninger preget av økologisk helhetstenkning ved utforming og bruk av arealer og bygninger.
Det skal benyttes gjennomprøvde, teknisk forsvarlig gjennomførbare løsninger.

b) Underetasje godtas bare der forholdene er spesielt gunstige for dette.

c) Bygningene skal ha saltak med tekking av rød takstein i tegl eller betong.
For delfeltene B1a, B1b, B1c, B1d og B1f kan det tillates andre takformer og tekking.

d) I område B1c og B1d må grunnundersøkelse m.h.t. forurensing foretas før rammesøknad kan behandles. Det samme gjelder utsatte, vestre deler, av B1a og B1c.

Område B2 (B2a-B2e): Konsentrert småhusbebyggelse

e) I området kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse. BYA max. 30%. Det skal legges spesielt vekt på å finne løsninger preget av økologisk helhetstenkning ved utforming av arealer og bygninger. Det skal benyttes gjennomprøvde, teknisk forsvarlig gjennomførbare løsninger.

f) Bebyggelsen skal oppføres i to etasjer med evt. innredet loft.
Max gesimshøyde er 6,5 m og max mønehøyde er 8,5 m.

g) Bygningene skal ha saltak med tekking av rød stein i tegl eller betong.

h) Før behandling av rammesøknad i et delområde skal det utarbeides tomtedelingsplan for vedkommende delområde (B2a, B2b osv.) Herunder inngår også krav om kotert situasjonsplan som viser avkjørsler, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, søppelspann m.m.

i) I område B2a, B1a og B1c må grunnundersøkelse m.h.t. rasfare foretaes før rammesøknad kan behandles.

§ 6
OMRÅDER FOR INDUSTRI

a) I området kan oppføres bygninger for mekanisk verksted, lettere industri, service- eller håndverksbedrifter. Bedrifter som antas ville medføre særlige ulemper for området, naboer eller miljøet generelt henvises til andre industriområder. Støynivået fra industriområdet skal ligge innenfor anbefalte grenseverdier.

b) Bebyggelsens høyde skal ikke overstige max gesimshøyde på 8 m og max mønehøyde 10 m.
Max 70 %-BYA.

c) Materialbruk, skilt, reklamebruk, utvendig belysning, husfarger og beplantning skal godkjennes av kommunens faste utvalg for plansaker.

d) Dersom ubebygd del av tomt skal benyttes til lagring må dette skjermes fullstendig av plankegjerde eller lignende.

e) Som skjerm mot friluftsområdet langs Glomma skal det oppsettes plankegjerde i 2 m høyde. Utforming skal godkjennes av kommunens faste planutvalg.

f) Rammesøknad skal vedlegges situasjonsplan i mål 1:500 som også viser hvordan ubebygd del av tomt skal utnyttes. På planen skal angis murer, gjerder, parkering, lagerareal og adkomst for vareleveranser. Likeså skal terrengmessig behandling med høydeangivelse, type beplanting/ trær m.v. angis.

§ 7
ALLMENNYTTIG FORMÅL
BARNEHAGE

a) Området skal nyttes til tomt for privat eller offentlig barnehage.

b) Bebyggelsen skal oppføres i én etasje.
Max gesimshøyde er 5,5 m og max mønehøyde er 8,5 m.
Max 35 %-BYA.

§ 8
SPESIALOMRÅDER

S1 : Naturvern.
Skjøtsel skal gjøres skånsomt med tanke på områdets landskapsverdi og økologiske verdi som randsone langs elva samt å bevare et artsrikt planteliv. Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt. Gammelt steingjerde av granittstolper skal søkes bevart og rehabiliteret.

S2 : Buffersoner mot veger, industriområder m.v. skal etableres med beplantning som krever minst mulig skjøtsel. Stedegen vegetasjon skal benyttes.

S3 : Privat idrettsanlegg.
Ballslettene skal i størst mulig utstrekning innrammes med beplantning. Eksisterende trerekke skal søkes bevart og videreført .
I området kan oppføres bygninger som naturlig hører med til og er en del av bruken av området. Planutvalget kan tillate bygging av mindre tribuneanlegg.

Skilt, all reklamebruk og utvendig belysning skal godkjennes av planutvalget.

S 4 : Privat båthavn.
Området skal nyttes til privat båthavn. Det skal legges vekt på at området holdes ryddig og ordentlig med tanke på at Glommastien går gjennom området. Glommastien skal til enhver tid holdes fri til allmenn ferdsel. Tiltak som tenkes gjort I båthavna skal legges frem for Borg Havnevesen til uttalelse.

S 5: Frisiktsone.
I frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veier.

S 6: Trafo. Områdene skal nyttes til tomt for trafostasjon.

§ 9
FELLESOMRÅDER

F1. Felles lek :
L1 skal benyttes til felles lekeområde for boligområdene B2a og B2b.
L2 og L3 skal benyttes til felles lekeområde for boligområdene B1a-f.
L4 og L5 skal benyttes til felles lekeområde for boligområdene B1g-h, B2c-e.
Det stilles krav til utomhusplan i målestokk 1:200 som skal godkjennes av kommunens barnetalsperson.
Lekeområdene skal være ferdig opparbeidet når boligene i respektive områder tas i bruk.

F2. Felles parkering / adkomstvei.
Parkeringsplassen er felles for idrettsanlegget og området med kontor/forretning/bensinstasjon.
Det skal minst anlegges 80 parkeringsplasser.

F3. Felles avkjørsel
Veg G er felles for tomt nr 1,2 og 3.
Veg H er felles for tomt nr 4,5 og 6.

F4. Felles parkering / adkomstvei.

Arealet er felles for planens industriområde og industriarealer inntil planområdet.

§ 10
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Trafikkområder skal nyttes til kjøreveier, gang- og sykkelveier, fortau og busslommer som vist på planforslaget.

Gang- og sykkelveger i gjennom boligområdene skal være ferdig opparbeidet før respektive område kan tas i bruk.

Kryss med rundkjøring og gang- og sykkelvei langs riksvegen og langs vei B frem til vei C skal være ferdig opparbeidet før næringsområder og mer enn 10 boliger kan bygges. Det samme gjelder fotgjengerundergangen.

Veg C skal stenges så snart veg B er bygget.

Halden, den 10.05.01

SG arkitekter
Svein Jakobsen

Dato for revisjon av bestemmelsene : 06.05.08
Dato for Bystyrets godkjenning : 09.10.08, sak 111/08

Sist revidert 23.09.2019
Dato for revisjon av bestemmelsen : planutvalget 06.11.19, sak 16/16637

FREDRIKSTAD KOMMUNE

BESKRIVELSE

REGULERINGSPLAN FOR «TORP MELLOM»

1.0. BAKGRUNN FOR REGULERINGSSAKEN.

Det har gjennom mange år vært arbeidet med reguleringsplaner knyttet til tidligere Torp Bruks områder. Det har også vært forsøkt å utarbeide en felles plan for Torp Bruks områder og arealene rundt hvor bl.a. Christen Torp er en stor grunneier. I disse planene inngikk også Torpelunden i sør. Av forskjellige grunner strandet disse forsøkene på en felles plan.

I mellomtiden er det vedtatt en kommuneplan og et boligbyggingsprogram som prioriterer boligbygging på bl.a. Christen Torps arealer.
Dette må også sees i sammenheng med at Torp skole nylig er utvidet og har kapasitet til å ta i mot flere elever.

Christen Torp har etter dette hatt et visst politisk påtrykk for gjennom reguleringsarbeide å legge til rette for boligbygging i området. På initiativ fra Christen Torp, og som et privat reguleringsforslag, har SG arkitekter utarbeidet et planforslag.

Utvikling av arealene på Torp Bruk og tilrettelegging for boligbygging på jordene frem mot Torpeberget er avhengig av at det etableres ny adkomst fra riksveien. Gjennom arbeidet med nærmiljøprosjektet Torp og senere nær dialog med Vegkontoret er det planlagt adkomst via en ny rundkjøring på Sarpsborgveien (R.V. 111). Detaljløsninger av krysset inkludert fotgjengerundergang og gang- og sykkelveier er utarbeidet i samråd med Vegkontoret. Foreliggende utgave av rundkjøringen er akseptert av Vegkontoret ved offentlig ettersyn .Et par mindre justeringer er etter ønske fra Veikontoret gjennomført etter off. ettersyn. Av hensyn til gjennomføringen av arbeidet med gang- og sykkelvei er det viktig å nå frem til en vedtatt reguleringsplan så fort som mulig.

2.0. FORHOLDET TIL ANDRE PLANER

2.1. **Kommuneplan og andre overordnede planer.**
Kommuneplanen legger opp til boligbygging i området. Kommunens boligbyggingsprogram forutsetter at det bygges boliger i perioden. Av kommuneplanen fremgår det også at nordøstre deler av Torp Marineparks eiendom skal disponeres til boligformål.

2.2. **Andre planer og vedtekter av betydning for planarbeidet.**
Nærmiljøprosjektet Torp med stedsanalyse for området ligger til grunn for kommuneplanens konklusjoner. Stedsanalysen vurderer både arealbruk, adkomstforhold og kryssløsning mot riksveien. Stedsanalysens status i planarbeidet er kun retningsgivende og ikke bindende.

Det foreligger en uaktuell stadfestet plan for Torp Bruk hvor mye av de gamle industriområdene er regulert til bolig- og forretningsformål. Kommunens næringsavdeling arbeider med å få utarbeidet en endret plan hvor formålet i hovedsak forutsettes å være industri/næring.

En tidligere reguleringsplan for Sarpsborgveien med gang- sykkelvei og underganger grenser inntil området. Delvis blir denne planen endret i det foreliggende forslaget.

Glommastiens trasè langs Glomma forbi båthavna forutsettes innarbeidet i planforslaget.

Kommunen har utarbeidet vedtekter til PBL §69. Det er tatt utgangspunkt i disse ved utarbeidelse av planbestemmelsene. Vedtektene gjelder uteoppholdsarealer/lek og parkeringsdekning. I følge Miljøverndepartementets veileder om regulerings- og bebyggelsesplaner er ikke kommunale vedtekter til §69 til hinder for at kommunen i konkrete tilfeller gjennom reguleringsbestemmelser fastsetter strengere eller mer liberale krav til parkeringsdekning.

3.0. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

3.1. **Nåsituasjonen.**
Store deler av arealene er i dag dyrket mark og eies av Christen Torp. Jordbruksarealene er gjennom Jordpolitisk Arealvurdering nedprioritert som jordbruksareal. Torp Idrætsforenings anlegg, en bensinstasjon (for tiden ut av drift) og Torp Mekaniske Verksted AS med Torp Marinepark som grunneier inngår i området. Det gjør også noe areal nord og øst for dette som også er en del av Torp Marineparks eiendom. Båtforeningens båthavn og opplagsplass inngår i området. Adkomsten til båthavna vil være over reguleringsområdet. Likeså inngår del av eiendom tilhørende L.A. Lund AS og eiendom i nord tilhørende Forenede Industrier AS.

Langs Glomma er det delvis verneverdig strandskog. Glommastien passerer området med kort avstand til elva.

Arbeidet med ny gang- og sykkelvei langs riksveien er godt i gang for områdene inntil planområdet.

3.2 Planens utstrekning og arealer

Planområdets avgrensning er drøftet med kommunens reguleringsavdeling og grensene er trukket opp i samråd med reguleringsavdelingen. Vi er gjennom arbeidet med planen innforstått med at Torp Marinepark er uenig i at deler av deres areal skal inngå i denne planen. Vår konklusjon etter en avveining av alle synspunkter, inkludert kommunale og offentlige planmyndigheter, er at disse arealene bør inngå i planforslaget. Begrunnelsen ligger i kommuneplanen og en faglig vurdering av mulighetene til å få til en fremtidsrettet og helhetlig plan for disse arealene helt ned til Glomma.
Vegkontoret har også vært en viktig medspiller når det gjelder avgrensning og utforming av området i forhold til riksveien.
I nord er det eksisterende bebyggelse i området rundt Torpeberget som avgrenser planområdet.
I sør omfatter planen til og med veien som går ned langs idrettsplassen. Deler av R.v.111 er med i den utstrekning det er nødvendig for å løse rundkjøringer og underganger. Idrettsanlegget inngår i planområdet.
Ellers inngår arealer nevnt i punkt 3.1.

Arealoppgave:

Eksisterende arealfordeling:			
Hele planområdet (unntatt areal i Glomma):		192	DAA
Av dette utgjør	: Dyrket mark	100,0	DAA
	Industri	4,2	DAA
	Parkering	1,0	DAA
	Båthavn	6,2	DAA
	Idrettsanlegg	28,4	DAA
	Bensinstasjon	4,5	DAA
	Andre arealer/naturomr.	48,0	DAA

Ny arealfordeling:	Boligformål	59,6	DAA
	Felles lek	4,9	DAA
	Industriområde	6,6	DAA
	Felles parkering/adkomst	4,1	DAA
	Spesialområde båthavn	6,2	DAA
	Spesialområde/strandskog	15,7	DAA
	Spesialområde Idrettsanl.	28,4	DAA
	Buffersoner	3,6	DAA
	Forretn./kontor/bensinst.	12,6	DAA
	Bolig /kontor/forretning	10,4	DAA
	Veiformål m.v.	39,9	DAA

3.3 **Avstander**
Området ligger ca. 700m fra barneskolen på Torp.

3.4 **Topografi, vegetasjon, solforhold.**
Landskapsbildet karakteriseres av åkerholmene Torpelunden og Torpeberget og slettelandet mellom disse. Det er også en liten åkerholme nede på jordene i vest. Fra Glomma er det en slak elveskråning opp mot de dyrkede arealene. Delvis er det verdifull strandskog med relativt stort mangfold i disse områdene. I overgangen mellom elveskråningen og dyrkamarka kan det være usikre grunnforhold. Man bør holde bebyggelse unna disse områdene og bestemmelsene stiller krav om grunnundersøkelser før utbygging også noe lengre opp.

3.5 **Trafikkforhold.**
Avkjørsel til området fra Sarpsborgveien er svært utilfredsstillende og trafikkfarlig. Det samme gjelder forholdene for fotgjengere og syklister. Samtidig som trafikken på Sarpsborgveien er relativt stor, er fotgjenger-kryssinger utilfredsstillende. Stadfestet reguleringsplan for Sarpsborgveien har som intensjon å løse disse problemene. I samråd med Vegkontoret er det enighet om at eksisterende reguleringsplan trenger bearbeiding for å få optimale løsninger etter dagens krav.

Nye byggeområder får adkomst via ny rundkjøring ved Sarpsborgveien. Eksisterende boligområde på Torpeberget forventes derfor ikke å bli belastet med mer trafikk.

3.6 **Naboområder.**
Torpelunden brukes i dag som lekeområdet for nærmest tilliggende boliger i hovedsak. Spennende skogsområder/stier og gresslette for ballspill gir varierte lekemuligheter.

Bygningsstrukturen på tilgrensende områder på Torpeberget er i hovedsak gaterelatert bebyggelse bygget ut over lengre tid. Dette er områder med mange kvaliteter som bør kunne danne forbilde for ny boligbebyggelse.

4.0 BESKRIVELSE AV REGULERINGSFORMÅLENE

4.1 Reguleringsplanens utgangspunkt er å legge til rette for utvikling av Torp som boligområde. Herunder bør det også avsettes arealer til evt. nye forretningsformål og til styrking / utvidelse av idrettsanlegg og sikring av friområder.

Det er lagt vekt på at de forskjellige reguleringsformålene gis naturlige og logiske avgrensninger. Mellom industriformål utenfor planområdet og nye boligområder bør det anlegges tilstrekkelige buffersoner med beplantninger. Selv om industriformålet evt. er lettere industri vil kvaliteten på boligområdet i stor grad avhenge av landskapsrommet og den avgrensning boligområdet plasseres inn i.

Mot Sarpsborgveien avsettes et areal til kontor/forretninger m.v. herunder mulighet for etablering av ny bensinstasjon fra ny avkjøring. Avkjøring til eksisterende bensinstasjon er allerede avskåret gjennom eksisterende stadfestet reguleringsplan for Sarpsborgveien.

Idrettslaget har tidligere fått et større tomtetillegg fra Christien Torps eiendom. Dette åpner for en ønsket utvidelse med bl.a. treningsfelt og parkering. I samråd med idrettslaget er det vurdert en omrokkering av disse arealene for å få til de mest funksjonelle løsninger ut fra en helhetsløsning. For de nye boligområdene betyr det at nærheten til ballsletter for uorganisert lek knyttet til idrettsanlegget vil bli bedre og tilgjengeligheten økes. Forslaget innebærer at de nye arealene (som ennå ikke er opparbeidet) legges langs den nye veitrasèen til Torp Bruk, mens nye næringsarealer/bensinstasjon legges langs riksveien. Felles p.plass legges med adkomst fra ny vei via rundkjøringen.

4.2 **Kombinert formål, PBL §25, 2. ledd.**
Dette er arealer ut mot riksveien hvor det i hovedsak skal være forretning kontor. Kombinert formål åpner imidlertid for muligheten til at det kan være noe boliger (leiligheter) nord for krysset og også bensinstasjon sør for krysset. For disse arealene vil det bli stilt krav om bebyggelsesplan i reguleringsbestemmelsene. Dette vil bl.a. sikre at en utbygging tilfredsstiller krav til uteopphold, parkering m.v.

4.3 **Parkering.**
Parkering knyttet til idrettsplassen er felles med næringsparkering og lagt sentralt i anlegget. En liten felles p.plass ligger også opp mot Industriområdet.

4.4 **Boliger, småhusbebyggelse.**
Områder for frittliggende småhusbebyggelse. Bebyggelsen må bygge på kvaliteter som finnes i den tradisjonelle bebyggelsen på Torpeberget. Det skal legges vekt på å finne løsninger preget av økologisk helhetstenkning både ved bruk av arealer og utforming.

4.5 **Boliger, konsentrert småhusbebyggelse.**
Områder hvor det tillates en sterkere utnyttelse for eksempel i form av rekke- eller kjedehus. Det samme som er nevnt under 4.4 gjelder også her. Byggeområdene for konsentrert småhusbebyggelse er så små at krav om tomtedelingsplan ved utbygging er tilstrekkelig.

4.6 **Trafikkområder.**
Ny rundkjøring på Sarpsborgveien vil være et helt avgjørende grep for å legge til rette for en funksjonell og god adkomst til planområdets og «Torp Bruks» arealer. Det vil samtidig bety en markering av Torp som tettsted og lokalmiljø og påvirke hastigheten på Sarpsborgveien rent fysisk i tillegg til at det forutsettes skiltet 50-sone. Utformingen er gjort i henhold til Vegkontorets krav.

Hovedveien fra rundkjøringen gjennom reguleringsområdet skiller reguleringsformålene på en naturlig måte. Egne gang-/sykkelveier med rabatter som adskiller vil sammen med dette gi øket trafikksikkerhet og redusert støybelastning på boligområdene og utomhusarealene, ved at det blir større avstand til boligområdene. Ved at det er lagt forretningsarealer nærmest riksveien vil også disse være med på å gi støyskjerming til bakenforliggende boligområder. Planbestemmelsene vil stille klare krav til at gjeldene retningslinjer for maks utendørs og innendørs støynivå overholdes. Dette må dokumenteres ved innsendelse av rammesøknad for aktuelle byggeprosjekter.

Hovedveien inn i området (samleveien Vei B) er gitt standard som "Samleveg – S2" i vegnormalene. Feltbreddene er satt til 2,75m og skulder på hver side til 0,5m. I tillegg er det tatt med 1m til grøft der det ikke er rabatt.

Samleveien Vei F er også gitt standard som "Samleveg- S2" men en variant av den som er benyttet over. Feltbreddene i boligområder kan være 2,5m. Skulder mot kantstein kan være 0,25m. I tillegg er det beregnet en grøft på 1m på den siden det ikke er rabatt. Denne veien har på den ene siden 3m rabatt (adskiller) og 3m gang- og sykkelvei.

Adkomstveiene er gitt standard som "Adkomstveg – A2". Normalt kan en A2-vei på dette nivået utformes som en enfelts vei med 3m kjørebane pluss skuldre på 0,5m. Vi har valgt å legge oss på en total reguleringsbredde på 6,5m. Vi regner da 3,5m kjørebane puss 0,5m skulder pluss 1m grøft. Det er satt av møteplasser i tillegg. I følge veinormalene kan blandet trafikk (bil, fotgjengere og syklister på samme areal) aksepteres for opp til 60 boliger hvis denne type vei er utformet som sløyfe.

Veisystemene er som beskrevet over gitt en standard litt over Veidirektoratets anbefalte standarder. Adskillelses- og differensieringsprinsippene er etter vår vurdering gitt en logisk behandling og gjennomføring i planen. Trafikksikkerheten burde således være godt ivaretatt i planforslaget.

Kollektivtrafikken på Sarpsborgveien gis gode forutsetninger med busslommer og tilgjengelighet fra gang- og sykkelveisystemet. Det bør om mulig anlegges egne sykkelparkeringer ved de sentrale bussholdeplassene for å tilrettelegge for kombinasjon sykkel/buss.

4.6 Trafo.

Det er satt av to arealer for nettstasjoner. En rett nord for Felt B og en i det nordvestre hjørnet av boligarealet B2c. Plasseringen er gjort i samarbeid med Fredrikstad Energiverk. Når det gjelder eksisterende høyspentledning gjennom planområdet forutsettes det gjennom bestemmelser at det ikke kan bebygges innenfor sikkerhetssonene før linjen er lagt om. Dette er utbyggers ansvar.

5.0 FORHOLDET TIL "RIKSPOLITISKE RETNINGSLINJER FOR Å STYRKE BARN OG UNGES INTERESSER I PLANLEGGINGEN".

5.1. Lekearealer.

Bestemmelsene stiller krav til uteoppholdsarealer som bygger på kommunale. vedtekter. Rikspolitiske retningslinjer (RPR) rundskriv T 1/95 ligger til grunn for de disposisjoner som er gjort i planforslaget. Leketilbudet er differensiert med god dekning i forhold til antall boliger. Deler av idrettsanlegget (det som ligger nærmest boligområdet), vil kunne brukes til uorganisert ballspill.

5.2. Barns medvirkning.

Vi antar at barnas egen talsmann i kommunen vil bli tilsendt saken ved offentlig ettersyn for å få inn synspunkter på forslaget.

6.0 FORHOLDET TIL "RIKSPOLITISKE RETNINGSLINJER FOR SAMORDNET AREAL- OG TRANSPORTPLANLEGGING".

Forslaget er i samsvar med ATPNG og i tråd med kommuneplanen, boligbyggingsprogrammet og de intensjoner og forslag som fremkommer i Nærmiljøprosjektet Torp med stedsanalyse. (Nettopp gjennom nærmiljøprosjektet har beboerne fått anledning til å fremme sine synspunkter som her er lagt til grunn for reguleringsforslaget.)

7.0 ANDRE KONSEKVENSER AV PLANEN.

7.1 Naturforhold

Randsonen langs elva med artsrikt planteliv sikres. Landbruksområdene på sletten mellom eksisterende boligbebyggelse og idrettsanlegget blir tatt til utbyggingsformål og utgår som dyrkingsareal i samsvar med kommuneplanen.

7.2 Friområder

Ca. 30 daa randsone langs Glomma med Glommastien og felles lekeareal i boligområdene på ca. 5 daa innebærer at ca. 25% av planområdet kan disponeres til friområder. I tillegg til dette tilrettelegges det for uorganisert ballspill på den nordre delen av idrettsanlegget.

7.3 Barn og unges forhold

Barn og unges livsmiljø og oppvekstvilkår vil bli styrket som følge av planen. Intensjonene i RPR ansees godt ivaretatt.

7.7 Trafikkforhold

Gjennomføringen av eksisterende og ny regulering langs RV 111 med sammenhengende gang- og sykkelveisystem og nye underganger som tverrforbindelser vil innebære øket trafikksikkerhet. Det samme må kunne si om etablering av ny rundkjøring og stenging av krysset ved idrettslagets klubbhus.

7.5 Grunnforhold

Sikkerhet er ivaretatt ved at det stilles krav til grunnundersøkelser m.h.t. rasfare i utsatte boligområder og grunnundersøkelser m.h.t. forurensing i de boligområdene som grenser till tidligere Torp Bruk.

7.7 Forurensing i grunnen

For områdene B1c og B1d stilles det krav om at det må foretas nødvendige pålagte undersøkelser med hensyn på mulig forurensning i grunnen før området kan tas i bruk til boligformål.

7.7 Støy fra riksveien

Det stilles krav i reguleringsbestemmelsene som skal sikre at gjeldende retningslinjer for støybelastning innendørs og utendørs i boligområdene og i områder for kombinert formål ut mot riksveien overholdes.

8.0 GJENNOMFØRING.

Så snart reguleringsplanbehandlingen er kommet så langt at man har en viss trygghet for hva konklusjonen på den videre saksbehandlingen vil bli, vil trolig arbeidet med bebyggelsesplan for næringsområdene være i gang. Når det gjelder boligområdene er intensjonen å starte utbygging så snart reguleringsplanen er vedtatt. Slikt sett er det stort sett behandlingsprosessene i henhold til PBL som vil styre fremdriften videre.

8.0 GJENNOMFØRING.

Så snart reguleringsplanbehandlingen er kommet så langt at man har en viss trygghet for hva konklusjonen på den videre saksbehandlingen vil bli, vil trolig arbeidet med bebyggelsesplan for næringsområdene være i gang. Når det gjelder boligområdene er intensjonen å starte utbygging så snart reguleringsplanen er vedtatt. Slikt sett er det stort sett behandlingsprosessene i henhold til PBL som vil styre fremdriften videre.

Halden, 15.12.00

Svein Jakobsen

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2025/21207
Dokumentnr.: 33
Løpenr.: 272841/2026
Klassering: Oksvikveien 18C

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	08.10.2026	103/26

Forslag til detaljregulering for Oksvikveien 18 C - Høring og offentlig ettersyn

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:
1. Forslag til detaljregulering av Oksvikveien 18 C, arealplanID 1241, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10.

Sammendrag
Bakgrunnen for planarbeidet er et ønske om å erstatte tidligere oppført fritidsbolig på eiendom gnr/bnr 53/60, med ny enebolig.

Fredrikstad kommune har gitt dispensasjon fra kommuneplan og reguleringsplan for å tillate bygging av enebolig på gnr/bnr 53/60. Byggetillatelsen er påklaget av naboer og opphevet av Statsforvalter to ganger. Statsforvalter mener plan- og bygningslovens vilkår for dispensasjon ikke er oppfylt.

Oppføring av enebolig er igangsatt, men byggeprosjektet er foreløpig stilt i bero.

Hensikten med planarbeidet er å foreta endring av gjeldende reguleringsplan slik at den gir grunnlag for å godkjenne og sluttføre omsøkte byggetiltak.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel 2023-2035 delvis avsatt til bebyggelse og anlegg, og delvis avsatt til landbruk-, natur- og friluftsformål (LNF). I gjeldende reguleringsplan for Krosnes er planområdet avsatt til friluftsområde.

Utover å legge til rette for omsøkte enebolig, sikrer planforslaget allmennhetens tilgang til friluftsområdet bak boligen, ved at det opparbeides en turveg på eiendommens sørøstre side som gjøres tilgjengelig for allmennheten.

Planforslaget er utarbeidet av HS Arealplan AS på vegne av forslagsstiller Magnus Ekholt.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg
1 Oversiktskart
2 Plankart, datert 24.04.26, revidert 09.09.26
3 Bestemmelser, datert 24.04.26, revidert 09.09.26
4 Planbeskrivelse, datert 24.04.26, revidert 09.09.26
5 KU-notat, datert 15.10.25

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Øvrige saksdokumenter i arkivsak 2025/21207.

Saksopplysninger
Bakgrunnen for planarbeidet er et ønske om å erstatte tidligere oppført fritidsbolig på eiendom gnr/bnr 53/60 med ny enebolig.

Fredrikstad kommune har gitt dispensasjon fra kommuneplan og reguleringsplan for å tillate bygging av enebolig på gnr/bnr 53/60. Byggetillatelsen er påklaget av naboer og opphevet av Statsforvalter to ganger. Statsforvalter mener plan- og bygningslovens vilkår for dispensasjon ikke er oppfylt.

Oppføring av enebolig er igangsatt, men byggeprosjektet er foreløpig stilt i bero.

Hensikten med planarbeidet er å foreta endring av gjeldende reguleringsplan slik at den gir grunnlag for å godkjenne og sluttføre omsøkte byggetiltak.

Planforslaget er utarbeidet av HS Arealplan AS på vegne av forslagsstiller Magnus Ekholt.

Overordnet planstatus
Kommuneplanens arealdel 2023-2035:

- Eiendommen er delvis avsatt til bebyggelse og anlegg, og delvis avsatt til landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF) i kommuneplanens arealdel.

Reguleringsplan for Krosnes, arealplanID 213:

- I gjeldende reguleringsplan er eiendommen avsatt til friluftsområde.
- Den nordre delen av eiendommen omfattes av fareområde for høyspent.

Historikk
På eiendom gnr/bnr 53/60 har det tidligere vært oppført fritidsbolig, og det er søkt om å erstatte denne med ny enebolig. Tiltakshaver for eiendommen gnr/bnr 53/60 fikk den 07.03.2024 innvilget rammetillatelse med dispensasjon fra kommuneplan og reguleringsplan for riving av eksisterende fritidsbolig og oppføring av ny bolig.

Vedtaket ble påklaget, og Statsforvalter opphevet kommunens vedtak. Kommunen ga deretter tiltakshaver anledning til å sende inn ny søknad for å imøtekomme forholdene Statsforvalteren hadde påpekt. Denne søknaden ble innvilget, men vedtaket ble på nytt påklaget og deretter opphevet av Statsforvalter.

Tiltakshaver har anmodet Statsforvalteren om å omgjøre vedtaket om opphevelse, men anmodningen ble ikke tatt til følge. Statsforvalter påpekte at dersom kommunen ønsker at tiltaket skal kunne gjennomføres, kan reguleringsplanen endres slik at planen åpner for oppføring av bolig, jf. plan- og bygningsloven § 12-14. Dette danner bakgrunnen for planforslaget.

Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold
Planområdet ligger på Krosnes på Gressvik, omtrent åtte kilometer fra Fredrikstad sentrum, og øst for fylkesveg 1108. Det har tidligere vært oppført fritidsbolig med sentral plassering på eiendommen. I forbindelse med vedtak om rammetillatelse har fritidsboligen blitt revet og arbeidet med oppføring av ny enebolig, samt opparbeidelse av adkomstveg blitt igangsatt.

Planområdet ligger i tilknytning til et etablert eneboligområde, og det er ingen registrerte naturverdier innenfor planområdet. Det er registrert flere hule eiketrær øst for planområdet, men disse vil ikke bli berørt av nye tiltak.

Beskrivelse av planforslaget
Hovedintensjonen med planarbeidet er å tilrettelegge for å ferdigstille den påbegynte eneboligen med tilhørende anlegg innenfor planområdet. Boligen er på om lag 130

kvadratmeter og er utformet med alle primærfunksjoner på ett plan. Ved utformingen er det lagt vekt på skånsom terrengtilpasning, lav takhøyde og arkitektonisk tilpasning til landskap og omgivelser.

Som en del av prosjektet er det også lagt vekt på å tilrettelegge for allmennhetens ferdsel gjennom planområdet. Dette vil løses ved at det opparbeides en turveg øst for den nye boligen. Denne vil være adskilt fra den private delen av boligen og dens utearealer ved gjerde, hekk eller lignende, samt være skiltet slik at den fremstår inviterende for bruk av allmennheten.

Kommuneplanens arealdel 2023-2035, kapittel 16.2 «Parkeringsplasser for bil», stiller krav om minimum én og maks to biloppstillingsplasser per boenhet for frittliggende småhusbebyggelse utenfor byområdet. Kravet er ivaretatt gjennom reguleringsplanens bestemmelser.

Reguleringsformål i planforslaget:

Boligbebyggelse B1-2
Arealene B1-2 inngår som deler av tomtene gnr/bnr 53/263 og 53/262, og planen legger ikke opp til nye tiltak innenfor disse eiendommene. Hensikten med B1-2 er å stadfeste eksisterende bruk av området og rette opp i gjeldende reguleringsplan, der B1-2 erstatter areal regulert til samferdselsanlegg.

Frittliggende småhusbebyggelse BF
Innenfor BF kan det oppføres en frittliggende enebolig med tilhørende anlegg. Det skal sikres etablering av parkeringsplasser og uteoppholdsareal i tråd med reguleringsplanens bestemmelser. Langs TV (turveg) sørøst i BF skal det etableres fysisk avgrensing (gjerde, hekk eller lignende) mellom TV og BF.

Annen veggrunn grøntareal AVG1-2
AVG1-2 kan benyttes til nødvendige tiltak knyttet til grøfter, oppbygging av veiareal med mer, og tillates overkjørbar for adkomst til tilstøtende boliger.

Kjøreveg KV
KV skal være adkomstvei til den nye boligen innenfor BF, samt tilgrensende boliger langs strekningen. Reguleringsplanen stiller ikke krav til nye tiltak langs strekningen.

Friluftsformål FL1-2
FL skal være et friluftsområde som kan benyttes av allmennheten. Det tillates ikke tiltak eller bruk som er i strid med formålet.

Turveg TV
TV skal opparbeides som en nøktern, terrengtilpasset turveg med grus eller tilsvarende materiale og knytte seg til det etablerte stinettverket nordvest for planområdet. Turvegen skal gi adkomst til friluftsområdet FL1-2 og friluftsområdet nord for planområdet, være inviterende for allmennheten og suppleres med nødvendige skilt og avgrensende gjerder der dette er hensiktsmessig.

Støysone H220
Tilfredsstillende uteoppholdsareal (MUA) sikres på stille side og utenfor gul støysone. I tillegg forutsettes det at minst ett soverom er eksponert mot stille side.

Faresone høyspenningsanlegg inkl. kabler H370
Innenfor faresonen H370 tillates det ikke nye tiltak. Unntak gjelder tynning av vegetasjon av hensyn til kabeltrasé og nødvendig vedlikehold av eksisterende høyspentanlegg.

Friluftsliv H530
Innenfor H530 skal hensynet til allment friluftsliv ha tyngst prioritet. Det tillates ikke gjennomført tiltak som begrenser dette eller virker privatiserende.

Konsekvenser av planforslaget
Planforslaget legger til rette for ferdigstillelse av en påbegynt enebolig på eiendommen gnr/bnr 53/60. Eiendommen har tidligere vært bebygd med fritidsbolig, og planforslaget innebærer at arealet reguleres til boligformål i stedet for dagens formål som friluftsområde i gjeldende reguleringsplan.

Som del av planforslaget sikres allmennhetens tilgang til friluftsområdene nord for planområdet gjennom regulering av turveg og tilhørende bestemmelser om tilrettelegging, skilting og skjerming. Planforslaget legger ikke opp til nye tiltak innenfor de omkringliggende boligeiendommene eller vesentlige endringer i eksisterende trafikksystem.

Planforslaget vurderes å ha begrensede konsekvenser for omgivelsene, da tiltaket gjelder én boenhet i tilknytning til et eksisterende boligområde og på en eiendom som tidligere har vært bebygd.

Risiko – og sårbarhetsanalyse
Det er gjennomført en ROS-analyse i forbindelse med utarbeidelsen av planforslaget. Det ble registrert tre potensielle hendelser.

Radongass:
Det er sannsynligvis forekomster av radongass innenfor planområdet. Nødvendige avbøtende tiltak er sikret gjennom byggeteknisk forskrift.

Park; rekreasjonsområder:
Tiltaket vil føre til at en regulert grønn forbindelse benyttes som adkomst til boligen. Den aktuelle innkjørselen KV vil imidlertid kunne benyttes som en ekstra gangadkomst til friluftsområdet, og det er regulert en egen turveitrase som vil skiltes.

Støy og støv; trafikk
Deler av den planlagte boligen berøres av gul støysone fra Vikerveien. Gul støysone innebærer at man må være varsom med tanke på hvilke nye tiltak som planlegges. I reguleringsplanens bestemmelser er det sikret at minst ett soverom skal ha vindu som ikke berøres av gul støysone (H220). I tillegg skal uteoppholdsareal lokaliseres utenfor gul støysone (H220).

Samråd og medvirkningsprosess
Oppstart av planarbeidet ble varslet og kunngjort i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser. Det ble sendt varsel om oppstart 31.01.2026 til naboer, gjenboere, grunneiere og berørte myndigheter. Det kom inn 13 merknader fra offentlige myndigheter, veilag, velforening og private. Innspillene er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsens kapittel 9.

Relevante bestemmelser
Saken er vurdert opp mot relevante bestemmelser i plan- og bygningsloven, nasjonale og regionale føringer, samt kommunale planer og retningslinjer.

Konsekvenser for sosial bærekraft
Ikke relevant utover det som framgår av byggetillatelse.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft

a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
Ikke relevant utover det som fremgår av byggetillatelse.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
Ikke relevant utover det som fremgår av byggetillatelse.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Ikke relevant utover det som framgår av byggetillatelse.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdert for uttalelser i rådene
Ikke relevant i dette stadiet av planarbeidet.

Vurdering
Endring fra friluftsformål til boligformål
Eiendommen er avsatt til friluftsområde i gjeldende reguleringsplan, men deler av arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel. Planforslaget innebærer derfor en endring av gjeldende reguleringsformål.

Eiendommen er i dag klassifisert som en fritidseiendom, men ligger innenfor et godt etablert boligområde og er omkranset av eksisterende boligbebyggelse. Fritidseiendommen vurderes derfor som lite hensiktsmessig og noe fremmed i denne konteksten. En omregulering til boligformål vurderes å være mer i samsvar med omkringliggende arealbruk og den overordnede arealstrukturen i området.

Utforming og terrengtilpasning
Den planlagte eneboligen er prosjektert med et bruksareal på om lag 130 kvadratmeter, og er utformet med alle primærfunksjoner på ett plan. Bygget er plassert slik at det følger eksisterende terreng, og tiltaket innebærer derfor ikke behov for sprengningsarbeid eller større terrenginngrep. Dette bidrar til en skånsom tilpasning til landskapet og reduserer tiltakets visuelle og fysiske påvirkning.

Boligen er videre plassert slik at eksisterende vegetasjon i hovedsak kan bevares. Områdets naturlige trevegetasjon, bestående blant annet av furu, gir eiendommen en naturlig avskjerming og bidrar til at bygget i liten grad vil fremstå som dominerende i omgivelsene. Den foreslåtte utformingen og terrengtilpasningen vurderes samlet sett å være godt gjennomarbeidet og i tråd med prinsipper for skånsom landskapstilpasning.

Allmenn tilgang til friluftsområdet
Som en del av planarbeidet legges det til rette for en allment tilgjengelig turveg langs eiendommens sørøstre side. Turvegen vil gi en tydelig adkomst nordover til det regulerte friluftsområdet. Turvegen er plassert og utformet slik at ferdsel gjennom området kan skje uten unødig konflikt med boligens private utearealer. Eksisterende terreng og vegetasjon bidrar også til naturlig skjerming, slik at brukere av turvegen ikke opplever at de beveger seg gjennom en privat hage. Kommunedirektøren vurderer at krav til skilting av turvegen, jf. § 2 f, og begrensning av unødvendig fjerning av vegetasjon, jf. § 2 g, bidrar til å ivareta allmennhetens tilgang til friluftsområdet og bevare vegetasjon som kan bidra til skjerming mellom turveg og bolig.

Alternative løsninger
Planforslaget sendes ikke på høring og legges ikke ut til offentlig ettersyn.

Konklusjon

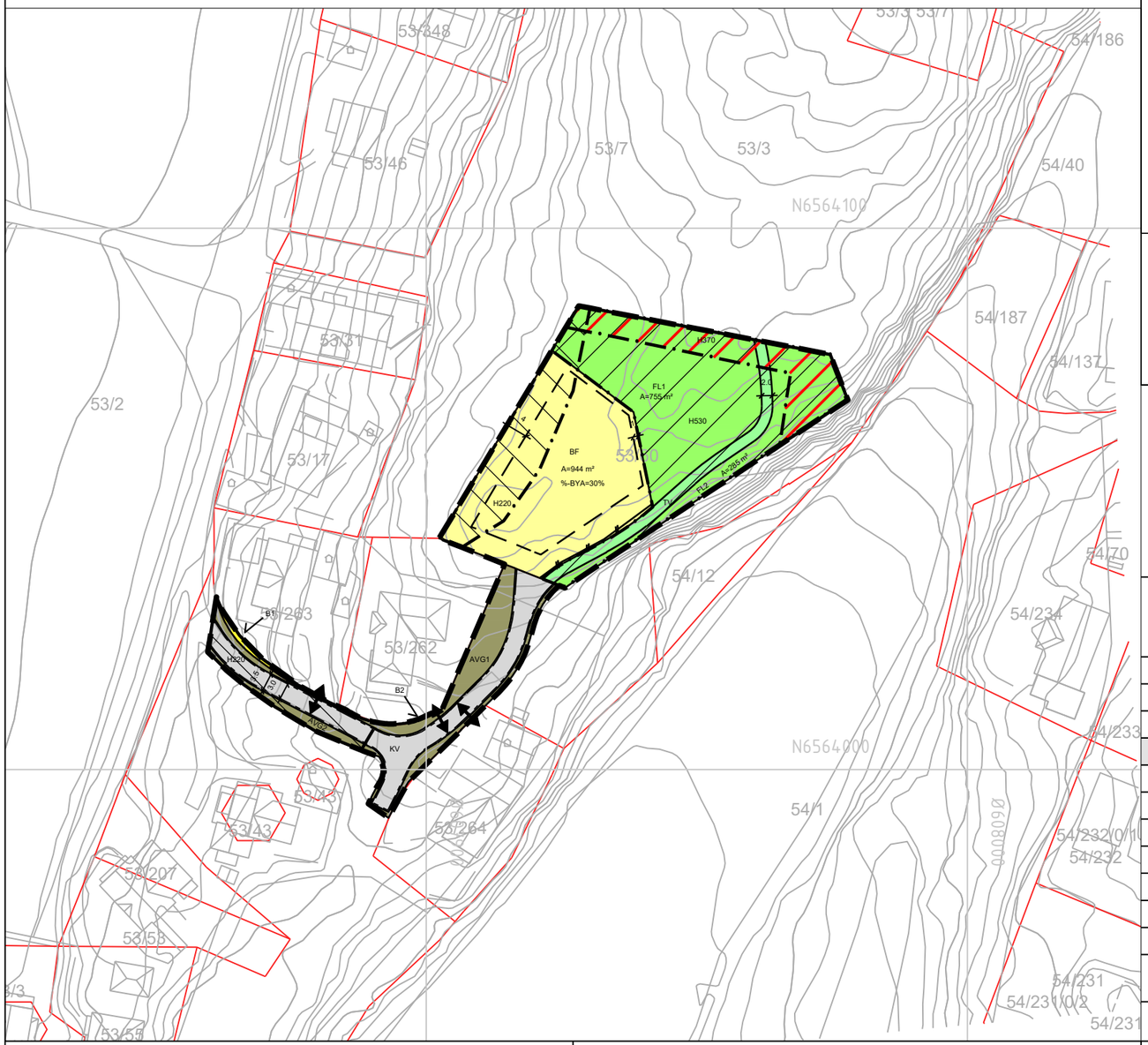
Kommunedirektøren har ingen flere merknader i denne fasen av behandlingsprosessen. Det forutsettes at planforslaget blir vurdert og bearbeidet på grunnlag av innkomne uttalelser etter høring og offentlig ettersyn. Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

0 600 1 200 Meter

Målestokk 1:20 000

Dato 21.11.2025



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- B1-2 — Boligbebyggelse (1110)
- BF — Frittliggende småhusbebyggelse (1111)

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- KV — Kjøreveg (2011)
- AVG1-2 — Annen veggrunn - grøntareal (2019)

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- TV — Turveg (3031)

§12-5. Nr. 5 - Landbruks,- natur- og friluftsformål

- FL1-2 — Friluftsformål (5130)

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålgrense
- Grense for støysone
- Grense for faresone
- Grense for hensynssone
- Byggegrense (1211)
- Regulert kant kjørebane (1223)
- Sikringsgjerde (1235)
- Måle og avstandslinje (1259)

§12-6 - Hensynssoner

- H220 — Gul sone iht. T-1442
- H370 — Faresone høyspenning inkl. kabler.
- H530 — Hensyn friluftsliv

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring (veiledende plassering)

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	Infoland
Dato for basiskart:	27.01.2026
Koordinatsystem:	UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84
Høydegrunnlag:	NN2000

Ekvidistanse 1M

Kartmålestokk: 1:1000/A3

0 25 50

N

Fredrikstad kommune

FORSLAG TIL DETALJREGULERINGSPLAN:
Oksvikveien 18c

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID: **1241**

Forslagstiller: **Magnus Ekholt**

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		SAKS-NR.	DATO	SIGN
Revisjon				
Revisjon				
Revisjon	Endert til FL1-2 fra FRI1-2. Tatt inn H370		09.09.26	HS
KOMMUNESTYREVEDTAK				
Tredjegangs behandling				
Offentlig ettersyn				
Andregangs behandling				
Offentlig ettersyn:				
Førstegangs behandling				
Kunngjøring			31.01.26	HS
Oppstartsmøte			16.01.26	HS

PLANEN ER UTARBEIDET AV:	HS Arealplan AS	TEGNNR.	DATO	SIGN
			24.04.26	HS

BEKREFT

Fredrikstad kommune

Vedtatt dato:
Datert: 24.04.2026
Sist revidert: 09.09.2026

Detaljregulering for Oksvikveien 18 c

Reguleringsbestemmelser

Plan-ID 1241

1. Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for oppføring av en enebolig med tilhørende anlegg på eiendommen gnr./bnr. 53/60.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

a) Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein eller lignende, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8 (jf. pbl. 12-7 nr. 6).

b) I forbindelse med søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse skal det redegjøres for bebyggelsens plassering, farge og materialbruk, tidligere og prosjekterte koter, renovasjonshåndtering og parkering (jf. pbl. § 12-7 nr. 1, 2 og 4).

c) Arter som er vurdert til å medføre risiko, i henhold til Artsdatabankens fremmedartsliste, tillates ikke tilført til planområdet (jf. pbl. § 12-7 nr. 4 og 6).

d) Innenfor hele planområdet (med unntak av området innenfor H530) tillates det etablert anlegg for fremføring av VA-ledninger, elektrisk forsyning, fibernett og tilsvarende (jf. pbl. § 12-7 nr. 2 og 4). Slikt anlegg skal etableres skånsomt, og etter gjennomføring skal spor i terrenget tilbakefylles med løsmasser slik at overflaten framstår mest mulig naturlig (jf. pbl. § 12-7 nr. 1).

e) Reguleringsplanen stiller krav om minst 80 m² privat uteoppholdsareal for boligen. Privat uteoppholdsareal kan løses på terreng i tilknytning til boligen og/eller på balkong/veranda (jf. pbl. § 12-7 nr. 4).

f) Ved sydenden av turveg (TV) skal det oppføres et skilt som tydelig henviser til turvegen (TV) (jf. pbl. § 12-7 nr. 4).

g) Det skal ikke fjernes flere trær enn hva som kreves for å gjennomføre tiltaket (jf. pbl. § 12-7 nr. 9).

h) Ved byggetiltak tillates det ikke fjernet mer av eksisterende terreng enn hva byggetiltaket krever (jf. pbl. § 12-7 nr. 6).

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse (BF)

a) Innenfor BF skal det etableres frittliggende småhusbebyggelse. Det tillates én enebolig med tilhørende anlegg (jf. pbl. § 12-7 nr. 2).

b) Det tillates etablert maksimalt to og minimum én biloppstillingsplass. Det skal også etableres minst to sykkelparkeringer. Sykkelparkeringene skal ha overbygg. Dette tillates for eksempel ivaretatt i sportsbod, garasje eller lignende (jf. pbl. § 12-7 nr. 2 og 7).

c) Bebyggelsen tillates oppført med flatt tak eller pulttak. Maksimalt tillatt gesimshøyde er 5,0 meter. Mindre bygningsdetaljer (tekniske installasjoner og lignende) tillates å overskride dette med inntil 1 meter. Dette tillates for maksimalt 5 % av takflaten. Andre bygninger (garasje/carport, boder og lignende) tillates oppført med inntil 4,0 meters høyde. Alle høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng (jf. pbl. § 12-7 nr. 2).

d) Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er 30 % BYA (jf. pbl. § 12-7 nr. 2).

e) Bebyggelsen innenfor planområdet skal gis en helhetlig utforming med tanke på form, farge og materialbruk (jf. pbl. § 12-7 nr. 1 og 6).

f) Byggverk skal planlegges ut fra byggetomtens topografi og beskaffenhet. Behovet for terrenginngrep skal begrenses. Vertikale skjæringer og lignende skal tildekkes slik at de fremstår som en naturlig overflate (jf. pbl. § 12-7 nr. 1 og 2).

g) Sørøst i BF, i tråd med linjesymbolet for sikringsgjerde, skal det etableres en fysisk barriere i form av gjerde, hekk eller lignende som skiller turveg (TV) fra BF (jf. pbl. § 12-7 nr. 4).

h) Hovedbebyggelsen skal etableres innenfor byggegrensen. Annen bebyggelse slik som garasje/carport, biloppstillingsplass, boder og lignende tillates plassert inntil 1 meter fra eiendomsgrensen (jf. pbl. § 12-7 nr. 1 og 2).

i) Det skal utarbeides en utomhusplan som vedlegges byggesøknad. Utomhusplan med snitt skal foreligge i hensiktsmessig målestokk. Utomhusplan skal minimum vise (jf. pbl. § 12-7 nr. 1, 2 og 4).
   - Bebyggelsens plassering og snitt som viser eksisterende og planlagt terreng.
   - Nytt terreng skal vises med nødvendige punkthøyder og fallforhold.
   - Høyder på vei, tomt, bebyggelse, terrasser/uteplasser, gjerder, hekker og levegger skal angis sammen med eventuelle støttemurer som er nødvendige for å oppta nivåforskjeller.
   - Trafikkforhold med parkering for både bil og sykkel.

3.1.2 Boligformål, (B1-2)

a) Arealet innenfor B1-2 inngår som deler av boligtomtene til gnr./bnr. 53/263 og 53/262 (jf. pbl. § 12-7 nr. 2).

b) Reguleringsplanen legger ikke opp til nye tiltak innenfor B1-2 (jf. pbl. § 12-7 nr. 2).

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Kjøreveg, (KV)

a) Kjøreveg (KV) skal være felles adkomstvei for de boligene som den betjener. Dette er en videreføring av eksisterende strekning (jf. pbl. § 12-7 nr. 2).

b) Adkomst til de tilstøtende eiendommene tillates via viste avkjørselspiler (jf. pbl. § 12-7 nr. 2).

3.2.2 Annen veggrunn grøntareal (AVG1-2)

a) AVG1-2 er til grøft- og sidearealer langs KV (jf. pbl. § 12-7 nr. 2).
b) AVG1-2 tillates å være overkjørbar for adkomst til tilliggende boliger (jf. pbl. § 12-7 nr. 2).

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Turveg (TV)

a) Innenfor turveg (TV) skal det etableres en sti/turveg som leder til FL1-2 og friluftsområdet mot nord (jf. pbl. § 12-7 nr. 4).
b) Turveg (TV) skal etableres med grus eller lignende, og opparbeides nøkternt med god terrengtilpasning (jf. pbl. § 12-7 nr. 2).
c) Det skal legges vekt på at turveg (TV) blir inviterende til bruk av allmennheten. I tilknytning til stien skal det også etableres skilt og gjerde, se også § 2 f og 3.1.1 g (jf. pbl. § 12-7 nr. 4).

3.4 Landbruks, - natur- og friluftsformål (§ 12-5 nr. 5)

3.4.1 Friluftsformål (FL1-2)

a) Arealet innenfor FL1-2 tillates benyttet til allment friluftsliv og rekreasjon. Hensynet til friluftsliv og bevaring av vegetasjon skal ha størst prioritet. Se også supplerende bestemmelser i § 4.2 (jf. pbl. § 12-7 nr. 4).

4. Bestemmelser til hensynssoner (jf. pbl. 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Støysone – gul sone H220

a) Soverom som berøres av H220 skal ha støyisolerende vinduer. Krav til uteoppholdsareal (MUA) i henhold til § 2 e skal sikres utenfor gul støysone (jf. pbl. § 12-7 nr. 3).
b) Det forutsettes at minst ett soverom har vindu som ikke berøres av H220 (jf. pbl. § 12-7 nr. 3).

4.2 Hensynssone friluftsliv (H530)

a) Innenfor området H530 skal hensynet til allment friluftsliv ha høyest prioritet. Privatiserende tiltak, bygningsmessige tiltak og annet som strider mot dette tillates ikke (jf. pbl. § 12-7 nr. 4).

4.3 Faresone høyspenningsanlegg inkl. kabler (H370)

a) Innenfor H370 tillates ikke nye tiltak, unntak fra dette er og tynning av vegetasjon av hensyn til kabeltrasé og nødvendig vedlikehold på eksisterende høyspentanlegg (jf. pbl. § 12-7 nr. 2).

5. Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl. 12-7 nr. 10)

5.1 Før rammetillatelse

Før rammetillatelse for tiltak gis, skal det fremlegges en helhetlig situasjonsplan for den omsøkte bebyggelsen.

5.2 Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal følgende være ferdigstilt/innfridd:

- Nødvendige krav til parkering for bil og sykkel i henhold til § 3.1.1 b.
- Krav til uteoppholdsareal (MUA) i henhold til § 2 e.
- Turveg (TV) med skjerming og skilt skal være etablert i henhold til § 2 f og 3.1.1 g.

PLANBESKRIVELSE

OKSVIKVEIEN 18 c

Detaljregulering (plan-ID 1241)

Datert: 24.04.2026

Sist revidert: 09.09.2026

Fredrikstad kommune

Forslagsstiller: Magnus Ekholt

Plankonsulent: HS Arealplan AS

Innhold

1 Sammendrag 4
2 Bakgrunn 4
2.1 Hensikten med planen 4
2.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold 4
2.3 Tidligere vedtak i saken 5
2.4 Utbyggingsavtaler 5
2.5 Krav om konsekvensutredning? 6
3 Planprosessen 6
4 Planstatus og rammebetingelser (med vekt på avvik fra overordnet plan) 7
4.1 Overordnede planer 7
4.2 Gjeldende og tilgrensende reguleringsplaner 9
4.3 Statlige planretningslinjer/rikspolitiske retningslinjer 10
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold 11
5.1 Beliggenhet 11
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk 12
5.3 Landskap 12
5.4 Kulturminner og kulturmiljø 13
5.5 Naturverdier 13
5.6 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder 13
5.7 Landbruk 14
5.8 Trafikkforhold 14
5.9 Barns interesser 15
5.10 Sosial infrastruktur 15
5.11 Teknisk infrastruktur 16
5.12 Grunnforhold 16
5.13 Støyforhold 17
6 Beskrivelse av planforslaget 18
6.1 Planlagt arealbruk 18
6.2 Reguleringsformål 20
6.3 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål 21
6.4 Bebyggelsens plassering og utforming 22
6.5 Boligmiljø/bokvalitet 22

6.6 Støy 23
6.7 Parkering 23
6.8 Trafikkløsning 23
6.9 Uteoppholdsareal 24
7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget 25
7.1 Overordnede planer 25
7.2 Landskap 26
7.3 Forholdet til kravene i kap. II i naturmangfoldloven 26
7.4 Veiforhold 27
7.5 ROS – risiko og sårbarhetsanalyse 27
7.6 Interessemotsetninger 31
8 Vedlegg 31
9 Innkomne innspill 31

1 Sammendrag

Reguleringsplanen er utarbeidet av HS Arealplan AS på vegne av tiltakshaver og forslagsstiller Magnus Ekholt. Nær Arkitektur AS har bistått med illustrasjonsmateriale for den planlagte bebyggelsen. Reguleringsplanen legger til rette for ferdigstilling av en påbegynt enebolig innenfor eiendommen gnr./bnr. 53/60.

Reguleringsplanen er utarbeidet med utgangspunkt i departementets sjekkliste for utarbeidelse av planbeskrivelse. På grunn av planens begrensede omfang er det gjort en kritisk vurdering av hvilke temaer som er aktuelle og beslutningsrelevante. I planbeskrivelsen er derfor flere temaer fra sjekklisten utelatt.

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Planen legger til rette for ferdigstilling av en frittliggende enebolig med tilhørende anlegg på nevnte eiendom. Det ble tidligere gitt byggetillatelse for oppføring av boligen, men som et resultat av en klagebehandling har Statsforvalter opphevet kommunens vedtak. Boligen ble imidlertid halvveis ferdigstilt, og tiltaket er derfor påbegynt. For ordens skyld vil dette videre omtales i plandokumentene som «den planlagte boligen».

Den planlagte boligen er en erstatning for en fritidsbolig som hadde beliggenhet på samme sted.

Som en del av planarbeidet er det også sikret en ferdselsforbindelse gjennom planområdet, som skal sikre gående tilgang til regulert friluftsområde nord for den planlagte boligen.

2.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

HS Arealplan AS er engasjert som plankonsulent. Forslagsstiller og tiltakshaver er Magnus Ekholt.

Kontaktinfo HS Arealplan AS:

- E-post: hs@hsarealplan.no
- Tlf.: 41676496

Nedenfor er oversikt over eiendommene som berøres av planområdet:

Gnr./bnr.	Eier	Kommentar
53/60	Magnus Ekholt	Eiendommen som skal bebygges
53/3	Munkerud Gård AS	Eiendommen der adkomstveien ligger
53/262	Eilert og Heidi Lilleengen	Eiendommen berøres av B2
53/263	Kent Svartdal	Eiendommen berøres av B1

Eiendommene gnr./bnr. 53/262, 53/261 og 53/264 benytter også dagens adkomst på gnr./bnr. 53/3. De vil påvirkes av planarbeidet ved at dagens adkomstvei vil få endret planformål fra gangveg til kjøreveg (KV). Dette har imidlertid ingen praktisk betydning for selve bruken av strekningen.

Forslagsstiller har innhentet skriftlig aksept for bruk av veistrekningen på gnr./bnr. 53/3 frem til sin eiendom, gnr./bnr. 53/60.

Figur 1: Planområdet er cirka 2,7 dekar.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Som en del av planarbeidet ble det den 18.12.2025 gjennomført en prosessledende beslutning i planutvalget, med hensikt å forankre prosjektet politisk før varsel om oppstart. Planutvalget vedtok med ni stemmer mot to, å anbefale oppstart av planarbeidet, men med visse forutsetninger. Se utklipp fra vedtaket:

Planutvalgets vedtak 18.12.2025:

1. Planutvalget stiller seg bak hovedrammene i planinitiativet og anbefaler oppstart av detaljregulering for Oksvikveien 18 C.
2. Det legges til grunn følgende forutsetninger og føringer for planarbeidet: Allmennhetens tilgang til friluftsområdet bak boligen må sikres. Gangsti på eiendommens sydøstre side skal opparbeides og utformes på en måte som gjør den tydelig tilgjengelig for publikum.

Fredrikstad kommune har også tidligere gitt tillatelse for bygging av boligen på eiendommen. Denne tillatelsen ble imidlertid opphevet av Statsforvalter som følge av behandlingen av en klage på kommunens vedtak. Begrunnelsen for opphevingen var at Plan- og bygningslovens vilkår for å kunne innvilge dispensasjon ikke var oppfylt.

2.4 Utbyggingsavtaler

Reguleringsplanen legger til rette for etablering av en ordinær enebolig. Basert på tiltakets karakter og begrensede størrelse, legges det til grunn at planarbeidet ikke utløser behov for inngåelse av utbyggingsavtale. Det ble derfor heller ikke varslet oppstart om forhandlinger av dette ved varsel av oppstart av planarbeidet.

2.5 Krav om konsekvensutredning?

Innledningsvis i planarbeidet er det gjort en vurdering for om planarbeidet utløser behov for konsekvensutredning. Det er konkludert med at et slikt krav ikke utløses. Nedenfor er et utklipp fra KU-notatet:

§ 6.Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

§ 6 gjelder for planer som fanges opp av kriteriene i Vedlegg I i Forskrift om konsekvensutredninger. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.

Tiltaket fanges ikke opp av noen kriterier i vedlegg I, og skal derfor ikke vurderes etter § 6.

§ 8.Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jfr. vedlegg II.

§ 8 gjelder for reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen

Tiltaket fanges ikke opp av noen kriterier i vedlegg II, og skal derfor ikke vurderes etter § 8.
Tiltaket er også vurdert i overordnet plan ved utarbeidelse av kommuneplanens arealdel.

Planlagte tiltak utløser ikke krav om konsekvensutredning. Det opprinnelige KU-notatet ligger vedlagt reguleringsplanen.

3 Planprosessen

Oppstart av planarbeidet ble annonsert i Fredriksstad Blad og på Fredrikstad kommunes nettside under *kunngjøringer*. Den 31.01.2026 ble det sendt varsel om oppstart i form av brev til naboer og gjenboere, grunneiere og fagmyndigheter. Det kom inn 13 innspill til planarbeidet. Det er laget et sammendrag av disse og kommentert hvordan innspillene er hensyntatt i planarbeidet i kapittel 9.

Det har også vært god dialog og flere avklaringsmøter med Fredrikstad kommune underveis i planprosessen. Tema for disse møtene har i hovedsak vært knyttet til valg av plantype (forenklet planendring eller ordinær detaljreguleringsplan) og gjennomgang av innkomne merknader ved varsel om oppstart.

Forslagsstiller har henvendt seg skriftlig til Rød barneskole med en oppfordring om involvering i planarbeidet, og forslagsstiller har også stilt seg til disposisjon. Rød skole har ikke besvart henvendelsen.

VARSLING OM OPPSTART AV PLANARBEID

I medhold av Plan- og bygningsloven § 12-8 varsles det oppstart av planarbeid med privat detaljreguleringsplan for Oksvikveien 18 c (planID 1241) i Fredrikstad kommune. Forslagsstiller er Magnus Ekholt. HS Arealplan AS er engasjert som plankonsulent.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bruk av eiendommen gnr/bnr 53/60 til boligformål. Eiendommene gnr/bnr 53/3 og 53/263 berøres også av planområdet.

Planområdet er ca 2,8 daa. og ligger ved Krosnes i Fredrikstad. Arealet er avsatt bebyggelse og anlegg og LNF i gjeldende kommuneplan. Planlagte tiltak er vurdert til å ikke utløse krav om konsekvensutredning (KU). Varslingsbrev og KU-notat finnes på Fredrikstad kommunes hjemmeside, https://www.fredrikstad.kommune.no.

Merknader kan sendes til HS Arealplan v/Håvard Skaaden: hs@hsarealplan.no eller Langøyåsen 61, 1679 Kråkerøy innen den **01.03.2026.**

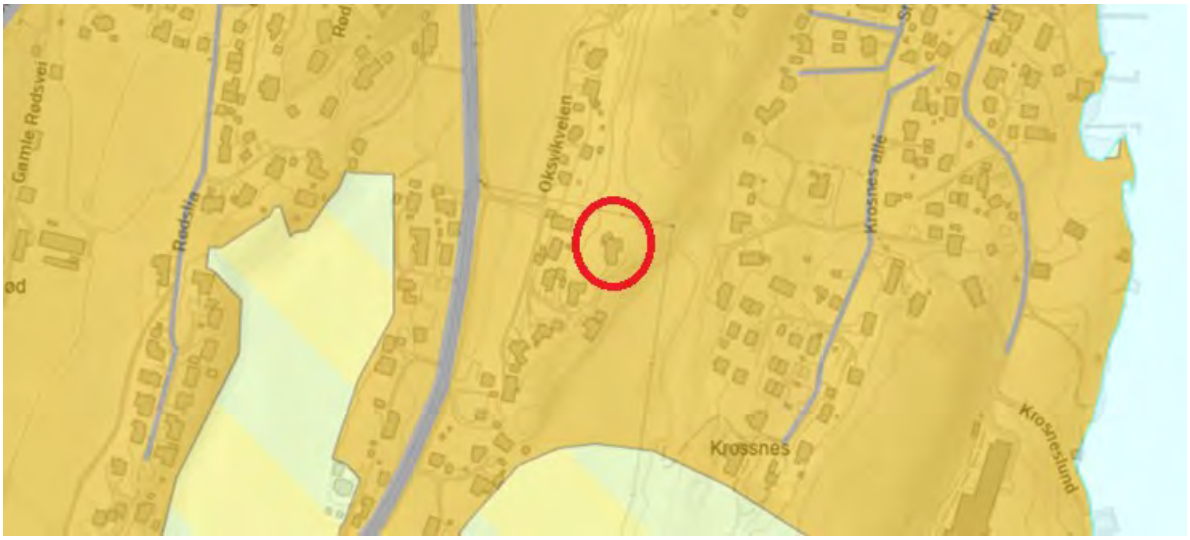
HS arealplan

4 Planstatus og rammebetingelser (med vekt på avvik fra overordnet plan)

4.1 Overordnede planer

Fylkesplan for Østfold – Østfold mot 2050

Den planlagte boligen inngår i en større del av et område som er anvist med formålet «tettbebyggelse» i gjeldende fylkesplan (Figur 2). Fylkesplanen omtaler også generelle retningslinjer som gjelder for ny boligbebyggelse. Disse føringene er i nødvendig grad innarbeidet i ny kommuneplan, og gjentas derfor ikke i reguleringsplanen.



Figur 2: Utdrag av fylkesplanen. Gul farge markerer formålet tettbebyggelse. Tiltaksområdet er fremhevet med rød sirkel.

Kommuneplanens arealdel (2023-2035)

Det aktuelle arealet er anvist som *bebyggelse og anlegg* og *LNF-tiltak* for stedbundet næring (videre omtalt som LNF) i gjeldende kommuneplan (Figur 3). Planområdet berører ingen hensynssoner. Kommuneplanen har supplerende krav som angår blant annet krav til uteoppholdsareal og parkering.

Figur 3: planområdet sammen med kommuneplanens arealdel. Omrisset av den planlagte boligen vises med grå skravering.

Kommunedelplan for naturmangfold 2018-2026

Det pågår en revidering av kommunedelplanen, og i september 2025 ble det vedtatt et planprogram som ble sendt på høring. Inntil videre er det kommunedelplanen fra 2018 som er gjeldende.

Kommunedelplanen peker på at menneskers bruk av arealer er den desidert største årsaken til tap av naturmangfold. I tillegg vil klimaendringene medføre forandringer i de gjenværende økosystemene. Den samlede belastningen fra tap og fragmentering av leveområder gir utslag både på lokal og global skala.

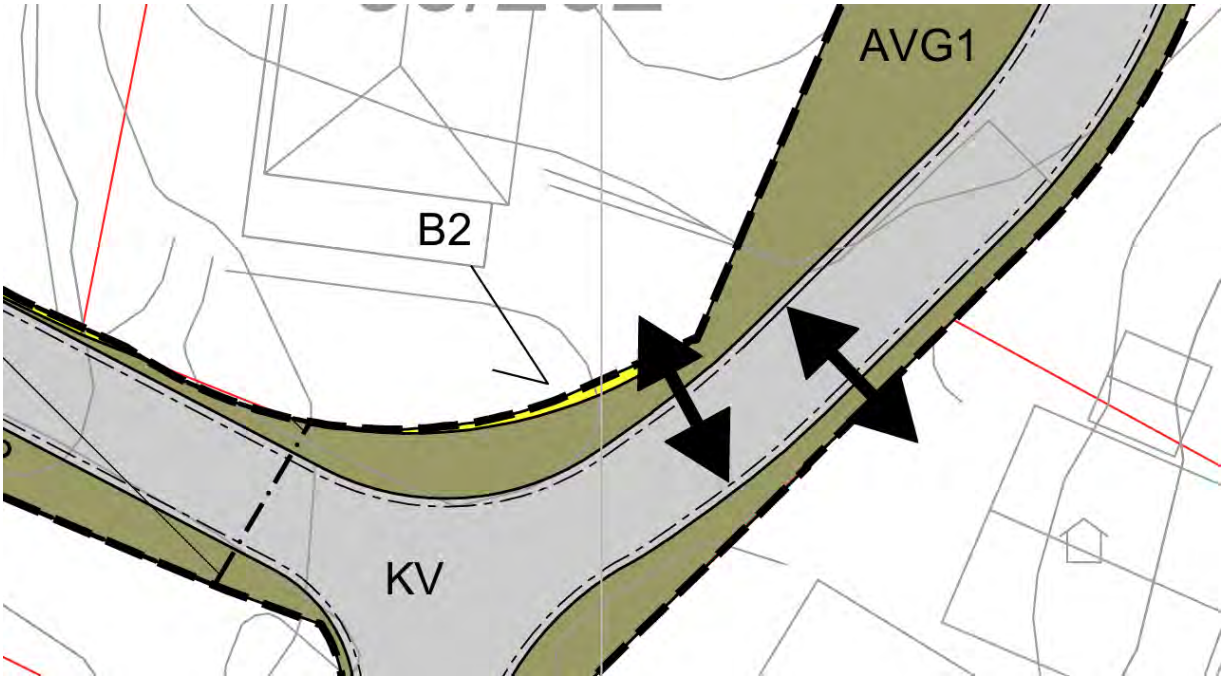
Bevaring av naturtyper og enkeltforekomster av rødlistearter er viktig, men skal mangfoldet av arter og naturtyper ivaretas i levedyktige bestander på lang sikt, må deres økologiske funksjonsområder og de øvrige økologiske betingelsene som de er avhengige av, tillegges vekt og hensyntas.

4.2 Gjeldende og tilgrensende reguleringsplaner

Eiendommen inngår i reguleringsplan for Krosnes (planID 113) (Figur 4). Dette er en reguleringsplan fra 1985 som anviser et større område som friluftsområde, som eiendommen inngår i. Det samlede regulerte friluftsområdet utgjør cirka 45 daa, og den planlagte boligtomten (boligformål) berører cirka 1 daa. Det tilsvarer cirka 3 % av det totale friluftsområdet. Den tidligere fritidsboligen ble oppført på 1960-tallet, og den eksisterte derfor da området ble regulert. Den aktuelle eiendommen har derfor vært benyttet til private formål lenge før området ble regulert til friluftsområde. Det kan også tenkes at fritidsboligen egentlig burde ha blitt gitt et annet formål i den opprinnelige reguleringsplanen. Den nordre delen av planområdet er berørt av en trasé for høyspent.

Figur 4: Gjeldende reguleringsplan for Krosnes, sammen med planområdet.

Planforslaget omfatter mindre deler av gjeldende reguleringsplan for Krosnes som er regulert til vegformål, men som ligger innenfor de private boligtomtene (B1 og B2). I reguleringsplanen korrigeres disse avvikene, slik at formål og eiendomsgrenser samsvarer. I plankartet til den nye reguleringsplanen er deler av det regulerte boligarealet angitt som B2. Dette utgjør imidlertid et veldig lite areal, og området kommer derfor ikke tydelig frem i PDF-versjonen av plankartet. I figur 5 vises et forstørret utsnitt som fremhever området B2.



Figur 5: Utklipp av plankartet som viser området B2.

4.3 Statlige planretningslinjer/rikspolitiske retningslinjer

Rikspolitisk retningslinje for barn og unge (1995)

Retningslinjene er en av Norges oppfyllelse av forpliktelsene i FNs barnekonvensjon og skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024)

Formålet med retningslinjene er å sikre at klima og energi vektlegges i planleggingen etter plan- og bygningsloven og øvrig myndighetsutøvelse og virksomhet i staten, kommunene og fylkeskommunene. Gjennom planleggingen skal det blant annet legges til rette for:

- Reduksjon av klimagassutslipp.
- Bærekraftig by- og tettstedsutvikling og kollektivtransport.
- Tilrettelegging for fornybar energi.
- Energiøkonomisering og miljøvennlig bygging.
- God arealbruk og klimatilpasning.
- Integrering av klima- og energihensyn i planlegging.

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025)

Retningslinjene har som mål å fremme en helhetlig og bærekraftig tilnærming til bolig-, areal- og transportplanlegging. Planleggingen skal støtte utviklingen av bærekraftige byer og lokalsamfunn, bidra til verdiskaping og helse, samt redusere klimagassutslipp og tap av naturressurser.

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

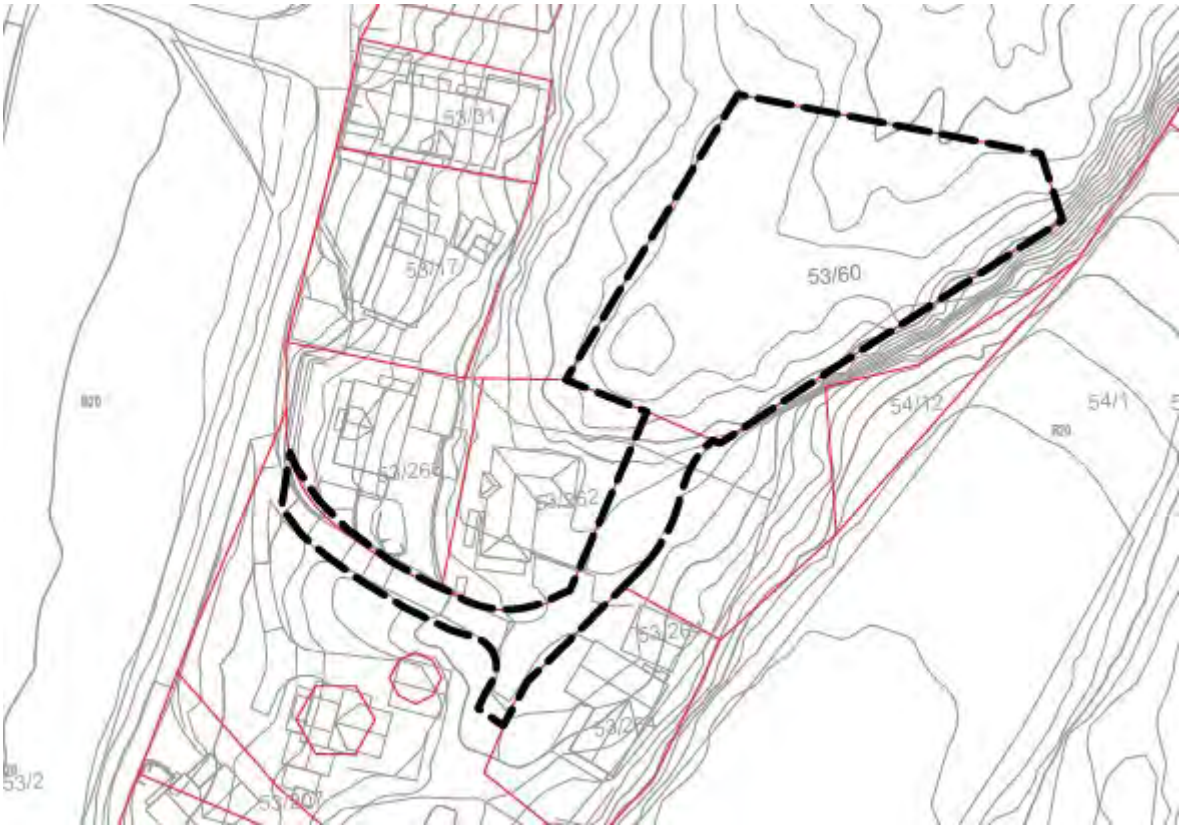
Beliggenhet

Planområdets beliggenhet er ved Krosnes i Onsøy. Dette er mellom næringsområdet i Vestkilen og byggefeltet for Oksviken (Figur 6). Planområdet ligger i tilknytning til et eksisterende byggefelt, bestående av frittliggende eneboliger som dominerende boligtype. Planområdet har god tilgjengelighet til kollektivholdeplasser, fergeleie og gang- og sykkelvei til blant annet nærmeste skoler og Fredrikstad sentrum. Avstanden til Fredrikstad sentrum er cirka 7 km i kjøreavstand.

Figur 6: Planområdets beliggenhet i Fredrikstad, fremhevet med rød sirkel.

Avgrensning og størrelse på planområdet

Planområdet utgjør hele eiendommen gnr./bnr. 53/60. I tillegg er adkomstveien tatt med, som i gjeldende reguleringsplan er regulert til gangvei (Figur 7). I tabellen i kapittel 2.2 er det en oversikt som viser hvilke eiendommer som berøres av planområdet.



Figur 7: Planområdet er 2,7 daa stort.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Innenfor planområdet er det en påbegynt bolig med tilhørende parkeringsareal. Boligen vil være til erstatning for en tidligere fritidsbolig som lå omtrent på samme plass, og det påbegynte byggearbeidet er tilpasset tomtens topografi og formålsavgrensning i kommuneplanens arealdel. I tillegg inngår en del av området i det regulerte friluftsområdet, og det er etablert ny adkomstvei fram til den påbegynte boligen.

Planområdet ligger i tilknytning til boligområdene Oksviken og Krosnes og grenser mot etablert eneboligbebyggelse og nyere byggefelt. Det planlagte tiltaket vurderes som en naturlig og fornuftig videreutvikling av området, som bidrar til å komplettere eksisterende boligstruktur og utnytte allerede utbygd infrastruktur. Siden den aktuelle tomten i mange år har vært benyttet som fritidsboligeiendom, har det omsøkte arealet vært brukt til private formål lenge før området ble regulert til friluftsområde.

Nord for planområdet er et større sammenhengende friluftsområde. Dette har tilkomst via flere regulerte grønne korridorer. Sydøst for planområdet er et grøntdrag med innslag av større eiketrær, samt dyrket mark.

5.3 Landskap

Det planlagte utbyggingsområdet ligger i sydenden av en markert åsrygg/høydedrag, som er orientert i nord-sydlig retning. Høydedraget er preget av tynt jordlag med tilhørende spredt og til dels skrinn vegetasjon, med mye fjell i dagen. Planområdet og det omtalte høydedragets omgivelser utgjør flatere partier med landbruksarealer og bebyggelse. Typisk for det overordnede landskapet er markerte fjell og høydedrag omgitt av marine avsetninger på et jevnt og flatt terrengnivå.

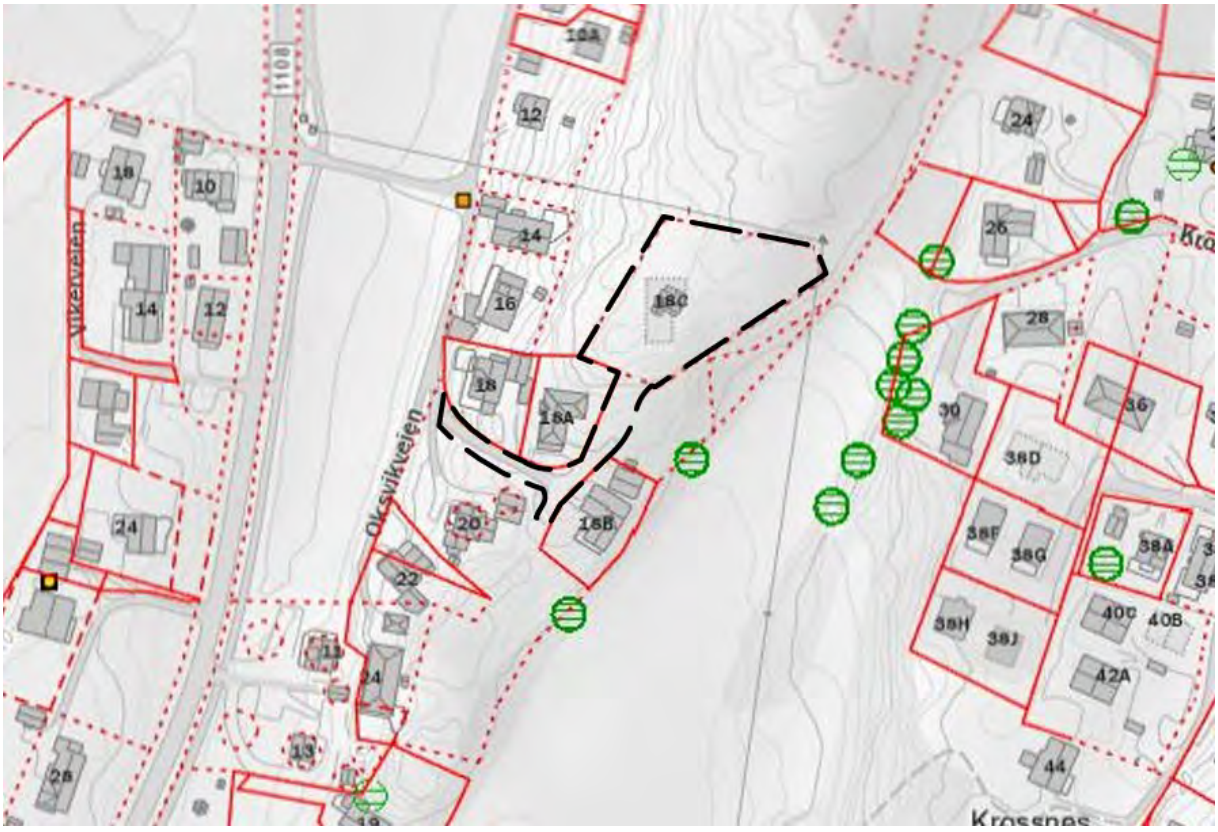
Utbyggingsområdet ligger i et lavbrekk syd på høydedraget, og terrenget stiger slakt nord for arealet ved den planlagte boligen. Mot syd, vest og øst for den planlagte boligen faller terrenget relativt bratt.

5.4 Kulturminner og kulturmiljø

Jf. Fredrikstad kommunes kartportal er det ikke registrert kulturminner eller kulturmiljø med behov for vern innenfor planområdet. Fylkeskonservator har gitt merknad i forbindelse med varsel av oppstart av planarbeidet, og uttrykt at de ikke anser det nødvendig å gjennomføre ytterligere undersøkelser innenfor planområdet.

5.5 Naturverdier

I henhold til tilgjengelige kartdatabaser er det ikke kjente naturverdier innenfor planområdet. Det er noen eiketrær øst for planområdet, men de berøres ikke av de nye tiltakene (Figur 8). Utover dette er det ikke naturverdier med behov for vern innenfor eller i nærheten av planområdet. Det er heller ikke registrert fremmede arter.



Figur 8: Kartframstilling av registrerte naturverdier i området, hentet fra Fredrikstad kommunes kartportal. De grønne markørene øst for planområdet symboliserer store gamle trær. Plasseringen til den nye boligen er vist med grått omriss.

5.6 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet utgjør i dag en del av et skogsområde. Innenfor og i ytterkant av planområdet finnes stier som kan benyttes til turgåing, trening og rekreasjon. Det er ikke kjent at selve planområdet benyttes til lek og opphold.

Det aktuelle området er regulert til friluftsområde i gjeldende reguleringsplan. Det er imidlertid ikke anvist med hverken hensynssone friluftsliv eller som et statlig sikra friluftsområde, selv om området er kartlagt (MD). Tomten har i mange år vært en fritidsboligeiendom, og arealet har vært benyttet til private formål lenge før området ble regulert til friluftsområde.

Planområdet ligger i tilknytning til et større friluftsområde. Det er en sti nordvest for planområdet som knytter Oksvikveien til friluftsområdet (Figur 9). Denne stien var også tidligere adkomsten til hytten som stod på tomten. Denne stien benyttes også som adkomst til en eksisterende fritidsbolig på gnr./bnr. 53/59.

Figur 9: Bilder som viser etablert tilkomst fra nordvest.

5.7 Landbruk

Planområdet berører ikke dyrket mark. Det er imidlertid noe trevegetasjon innenfor planområdet. Denne står på grunt jordlag og er ikke spesielt egnet for tømmerproduksjon. Det begrunnes både med vegetasjonens beskjedne størrelse og at den utgjør et lite volum.

5.8 Trafikkforhold

Kjøreadkomst

Adkomsten til planområdet skjer fra Vikerveien, som er en fylkesvei. I Nasjonal vegdatabase er ÅDT langs Vikerveien registrert til cirka 1 400. Fra Vikerveien kjøres det videre inn på Oksvikveien i østlig retning. Dette er en mindre boliggate som betjener 15 eiendommer. De eksisterende veiene som betjener planområdet, er oversiktlige og vurderes å ha tilstrekkelig kapasitet.

Det er registrert 50-sone langs Oksvikveien, men dette samsvarer ikke med de stedlige forholdene og hva som er naturlig kjørefart. Veiens beskaffenhet, karakter og utforming tilsier at 30-sone er en mer naturlig og praktisert fartsgrense.

Det er ingen registrerte ulykker mellom planområdet og Vikerveien. Nærmeste registrerte ulykke er ved veikrysset Krosnesveien – Vikerveien. Dette er cirka 300 meter nord for krysset Vikerveien – Oksvikveien.

Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Langs Oksvikveien er det blandet trafikk, med gående og kjørende i samme veibane. I henhold til Statens vegvesens håndbøker anbefales fortau ved mer enn 50 boliger i blindvei. Som nevnt betjener strekningen 15 eiendommer, og det anses derfor ikke nødvendig med separate løsninger for myke trafikanter. Selv om deler av veistrekningen er smal, er trafikkhastigheten såpass lav at gående rekker å tre til side for å slippe frem biler. Fra veikrysset Vikerveien – Oksvikveien er det sammenhengende gang- og sykkelvei eller fortau til blant annet Rød Skole, Gressvik ungdomsskole og Fredrikstad sentrum.

Frisikt

Oksvikveien møter Vikerveien i et T-kryss. Kryssområdet består i hovedsak av landbruksarealer og ligger på et noe lavere terrengnivå enn kjøreveiene. Dette medfører at terrenget ikke begrenser frisikten, heller ikke når kornet er fullvokst. I veikrysset står det imidlertid stolper innenfor den teoretiske frisiktsonen. Dette vurderes likevel ikke å ha avgjørende betydning for sikten, og totalvurderingen er at frisikten er god i begge retninger. I neste bilde (Figur 10) vises krysset Vikerveien–Oksvikveien ved adkomst fra sør (langs Vikerveien).

Figur 10: Bilder som viser veikrysset Vikerveien – Oksvikveien, sett fra syd. Oksvikveien er stikkveien til høyre.

5.9 Barns interesser

Planområdet ligger i sørenden av et større friluftsområde. Friluftsområdet er regulert med flere grønne korridorer fra tilliggende kjøreveier, som antagelig har ment å sikre allmennheten tilgang. I planområdet er det også innregulert en slik grønn forbindelse. Før tiltaket ble påbegynt, var denne forbindelsen svært bratt og praktisk lite tilgjengelig.

Mot nordvest er det imidlertid en forbindelse som er tilgjengelig og etablert med en enkel trapp, noe som gir allmennheten tilgang (Figur 9). Ved befaring ble det ikke registrert spor etter barns lek i området, men området er likevel egnet for uorganisert lek og aktivitet.

Som en del av planarbeidet har også forslagsstiller henvendt seg skriftlig til Rød barneskole med hensikt å medvirke og motta innspill til planarbeidet fra barn og unge. Det blir ikke gitt noen tilbakemelding på denne henvendelsen. Dokumentasjon fra dette ligger vedlagt reguleringsplanen.

5.10 Sosial infrastruktur

Ifølge Fredrikstad kommunes kartportal – skolekapasitet innsyn, er det tilgjengelig kapasitet ved både Rød barneskole og Gressvik ungdomsskole. På Rød skole er oppfyllingsgraden 96 %, mens på Gressvik ungdomsskole er oppfyllingsgraden 75 %.

Planområdet er betjent av flere barnehager, blant annet Naturbarna AS (Østkilen), Fredtun barnehage og Oksviken barnehage, som er de nærmeste. Kapasiteten ved disse er ikke kjent. Imidlertid er barnehagedekning mindre ømfintlig enn skolekapasitet, da barn må gå på skole i sitt nærområde, i motsetning til barnehage som gjerne kan ligge lengre unna. For barnehager er hele kommunen inntaksområde. Et eksempel på annen nødvendig sosial infrastruktur kan være tilgang til legetjenester. Dette finnes ved Gressvik torg som er cirka 2,4 km fra planområdet.

5.11 Teknisk infrastruktur

Vann- og avløp

Området er betjent med kommunalt vann- og avløpsanlegg, med sammeide private stikkledninger. Fritidsboligen var tidligere tilknyttet en slik stikkledning. Det foreligger en tinglyst rettighet til dette. Så langt det er kjent, har dette tilstrekkelig kapasitet til å kunne håndtere det økte forbruket som en omregulering til bolig vil representere.

Energiforsyning:

Det finnes et høyspentanlegg i området, som eies av Elvia. Forslagsstiller har allerede bestilt og sikret tilknytning og strømforsyning. Dette er derfor avklart.

Det er ikke aktuelt å koble de nye enhetene til fjernvarme, da det ligger utenfor konsesjonsområde. Det kan imidlertid være aktuelt å etablere for eksempel solcellepanel, uten at det er stilt krav om dette.

5.12 Grunnforhold

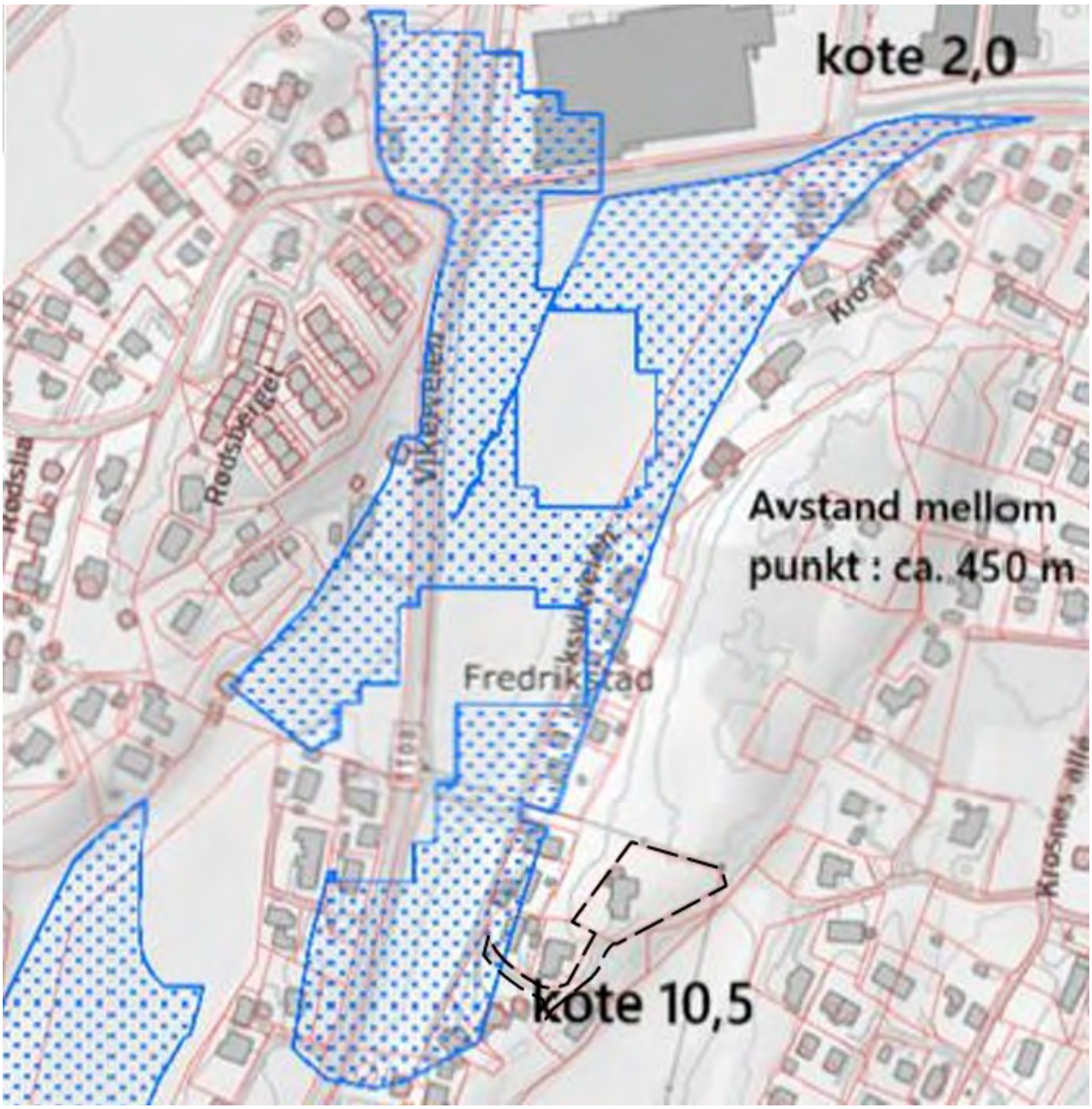
Stabilitetsforhold

I henhold til NGUs løsmassekart er utbyggingsområdet registrert med bart fjell. Dette vises i figur 11, der man kan se at planområdet har grå farge.

Figur 11: Planområdet sammen med løsmassekart fra NGU. Grå farge symboliserer *bart fjell*, lyseblått symboliserer *hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen* og mørk blå symboliserer *hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet.*

Behovet for kartlegging av områdets stabilitet er vurdert på bakgrunn av NVEs kartbaserte veileder. Som det fremgår av figur 11, berøres en liten del av planområdet av aktsomhetsområdet for

kvikkleireskred. For denne delen av planområdet planlegges det imidlertid ikke nye tiltak, men en videreføring av eksisterende etablert trasé. Slik sett vil ikke det planlagte tiltaket ha noen praktisk påvirkning på denne delen av planområdet.



Figur 12: Aktsomhetskart kvikkleire for planområdet og nærliggende områder (NVE kartbasert veileder)

5.13 Støyforhold

Av støykartet i Fredrikstad kommunes kartportal fremkommer det at deler av boligen berøres av gul støysone mot vest. Den østre delen av bebyggelsen og utearealene ligger utenfor gul sone.

Figur 13: Kart som viser planområdet sammen med gul støysone. Støykartet er hentet fra Fredrikstad kommunes kartportal.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Hovedintensjonen med planarbeidet er å tilrettelegge for ferdigstilling av boligen innenfor planområdet. Boligen er prosjektert og påbegynt utført med vekt på skånsom terrengtilpasning, lav takhøyde og arkitektonisk tilpasning til landskap og omgivelser. Bebyggelsen vil utgjøre en ordinær enebolig med tilhørende anlegg, som kan bestå av blant annet uteoppholdsarealer, løsning for parkering, adkomstsone med mer.

I figur 14 og 15 vises illustrasjoner på hvordan boligen vil fremstå på tomten når den er ferdigstilt.

Figur 14: Illustrasjon som viser det planlagte huset sett fra syd (Nær Arkitektur AS).

Figur 15: Illustrasjon som viser det planlagte huset sett fra vest (Nær Arkitektur AS).

Den påbegynte boligen er etablert i sin helhet uten behov for sprenging i fjellet. Det har også vært et viktig premiss for utbygger å bevare mest mulig terreng og vegetasjon rundt huset, og det fremkommer tydelig i de bildene som ble tatt ved befaring (Figur 16 og 17). Her ser man tydelig hvordan enkelte furutrær svært tett inntil det nye huset er bevart i prosjektet.

Figur 16: Bilde fra byggeplassen, sett fra nord. Bebyggelsen blir delvis skjult bak furutrærne på tomten.

Figur 17: Bilde fra byggeplassen, sett fra syd. Her ser man tydelig hvordan enkelte furutrær svært tett inntil det nye huset er bevart.

Som en del av prosjektet er det også lagt vekt på å tilrettelegge for allmennhetens ferdsel gjennom planområdet.

Dette vil løses ved at det opparbeides en gangpassasje øst for det nye huset. Denne vil være adskilt fra den private delen av boligen og dens utearealer, samt være skiltet slik at den fremstår inviterende for bruk av allmennheten.

6.2 Reguleringsformål

Arealtabell og gjennomgang av reguleringsformål

Reguleringsformål PBL § 12-5	Betegnelse i kart	Størrelse daa (avrundet)
Nr. 1 Bebyggelse og anlegg		
Frittliggende småhusbebyggelse	BF	0,9
Boligbebyggelse	B1-2	0,0
Nr. 2 Samferdsel og teknisk infrastruktur		
Kjøreveg	KV	0,3
Annen veggrunn grøntareal	AVG1-2	0,3
Nr. 3 Grønnstruktur		
Turveg	TV	0,1
Nr. 5 Landbruks, - natur- og friluftsliv		
Friluftsformål	FL1-2	1,0

Areal totalt		2,8
Hensynssoner PBL § 12-6		
Gul støysone	H220	0,6
Friluftsliv	H530	1,2

6.3 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Boligbebyggelse B1-2

Arealene B1-2 inngår som deler av tomtene gnr./bnr. 53/263 og 53/262, og planen legger ikke opp til nye tiltak innenfor disse eiendommene. Hensikten med B1-2 er å stadfeste eksisterende bruk av området og for å rette opp i gjeldende reguleringsplaner, der B1-2 erstatter areal regulert til samferdselsanlegg.

Frittliggende småhusbebyggelse BF

Innenfor BF kan det oppføres en frittliggende enebolig med tilhørende anlegg. Det skal sikres etablering av parkeringsplasser og uteoppholdsareal i tråd med reguleringsplanens bestemmelser. Langs turveg (TV) sørøst i BF skal det etableres fysisk avgrensing (gjerde, hekk e.l.) mellom turveg (TV) og BF, jf. pbl. § 12-7 nr. 4.

Annen veggrunn grøntareal AVG1-2

AVG1–2 kan benyttes til nødvendige tiltak knyttet til grøfter, oppbygging av veiareal m.m., og tillates overkjørbar for adkomst til tilstøtende boliger.

Kjøreveg KV

KV skal være adkomstvei til boligen innenfor BF, samt tilliggende boliger langs strekningen. Reguleringsplanen stiller ikke krav til nye tiltak langs strekningen.

Friluftsformål FL1-2

FL1-2 skal være et friluftsområde som kan benyttes av allmennheten. Det tillates ikke noen form for bruk eller tiltak som strider mot dette.

Turveg (TV)

Turveg (TV) skal opparbeides som en nøktern, terrengtilpasset sti med grus eller tilsvarende materiale og skal knytte seg til det etablerte stinettverket nordvest for planområdet. Stien skal også gi adkomst til det regulerte friluftsområdet (friluftsformål FL1-2) og friområdet nord for planområdet, være inviterende for allmennheten og suppleres med nødvendige skilt og avgrensende gjerder der dette er hensiktsmessig.

Gjennomgang av hensynssoner

Gul støysone H220

Tilfredsstillende uteoppholdsareal (MUA) sikres på stille side og utenfor gul støysone. I tillegg forutsettes det at minst ett soverom er eksponert mot hvit stille side.

Faresone høyspenningsanlegg (inkludert kabler) H370

Arealet H370 berører en kabeltrasé og høyspenningsanlegg. Det tillates tynning for å unngå konflikt mellom vegetasjon og anlegg.

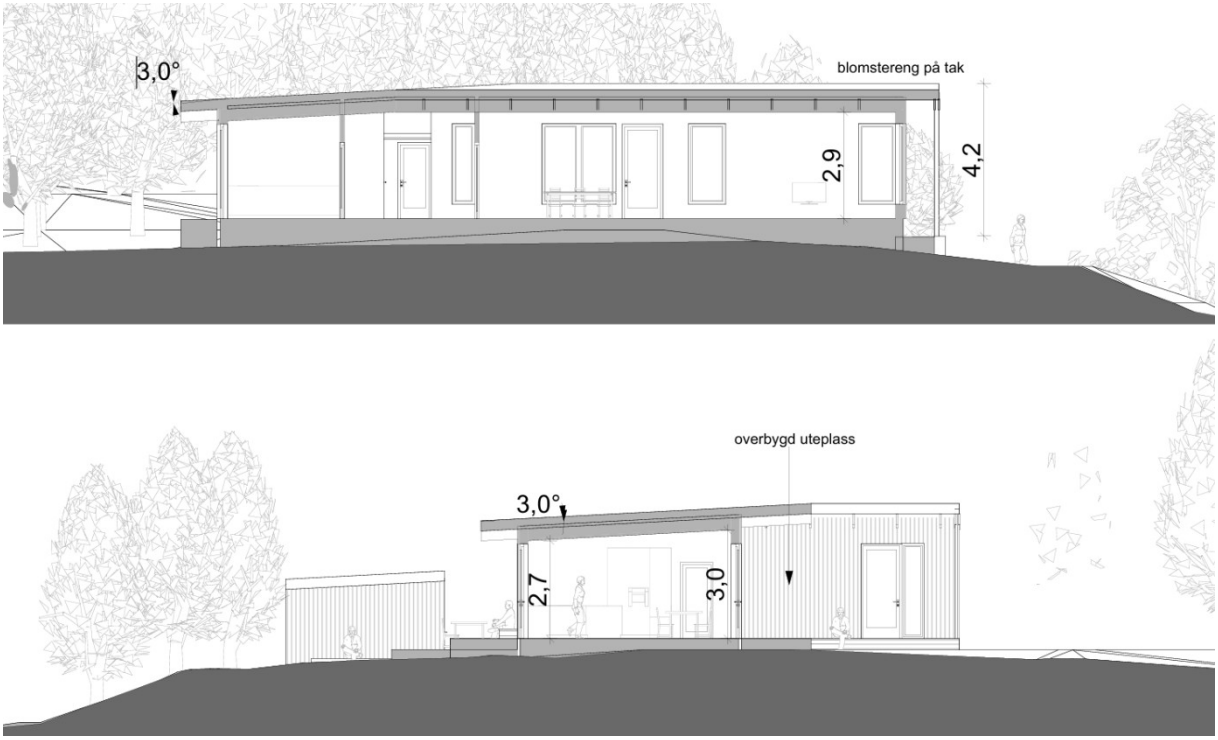
Hensynssone friluftsliv H530

Innenfor H530 skal hensynet til allment friluftsliv ha tyngst prioritet. Det tillates ikke gjennomført tiltak som begrenser dette eller virker privatiserende.

6.4 Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsens høyde

Boligen vil oppføres med et tilnærmet flatt tak, men med et slakt fall (3 grader) (Figur 18). På bakgrunn av dette åpner bestemmelsene for flatt tak og pulttak, men en øvre grense på maksimalt 5,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Mindre tekniske installasjoner, som for eksempel pipe, tillates å overskride dette.



Figur 18: Snitt som viser fasaden til planlagte hus, sett fra henholdsvis vest (øverst) og syd (hentet fra opprinnelig byggesøknad)

Andre bygninger, slik som garasje/carport og boder, kan oppføres med inntil 4,0 meters høyde.

Grad av utnytting

Reguleringsplanen åpner for at BF kan bebygges med totalt 30 % BYA. Dette samsvarer med den prosjekterte bebyggelsen samt gir mulighet for blant annet etablering av garasje/carport i fremtiden.

6.5 Boligmiljø/bokvalitet

Reguleringsplanen åpner for etablering av en enebolig. Boligen vil representere en naturlig tilpasning til det eksisterende boligområdet. Krosnes er kjent for sitt trygge og gode oppvekstmiljø, og er således spesielt attraktivt for barnefamilier.

Boligtomten ligger skjermet fra trafikkerte kjøreveier (se egen omtale av støy).
Planområdet har gode solforhold og boligen vil få skjermede og gode uteoppholdsarealer.

6.6 Støy

Som omtalt i kapittel 5, blir boligen delvis berørt av gul støysone fra Vikerveien. Gjeldende planretningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442), forbyr ikke bygging av boliger i gul støysone, men det bør vurderes tilpasninger i boligens prosjektering og funksjon.

Boligen er prosjektert med hovedsoverommet eksponert mot øst, vekk fra støykilden. For de soverommene som er eksponert mot vest, mot Vikerveien, er boligen oppført med vinduer med støyisolerende effekt. Helt konkret er vinduene som benyttes i prosjektet støydempende (Rw+Ctr 32-35 dB) som reduserer trafikkstøyen med ca. 32 dB. Vinduene vil derfor føre til en støydemping, i større grad enn hva ordinære vinduer ville kunne føre til. Øst for boligen planlegges også oppført en bod, som vil bidra til å skape en støyskjerming på denne delen av fasaden.

I dette prosjektet er også uteoppholdsarealene i hovedsak planlagt etablert mot øst, utenfor gul støysone og skjermet av bebyggelsen.

I prosjektet er det gjort flere valg med hensikt å skjerme og avbøte trafikkstøyen fra Vikerveien. Oppsummert vurderes hensynet til trafikkstøy å være tilstrekkelig ivaretatt for det planlagte prosjektet.

6.7 Parkering

Bilparkering

Kommuneplanen stiller krav om minst én og maks to parkeringsplasser per boenhet for frittliggende småhusbebyggelse utenfor byområdet. Dette er fulgt opp i reguleringsplanens bestemmelser.

Sykkelparkering

Reguleringsplanen stiller krav om etablering av minst 2 sykkelparkeringer, og at disse skal ha overbygg.

6.8 Trafikkløsning

Kjøreadkomst og tilknytning til overordnet veinett

Boligen vil ha kjøreadkomst via Vikerveien, som er en fylkesvei. Vikerveien er en oversiktlig veistrekning med god kapasitet.

Fra Vikerveien er det en direkte avkjøring til Oksvikveien, som betjener 15 boligeiendommer, inkludert det planlagte huset innenfor planområdet. Oksvikveien er en relativt smal vei, med lav hastighet og lite trafikk. Den vurderes å ha tilstrekkelig god kapasitet til å også kunne betjene den planlagte boligen.

Tilgjengelighet for gående og syklende

Langs Oksvikveien er det blandet trafikk. Det vil si at gående og kjørende deler veibanen. I henhold til Statens vegvesens håndbøker, behøves det ikke separat gangvei for myke trafikanter på strekninger med så lite trafikk. Med såpass lav trafikkbelastning og lav trafikkhastighet vurderes dette å være en forsvarlig løsning sammenlignet med hva som er ordinært for denne typen boligområder.

Felles atkomstveier og eiendomsforhold

Vikerveien er offentlig og eies av Østfold fylkeskommune. Oksvikveien eies av to private grunneiere, av eiendommene hhv. gnr./bnr. 53/2 og 53/3. Oksvikveien benyttes imidlertid av alle eiendommene som har dette som sin naturlige adkomst, og alle er tilknyttet et felles veilag, Oksvikveien veilag. Forslagsstiller har sikret seg veirett frem til eiendommen, over de to nevnte private eiendommene.

Forslagsstiller vil også ta del i veilaget, med de forpliktelsene det innebærer knyttet til ansvar for drift og vedlikehold av strekningen.

Universell utforming

Tiltaket vil omfatte en boenhet. Terrengets forutsetninger tilsier at bevegelse på- og frem til utbyggingsområdet vil være krevende for de som ikke kan gå selv. Det omsøkte tiltaket vil opparbeides i tråd med nødvendige krav til universell utforming, men det vil ikke særskilt legges til rette for høyere standard enn hva som er dekket av gjeldende lovkrav.

Når det gjelder tilkomst til friluftsområdet, så skal det legges til at dette er et naturlig skogsområde, og et viktig premiss er god terrengtilpasning og nøktern standard for bevaring av natur. Turveg TV vil derfor ikke opparbeides med universell utforming som standard.

6.9 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal

Reguleringsplanen stiller krav om tilrettelegging av uteoppholdsareal i tråd med kravene i kommuneplanens arealdel. Som fremgår av bestemmelsene forutsettes det at det sikres minst 80 m² MUA, og dette skal være privat uteoppholdsareal. Balkonger, terrasser og privat hage kan medregnes som MUA.

I dette prosjektet vil uteoppholdsarealet sikres på østsiden av boligen, vendt vekk fra støykilden (Vikerveien).

Offentlige friområder

Nord for planområdet er et større sammenhengende område regulert til friluftsområde. Reguleringsplanen verken forringer eller tilsidesetter bruken av dette området. Selv om det nevnte friområdet nord for planområdet ikke er offentlig eid, er det likevel offentlig tilgjengelig for allmennheten.

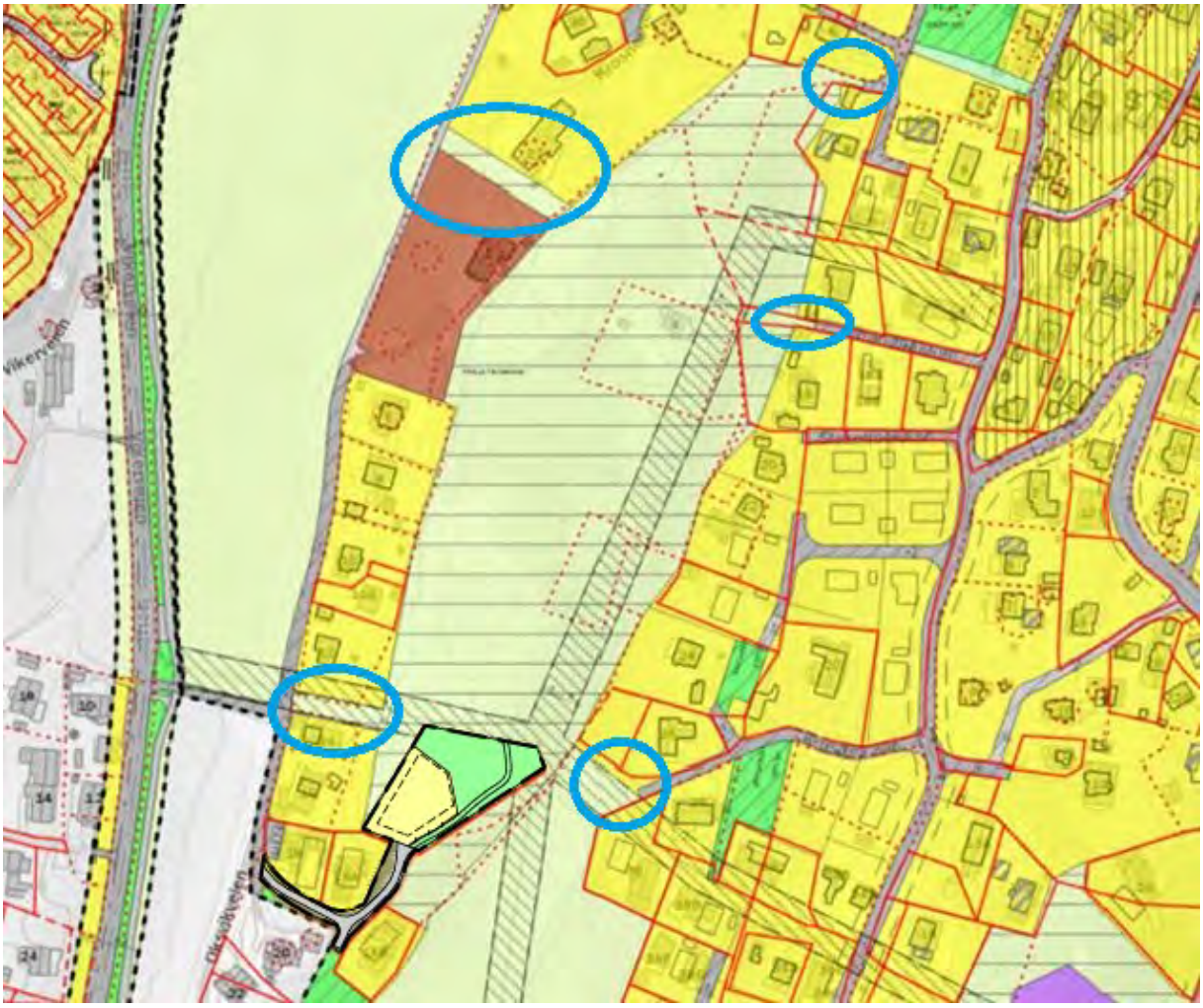
Friluftsområdet utgjør et skogsareal på en åsrygg/fjell. Området er egnet til uorganisert lek og friluftsliv. Friluftsområdets beliggenhet, omgitt av større boligområder, tilsier at det kan være et verdifullt tilbud i lokalsamfunnet. Det er ukjent i hvilken grad det faktisk blir benyttet, men ifølge flere av de nærmeste naboene er det lite benyttet (det kommer frem av et tidligere skriv fra byggesaken).

Atkomst og tilgjengelighet

Gjennom reguleringsplanen vil det sikres etablering av en allmenntilgjengelig turveg (TV) sydøst for boligtomten BF. Stien vil være skiltet, slik at brukere av stien ikke opplever at stien kommer for nær beboernes private arealer, og omvendt.

Det aktuelle friluftsområdet synes å ha tilkomst via regulerte grønne korridorer fra flere hold. Som befaring viser, er det med unntak fra korridoren i sydvest og til en viss grad den helt i nord, svært ulendt og i praksis vanskelige å benytte. Med den nye tilgangen som reguleringsplanen legger opp til i sør, sikres allmennheten en bedre tilgang totalt sett.

I figur 19 er et utklipp fra gjeldende reguleringsplan, sammen med denne reguleringsplanen, der grønne korridorer frem til friluftsområdet er fremhevet, i tillegg til løsningene som reguleringsplanen legger opp til.



Figur 19: Utdrag av gjeldende reguleringsplaner sammen med dette planforslaget. Regulerte korridorer til friområdet er fremhevet med blå sirkler.

7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

7.1 Overordnede planer

Det aktuelle arealet er avsatt til eksisterende bebyggelse og anleggsformål og LNF i gjeldende kommuneplan. Bebyggelse og anleggsformålet gjenspeiler arealet som tidligere ble benyttet til fritidsboligen som stod på tomten. Det planlagte huset vil plasseres innenfor byggeformålet i kommuneplanen.

Arealet anvist til LNF berører den planlagte adkomstveien. Den planlagte adkomstveien samsvarer ikke med formålet i kommuneplanen. Imidlertid er det i reguleringsplanen bestemmelser gitt føringer som sikrer tilgang til friområdene nord for planområdet, slik at dette arealet er tilgjengelig for allmennheten. Etter gjennomført prosjekt vurderes allmennhetens tilgang til friområde å være bedre enn hva det var før igangsetting av prosjektet. Dette begrunnes med at tilkomsten via den opprinnelige grønne regulerte korridoren var svært bratt og med krevende fremkommelighet. Gjennom reguleringsplanen vil det sikres etablering av en egen turveitrasé (turveg TV), som også vil skiltes.

7.2 Landskap

Det planlagte huset ligger i sørenden av et markert høydedrag. Det ligger ikke på det høyeste punktet på høydedraget, men likevel med visst utsyn over omgivelsene. Basert på hvordan huset fremstår i dag, ser man at det er en tydelig indikasjon på hvordan dette vil innordne seg i terreng og landskap. Bygget vil oppføres med en etasje og en relativt beskjeden høyde. Det er ikke foretatt sprengninger ved etablering av bygget, slik at terrenget er godt ivaretatt. Som man kan se av bildene i figur 16-17, er også trærne rundt, og faktisk helt inntil boligen, bevart. Bevaring av vegetasjon er et viktig premiss for utbygger. En bevaring av vegetasjon rundt trærne vil også bidra til at huset skjules og uheldige eksponeringer begrenses. Bevaring av vegetasjon er også sikret i reguleringsplanens bestemmelser.

7.3 Forholdet til kravene i kap. II i naturmangfoldloven

Vurdering av planlagte tiltak mot naturmangfoldloven §§ 8-12. Loven gir bestemmelser om bærekraftig bruk, artsforvaltning, fremmede organismer, områdevern, utvalgte naturtyper og tilgang til genetisk materiale.

> *§ 8 (kunnskapsgrunnlaget). Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.*

Det er ikke registrert verneverdige naturområder, naturtyper eller rødlista arter innenfor området ifølge Naturbase og Artskart. Tiltaket er hovedsakelig plassert på fjell i dagen, med ingen til svært skrinn vegetasjon. I og med at tiltaket er plassert på en allerede bebygd tomt vil det heller ikke fragmentere sammenhengende natur ytterligere. Med tanke på områdets karakter og beliggenhet midt i et etablert boligområde, anses kunnskapsgrunnlaget å være tilstrekkelig godt.

> *§ 9 (føre-var-prinsippet). Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.*

Det foreligger ikke risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, begrunnet i § 8.

> *§ 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning). En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.*

Se kommentarer til §§ 8-9.

> *§ 11 (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver). Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.*

Tiltaket representerer ingen skade på naturmangfoldet, og det er sterkt fokus på å bevare vegetasjon på tomten.

> *§ 12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder). For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.*

Planlagt tiltak innebærer etablering av en ordinær enebolig i tilknytning til et etablert boligområde. Med vanlig byggeteknikk representerer dette miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.

7.4 Veiforhold

Langs Oksvikveien er det lite trafikk, som kun betjener boligene langs strekningen, dette utgjør 15 boenheter. Oksvikveien er relativt smal og innbyr til lav trafikkhastighet. Basert på anbefalinger fra Statens vegvesens håndbøker, er det ikke nødvendig med tilrettelegging av egen trasé for myke trafikanter langs strekningen. Dagens løsning med blandet trafikk vil derfor videreføres.

Oksvikveien er privat, og deles av to grunneiere. Tiltakshaver har innhentet skriftlig samtykke for ferdsel langs strekningen.

Fra Vikerveien er det sammenhengende gang- og sykkelvei til nærmeste skoler, Gressvik torg, Fredrikstad sentrum samt andre relevante målpunkter. Avstanden til nærmeste kollektivholdeplass, Oksvikveien, er cirka 240 meter i gangavstand fra planområdet (litt kortere hvis man går via snarveien i nordvest). Herfra går det regelmessige avganger til både Fredrikstad sentrum og Viker.

7.5 ROS – risiko og sårbarhetsanalyse

Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner stilles det krav til utarbeidelse av en ROS-analyse for planområdet, både i dagens og fremtidig situasjon. Analysen nedenfor viser alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning ved gjennomføring av planlagte tiltak.

Metoden i denne analysen er bygget på veiledningen «Samfunnssikkerhet i arealplanleggingen» (Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, 2010). Skjematisk kan arbeidsgangen og metoden i arbeidet framstilles slik:

Tabell 4. Samlet risikovurdering.

		KONSEKVENS				
		1. Ufarlig	2. En viss fare	3. Kritisk	4. Farlig	5. Katastrofalt
SANNSYNLIGHET	1. Lite sannsynlig					
	2. Mindre sannsynlig					
	3. Sannsynlig					
	4. Meget sannsynlig					
	5. Svært sannsynlig					

- Hendelser i røde felt: Tiltak er nødvendig.
- Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes ut fra kostnad i forhold til nytte.
- Hendelser i grønne felt: Lite kostnadskrevende tiltak gjennomføres.

Tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene.

Tabell 5: Bruttoliste mulige uønskede hendelser

Hendelse/situasjon	Aktuelt?	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/tiltak
Natur- og miljøforhold					
Ras/skred/flom/grunnforhold.					
1. Masseras/skred	Nei				
2. Snø/isras	Nei				
3. Flomras	Nei				
4. Elveflom	Nei				
5. Tidevannsflom	Nei				
- Havnivåstigning	Nei				
6. Radongass	Ja	2	2		Fare for radon i grunnen.
Vær, vindeksponering. Er området:					
7. Vindutsatt	Nei				
8. Nedbørutsatt	Nei				
Natur- og kulturområder:					
9. Sårbar flora	Nei				
10. Sårbar fauna/fisk	Nei				
11. Verneområder	Nei				
12. Vassdragsområder	Nei				
13. Fornminner (fredet)	Nei				
14. Kulturminne/-miljø	Nei				
Menneskeskapte forhold					
Strategiske områder og funksjoner.					
15. Vei, bru, knutepunkt	Nei				
16. Havn, kaianlegg	Nei				
17. Sykehus/-hjem, kirke	Nei				
18. Brann/politi/sivilforsvar	Nei				
19. Kraftforsyning	Nei				
20. Vannforsyning	Nei				
21. Forsvarsområde	Nei				
22. Tilfluktsrom	Nei				
23. Områder for idrett/lek	Nei				

24. Park; rekreasjonsområder	Ja	2	1		Tiltaket fører til at en regulert grønn trasé til friområdet vil benyttes som adkomst til boligen.
25. Vannområder for friluftsliv	Nei				
Forurensningskilder. Berøres planområdet av:					
26. Akutt forurensning	Nei				
27. Permanent forurensning	Nei				
28. Støv og støy; industri	Nei				
29. Støv og støy; trafikk	Ja	3	2		Deler av boligen vil være innenfor gul støysone, som er trafikkstøy fra Vikerveien.
30. Støy; andre kilder	Nei				
31. Forurenset grunn	Nei				
32. Forurensning i sjø	Nei				
33. Høyspentlinje (stråling)	Nei				
34. Risikofylt industri	Nei				
35. Avfallsbehandling	Nei				
36. Oljekatastrofeområde	Nei				
Medfører planen/tiltaket:					
37. Fare for akutt forurensning	Nei				
38. Støy og støv fra trafikk	Nei				
39. Støy og støv fra andre kilder	Nei				
40. Forurensning i sjø	Nei				
41. Risikofylt industri	Nei				
Transport. Er det risiko for:					
42. Ulykke med farlig gods	Nei				
43. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området	Nei				
Trafikksikkerhet:					
44. Ulykke i av-/påkjørsler	Nei				
45. Ulykke med gående/ syklende	Nei				
46. Ulykke ved anleggsgjennomføring	Nei				
47. Andre ulykkespunkter	Nei				
Andre forhold:					

48. Sabotasje og terrorhandlinger	Nei				
- er tiltakene i seg selv et sabotasje/terrormål	Nei				
- er det potensielle sabotasje/terrormål i nærhet	Nei				
49. Regulerte vannmagasiner, med spesiell fare for usikker is, endringer i vannstand med mer.	Nei				
50. Naturlige terrengformasjoner som utgjør *spesiell* fare (stup etc.)	Nei				
51. Gruver, åpne sjakter, steintipper etc.	Nei				
52. Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring	Nei				

Analysen viser at det er få aktuelle hendelser som medfører risiko av betydning:

Tabell 6. Oppsummering.

		KONSEKVENS				
		1. Ufarlig	2. En viss fare	3. Kritisk	4. Farlig	5. Katastrofalt
SANNSYNLIGHET	1. Lite sannsynlig					
	2. Mindre sannsynlig	24	6			
	3. Sannsynlig		29			
	4. Meget sannsynlig					
	5. Svært sannsynlig					

Kommentarer til uønskede hendelser ved fremtidig situasjon:

Nr. 6. Radongass: Det er sannsynligvis forekomster av radongass innenfor planområdet. Nødvendige avbøtende tiltak er sikret gjennom byggteknisk forskrift (TEK).

Nr. 24. Park; rekreasjonsområder: Tiltaket vil føre til at en regulert grønn forbindelse benyttes som adkomst til boligen. Den aktuelle innkjørselen KV vil imidlertid kunne benyttes som en ekstra gangadkomst til friluftsområdet, og det er regulert en egen turveitrasé som vil skiltes. Dermed kan hensynet til allmennheten anses ivaretatt.

Nr. 29. Støy og støv: trafikk: Deler av boligen berøres av gul støysone fra Vikerveien. Gul støysone innebærer at man må være litt varsom, med tanke på hvilke nye tiltak som planlegges. I

reguleringsplanen er det sikret at minst ett soverom skal vende mot stille side, i tillegg skal alt uteoppholdsareal også være på stille side. Boligen oppføres med vinduer som har ekstra støydempende effekt, for å avbøte trafikkstøyen. Oppsummert vurderes tiltaket å være godt tilpasset støysituasjonen på stedet.

7.6 Interessemotsetninger

Som beskrevet tidligere ble det opprinnelig innvilget dispensasjon fra reguleringsplanen og plankravet for oppføring av den planlagte eneboligen. Gjennom byggesaksbehandlingen ble det mottatt klage fra en nabo.

Dette førte til at Statsforvalter opphevet byggetillatelsen. Opphevingen skyldtes hovedsakelig at tiltaket lå utenfor rammene for hva som kan innvilges som dispensasjon. Vilkårene for å gi dispensasjon var derfor ikke oppfylt. Nå som tiltaket løses gjennom en detaljreguleringsplan, er saken gjenstand for en vesentlig bredere og mer grundig prosess. Dette gjelder spesielt for det som angår medvirkning.

Ved varsel om oppstart av planarbeidet har totalt 6 private naboer, samt veilaget og velforeningen gitt innspill. Av disse er det ingen som motsetter seg tiltaket, eller har negative syn på planarbeidet. Derimot er det gitt flere lykkeønskninger og hyggelige kommentarer. På bakgrunn av dette er det ikke kjent at det lenger foreligger noen interessekonflikt i forbindelse med planarbeidet.

8 Vedlegg

1. Henvendelse til Rød skole, datert 25.03.2026

9 Innkomne innspill

Sammendrag av innkomne merknader ved varsel om oppstart sammen med forslagsstillers kommentarer.

Statsforvalteren, datert 20.02.2026	**Forslagsstillers kommentarer**
1. Eiendommen er forholdsvis stor, og Statsforvalter vil anbefale at arealet som reguleres til utbyggingsformål begrenses. Det gjelder kanskje særlig mot øst og sørøst. Det bør sikres at noe av naturarealet ivaretas. 2. Det bør også vurderes, uten særlige terrenginngrep, en allment tilgjengelig adkomst til resterende regulert friluftsområde i nord. I	1. Det aktuelle arealet som utvikles til boligformål er holdt nøkternt. Store deler av tomten reguleres til friluftsområde FL1-2. Boligformålets utstrekning har sammenheng med boligens plassering og tilliggende arealer, som naturlig utgjør en del av boligtomten. 2. I reguleringsplanens kart og bestemmelser er det sikret etablering av en turveg (TV) øst for boligen. Denne vil være allment tilgjengelig.

reguleringsplankartet fra 1985 kan det se ut til at det har vært en intensjon å sikre en tilgang til regulert friluftsområde fra nord og sør (og dermed også en gjennomgangsmulighet). Så langt Statsforvalter kan se av flyfoto og bilder på internett, ser korridoren i nord ut til å være tilgjengelig. En tilgjengelig adkomst må i så fall både sikres juridisk i plankart og bestemmelser, og det bør vurderes tiltak slik at adkomsten også fremstår tilgjengelig. Dette kan eksempelvis skje med skilting og skjerming mot bolighuset og privat sone. Rekkefølgebestemmelser for å sikre gjennomføring kan også være aktuelt. 3. Statsforvalter forutsetter videre at planforslaget belyser hvor stort byggevolum som foreslås tillatt og at det er virkningene av reguleringsplanforslagets ytre rammer som belyses. 4. Følgende statlige planretningslinjer ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet: - Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025) - Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024) - Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)	For å stimulere til bruk og fremheve turvegens funksjon, er det stilt krav om etablering av gjerde og skilting. Øvrige turveier til friområder vil ikke bli berørt, og dette er omtalt i planbeskrivelsen. 3. I plandokumentene kommer det tydelig frem hvor stor bygningsmasse som tillates innenfor planområdet, samt hvilke rammer som gjelder for prosjektet. 4. Nevnte planretningslinjer er belyst i plandokumentene.
Østfold fylkeskommune (ØFK), datert 02.03.2026 1. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av én enebolig innenfor planområdet. Kommunen vurderer at det ikke er behov for å utarbeide en trafikkanalyse. Med bakgrunn i tiltakets begrensede påvirkning på trafikkmengde og trafikale forhold, støtter ØFK denne vurderingen. 2. I planinitiativet fremgår det at planområdet ligger om lag 250 meter fra kollektivholdeplassen Oksviken på fv. 1108 Vikerveien, hvor det er regelmessige bussavganger til blant annet Fredrikstad sentrum og Viker. Videre opplyses det at området har god tilknytning til etablerte gang- og sykkelveier. Det finnes sammenhengende gang- og sykkelveitraseer til blant annet Fredrikstad sentrum, Gressvik torg,	**Forslagsstillers kommentarer** 1-3. Innspillet fra Østfold fylkeskommune er veldig generelt, og belyser flere temaer som uansett er gjenstand for mer grundig vurdering i planbeskrivelsen. ØFK sine innspill anses med dette ivaretatt i planarbeidet.

dagligvareforretninger, Rød barneskole og Gressvik ungdomsskole. 3. Ifølge Fredrikstad kommunes kartportal er det per 23.06.2025 god skolekapasitet ved begge nevnte skoler. Det er også cirka 1,1 km til Krosnes fergeleie, som har regelmessige fergeavganger til Fredrikstad sentrum.	
Statens vegvesen (SVV), datert 02.02.2026 1. Kommunen mener det ikke er behov for støyutredning, geoteknikk eller trafikkanalyse. SVV kan støtte dette. 2. Planområdet omfatter et lite areal som i eksisterende reguleringsplan er satt av til felles gangareal. Det må vurderes om endret regulering eller justering av formålsgrenser påvirker gående trafikanter. 3. Når det gjelder trafikksikkerhet på adkomstvei vurderer kommunen at forholdene er enkle og uten behov for ekstern fagutredning. SVV ber likevel om at det kontrolleres at adkomstveien har tilfredsstillende sikt og at eventuelle terrenginngrep eller murer ikke reduserer sikt ved bruk av eksisterende felles adkomst. 4. Kommunen krever at allmennhetens tilgang til friluftsområdet bak boligen skal sikres. Gangstien kan bli brukt av flere. 5. Universell utforming og trygg ferdsel bør vurderes, jf. nasjonal gåstrategi og krav til universell utforming. 6. Tiltaket er så lite at det ikke har reell betydning for nullvekstmålet. Men planen bør likevel vise til statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025) og konstatere at tiltaket ikke strider mot disse. Eventuelle naturfareutredninger bes meldt inn til NVE.	**Forslagsstillers kommentarer** 2. Dagens regulerte gangareal benyttes allerede som kjøreadkomst til tre boliger. Det planlagte tiltaket fører til at ytterligere en bolig vil ha kjøreadkomst via strekningen, og dette vurderes å ha en marginal påvirkning på trafikken. Strekningen reguleres til kjøreveg (KV) i ny reguleringsplan, da dette samsvarer bedre med faktisk bruk. 3. Adkomst til planområdet, og veiens beskaffenhet, er vurdert i planbeskrivelsen. 4. Se kommentaren til Statsforvalteren. 5. Dette er beskrevet i planbeskrivelsen kapittel 6.8. 6. Nevnte planretningslinjer er vurdert i planbeskrivelsen. På bakgrunn av dette er det heller ingen naturutredninger som må meldes inn til NVE.

Oksvikveien veilag, datert 11.02.2026 Veilaget har gjennomført årsmøte der flere temaer ble tatt opp til behandling, blant annet oppstart av dette planarbeidet. Årsmøtet ser positivt på planarbeidet i sin helhet. Vedtektene til veilaget vil oppdateres når reguleringsplanen er godkjent.	**Forslagsstillers kommentarer** Innspillet fra veilaget er notert.
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap datert 05.02.2026 DSB har innsigelseskompetanse etter plan- og bygningsloven i plansaker som berører følgende områder: - Virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter - Transport av farlig gods - Brannsikkerhet herunder tuneller og underjordiske anlegg - Tilfluktsrom (sivilforsvarsdistriktene) Siden Statsforvalteren har et overordnet ansvar for å følge opp samfunnssikkerhet i planer, vil også disse områdene kunne inngå som en del av Statsforvalterens oppfølging.	**Forslagsstillers kommentarer** Planarbeidet berører ikke DSBs ansvarsområder, og nødvendige hensyn ivaretas av Statsforvalter.
Krosnes og Oksviken velforening, datert 16.02.2026 Styret i Krosnes og Oksviken velforening avholdt styremøte den 12. februar 2026. Velforeningen stiller seg bak planinitiativet. Velforeningen ser en endring fra hytte til bolig som en naturlig forlengelse av allerede eksisterende bebyggelse. Det vil være positivt at tilkomst til Kølaberget fra sør forbedres og at det blir merket en tursti over tomten. Den «grønne lungen» mellom Oksvikveien og Krosnes har tidligere vært vanskelig tilgjengelig, noe som har ført til lite bruk.	**Forslagsstillers kommentarer** Innspillet fra velforeningen er notert.
Sissel og Dagfinn Uteng, Vikerveien 14, datert 09.02.2026 Uteng gir sin fulle støtte til Magnus og Ingrid. De gleder seg til byggestart på det unge parets vegne.	**Forslagsstillers kommentarer** Innspillet fra Uteng er notert.

Anne Marie Oxevigen, Vikerveien 4, datert 02.03.2026	**Forslagsstillers kommentarer**
Oxevigen ser det som en selvfølge at Magnus Ekholt skal få komme videre med sitt hus. Oxevigen har ingen innvendinger og ønsker de lykke til videre. De skulle ha sluppet alt det ekstra arbeidet. Velkommen som naboer hele familien.	Innspillet fra Oxevigen er notert.
Trygve Leivestad, Oksvikveien 20, datert 23.02.2026	**Forslagsstillers kommentarer**
1, Som en av de nærmeste naboene ser Leivestad positivt på dette tiltaket. Tomten ligger tett inn mot den øvrige bebyggelsen og eneboligen er også plassert i den enden av tomten som ligger mot øvrig bebyggelse og man beholder vegetasjonen i den delen som grenser inn mot det resterende friluftsområdet. Slik Leivestad ser det vil dette tiltaket derfor i liten grad ha negativ innvirkning på det resterende LNF-området. 2, Leivestad konstaterer at den påbegynte eneboligen er plassert svært diskret i terrenget og skaper derfor svært liten visuell forstyrrelse for omgivelsene. Det er også tatt hensyn til naboeiendommene ved at det blant annet er satt igjen et belte med vegetasjon som vil skjerme mot støy og innsyn for 18A. 3, Anleggelse av tursti vil forenkle tilgjengeligheten av LNF-området for de som bor i denne enden av Oksvikveien, noe Leivestad vil sette pris på. 4, Den foreslåtte omreguleringen vil også gjøre at kjøring til eiendommene 18, 18A og 18B kommer i lovlige former da disse nå kjører på det som faktisk er regulert som gangsti. Leivestad ser det derfor som langt mer hensiktsmessig å omregulere til kjørevei og som nærmeste nabo til denne gangveien har Leivestad ingen innvendinger mot omregulering.	1-3, Forslagsstiller ønsker å etterstrebe å oppnå gode kvaliteter for selve prosjektet som sådan, og med en god tilpasning til omgivelsene. Det er hyggelig at dette er registrert blant naboer. 4, Reguleringsplanen legger opp til at gangveien reguleres til kjøreveg (KV), slik at formålet samsvarer med faktisk bruk av strekningen.
Ove Johansen (ukjent adresse), datert 06.02.2026	**Forslagsstillers kommentarer**
Johansen håper Ingrid og Magnus får kommet i gang med bygging av huset som de har ventet på altfor lenge.	Innspillet fra Johansen er notert.

Åse Elisabeth Nilsen, Vikerveien 6, datert 13.02.2026	**Forslagsstillers kommentarer**
Nilsen håper så inderlig at Magnus får ferdigstilt sin enebolig i Oksvikveien 18 C. Nilsen har ingen innvendinger til byggingen. Bare positivt at eneboligen kommer opp.	Innspillet fra Nilsen er notert.
Turid og Kent Svartdal, Oksvikveien 18, datert 20.02.2026	**Forslagsstillers kommentar**
1, Svartdal er eiere av gnr./ bnr. 53/263 og har bare et spørsmål i forhold til teksten i brevet vedrørende varsel om oppstart av endring av reguleringsplan. Det står at det ikke planlegges nye tiltak på deres eiendom, men at arealet er tatt med siden det er regulert til felles gangareal i gjeldende arealplan. I siste setning står det at plangrensene «kan bli» endret i løpet av planprosessen? Hva betyr det? Er Svartdal sikret at deres eiendom ikke berøres fysisk av endringen og at ikke kommunen i fremtiden kan kreve at det blir gjort fysiske endringer i henhold til reguleringsplanen, hvis det står i den at det er «felles gangarealer». 2, Det er første gang Svartdal har hørt om at «veien» deres er «felles gangareal» og ikke en vei. Trodde kommunen hadde regulert dette til vei den gang alle de tre husene på toppen her ble bygget og solgt av Follo boligbygg som Svartdal kjøpte husene våre av. 3, Men det spiller ingen rolle for Svartdal nå, bare ikke blir overrasket av krav til endringer som koster dem penger. Svartdal er positiv til utbyggingen av huset til Magnus Ekholt og ønsker ikke å stå i veien for at planendringen blir gjennomført slik at de får fullført byggingen av huset sitt, men Svartdal må få bekreftet at ikke kommunen i ettertid vil komme med krav om endring på deres eiendom.	1, HS Arealplan har hatt telefonkontakt med Svartdal, og redegjort for forholdene som fremgår av innspillet. Det er riktig at planområdet kan bli endret underveis i planarbeidet. Arealet vil imidlertid ikke økes, men kan eventuelt innsnevres. Forslagsstiller forstår at dette kan tolkes ulikt. Deres eiendom berøres fordi en mindre del av eiendommen er utilsiktet regulert til gangareal, og det kan være aktuelt å rette opp dette til boligformål som samsvarer med dagens bruk. Reguleringsplanen fører ikke med noen endringer av praktisk betydning for Svartdal. 2, Veistrekningen er faktisk regulert til gangveg i gjeldende reguleringsplan, men dette vil endres til kjøreveg (KV) i ny plan. På den måten vil selve bruken samsvare med reguleringsplanen. 3, Reguleringsplanen vil ikke føre til utilsiktede ulemper for Svartdal.

KU-notat
OKSVIKVEIEN 18 C
DETALJREGULERINGSPLAN

Vurdering av planlagte tiltak etter forskrift om konskvensutredninger (2017-07-01)

Datert 15.10.2025

1. Vurdering av behov for konsekvensutredning etter Forskrift om konsekvensutredninger § 6 og 8

Alle detaljreguleringsplaner skal vurderes opp mot forskrift om konsekvensutredninger, siste versjon (2017-07-01).

§ 6.Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

§ 6 gjelder for planer som fanges opp av kriteriene i Vedlegg I i Forskrift om konsekvensutredninger. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.

Tiltaket fanges ikke opp av noen kriterier i vedlegg I, og skal derfor ikke vurderes etter § 6.

§ 8.Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jfr. vedlegg II.

§ 8 gjelder for reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen

Tiltaket fanges ikke opp av noen kriterier i vedlegg II, og skal derfor ikke vurderes etter § 8. Tiltaket er også vurdert i overordnet plan ved utarbeidelse av kommuneplanens arealdel.

Planlagte tiltak utløser ikke krav om konsekvensutredning.

2. Øvrige avklaringer etter Forskrift om konsekvensutredninger § 9

§ 9. Opplysninger som skal legges frem av forslagsstiller som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter § 11 eller § 12. For planer etter plan- og bygningsloven skal opplysninger etter denne paragrafen foreligge før oppstartsmøte, jf. plan- og bygningsloven § 12-8. For tiltak etter andre lover skal opplysningene foreligge senest ved søknad om tillatelse. Forslagsstiller skal også selv gjøre en foreløpig vurdering av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter § 10. Basert på kjent kunnskap skal det gis en kortfattet beskrivelse av (a-d):

a) Planen eller tiltaket, tiltakets fysiske egenskaper og lokalisering og eventuelle rivningsarbeider:

Innenfor planområdet er det en påbegynt enebolig, samt rester etter tidligere fritidsbolig. Fritidsboliger er/vil i sin helhet saneres, og alt avfall vil behandles i tråd med gjeldende regelverk.

b) Miljøverdier som antas å bli vesentlig berørt og som krever særskilte hensyn:

Det er ikke registrert miljøverdier innenfor- eller i nærheten av planområdet som kan komme i konflikt med planarbeidet.

c) Planens eller tiltakets forventede vesentlige virkninger som følge av reststoffer, utslipp og produksjon av avfall:

Planlagte tiltak at ikke av en slik karakter som forventes å være en vesentlig kilde til forurensing av reststoffer og utslipp. I forbindelse med anleggsarbeider vil gjeldende regler og forskrifter være styrende for håndtering av avfall mv.

d) Forventede vesentlige virkninger som kan følge av bruken av naturressurser:

Planlagte tiltak berører noe skogsareal. Dette er imidlertid av et såpass begrenset omfang, at det ikke kan betegnes som en «vesentlig virkning».

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2026/3557
Dokumentnr.: 2
Løpenr.: 243764/2026
Klassering: K40

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	08.10.2026	104/26

Forvaltningsplan for gås i Østfold 2025-2035

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:
1. Forvaltningsplan for gås i Østfold fylke 2025-2035 vedtas og sendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for godkjenning.
2. Kommunedirektøren gis myndighet til å justere forvaltningsplanen dersom Statsforvalteren krever endringer/tillegg før tillatelse gis.

Sammendrag
Den nye forvaltningsplanen for gås i Østfold (2025–2035) erstatter tidligere Forvaltningsplan for gås (2021-2025) i Fredrikstad kommune. Planen skal bidra til en mer samordnet forvaltning av de økende bestandene av gås. Dette er nødvendig fordi de økende gåsebestandene medfører beiteskader i landbruket og tilgrising av rekreasjonsområder.

Planen beskriver mål og tiltak som jakt, utvidet jakttid, skadefelling og andre skadeforebyggende tiltak. En vedtatt plan vil også gi grunnlag for å søke om utvidet jakttid på grågås i hele Østfold.

Vedlegg

Vedlegg:
1 Forvaltningsplan for gås i Østfold fylke 2025-2035

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Ingen.

Saksopplysninger
Bakgrunn og historikk
Fredrikstads topografi og lange kystlinje gir gode forhold for gåsa, fordi gjess foretrekker våtmarksområder og grønne områder nær vannkanten. I Fredrikstad har vi i dag tre hekkende arter av gjess; kanadagås, grågås og hvitkinngås. I tillegg har vi deler av året store ansamlinger av ikke-hekkende gjess, dette gjelder særlig grågås.

I 2025 ble det igangsatt et arbeid med rullering av forvaltningsplanen for gås i Ytre Østfold (2021–2031). Den 6. februar 2025 inviterte Østfold Bondelag til et samarbeidsforum for gåseforvaltning i Østfold. I møtet kom det frem at samtlige kommuner ønsket en mer samordnet forvaltning av gås i fylket. På bakgrunn av dette ble det tatt initiativ til å utarbeide en felles forvaltningsplan for alle kommunene i Østfold. Utmarksforvaltningen AS har

utarbeidet planen på oppdrag fra kommunene, og arbeidet er finansiert av Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus. Formålet med planen er å sikre en målrettet og kunnskapsbasert forvaltning av gåsebestandene. Planen gjelder for perioden 2025–2035 og vil erstatte tidligere «Forvaltningsplan for gås 2021-2025» i Fredrikstad kommune.

Forvaltningsplanen
Fredrikstad kommune mottar årlig rundt 20 søknader om skadefelling av gås som følge av beiteskader i landbruket. Antall og omfang er økende. Ledere av bondelagene i kommunen melder om stor bekymring for gåsebestandene i kommunen, da gåsa på kort tid kan beite og tråkke ned store områder på kort tid. Avlings- og økonomisk tap er omfattende.

En vedtatt forvaltningsplan for gås er en formell nødvendighet for å kunne tillate utvidet jakttid på grågås i Fredrikstad kommune etter Forskrift om utvidet jakttid på grågås i Moss, Råde, Sarpsborg, Fredrikstad, Hvaler og Indre Østfold kommuner, Viken. Forvaltningsplanen er også et nødvendig styringsdokument for å systematisere det skadeforebyggende arbeidet knyttet til gåseforvaltningen. Dagens forvaltning er preget av begrenset samarbeid og koordinering mellom enkeltgrunneiere og på tvers av kommuner og regionale områder. Planen bygger videre på erfaringer og tiltak som har vært diskutert og prøvd ut gjennom flere år, og er en videreføring av tidligere forvaltningsplaner i regionen.

Forvaltningsplanen beskriver mål, tiltak, roller og ansvar for gåseforvaltningen i Østfold som helhet. Planens mål er blant annet å redusere skader på jordbruksarealer og matproduksjon, styrke organiseringen av gåsejakten, øke avskytningen og legge til rette for økt utnyttelse og omsetning av gåsekjøtt.

Tiltakene i planen omfatter blant annet ordinær jakt, utvidet jakttid, skadefelling, skremmetiltak, bruk av gjerder, etablering av friområder, eggsanking samt tiltak knyttet til salg og næringsutvikling.

Relevante bestemmelser
Forskrift om jakt- og fangsttider samt sanking av egg og dun for jaktsesongene fra og med 1. april 2022 til og med 31. mars 2028 § 3 første ledd bokstav c.

Konsekvenser for sosial bærekraft
Forvaltningsplanen vurderes å ha begrensede konsekvenser for sosial bærekraft. Planen legger til rette for en mer forutsigbar og samordnet forvaltning av gåsebestandene i Østfold. Muligheten for utvidet jakttid på grågås kan bidra til å redusere beiteskader i landbruket, og dermed dempe interessekonflikter mellom landbruksnæringen, forvaltningen og andre brukergrupper.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
a) *Økonomiske konsekvenser – drifts og- og investeringsbudsjett*
   Forvaltningsplanen er et kunnskaps- og styringsgrunnlag for gåseforvaltningen og har ingen direkte konsekvenser for kommunens drifts- eller investeringsbudsjett. Mindre bruk av tid til saksbehandling av skadefellingssøknader på grågås i perioden 21. juli til 10. august vil frigjøre viltforvalters tid til andre oppgaver.

b) *Samfunnsmessige konsekvenser*
   Forvaltningsplanen medfører at kommunens gårdbrukere kan utøve jakt på grågås over aktivt drevet innmark fra og med 21. juli til og med 31. januar. Dette er et verktøy for å begrense avlingstap og begrense bestandens vekst, som igjen vil være nyttig for kommunens produksjon av korn og gras.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Forvaltningsplanen skal bidra til å opprettholde bærekraftige gåsebestander samtidig som negative konsekvenser av høye bestandstettheter begrenses. Tiltak som tidlig jakt, skadefelling og andre bestandsregulerende virkemidler skal gjennomføres innenfor gjeldende regelverk og baseres på kunnskap om bestandssituasjonen.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdert for uttalelser i rådene
Saken er ikke lagt frem for rådene grunnet liten relevans.

Vurdering
Bestandene av de ulike gåseartene er økende både i Europa og Norge generelt, og det felles cirka 1500 grågås og cirka 500 kanadagås årlig i Østfold. I Fredrikstad gir gåsebestanden utfordringer knyttet til tilgrising av rekreasjonsområder og til avlingstap for bønder. Utfordringene med beiteskader kan starte så tidlig som i februar. Hvis planen godkjennes kan Statsforvalteren utvide jakttiden på grågås inntil 20 dager før ordinær jaktstart. I forbindelse med godkjenning av den tidligere forvaltningsplanen for Fredrikstad kommune åpnet Statsforvalteren for utvidet jakttid på grågås for årene 2022-28, i perioden fra og med 21.07 til og med 31.01. Forskriften gjelder for Moss, Råde, Sarpsborg, Fredrikstad, Hvaler og Indre Østfold kommuner. På bakgrunn av at det nå er utarbeidet en felles forvaltningsplan, vil det bli søkt om utvidet jakttid i hele Østfold.

Kommunedirektørens vurdering er at en utvidet jakttid på grågås er nødvendig for å begrense skadeomfanget i avling på fulldyrka mark og å begrense bestandens vekst. Det vil også redusere behovet for å fatte vedtak om skadefelling av gås som gjør skade i perioden 21. juli til 9. august.

Alternative løsninger
Ingen.

Konklusjon
Forvaltningsplan for gås i Østfold 2025-2035 vil bidra til en mer helhetlig forvaltning av gåsebestandene i fylket. Planen anbefales vedtatt og sendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for godkjenning.

Forvaltningsplan for gås i Østfold fylke

2025-2035

Bilde 1: Grågås (Anser anser) i Kallaksjøen den 28 juli 2024, Hæra naturreservat *Copyright: Anders Melland*

Forord

Det 06.02.2025 inviterte Østfold Bondelag til et samarbeidsforum for gås i Østfold. Her ble det klart at samtlige kommuner ønsker en samordnet forvaltning av gås i Østfold. Det ble derfor tatt et initiativ om å lage en felles forvaltningsplan for alle kommuner i Østfold. Planen skal sikre en målrettet forvaltning, slik at skadeavvergende tiltak får god effekt og at avskytningen økes. Denne planen gjelder for årene 2025-2035 og erstatter Forvaltningsplan for gås i Ytre Østfold for Sarpsborg, Hvaler, Moss og Råde kommuner og Forvaltningsplan for gås i Indre Østfold kommune. Det anbefales at planen rulleres ved ny Forskrift om jakt- og fangsttider i 2028 eller ved andre relevante endringer i lovverket.

Erlend T Kvernenes og Elin Kollerud fra Utmarksforvaltningen AS har utarbeidet planen på oppdrag fra kommunene. Arbeidet er finansiert av Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus.

15. desember 2025

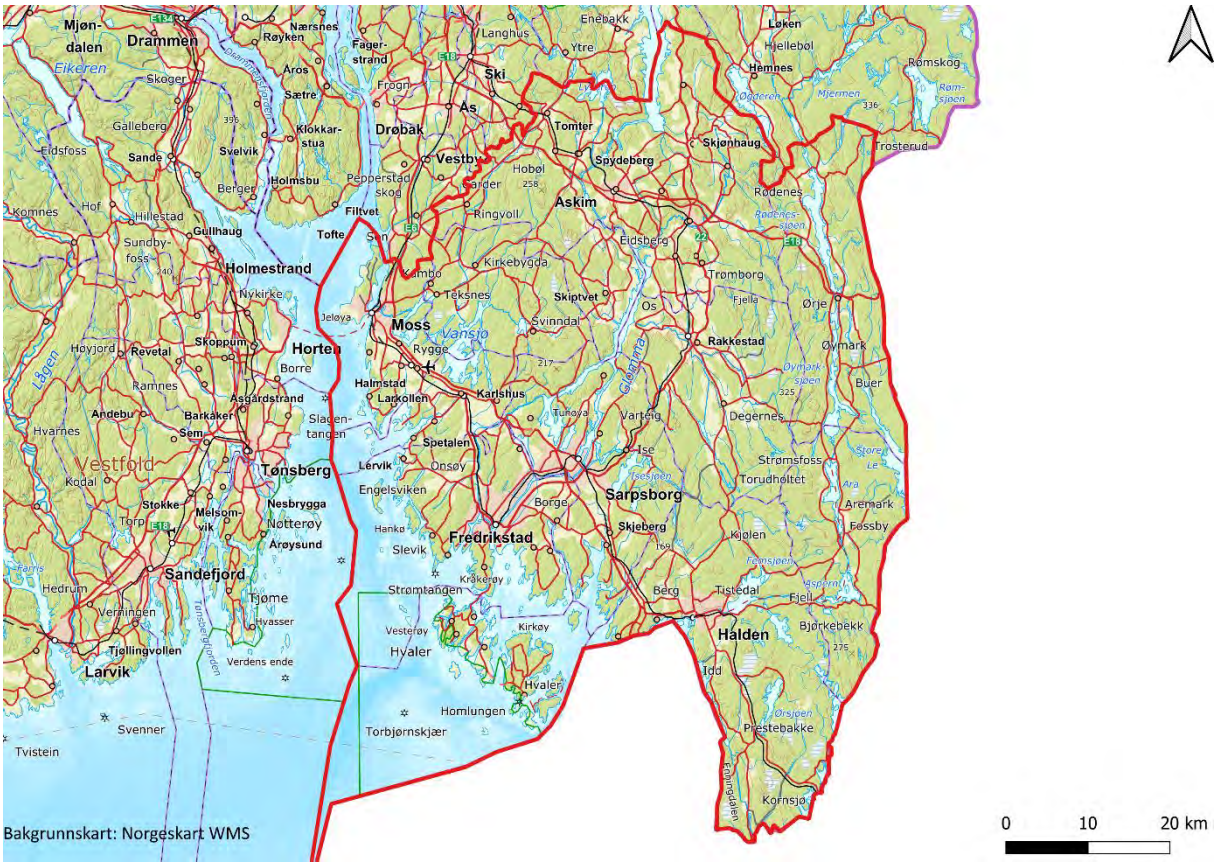
UTMARKS FORVALTNINGEN

Innhold

Forord ii
Områdebeskrivelse 1
Dagens gåsebestand 2
Dagens skadesituasjon 4
Målsetninger 5
Holde skadenivået hos jordbruket på et lavest mulig nivå 5
Redusere utfordringer med gåsemøkk på offentlige arealer og badeplasser 5
Stimulere til en økt organisering av gåsejakt 5
Øke avskytningen i planperioden. 5
Næringsutvikling basert på gås 5
Roller og ansvar 5
Skadeavvergende tiltak 6
Ordinær jakt 6
Organisert jakt 6
Skadefelling 6
Utvidet jakttid 7
Skremming 7
Gasskanon 7
Laser 7
Gjerding/fysiske hindre 7
Permanente friområder 8
Friområder ved jakt 8
Organisert og kontrollert eggsanking 8
Næringsutvikling basert på gås 8
Oppsummering, mål, tiltak og ansvar 9
Vedlegg: 10
Vedlegg 1: Arter – Biologi 10
Vedlegg 2: Forslag til tilrettelegging for effektiv gåsejakt. 12
Vedlegg 3 14
Kilder 16

Områdebeskrivelse

Denne forvaltningsplanen omfatter alle kommuner i Østfold fylke, disse er Aremark, Fredrikstad, Halden, Hvaler, Indre Østfold, Marker, Moss, Rakkestad, Råde, Sarpsborg, Skiptvet og Våler. Østfold er et stort jordbruksfylke og har totalt 760,24 km^2 dyrket mark, av et totalt areal på 4894,06Km^2. Østfold har også en lang kystlinje som huser viktige områder for gjess. I tillegg har Østfold et betydelig antall innsjøer og vassdrag som også er viktige vannforekomster for gjess, henholdsvis 889,82 km^2 av arealet er havflate og 236,03 km^2 er innsjøareal(*09594: Arealbruk og arealressurser, etter arealklasse (km^2) (K) (B) 2011-2025*, .



Bilde 1 Oversiktsbilde av Østfold fylke

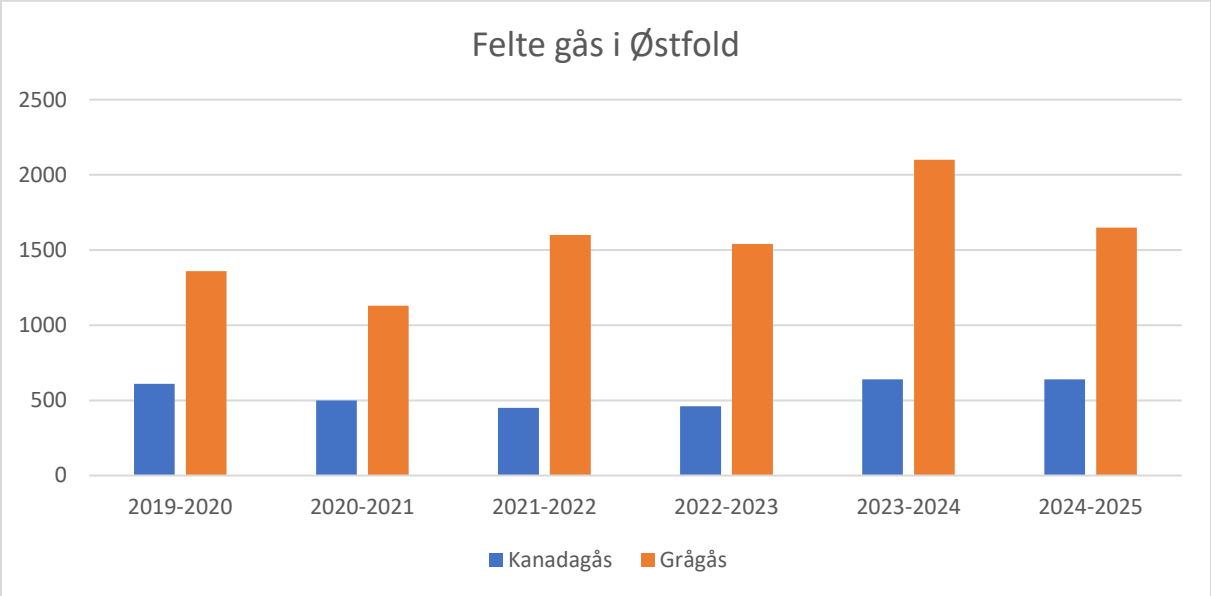
Dagens gåsebestand

Det er vanskelig å estimere bestanden av de ulike gåseartene, da det ikke finnes fullstendige data basert på for eksempel fugletellinger og kartlegging av reir. I tidligere planer har det vært benyttet tall fra høyeste antall observerte gås på kjente lokaliteter der fuglekikkere registrerer deres funn, typisk i naturreservatene. Disse tallene er vanskelig å benytte for å estimere bestanden, men gir et innblikk i at det er mye gås i hele fylket, spesielt under trekket observeres det store flokker på enkelte lokaliteter.

Per i dag (2025) er vi ikke kjent med bestandsestimeringer som kan konkludere med utviklingen til bestanden av de ulike gåseartene i Østfold. Vi har valgt å benytte tilgjengelig data fra kysten i Østfold hvor Norges Jeger og Fiskeforening, Østfold (NJFF) har gjort sjøfugltellinger i perioden 2022 – 2024. Rapporten viser at det de siste årene har vært en vekst i bestanden av Grågås, men for kanadagås og hvitkinngås er det ikke konkludert (Heier, 2025). Statistisk sentralbyrå har en oversikt over antall felte gås for kommunene og viser at avskytningen i Østfold har økt i de senere årene(*Småvilt og rådyrjakt*.

Det felles om lag 1500 grågås i Østfold i året, de siste års avskytning kan tyde på en økende trend. For Kanadagås felles det rundt 500 gås i året, også her er det en økende trend de siste 2 årene. Det er ikke mulig ifra statistikken hos SSB å hente informasjon om jaktinnsatsen i Østfold fylke i samme periode. Dessverre kan vi ikke se jaktinnsatsen opp imot fellinger, og kan derfor ikke si noe om bestanden har økt, eller om dette skyldes økt jaktinnsats.

Det felles flest grågås i Fredrikstad de siste årene med om lag 500 grågås i snitt de siste 4 år og 670 for inneværende år. Fredrikstad er også den kommunen som feller flest kanadagås inneværende jaktår og har felt 170 kanadagås i jaktsesongen 2024-2025.



Figur 2 Felte gås i Østfold samlet for jaktsesongene 2019-2020 til og med 2024-2025.

		2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024	2024-2025
Halden	**Grågås**	40	70	130	40	60	60
	Kanadagås	80	50	60	50	80	60
Moss	**Grågås**	70	70	100	110	140	140
	Kanadagås	..	20	..	..	40	20
Sarpsborg	**Grågås**	410	210	250	280	440	210
	Kanadagås	80	80	110	90	160	110
Fredrikstad	**Grågås**	330	290	550	440	530	670
	Kanadagås	120	70	90	50	40	170
Hvaler	**Grågås**	50	130	190	200	230	150
	Kanadagås	..	20	..	20	:	20
Råde	**Grågås**	90	90	110	150	340	160
	Kanadagås	20	20	20	30	100	50
Våler	**Grågås**	20	..	20	..	20	30
	Kanadagås	..	..	..	..	10	:
Skiptvet	**Grågås**	..	50	70	40	20	10
	Kanadagås	..	30	20	..	:	:
Indre Østfold	**Grågås**	300	110	160	200	230	80
	Kanadagås	190	80	130	100	80	50
Rakkestad	**Grågås**	30	60	..	40	30	80
	Kanadagås	60	100	..	90	60	120
Marker	**Grågås**	20	30	20	20	40	40
	Kanadagås	40	30	20	30	30	30
Aremark	**Grågås**	..	20	..	20	20	20
	Kanadagås	20	..	..	..	40	10

Tabell 3 Antall felte Grågås og Kanadagås i kommunene jaktsesongen 2019-2020 til og med 2024-2025

Dagens skadesituasjon

Beiteskader fra gås kan utgjøre betydelige skader i enkelte områder over hele planområdet. Disse skadene vil gi økonomiske tap for den enkelte skadelidende og vil ofte være knyttet til:

- Tapt avling og/eller forringet avling på grunn av gåsebeite, nedtråkking og ekskrementer.
- Jordarbeiding på areal som er så skadet at det må såes på nytt.
- Tidsbruk og maskinbruk knytt til tiltakene for å forhindre skader.

Gras: De fleste som opplever store økonomisk tap forårsaket av gås har gras til melkeproduksjon. Skadene på gras skjer gjerne etter førsteslåtten, ved at gjessene holder veksten på graset nede, samtidig som ekskrementer skaper problemer med forkvalitet. På sommeren er det stedvis store skader på gras.

Korn: Beiting skjer stedvis i stort omfang på nyspiret åker og en stund fremover, så lenge den er grønn og ikke har begynt å skyte aks. Det observeres også at gåsa eter seg inn fra jordekanten på åker i alle stadier, lander i legde eller tynn grønnmoden åker, samt tråkker ned stående åker. Beiting i legde eller inn fra kanter hvor den klarer å lande, gjør her stor skade da en flokk spiser mye korn på ganske kort tid. Det blir også mye møkk liggende igjen hvis den går og beiter i legde.

Grønnsaker: I grønnsaksproduksjon kan gjess utgjøre et problem ved beiting, nedtråkking og ekskrementer, i hovedsakelig nysådd og nyplantede kulturer. Ved gåsebeiting i grønnsaksproduksjon kan man fort få et stort økonomisk tap, da det er store verdier på små areal. På Jeløy er det observert tap på over en million kroner på en teig med persille, som ble spist helt opp av grågås på et par dager.

Offentlig areal

Det er ikke bare i jordbruksproduksjoner man kan få omfattende problemer med tilstedeværelse av gås. Gås kan opptre i store flokker på friluftsarealer som badestrender, golfbaner og andre grøntområder/parker. Dette kan føre til beiteskader og spesielt tilgrising med ekskrementer, som til sjenanse eller hygienemessige utfordringer for publikum. For å ta vare på allmennhetens interesser er det derfor viktig å overvåke områdene slik at man kan avverge problemer som gjessene gir. Dialog med publikum og rettighetshavere er viktig for å ta utfordringene på et tidlig tidspunkt. Ved å redusere bestanden av gjess vil også problemene på offentlig areal reduseres.

Målsetninger

Hovedmål: Forvalte bestanden av grågås og kanadagås, samt redusere skadene av gås i jordbruket

Dette hovedmålet realiseres gjennom fem delmål

Delmål	**Måloppnåelse**
Holde skadenivået hos jordbruket på et lavest mulig nivå	Redusere bestanden Systematisk arbeid med skadeavvergende tiltak (skremming, jakt) Friområder
Redusere utfordringer med gåsemøkk på offentlige arealer og badeplasser	Gjerding/fysiske hindre Informasjonstiltak
Stimulere til en økt organisering av gåsejakt	Organiserte jaktfelt i samtlige kommuner Årlige samlinger for jegere og grunneiere
Øke avskytningen i planperioden.	Årlig avskytning på 2500 grågås, 1000 kanadagås
Næringsutvikling basert på gås	Salg av gåsejakt, og eventuelt overnatting Salg av gåsekjøtt

Roller og ansvar

Det er nødvendig med et koordinert samarbeid mellom flere aktører, dersom man skal forvalte gåsebestanden og minimere skadene i jordbruket. Det er først og fremst grunneiere som er skadelidte når det gjelder utfordringene som gåsa gir. I de fleste tilfeller er det avgjørende med et utstrakt grunneiersamarbeid for å løse disse utfordringene. Grunneiersammenslutningene kan ta en rolle i å stimulere til økt grunneierorganisering og hensiktsmessige jaktfelt med tilhørende jaktlag.

Det er også avgjørende med gode gåsejegerne, som har nødvendig utstyr, kunnskap og forståelse om effektiv jaktutøvelse. Kurs og kompetanseheving er et vesentlig virkemiddel.

Kommunene har førstelinjetjeneste for viltforvaltning og kjenner dessuten innbyggernes behov og ønsker. Kommunene har eierskapet til denne forvaltningsplanen og er saksbehandlere på søknad om skadefelling av grågås og hvitkinngås.

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Akershus og Oslo er saksbehandler på søknad om tidligjakt av grågås og har ansvar for å følge opp naturreservatene med eventuelle skjøtselsplaner. Naturreservatene fungerer som friområder for gås og er dermed viktige som tiltak i gåseforvaltningen.

Skadeavvergende tiltak

Erfaringer fra tidligere planarbeid tilsier at tiltak må settes i system for å få god effekt. Tilfeldige og ukoordinerte tiltak fører i de fleste tilfeller til at gjessene flytter seg kun til et tilgrenset område og ønsket effekt uteblir. Det har de siste årene vært forsøkt en rekke tiltak, men fortsatt gjenstår en del arbeid med organisering av gåsejakt, og en systematisk jobbing med skadeavvergende tiltak.

Skadeavvergende tiltak har til hensikt å skremme eller holde gjess fysisk unna de mest sårbare områdene. Skadeavvergende tiltak som ikke innebærer å felle gjess, kan benyttes på alle gåsearter. Fredede gåsearter kan derimot ikke felles.

Ordinær jakt

Ordinær jakt skal være det viktigste tiltaket for å forhindre utfordringene med gås. Effektiv gåsejakt krever gode gåsejegere, spesialisert utstyr og god planlegging. Erfaring tilsier at effektiv jakt er avhengig av tidsbegrenset jakt etterfulgt av korte perioder på 2-3 dager med jaktfri og at det er et fåtall jaktlag som jakter samtidig. Ordinær jakt foregår i perioden 10. august-23. desember(*Forskrift om jakt- og fangsttider samt sanking av egg og dun for jaktsesongene fra og med 1. april 2022 til og med 31. mars 2028 - Lovdata*, 2025.).

Organisert jakt

For at gåsejakta skal være effektiv, krever det god organisering. Mye av gåsejakta som foregår i dag er delvis eller ikke organisert og organisert jakt bør derfor være et økt fokus i årene fremover hos kommunene i Østfold. Planområdet er et felles forvaltningsområde for gås, men selve jaktorganiseringen må gjøres lokalt i mindre jaktfelt, bestående av en eller få eiendommer. Jaktfeltene samarbeider om regler og overordnete mål, mens tilrettelegging og eventuelt salg av jakta skjer på jaktlagnivå. Flere tips til organisert gåsejakt, finnes i (*Veileder - Jaktområder for gås.pdf*, 2015.)

Skadefelling

All skadefelling av vilt er siste utvei, og skal kun utføres når vilkårene i Viltforskriften er oppfylt. Tidligere er det søkt om skadefelling hos enkelte kommuner i Østfold.

Det må søkes kommunen om skadefelling av grågås og hvitkinngås og det bør lages digitale søknadskjema i hver kommune.

Dette skal være med i en søknad om skadefelling:

- Konkrete beskrivelser av situasjonen og skadeomfanget.
- Beskrivelse av hvilke tiltak som er gjort for å forebygge skader. Tiltakene skal stå i stil til skadeomfanget eller skaderisikoen.
- Anslag over økonomisk tap som følge av skadene.
- Eventuell henvisning til tidligere års erfaringer med skader, tap og risiko, samt kostnader og arbeid knyttet til skadeavvergingsforsøk.
- Antall gås observert på arealet som har fått skade og antall dager/ganger gås har blitt observert på arealet
- Hvilke skadeforebyggende tiltak er blitt forsøkt
- Hvilken gåseart og antall individer det søkes om skadefellingstillatelse til

- Hvilket tidsrom det søkes om å få gjennomføre skadefelling
- Søkers navn, kontaktopplysninger og gårds- og bruksnummer

Utvidet jakttid

Fylkeskommunen har fått myndighet til å utvide jakten på kanadagås med inntil 15 dager i forkant av ordinær jakttid, og inntil 2 måneder i etterkant.

Statsforvalteren har myndighet til å starte jakta på grågås inntil 20. Dette krever at en lokal forvaltningsplan for grågås foreligger og at planens faglige innhold er godkjent av Stasforvalteren.

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus har i forskrift for årene 2022-28 fastsatt jakt på grågås fra og med 21.07 til og med 31.01. Forskriften gjelder for Moss, Råde, Fredrikstad, Hvaler og Indre Østfold kommune. Resterende kommuner søker derfor om utvidet jakttid på grågås, slik at forskriften skal gjelde for hele planområdet.

Skremming

Skremming kan ha effekt dersom det gjøres systematisk og jevnlig. Erfaringer fra Danmark viser at skremming i form av personer som skremmer opp gjessene i kombinasjon med skadefelling virker særlig godt, da gjessene på denne måten lærer at skremmingen utgjør en reell fare. Grunneiere bør gå sammen om felles skremming for å dekke et stort nok område og for å kunne utføre tiltaket jevnlig.

Gasskanon

Gasskanon er forsøkt av flere bønder i varierende omfang, i både korn- og grasproduksjon. Kanonene holder gåsa vekk fra jordet i et par dager, før gåsa lærer seg at det ikke er farlig. Det er forsøkt å flytte kanonene rundt, med noe hell. Gasskanon skaper en del konflikter med naboene rundt, da det gir flere høye smell tidlig på morgenen når gjessene kommer.

Laser

Erfaringer fra Fredrikstad kommune viser at bruk av laser kan gi gode resultater. Det må benyttes gjentatte ganger, men til slutt velger gåsa andre områder å være på. Det viser seg at laseren fungerer best når det ikke er for mye sollys(*forvaltningsplan-for-gaas-2021-2025.pdf*, 2021.). Strålevernforskriften setter reguleringer i bruk og innehav av laser. De som skal bruke laser til skremming av gås må ha opplæring og tillatelse til bruk.

Gjerding/fysiske hindre

Flere av kommunene eller grunneiere i planområdet har benyttet dette, med god effekt. For at gjerding skal ha god effekt er det viktig at det gjerdes i perioden hvor gjessene enten myter (juni/juli) eller har unger som ikke er flygedyktige enda. Gjerdet trenger ikke være høyere enn 70-80 cm for å ha god effekt.

Gjerding bør vurderes som skadeforebyggende tiltak på arealer hvor gjessene går opp fra vannet i myteperioden eller når ungene ikke er flygedyktige enda.

Permanente friområder

Friområder må være attraktive både som hvileområde og beiteområder. Naturreservater er ofte gode hvileområder, men kan også bli gode beiteområder hvis de blir skjøttet. Dette er områder gåsa kan oppholde seg i uten at den kommer i konflikt med andre interesser.

Friområder ved jakt

Friområder ved organisert jakt trenger ikke å være permanente og kan variere mellom år eller i løpet av sesongen. Friområder bør brukes som virkemiddel i organisert jakt, der man lar gåsa være på et jorde i noen dag før man starter jakta. På denne måten vil gåsa føle seg trygg og fører ofte til at jegerne tar ut et større antall gjess.

Organisert og kontrollert eggsanking

Gåsebestanden kan reduseres over tid, ved å plukke egg fra vært reir. Egg skal ikke punkteres, men fjernes. Det må ligge igjen minst to egg i hvert reir, for å unngå at gåsa legger egg på nytt.

Det er foreløpig ikke gjort en kartlegging av hekkeplasser for kanadagås og grågås. Med en god oversikt over de viktigste hekkeplassene, kan man med grunneiers tillatelse planlegge en større eggsankingsinnsats. I reservater må det søkes Statsforvalteren om tillatelse.

Grunneier eller bruker kan sanke egg fra grågås frem til 15. april og på kanadagås frem til 1. september.(*Forskrift om jakt- og fangsttider samt sanking av egg og dun for jaktsesongene fra og med 1. april 2022 til og med 31. mars 2028 - Lovdata*, 2025.).

Næringsutvikling basert på gås

Gås virker å være et yndet jaktobjekt, men per i dag er områdene gåsa oppholder seg i ikke godt nok organisert når det gjelder grunneiersamarbeid og jaktlag. Det er derfor potensial for økt næringsutvikling basert på salg av jakt. I tillegg har gåsekjøtt et potensiale for salg, men som hos de andre viltartene er disse underlagt et regelverk for omsetning.

«Tilfeldig omsetning» er et unntak fra regelverket om at alt kjøtt som blir omsatt skal kontrolleres av Mattilsynet. Tilfeldig omsetning er ikke planlagt og skjer ikke regelmessig, det gjelder også eventuelt kjøtt som blir gitt bort og et slikt salg kan ikke annonseres på noen måte. Det andre alternativet man har for omsetning av kjøtt fra gås er å levere til et godkjent viltbehandlingsanlegg hvor kjøttet blir kontrollert av Mattilsynet(*Krav når viltkjøtt skal seljast eller givast bort*, 2025).

Ved vellykkede jakter hvor man skyter et stort antall gås, bør man levere til godkjent viltbehandlingsanlegg, da et stort antall gås trolig ikke er i henhold til hva som menes med «tilfeldig omsetning».

Oppsummering, mål, tiltak og ansvar

Delmål	Tiltakstype	Måloppnåelse	Ansvar
Holde skadenivået hos jordbruket på et lavest mulig nivå.	Ordinær jakt Tidligjakt Skremming Laser Gasskanon Friområder Eggsanking	Bestandsestimering Skadeundersøkelse hos berørte grunneiere Følge med på jaktstatistikken	Grunneiere, jegere, skadelidte, kommunen
Redusere utfordringer med gåsemøkk på offentlige arealer og badeplasser.	Skremming Gjerding/fysiske hindre Friområder	Dialog med grunneier/skadelidte	Grunneier/skadelidte
Stimulere til en økt organisering av gåsejakt.	Organisert jakt Midlertidige friområder	Organisere jaktfelt i samtlige kommuner Årlige samlinger for grunneiere og jegere	Grunneiersammenslutninger og Jegersammenslutninger
Øke avskytningen i planperioden.	Ordinær jakt Tidligjakt	Årlig avskytning på 2500 grågås 1000 kanadagås	Jegere Grunneiere
Næringsutvikling basert på gås	Organisert jakt	Salg av jakt Salg av gåsekjøtt	Grunneiere

Tabell 1 Oversiktstabell over delmål, tiltakstype, måloppnåelse og ansvar

Vedlegg:

Vedlegg 1: Arter – Biologi

Grågås

Grågås hekker hovedsakelig i tilknytting til saltvann på holmer og øyer langs kysten, men kan har de siste årene begynt å hekke også i innlandet. Reiret plasseres oftest skjult i takrør eller lavt kratt/busksjikt eller på lave grasbevokste holmer, langt ut i fjorden. Grågåsa legger som regel 4-6 egg i månedsskiftet mars/april i våre områder, og ruges i 28-29 døgn av hunnen. Hannen oppholder seg gjerne i nærheten av reiret, men vokter det ikke slik som andre gåsearter. Gåseungene blir flyvedyktige ved omlag 10 uker, og" familien" holder sammen til neste års hekking.

Grågåsa beiter hovedsakelig gras og urter, og har vesentlig kortere nebb enn andre gåsearter som beiter på vannplanter. Jordbruksvekster er en viktig del av matfatet. Grågåsa kan dog også beite relativt hardt på vannplanter, ved at de tar nye skudd effektivt.

Dagens norske høstbestand blir vurdert til om lag 100 000 individer.

Jakttiden er 10.8-23.12.

Kanadagås

Kanadagåsa er vår største gåseart, med en høyde på 90-100 cm, og et vingespenn på 160-175 cm.

Kanadagås hører opprinnelig hjemme i Nord-Amerika, men ble tidligere satt ut som jaktvilt. De første kanadagjessene ble satt ut på Nesodden i 1936, og er seinere satt ut en rekke steder.

I Norge hekker hovedsakelig kanadagåsa i innlandet, gjerne ved næringsfattige skogsjøer, men hekking i skjærgården er også relativt vanlig. Kanadagåsa bygger reir på ei tue, en lav holme eller helt ubeskyttet på en åpen eng eller myr. Hunnen legger 4-6 egg, og ruger eggene aleine i om lag en måned. Ungene er flyvedyktige ved om lag 2 måneders alder.

Utover høsten trekker de fleste kanadagjessene ut mot kysten, eller mot større vann i nærheten av landbruksarealer.

I 1999 ble bestanden anslått til noe mer enn 15 000 fugl i Norge. Kanadagåsbestanden i Norge virker ikke å være i særlig vekst nå, da avskytningen har vært relativt stabil de siste årene.

Jakttiden er 10.8-23.12

Kortnebbgås

Kortnebbgåsa er 65-75 cm høy og har et vingespenn på 135-160cm.

Kortnebbgåsa hekker på Svalbard, og passerer Norge på vår- og høsttrekket. Hekkingen foregår gjerne i kolonier på klippehyller, i fjellskrenter eller i rasområder.

Det er om lag 81 500 individer i vinterområdene (2013).

Jakttiden er 10.8-23.12.

Hvitkinngås

Hvitkinngåsa er om lag 60-70 cm høy, og har et vingespenn på 130-145 cm.

Hvitkinngåsa hekker opprinnelig i Arktiske strøk, i Russland, Grønland og Svalbard. Hekkingen foregår på lave holmer eller i det lave tundragraset. Siden 1980-tallet har hvitkinngåsa hekket i Indre Oslofjord, også langs Østfoldkysten. Bestanden i Oslofjorden er økende, og det utføres en rekke tiltak for å redusere bestanden i Indre Oslofjord. Det er anslått i overkant av 200 par i Indre Oslofjord, og om lag det samme i Ytre Oslofjord (tall fra 2016). Tellinger fra de siste 3-4 årene viser over 500 par i Ytre Oslofjord.

Dietten består hovedsakelig av lavt gras.

Tellinger i overvintringsområdene viser om lag 23000 individer på Svalbard (Spitsbergen).

Det er ikke jakt på hvitkinngås, da den er fredet gjennom Bonn-konvensjonen.

Andre mindre vanlige gjess

Ringgås

Ringgåsa ses kun sporadisk hos oss. Hekkingen foregår på blant annet Grønland og Svalbard.

Bestanden teller om lag 7000 individer (2009).

Det er ikke jakt på Ringgås, da den er fredet gjennom Bonn-konvensjonen.

Sædgås

Sædgåsa hekker gjerne på oversvømte enger eller på myrer og i sumpdammer på taigaen. De 4-6 eggene ruges i 27-29 dager, og hannen vokter eggene sammen med hunnen. Gåseungene blir flyvedyktige ved om lag 8-10 uker.

Sædgåsa lever, som grågåsa, av gras og urter, samt jordbruksvekster.

Dagens sædgåsbestand er beregnet til ca 60 000 individer på verdensbasis.

Det er ikke jakt på Sædgås.

Vedlegg 2: Forslag til tilrettelegging for effektiv gåsejakt.

For at gåsejakten skal være effektiv, sikker og gi resultater bør det tilrettelegges. Grunneieren kan tilrettelegge for jakten slik at det blir enklere for jegeren, men også enklere for grunneieren å vite hvor jegerne sitter og hvilken retning jegeren skyter.

Kart:
Kart over teigene med hvor jakten kan foregå, med klare inntegnete grenser mot nabo teiger det ikke skal jaktes på. Dette gjør det lettere for jegeren å sette seg på riktig teig, samt reduseres sjansen for å skyte fugl over annen manns eiendom.

Parkering:
Avtale om hvor jegeren kan parkere gjør at grunneieren til enhver tid om det er jegere til stede eller ikke. Parkeringen må være slik at bilen ikke stikker seg for gåsa, slik at gåsa skjønner at det er noe unormalt. Parkeringen bør tegnes inn på kartet.

Avtalte skyteretninger
Ved å tegne inn sikre skyteretninger på kartet, eller usikre skyteretninger, blir jakten tryggere for grunneieren og andre rundt. Anbefalt sikkerhetsavstand med dagens gåseammunisjon varierer med haglmateriale og størrelse, men 300 meter er en god tommelfingerregel.

Informasjon til jegeren
Å gi informasjon til jegeren om når gåsa er til stede, samt trekkmønsteret gjør jakten mer effektiv. Det er viktig å jakte fra det jordet gåsa skal ned på, eller jakte under fuglen (under der den trekker forbi). Svært gode gåsejegere trenger gjerne bare å ligge under trekkruten til fuglene for å lokke de ned på lokkefuglene og inn på haglehold.

Informasjon til naboer
Det er viktig å informere naboer og andre brukere av området om hvilke dager det skal jaktes på, da gåsejakta foregår tidlig på morgenen.

Høyere stubb/sette igjen korn
Det er svært viktig med god kamuflasje på gåsejakt, og dagens" layout blinds" hjelper jegeren med å kamuflere seg godt. Likevel er det ikke nok å legge ut blindsen midt på jordet når det er stubb der. Blindsen vil da kaste skygger og bli synlig for gåsa. For å tilby jegeren et godt utgangspunkt for skjul er det en fordel om halmen ikke snittes, stubben gjøres høyere noen steder og/eller det settes igjen felter med korn som uansett ikke gir all verdens utbytte. Det være seg felter med mye ugras, bløte områder, skyggefulle jordekanter etc. Jegeren kan også benytte jordekantene som skjul, bare jordekanten ikke består av trær. Gåsa liker ikke å lande i nærheten av trær, men grasvegetasjon bryr gåsa seg lite om.

Grave groper
Den beste formen for kamuflasje under gåsejakt er en kombinasjon av" layout blinds" og gravde groper omtrent midt på jordet. Gropene graves etter tresking slik at blindsen går nedi gropa. Toppen på blindsen bør ligge jevnt med jordet. Dette kan anses som et ekstremt tilretteleggingstiltak, men å lage slike groper omtrent midt på jordet kan gi gåsejegeren svært gode resultater. Gropene bør graves enten med engang etter tresking og fylles igjen med halm, eller graves kvelden før selve jakten. Jorda fra gropa må kjøres vekk fra jordet så ikke gåsa fatter mistanke.

Friområder

For at friområder skal fungere må de være attraktive både som hvileområde og beiteområder. Naturreservater er ofte gode hvileområder, men kan også bli gode beiteområder hvis de blir skjøttet. Dersom naturreservater skal skjøttes må dette gjøres i samarbeid med vernemyndighetene, og man må også ta hensyn til hva som var formålet til vernet av naturreservatet. For opprettelse av friområder lokalt for å få til effektiv gåsejakt i et område må man ha planer om

Friområder trenger ikke å være permanente, i de tilfellene hvor man har organisert jakt over et visst område er det ofte nok at man lar gåsa være på et jorde i noen dag før man jakter og ikke jakte på de nærliggende jordene noen dager etter at man har jaktet. På denne måten vil gåsa føle seg trygg og ikke sette trekket i gang tidligere. Dermed kan man etter noen dager jakte på nytt. Denne metoden fører til at man kan ta ut et større antall gås og dermed redusere bestanden.

Vedlegg 3

Ordinær jakttid for gåseartene grågås, kortnebbgås og kanadagås er 10.8 – 23.12. (Det er ikke jakt på hvitkinngås.

Fylkeskommunen har fått myndighet til å utvide jakten på kanadagås med inntil 15 dager i forkant av ordinær jakttid, og inntil 2 måneder i etter kant. Det skal tas særlig hensyn til om utvidet jakt på Kanadagås vil komme i konflikt med utøvelsen av jakt på grågås.

Statsforvalteren har myndighet til å starte jakta på grågås inntil 20 dager hvor av de første 5 dagene kun skal jaktes på flygende gås over innmark. Dette krever at en lokal forvaltningsplan for grågås foreligger og at planens faglige innhold er godkjent av Stasforvalteren.

Statsforvalteren kan i områder med lokal forvaltningsplan utvide jaktiden på grågås til og med 31 januar.

Fra forskriften om jakttider:

Det er sterkt ønskelig at grunneierne organiserer og tilrettelegger jakta slik at uttaket optimaliseres og skadeomfanget minimaliseres. Så langt som mulig bør det også legges til rette for salg av jaktkort. God organisering gir sikrere jakt.

Formålet med å starte jakta på grågås tidligere er:

1. *bygrense skadeomfanget på dyrka mark*
2. *regulere bestanden ved at jaktuttaket økes ved:*
    a. *at jakta kan foregå over en lenger periode før gjessene trekker sørover.*
    b. *Å felle flere ikke-hekkende gjess.*

En forutsetning for å forskriftsfeste tidligere jaktstart er at det ikke drives utstrakt skadefelling på våren.

Dersom det blir åpnet for tidligere jaktstart på grågås, skal det kun jaktes innenfor et tidsrom 24.00-10.00 eller 16.00-22.00.

Dersom det blir søkt om og åpnet for tidligjakt i våre områder, er det jakt på morgenen som har vist seg å være mest effektiv. Jakt om morgenen gjelder i tidsrommet 2400-1000 i våre områder.

Felling av vilt som utgjør skade kan etter søknad felles også utenfor ordinær jakttid (Forskrift om Skadefelling med mer (viltforskriften). For grågås og hvitkinngås (For hvitkinngås i fylkene Viken, Innlandet, Vestfold og Telemark, og Agder) skal det søkes kommunen. For kortnebbgås må det søkes til Statsforvalteren For å få tillatelse til skadefelling skal skadene oppstå først, skadene skal være av økonomisk betydning og det skal være utført andre skadereduserende tiltak først. Søknaden til kommunen eller Statsforvalteren skal være skriftlig. Skadefelling kan utføres av grunneier og forpakter, eller andre på vegne av disse.

For kanadagås og stripegås kan skadefelling etter den skadelidende gjennomføres. Den skadelidte skal uten ugrunnet opphold rapportere om uttaket til kommunen med opplysninger om antallet individer, art og hvilken skade som var grunnlaget for uttaket. Dette er nytt i viltforskriften fra 2020.

I Viltforskriften kom det også bestemmelser som sa at det ikke skal benyttes lokkemidler ved skadefelling av fugl og at Retten til å gjennomføre skadefelling ikke kan selges eller tilbys andre mot vederlag.

Hvilke vurderinger må grunneier/bruker gjøre i forbindelse med gjennomføring av skadefelling av kanadagås (og stripegås) etter egen vurdering:

Den som har beslutningsmyndighet etter § 3-4 til § 3-6 kan etter søknad gi tillatelse til uttak for å stanse eller avverge skade hvis følgende vilkår er oppfylt:

a. Skaden er eller kan bli av vesentlig økonomisk betydning.

b. Skadeforebyggende tiltak er i rimelig utstrekning forsøkt, vurdert ut fra hvilke verdier som skal beskyttes og kostnadene ved alternative tiltak.

c. Uttaket rettes mot skadegjørende individ.

d. Uttaket er egnet til å stanse eller vesentlig begrense skadesituasjonen.

e. Uttaket ikke truer bestandens overlevelse.

Dersom mordyr avlives i yngletiden, skal avkommet om mulig også avlives.

Kilder

09594: Arealbruk og arealressurser, etter arealklasse (km^2) (K) (B) 2011-2025. (u.å.). Hentet 12. desember 2025, fra https://www.ssb.no/statbank2/table/09594

Forskrift om jakt- og fangsttider samt sanking av egg og dun for jaktsesongene fra og med 1. April 2022 til og med 31. Mars 2028—Lovdata. (u.å.). Hentet 12. desember 2025, fra https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2022-01-21-128

Forvaltningsplan-for-gaas-2021-2025.pdf. (u.å.). Hentet 12. desember 2025, fra https://www.fredrikstad.kommune.no/media/lo1i21wz/forvaltningsplan-for-gaas-2021-2025.pdf

Heier, O.-H. (2025). *Sjøfugltellinger på Østfoldkysten 2022-2024*.

Småvilt og rådyrjakt. (u.å.). SSB. Hentet 9. desember 2025, fra https://www.ssb.no/jord-skog-jakt-og-fiskeri/jakt/statistikk/smavilt-og-radyrjakt

Veileder—Jaktområder for gås.pdf. (u.å.). Hentet 12. desember 2025, fra https://nettbutikk.bondelaget.no/files/norgesbondelag/Documents/Vedlegg/Veileder%20-%20Jaktomr%C3%A5der%20for%20g%C3%A5s.pdf

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2025/82117
Dokumentnr.: 19
Løpenr.: 10782/2026
Klassering: 425/592

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	08.10.2026	105/26

Hulda Bergmanns vei 19 - Eiendom 425/592 - Etablering av stikkledninger

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, gis det dispensasjon fra kap. 26 bokstav j) i kommuneplanen for Fredrikstad kommune 2023-2025, planID 913, for allerede etablerte stikkledninger innenfor arealformålet avsatt til fritidsbebyggelse, fram til hytteveggen på Hulda Bergmanns vei 19, innenfor hyttefelt Midtre Langøya og Enhuskilen.
2. Vilkår for dispensasjon:
    - Terreng og vegetasjon skal opprettholdes og vedlikeholdes på en slik måte som sikrer at hensyn til kyststi, friluftsliv, natur og landskapskvaliteter ivaretas.

Sammendrag

Det ble i delegert vedtak nr. 1837/25 av 12.12.25 gitt tillatelse til oppføring av ny hytte og etablering av stikkledninger på eiendommen 425/592 innenfor hyttefeltet Midtre Langøya og Enhuskilen. I vedtaket ble det uttrykkelig presisert at irreversible terrenginngrep, herunder sprenging, splitting og skjæring av fjell, ikke var tillatt.

På bakgrunn av opplysninger mottatt i forbindelse med gjennomføringen av tiltaket, ba bygningsmyndighetene i e-post av 24.04.26 om en redegjørelse for hvorvidt det var utført slike terrenginngrep på eiendommen. I e-post av 29.04.26 ble det opplyst at det var gjennomført sprengningsarbeider i forbindelse med oppføring av hytta og etablering av stikkledninger. Arbeidene er dermed utført i strid med den gitte tillatelsen.

JHB Hus og Hytter AS har, på vegne av Knut Rune Bøe, innsendt søknad om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse kapittel 26 bokstav j), som fastsetter at irreversible terrenginngrep som sprenging, splitting og skjæring av fjell ikke tillates, og at naturlig terreng samt stedegen og skjermende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

Kommunedirektøren anbefaler at planutvalget godkjenner søknaden.

Vedlegg

1 Oversiktskart - Hulda Bergmanns vei 19
2 Tillatelse - Oppføring av ny hytte, samt etablering av stikkledninger - Hyttefelt Midtre Langøya og Enhuskilen - Eiendom 425/592
3 Tilbakemelding - Hulda Bergmanns vei 19 - Eiendom 425/592
4 Svar på e-post av 29.04.26 - Hulda Bergmanns vei 19 - Eiendom 425/592
5 Uttalelse til søknad om dispensasjon for etablering av stikkledninger - eiendom 425/592
6 Uttalelse - etablering av stikkledninger - eiendom 425/592 - Hulda Bergmanns vei 19
7 Søknad om dispensasjon

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Se sak 2025/35608 Elements.

Saksopplysninger
Det søkes om
Det ble i delegert vedtak nr. 1837/25 av 12.12.25 gitt tillatelse til oppføring av ny hytte og etablering av stikkledninger for vann- og avløp på eiendommen 425/592 innenfor hyttefeltet Midtre Langøya og Enhuskilen. I tillatelsen ble det uttrykkelig lagt til grunn at irreversible terrenginngrep, herunder sprenging, splitting og skjæring av fjell, ikke skulle gjennomføres.

Etter at arbeidene var igangsatt, fremkom det opplysninger som ga grunnlag for å undersøke om det var foretatt terrenginngrep i strid med den gitte tillatelsen. I e-post av 24.04.26 ble det derfor bedt om en redegjørelse for hvorvidt det var utført irreversible terrenginngrep i forbindelse med oppføring av hytta og etablering av stikkledningene.

Av redegjørelse, mottatt 29.04.26, fremgår det at det er gjennomført sprengningsarbeider på eiendommen. Kommunedirektøren legger til grunn at det er utført irreversible terrenginngrep som ikke er i samsvar med forutsetningene i tillatelsen av 12.12.25.

Som følge av de utførte arbeidene er det fremmet søknad om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse kap. 26 bokstav j), som fastsetter at irreversible terrenginngrep, som for eksempel sprenging, splitting og skjæring av fjell, ikke tillates. Bestemmelsen presiserer videre at naturlig terreng samt stedegen og skjermende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

Kort historikk og bakgrunn for søknaden
Hyttefeltet Midtre Langøya og Enhuskilen ble regulert i 1987, og deler av området er allerede utbygd. I vedtak av 16.12.24 ble det gitt dispensasjon fra reguleringsplanens formål friluftsområde for etablering av vann- og avløpsanlegg, adkomst mellom regulert parkeringsplass og adkomstkorridor, samt midlertidig masselagring i anleggsperioden.

Dispensasjonen ble gitt på vilkår om blant annet at naturinngrepene skulle begrenses til et minimum, at kyststien skulle opprettholdes eller eventuelt legges om innenfor friområdet, og at adkomstkorridorene skulle opparbeides med grus og ikke utvikles til bilveier.

Det ble senere gitt dispensasjon for etablering av parkeringsplasser innenfor området, jf. vedtak av 26.02.26, samt behandlet og godkjent søknader om oppføring av nye hytter og etablering av stikkledninger til de enkelte tomtene. Sakene ble oversendt Teknisk forvaltning Kommunalteknikk (VA) til uttalelse, hvor det blant annet ble lagt til grunn at området skulle bygges ut i tråd med en samlet VVA-plan, og at vann- og avløpsledninger skulle legges frostfritt eller sikres mot frost, med tilstrekkelig overdekning og uten å være synlige eller til sjenanse for omgivelsene.

I tillatelsene til oppføring av hytter og etablering av stikkledninger, ble det uttrykkelig presisert at irreversible terrenginngrep, herunder sprenging, splitting og skjæring av fjell, ikke var tillatt.

Kommunedirektøren har imidlertid mottatt opplysninger om at det likevel er gjennomført sprengningsarbeider på flere av eiendommene, bl.a. Hulda Bergmanns vei 19.

Kommunedirektøren legger til grunn at det er utført irreversible terrenginngrep som ikke er i samsvar med forutsetningene i de gitte tillatelsene.

Planstatus
Eiendommene er regulert iht. reguleringsplan for Midtre Langøya og Enhuskilen, planID 250, med formål fritidsbebyggelse, der planen er vedtatt i 1987, mens kommuneplanen for

Fredrikstad kommune, planID 913, viser område avsatt til nåværende fritidsbebyggelse, med hensynssone H530, friluftsliv.

Søknad om dispensasjon
Etablering av stikkledninger, som beskrevet, vil være avhengig av at det søkes om og innvilges dispensasjon fra kap. 26 bokstav j).

Søker opplyser at stikkledningene til vann- og avløpsanlegget inngår som en nødvendig del av den samlede VA-utbyggingen i hyttefeltet Midtre Langøya og Enhuskilen, og at tiltaket er nødvendig for å etablere en forskriftsmessig vann- og avløpsløsning for fritidsbebyggelsen. På grunn av stedlige terrengforhold med bart fjell og begrensede løsmasser har det vært nødvendig å foreta begrenset sprenging og bearbeiding av fjell for å etablere ledningene med tilstrekkelig dybde og fall.

Det vises til at terrenginngrepet er begrenset til en smal ledningstrasé, at inngrepet ikke innebærer ny arealbruk eller varige hindringer for allmennhetens ferdsel, og at området er tilbakefylt og skal istandsettes slik at naturpreget i størst mulig grad gjenopprettes. Søker vurderer at hensynene bak kommuneplanbestemmelsen derfor ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Videre fremheves det at den valgte løsningen med selvfallsledning er den mest hensiktsmessige både teknisk, driftsmessig og miljømessig. Alternativet med pumpeanlegg ville medført større teknisk kompleksitet, økt energibruk og større driftsbehov gjennom anleggets levetid.

Søker legger også vekt på at tiltaket ikke medfører varige negative konsekvenser for natur, landskap, kyststi eller friluftsliv, og viser til at verken Statsforvalteren eller Østfold fylkeskommune har innvendinger til at dispensasjon gis. Etter søkers vurdering vil dispensasjonen ikke danne en uheldig presedens, da saken knytter seg til en konkret og særskilt situasjon hvor terrengforholdene har gjort et begrenset inngrep nødvendig for tilknytning til et godkjent VA-anlegg.

Søker mener på denne bakgrunn at hensynene bak kommuneplanens bestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved dispensasjon, herunder etablering av en sikker og forskriftsmessig VA-løsning, samt redusert risiko for forurensning, er klart større enn ulempene ved det begrensede terrenginngrepet. Det anmodes derfor om at dispensasjon innvilges.

Høringsuttalelser
Angjeldende sak omfatter en videreføring av det allerede etablerte hovedanlegget; nå med stikkledninger inn til hyttevegg på eiendommen, avsatt til område for fritidsbebyggelse.

Uttalelse fra Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus
Statsforvalteren har ingen innvendinger til at det gis dispensasjon for etablering av de omsøkte stikkledningene, jr. uttalelse av 23.09.26, men anbefaler at det settes vilkår som sikrer at natur- og terrenginngrep begrenses mest mulig.

Det vises til at det tidligere er gitt tillatelse til ny hytte og stikkledninger på eiendommen, men at det i strid med tillatelsen ble gjennomført sprengningsarbeider og andre irreversible terrenginngrep. Statsforvalteren understreker at søknader i ettertid skal behandles som om tiltaket ennå ikke er gjennomført, og at den ulovlige utførelsen verken skal føre til en strengere eller mer lempelig behandling av dispensasjonsspørsmålet.

Videre påpekes det at det kunne vært bedre dokumentert hvordan tiltaket er gjennomført og om alternative løsninger kunne redusert behovet for terrenginngrep. Statsforvalteren fremhever også at kommunen bør vurdere om en dispensasjon kan skape presedens for

tilsvarende saker. Dersom dispensasjon innvilges, anbefales det at det stilles vilkår som sikrer skånsom utførelse av arbeidene, begrenser terrenginngrepene og ivaretar eksisterende natur- og landskapskvaliteter. Statsforvalteren legger for øvrig til grunn at kommunen foretar den endelige vurderingen etter plan- og bygningsloven kapittel 19.

Uttalelse fra Østfold fylkeskommune
Østfold fylkeskommune har i uttalelse av 29.09.26 vurdert søknaden om dispensasjon for ettergodkjenning av terrenginngrep utført i forbindelse med etablering av stikkledninger til fritidsboligen på gnr./bnr. 425/592. Fylkeskommunen viser til at tiltaket er gjennomført innenfor et område med viktige friluftsinteresser, hvor kommuneplanen har bestemmelser som skal ivareta landskap, naturpreg, vegetasjon og opplevelsesverdier. Samtidig legges det betydelig vekt på at stikkledningene inngår som en nødvendig del av et godkjent vann- og avløpsanlegg, og at tiltaket bidrar til en miljømessig og teknisk tilfredsstillende løsning med redusert risiko for forurensning.

Fylkeskommunen registrerer at terrenginngrepene er begrenset til en relativt smal ledningstrasé, at inngrepene i hovedsak er tilbakeført, og at tiltaket ikke medfører nye privatiserende tiltak eller reduserer allmennhetens tilgang til friluftsområdene. De negative konsekvensene for friluftslivsinteressene vurderes derfor som begrensede. Samtidig understrekes det at tiltaket er gjennomført i strid med gitt tillatelse, og at en etterfølgende dispensasjon kan svekke hensynet til en forutsigbar arealforvaltning og kommuneplanbestemmelsens gjennomslagskraft.

Etter en samlet vurdering har fylkeskommunen ikke avgjørende innvendinger til at dispensasjon innvilges. Dette forutsetter at terrengskadene istandsettes og revegeteres, at stedegen vegetasjon bevares så langt som mulig, og at det ikke gjennomføres ytterligere terrenginngrep utover det som er nødvendig for den etablerte ledningstraseen.

Fylkeskommunen understreker samtidig at en eventuell dispensasjon må begrunnes i de konkrete forholdene i saken og ikke danne grunnlag for en generell praksis for tilsvarende terrenginngrep.

Nabovarsel
Naboer er ikke varslet i saken da deres interesser i liten grad berøres, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

Konsekvenser for sosial bærekraft
Ikke relevant ut over de forhold som fremgår av vurderingen.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
Ikke relevant ut over de forhold som fremgår av vurderingen.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Ikke relevant ut over de forhold som fremgår av vurderingen.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdering
Hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra
Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse i kapittel 26 bokstav j), som fastsetter at irreversible terrenginngrep, herunder sprenging, splitting og skjæring av fjell, ikke tillates, og at naturlig terreng samt stedegen og skjermende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

Bestemmelsen skal blant annet ivareta hensynet til landskap, terreng, naturmiljø og områdets naturlige karakter ved å begrense irreversible terrenginngrep. Eiendommen ligger innenfor et område med registrerte friluftsinteresser og i tilknytning til kyststien.

Saken gjelder etablerte stikkledninger for vann- og avløp mellom tilknytningspunkt og fritidsbolig på eiendommen 425/592 innenfor hyttefeltet Midtre Langøya og Enhuskilen. Det legges til grunn at ledningene inngår som en del av et større og tidligere godkjent vann- og avløpsanlegg for hyttefeltet. Stikkledningene er etablert for å sikre tilknytning til den samlede VA-løsningen som er godkjent for området.

Kommunedirektøren legger til grunn at det i forbindelse med etableringen av ledningene er utført sprenging og bearbeiding av fjell som følge av terrengforholdene på stedet. Inngrepene er utført i strid med forutsetningene i den gitte tillatelsen, og søknaden må derfor behandles som en ordinær dispensasjonssak etter plan- og bygningsloven § 19-2, uavhengig av at tiltaket allerede er gjennomført.

Kommunedirektøren legger i den forbindelse til grunn at søknaden skal vurderes som om tiltaket ennå ikke var gjennomført, og at den ulovlige utførelsen verken skal føre til en strengere eller mer lempelig vurdering av dispensasjonsspørsmålet.

Blir hensynene bak bestemmelsen vesentlig tilsidesatt?
Kommunedirektøren legger til grunn at terrenginngrepene er avgrenset til selve ledningstraseen mellom tilknytningspunkt og fritidsboligen. Det er ikke tale om etablering av ny bebyggelse, veianlegg, parkeringsarealer eller andre tiltak som medfører ytterligere privatisering eller endret arealbruk. Ledningene ligger under terreng, og det er opplyst at traseen er tilbakefylt i henhold til gjeldende krav.

Etter kommunedirektørens vurdering fremstår terrenginngrepene som relativt begrensede både i omfang og utbredelse. Selv om bestemmelsen er gitt for å forhindre irreversible terrenginngrep, må vurderingen etter plan- og bygningsloven § 19-2 knyttes til hvorvidt hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Kommunedirektøren kan ikke se at de utførte arbeidene i dette tilfellet medfører vesentlige negative konsekvenser for landskapsbildet, naturmiljøet eller områdets karakter. Inngrepene er begrenset til en smal ledningstrasé, og tiltaket vil i liten grad være synlig i landskapet etter tilbakefylling og istandsetting.

Hensynet bak kommuneplanens bestemmelse svekkes isolert sett ved at det tillates dispensasjon, men kommunedirektøren finner ikke at hensynet blir vesentlig tilsidesatt i denne konkrete saken.

Kommunedirektøren kan videre ikke se at tiltaket medfører redusert tilgjengelighet for allmennheten eller etablerer fysiske barrierer som påvirker ferdsel eller allmenn bruk av området. Det er heller ikke dokumentert at tiltaket medfører vesentlige konsekvenser for naturverdier eller andre regionale interesser.

Det er innhentet uttalelser fra Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus og Østfold fylkeskommune. Begge fagmyndighetene har vurdert tiltaket opp mot hensynene kommuneplanbestemmelsen skal ivareta, herunder landskap, naturmiljø, vegetasjon og friluftsinteresser, og har ikke avgjørende innvendinger til at dispensasjon innvilges.

Det legges blant annet vekt på at stikkledningene inngår som en nødvendig del av et godkjent vann- og avløpsanlegg, at terrenginngrepene er begrenset til en relativt smal ledningstrasé, og at tiltaket ikke medfører nye privatiserende tiltak eller reduserer allmennhetens tilgang til omkringliggende friluftsområder. Samtidig påpeker begge myndighetene at tiltaket er utført i strid med tidligere gitt tillatelse, og at kommunen bør være

oppmerksom på hensynet til en forutsigbar arealforvaltning og risikoen for at dispensasjoner i tilsvarende saker kan bidra til å svekke kommuneplanbestemmelsens gjennomslagskraft.

Etter en samlet vurdering finner kommunedirektøren at hensynene bak kommuneplanens bestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Kommunedirektøren kan heller ikke se at nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig berørt.

Er fordelene klart større enn ulempene?
Ved vurderingen av om fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene, legger kommunedirektøren avgjørende vekt på at tiltaket sikrer tilknytning til et godkjent vann- og avløpsanlegg. Dette bidrar til en langsiktig og miljømessig forsvarlig håndtering av avløpsvann, reduserer risikoen for forurensning til omkringliggende natur- og sjøområder og er i tråd med de hensyn som lå til grunn for etableringen av det samlede VA-anlegget i hyttefeltet. Tiltaket inngår således i en helhetlig infrastruktur som ivaretar viktige miljø- og samfunnsmessige hensyn.

Kommunedirektøren legger også vekt på at både Statsforvalteren og Østfold fylkeskommune har fremhevet de miljømessige og samfunnsmessige fordelene ved å sikre tilknytning til et godkjent vann- og avløpsanlegg. Etter fagmyndighetenes vurdering bidrar tiltaket til en forskriftsmessig og driftssikker løsning som reduserer risikoen for forurensning og understøtter de hensyn som lå til grunn for etableringen av det samlede VA-anlegget i området.

Ulempene knytter seg til at det er foretatt irreversible terrenginngrep i strid med den opprinnelige tillatelsen. Kommunedirektøren ser alvorlig på at arbeidene er gjennomført uten nødvendig avklaring av dispensasjonsspørsmålet på forhånd. Dette taler mot dispensasjon.

Kommunedirektøren har også lagt vekt på fagmyndighetenes bemerkninger om at dispensasjon i denne saken ikke må oppfattes som en generell åpning for tilsvarende terrenginngrep, og at vurderingen må forankres i de konkrete forholdene som foreligger her.

Når terrenginngrepenes begrensede omfang, den lave synligheten etter ferdigstillelse og den samfunnsmessige nytten av tiltaket vurderes samlet, finner kommunedirektøren at ulempene ikke er av en slik karakter eller størrelse at de overstiger fordelene ved tiltaket.

Kommunedirektøren vurderer derfor at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene.

Lovens formålsbestemmelse
Plan- og bygningsloven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner, samt bidra til at arealbruk og tiltak bygger på langsiktige løsninger hvor hensynet til miljø, naturgrunnlag, landskap og allmennhetens interesser ivaretas.

Kommunedirektøren vurderer at dispensasjonen er i samsvar med lovens formål. Selv om tiltaket har medført et begrenset terrenginngrep, gjelder saken etablering av nødvendig teknisk infrastruktur for eksisterende fritidsbebyggelse.

Tilknytning til et moderne og godkjent vann- og avløpsanlegg bidrar til trygg vannforsyning, forsvarlig avløpshåndtering og redusert risiko for forurensning av natur- og sjøområdene. Dette er hensyn som i betydelig grad støtter opp under lovens formål om bærekraftige og langsiktige løsninger.
Kommunedirektøren vurderer samtidig at de landskapsmessige og miljømessige konsekvensene er begrensede, og at tiltaket ikke medfører varige negative virkninger for friluftsliv, naturmiljø eller allmennhetens interesser. Etter en samlet vurdering finner

kommunedirektøren derfor at dispensasjonen er forenlig med lovens formålsbestemmelse i plan- og bygningsloven § 1-1.

Konklusjon
Kommunedirektøren legger til grunn at det i forbindelse med etableringen av stikkledningene er utført irreversible terrenginngrep i strid med forutsetningene i den opprinnelige tillatelsen. Samtidig vurderes inngrepene å være begrenset til nødvendig fremføring av vann- og avløpsledninger som del av et samlet og godkjent VA-anlegg for området.

Etter en samlet vurdering finner kommunedirektøren at hensynene bak kommuneplanens bestemmelse om å begrense irreversible terrenginngrep ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon i denne saken. Inngrepene er avgrenset til en smal ledningstrasé, tiltaket medfører ikke ytterligere privatisering eller redusert tilgjengelighet for allmennheten, og de landskapsmessige og miljømessige konsekvensene vurderes som begrensede.

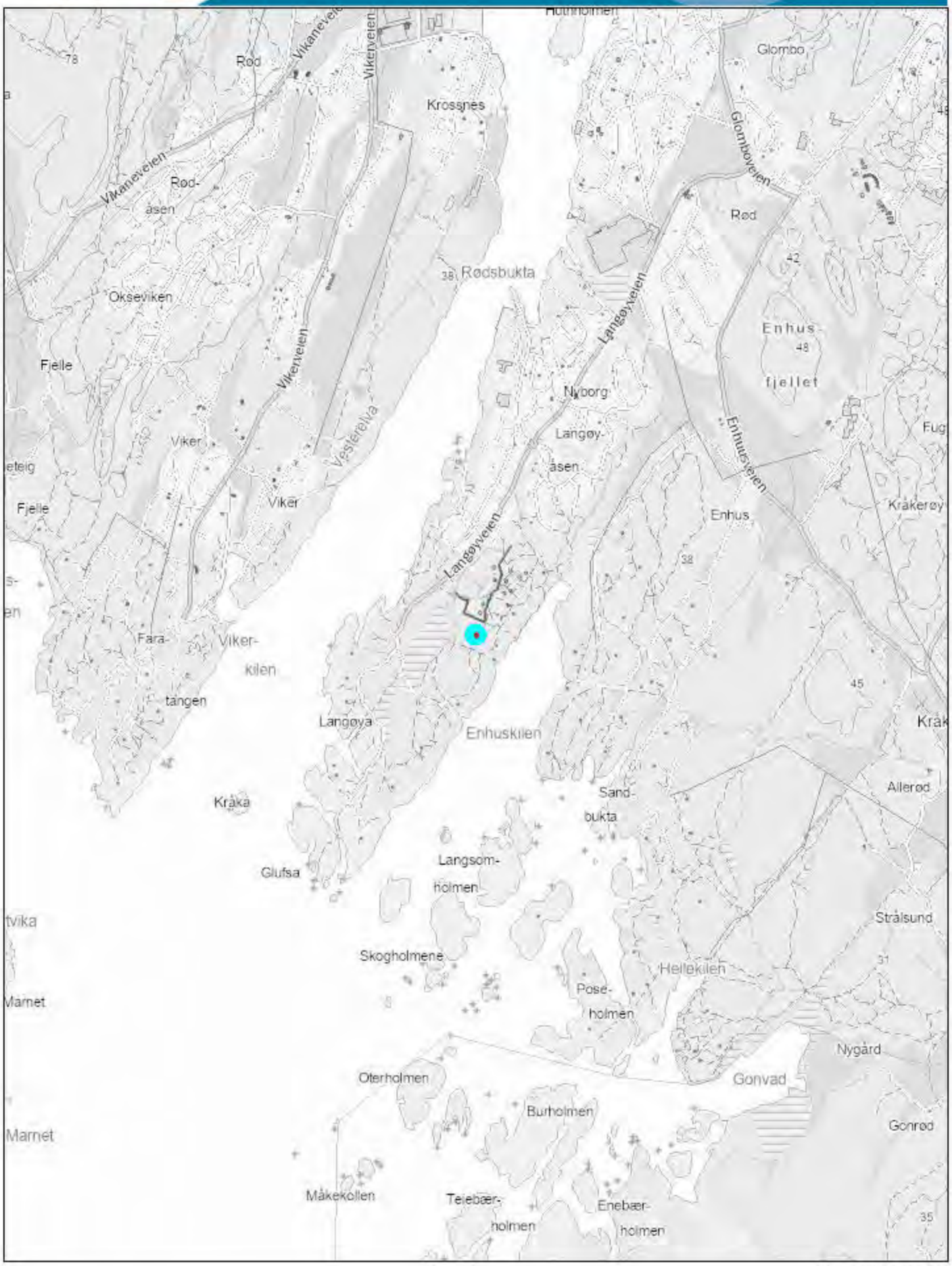
Kommunedirektøren kan heller ikke se at nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig berørt.

Kommunedirektøren legger videre betydelig vekt på de miljømessige og samfunnsmessige fordelene ved tiltaket. Tilknytning til et godkjent vann- og avløpsanlegg bidrar til en langsiktig, forskriftsmessig og miljømessig forsvarlig håndtering av avløpsvann og reduserer risikoen for forurensning. Det er også lagt vekt på at verken Statsforvalteren eller Østfold fylkeskommune har avgjørende innvendinger til at dispensasjon innvilges etter en konkret vurdering av saken.

Selv om tiltaket er gjennomført i strid med tidligere tillatelse, finner kommunedirektøren at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene. Vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 vurderes dermed som oppfylt.

På denne bakgrunn anbefaler kommunedirektøren at søknaden om dispensasjon fra kommuneplanens kapittel 26 bokstav j) innvilges.

FREDRIKSTAD KOMMUNE



0

Dato 04.09.2026

Målestokk 1:20 000

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Byggesak og geomatikk

NYE HYTTER AS
Att.: Ana Maria Østmo
Kragerudveien 140
2013 SKJETTEN

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2025/82117	10	MARN	425/592	12.12.2025

Tillatelse - Oppføring av ny hytte, samt etablering av stikkledninger - Hyttefelt Midtre Langøya og Enhuskilen - Eiendom 425/592

Behandlet på vegne av	Delegert saksnr.
Planutvalget - delegerte	1837/25

Tillatelse

Søknaden din er godkjent
Dette har du søkt om:

- Oppføring av ny fritidsbolighytte, samt etablering av stikkledninger.

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

Vi viser til din søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden ble mottatt her den 26.11.25.

Søknaden gjelder
Det er i delegert sak nr. 881/24, datert 13.06.24, gitt tillatelse til opprettelse av 47 nye grunneiendommer til fritidsformål i samsvar med gjeldende reguleringsplan, der nye tomter utformes med eiendomsgrenser i tråd med både innregulert tomteinndeling og arealformålsgrense.

Det kommer frem av vedtaket at det er en forutsetning at nødvendige rettigheter blir tinglyst så snart nye eiendommer er fradelt med eget gnr/bnr., og senest ved fremtidig utbygging. Bygningsmyndighetene kan kreve kopi av tinglyste rettigheter i den enkelte byggesak senere.

Det søkes om oppføring av hytte, samt etablering av stikkledninger på eiendommen 425/592 innenfor hyttefelt Midtre Langøya og Enhuskilen.

Nytt bebygd areal oppgis å bli 106,1 m², mens nytt bruksareal oppgis å bli 89,8 m². Møne og gesims er målsatt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng, der mønehøyde oppgis å bli 5,3 m og gesims 3,7 m.

Byggesak og geomatikk
Besøksadresse: Nygaardsgaten 14-16
E-postadresse: byggesak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 973 871 722
Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 14

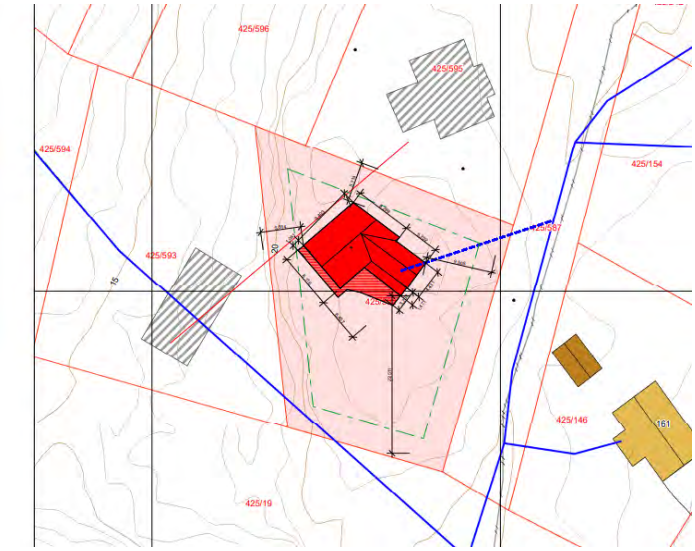


Fig. viser plassering

Planstatus
Eiendommen er regulert iht. reguleringsplan for Midtre Langøya og Enhuskilen, planID 250, med formål fritidsbebyggelse. Planen er vedtatt i 1987.

Kommuneplanen for Fredrikstad kommune, planID 913, viser område avsatt til nåværende fritidsbebyggelse, med hensynssone H530, friluftsliv.

Eiendommen ligger bak 100-metersbeltet langs sjøen.

Høringsuttalelser
Teknisk forvaltning Kommunalteknikk (VA) skriver i uttalelse av 04.12.25 at:

Teknisk forvaltning i Fredrikstad kommune tilrår tilkobling til kommunalt vann- og avløpsnett for fritidsbebyggelse i Langøya Hyttepark. Vurderingen er basert på eksisterende infrastruktur, godkjent vann- og avløpsplan, samt at tilkobling fra den enkelte hytte ikke forventes å medføre vesentlig belastning på det kommunale nettet.

Det søkes om oppføring av ny fritidsbolig på eiendommen for Langøya Hyttepark. Totalt skal det etableres 49 hytter med tilhørende stikkledninger og nødvendig infrastruktur. Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Midtre Langøya og Enhuskilen (planID 3107 250).

Det foreligger en godkjent vann- og avløpsplan for hele utbyggingsområdet. De tekniske løsningene for vann- og avløpsanlegg er godkjent av Teknisk forvaltning, herunder for en eventuell senere kommunal overtakelse av hovedledninger. Etablering av vann- og avløpsanlegg ble godkjent i delegert sak 1815/24. Dispensasjon og tillatelse til tiltak fremgår av Elements med saksnummer 2024/26235-19.

Det finnes et eksisterende privat vann- og avløpsanlegg fra 2013 i ytterkant av planområdet. Deler av det nye anlegget berører eller krysser dette anlegget, som eies av Enhuskilen Vann- og Avløpslag SA. Utbyggers representant har opplyst at det er etablert dialog med andelslaget. Det er en forutsetning at nødvendige avtaler om omlegging og tekniske løsninger inngås før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for den enkelte hytte.

Overvannshåndtering:
Det opplyses at overvann skal håndteres lokalt i henhold til treleddsstrategien (infiltrasjon, fordrøyning og sikker avledning), dimensjonert for klimajustert 100-års

nedbør. Utbygger har ansvar for dokumentasjon og gjennomføring. Det er ikke lagt overvannsledninger på hyttefeltet. Eiendommen består hovedsakelig av fjellgrunn, slik at sikker avledning av overvann må gjennomføres på en forsvarlig måte. Vannet skal ikke være til sjenanse eller potensielt kunne forårsake skade naboeiendommer i vest og i nord.

Avløpsnett og risiko:
Flere pumpestasjoner i området er påvirket av fremmedvann ved nedbør, med tilhørende risiko for at vann/spillvann går i overløp. Tilkobling av Langøya Hyttepark vurderes imidlertid å ikke medføre merkbar økning i fremmedvann eller overvann på det kommunale nettet. Avløpsstikkledning for den omsøkte fritidsboligen planlegges med selvfall.

Vannforsyning og trykk:
Brannvannskapasiteten i området er tilfredsstillende (30–50 l/s), og vanntrykket vurderes som tilstrekkelig for fritidsbebyggelse. På kote 20 vil trykket normalt være 4,5–5,0 bar.

Tilråding om tilkobling
Teknisk forvaltning anbefaler at tilkobling til kommunalt vann- og avløpsnett kan skje, følgende forutsetninger gjelder:

- *VA-arbeider skal utføres i henhold til Fredrikstad kommunes abonnementsvilkår -og*
  VA- norm.
- *Takvann og drensvann skal håndteres på egen grunn og må ikke være til sjenanse*
  for naboer. Dersom overvann ledes til naboeiendom, skal det foreligge tinglyst avtale
  ved ferdigattest.
- *Det skal foreligge en avtale mellom utbyggers representant (Langøya Hyttepark) og*
- *Enhuskilen Vann- og Avløpslag SA om omlegging av eksisterende infrastruktur og*
  øvrige tekniske løsninger ved søknad om midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest.
- *As-built- og innmålingsdokumentasjon skal leveres digitalt i henhold til gjeldende*
  SOSI-/GMI-standard og ledningsregistreringsforskriften.
- *Eventuell vannmåler skal monteres frostfritt, plomberes og dokumenteres/sendes via*
  Entreprenørportalen «Gemini».

Sanitærabonnement
Før fritidsboligen tilknyttes, og vann- og avløp tas i bruk skal søknad om sanitærabonnement være innsendt til Virksomhet Vann og avløp. Søknad om sanitærabonnement skal omsøkes via «Entreprenørportalen» i Gemini.

Nabomerknader
Det foreligger merknader fra hjemmelshaver av eiendommen Hulda Bergmanns vei 17, 425/595, der det anføres at

Hytta er plassert langt opp på tomta, vi ønsker at den dras 4-6 meter lenger ned, slik at den ikke er i siktelinjen vår ut mot sjøen. Hvis det er mulig å gjøre dette, vil det bety mye for oss.

Søker kommenterer merknadene slik

Takk for deres merknad mottatt 11.11.2025 vedrørende planlagt hytte på eiendommen 425/593.

Vi har forståelse for deres bekymringer og ønsker derfor å redegjøre nærmere for grunnlaget for plasseringen av hytten.

Den omsøkte plasseringen følger reguleringsplanens føringer, som setter klare begrensninger for terrengbehandling og plassering av bebyggelse. Innenfor disse rammene er hytten plassert på det punktet som gir minst mulig terrenginngrep, best bevaring av eksisterende vegetasjon og en naturlig tilpasning til landskapet. Dette er også i tråd med kommunens føringer for alle tomtene i dette feltet, og vi er forpliktet til å følge disse.

Ta gjerne kontakt dersom det er noe du lurer på.

Vurdering

Det søkes om

Det søkes om oppføring av ny hytte, samt etablering av stikkledninger på eiendommen 425/592 innenfor hyttefelt Midtre Langøya og Enhuskilen.

Tiltakets forhold til plan

Eiendommen er regulert iht. reguleringsplan for Midtre Langøya og Enhuskilen, planID 250, med formål fritidsbebyggelse. Planen er vedtatt i 1987.

Kommuneplanen for Fredrikstad kommune, planID 913, viser område avsatt til nåværende fritidsbebyggelse, med hensynssone H530, friluftsliv.

Fra reguleringsplanen

Område for hytter.

§ 8. I området kan oppføres 1 hytte med maksimum 1 etasje på hver tomt. Hyttens endelige plassering på tomten godkjennes av bygningsrådet. Hyttens brutto gulvflate skal ikke overstige 10% av tomtens nettoareal og brutto gulvflate 90 kvm.
§ 9. Det tillates kun oppført et uisolert uthus på hver tomt, fortrinnsvis plassert i tilknytning til hovedbygget. Brutto gulvflate må ikke overstige 10 kvm.
§ 10. Hytter som er godkjent til fritidsformål, kan ikke tas i bruk som helårsbolig, hvis ikke tillatelse er gitt av vedkommende myndigheter.
§ 11. Det er ikke tillatt å legge inn vann i hyttene uten at det på forhånd er innhentet utslippstillatelse.
§ 12. Parkering for nye og eksisterende hytter skal kun skje på de parkeringsplasser som er vist i planen.
§ 13. Tomtene tillates ikke innhegnet.
Større og/eller skjemmende antenner for radio/TV tillates ikke oppført.

***Fellesbestemmelser**.*

§ 17. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at en i samme område får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Bygningen skal ha god terrengtilpasning.
§ 18. Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet. Utvendige farger, herunder farger på tak, skal godkjennes av bygningsrådet.
§ 19. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige

grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og vedtektene til denne i kommunen.
§ 20. Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Forholdet mellom kommuneplanen og eldre arealplaner
Reguleringsplaner og kommunedelplaner som er vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanen, og dersom ikke annet er bestemt i plan. Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre reguleringsplaner, med noen unntak som kommer frem i kommuneplanens kap. 1.1.

Fra kap. 26 i kommuneplanen:
For eksisterende og nye fritidsboliger gjelder bl.a. følgende:

«(...).

b) Samlet bruksareal (BRA) på eiendommen skal ikke overstige 90 kvm bak 100 m-beltet. I 100 m-beltet skal samlet bruksareal (BRA) på eiendommen ikke overstige 80 kvm. Ved beregning av BRA skal utvendig overbygget areal ikke medregnes.

c) Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 5,5 meter og maksimal gesimshøyde 4,0 meter, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. For bygninger med andre takløsninger, som pulttak og flate tak, skal maksimal gesims-/mønehøyde ikke overstige 4,5 meter, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng (...).

d) Det tillates kun ett uthus/anneks på eiendommen. Maksimalt bruksareal (BRA) skal ikke overskride 15 kvm. (...). Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 4,0 m og gesimshøyde ikke over 3,0 m, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.

e) Bebyggelsen skal fargesettes i stedstilpasset naturfarge (...).

f) Opparbeidet uteplass, terrasse eller veranda skal tilknyttes fritidsboligens bygningskropp, og kan tillates oppført/utvidet med samlet areal inntil 40 kvm (...).

g) Svømmebasseng/badestamp/utepeis og lignende kan tillates som del av terrasse etc. innenfor rammene i pkt. g).

h) Takterrasser og frittliggende opparbeidet uteplass (som for eksempel plattinger/terrasser) tillates ikke.

i) Innhegning, gjerder, forstøtningsmurer, terrengendring eller lignende tillates ikke. Unntak fra forbudet mot gjerder kan gjøres der gjerder er nødvendig av sikkerhetsmessige hensyn.

j) Irreversible terrenginngrep, som for eksempel sprenging, splitting og skjæring av fjell, tillates ikke. Naturlig terreng, samt stedegen og skjermende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad (...).

l) Oppføring av ny fritidsbebyggelse nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen tillates ikke (...).»

I denne saken vil reguleringsplanens bestemmelser om etasjeantall være gjeldende, mens kommuneplanens bestemmelser om størrelse og høyde vil være gjeldende. Altså at det i området kan oppføres 1 hytte med maksimum 1 etasje på hver tomt, mens samlet bruksareal (BRA) på eiendommen ikke skal overstige 90 kvm der det kun tillates ett uthus/anneks på eiendommen. Maksimalt bruksareal (BRA) for uthus/anneks skal ikke overskride 15 kvm. Opparbeidet uteplass, terrasse eller veranda skal tilknyttes fritidsboligens bygningskropp, og kan tillates oppført/utvidet med samlet areal inntil 40 kvm, hvorav 10 kvm av disse kan overbygges.

Omsøkte tiltak anses å være i tråd med ovennevnte bestemmelser.

Vann- og avløp/vei og adkomst
Hyttefeltet «Midtre Langøya og Enhuskilen» ble regulert i 1987. En liten del av feltet er allerede utbygd.

Det ble i delegert sak 1815/24, datert 16.12.24, gitt dispensasjon fra formålet friluftsområde i reguleringsplan for Midtre Langøya og Enhuskilen for etablering av vann- og avløpsanlegg, samt adkomst mellom regulert parkeringsplass og adkomstkorridor og midlertidig masselagring på egen eiendom under anleggsperioden.

Dispensasjon fra reguleringsplanen ble innvilget på følgende vilkår:
- Bom, som vist i veiplan, mottatt 29.11.24, må etableres slik at adkomstkorridorene ikke utvikler seg til å bli adkomstveier for biler.
- Inngrepet i naturen må begrenses til et minimum.
- Kyststien opprettholdes i størst mulig grad i den traséen den ligger i dag. Der det er nødvendig, legges stien(e) om og etableres innenfor område avsatt til «friområde» («adkomstkorridor»).
- Adkomstkorridorer opparbeides med grus.

Hytta tilknyttes vann- og avløp. Takvann vil bli ført til terreng.

Parkering skal foregå på område avsatt til biloppstillingsplass på felles parkeringsplass i gjeldende plan.

Adkomstkorridor er ikke ment som egen kjøreadkomst, men «korridor» som etableres som en gang- og transportvei, som en «grønn korridor», som sikrer adkomst til de ulike hyttene, og også som turtrase for allmennheten. «Korridoren» er da ikke ment for bilkjøring, men skal være av en slik kvalitet at den skal være fremkommelig for barnevogn, ev. rullestol, og mulig kjørbar for transport (av- og pålessing), samt for utrykningskjøretøy, og også transport i anleggsfasen.

Tiltakets forhold til materielle bestemmelser i plan- og bygningsloven
Avstandsbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-4
I bestemmelsens første ledd første punktum, står det at:

> *«Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen.»*

Og:

> *«Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.»*

Omsøkte tiltak er i tråd med plan- og bygningsloven § 29-4. Bestemmelsene i reguleringsplanen for området og i gjeldende kommuneplan anses å være oppfylt i denne saken.

Det redegjøres for at

> *Hytten har en moderne arkitektur med saltak og trekledning tilpasset områdets byggeskikk. Moderne glassflater benyttes for å gi gode lysforhold og utsikt mot naturen. Fasadematerialene omfatter stående kledning i en varm gråbrun tone, kombinert med vinduskarmer i sort for et moderne uttrykk. Taket utføres med mørk båndtekking som gir en helhetlig og elegant finish.*

Det innredes hyttehems som ikke utgjør målbart bruksareal pga. høyde og tilgjengelighet.

Ovennevnte er i tråd med kommuneplanen kap. 26 bokstav e) som bl.a. sier at «*Bebyggelsen skal fargesettes i stedstilpasset naturfarge (...).»* og §§ 17 og 18 i reguleringsplanen for området som bl.a. sier at *«Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at en i samme område får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Bygningen skal ha god terrengtilpasning»* og *«Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet. Utvendige farger, herunder farger på tak, skal godkjennes av bygningsrådet.»*

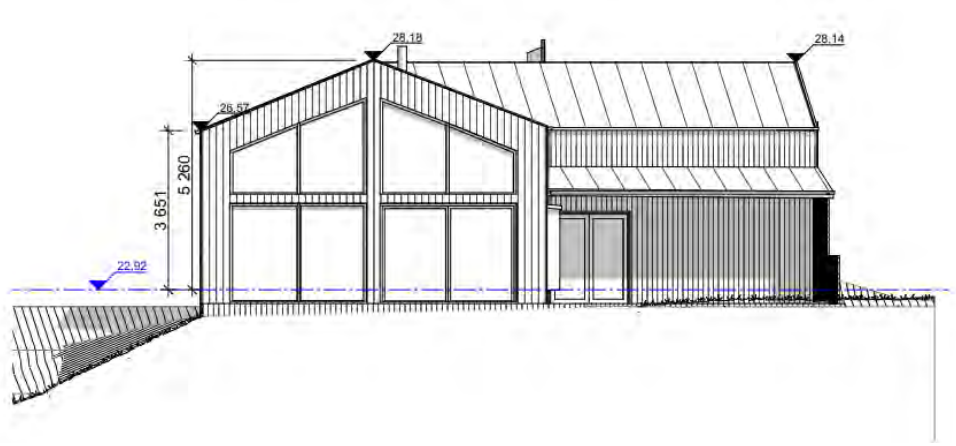


Fig. viser fasade sydvest

Omsøkte tiltak er gitt en god arkitektonisk utforming og gode visuelle kvaliteter, og er tilpasset omkringliggende bebyggelse og omgivelser.

Bygningsmyndighetene vurderer det slik at tiltaket tilfredsstiller de krav som knyttes til visuelle kvaliteter, høyde og volum, takutforming og sammenhengen med omgivelsene, jf. plan- og bygningslovens §§ 29-1 og 29-2.

Vi ønsker allikevel å tillegge at fordi ny hytte er prosjektert med mange og store glassflater, primært fasade sydvest, anbefaler vi at det etableres skodder eller an annen løsning for å begrense eksponering mot sjøen og privatisering av landarealet mellom hytta og sjøen når hytta ikke er i bruk.

<u>Beliggenhet og høydeplassering</u>
Det redegjøres slik

> *Hytta er nøye plassert for å følge terrengets naturlige form og for å minimalisere inngrep i eksisterende landskap og vegetasjon. Tomtens naturlige høyder og helning er i størst mulig grad bevart, og byggets plassering er valgt for å sikre en harmonisk tilpasning til omgivelsene, både visuelt og topografisk.*
>
> *Det blir ikke foretatt sprengning eller splitting av stein i forbindelse med bygging av hytta. Den terrengendringen som vises på tegningene, skyldes nødvendige arbeider i forbindelse med graving for vann- og avløpsledninger. Under dette arbeidet ble en mindre forhøyning i terrenget planert, slik at det oppnås et jevnere og mer stabilt underlag for ledningene.*
>
> *Terrengendringen vurderes som minimal og vil ikke medføre vesentlige endringer i landskapsbildet eller vannavrenningen på eiendommen. Eksisterende vegetasjon rundt tiltaket er i hovedsak bevart, og eventuelle berørte områder vil bli reetablert med stedlige masser og naturlig vegetasjon for å sikre et helhetlig og skånsomt resultat.*

Tiltaket vurderes å være i tråd med plan- og bygningsloven § 29-2 om visuell kvalitet og tilpasning til terreng og omgivelser.

Vi presiserer at irreversible terrenginngrep, som for eksempel sprenging, splitting og skjæring av fjell, ikke tillates.

Bygningsmyndighetenes kommentarer til merknader
Innledningsvis vises det til ovennevnte vurdering.

Det anføres i merknad at *Hytta er plassert langt opp på tomta, vi ønsker at den dras 4-6 meter lenger ned, slik at den ikke er i siktelinjen vår ut mot sjøen.*

Samtidig skriver søker at *Den omsøkte plasseringen følger reguleringsplanens føringer, som setter klare begrensninger for terrengbehandling og plassering av bebyggelse. Innenfor disse rammene er hytten plassert på det punktet som gir minst mulig terrenginngrep, best bevaring av eksisterende vegetasjon og en naturlig tilpasning til landskapet.*

Det fremgår av gjeldende reguleringsplan bl.a. at *Hyttens endelige plassering på tomten godkjennes av bygningsrådet.* Og *Bygningen skal ha god terrengtilpasning.*

Av gjeldende kommuneplan fremgår det bl.a. at *Irreversible terrenginngrep, som for eksempel sprenging, splitting og skjæring av fjell, tillates ikke. Naturlig terreng, samt stedegen og skjermende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.*

Det forutsettes at tiltaket planlegges utfra eiendommen topografi og beskaffenhet. Omsøkte plassering synes hensiktsmessig ift. eksisterende terreng, det er også ikke tillatt med irreversible terrenginngrep, som vist til over. Tiltaket anses å være i tråd med materielle bestemmelser i plan- og bygningsloven, formål i gjeldende plan, samt juridisk bindende bestemmelser i gjeldende planer.

Eiendommen ligger innenfor et område hvor det er gitt tillatelse til opprettelse av 47 nye grunneiendommer. Noe skyggevirkning og innsyn mellom eiendommer må påregnes som en naturlig del av miljøet.

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

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

Oppsummering/konklusjon
Omsøkte tiltak anses å være i tråd med gjeldende planer for området.
Bygningsmyndighetene finner at søknad om tillatelse for oppføring av ny hytte, samt etablering av stikkledninger, kan godkjennes, som omsøkt.

Vedtak
Din søknad om oppføring av ny hytte, samt etablering av stikkledninger, godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

Følgende tegninger legges til grunn for godkjenningen:

7 A10-01 Situasjonsplan
8 A40-04 Fasade Sør-Vest
9 A40-02 Fasade Nord-Vest
10 A40-03 Fasade Sør-Øst
11 A40-01 Fasade Nord-Øst
12 A20-02 Plan Hems
13 A20-01 Plan 1. etasje
14 A30-04 Terrengsnitt Øst-vest
15 A30-02 Snitt B
16 A30-01 Snitt A
17 A30-03 Terrengsnitt Nord-sør

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

- Oppdatert gjennomføringsplan.

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

Gebyr
Faktura for byggesaksgebyret vil bli ettersendt til tiltakshaver i henhold til kommunens *Avgifter og egenbetalinger 2025* vedtatt av Bystyret den 12.12.2024. Gebyr beregnes slik:

	Sats	Antall	Beløp
Registreringspliktige tiltak - per bruksenhet (25)	1800,00	1	1800,00
Bolig og fritidsbebyggelse - første boenhet (25)	24500,00	1	24500,00

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

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

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Snorre Huseby
virksomhetsleder

Margrethe Nødtveidt
overingeniør

Kopi til eksterne mottakere:

Knut Rune Bøe	Ofta 7 A	6887	Lærdal
Ove Kjetil Fossum	Garderveien 153	1900	Fetsund

Fra: Ana[ana@nyehytter.no]
Sendt: 29.04.2026 09:48:50
Til: Nødtveidt Margrethe[marn@fredrikstad.kommune.no]
Tittel: Re: Ad. Hulda Bergmanns vei 19 - Eiendom 425/592

Ja, det er riktig.

Vennlig hilsen/ best regards
Ana Maria Østmo
Mobil: +47 45 455 421
ana@nyehytter.no
www.nyehytter.no

From: Nødtveidt Margrethe <marn@fredrikstad.kommune.no>
Sent: Wednesday, April 29, 2026 9:41:54 AM
To: Ana <ana@nyehytter.no>
Subject: SV: Ad. Hulda Bergmanns vei 19 - Eiendom 425/592

Hei,

og takk for tilbakemelding, men da oppfatter jeg at det er foretatt sprengningsarbeider på eiendommen for etablering av stikkledninger fra påkoplingspunkt og fram til hytta?

Vennlig hilsen
Margrethe Nødtveidt

Overingeniør
Byggesak og geomatikk Byggesak
Fredrikstad kommune
E-post: marn@fredrikstad.kommune.no
Tel: +4769305614

Fra: Ana <ana@nyehytter.no>
Sendt: onsdag 29. april 2026 09:38
Til: Nødtveidt Margrethe <marn@fredrikstad.kommune.no>
Emne: Re: Ad. Hulda Bergmanns vei 19 - Eiendom 425/592

Hei Margrethe,

Beklager sent svar. Jeg ville undersøke grundig før jeg svarte deg, og nå har jeg endelig hørt fra entreprenør. Han viser til informasjon gitt av Eikelunden eiendom om dispensasjon for sprenging av stikkledninger i området.

I den forbindelsen har det blitt lagt vann og avløp inn under tilkomst sti frem til fremtidig hytte. Dette for å gjøre minst mulig inngrep på tomten. Denne trassen var det fra tidligere tatt ut steinblokker. Det har blitt gjort minimalt med spreding i forbindelse med ledningene.

Jeg håper at denne informasjonen er tilstrekkelig, men ta gjerne kontakt dersom det er noe du lurer på.

Mvh,

Ana Maria Østmo
Nye Hytter

From: Nødtveidt Margrethe <marn@fredrikstad.kommune.no>
Date: Friday, 24 April 2026 at 12:20
To: Ana <ana@nyehytter.no>
Subject: Ad. Hulda Bergmanns vei 19 - Eiendom 425/592

Hei,

Det vises til tlf. samtale i dag 24.04.26.

Det ble i delegert sak nr. 1837/25, datert 12.12.25, godkjent tillatelse for oppføring av ny hytte, samt etablering av stikkledninger på eiendommen 425/592, innenfor hyttefelt Midtre Langøya og Enhuskilen.

Hytta tilknyttes vann- og avløp, og det ble i vedtak av 12.12.25 presisert at irreversible terrenginngrep, som for eksempel sprenging, splitting og skjæring av fjell, ikke tillates.

Bygningsmyndighetene ber nå om redegjørelse på om det er utført irreversible terrenginngrep, som for eksempel sprenging, splitting og skjæring av fjell på eiendommen ifm. oppføring av hytte og etablering av stikkledninger, og i såfall i hvilken grad det er utført sprengningsarbeider.

Vennlig hilsen
Margrethe Nødtveidt

Overingeniør
Byggesak og geomatikk Byggesak
Fredrikstad kommune
E-post: marn@fredrikstad.kommune.no
Tel: +4769305614

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Byggesak og geomatikk

Ana

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2025/82117	13	MARN	425/592	05.05.2026

Svar på e-post av 29.04.26 - Ad. Hulda Bergmanns vei 19 - Eiendom 425/592

Det vises til tidligere korrespondanse i saken, senest i e-post av 29.04.26.

Det ble i delegert sak nr. 1837/25, datert 12.12.25, godkjent tillatelse for oppføring av ny hytte, samt etablering av stikkledninger på eiendommen 425/592, innenfor hyttefelt Midtre Langøya og Enhuskilen.

Hytta tilknyttes vann- og avløp, og det ble i vedtak av 12.12.25 presisert at irreversible terrenginngrep, som for eksempel sprenging, splitting og skjæring av fjell, ikke tillates.

Bygningsmyndighetene ba, i e-post av 24.04.26, om redegjørelse på om det er utført irreversible terrenginngrep, som for eksempel sprenging, splitting og skjæring av fjell på eiendommen ifm. oppføring av hytte og etablering av stikkledninger, og i såfall i hvilken grad det er utført sprengningsarbeider.

Vi har nå mottatt opplysninger om at det likevel er foretatt sprengningsarbeider på eiendommen, jf. e-post av 29.04.26, altså er det utført arbeider i strid med nevnte tillatelse.

På bakgrunn av ovennevnte, ber vi om at det innsendes begrunnet søknad om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse kap. 26 bokstav j) som sier at *Irreversible terrenginngrep, som for eksempel sprenging, splitting og skjæring av fjell, tillates ikke. Naturlig terreng, samt stedegen og skjermende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.*

Det vil, etter dette, ikke bli gitt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest før vi har mottatt begrunnet søknad om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse kap. 26 bokstav j), som er nevnt ovenfor.

Har du spørsmål til saken kan du ta kontakt med saksbehandler:
Margrethe Nødtveidt
Tlf. 69 30 56 14 eller e-post marn@fredrikstad.kommune.no.

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

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

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Margrethe Nødtveidt
overingeniør

Statsforvalteren
i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato: 23.09.2026
Vår ref: 2026/41086
Deres dato: 04.09.2026
Deres ref: 2025/82117

FREDRIKSTAD KOMMUNE KOMMUNEOMRÅDE SAMFUNN
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon
Ole Martinsen, 69247046

Fredrikstad - Gbnr 425/592 - Uttalelse til søknad om dispensasjon for etablering av stikkledninger

Vi viser til deres brev datert 04.09.2026 vedrørende søknad om dispensasjon for etablering av stikkledninger.

Vi vil ikke ha noen innvendinger til en eventuell dispensasjon. Vi anbefaler at det settes vilkår vedrørende de elementer som er nevnt i vår vurdering.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken.

Kommunen skriver at det i vedtak nr. 1837/25 av 12.12.25 ble gitt tillatelse til oppføring av ny hytte og etablering av stikkledninger på eiendommen 425/592 innenfor hyttefeltet Midtre Langøya og Enhuskilen. I vedtaket ble det uttrykkelig presisert at irreversible terrenginngrep, herunder sprenging, splitting og skjæring av fjell, ikke var tillatt.

På bakgrunn av opplysninger mottatt i forbindelse med gjennomføringen av tiltaket, ba bygningsmyndighetene i e-post av 24.04.26 om en redegjørelse for hvorvidt det var utført slike terrenginngrep på eiendommen. I e-post av 29.04.26 ble det opplyst at det var gjennomført sprengningsarbeider i forbindelse med oppføring av hytta og etablering av stikkledninger. Arbeidene er dermed utført i strid med den gitte tillatelsen.

Som følge av de utførte arbeidene er det fremmet søknad om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse kap. 26 bokstav j), som fastsetter at irreversible terrenginngrep, som for eksempel sprenging, splitting og skjæring av fjell, ikke tillates. Bestemmelsen presiserer videre at naturlig terreng samt stedegen og skjermende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

Eiendommen er regulert iht. reguleringsplan for Midtre Langøya og Enhuskilen, mens kommuneplanen for Fredrikstad kommune, viser område avsatt til nåværende fritidsbebyggelse med formål fritidsbebyggelse.

E-postadresse: sfospost@statsforvalteren.no
Sikker melding: www.statsforvalteren.no/melding
Postadresse: Pb 325, 1502 Moss
Besøksadresse: Moss: Vogts gate 17, Drammen: Dr. Hansteinsgate 9, Oslo: Stensberggata 27
Telefon: 69 24 70 00
www.statsforvalteren.no/os
Org.nr. 974 761 319

Reguleringsplanområdet ligger innenfor kartlagt friluftslivsområde Kråkerøy, Langøya kategorisert som Viktig friluftslivsområde. Kyststien er kartlagt som et svært viktig friluftslivsområde.

Etablering av stikkledninger, som beskrevet, vil være avhengig av at det søkes om og innvilges dispensasjon fra kap. 26 bokstav j). Det opplyses også om at Statsforvalter og fylkeskommune tidligere har uttalt seg angående samme tema innenfor samme område i forbindelse med dispensasjon for hovedanlegget.

Kommunens foreløpige vurdering er at hensynene bak kommuneplanens bestemmelse om å begrense irreversible terrenginngrep ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon i denne saken. Tiltaket medfører ikke vesentlige negative konsekvenser for landskap, naturmiljø, friluftsliv eller allmennhetens interesser. Det forutsettes at terreng og vegetasjon skal opprettholdes og vedlikeholdes på en slik måte som sikrer at hensyn til kyststi, friluftsliv, natur og landskapskvaliteter ivaretas.

Søknaden begrunnes blant annet med at på grunn av stedlige terrengforhold med bart fjell og begrensede løsmasser har det vært nødvendig med begrenset bearbeiding av fjell for å etablere ledningene med nødvendig dybde og teknisk utførelse.

Lovverk og Statsforvalterens rolle
Kommunen kan bare gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven kapittel 19. Fordelene ved en dispensasjon skal primært knyttes til de offentlige hensyn som planen skal ivareta og de formål og hensyn som plan- og bygningsloven fastsetter.

Statsforvalteren skal påse at dispensasjoner ikke gis i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, landbruk, barn og unges interesser, folkehelse, samfunnssikkerhet og gravplasser. Vi skal følge opp Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innenfor våre ansvarsområder. Dette skjer ved at vi avgir uttalelser i saken før kommunen fatter vedtak. Vi har også klagerett på kommunens vedtak.

For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at det er Statsforvalterens juridiske avdeling som behandler eventuelle klager på kommunens vedtak. Dersom Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus klager på et kommunalt dispensasjonsvedtak vil det være en annen Statsforvalter som behandler klagen.

Vurdering
En søknad i ettertid, for et tiltak som i sin tid ble utført ulovlig, skal i utgangspunktet behandles som om tiltaket ennå ikke er gjennomført. Dette innebærer for det første at tiltakshaver verken skal «straffes» ved at søknaden undergis en særlig streng behandling, eller at tiltaket lettere skal godkjennes som følge av at det allerede er utført. For det andre innebærer det at det normalt er reglene på vedtakstidspunktet, ikke utførelsestidspunktet, som skal legges til grunn ved vurderingen av om søknaden bør godkjennes, jf. Sivilombudets uttalelse av 13. mars 2012 (SOM-2011-1482).

Det kunne med fordel vært bedre belyst hvordan tiltaket faktisk er gjennomført. Dette også for å vurdere hvorvidt en alternativ løsning kunne vært bedre. Det bør videre vurderes om en

dispensasjon i denne saken kan gi en vanskelig håndterbar praksis, både i dette området og eventuelt generelt i kommunen.

I 100m-beltet skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. plan- og bygningsloven § 1-8.

Ved en eventuell gjennomføring av omsøkte tiltak er det viktig at inngrepet i naturen begrenses til et minimum. Det må settes vilkår i en eventuell dispensasjon som sikrer dette. Ved nedlegging av ledningsnettet er det viktig at arbeidene utføres skånsomt mot terreng og natur. Anleggsbredden og terrenginngrepene må holdes på et minimum og det må tas hensyn til eksisterende vegetasjon. Det bør i den forbindelse legges vekt på god massehåndtering, slik at de eksisterende toppmassene havner øverst ved gjenfylling av grøftene. På den måten vil terrenginngrepene restaureres snarest mulig. For tildekking av ledninger som legges i grunne grøfter og klover i berget er det viktig at det kun benyttes stedegne masser slik at faren for å endre naturen på stedet reduseres. Det må også være fokus på at gravearbeidene ikke endrer vannets naturlige løp. Dette er spesielt viktig ved kryssing av evt. bekker og grøfter og utgjør størst fare der det brukes pukk eller lignende i grøften.

Vi legger til grunn at kommunen vurderer søknaden etter reglene i plan- og bygningsloven kapittel 19. Vi viser også til dispensasjonsveilederen og Statsforvalterens føringer for kommunal arealplanlegging for 2026.

Med hilsen

Carl Henrik Jensen
fagleder
Klima- og miljøvernavdelingen

Ole Martinsen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Østfold fylkeskommune Postboks 220 1702 SARPSBORG

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

FREDRIKSTAD KOMMUNE BYGGESAK OG GEOMATIKK
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Vår ref.: 2026/13932-3 Deres ref.:2025/82117 Dato: 29.09.2026

Uttalelse - etablering av stikkledninger - gbnr. 425/592 - Hulda Bergmanns vei 19 - Fredrikstad kommune

Østfold fylkeskommune viser til brev fra Fredrikstad kommune, datert 04.09.2026.

Saken gjelder søknad om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse kapittel 26 bokstav j), som ikke tillater irreversible terrenginngrep som sprenging, splitting og skjæring av fjell. Søknaden gjelder etter-godkjenning av terrenginngrep utført i forbindelse med oppføring av ny fritidsbolig og etablering av stikkledninger på gnr./bnr. 425/592 på Midtre Langøya.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Midtre Langøya og Enhuskilen (planID 250), hvor arealet er regulert til fritidsbebyggelse. I kommuneplanen for Fredrikstad kommune (planID 913) er området avsatt til nåværende fritidsbebyggelse og inngår i hensynssone H530 for friluftsliv. Eiendommen ligger videre innenfor det kartlagte friluftslivsområdet Kråkerøy, Langøya, som er klassifisert som et viktig friluftslivsområde, og i nær tilknytning til kyststien, som er registrert som et svært viktig friluftslivsområde.

Søker begrunnelse

Tiltakshaver begrunner søknaden med at de omsøkte terrenginngrepene er knyttet til etablering av nødvendige stikkledninger for vann og avløp til eksisterende fritidsbebyggelse på Midtre Langøya og Enhuskilen. Det vises til at ledningene inngår som en del av et samlet og godkjent VA-anlegg, og at de stedlige terrengforholdene med bart fjell og begrensede løsmasser har gjort begrenset sprenging, splitting og skjæring av fjell nødvendig for å sikre en teknisk tilfredsstillende løsning.

Etter søkers vurdering er inngrepene avgrenset til en smal ledningstrasé og medfører ikke ny arealbruk, privatisering eller varige hindringer for friluftsliv og allmenn ferdsel. Det anføres videre at terrenginngrepene i hovedsak er tilbakeført, og at eventuelle gjenværende terrengsår skal istandsettes. Søker mener derfor at hensynene bak kommuneplanbestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

REGI Samfunnsplanlegging og miljø
Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG
Besøksadresse: Oscar Pedersens vei 39, 1721 SARPSBORG
Telefon: 69 11 70 00

E-post: post@ofk.no
Internett: www.ofk.no
Org.nr.: 930580694

Søker legger samtidig vekt på at tiltaket bidrar til en forskriftsmessig og driftssikker vann- og avløpsløsning, reduserer risikoen for forurensning og ivaretar viktige miljøhensyn. På denne bakgrunn anføres det at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene, og at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt.

Fylkeskommunens rolle

Østfold fylkeskommune har vurdert saken som regional planmyndighet, kulturminnemyndighet, vannregionmyndighet og som veieier for fylkesveier.

Fylkeskommunen har i tillegg en veilederrolle og ønsker å bidra til gode prosjekter som styrker og ivaretar viktige hensyn til blant annet by- og stedsutvikling, kulturminner, bo- og oppvekstsvilkår samt naturmangfold, i tråd med blant annet bærekraftsmålene i FN17.

Fylkeskommunen skal bidra til og sørge for at nasjonale og regionale føringer blir fulgt opp i alt planarbeid. Fylkesplanen for Østfold ligger til grunn for vår uttalelse, og fylkesplanen sammen med andre regionale planer ligger på vår hjemmeside: Regionale planer - Østfold fylkeskommune

Arealforvaltningen i fylket skal være forutsigbar, basert på kunnskap og oppdaterte planer, og skje etter avveining av ulike interesser.

Grunnlag for dispensasjoner

Kommunens adgang til å gi dispensasjon styres av plan- og bygningsloven § 19-2. Dispensasjon kan bare gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, lovens formål og nasjonale eller regionale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved dispensasjonen være klart større enn ulempene.

Begge vilkårene må være oppfylt. Vurderingen av disse vilkårene er et juridisk skjønn (rettsanvendelsesskjønn), ikke et fritt politisk skjønn. Kommunen kan derfor ikke legge avgjørende vekt på politiske ønsker eller lokale preferanser når det vurderes om vilkårene i § 19-2 er oppfylt. Dersom ett av vilkårene ikke er oppfylt, kan dispensasjon ikke gis.

Først dersom lovens vilkår er oppfylt, har kommunen et politisk handlingsrom til å avslå eller innvilge dispensasjon. Vurderingen må begrunnes og bygge på saklige hensyn. Ingen har krav på dispensasjon, selv om vilkårene i loven er oppfylt. Kommunen kan stille vilkår, som er et egnet virkemiddel for å tilpasse og detaljstyre vedtaket.

Ved dispensasjon fra planer skal det legges særlig vekt på statlige og regionale rammer og mål. Kommunen bør som hovedregel være tilbakeholden med å gi dispensasjon når direkte berørte statlige eller regionale myndigheter har uttalt seg negativt til tiltaket.

Arealplaner er kommunens viktigste styringsverktøy for arealbruk og bygger på omfattende faglige vurderinger, medvirkning og politiske avveininger. Gjentatte dispensasjoner kan undergrave planens styringskraft og forutsigbarhet. Kommunen kan derfor legge vekt på

risikoen for at dispensasjonen bidrar til en uønsket praksisutvikling eller gradvis uthuling av planen.

Vurdering

Søker begrunner dispensasjonssøknaden med at stikkledningene inngår som en nødvendig del av et samlet og godkjent vann- og avløpsanlegg for hyttefeltet Midtre Langøya og Enhuskilen. Det fremheves at ledningene er nødvendige for å sikre en forskriftsmessig vann- og avløpsløsning, redusere risikoen for forurensning og oppnå en driftsmessig robust løsning. Videre anføres det at selvfallsløsning er valgt fremfor pumpeløsning fordi dette gir færre tekniske installasjoner, mindre energibruk og lavere risiko for driftsproblemer over tid.

Det opplyses at ledningstraseen er om lag 17 meter lang, hvorav terrengbearbeiding har vært nødvendig på om lag 15 meter. Inngrepene er begrenset til en smal grøft med bredde på om lag 1 til 1,5 meter. Etter søkers vurdering er terrenginngrepene av et slikt omfang at de i liten grad vil være synlige etter tilbakefylling og istandsetting.

Fylkeskommunen legger til grunn at etablering av en tilfredsstillende vann- og avløpsløsning er et tungtveiende miljømessig og samfunnsmessig hensyn. Tiltaket bidrar til å redusere risikoen for utslipp og forurensning og må ses i sammenheng med det samlede VA-anlegget for hytteområdet. Dette er forhold som taler for dispensasjon.

Samtidig er eiendommen lokalisert innenfor et område som i kommuneplanen er avsatt til fritidsbebyggelse med hensynssone friluftsliv. Området inngår i det kartlagte friluftslivsområdet Kråkerøy-Langøya, som er vurdert som et viktig friluftslivsområde, mens kyststien i området er registrert som et svært viktig friluftslivsområde. Kommuneplanbestemmelsen som forbyr irreversible terrenginngrep er nettopp begrunnet i hensynet til landskap, naturpreg, vegetasjon og opplevelsesverdier i kystsonen.

Fylkeskommunen registrerer at inngrepene er knyttet til en underjordisk ledningstrasé og at området etter opplysningene skal settes i stand og revegeteres. Det er videre opplyst at tiltaket ikke medfører nye privatiserende elementer eller reduserer allmennhetens tilgang til kyststien eller omkringliggende friluftsområder. De negative konsekvensene for friluftslivsinteressene fremstår derfor som begrensede.

Ved vurderingen etter plan- og bygningsloven § 19-2 må det imidlertid også legges vekt på at tiltaket er gjennomført i strid med gitt tillatelse. En dispensasjon vil innebære en etterfølgende godkjenning av terrenginngrep som uttrykkelig var forutsatt ikke skulle utføres. Dette er et forhold som svekker hensynet til forutsigbar arealforvaltning og kan få betydning for kommuneplanbestemmelsens gjennomslagskraft dersom lignende saker oppstår.

Konklusjon

Etter en samlet vurdering finner Østfold fylkeskommune at de samfunnsmessige fordelene knyttet til en forskriftsmessig og miljømessig tilfredsstillende vann- og avløpsløsning tillegges betydelig vekt. Det legges samtidig avgjørende vekt på at terrenginngrepene er begrenset til en smal ledningstrasé, at de i hovedsak er tilbakeført, og at tiltaket ikke medfører varige negative konsekvenser for tilgjengeligheten til friluftsområdene eller kyststien.

Fylkeskommunen har derfor ikke avgjørende innvendinger til at det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel kapittel 26 bokstav j), forutsatt at det settes vilkår om full istandsetting og revegetering av terrengskader, bevaring av stedegen vegetasjon så langt mulig, samt at tiltaket ikke medfører ytterligere terrenginngrep utover det som er nødvendig for den etablerte ledningstraseen.

Samtidig understrekes det at dispensasjonen må begrunnes i de konkrete forholdene i saken og ikke oppfattes som en generell åpning for irreversible terrenginngrep innenfor hensynssonen eller i andre deler innenfor planområdet.

Vennlig hilsen

Øyvind Thømt
spesialrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS

JHB HUS OG HYTTER
PROSJEKT & BYGG
VI BYGGER HYTTER OG HJEM

11. august 2026

Fredrikstad Kommune
Byggesaksavdeling
Nygaardsgata 14-16,
1606 Fredrikstad

Eiendom: Gnr. 425 bnr. 592, Langøya Hyttepark, Fredrikstad kommune
Kommunens saksnummer: 2025/82117

SØKNAD OM DISPENSASJON – SUPPLERENDE REDEGJØRELSE

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel kapittel 26 bokstav j), som fastsetter at irreversible terrenginngrep som blant annet sprenging, splitting og skjæring av fjell ikke tillates, og at naturlig terreng samt stedegen og skjermende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

Dispensasjonen gjelder etablerte stikkledninger for vann og avløp mellom tilkoblingspunkt og fritidsbolig på eiendommen gnr. 425 bnr. 592.

Denne redegjørelsen supplerer tidligere innsendt søknad og utdyper særlig tiltakets utførelse, vurderte alternativer, hensynet til natur, landskap og friluftsliv samt vurderingen etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Bakgrunn og behov for tiltaket

Eiendommen ligger innenfor hyttefeltet Midtre Langøya og Enhuskilen, hvor det er etablert nytt vann- og avløpsanlegg. Stikkledningene fra tilkoblingspunktet og frem til fritidsboligen inngår som en nødvendig del av denne VA-løsningen.

Østfold fylkeskommune har i sin uttalelse lagt vekt på at stikkledningene inngår som en nødvendig del av et samlet VA-anlegg som er godkjent av kommunens VA-myndighet, og at formålet er å etablere en forskriftsmessig vann- og avløpsløsning for eksisterende fritidsbebyggelse.

På grunn av stedlige terrengforhold med bart fjell og begrensede løsmasser har det vært nødvendig med begrenset bearbeiding av fjell for å etablere ledningene med nødvendig dybde og teknisk utførelse.

Nærmere beskrivelse av det utførte terrenginngrepet

Tiltaket er gjennomført med sikte på å begrense terrenginngrepene til det som har vært nødvendig for etablering av stikkledningene.

Ledningstraseen er ca. 17 meter lang. Av denne strekningen er det foretatt sprenging/splitting/skjæring eller annen bearbeiding av fjell over ca. 15 meter.

Grøften/inngrepet har en omtrentlig bredde på 1-1,5 meter og frostfri dybde der inngrep i fjell har vært nødvendig.

Det er ikke foretatt større terrengbearbeiding enn det som har vært nødvendig for ledningsføringen. Etter etableringen av ledningene er traseen fylt i henhold til VA-norm.

Eventuelle gjenværende sår i terrenget vil bli istandsatt slik at områdets naturpreg i størst mulig grad gjenopprettes.

Vurdering av alternative løsninger

Den valgte tekniske løsningen er basert på selvfall og er vurdert som den mest hensiktsmessige løsningen for vann- og avløpsanlegget. I uttalelse av 08.11.2024 har Miljø og Landbruk i Fredrikstad kommune blant annet vist til at infrastrukturen som etableres utføres i henhold til gjeldende regelverk, og at dette bidrar til å sikre trygt drikkevann og hindre utslipp og forurensning til resipient. Det fremgår videre av uttalelsen at vann- og avløpsanlegget er etablert som et helårsanlegg med god kapasitet.

For avløpsledningen er det valgt en løsning basert på selvfall. Dette innebærer at ledningen må etableres med nødvendig og kontinuerlig fall, samtidig som kravene til blant annet frostfri og sikker fremføring ivaretas. På grunn av de stedlige terrengforholdene, med bart fjell og begrensede løsmasser, medfører dette at det enkelte steder er nødvendig med begrenset sprenging, splitting eller annen bearbeiding av fjell.

Et alternativ til selvfall vil være en løsning som helt eller delvis baseres på pumping der terrengforholdene ikke gir tilstrekkelig naturlig fall. En slik løsning vil innebære flere tekniske komponenter og være avhengig av strømforsyning og drift av pumpeutstyr. Selvfall reduserer behovet for slike installasjoner og tilhørende energibruk og gir en enklere løsning med færre mekaniske komponenter som kan svikte.

Den valgte løsningen må derfor vurderes i sammenheng med både terrenginngrepet og de langsiktige miljø- og driftsmessige konsekvensene. Selv om etablering av selvfallsledning på enkelte punkter nødvendiggjør begrenset bearbeiding av fjell, er inngrepene konsentrert til en smal ledningstrasé og tilbakeføres etter utførelsen. Etter en samlet vurdering anses dette som en bedre løsning enn å redusere terrenginngrepet ved etablering, dersom dette samtidig nødvendiggjør en mer teknisk kompleks og energikrevende pumpeløsning gjennom anleggets levetid.

Hensynet bak kommuneplanbestemmelsen

Formålet med kommuneplanens bestemmelse er blant annet å hindre irreversible og skjemmende terrenginngrep og å bevare naturlig terreng, vegetasjon og områdets landskapskarakter.

Det aktuelle tiltaket gjelder ikke etablering av ny bebyggelse, vei, uteoppholdsareal eller annen arealbruk som i seg selv endrer landskapet. Terrenginngrepet er en følge av etableringen av underjordiske stikkledninger til fritidsbebyggelse.

Inngrepet er begrenset til selve ledningstraseen og er utført med sikte på minst mulig terrengbearbeiding. Etter tilbakefylling og istandsetting vil ledningene ikke være synlige, og terrenginngrepene vil i begrenset grad være synlige på varig basis.

Dette samsvarer med fylkeskommunens vurdering, som legger til grunn at ledningstraseene er etablert med begrensede terrenginngrep, at inngrepene i hovedsak er tilbakeført, og at tiltaket i liten grad vil være synlig i landskapet på varig basis.

På denne bakgrunn vurderes hensynene bak kommuneplanbestemmelsen ikke å bli vesentlig tilsidesatt.

Natur, landskap, kyststi og friluftsliv

Det er lagt særlig vekt på at området har viktige friluftslivsinteresser. Østfold fylkeskommune viser til at området ligger innenfor et kartlagt viktig friluftslivsområde, og at kyststien gjennom området er registrert som et svært viktig friluftslivsområde.

Tiltaket medfører ingen varig reduksjon av tilgjengeligheten til kyststien eller andre områder som benyttes av allmennheten.

Stikkledningene ligger under terreng og innebærer ikke nye gjerder, barrierer, privatiserende tiltak eller andre varige hindringer for allmennhetens ferdsel.

Gjenværende terrengsår vil istandsettes og eventuelt revegeteres på en måte som ivaretar områdets naturpreg. Ytterligere terrenginngrep skal begrenses til et minimum.

Fylkeskommunen har etter sin vurdering ikke funnet at dispensasjonen vil medføre ytterligere negative konsekvenser for regionale interesser knyttet til friluftsliv, landskap eller kulturmiljø, forutsatt at hensynet til blant annet kyststien og adkomstkorridorene følges opp.

Fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

I denne saken er fordelene ikke begrenset til private interesser for den enkelte fritidsboligen. Tiltaket inngår i en samlet og godkjent VA-løsning og ivaretar også miljømessige og samfunnsmessige hensyn.

Dispensasjonen muliggjør:

- tilknytning til godkjent vann- og avløpsanlegg
- trygg og forskriftsmessig håndtering av avløpsvann
- redusert risiko for utslipp og forurensning av grunn og sjøområder
- en driftssikker VA-løsning
- en samlet VA-løsning for eksisterende fritidsbebyggelse i området.

Statsforvalteren har fremhevet at fordelene ved en dispensasjon primært bør knyttes til offentlige hensyn som planen og plan- og bygningsloven skal ivareta. Etter søkers vurdering er særlig hensynet til en forskriftsmessig avløpsløsning og redusert forurensningsrisiko relevante offentlige og miljømessige fordeler i denne saken.

Ulempen består først og fremst i at etableringen av stikkledningen har nødvendiggjort et begrenset, irreversibelt inngrep i fjell.

Inngrepet er imidlertid lokalt og begrenset til ledningstraseen, og tiltaket vil etter istandsetting i liten grad være synlig. Det etableres heller ingen ny arealbruk eller varig hindring for allmennhetens ferdsel.

Etter en samlet vurdering anses fordelene derfor å være klart større enn ulempene.

Presedens og fare for vanskelig håndterbar praksis

Statsforvalteren har bedt om at det vurderes om dispensasjon kan gi en vanskelig håndterbar praksis, enten i området eller generelt i kommunen.

Etter søkers vurdering vil dispensasjon i denne saken ikke innebære noen generell åpning for irreversible terrenginngrep.

Saken gjelder en konkret og avgrenset situasjon hvor:

- det er tale om eksisterende fritidsbebyggelse
- det er etablert et samlet VA-anlegg for hyttefeltet
- stikkledningen er nødvendig for tilknytning til dette anlegget
- terrengforholdene med bart fjell og begrensede løsmasser gjør et begrenset inngrep nødvendig
- inngrepet er avgrenset til selve ledningstraseen
- arealet tilbakeføres og istandsettes etter etableringen.

En eventuell dispensasjon kan derfor begrunnes i de konkrete forholdene i denne saken og vil ikke innebære at andre typer terrenginngrep automatisk skal tillates.

Likebehandling

Det vises også til kommunedirektørens innstilling og behandlingen av allerede etablerte stikkledninger innenfor hyttefeltet Midtre Langøya og Enhuskilen.

Den aktuelle eiendommen ligger innenfor samme hyttefelt og omfattes etter søkers vurdering av de samme overordnede tekniske og terrengmessige forutsetningene.

Østfold fylkeskommune har ingen innvendinger til dispensasjon fra kommuneplanens kapittel 26 bokstav j) for allerede etablerte stikkledninger til fritidsbebyggelsen på Midtre Langøya og Enhuskilen. Statsforvalteren har tilsvarende opplyst at de ikke har innvendinger til en eventuell dispensasjon, men anbefaler at det stilles vilkår.

Hensynet til likebehandling støtter derfor søknaden, samtidig som dispensasjonsvilkårene vurderes konkret for den aktuelle eiendommen.

Søknaden behandles som om tiltaket ikke var utført

Søker er kjent med at søknaden gjelder et allerede utført tiltak.

Statsforvalteren har påpekt at en etterfølgende søknad i utgangspunktet skal behandles som om tiltaket ennå ikke var gjennomført. Det at tiltaket allerede er utført skal verken føre til en strengere vurdering eller gjøre det lettere å få dispensasjon.

Søknaden er derfor begrunnet ut fra de forholdene som ville vært relevante dersom dispensasjonen hadde vært vurdert før arbeidene ble gjennomført.

Etter søkers vurdering ville den samme ledningstraseen og tekniske løsningen også ved en forhåndsvurdering vært den løsningen som samlet sett best ivaretar behovet for en forskriftsmessig VA-løsning samtidig som terrenginngrepene begrenses mest mulig.

Vilkår og avbøtende tiltak

Dersom kommunen finner det nødvendig, aksepterer søker at dispensasjonen gis på vilkår som sikrer hensynet til natur, landskap og friluftsliv.

Det foreslås følgende vilkår:

1. Ytterligere terrenginngrep skal begrenses til det som er strengt nødvendig.
2. Gjenværende sår etter terrenginngrep skal istandsettes og, der det er naturlig og mulig, revegeteres slik at områdets naturpreg ivaretas.
3. Stedegen vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

4. Tiltaket skal ikke medføre varig redusert tilgjengelighet til kyststien eller øvrige arealer som benyttes til friluftsliv.

Dette er i samsvar med Statsforvalterens anbefaling om vilkår knyttet til natur, terreng og friluftsinteresser, samt fylkeskommunens forutsetninger om istandsetting og ivaretakelse av naturpreg.

Konklusjon

Etter en samlet vurdering mener søker at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt.

Tiltaket gjelder en nødvendig stikkledning til et samlet VA-anlegg for eksisterende fritidsbebyggelse. Terrenginngrepet er begrenset til ledningstraseen og er søkt gjennomført og istandsatt slik at de varige landskapsmessige konsekvensene blir små.

Hensynene bak kommuneplanens bestemmelse om bevaring av naturlig terreng og vegetasjon blir etter søkers vurdering derfor ikke vesentlig tilsidesatt.

Samtidig foreligger det vesentlige miljømessige og samfunnsmessige fordeler knyttet til en sikker og forskriftsmessig VA-løsning og redusert risiko for forurensning. Disse fordelene vurderes samlet sett som klart større enn ulempene ved det begrensede terrenginngrepet.

Det vises videre til at verken Statsforvalteren eller Østfold fylkeskommune har innvendinger til at det gis dispensasjon, under forutsetning av at hensynene som fremgår av deres uttalelser ivaretas.

På denne bakgrunn anmodes Fredrikstad kommune om å innvilge dispensasjon fra kommuneplanens arealdel kapittel 26 bokstav j) for etablerte stikkledninger på gnr. 425 bnr. 592.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2026/81039
Dokumentnr.: 10
Løpenr.: 12484/2026
Klassering: 429/1/119

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	08.10.2026	106/26

Kaholmen 38 - Eiendom 429/1/119
Søknad om ombygging/oppføring av tilbygg til hytte, fasadeendring, samt etablering av vann og avløp

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Søknad om dispensasjon, ombygging/oppføring av tilbygg til hytte, fasadeendring, samt etablering av vann- og avløp, avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 1-8, byggeforbudet i 100-metersbeltet og plan- og bygningsloven § 11-6, LNF-formålet i gjeldende kommuneplan, planID 913, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Sammendrag
Atelier Bjølstad AS søker, på vegne av tiltakshaver Tor Erik Bekkevold, om å bygge om og utvide eksisterende fritidsbolig, oppgradere fasadene på anneks/uthus og etablere vann- og avløpstilknytning. Formålet er å modernisere hytta og forbedre planløsning, teknisk standard og brukskvalitet.

Eksisterende bebyggelse utgjør 43 m² BRA. Det søkes om et tilbygg på 29 m² BRA, samtidig som 3 m² av annekset søkes revet. Samlet bruksareal blir dermed 69 m² BRA, som søker mener er innenfor kommuneplanens retningslinjer for fritidsbebyggelse i LNF-områder i 100-metersbeltet.

Søker fremhever at utvidelsen skjer i direkte tilknytning til eksisterende hytte, uten å komme nærmere sjøen. Tiltaket er utformet for å følge terrenget og redusere visuell eksponering, blant annet ved redusert mønehøyde og tilpasset material- og fargebruk. Det opplyses videre at tiltaket ikke berører registrerte natur- eller kulturverdier, og at nabovarsling er gjennomført uten merknader.

Tiltaksområdet er avsatt til LNF-område i kommuneplanen for Fredrikstad kommune 2023-2035, med hensynssone friluftsliv, H530. Videre ligger tiltaket i 100- metersbeltet langs sjøen.

Tiltaket er i strid med LNF-formålet og tiltaksforbudet i 100-metersbeltet langs sjø.

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Kommunedirektøren har, etter en konkret vurdering, kommet til at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt.

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å avslå søknad om dispensasjon fra formålet i kommuneplanen for Fredrikstad kommune, samt tiltaksforbudet i plan- og bygningsloven

§ 1-8 for ombygging/oppføring av tilbygg til hytte, fasadeendring, samt etablering av vann- og avløp.

Vedlegg

1 Oversiktskart - Kaholmen 38
2 3089-1 Kaholmen 38 - Tegn.nr A.10.00.002 - Situasjonskart 1-500 260430
3 3089-1 Kaholmen 38 - Tegn.nr A.10.00.003 - Kartutsnitt og foto 260528
4 3089-1 Kaholmen 38 - Tegn.nr A.20.01.001 - Plantegning 260430
5 3089-1 Kaholmen 38 - Tegn.nr A.40.00.001 - Snitt A-A 260430
6 3089-1 Kaholmen 38 - Tegn.nr A.42.00.001 - Fasader Nord og Vest 260430
7 3089-1 Kaholmen 38 - Tegn.nr A.42.00.002 - Fasader Sør og Øst 260430
8 3089-1 Kaholmen 38 - Tegn.nr A.25.00.001 - Beregning - bruksareal 260430
9 3089-1 Kaholmen 38 - Redegjørelse 260528
10 3089-1 Kaholmen 38 - Dispensasjon 260504
11 Uttalelse til søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg til hytte og fasadeendring samt etablering av vann- og avløp - Eiendom 429/1/119
12 Uttalelse - ombygging - tilbygg til hytte - fasadeendring - samt etablering av vann- og avløp - eiendom 429/1/119 - Kaholmen 38
13 Foreløpig vurdering - Ombygging/tilbygg, fasadeendring, samt etablering av vann- og avløp - Kaholmen 38 - Eiendom 429/1/119
14 3089-1 Kaholmen 38 - Svar på foreløpig vurdering 260922

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Se øvrige dokumenter i arkivsak 2026/15654 Elements.

Saksopplysninger
Det søkes om
Søker ønsker å gjennomføre en omfattende oppgradering av eksisterende fritidseiendom. Tiltaket omfatter ombygging og tilbygg til eksisterende hytte, fasadeendringer på eksisterende anneks/uthus, samt tilknytning til privat vann- og avløpsanlegg.

Eiendommen har vært i familiens eie siden 1950-tallet, og det er ifølge søker i hovedsak kun utført vedlikehold og mindre tilpasninger siden oppføringen. Formålet med tiltaket er å modernisere fritidsboligen, forbedre planløsning og teknisk standard, samt gi bebyggelsen et mer tidsmessig arkitektonisk uttrykk.

Eksisterende bebyggelse består av en fritidsbolig på 32 m² BRA og et anneks/uthus på 11 m² BRA, til sammen 43 m² BRA. Det søkes om et tilbygg på 29 m² BRA til fritidsboligen. Samtidig planlegges det å rive 3 m² av eksisterende anneks, slik at samlet bruksareal etter gjennomføring blir 69 m² BRA. Søker viser til at dette ligger innenfor kommuneplanens retningslinjer om maksimalt 70 m² BRA for eksisterende fritidsbebyggelse i LNF-områder innenfor 100-metersbeltet.

Tilbygget skal gi plass til oppholdsrom, entré, bad og to soverom. Samtidig skal bebyggelsen oppgraderes med ny kledning, dempet farge- og materialbruk og skyvbare spilekonstruksjoner som solskjerming. Søker opplyser videre at mønehøyden reduseres med om lag 0,45 meter sammenlignet med eksisterende bygning, for å dempe tiltakets visuelle virkning.

Når det gjelder vann og avløp, søkes det om tilknytning til eksisterende privat VA-anlegg. Tiltaket innebærer også tekniske oppgraderinger som bedre isolasjon, redusert energibehov og oppdaterte sanitærløsninger.

Søker fremhever at tilbygget er lagt i direkte tilknytning til eksisterende fritidsbolig og ikke flytter bebyggelsen nærmere sjøen. Eiendommen ligger på en kolle med terrengfall mot øst

og vest, og tilbygget er derfor utformet i to nivåer for bedre terrengtilpasning og for å redusere behovet for høye fundamenter og store fasadeflater. Det vises til at ulike løsninger er vurdert, og at valgt løsning etter søkers vurdering gir best landskapstilpasning og minst mulig eksponering.

Eiendommen er uregulert og avsatt til LNF-formål i kommuneplanen, samtidig som den ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Søker erkjenner derfor at tiltaket er avhengig av dispensasjon fra både LNF-formålet og byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8. Det vises til kommuneplanens retningslinjer for eksisterende fritidsbebyggelse, som etter søkers oppfatning åpner for en samlet utvidelse på inntil 70 m² BRA.

Videre påpekes det at nytt tilbygg ligger innenfor hensynssone for stormflo, men at gulvnivået etableres over kommuneplanens minstekrav til kotehøyde. Søker mener også at tiltaket ikke vil komme i konflikt med friluftsinteresser, naturverdier eller kulturminner, da det skjer på en allerede bebygd fritidseiendom.

Det opplyses avslutningsvis at nabovarsling er gjennomført uten at det er mottatt merknader.

Planstatus
Tiltaksområdet er avsatt til formål LNF i kommuneplanens arealdel, planID 913, med hensynssone H530, friluftsliv, samt at deler av eiendommen ligger innenfor hensynssone H320, flomfare (storm). Eiendommen ligger i 100-metersbeltet langs sjø.

Søknad om dispensasjon
Tiltaket er i strid med LNF-formålet og tiltaksforbudet i 100-metersbeltet langs sjø og er derfor avhengig av dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 fra arealformålet LNF i kommuneplanens arealdel, jf. plan- og bygningsloven § 11-6, samt fra tiltaksforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, jf. plan- og bygningsloven § 1-8.

Søkers begrunnelse for dispensasjon
Søker anfører at tiltaket gjelder en moderat utvidelse og oppgradering av eksisterende fritidsbebyggelse, og at det derfor kan gis dispensasjon fra både plan- og bygningsloven § 1-8 og kommuneplanens LNF-formål. Det vises til at samlet bruksareal etter tiltaket vil være 69 m² BRA, som ligger innenfor kommuneplanens veiledende ramme på 70 m² BRA for eksisterende fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet.

Videre anføres det at tiltaket er tilpasset terrenget og landskapet gjennom en trappet utforming som reduserer behovet for terrenginngrep, høye fundamenter og dominerende fasader. Utvidelsen skjer i direkte tilknytning til eksisterende fritidsbolig, uten at bebyggelsen flyttes nærmere sjøen. Det fremheves også at mønehøyden reduseres med om lag 0,45 meter, og at material- og fargebruk er valgt for å dempe tiltakets visuelle virkning.

Søker mener tiltaket ikke vil medføre økt privatisering av strandsonen, ettersom det ikke tas i bruk nye ubebygde arealer, og det heller ikke etableres nye terrasser, gjerder eller andre stengsler som kan påvirke allmenn ferdsel. Delvis riving av eksisterende anneks fremheves som et tiltak som bidrar til å redusere omfanget av frittliggende bygningsmasse.
Det vises videre til at tiltaket vil gi en betydelig teknisk og miljømessig oppgradering av eiendommen gjennom bedre isolasjon, lavere energibehov og tilknytning til vann- og avløpsanlegg.

På denne bakgrunn anfører søker at hensynene bak byggeforbudet i strandsonen og LNF-formålet ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene.

Søker mener derfor at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt.

Høringsuttalelser
Det foreligger uttalelse fra Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, datert 23.07.26, samt fra Østfold fylkeskommune, datert 11.08.26.

Uttalelse fra Statsforvalteren
Statsforvalteren er negativ til den omsøkte dispensasjonen. Selv om Statsforvalteren ser positivt på at hytta kobles til vann- og avløp, mener Statsforvalteren at den planlagte utvidelsen på 29 m² er for omfattende i 100-metersbeltet langs sjøen. Tiltaket ligger i et LNF-område og innenfor en strandsone hvor nasjonale føringer tilsier en svært restriktiv praksis. Statsforvalteren viser til at utvidelser av eksisterende fritidsboliger normalt bør begrenses til mindre arealer, og at utvidelser i forbindelse med etablering av bad, teknisk rom og vann- og avløpsløsninger vanligvis ikke bør overstige cirka 10 m².

Etter Statsforvalterens vurdering vil den omsøkte utvidelsen bidra til ytterligere nedbygging og privatisering av strandsonen. De kan ikke se at fordelene ved utvidelsen er så store at de oppveier ulempene for allmenne interesser, slik plan- og bygningsloven krever for å kunne gi dispensasjon. Statsforvalteren mener derfor at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt.

Statsforvalteren fraråder at dispensasjon innvilges og varsler at de vil vurdere å påklage et eventuelt positivt vedtak. Dersom tiltakshaver ønsker å gå videre med prosjektet, anbefaler Statsforvalteren at det utarbeides et nytt og vesentlig redusert forslag som i større grad ivaretar hensynet til strandsonen og allmennhetens interesser.

Statsforvalteren har ikke prinsipielle innvendinger mot tilknytning til vann- og avløp, men de mener tilbygget er altfor stort. Hovedbudskapet er at et mindre tilbygg, tilpasset behovet for sanitære funksjoner, kan være aktuelt å vurdere, mens en utvidelse på 29 m² vanskelig lar seg forsvare i strandsonen.

Uttalelse fra fylkeskommunen
Østfold fylkeskommune er delvis positiv til søknaden, men fraråder hoveddelen av den omsøkte utvidelsen. Fylkeskommunen støtter tilknytning av fritidsboligen til kommunalt vann- og avløpsanlegg, og mener det kan aksepteres et mindre tilbygg på ca. 3,1 m² som er nødvendig for etablering av bad. Dette forutsetter at tilbygget plasseres på siden av bygningen som vender bort fra sjøen.

Når det gjelder den øvrige utvidelsen av hytta, viser fylkeskommunen til de strenge føringene i Kystsoneplanen for Østfold. Eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet, i et LNF-område, innenfor en hensynssone for friluftsliv, nær sjøen og i et område som har stor verdi for allmennheten. Eiendommen grenser til tursti og ligger nær attraktive bade- og oppholdsarealer. På grunn av denne plasseringen mener fylkeskommunen at tiltak må vurderes særlig restriktivt.

Fylkeskommunen vurderer at en utvidelse på om lag 29 m² vil kunne bidra til økt privatisering av strandsonen og komme i konflikt med hensynene til friluftsliv, landskap og allmenn bruk av området. De mener heller ikke at rivningen av 3 m² uthus/anneks oppveier den betydelige utvidelsen av hovedhytta, ettersom netto økning i bygningsmassen fortsatt blir vesentlig.

Etter fylkeskommunens vurdering er det derfor ikke grunnlag for å begrunne den omsøkte utvidelsen med hensynet til opprydding eller samling av bebyggelsen på eiendommen. Kommunen må derfor foreta en grundig vurdering av om dispensasjonsvilkårene i plan- og bygningsloven er oppfylt.

Fylkeskommunen er mer nyansert enn Statsforvalteren. De støtter vann- og avløpstilknytning og mener et mindre badetilbygg på rundt 3 m² kan aksepteres, men de mener den resterende utvidelsen på ca. 26 m² er for stor og i strid med de restriktive føringene for strandsonen. De anbefaler derfor ikke dispensasjon for hoveddelen av tilbygget.

Kommunedirektøren varslet i brev av 14.08.26 at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 ikke syntes å være oppfylt på bakgrunn av de opplysninger som forelå i saken på daværende tidspunkt, herunder uttalelsene fra Statsforvalteren og Østfold fylkeskommune.

I den foreløpige vurderingen ble det lagt særlig vekt på at eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen, i et LNF-område og innenfor et område med viktige frilufts- og allmenninteresser.

Videre saksgang i etterkant av uttalelsene
Statsforvalteren og Østfold fylkeskommune uttalte begge at den omsøkte utvidelsen av fritidsboligen, på om lag 29 m², fremsto som omfattende sett opp mot de restriktive føringene som gjelder for tiltak i strandsonen. Høringsinstansene viste videre til at tiltaket kunne bidra til økt privatisering og nedbygging av strandsonen, og vurderte at de påberopte fordelene ikke i tilstrekkelig grad oppveide ulempene for de hensyn bestemmelsene er ment å ivareta.

Det følger av plan- og bygningsloven at kommunens myndighetsutøvelse skal skje innenfor nasjonale og regionale mål og rammer. Dette gjelder også ved behandling av dispensasjonssøknader.

På bakgrunn av de foreliggende opplysningene kunne kommunedirektøren ikke se at det var dokumentert en klar overvekt av hensyn som talte for dispensasjon. Dersom søknaden ble opprettholdt som omsøkt, var kommunedirektørens foreløpige vurdering derfor at dispensasjonssøknaden kunne bli avslått. Et avslag på dispensasjon ville også medføre grunnlag for å avslå søknaden om de omsøkte byggetiltakene.

Det ble samtidig gitt anledning til å komme med merknader til den foreløpige vurderingen og eventuelt oversende reviderte tegninger, alternative løsninger eller andre opplysninger av betydning for saken. Etter mottak og vurdering av eventuelle tilleggsopplysninger ville saken bli tatt opp til endelig behandling og avgjørelse.

Søkers redegjørelse i etterkant av uttalelsene
Det fremgår av brev av 22.09.26 at søker opprettholder søknaden som omsøkt, og mener de foreløpige vurderingene i for stor grad vektlegger størrelsen på arealutvidelsen, uten i tilstrekkelig grad å ta hensyn til tiltakets konkrete plassering, utforming, landskapsvirkning og faktiske konsekvenser for allmennhetens bruk av strandsonen.

Søker påpeker at tiltaket gjelder oppgradering og videreføring av en eksisterende fritidsbolig, ikke etablering av ny fritidsbolig eller ny boenhet. Formålet er å oppnå en mer funksjonell planløsning, etablere bad og ordinær sanitærløsning, samt gjennomføre nødvendige tekniske oppgraderinger av bebyggelsen. Etter gjennomføring av tiltaket vil samlet bruksareal være 69 m² BRA.

Det anføres videre at tiltakets landskapsvirkning er begrenset. Hytta ligger i andre rekke fra sjøen, og tilbygget er plassert mot lavere terreng i bakkant av eksisterende bebyggelse.

Søker fremhever at arealøkningen ikke nødvendigvis medfører tilsvarende økning i synlighet eller eksponering, og viser til at mønehøyden samtidig reduseres med ca. 0,45 meter og at avstanden til sjøen forblir uendret.

Søker opplyser at alternative løsninger er vurdert, men mener den omsøkte løsningen gir best terrengtilpasning og minst landskapsvirkning. En mer tradisjonell utvidelse ville etter søkers vurdering medført større terrenginngrep, høyere fundamentering eller mer dominerende fasader.

Når det gjelder friluftsinteresser og allmenn ferdsel, anfører søker at tiltaket ikke vil påvirke den nærliggende turstien eller allmennhetens bruk av området. Det etableres verken gjerder, stengsler eller andre tiltak som begrenser tilgjengeligheten, og bebyggelsen trekkes ikke nærmere sjøen.

Søker bestrider også at tiltaket vil føre til en vesentlig økt privatisering av strandsonen. Det vises til at eiendommen allerede er bebygd og benyttes som fritidseiendom, at det ikke etableres nye uteanlegg eller nye bygg mellom hytta og sjøen, og at deler av eksisterende anneks samtidig fjernes.

Videre fremheves det at tiltaket er i samsvar med kommuneplanens retningslinjer for eksisterende fritidsbebyggelse, ved at samlet bruksareal holdes under den veiledende grensen på 70 m² BRA. Søker mener derfor at arealet må vurderes sammen med tiltakets konkrete landskaps- og terrengtilpasning.

Søker viser også til de miljømessige fordelene ved tiltaket, herunder tilknytning til vann- og avløpsanlegg, bedre isolasjon, redusert energibehov og generelt oppgradert teknisk standard.

På denne bakgrunn mener søker at hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet, LNF-formålet og nasjonale og regionale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt. Søker anfører videre at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene, og ber kommunen foreta en ny samlet vurdering av saken.

Søknaden om dispensasjon og rammetillatelse opprettholdes derfor slik den foreligger.

Konsekvenser for sosial bærekraft
Ikke relevant ut over de forhold som fremgår av vurderingen.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
Ikke relevant utover de forhold som fremgår av vurderingen under.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
Ikke relevant utover de forhold som fremgår av vurderingen under.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Ikke relevant utover de forhold som fremgår av vurderingen under.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdering
Adgangen til å gi dispensasjon og lovens vilkår
Utgangspunktet og hovedregelen er at lov-, plan- og forskriftsbestemmelser skal følges. Etter plan- og bygningsloven § 19-2 har kommunen etter nærmere vurdering likevel anledning til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av nevnte lov.

Bestemmelsen oppstiller to vilkår, som begge må innfris for å kunne dispensere. Dersom begge vilkår innfris, skal det i tillegg foretas en helhetlig vurdering, hvor det avgjøres om dispensasjon skal gis. Dispensasjon er noe kommunen kan innvilge dersom vilkårene oppfylles, jf. bestemmelsens ordlyd.

For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å innvilge dispensasjon være klart større enn ulempene dispensasjonen vil medføre.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Det er i utgangspunktet fordeler og ulemper for de allmenne interessene som skal avveies.

Det vil derfor i hovedsak være samfunnsmessige hensyn av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som har vekt når det er snakk om fordeler og ulemper. I en dispensasjonsvurdering er det ikke tilstrekkelig at situasjonen for de allmenne interessene ikke forverres. Det må også påvises en fordel av dispensasjonen, primært for allmenne interesser. Personlige fordeler/forhold vil bare unntaksvis kunne tillegges vekt i en dispensasjonsvurdering. Sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn har normalt ikke avgjørende vekt i dispensasjonsvurderingen.

Hensyn bak byggeforbudet i 100-metersbeltet
Etter plan- og bygningsloven § 1-8 er det et generelt tiltaksforbud i 100-metersbeltet langs sjøen. Det presiseres at forbudet gjelder alle tiltak (unntatt fasadeendringer), også riving. Forbudet gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Det skal tas særskilt hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Hovedformålet med byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen er å sikre allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen.

Hensyn bak formålet LNF
Det er nedfelt i loven at tiltak ikke skal være i strid med planens arealformål, generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner. LNF-formålet omfatter og skal brukes for områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift og/eller som skal bli liggende som naturområder og naturområder med spesiell betydning for friluftslivet. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruk og reindrift og for bruk av området til friluftsliv. Man kan si at LNF-formålet setter et generelt byggeforbud for tiltak som ikke er tilknyttet stedbunden næring.

Blir hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet og LNF-formålet i gjeldende kommuneplan vesentlig tilsidesatt?
Kommunedirektøren vurderer at hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet etter plan- og bygningsloven § 1-8 og LNF-formålet i kommuneplanen vil bli vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon innvilges.

Eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen, i et område avsatt til LNF-formål og innenfor hensynssone friluftsliv. Området er videre registrert som et viktig friluftslivsområde og viktig nærturterreng. Eiendommen grenser til en etablert tursti og ligger i nærhet til områder med betydelige allmenne interesser.

Det er gitt statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Fredrikstad kommune tilhører Oslofjordregionen, hvor byggeforbudet skal praktiseres strengt. Det følger blant annet av retningslinjene at privatisering og gjentetting av strandarealer skal unngås, at det skal føres en restriktiv praksis for vesentlig utvidelse av

eksisterende fritidsboliger, og at alternative plasseringsmuligheter skal vurderes før bygging tillates.

Kommunedirektøren legger betydelig vekt på uttalelsene fra Statsforvalteren og Østfold fylkeskommune. Begge høringsinstansene vurderer at den omsøkte utvidelsen på om lag 29 m² BRA er for omfattende sett opp mot de restriktive føringene som gjelder for strandsonen. Statsforvalteren viser til at det ved tilknytning til vann- og avløpsanlegg i enkelte tilfeller kan aksepteres mindre utvidelser knyttet til etablering av bad og tekniske rom, men at slike utvidelser normalt ikke bør overstige om lag 10 m². Fylkeskommunen uttaler at den kan stille seg positiv til et mindre tilbygg på om lag 3,1 m² for etablering av bad, men fraråder den øvrige utvidelsen.

Kommunedirektøren har videre lagt vekt på føringene i Kystsoneplanen for Østfold, som legger opp til en restriktiv praksis for utvidelse av fritidsbebyggelse i strandsonen. Det skal særlig utvises varsomhet ved tiltak på fritidsboliger som ligger nær sjøen, er eksponert i landskapet eller ligger i områder med viktige frilufts- og allmenninteresser. Etter kommunedirektørens vurdering gjør disse forholdene seg gjeldende i denne saken. Eiendommen ligger nær sjøen, innenfor et viktig friluftsområde og i tilknytning til etablert tursti. Selv om deler av eksisterende anneks foreslås revet, utgjør dette kun et begrenset areal sammenlignet med den omsøkte utvidelsen. Rivingen vurderes derfor ikke å oppveie den betydelige økningen i bebyggelsesomfanget på eiendommen.

Kommunedirektøren legger til grunn at tiltaket gjelder en eksisterende fritidsbolig, og at bebyggelsen ikke kommer nærmere sjøen enn i dag. Dette kan imidlertid ikke tillegges avgjørende vekt. Den omsøkte utvidelsen innebærer at fritidsboligens bruksareal øker fra 32 m² til 61 m² BRA, tilsvarende en økning på om lag 90 %. Samtidig øker eiendommens samlede bruksareal fra 43 m² til 69 m² BRA, selv etter at deler av eksisterende anneks er revet.

Etter kommunedirektørens vurdering må dette anses som en vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse innenfor 100-metersbeltet. Dette er også i tråd med vurderingene fra Statsforvalteren og Østfold fylkeskommune, som begge har lagt til grunn at den omsøkte utvidelsen er for omfattende sett opp mot de restriktive føringene som gjelder for strandsonen.

Selv om tiltaket er søkt tilpasset terrenget og deler av eksisterende anneks foreslås fjernet, vurderer kommunedirektøren at dette ikke oppveier den betydelige arealøkningen. Rivingen omfatter kun om lag 3 m², og den omsøkte utvidelsen er vesentlig større enn arealet som fjernes.

Kommunedirektøren er videre enig med høringsinstansenes vurdering om at tiltaket kan bidra til økt privatisering av et område som allerede er underlagt et sterkt vern gjennom byggeforbudet i strandsonen. Selv om det ikke etableres gjerder eller andre fysiske stengsler, vil en betydelig utvidelse av fritidsbebyggelsen kunne forsterke det private preget i området og dermed komme i konflikt med hensynet til friluftsliv og allmennhetens interesser.

Når det gjelder LNF-formålet, skal dette blant annet ivareta natur-, landskaps- og friluftsinteresser samt motvirke uønsket utbygging. Kommunedirektøren kan ikke se at den omsøkte utvidelsen er forenlig med disse hensynene.

Selv om kommuneplanens retningslinjer åpner for at eksisterende fritidsbebyggelse kan vurderes utvidet innenfor nærmere angitte arealrammer, gir dette ikke et selvstendig grunnlag for dispensasjon. Også øvrige hensyn etter plan- og bygningsloven og de statlige og regionale føringene må være oppfylt.

Kommunedirektøren vurderer etter dette at hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet og LNF-formålet vil bli vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon innvilges. Det første vilkåret i plan- og bygningsloven § 19-2 er derfor ikke oppfylt.

Er fordelene klart større enn ulempene?
Fordelene ved en dispensasjon skal primært knyttes til de offentlige hensyn som planen skal ivareta og de formål og hensyn som plan- og bygningsloven fastsetter. Begrepet «klart større» betyr at det må foreligge en kvalifisert overvekt av fordeler. Ordvalget innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. Et fravær av materielle ulemper gir ikke grunnlag for dispensasjon.

Fordeler ved dispensasjon er fordeler for allmenne interesser, ikke personlige og økonomiske fordeler for søker. Det er i første rekke forhold knyttet til areal- og ressursutnytting som vil være relevante momenter i dispensasjonsvurderingen.

Kommunedirektøren legger til grunn at tiltaket vil gi tiltakshaver en mer funksjonell fritidsbolig, bedre teknisk standard, etablering av bad og tilknytning til vann- og avløpsanlegg. Særlig tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg vurderes som et positivt tiltak med miljømessige fordeler.

Fordelene er imidlertid i hovedsak knyttet til private interesser og økt brukskvalitet for eiendommen. Både Statsforvalteren og fylkeskommunen har lagt til grunn at de positive effektene av VA-tilknytning og etablering av bad kan ivaretas gjennom et vesentlig mindre tiltak enn det som er omsøkt.

På den andre siden står hensynet til strandsonen, friluftslivet, landskapet og allmennhetens interesser. Kommunedirektøren legger stor vekt på at både Statsforvalteren og fylkeskommunen har vurdert at den omsøkte utvidelsen vil være i strid med de restriktive føringene som gjelder for strandsonen og kan bidra til ytterligere privatisering og nedbygging av arealer med viktige allmenne interesser.

Kommunedirektøren viser videre til at Kystsoneplanen for Østfold legger opp til en restriktiv praksis for utvidelse av fritidsbebyggelse i strandsonen, særlig for fritidsboliger som ligger nær sjøen, er eksponert i landskapet eller ligger i områder med viktige frilufts- og allmenninteresser. Eiendommen ligger innenfor et registrert friluftsområde, grenser til etablert tursti og ligger nær sjøen. Etter kommunedirektørens vurdering tilsier disse forholdene at hensynet til allmennhetens interesser må tillegges betydelig vekt i denne saken.

Kommunedirektøren viser også til at Statsforvalteren uttrykkelig har fremhevet at en dispensasjon i denne saken kan bidra til en uheldig praksis ved behandling av tilsvarende saker i strandsonen. Etter kommunedirektørens vurdering er dette et relevant moment ved interesseavveiningen.

Etter en samlet vurdering kan kommunedirektøren ikke se at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene. Det andre vilkåret i plan- og bygningsloven § 19-2 er derfor heller ikke oppfylt.

Vurdering opp mot plan- og bygningsloven § 1-1
Plan- og bygningslovens formålsbestemmelse i § 1-1 legger til grunn at arealforvaltningen skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. Dette innebærer at private utbyggingsinteresser må avveies mot hensynet til langsiktig og bærekraftig forvaltning av arealressursene.

Kommunedirektøren vurderer at en dispensasjon i denne saken ikke vil være i samsvar med de nasjonale og regionale målsettingene om en restriktiv forvaltning av strandsonen i Oslofjordområdet. Selv om tiltaket innebærer oppgradering av eksisterende fritidsbebyggelse og etablering av en bedre vann- og avløpsløsning, må hensynet til vern av strandsonen, friluftsliv og allmennhetens interesser tillegges avgjørende vekt.

Kommunedirektøren finner etter dette at hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet, LNF-formålet, lovens formålsbestemmelse og nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon, og at fordelene ikke er klart større enn ulempene. Vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er dermed ikke oppfylt.

Konklusjon
Kommunedirektøren vurderer at det ikke ligger til rette for å innvilge dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen og tiltaksforbudet i 100-metersbeltet etter plan- og bygningsloven § 1-8.

Etter kommunedirektørens vurdering vil hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra bli vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved dispensasjon er ikke klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Det er i vurderingen lagt betydelig vekt på eiendommens beliggenhet innenfor 100-metersbeltet langs sjøen, innenfor LNF-område og hensynssone friluftsliv, samt de nasjonale og regionale føringene om en restriktiv forvaltning av strandsonen i Oslofjordområdet.

Kommunedirektøren har videre lagt stor vekt på uttalelsene fra Statsforvalteren og Østfold fylkeskommune, som begge fraråder dispensasjon. Høringsinstansene vurderer at den omsøkte utvidelsen på om lag 29 m² BRA utgjør en vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse, og at tiltaket kan bidra til ytterligere privatisering og nedbygging av strandsonen.

Kommunedirektøren legger til grunn at tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg og teknisk oppgradering av eksisterende fritidsbolig er positive tiltak. Både Statsforvalteren og fylkeskommunen har imidlertid vist til at slike forhold etter omstendighetene kan begrunne mindre utvidelser av eksisterende fritidsbebyggelse, herunder etablering av et begrenset bad/våtrom. Den omsøkte utvidelsen går etter kommunedirektørens vurdering vesentlig utover det som kan begrunnes med behov knyttet til vann- og avløpsløsning og teknisk oppgradering.

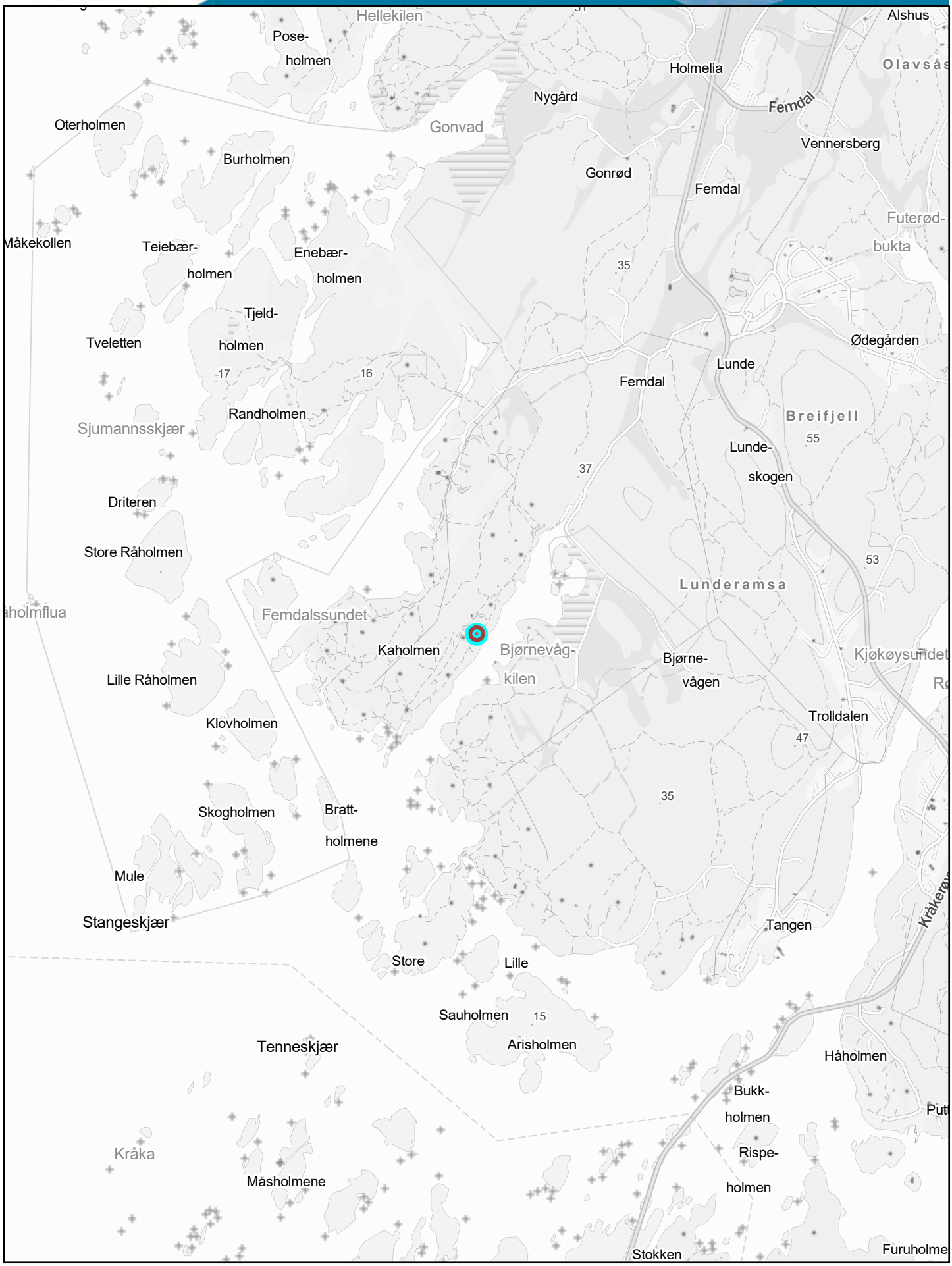
Kommunedirektøren har også lagt vekt på føringene i Kystsoneplanen for Østfold, som tilsier en restriktiv praksis for utvidelse av fritidsbebyggelse i strandsonen. Selv om deler av eksisterende anneks foreslås revet, vurderes dette som et begrenset tiltak sett opp mot den omsøkte utvidelsen.

Kommunedirektøren kan etter en samlet vurdering ikke se at det foreligger særlige forhold som tilsier at saken bør vurderes annerledes enn det de statlige planretningslinjene, Kystsoneplanen for Østfold og høringsinstansenes vurderinger gir grunnlag for.

Kommunedirektøren anbefaler derfor planutvalget å avslå søknad om dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen for Fredrikstad kommune og plan- og bygningsloven § 1-8 for ombygging og tilbygg til eksisterende fritidsbolig, fasadeendringer på eksisterende anneks/uthus samt etablering av vann- og avløpsanlegg.

Som følge av at dispensasjon ikke anbefales innvilget, anbefaler kommunedirektøren også at søknaden om rammetillatelse avslås.

FREDRIKSTAD KOMMUNE



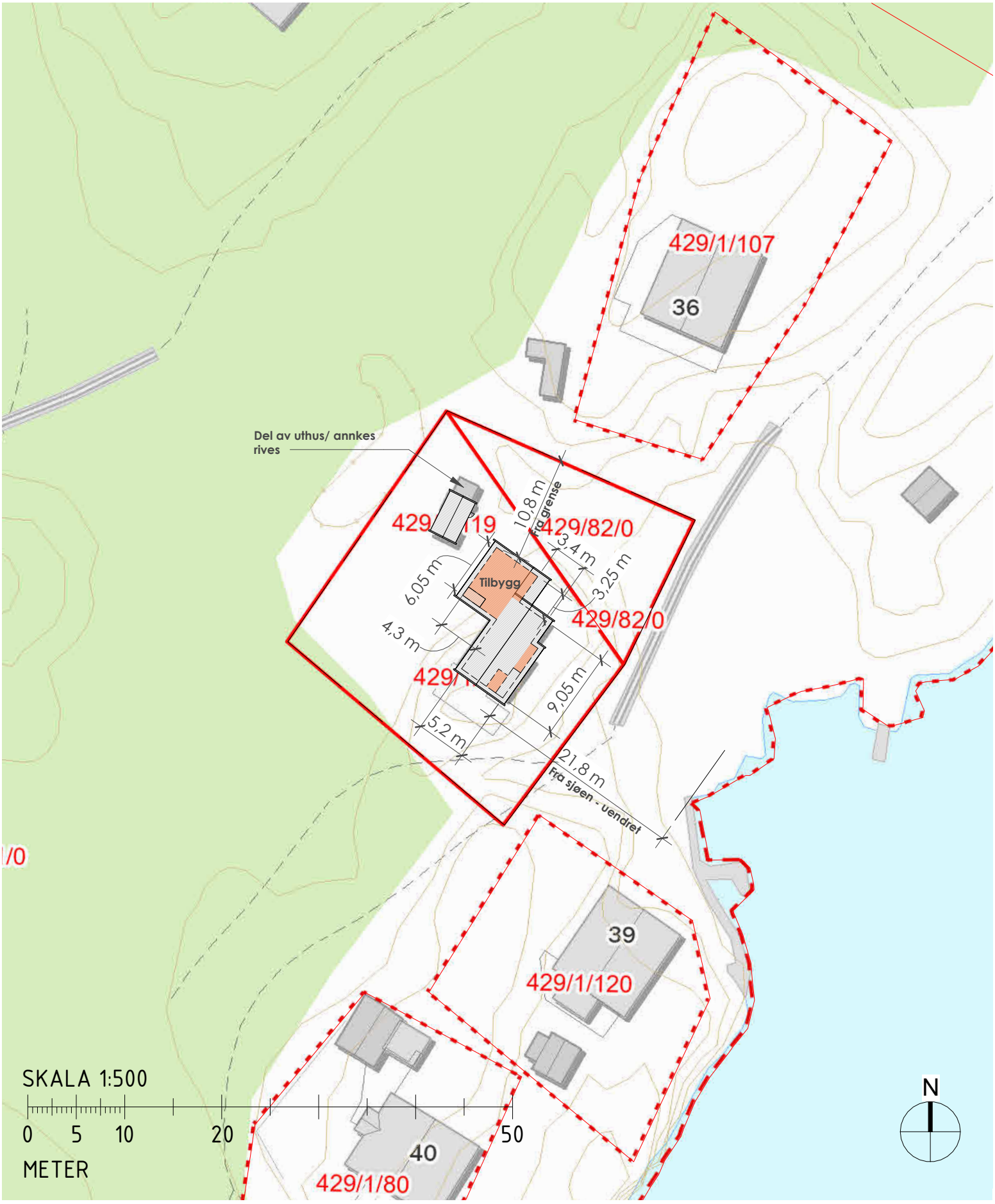
0 0,42 0,85 km

Målestokk 1:20 000

Dato 24.09.2026

© Atelier Bjølstad Kopiering, endring og videreBruk uten skriftlig samtykke er ikke tillatt.

TEGN.NR A.10.00.002 | STATUS Byggemelding



DATO	STATUS	REVISJON	TEGN.NAVN	PROSJ.NR.
30.04.2026	Byggemelding		Situasjonskart 1-500	3089-1
REV.DATO				

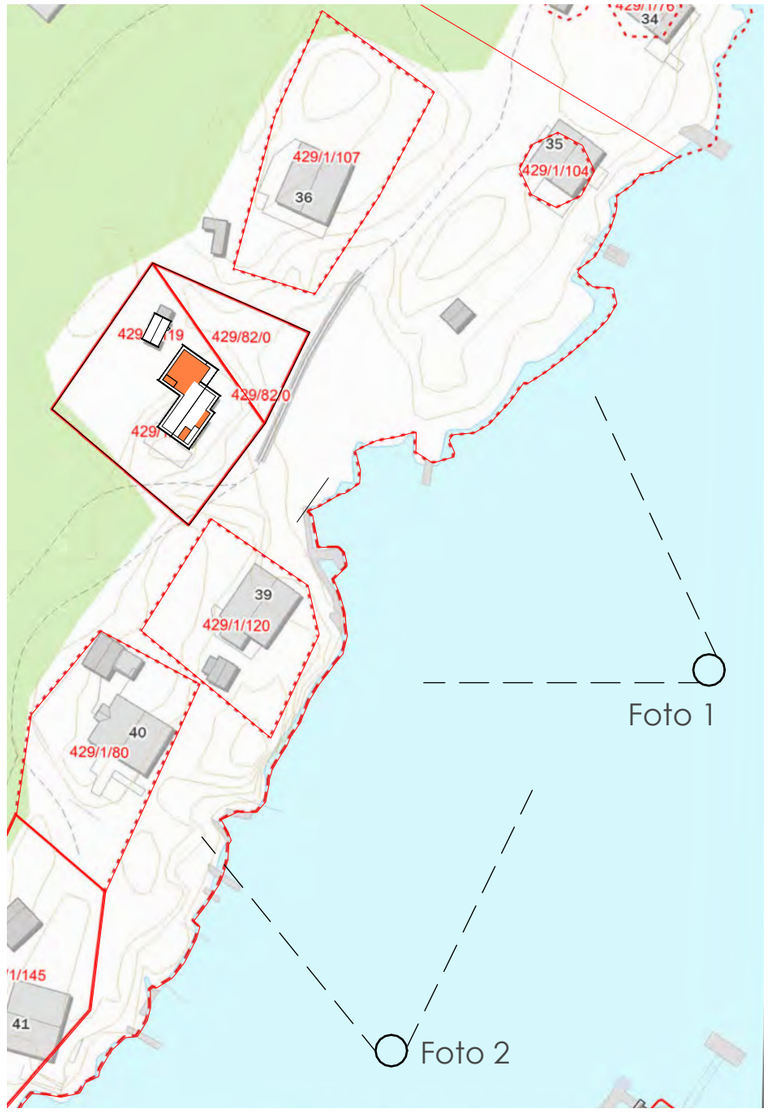
FORMAT	SKALA	TEGNET AV	PROSJEKT	GNR / BNR
A4	1 : 500	HE	Kaholmen 38 1676 Kråkerøy	429 / 1 / 119

Atelier Bjølstad as
Tlf. 93 09 22 67 post@atelierbjolstad.no
Kirkegaten 26B, 1632 Gamle Fredrikstad
Postboks 90, 1601 Fredrikstad

Atelier Bjølstad

Foto 1

Foto 2



Situasjonskart
1 : 1000

Dato	Rev.	Tekst

PROSJEKT
Fritidsbolig Kaholmen 38

ADRESSE
Kaholmen 38
1676 Kråkerøy

GNR / BNR
429 / 1 / 119

TILTAKSHAVER
Tor Erik Bekkevold

TEGN.NAVN
Kartutsnitt og foto

DATO
28.05.2026

STATUS
Byggemelding

REVISJON

REV.DATO

FORMAT
A3

SKALA
1 : 1000

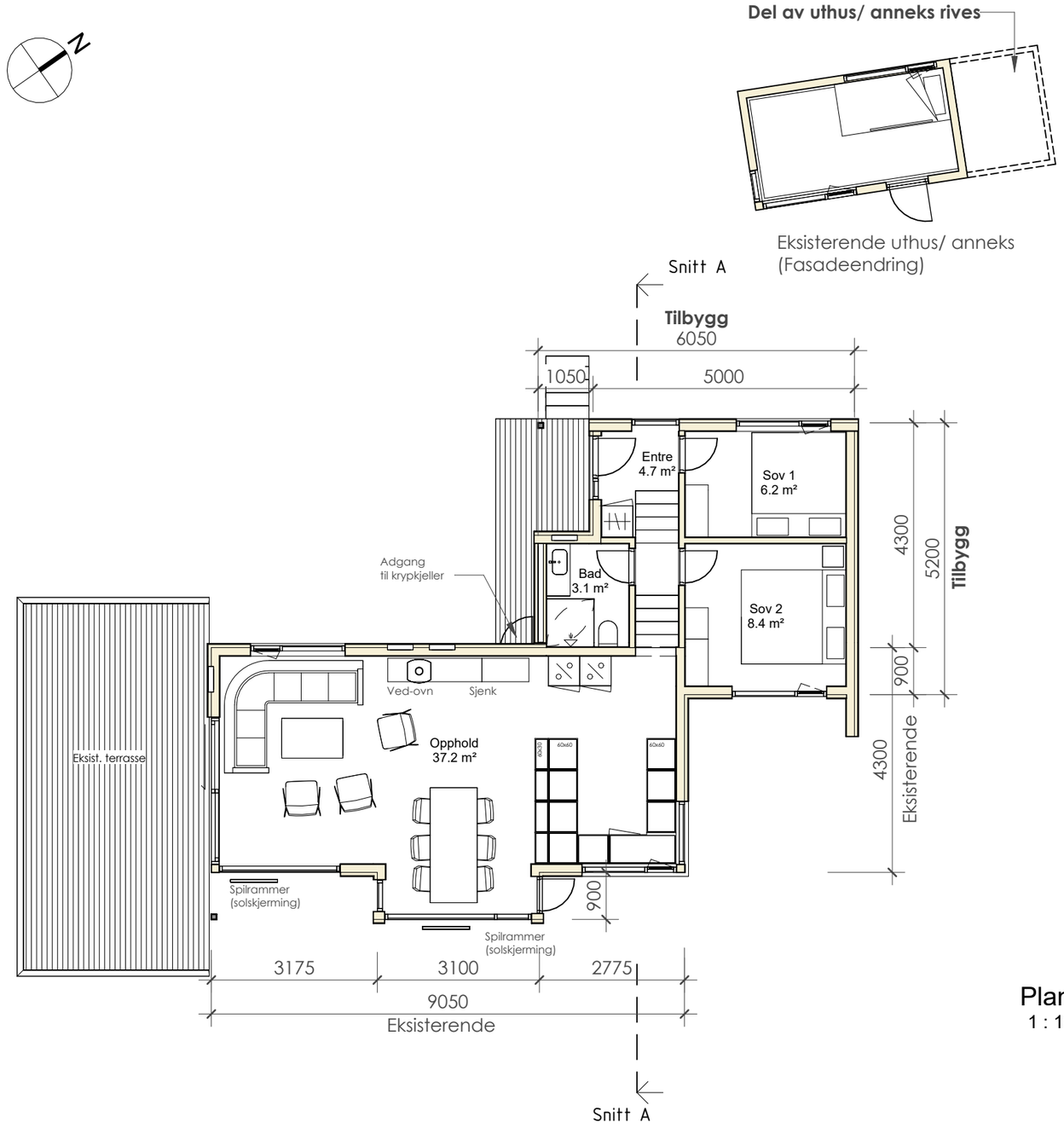
TEGNET AV
HE

PROSJ.NR.
3089-1

Atelier Bjølstad as
Tlf. 93 09 22 67 post@atelierbjolstad.no
Kirkegaten 26B, 1632 Gamle Fredrikstad
Postboks 90, 1601 Fredrikstad

Atelier Bjølstad

© **Atelier Bjølstad** Kopiering, endring og videreBruk uten skriftlig samtykke er ikke tillatt.



Plantegning
1 : 100

Dato	Rev.	Tekst

PROSJEKT
Fritidsbolig Kaholmen 38

ADRESSE
Kaholmen 38
1676 Kråkerøy

GNR / BNR
429 / 1 / 119

TILTAKSHAVER
Tor Erik Bekkevold

TEGN.NAVN
Plantegning

DATO
30.04.2026

STATUS
Byggemelding

REVISJON

REV.DATO

FORMAT
A3

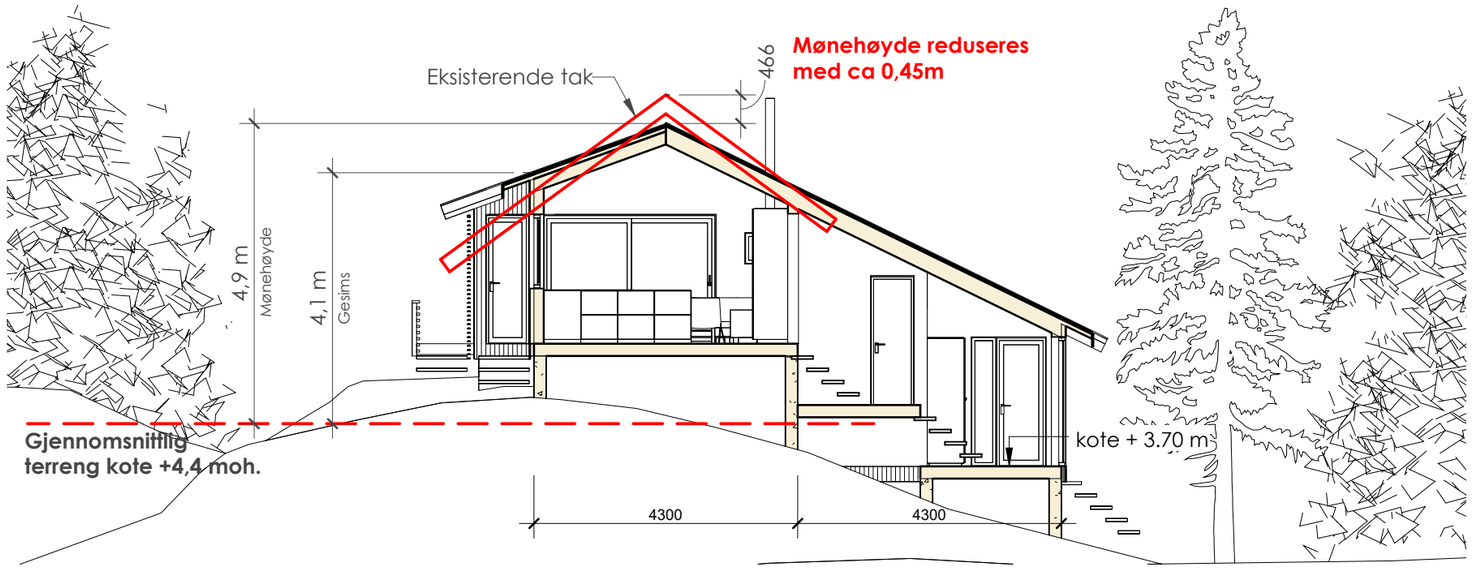
SKALA
1 : 100

TEGNET AV
HE

PROSJ.NR.
3089-1

Atelier Bjølstad as
Tlf. 93 09 22 67 post@atelierbjolstad.no
Kirkegaten 26B, 1632 Gamle Fredrikstad
Postboks 90, 1601 Fredrikstad

© **Atelier Bjølstad** Kopiering, endring og viderebruk uten skriftlig samtykke er ikke tillatt.



Snitt A
1 : 100

Dato	Rev.	Tekst

PROSJEKT
Fritidsbolig Kaholmen 38

ADRESSE
Kaholmen 38
1676 Kråkerøy

GNR / BNR
429 / 1 / 119

TILTAKSHAVER
Tor Erik Bekkevold

TEGN.NAVN
Snitt A-A

DATO
30.04.2026

STATUS
Byggemelding

REVISJON

REV.DATO

FORMAT
A3

SKALA
1 : 100

TEGNET AV
HE

PROSJ.NR.
3089-1

Atelier Bjølstad as
Tlf. 93 09 22 67 post@atelierbjolstad.no
Kirkegaten 26B, 1632 Gamle Fredrikstad
Postboks 90, 1601 Fredrikstad

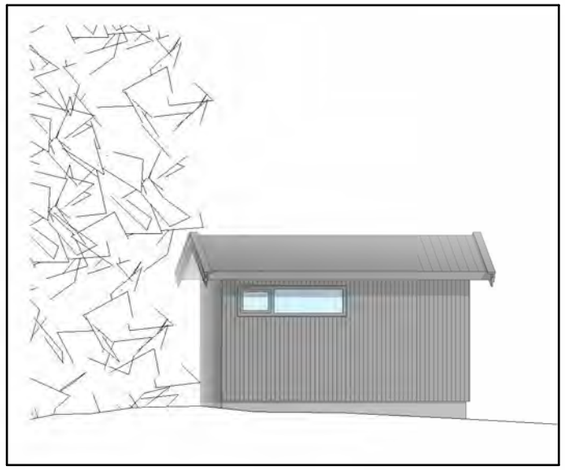
Atelier Bjølstad

© **Atelier Bjølstad** Kopiering, endring og viderebruk uten skriftlig samtykke er ikke tillatt.

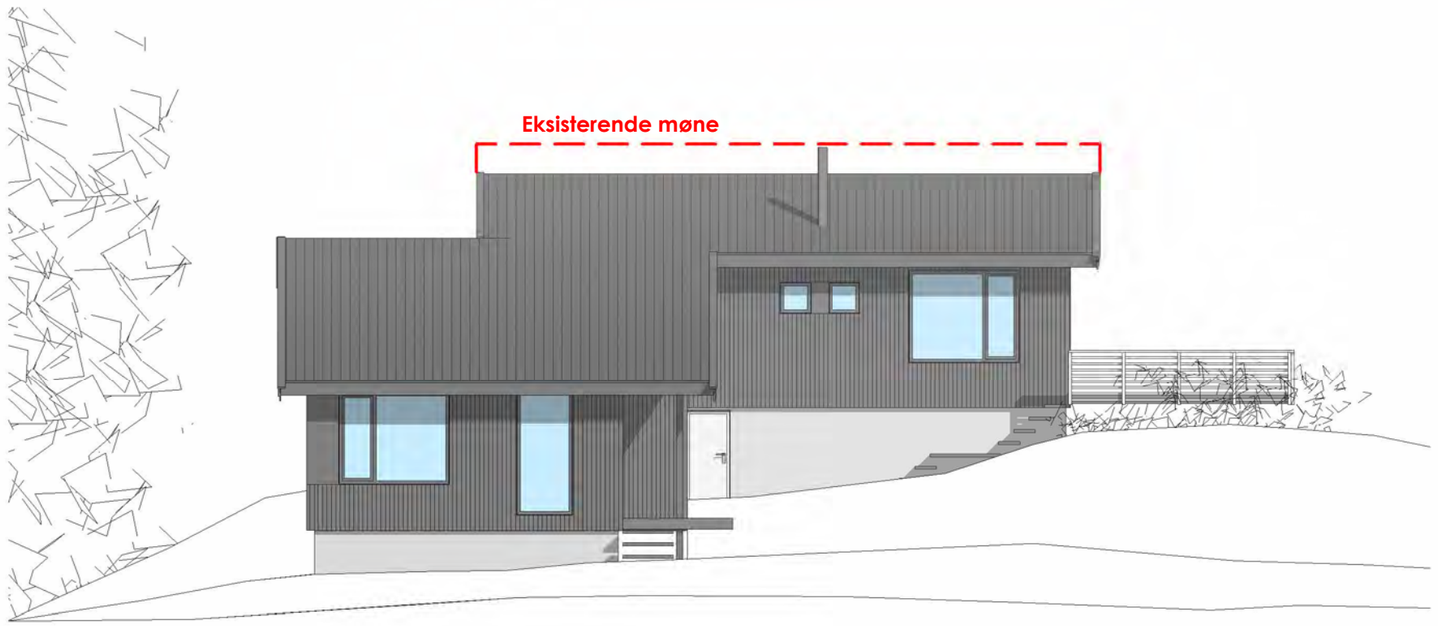
TEGN.NR
A.42.00.001

STATUS
Byggemelding

Fasade Nord
1 : 100



Uthus - Fasade Vest
1 : 100



Fasade Vest
1 : 100

Dato	Rev.	Tekst

PROSJEKT
Fritidsbolig Kaholmen 38

ADRESSE
Kaholmen 38
1676 Kråkerøy

GNR / BNR
429 / 1 / 119

TILTAKSHAVER
Tor Erik Bekkevold

TEGN.NAVN
Fasader Nord og Vest

DATO
30.04.2026

STATUS
Byggemelding

REVISJON

REV.DATO

FORMAT
A3

SKALA
1 : 100

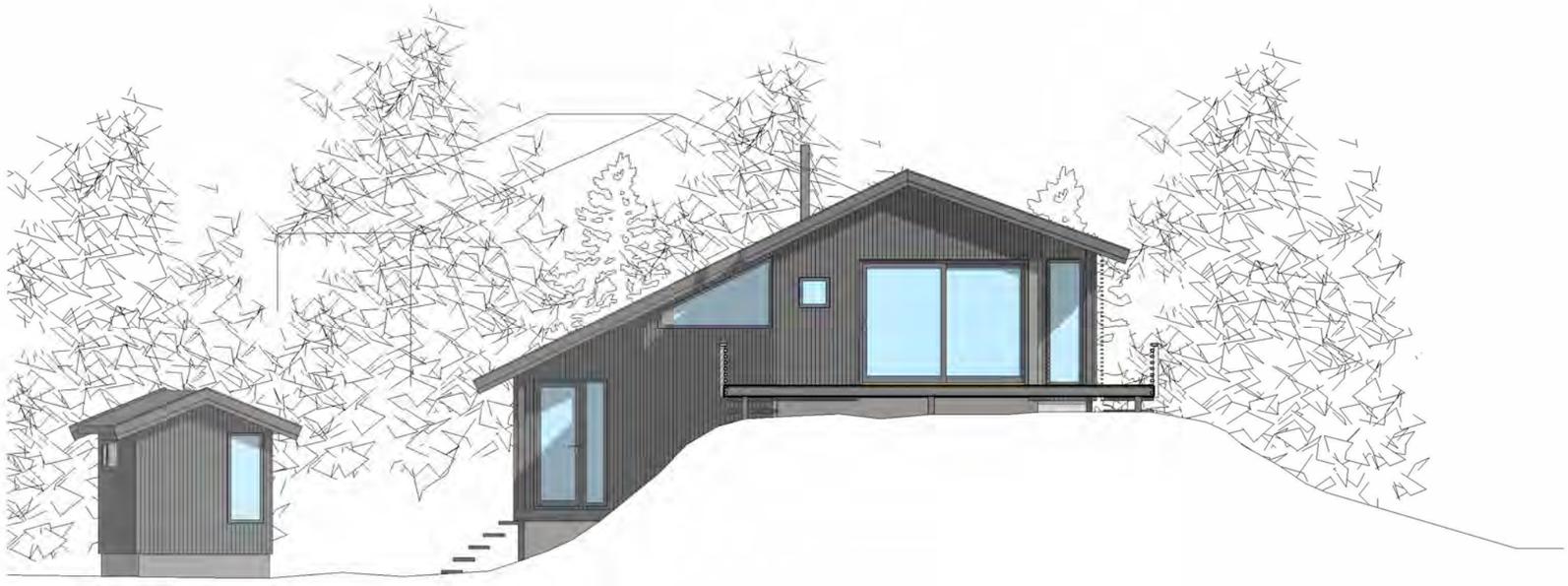
TEGNET AV
HE

PROSJ.NR.
3089-1

Atelier Bjølstad as
Tlf. 93 09 22 67 post@atelierbjolstad.no
Kirkegaten 26B, 1632 Gamle Fredrikstad
Postboks 90, 1601 Fredrikstad

Atelier Bjølstad

© **Atelier Bjølstad** Kopiering, endring og viderebruk uten skriftlig samtykke er ikke tillatt.



Fasade Sør
1 : 100

Uthus - Fasade Øst
1 : 100

Fasade Øst
1 : 100

Dato	Rev.	Tekst

PROSJEKT
Fritidsbolig Kaholmen 38

ADRESSE
Kaholmen 38
1676 Kråkerøy

GNR / BNR
429 / 1 / 119

TILTAKSHAVER
Tor Erik Bekkevold

TEGN.NAVN
Fasader Sør og Øst

DATO
30.04.2026

STATUS
Byggemelding

REVISJON

REV.DATO

FORMAT
A3

SKALA
1 : 100

TEGNET AV
HE

PROSJ.NR.
3089-1

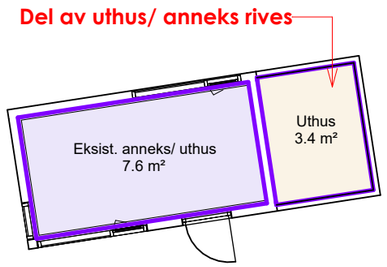
Atelier Bjølstad as
Tlf. 93 09 22 67 post@atelierbjolstad.no
Kirkegaten 26B, 1632 Gamle Fredrikstad
Postboks 90, 1601 Fredrikstad
Atelier Bjølstad

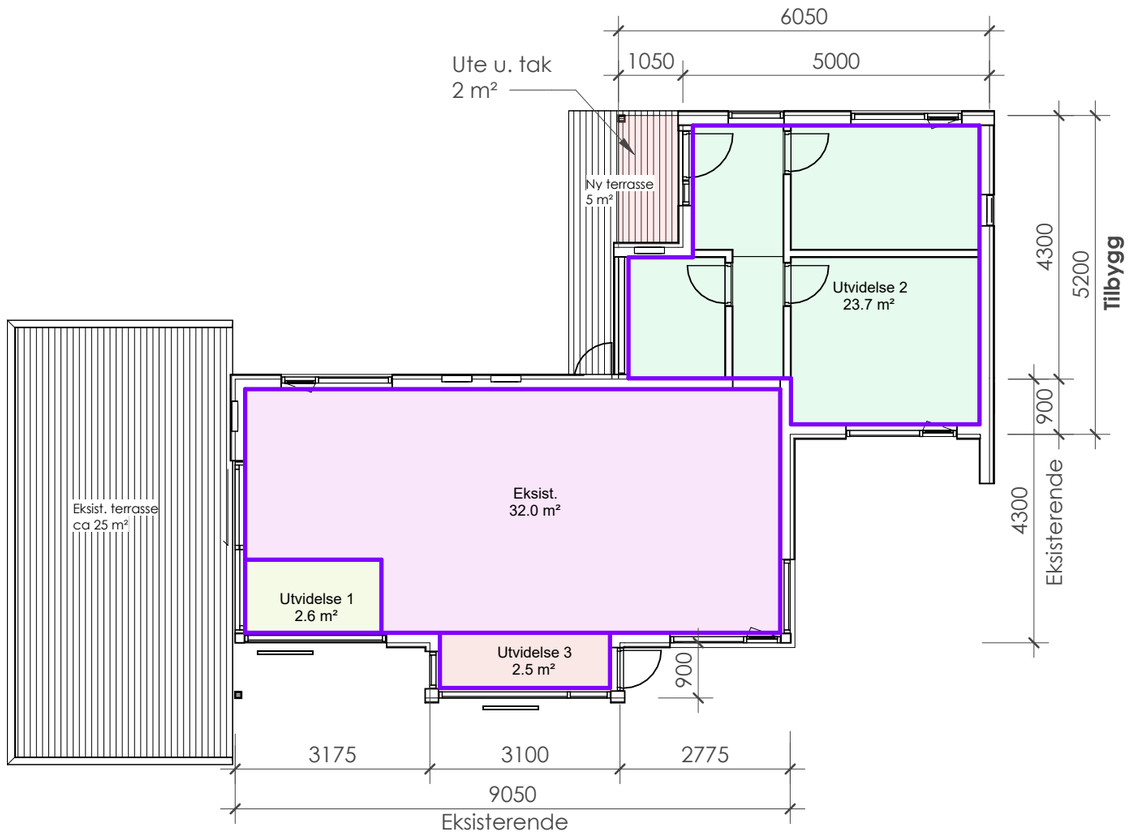
© **Atelier Bjølstad** Kopiering, endring og viderebruk uten skriftlig samtykke er ikke tillatt.

25. Bruksareal (BRA)

Arealtype	Areal
Eksisterende	42.98 m²
Utvidelse	28.80 m²

Sum planlagt bruksareal = 69 m² BRA
(Forutsetter riving - del av uthus)





Dato	Rev.	Tekst

PROSJEKT
Fritidsbolig Kaholmen 38

ADRESSE
Kaholmen 38
1676 Kråkerøy

GNR / BNR
429 / 1 / 119

TILTAKSHAVER
Tor Erik Bekkevold

TEGN.NAVN
Beregning - bruksareal

DATO
30.04.2026

STATUS
Byggemelding

REVISJON

REV.DATO

FORMAT
A3

SKALA
1 : 100

TEGNET AV
HE

PROSJ.NR.
3089-1

Atelier Bjølstad as
Tlf. 93 09 22 67 post@atelierbjolstad.no
Kirkegaten 26B, 1632 Gamle Fredrikstad
Postboks 90, 1601 Fredrikstad

© **Atelier Bjølstad** Kopiering, endring og viderebruk uten skriftlig samtykke er ikke tillatt.

Fredrikstad Kommune
Avd. Regulering- og byggesak

Postboks 1405
1600 Fredrikstad
byggesak@fredrikstad.kommune.no

Atelier Bjølstad

Deres ref.:

Fredrikstad 28.05.2026

Vår ref.: 3038-1 Kaholmen 38

Redegjørelse – Søknad om rammetillatelse

Det vises til vedlagte tegninger og kart, byggesaken gjelder følgende forhold:

- Ombygging og tilbygg til eksisterende fritidsbolig
- Endring av fasader på eksisterende uthus/ anneks
- Tilknytning av fritidseiendom til privat vann- og avløpsanlegg

Eiendommen har vært i familiens eie siden den ble oppført en gang på 50-tallet, og lite er gjort i mellomtiden foruten vedlikehold og enkle tilpasninger. Formålet med tiltaket er å gi fritidsboligen en mer hensiktsmessig planløsning og bedre teknisk og bruksmessig standard, samtidig som bebyggelsen gis et mer moderne arkitektonisk uttrykk.

Tiltaket er prosjektert med vekt på å videreføre eksisterende fritidsbruk uten å etablere nye selvstendige boenheter eller øke privatiseringen av strandsonen. Utvidelsen skjer i direkte tilknytning til eksisterende bebyggelse, og avstanden til sjøen opprettholdes uendret.
Det legges også opp til reduksjon av deler av eksisterende uthus/anneks, slik at bebyggelsen på eiendommen fremstår mer samlet og ryddig.

Eksisterende situasjon
Eksisterende fritidsbolig er oppført i 2.rekke fra sjøen, liggende på en kolle med store høydeforskjeller spesielt mot øst og vest.

Annekset ligger plassert på baksiden (mot vest) og er svært lite eksponert mot sjøen.
Det er godkjent og oppført i 1973.

Totalt utgjør eiendommens bruksareal 43 m² BRA, med følgende fordeling.

Eksist. Fritidsbolig = 32 m² BRA
Eksist. Anneks/ uthus = 11 m² BRA

Tilbygg til eksisterende fritidsbolig
Tiltaket omfatter ombygging og utvidelse av eksisterende fritidsbolig. Utvidelsen skjer i direkte tilknytning til eksisterende bygningskropp og gir fritidsboligen en mer funksjonell planløsning med oppholdsrom, entre, bad og to soverom.

Utvidelsen utgjør 29 m² BRA, og for at samlet bruksareal skal være i tråd med kommuneplanens retningslinjer, er det planlagt å rive 3 m² av det eksisterende annekset. Med dette blir sum bruksareal

Atelier Bjølstad as
Tlf. 93 09 22 67
Kirkegaten 28B, 1632 Gamle Fredrikstad
post@atelierbjolstad.no
Postboks 90, 1601 Fredrikstad
@atelierbjolstad

69 m² BRA. Dette ligger innenfor kommuneplanens retningslinje for eksisterende fritidsbebyggelse i LNF-områder i 100-metersbeltet, hvor samlet bruksareal kan vurderes økt, men ikke over 70 m² BRA.

Tiltaket omfatter også fasadeendringer. Bebyggelsen gis ny kledning og et dempet uttrykk, med material- og fargebruk tilpasset landskapet. Det etableres skyvbare spilerammer som solskjerming, noe som bidrar til å dempe virkningen av større glassflater.

Det er videre vist at mønehøyden reduseres med ca. 0,45 meter sammenlignet med eksisterende møne. Ny mønehøyde er angitt til 4,9 meter, og gesimshøyde til 4,1 meter, målt fra gjennomsnittlig terreng kote +4,4 moh.

Tilknytning av vann- og avløp
Det søkes om tillatelse til tilknytning av eiendommen til kommunalt vann- og avløp via privat anlegg.

Vann- og avløpsledninger ligger klart for tilknytning i Nord på eiendommen.

Teknisk oppgradering
Tiltakene medfører en teknisk oppgradering av eksisterende bebyggelse, herunder bedre isolasjonsverdi, redusert energibehov og oppdatert sanitærløsning. Dette bidrar til å redusere miljøbelastningen og øke byggets levetid og funksjonalitet.

Plassering og landskapstilpasning
Tiltaket er prosjektert som en utvidelse i direkte tilknytning til eksisterende fritidsbolig. Utvidelsen medfører ikke at bebyggelsen kommer nærmere sjøen enn dagens situasjon.

Det er i prosjekteringen vurdert flere alternative løsninger for å ivareta prinsippet om minst mulig eksponering i landskapet. Valgt løsning er et resultat av disse vurderingene, sett i sammenheng med de særlige terrengforholdene på stedet. Fritidsboligen ligger på en kolle, mens terrenget faller og blir lavere både mot øst og vest.

Tilbygget er derfor trappet i to nivåer for å tilpasse seg terrengets naturlige fall og for å knytte ny bygningsdel til det lavere terrenget i bakkant. På denne måten unngås unødvendig høye fundamenter og dominerende fasadeflater. Den trappede løsningen gir også noen særegne og lekne romlige kvaliteter innvendig. Grepet er noe uvanlig for en liten fritidsbolig, men er valgt nettopp fordi det gir en bedre tilpasning til terreng og landskap enn en mer konvensjonell, samlet planløsning på ett nivå. Slik kombineres hensynet til brukskvalitet med hensynet til lav eksponering.

Dette er et sentralt forhold i vurderingen etter plan- og bygningsloven § 1-8 og de statlige planretningslinjene for strandsonen. Retningslinjene legger til grunn at ny bebyggelse og utvidelser av eksisterende bebyggelse skal trekkes så langt unna sjøen som mulig, og at alternative plasseringer skal vurderes. I denne saken skjer utvidelsen innenfor eksisterende bygningsstruktur og uten at «byggefronten» flyttes nærmere sjøen.

Det er videre lagt vekt på å redusere bygningens visuelle virkning, ved at mønehøyden reduseres med ca. 0,45 meter sammenlignet med eksisterende møne. Dette bidrar til å dempe bebyggelsens eksponering i landskapet, i tillegg til den planlagte fasadeutformingen.

Atelier Bjølstad as
Tlf. 93 09 22 67
Kirkegaten 28B, 1632 Gamle Fredrikstad

post@atelierbjolstad.no
Postboks 90, 1601 Fredrikstad

@atelierbjolstad

Planstatus
Eiendommen er uregulert, men omfattes av kommuneplan for Fredrikstad (2023 – 2035) og er avsatt for følgende formål og hensynssoner.

- 5100 – LNF – tiltak for stedbunden næring
- H320 – Stormflo
- H530 – Hensyn friluftsliv

Hytter i LNF-formål i 100 m-beltet
På grunn av LNF-formålet i kommuneplanen og eiendommens plassering i 100 m-beltet, er tiltakene avhengig av søknad om dispensasjon fra både formålet i kommuneplanen og byggeforbudet (§1-8) i plan- og bygningsloven.

Se vedlagt søknad om dispensasjon (vedlegg B-1).

I kommuneplanens beskrivelse opplyses det om at *«Det innføres retningslinjer for å skape gode og forutsigbare søknadsprosesser.»* og at *«Retningslinjer speiler gjeldende praksis.»*
(Kommuneplan 2023 – 2035 s. 39).

Retningslinjene som nevnt over er stadfestet i pkt. 29 i kommuneplanen.
I korte trekk viser den til bestemmelser for fritidsboliger i pkt. 26 a og c-m, og at samlet bruksareal kan vurderes økt, men ikke over 70m² BRA.

Hensynsone stormflo
Eksisterende bebyggelse og nytt tilbygg ligger i hensynssone for stormflo.
Kommuneplanens bestemmelser tillater ikke ny bebyggelse lavere enn kote +2,5 moh.

Nytt tilbygg plasseres med overkant gulv på kote ca +3,7.

Hensynsone friluftsliv
Tiltaket skjer på en allerede bebygd fritidseiendom og i direkte tilknytning til eksisterende fritidsbolig.
Tiltaket berører registrerte kulturminner, viktige naturtyper eller særskilte naturmangfoldinteresser.

Kommuneplanens plankrav
Med bakgrunn i tiltakenes beskjedne omfang, at tiltakene forholder seg til kommuneplanens retningslinjer, og plasseringen i et godt etablert hytteområdet.
Legger vi til grunn at kommuneplanens unntak fra plankravet gjør seg gjeldende.

Nabovarsling og avstand til grense
Naboer er varslet i tråd med plan- og bygningslovens §21-3, uten merknader.

Ved uklarheter medregnes at det tas nærmere kontakt.

Med vennlig hilsen
Jonas Larsen
Atelier Bjølstad
v/ Jonas Larsen
Søker

Atelier Bjølstad as
Tlf. 93 09 22 67
Kirkegaten 28B, 1632 Gamle Fredrikstad
post@atelierbjolstad.no
Postboks 90, 1601 Fredrikstad
@atelierbjolstad

Fredrikstad Kommune
Avd. Regulering- og byggesak

Postboks 1405
1600 Fredrikstad
byggesak@fredrikstad.kommune.no

Atelier Bjølstad

Deres ref.:

Fredrikstad 04.05.2026

Vår ref.: 3038-1 Kaholmen 38

Søknad om dispensasjon

Bakgrunn og behov for dispensasjon
Tiltaket gjelder i hovedsak ombygging og tilbygg til eksisterende fritidsbolig som beskrevet i redegjørelse til saken. Eiendommen ligger i 100-metersbeltet langs sjøen og er avsatt til LNF – tiltak for stedbunden næring i kommuneplanens arealdel. Tiltaket er ikke knyttet til stedbunden næring, og det søkes derfor om dispensasjon fra kommuneplanens arealformål. Det søkes også om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet, jf. plan- og bygningsloven § 1-8.

Eiendommen er en eksisterende fritidseiendom. Tiltaket innebærer ikke etablering av ny fritidsbolig eller ny selvstendig boenhet, men en oppgradering og moderat utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse. Utvidelsen skjer i direkte tilknytning til eksisterende bygningsmasse, og avstanden til sjøen opprettholdes uendret.

Planstatus
Eiendommen er uregulert, men omfattes av kommuneplan for Fredrikstad 2023–2035 og er avsatt til følgende formål og hensynssoner:
- 5100 – LNF – tiltak for stedbunden næring
- H320 – Stormflo
- H530 – Hensyn friluftsliv

På grunn av LNF-formålet i kommuneplanen og eiendommens plassering i 100-metersbeltet, er tiltaket avhengig av dispensasjon fra både kommuneplanens arealformål og plan- og bygningsloven § 1-8.

I kommuneplanens beskrivelse fremgår det at det er innført retningslinjer for å skape gode og forutsigbare søknadsprosesser, og at retningslinjene speiler gjeldende praksis.
For eksisterende fritidsbebyggelse i LNF-områder i 100-metersbeltet viser retningslinjene til bestemmelser for fritidsboliger i punkt 26 a og c–m, og at samlet bruksareal kan vurderes økt, men ikke over 70 m² BRA.

Det søkes om dispensasjon fra
Det søkes om dispensasjon fra følgende bestemmelser:
1. Plan- og bygningsloven § 1-8 – forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag.
2. Kommuneplanens arealformål og byggeforbud – 5100 LNF, tiltak for stedbunden næring.

Atelier Bjølstad as
Tlf. 93 09 22 67
Kirkegaten 28B, 1632 Gamle Fredrikstad

post@atelierbjolstad.no
Postboks 90, 1601 Fredrikstad

@atelierbjolstad

Hensynet bak bestemmelsene

Plan- og bygningsloven § 1-8
Plan- og bygningsloven § 1-8 har som formål å sikre allmennhetens tilgang til strandsonen, ivareta landskapets karakter og hindre nedbygging og privatisering av arealer med betydning for naturmiljø, kulturmiljø, friluftsliv og andre allmenne interesser.
Fredrikstad kommune ligger i Oslofjordregionen, hvor byggeforbudet i 100-metersbeltet skal praktiseres strengt. Ved vurdering av tiltak i strandsonen skal det derfor legges særlig vekt på landskapstilpasning, allmenn ferdsel, natur- og friluftsinteresser og om tiltaket medfører økt privatisering.

Kommuneplanens LNF-formål
LNF-formålet skal ivareta landbruks-, natur- og friluftsinteresser og hindre spredt og uplanlagt bebyggelse. Tiltak som ikke er knyttet til stedbunden næring er i utgangspunktet ikke tillatt. For eksisterende fritidsbebyggelse gir kommuneplanens retningslinjer likevel føringer for hva som kan vurderes gjennom dispensasjon, herunder at samlet bruksareal kan vurderes økt, men ikke over 70 m² BRA.

Begrunnelse for dispensasjon

1. Tiltakets karakter og omfang
Tiltaket innebærer en moderat utvidelse og oppgradering av eksisterende fritidsbolig og vil være i tråd med kommuneplanens veiledende øvre ramme på 70 m² BRA.

2. Plassering og landskapstilpasning
Plasseringen av tilbygget har vært et hovedtema i prosjekteringen, nettopp fordi eiendommen ligger i 100-metersbeltet og i et landskap hvor terrengformene har stor betydning for hvordan bebyggelsen oppleves. Fritidsboligen ligger i andre rekke fra sjøen, på en naturlig kolle. Terrenget faller markant både mot øst og vest, mens eksisterende anneks/uthus ligger lavere og mer tilbaketrukket i bakkant av fritidsboligen mot vest. Denne delen av eiendommen er mindre synlig fra sjøen enn hovedvolumet.

Det er derfor ikke valgt en standard utvidelse på ett plan. En slik løsning ville enten gitt større terrenginngrep, høyere fundamentering eller et mer dominerende bygningsvolum. I stedet er tilbygget bearbeidet med utgangspunkt i terrengets fall og den eksisterende bebyggelsen.
Ny bygningsdel tilpasser seg det lavere terrenget i bakkant og samtidig underordne seg hovedvolumet på kollen.
Dette grepet har to viktige virkninger. For det første begrenses landskapsvirkningen ved at høye sokler og store sammenhengende fasadeflater unngås. For det andre gir løsningen en mer presis tilpasning til eiendommens topografi enn en tradisjonell utvidelse ville gjort. Den trappede planløsningen valgt fordi det samlet sett gir den beste balansen mellom brukskvalitet, terrengtilpasning og lav eksponering.

Utvidelsen flytter ikke bebyggelsen nærmere sjøen, i tillegg reduseres mønehøyden med ca. 0,45 meter sammenlignet med eksisterende møne. Sammen med dempet material- og fargebruk, bidrar dette til at tiltaket får en roligere og mindre fremtredende virkning i landskapet.

3. Ingen økt privatisering av strandsonen
Tiltaket skjer på en allerede bebygd fritidseiendom, det tas ikke i bruk nye ubebygde arealer nærmere sjøen. Det innebærer heller ikke etablering av frittliggende terrasser, nye gjerder, stengsler eller andre tiltak som hindrer eller vanskeliggjør allmenn ferdsel. Uteoppholdsarealer holdes i begrenset omfang og er knyttet til fritidsboligens bygningskropp.

Delvis riving av uthus/anneks bidrar til å redusere omfanget av frittliggende bygningsmasse.

Atelier Bjølstad as
Tlf. 93 09 22 67
Kirkegaten 28B, 1632 Gamle Fredrikstad
post@atelierbjolstad.no
Postboks 90, 1601 Fredrikstad
@atelierbjolstad

4. I tråd med kommuneplanens retningslinjer for eksisterende fritidsbebyggelse
Kommuneplanens retningslinjer punkt 29 åpner for at eksisterende fritidsbebyggelse i LNF-områder i 100-metersbeltet kan vurderes utvidet, forutsatt at tiltaket holder seg innenfor de angitte rammene og øvrige hensyn ivaretas.

Etter gjennomføring av tiltaket blir samlet bruksareal 69 m² BRA. Dette er under grensen på 70 m² BRA som kommuneplanens retningslinjer angir som øvre ramme for hva som kan vurderes.
Tiltaket er derfor i samsvar med kommuneplanens intensjon om å gi forutsigbare rammer for behandling av eksisterende fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet, samtidig som hensyn til landskap, friluftsliv og allmennhet ivaretas gjennom konkret tilpasning.

5. Bedret teknisk og miljømessig standard
Tiltaket medfører en teknisk oppgradering av eksisterende bebyggelse, herunder bedre isolasjonsverdi, redusert energibehov og en mer hensiktsmessig planløsning. Fritidsboligen får også oppdatert sanitærløsning gjennom tilknytning til privat vann- og avløpsanlegg med videre tilknytning til kommunalt vann- og avløp.

Tilknytning til vann- og avløpsanlegg er en vesentlig miljømessig forbedring sammenlignet med eldre sanitærløsninger på fritidseiendommer i strandsonen. Dette er særlig relevant i Oslofjordområdet, hvor det er viktig å redusere lokale utslipp og sikre forsvarlig håndtering av avløp.
Tiltaket bidrar dermed til å redusere miljøbelastningen, øke byggets levetid og legge til rette for en mer bærekraftig bruk av eksisterende bebyggelse.

6. Ikke i strid med nasjonale eller regionale interesser
Tiltaket ligger i 100-metersbeltet og skal derfor vurderes strengt. Samtidig gjelder saken en eksisterende fritidseiendom, uten at avstanden til sjøen reduseres.

Tiltaket berører ikke nye ubebygde strandarealer, gir ikke økt privatisering av sjøfronten og innebærer ikke nye selvstendige boenheter. Med bakgrunn i dette vurderes tiltaket ikke å være i strid med nasjonale eller regionale interesser, forutsatt at kommunen finner at de konkrete hensynene til landskap, friluftsliv og strandsonen er tilstrekkelig ivaretatt.

Hensynene bak bestemmelsene blir ikke vesentlig tilsidesatt
Etter vår vurdering blir hensynene bak plan- og bygningsloven § 1-8 og kommuneplanens LNF-formål ikke vesentlig tilsidesatt.

Fordelene er klart større enn ulempene
Fordelene ved dispensasjon er etter vår vurdering klart større enn ulempene.
Fordelene består særlig i at eksisterende fritidsbolig får en funksjonell og varig løsning innenfor kommuneplanens arealrammer, samtidig som tiltaket gir bedre teknisk standard, bedre sanitærløsning, redusert energibehov og lavere mønehøyde enn dagens situasjon.

Ulempene er i hovedsak knyttet til at tiltaket ligger i 100-metersbeltet og i LNF-område, hvor det skal utvises særlig varsomhet med nye tiltak. Disse ulempene reduseres imidlertid vesentlig ved at tiltaket skjer på en allerede bebygd eiendom, at utvidelsen ikke kommer nærmere sjøen, og at prosjektet er utformet for å gi minst mulig landskapsvirkning.

Det vurderes derfor at lovens vilkår for dispensasjon er oppfylt.

Samlet vurdering
Tiltaket på Kaholmen 38 gjelder en moderat og stedstilpasset oppgradering av eksisterende fritidsbebyggelse. Eiendommen er allerede bebygd og benyttet til fritidsformål.
Tiltaket innebærer ikke ny bruk, ny selvstendig boenhet eller økt privatisering av strandsonen.

Atelier Bjølstad as
Tlf. 93 09 22 67
Kirkegaten 28B, 1632 Gamle Fredrikstad
post@atelierbjolstad.no
Postboks 90, 1601 Fredrikstad
@atelierbjolstad

Prosjektet er utformet med særlig vekt på kommuneplanens retningslinjer for eksisterende fritidsbebyggelse, mønehøyden reduseres, avstanden til sjøen opprettholdes og deler av eksisterende uthus/anneks rives.

Med bakgrunn i ovenstående mener vi at dispensasjon kan innvilges i tråd med plan- og bygningslovens formål i § 1-1 og bestemmelsene om dispensasjon i § 19-2.

Ved uklarheter medregnes at det tas nærmere kontakt.

Med vennlig hilsen

Jonas Larsen

Atelier Bjølstad
v/ Jonas Larsen
Søker

Atelier Bjølstad as
Tlf. 93 09 22 67
Kirkegaten 28B, 1632 Gamle Fredrikstad

post@atelierbjolstad.no
Postboks 90, 1601 Fredrikstad

@atelierbjolstad

Statsforvalteren
i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato: 23.07.2026
Vår ref: 2026/33975
Deres dato: 15.07.2026
Deres ref: 2026/81039

FREDRIKSTAD KOMMUNE KOMMUNEOMRÅDE SAMFUNN
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon
Ole Martinsen, 69247046

Fredrikstad - Gbnr 429/1/119 - Uttalelse til søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg til hytte og fasadeendring samt etablering av vann- og avløp

Vi viser til deres brev datert 15.07.2026 vedrørende søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg til hytte og fasadeendring samt etablering av vann- og avløp på gbnr. 429/1/119, Kaholmen 38.

På eiendommen ligger det i dag en hytte med et bruksareal på 32 m^2 bruksareal (BRA) og et anneks/uthus med BRA på 11 m^2. Det planlegges en utvidelse av hytta med 29 m^2 BRA samt riving av 3 m^2 på eksisterende anneks. Mønehøyden reduseres med ca. 0,45 meter sammenliknet med eksisterende. Hytta skal tilknyttes kommunalt vann- og avløp via privat anlegg. Hytta ligger ca. 20 meter fra sjøen, og eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-område

Søknaden begrunnes blant annet med at tiltaket skjer på en allerede bebygd fritidseiendom, det tas ikke i bruk nye ubebygde arealer nærmere sjøen. Det innebærer heller ikke etablering av frittliggende terrasser, nye gjerder, stengsler eller andre tiltak som hindrer eller vanskeliggjør allmenn ferdsel. Uteoppholdsarealer holdes i begrenset omfang og er knyttet til fritidsboligens bygningskropp

Lovverk og Statsforvalterens rolle
Kommunen kan bare gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven kapittel 19. Fordelene ved en dispensasjon skal primært knyttes til de offentlige hensyn som planen skal ivareta og de formål og hensyn som plan- og bygningsloven fastsetter.

Statsforvalteren skal påse at dispensasjoner ikke gis i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, landbruk, barn og unges interesser, folkehelse, samfunnssikkerhet og gravplasser. Vi skal følge opp Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innenfor våre ansvarsområder. Dette skjer ved at vi avgir uttalelser i saken før kommunen fatter vedtak. Vi har også klagerett på kommunens vedtak.

For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at det er Statsforvalterens juridiske avdeling som behandler eventuelle klager på kommunens vedtak. Dersom Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus klager på et kommunalt dispensasjonsvedtak vil det være en annen Statsforvalter som behandler klagen.

Vurdering/konklusjon
I 100m-beltet skal det tas *særlig hensyn* til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. plan- og bygningsloven § 1-8. Det er gitt statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Kommunen tilhører Oslofjordregionen hvor byggeforbudet skal praktiseres strengt. Det er gitt klare føringer i pkt. 6 og 8 for hva som skal vektlegges i 100m-beltet. Det fremgår blant annet at:

- Ny bebyggelse skal ikke tillates på arealer som har betydning for friluftsliv, naturvern, naturmangfold, landskap og andre allmenne interesser.
- Ny bebyggelse skal trekkes så langt unna sjøen som mulig, og utvidelse av eksisterende bygninger skal skje i retning bort fra sjøen. Hensynet til allment friluftsliv og tilgjengelighet skal vektlegges sterkt. Det bør vurderes om bebyggelsen kan plasseres utenfor strandsonen.
- Det skal legges vekt på løsninger som kan bedre situasjonen for landskap og allmenn tilgang til sjøen.
- Privatisering og gjentetting av strandarealer skal unngås.
- Det skal være en restriktiv holdning til vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsboliger
- Alternative plasseringsmuligheter skal alltid vurderes før bygging tillates. Dette gjelder også for mindre tiltak.

I de fleste tilfeller aksepteres det at i forbindelse med at hytter i strandsonen tilkobles vann og avløp, foretas en utvidelse av hytta for tilrettelegging med bade-, teknisk rom osv. En eventuell utvidelse bør imidlertid ikke være på mer enn 10 m^2. Omsøkte tiltak innebærer en utvidelse av hyttas bruksareal med 29 m^2, noe som vesentlig grad overskrider nevnte størrelsesbegrensning.

Vi vil presisere at i henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 kan dispensasjon ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelser, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Vi kan ikke se at det foreligger fordeler i søknaden som kan «forsvare» omsøkte utvidelse på 29 m^2.

Slik saken foreligger mener vi at omsøkte utvidelse vil medføre en ytterligere nedbygging og privatisering av strandsonen på stedet. Generelt er det positivt at hytter tilkobles vann og avløp, ettersom det bidrar til en reduksjon i unødig forurensning. Utover dette kan vi ikke se at det ved omsøkte tiltak foreligger fordeler med hensyn til ivaretakelse av allmennhetens interesser i strandsonen. En eventuell dispensasjon i omsøkte tilfelle kan dermed bidra til en uheldig praksis for fremtidig behandling av liknende saker.

Vi fraråder en slik utvidelse, og vi vil vurdere å klage på et eventuelt positivt vedtak om dispensasjon. Om det eventuelt skal tillates oppføring av et tilbygg til eksisterende hytte, mener vi at det må utarbeides en alternativ løsning hvor ovennevnte interesser blir bedre ivaretatt.

Vi ber om at saken oversendes for ny uttalelse, når det foreligger et alternativt forslag.

Med hilsen

Torgeir Fagersand
seniorrådgiver
Klima- og miljøvernavdelingen

Ole Martinsen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Østfold fylkeskommune	Postboks 220	1702	SARPSBORG

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

FREDRIKSTAD KOMMUNE BYGGESAK OG GEOMATIKK
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Vår ref.: 2026/11905-3 Deres ref.:2026/81039 Dato: 11.08.2026

Uttalelse - ombygging - tilbygg til hytte - fasadeendring - samt etablering av vann- og avløp - gbfnr. 429/1/119 - Kaholmen 38 - Fredrikstad kommune

Østfold fylkeskommune viser til brev fra Fredrikstad kommune av/datert 15.07.2026

Det søkes om ombygging og tilbygg til eksisterende fritidsbolig, endring av fasader på eksisterende uthus/ anneks samt tilknytning av fritidseiendom til privat vann- og avløpsanlegg. Søknaden gjelder utvidelse av fritidsboligen på 32 m^2, samtidig som uthuset på annekset rives. Del av uthuset som skal rives er 3 m^2. Totalt er det det søkt om utvidelse av bygningsmassen på 29 m^2. Det søkesom tillatelse til tilknytning av eiendommen til kommunalt vann- og avløp via privat anlegg.

Søkers begrunnelse

Søker har oppgitt at formålet med tiltaket er å gi fritidsboligen en mer hensiktsmessig planløsning og bedre teknisk og bruksmessig standard, samtidig som bebyggelsen gis et mer moderne arkitektonisk uttrykk. Tiltaket er prosjektert med vekt på å videreføre eksisterende fritidsbruk uten å etablere nye selvstendige boenheter eller øke privatiseringen av strandsonen. Utvidelsen skjer i direkte tilknytning til eksisterende bebyggelse, og avstanden til sjøen opprettholdes uendret. Det legges også opp til reduksjon av deler av eksisterende uthus/anneks, slik at bebyggelsen på eiendommen fremstår mer samlet og ryddig.

REGI Samfunnsplanlegging og miljø
Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG
Besøksadresse: Oscar Pedersens vei 39, 1721 SARPSBORG
Telefon: 69 11 70 00

E-post: post@ofk.no
Internett: www.ofk.no
Org.nr.: 930580694

Planstatus

Tiltaksområdet er avsatt til formål LNF i kommuneplanens arealdel, planID 913, med hensynssone H530, friluftsliv, samt at deler av eiendommen ligger innenfor hensynssone H320, flomfare (storm). Eiendommen ligger i 100-metersbeltet langs sjø.

Kommunens vurdering

Bygningsmyndighetene i Fredrikstad kommune avventer å gjøre vurdering av om det er grunnlag for å gi dispensasjon i denne konkrete saken til de har mottatt de ulike høringsuttalelsene.

Fylkeskommunens rolle og vurdering

Østfold fylkeskommune har vurdert saken som regional planmyndighet, kulturminnemyndighet, vannregionmyndighet og som veieier for fylkesveier. Fylkeskommunen skal bidra til og sørge for at nasjonale og regionale føringer blir fulgt opp i all arealforvaltning. Fylkeskommunen skal påse at det ikke gis dispensasjon i strid med nasjonale og viktige regionale hensyn.

Generelt

Ved dispensasjon etter plan- og bygningslovens kap. 19 er det to vilkår som må være oppfylte:

- Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, kan ikke bli vesentlig tilsidesatte.
- Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Vurdering

Kystsoneplanen for Østfold legger til grunn at utvidelse av fritidsbebyggelse i strandsonen som hovedregel ikke skal tillates, og at dispensasjoner kun bør innvilges i helt spesielle tilfeller. Planens føringer innebærer at arealplanene skal praktiseres strengt, særlig i områder hvor tiltak kan påvirke landskap, friluftsliv og allmennhetens interesser.

Østfold fylkeskommune vurderer det som positivt at fritidsboligen skal tilknyttes kommunalt vann- og avløpsanlegg. Kystsoneplanen fremhever at tilknytning til et ordnet VA-system kan være et moment som taler for mindre tiltak på eksisterende fritidsbebyggelse. Fylkeskommunen kan derfor stille seg positiv til denne delen av søknaden.

Kystsoneplanen åpner videre for at det i enkelte tilfeller kan aksepteres et mindre tilbygg som er nødvendig for etablering av bad. De fremlagte plantegningene viser et bad på 3,1 m². Fylkeskommunen vurderer at dette er et mindre tilbygg som ligger innenfor det

handlingsrommet kystsoneplanen gir, forutsatt at utvidelsen skjer på den delen av fritidsboligen som vender bort fra strandsonen.

Når det gjelder den omsøkte utvidelsen av fritidsboligen for øvrig, vurderer fylkeskommunen at tiltaket må ses i lys av eiendommens beliggenhet. Kystsoneplanen slår fast at fritidsbebyggelse som ligger nær sjøen og/eller er eksponert i landskapet skal vurderes strengere enn bebyggelse som ligger mer skjermet. Det samme gjelder eiendommer som ligger nær områder med viktige allmenne interesser.

Eiendommen Kaholmen 38 ligger nær sjøen og fremstår som eksponert i landskapet. Området er registrert som et viktig friluftslivsområde og viktig nærturterreng. Eiendommen grenser til en etablert tursti og ligger i nærheten av en bukt som er godt egnet for bading og opphold for allmennheten. Etter fylkeskommunens vurdering tilsier disse forholdene at tiltak på eiendommen må vurderes særlig restriktivt.

Det er søkt om en utvidelse av fritidsboligen på om lag 29 m². Fylkeskommunen vurderer at en utvidelse av denne størrelsen vil kunne ha en privatiserende virkning i området og komme i konflikt med hensynene som kystsoneplanen skal ivareta.

Kystsoneplanen åpner for at rivning av uthus eller andre mindre bygninger kan være et positivt moment dersom bebyggelsen samles i én bygningsenhet. Dette kan i enkelte tilfeller begrunne at et tilsvarende areal oppføres som tilbygg til hovedhytta. I den aktuelle saken er det imidlertid kun søkt om å rive uthusdelen av annekset, tilsvarende om lag 3 m². Den omsøkte utvidelsen av fritidsboligen er vesentlig større enn arealet som fjernes. Fylkeskommunen kan derfor ikke se at rivningen representerer en fordel som kan begrunne den omsøkte utvidelsen.

Konklusjon

Gjennom Fylkesplan for Østfold er det fastsatt at arealforvaltningen i fylket skal være forutsigbar, basert på kunnskap og oppdaterte planer, og skje etter avveining av ulike interesser.

Østfold fylkeskommune er positiv til:

- tilknytning av fritidsboligen til kommunalt vann- og avløpsanlegg, og
- et mindre tilbygg på om lag 3,1 m² for etablering av bad, forutsatt at dette plasseres på siden av bygningen som vender bort fra strandsonen.

Østfold fylkeskommune fraråder dispensasjon for den øvrige omsøkte utvidelsen av fritidsboligen på om lag 29 m², da tiltaket ikke anses å være i samsvar med de restriktive føringene i Kystsoneplanen for Østfold og vil kunne medføre økt privatisering i et område med viktige frilufts- og allmenninteresser.

Kommunen kan kun innvilge dispensasjon i tilfeller hvor begge vilkår er til stede. Vi ber om at kommunen gjør en grundig vurdering av dette. Vi ber om å bli underrettet om vedtak i saken.

Vennlig hilsen

Jørn Reinert Werner Haabeth
seksjonsleder

Øyvind Thømt
spesialrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Byggesak og geomatikk

ATELIER BJØLSTAD AS

Postboks 90
1601 FREDRIKSTAD

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2026/81039	8	MARN	429/1/119	14.08.2026

Foreløpig vurdering - Ombygging/tilbygg, fasadeendring, samt etablering av vann- og avløp - Kaholmen 38 - Eiendom 429/1/119

Vi viser til din søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden ble mottatt her den 29.05.26.

Foreløpig vurdering
Bygningsmyndighetene viser til Statsforvalterens uttalelse, datert 23.07.26, samt Østfold fylkeskommunes uttalelse, datert 11.08.26, vedlagt.

Statsforvalteren er negativ til den omsøkte dispensasjonen. Selv om de ser positivt på at hytta kobles til vann- og avløp, mener de at den planlagte utvidelsen på 29 m² er for omfattende i 100-metersbeltet langs sjøen. Tiltaket ligger i et LNF-område og innenfor en strandsone hvor nasjonale føringer tilsier en svært restriktiv praksis. Statsforvalteren viser til at utvidelser av eksisterende fritidsboliger normalt bør begrenses til mindre arealer, og at utvidelser i forbindelse med etablering av bad, teknisk rom og vann- og avløpsløsninger vanligvis ikke bør overstige cirka 10 m².

Etter Statsforvalterens vurdering vil den omsøkte utvidelsen bidra til ytterligere nedbygging og privatisering av strandsonen. De kan ikke se at fordelene ved utvidelsen er så store at de oppveier ulempene for allmenne interesser, slik plan- og bygningsloven krever for å kunne gi dispensasjon. De mener derfor at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt.

Statsforvalteren fraråder at dispensasjon innvilges og varsler at de vil vurdere å påklage et eventuelt positivt vedtak. Dersom tiltakshaver ønsker å gå videre med prosjektet, anbefaler Statsforvalteren at det utarbeides et nytt og vesentlig redusert forslag som i større grad ivaretar hensynet til strandsonen og allmennhetens interesser.

Kort sagt: Statsforvalteren har ikke prinsipielle innvendinger mot tilknytning til vann- og avløp, men de mener tilbygget er altfor stort. Hovedbudskapet er at et mindre tilbygg, tilpasset behovet for sanitære funksjoner, kan være aktuelt å vurdere, mens en utvidelse på 29 m² vanskelig lar seg forsvare i strandsonen.

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

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

Østfold fylkeskommune er delvis positiv til søknaden, men fraråder hoveddelen av den omsøkte utvidelsen. Fylkeskommunen støtter tilknytning av fritidsboligen til kommunalt vann- og avløpsanlegg, og mener det kan aksepteres et mindre tilbygg på ca. 3,1 m² som er nødvendig for etablering av bad. Dette forutsetter at tilbygget plasseres på siden av bygningen som vender bort fra sjøen.

Når det gjelder den øvrige utvidelsen av hytta, viser fylkeskommunen til de strenge føringene i Kystsoneplanen for Østfold. Eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet, i et LNF-område, innenfor en hensynssone for friluftsliv, nær sjøen og i et område som har stor verdi for allmennheten. Eiendommen grenser til tursti og ligger nær attraktive bade- og oppholdsarealer. På grunn av denne plasseringen mener fylkeskommunen at tiltak må vurderes særlig restriktivt.

Fylkeskommunen vurderer at en utvidelse på om lag 29 m² vil kunne bidra til økt privatisering av strandsonen og komme i konflikt med hensynene til friluftsliv, landskap og allmenn bruk av området. De mener heller ikke at rivningen av 3 m² uthus/anneks oppveier den betydelige utvidelsen av hovedhytta, ettersom netto økning i bygningsmassen fortsatt blir vesentlig. Etter fylkeskommunens vurdering er det derfor ikke grunnlag for å begrunne den omsøkte utvidelsen med hensynet til opprydding eller samling av bebyggelsen på eiendommen. Kommunen må derfor foreta en grundig vurdering av om dispensasjonsvilkårene i plan- og bygningsloven er oppfylt.

Kort sagt: Fylkeskommunen er mer nyansert enn Statsforvalteren. De støtter vann- og avløpstilknytning og mener et mindre badetilbygg på rundt 3 m² kan aksepteres, men de mener den resterende utvidelsen på ca. 26 m² er for stor og i strid med de restriktive føringene for strandsonen. De anbefaler derfor ikke dispensasjon for hoveddelen av tilbygget.

På bakgrunn av opplysningene som foreligger i saken, herunder uttalelsene fra Statsforvalteren og Østfold fylkeskommune, er bygningsmyndighetenes foreløpige vurdering at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 ikke synes å være oppfylt.

Ved vurderingen er det lagt vekt på at tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen, i et LNF-område og innenfor et område med viktige frilufts- og allmenninteresser. Både Statsforvalteren og fylkeskommunen har uttalt at den omsøkte utvidelsen av fritidsboligen på om lag 29 m² er for omfattende sett opp mot de restriktive føringene som gjelder for strandsonen. Høringsinstansene har videre vurdert at tiltaket kan bidra til økt privatisering og nedbygging av strandsonen, og at de fordelene som er påberopt ikke i tilstrekkelig grad veier opp for ulempene for de interessene regelverket skal ivareta.

Det er et hovedprinsipp i loven at kommunens myndighetsutøvelse og vedtak må ligge innenfor statlige og regionale rammer og mål. Dette gjelder også dispensasjonssaker.

Bygningsmyndighetene kan på nåværende tidspunkt derfor ikke se at det er dokumentert en klar interesseovervekt som tilsier at dispensasjon bør gis. Dersom søknaden opprettholdes slik den foreligger, vil bygningsmyndighetene derfor vurdere å avslå søknaden om dispensasjon. Som følge av dette vil det også være aktuelt å avslå søknaden om tillatelse til de omsøkte tiltakene.

Før det fattes endelig vedtak i saken, gis tiltakshaver anledning til å komme med merknader til den foreløpige vurderingen. Det kan også oversendes reviderte tegninger, alternative løsninger eller andre opplysninger som anses relevante for den videre behandlingen av saken. Deretter vil saken bli tatt opp til endelig vurdering og avgjørelse.

Frist for å komplettere søknaden settes til **25.09.26.**

Spørsmål
Har du spørsmål til saken kan du ta kontakt med saksbehandler:
Margrethe Nødtveidt
Tlf. 69 30 56 14 eller e-post marn@fredrikstad.kommune.no

Ved henvendelse er det fint om du kan oppgi saksnummeret, slik at vi lett finner fram til saken. Byggesaksnummeret er 2026/81039.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Margrethe Nødtveidt
overingeniør

Vedlegg
1 Uttalelse til søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg til hytte og fasadeendring samt etablering av vann- og avløp - Eiendom 429/1/119
2 Uttalelse - ombygging - tilbygg til hytte - fasadeendring - samt etablering av vann- og avløp - eiendom 429/1/119 - Kaholmen 38

Kopi til eksterne mottakere:

Tor Erik Bekkevold	Røyskattveien 9	1615	Fredrikstad

Fredrikstad Kommune
Avd. Regulering- og byggesak

Postboks 1405
1600 Fredrikstad
byggesak@fredrikstad.kommune.no

Att: Margrethe Nødtveidt

Atelier Bjølstad

Deres ref.: 2026/81039

Fredrikstad 22.09.2026

Vår ref.: 3038-1 Kaholmen 38

Svar på foreløpig vurdering og innkomne uttalelser – Søknad om rammetillatelse Kaholmen 38, gnr. 429 bnr. 1 fnr. 119, Fredrikstad kommune

Det vises til Fredrikstad kommunes brev datert 14.08.2026 med foreløpig vurdering av søknaden, samt uttalelse fra Statsforvalteren og Østfold fylkeskommune.

Vi har forståelse for at eiendommens beliggenhet innenfor 100-metersbeltet, LNF-formålet og hensynssone for friluftsliv innebærer at søknaden skal vurderes strengt. Dette har også vært et viktig premiss gjennom prosjekteringen.

Samtidig mener vi at enkelte av vurderingene i høringsuttalelsene i for stor grad synes å ta utgangspunkt i størrelsen på arealøkningen isolert sett, og i mindre grad i hvordan tiltaket faktisk er plassert og utformet, hvordan det oppleves i landskapet, og hvilke konkrete konsekvenser det har for allmenn ferdsel og bruk av strandsonen.

Søknaden opprettholdes derfor slik den foreligger. Med dette tilsvaret ønsker vi å utdype de faktiske forholdene på stedet og grunnlaget for den valgte løsningen.

Utgangspunktet for prosjektet

Kaholmen 38 er en eksisterende fritidseiendom. Fritidsboligen ble oppført på slutten av 1950-tallet og har vært i tiltakshavers familie siden 1968. Eksisterende fritidsbolig utgjør 32 m² BRA, mens anneks/uthus utgjør 11 m² BRA. Omsøkt løsning innebærer en utvidelse av fritidsboligen, samtidig som deler av anneks/uthus rives. Samlet planlagt bruksareal på eiendommen blir 69 m² BRA.

Tiltaket gjelder således ikke etablering av ny fritidsbolig, ny bruksenhet eller ny fritidsbebyggelse på en ubebygd eiendom. Det dreier seg om videreføring og oppgradering av en etablert fritidsbruk. Eksisterende fritidsbolig har i stor grad beholdt den enkle standarden som var vanlig da den ble oppført. Planløsningen er svært kompakt, dagens soveplasser er små og lite hensiktsmessige, og fritidsboligen mangler bad. Det er samtidig behov for en mer omfattende teknisk oppgradering av bygningen.

Formålet med prosjektet er derfor ikke bare å øke arealet, men å etablere en mer funksjonell og varig løsning for de funksjonene fritidsboligen allerede skal ivareta. Nye soverom, bad og oppholdsarealer inngår som del av denne samlede oppgraderingen.

Prosjektet er utviklet med flere hensyn som må ses i sammenheng: behovet for teknisk oppgradering og ordnet sanitærløsning, en mer funksjonell planløsning, terrengtilpasning, redusert visuell eksponering og hensynet til allmennhetens interesser i strandsonen.

Atelier Bjølstad as
Tlf. 93 09 22 67
Kirkegaten 28B, 1632 Gamle Fredrikstad

post@atelierbjolstad.no
Postboks 90, 1601 Fredrikstad

@atelierbjolstad

Eiendommens beliggenhet og landskapsvirkning
Fritidsboligen ligger i andre rekke fra sjøen, på en naturlig fjellkolle. Terrenget faller betydelig både mot øst og vest. Eksisterende anneks/uthus ligger lavere og mer tilbaketrukket i bakkant av fritidsboligen mot vest.

Disse terrengforholdene har vært avgjørende for utformingen av prosjektet.

Det er etter vår vurdering viktig å skille mellom økt beregnet bruksareal og økt visuell eksponering i landskapet. En arealøkning på 29 m² innebærer ikke nødvendigvis at bygningens synlige volum eller landskapsvirkning øker tilsvarende.

I dette prosjektet er det arbeidet aktivt for det motsatte.
Hoveddelen av utvidelsen legges i tilknytning til eksisterende bygningskropp og mot det lavere terrenget i bakkant. Tilbygget er bearbeidet i flere nivåer slik at det følger terrengets naturlige fall.

Dermed unngås en løsning med høye fundamenter, store sammenhengende fasadeflater eller et nytt dominerende volum på toppen av kollen.

Samtidig reduseres mønehøyden med ca. 0,45 meter sammenlignet med eksisterende fritidsbolig. Ny bebyggelse trekkes heller ikke nærmere sjøen. Situasjonsplanen viser en avstand til sjø på ca. 21,8 meter, uendret fra dagens situasjon.

Dette er etter vår vurdering vesentlige forhold i vurderingen av tiltakets landskapsvirkning.

Alternative løsninger er vurdert
Statsforvalteren viser til de statlige planretningslinjene og fremhever blant annet at alternative plasseringsmuligheter skal vurderes før utvidelse av eksisterende bebyggelse tillates.

Alternative løsninger har vært vurdert gjennom prosjekteringen.
Eiendommens topografi gjør en ordinær utvidelse på ett nivå lite egnet. Et slikt grep ville enten kreve større terrenginngrep, høyere fundamentering mot fallende terreng eller gitt større og mer dominerende fasadeflater.

Den omsøkte løsningen er derfor utviklet med utgangspunkt i selve terrengformen. Den nye bygningsdelen trappes ned og knytter seg til det lavere terrenget mot vest. På denne måten underordner tilbygget seg i større grad eksisterende hovedvolum.

Løsningen gir også noen særegne og lekne romlige kvaliteter innvendig. Selv om dette er et noe uvanlig grep for en liten fritidsbolig, er det nettopp terrengtilpasningen som har gitt opphav til denne løsningen. Valgt løsning er dermed ikke et resultat av et ønske om å maksimere bebyggelsen på eiendommen, men av en prosess hvor hensynet til terreng og minst mulig eksponering har vært styrende.

Forholdet til tursti og allmenn ferdsel
Østfold fylkeskommune legger betydelig vekt på at eiendommen ligger innenfor et viktig friluftslivsområde, grenser til tursti og ligger i et område med allmenne interesser.

Vi bestrider ikke områdets verdi for friluftsliv. Det sentrale spørsmålet i dispensasjonssaken må imidlertid være hvordan det konkrete tiltaket påvirker disse interessene.
Turstien går på sørsiden av eiendommen. Det planlegges ingen utbygging i eller mot selve ferdselsarealet. Tiltaket medfører ikke omlegging eller innsnevring av stien og etablerer heller ingen gjerder, stengsler eller andre fysiske hindringer.

Atelier Bjølstad as
Tlf. 93 09 22 67
Kirkegaten 28B, 1632 Gamle Fredrikstad
post@atelierbjolstad.no
Postboks 90, 1601 Fredrikstad
@atelierbjolstad

Tiltakshaver, som kjenner området gjennom langvarig bruk, opplyser at den planlagte utvidelsen ikke vil endre allmennhetens bruk av turstien eller tilgrensende friarealer.

Allmennhetens faktiske ferdselsmuligheter vil dermed være de samme etter tiltaket som før.
Etter vår vurdering må dette tillegges betydelig vekt. At en eiendom ligger nær en tursti er i seg selv ikke det samme som at ethvert tiltak på eiendommen medfører en forringelse av friluftsinteressene. Det må foretas en konkret vurdering av tiltakets virkning på ferdselen.

Tiltaket medfører etter vår vurdering ikke økt privatisering
Både Statsforvalteren og fylkeskommunen viser til risiko for økt privatisering av strandsonen.
Dette er et sentralt hensyn, men vi mener den konkrete privatiserende virkningen må vurderes ut fra mer enn selve økningen i BRA.

Eiendommen er allerede etablert som fritidseiendom. Tiltaket etablerer ingen ny fritidsbolig, ingen ny selvstendig bruksenhet og ingen ny bebyggelse mellom eksisterende fritidsbolig og sjøen. Bebyggelsen flyttes ikke nærmere sjøen. Det etableres heller ikke nye frittliggende uteplasser, gjerder eller andre elementer som utvider den opplevde private sonen ut i omkringliggende arealer.

Store deler av utvidelsen legges dessuten bak eksisterende hovedvolum og ned mot lavere terreng. Etter vår vurdering må det derfor skilles mellom økning i bruksareal og økning i privatiserende virkning. Førstnevnte kan beregnes direkte. Sistnevnte må vurderes ut fra blant annet terreng, plassering, synlighet, ferdselsmønster og endringer i hvordan utearealene oppleves.

Vi mener at omsøkt tiltak faktisk ikke vil føre til en vesentlig større privat sone eller redusere allmennhetens reelle bruksmuligheter.

Tiltakets størrelse og kommuneplanens retningslinjer
Statsforvalteren viser til at man i forbindelse med VA-tilknytning ofte aksepterer mindre utvidelser for blant annet bad og teknisk rom, og peker på ca. 10 m². Fylkeskommunen uttaler at den kan være positiv til et tilbygg på ca. 3,1 m² knyttet til etablering av bad, men fraråder den øvrige utvidelsen.

Vi har forståelse for at omfanget av tiltaket er et relevant moment.
Samtidig inneholder Fredrikstad kommunes egen kommuneplan særskilte retningslinjer for eksisterende fritidsbebyggelse i LNF-områder i 100-metersbeltet. Her fremgår det at samlet bruksareal kan vurderes økt, men ikke over 70 m² BRA.
Etter gjennomføring av tiltaket vil eiendommen ha et samlet bruksareal på 69 m² BRA.

Vi er innforstått med at kommuneplanens retningslinje ikke innebærer noen automatisk rett til utvidelse eller dispensasjon. Den viser imidlertid etter vårt syn at kommunen har lagt opp til at eksisterende fritidsbebyggelse innenfor denne arealrammen skal kunne vurderes konkret.

Arealet må derfor ses i sammenheng med øvrige forhold i saken: plassering, terrengtilpasning, landskapsvirkning, friluftsliv og privatisering.

Det er nettopp innenfor disse temaene prosjektet er særskilt bearbeidet.

Vann og avløp og teknisk oppgradering
Både Statsforvalteren og fylkeskommunen omtaler tilknytning til vann- og avløpsanlegg som et positivt forhold. Eksisterende fritidsbolig er av eldre dato og har behov for betydelig teknisk oppgradering. Gjennom prosjektet etableres ordnet sanitærløsning med tilknytning til kommunalt vann og avløp via privat anlegg. Boligen oppgraderes samtidig teknisk, blant annet med bedre isolasjonsstandard og redusert energibehov.

Atelier Bjølstad as
Tlf. 93 09 22 67
Kirkegaten 28B, 1632 Gamle Fredrikstad
post@atelierbjolstad.no
Postboks 90, 1601 Fredrikstad
@atelierbjolstad

VA-tilknytningen påberopes ikke alene som begrunnelse for hele arealutvidelsen. Den inngår imidlertid i en samlet oppgradering av eksisterende bebyggelse og representerer et reelt miljømessig gode ved prosjektet.

Sammen med etablering av bad, bedre soveforhold og en mer funksjonell planløsning legger dette til rette for at den eksisterende fritidsboligen kan videreføres og brukes på en hensiktsmessig måte over tid.

Plan- og bygningslovens formålsbestemmelse
Etter plan- og bygningsloven § 1-1 skal loven fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.

Ved vurderingen etter § 19-2 skal det også vurderes om hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Etter vår vurdering må bærekraftig utvikling i denne sammenhengen også omfatte muligheten til å videreføre og oppgradere eksisterende bebyggelse på en langsiktig og ressursmessig forsvarlig måte, når dette kan skje uten vesentlig tilsidesettelse av landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser.

I denne saken er det ikke snakk om etablering av en ny fritidsbolig eller nedbygging av en tidligere ubebygd eiendom. Prosjektet innebærer videre bruk av eksisterende bebyggelse, teknisk og energimessig oppgradering, etablering av ordnet vann- og avløpsløsning og en landskapstilpasset ombygging hvor eksisterende mønehøyde samtidig reduseres.

Prosjektet legger dermed til rette for fortsatt og langsiktig bruk av eksisterende fritidsbebyggelse, samtidig som det er arbeidet aktivt med å begrense tiltakets påvirkning på landskap og allmenne interesser.

Etter vår vurdering representerer prosjektet derfor en avveining mellom bruk og vern som er forenlig med hensynene i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse.

Bukta og opplysninger om bade- og oppholdsarealer
Fylkeskommunen viser i sin uttalelse til at eiendommen ligger i nærheten av en bukt som er godt egnet for bading og opphold for allmennheten.

Tiltakshaver opplyser på sin side, basert på langvarig kjennskap til området, at den aktuelle bukta har bløte og vanskelige bunnforhold og i praksis ikke fungerer som et naturlig badeområde.

Vi mener ikke at tiltakshavers opplysninger alene bør være avgjørende for hvordan områdets friluftsverdi klassifiseres. Dersom forholdet til bading skal tillegges vesentlig vekt i dispensasjonsvurderingen, mener vi imidlertid at de faktiske forholdene bør avklares nærmere.

Uavhengig av dette endrer ikke omsøkt tiltak allmennhetens eksisterende adkomst til eller bruksmuligheter i bukta. Slik prosjektet er utformet så er det ingen forhold som reduserer, eller begrenser videre bruk av områder mot Bjørnevågen (sjøen) da tiltaket i hovedsak er plassert mot vest – vekk fra sjø.

Vurdering etter plan- og bygningsloven § 19-2
Vi mener etter en samlet vurdering at hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet, LNF-formålet, lovens formålsbestemmelse og nasjonale og regionale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Atelier Bjølstad as
Tlf. 93 09 22 67
Kirkegaten 28B, 1632 Gamle Fredrikstad
post@atelierbjolstad.no
Postboks 90, 1601 Fredrikstad
@atelierbjolstad

Det legges særlig vekt på at:

- tiltaket gjelder videreføring av en eksisterende fritidsbolig
- det etableres ingen ny selvstendig enhet
- fritidsboligen ligger i andre rekke fra sjøen
- byggefronten flyttes ikke nærmere sjøen
- store deler av utvidelsen legges bak eksisterende hovedvolum og mot lavere terreng
- mønehøyden reduseres med ca. 0,45 meter
- tiltaket berører ikke turstien
- det etableres ikke nye stengsler eller frittliggende tiltak som begrenser allmenn ferdsel
- deler av eksisterende anneks/uthus fjernes
- samlet BRA holdes innenfor kommuneplanens retningslinje
- eiendommen tilknyttes ordnet vann- og avløpsanlegg.

Når det gjelder det andre vilkåret i § 19-2, mener vi også at fordelene ved dispensasjonen etter en samlet vurdering er klart større enn ulempene.

Vi er innforstått med at flere av fordelene ved tiltaket også er private. Prosjektet har imidlertid virkninger utover tiltakshavers brukskvalitet. Ordnet VA-løsning, teknisk oppgradering av eksisterende bebyggelse, lavere mønehøyde, terrengtilpasset utforming og videre bruk av eksisterende bygningsstruktur er forhold som etter vår vurdering også må inngå i den objektive interesseavveiningen.

Den sentrale ulempen er økningen i bygningsareal innenfor 100-metersbeltet. Etter vår vurdering er denne ulempen betydelig redusert gjennom prosjektets konkrete utforming og plassering. Økningen i BRA gir ikke en tilsvarende økning i eksponering, privatisering eller hindring av allmenn ferdsel.

Samlet vurdering
Vi har forståelse for den restriktive forvaltningen av strandsonen og for at en utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse må vurderes grundig.

Samtidig mener vi at dispensasjonsvurderingen må knyttes til de konkrete virkningene av det aktuelle tiltaket. Prosjektet på Kaholmen 38 er utviklet nettopp med sikte på å begrense disse virkningene. Bebyggelsen trekkes ikke nærmere sjøen, mønehøyden reduseres, tilbygget innpasses i lavere terreng bak eksisterende hovedvolum, turstien og allmenn ferdsel opprettholdes uendret og eiendommen får en ordnet vann- og avløpsløsning.

Med bakgrunn i dette mener vi at tiltaket ikke medfører en slik vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak plan- og bygningsloven § 1-8, kommuneplanens LNF-formål, lovens § 1-1 eller nasjonale og regionale interesser at dispensasjon ikke kan innvilges.

Vi mener videre at fordelene ved den samlede løsningen er klart større enn de konkrete ulempene tiltaket medfører.

Søknaden om dispensasjon og rammetillatelse opprettholdes derfor slik den foreligger, og vi ber kommunen foreta en ny samlet vurdering på bakgrunn av ovenstående og den supplerende dokumentasjonen.

Ved uklarheter medregnes at det tas nærmere kontakt.

Med vennlig hilsen

Atelier Bjølstad
v/ Jonas Larsen
Siv. Ark. MNAL
Søker

Jonas Larsen

Atelier Bjølstad as
Tlf. 93 09 22 67
Kirkegaten 28B, 1632 Gamle Fredrikstad
post@atelierbjolstad.no
Postboks 90, 1601 Fredrikstad
@atelierbjolstad

Planutvalgets vedtak 17.09.2026:
Saken utsettes for befaring

Planutvalgets behandling:
Lene Jørgensen (H) fremmet følgende forslag:
Saken utsettes for befaring

Votering:
Utsettelsesforslaget ble enstemmig vedtatt.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2026/80694
Dokumentnr.: 13
Løpenr.: 10571/2026
Klassering: 434/4

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	17.09.2026	96/26
Planutvalget	08.10.2026	107/26

Trolldalen - Dispensasjon - Oppføring av uthus/lager - Eiendom 434/4

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Søknad om oppføring av uthus/lager avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-6, andre ledd, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Sammendrag
Ansvarlig søker Boholm AS, for tiltakshaver Bjørn Fallang, søker om dispensasjon fra formål landbruk, natur- og friluftsområde (LNF) i kommuneplanens arealdel for oppføring av uthus/lager på eiendommen 434/4 i Trolldalen på Kråkerøy. Bygningen er gitt et bebygd areal på 176 m², og inneholder rom for boder, lager- og hobbyrom.

Kommunedirektøren finner etter en omfattende vurdering at det ikke ligger til rette for å innvilge dispensasjon fra formål LNF i kommuneplanen for oppføring av uthus/lager.

Hensynene bak forholdet det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt, jf. vurderingstemaet i plan- og bygningsloven § 19-2. Fordelene er heller ikke klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Kommunedirektøren anbefaler at søknaden avslås.

Vedlegg
1 Oversiktskart - Trolldalen
2 Sit-kart
3 Fasade Vest og Nord
4 Fasade Øst og Sør
5 Plantegning
6 Snitt
7 Uttalelse fra Statsforvalter i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus
8 Uttalelse fra Østfold fylkeskommune
9 Uttalelse fra miljø og landbruk

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Ikke relevant.

Saksopplysninger
Det søkes om oppføring av uthus/lager på eiendommen 434/4 i Trolldalen på Kråkerøy. Bygningen er gitt et bebygd areal på 176 m², og inneholder rom for boder, lager- og hobbyrom.

Eiendommen 434/4 er en større, ubebygd eiendom beliggende i LNF, og står registret som en eiendom til landbruk/fiske. Eiendommen består av fem teiger. Den største teigen omkranser eiendommen 434/109 Trolldalen 6A, som er en vanlig boligeiendom. Søker redegjør for at det på de områdene som naturlig framstår som tilhørende til eiendommen Trolldalen 6A, foreligger en privatrettslig avtale om bruk av grunn.

Søkers redegjørelse
Søker redegjør blant annet slik for søknaden: «*Det søkes om å oppføre et uthus uten rom for varig opphold. Uthuset vil i tillegg til å fungere som boder/lager/hobbyrom også fungere som støyskjerm mot Kråkerøyveien.»*

Planstatus
Eiendommen er uregulert og avsatt til LNF (landbruk- natur og friluftsformål) i kommuneplanens arealdel, planID 913.

Eiendommen omfattes av hensynssone H530-friluftsliv.

Hjemmel for avslag
Rettslig grunnlag
Plan- og bygningslovens § 11-6, annet ledd sier følgende: «*Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner».*

Søknad om dispensasjon
Det er nedfelt i loven at tiltak ikke skal være i strid med planens arealformål, generelle bestemmelser, eller bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner. Det følger av lovkommentaren at LNF-formålet omfatter og skal brukes for områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon (herunder jordbruk, skogbruk og reindrift) og/eller som skal bli liggende som naturområder, og naturområder med spesiell betydning for friluftslivet. Man kan i utgangspunktet si at LNF-formålet setter et generelt byggeforbud for tiltak som ikke er tilknyttet stedbunden næring.

Omsøkt nybygg er planlagt oppført som uthus/garasje tilknyttet vanlig boligeiendom og er ikke tilknyttet landbruksvirksomhet. Tiltaket er derfor avhengig av at det innvilges dispensasjon fra gjeldene plangrunnlag i kommuneplanen.

Det er søkt om dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2.

Søkers begrunnelse for dispensasjon
Søkers begrunnelse gjengis i stikkordsform.
Søknad om dispensasjon er i sin helhet vedlagt i oversendelsen.

- Det aktuelle arealet er i liten grad område med aktiv landbruksfunksjon.
- Tiltaket berører ikke dyrket mark eller viktige skogbruksområder.
- Området berører ikke friluftsliv eller allmenne friluftsinteresser.
- Plasseringen er naturlig tilknyttet eksiterende bebyggelse på tilliggende eiendom i Trolldalen 6A.
- Bygningens volum og plassering vil bidra til å skjerme eiendommens utearealer mot trafikkstøy fra Kråkerøyveien.
- Tiltaket har ingen innvirkning på veianlegget og er plassert utenfor regulert byggegrense mot vei.
- Tiltaket bidrar til en mer ryddig og hensiktsmessig bruk av et areal som allerede disponeres av eiendommen i Trolldalen 6A.
- De ulempene som tiltaket kan medføre vurderes som begrensede.

Høringsuttalelser
Saken med tilhørende dokumentasjon er oversendt til Statsforvalter i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, Østfold Fylkeskommune og avdeling for Miljø og landbruk, til uttalelse.

Østfold Fylkeskommune
Østfold Fylkeskommune skriver i sitt svar datert 26.05.2026 at de ut fra kapasitetshensyn ikke har foretatt en nærmere faglig vurdering, og at det ikke foreligger merknader til tiltaket. De ber om å få tilsendt vedtak i saken.

Statsforvalter i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus
Statsforvalter svarer i brev datert 02.06.2026 og skriver i sin konklusjon at de ikke har noen innvendinger til en eventuell dispensasjon. De anbefaler videre at det settes vilkår vedrørende terrengarbeider, materialbruk, fargevalg og bygningsmessige arbeider for å hindre unødig eksponering i landskapsbildet. Tiltaket må ikke medføre inngrep i karbonrike arealer. De vurderer at tiltaket ikke vil komme i konflikt med de nasjonale og regionale interesser som de er satt til å ivareta og ber om å få tilsendt vedtak i saken.

Avdeling for miljø og landbruk
Avdeling for miljø og landbruk skriver i sin uttalelse datert 15.056.2026 blant annet at tiltaket, som en garasje tilknyttet en enebolig, ikke er i tråd med formål i kommuneplanen. Videre at det ikke framgår av søknaden en vurdering av en eventuell annen plassering av garasjen.

Det etterlyses støyutreding, dersom målet med bygget delvis også skal være støyskjerming mot Kråkerøyveien, samt en vurdering av behov for toalett. Trasè for eventuelle vann- og avløpsledninger bør da framgå av situasjonskartet.

De skriver i sin konklusjon at «*tiltaket ikke er i tråd med planformålet, og anbefaler at søknaden avslås.*

Tiltakshaver bør som et alternativ vurdere å etablere garasje på egen eiendom.»

Søkers tilsvar til høringsinstansenes uttalelser.
Ansvarlig søker er forelagt høringsinstansenes svar i saken og skriver i sitt tilsvar datert 15.07.2026 blant annet at de innkomne uttalelsene trekker ulike konklusjoner, samt delvis framholder momenter som etter tiltakshavers syn berører den samlede dispensasjonsvurderingen etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Vedrørende toalett i uthuset imøtekommer til miljø og landbruk sin uttalelse, og ber om at videre behandling av søknaden skjer på grunnlag av at uthuset ikke skal inneholde toalett.

Det konkluderes; *«På denne bakgrunn opprettholdes søknaden, og vi ber om at saken fremmes for politisk behandling.»*

Nabovarsel
Naboer er lovlig varslet. Det foreligger ingen merknader til saken.

Tiltak på annen manns grunn
Omsøkt uthus/lager søkes oppført på eiendommen 434/4, som ligger i direkte tilknytning til boligeiendommen i Trolldalen 6a. Området disponeres av søker og det redegjøres for privatrettslig avtale for bruk av grunn.

Konsekvenser for sosial bærekraft
Ikke relevant

Konsekvenser for økonomisk bærekraft

Ikke relevant

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
- Ikke relevant

Ansattes medbestemmelse
- Ikke relevant

Vurdering
Dispensasjon
Bestemmelsene om dispensasjon er nedfelt i plan- og bygningsloven kapittel 19. Loven fastslår følgende i § 19-2: «*Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»*

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er begrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og det må i tillegg foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Hensyn
Eiendommen i Trolldalen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til LNF-formål. Hensynene som ligger til grunn for LNF- formålet er å ivareta landbruksinteresser samt landskap og naturopplevelser, minimere naturlige inngrep og beholde allmennhetens ferdselsmuligheter. Kommunen har, i disse områdene, valgt å sette hensynet til landbruk – og friluft, samt allmenne interesser, foran private interesser.

Man kan i utgangspunktet si at LNF-formålet setter et generelt byggeforbud for tiltak som ikke er tilknyttet stedbunden næring. I slike områder er det spesielt viktig å forhindre tiltak som kan medføre nedbygging av landbruksarealer, eller som kan føre til ulemper for landbruksnæringen eller friluftslivets interesser på annen måte. Området skal holdes mest mulig fri for bygninger som ikke er tilknyttet landbruksvirksomhet eller allmenne friluftsinteresser.

Kommunedirektøren vektlegger at det ved en dispensasjon i denne saken medfører at det legges til rette for aktivitet eller annen næring som ikke er direkte tilknyttet landbruks- eller friluftsinteresser.

Teigen som planlegges bebygget er et mindre område klemt mellom boligområdene i Trolldalen og Kråkerøyveien. Det er av den grunn i liten eller ingen grad et område som er av landbruksmessig interesser. Det er av samme grunn også et område som i svært liten grad er av interesse for allmennheten som et friluftsområde. Fra kommunal og moderniseringsdepartementets Veileder Mai 2020; (*Planlegging for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse i landbruks-, natur-, frilufts- og reindriftsområder),* finner vi blant annet at «*Utgangspunktet er at LNFR-områder ikke er byggeområder, og at det kun skal tillates bebyggelse direkte knyttet til landbruk, natur friluftsliv og reindrift.*»

Om et område kan virke verdiløst fordi det ikke brukes til jordbruk eller aktivt friluftsliv, bygger arealforvaltningen på et prinsipp om at natur kan ha verdi som ikke umiddelbart er synlig.

At miljø og landbruk uttaler seg negativt til utbyggingen taler også for at de hensyn som byggeforbudet i LNF er ment å ivareta blir vesentlig tilsidesatt.

Eiendommen Trolldalen 6a som skal ha tilhold/bruke området er registrert som en vanlig boligeiendom i LNF-b, og behovet for biloppstillingsplasser er tilfredsstillende dekket på eiendommen. Det er ingen konkrete arealbegrensninger i rene LNF- områder. Det er derfor naturlig å se hen til bestemmelsene i kommuneplanen for Boligbebyggelse i LNF-b, jf.kap 28, bokstav b, og d, som angir maksimal utnyttelse for boligeiendom, samt forventet størrelse på garasje tilknyttet boligeiendom. En oppføring av uthus med et bebygd areal på 176 m² må sies å langt overskride en vanlig boligeiendom sitt forventet behov for garasje og biloppstillingsplasser. Hensynet til selve begrensningen i kommuneplanen blir å anse som en vesentlig tilsidesettelse.

Sett hen til momentene ovenfor, og miljø og landbruk sin uttalelse i tidligere sak, vurderes det at hensynet til naturinteresser vil bli vesentlig tilsidesatt ved en innvilgelse av dispensasjon i denne saken.

Fordeler og ulemper
For at det skal være adgang til å dispensere fra formål i kommuneplanen, må begge vilkår i § 19-2 være oppfylt. Selv om det første vilkåret ikke er oppfylt, ønsker kommunedirektøren å belyse også fordeler og ulemper ved omsøkt tiltak. Det er i hovedsak de samfunnsmessige hensyn (allmenne interessene) av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som her skal tillegges vekt, og som må avveies når det snakkes om fordeler og ulemper. Begrepet *"klart større",* innebærer at det må foreligge en kvalifisert overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Samtidig er det ikke nok å vise til et fravær av ulemper i en dispensasjonsvurdering, det må vises til konkrete og relevante fordeler.

Tiltaket medfører en nedbygging av arealer som i utgangspunktet skal være fri for bebyggelse utover det som kan knyttets til stedegen næring som landbruk, eller også tiltak knyttet til natur- og friluftsinteresser. Det anses likevel som en fordel at tiltaket ikke berører skog med høy bonitet eller dyrket- eller dyrkbar mark.

Det vises til at området er opparbeidet som lagringsplass for maskiner og annet utstyr tilknyttet den utstrakte bruken av eiendommen Trolldalen 6a. At et areal er tatt i bruk i strid med arealformålet kan ikke tillegges vekt i en dispensasjonsvurdering.

Det anses som en ulempe i seg selv at det oppføres et større uthus tilknyttet en boligeiendom som er langt over de arealbegrensninger som er satt for uthus/garasjer ikke tilknyttet stedegen aktivitet. Eiendommens plassering tett inntil Kråkerøyveien medfører likevel at tiltaket i seg selv vil ha svært begrenset påvirkning på omgivelsene, uten vesentlige terrenginngrep eller fortrengende virkning.

Tiltaket er lite eksponert, hindrer ikke landbruksinteresser eller friluftsinteresser og medfører ingen vesentlig ulemper for naboer eller allmennheten. Likevel innebærer tiltaket en ytterligere nedbygging av naturområdet, uten at det kan sies å ha noen fordeler for andre enn tiltakshaver selv.

Kommunedirektøren har forståelse for at en plassering som omsøkt kan medvirke til en ikke ubetydelig støyreduksjon fra Kråkerøyveien, en vei med svært høy trafikkbelastning. Dette må kunne sies å være en objektiv fordel for eiendommen. Kommunedirektøren vurderer likevel at dersom hensikten med tiltaket i hovedsak er støydemping, kan dette løses på en mer arealeffektiv måte som ikke i så stor grad berører naturområder.

Kommunedirektøren kan ikke se at det det er noen fordeler for natur- eller friluftsinteresser at det gis dispensasjon for oppføring av uthus i dette konkrete tilfellet. Tiltaket er ikke tilknyttet

stedegen virksomhet, som landbruk eller skogbruk. Eiendommen Trolldalen 6a som ligger i direkte tilknytning til omsøkt, er en boligeiendom og det vurderes at det på eiendommen allerede er tilstrekkelig areal for å kunne holde området estetisk og ryddig.

Videre er de fordelene som tiltakshaver anfører, i all hovedsak fordeler som tilfaller tiltakshaver selv. Kommunedirektøren skal ikke vektlegge fordeler som anses å være av mer allmenngyldig karakter og som alle kan påberope seg.

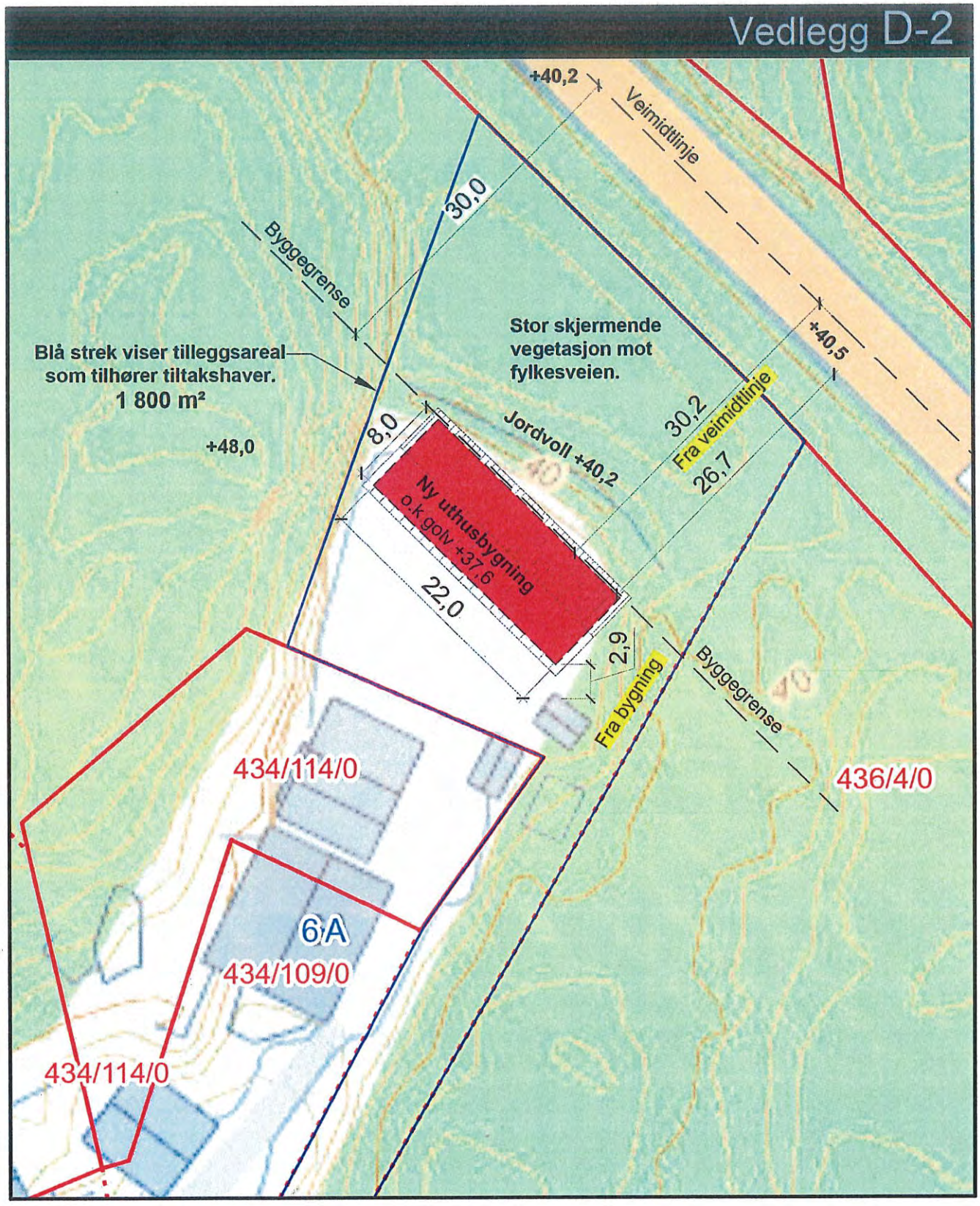
Konklusjon
Det er samfunnsmessige areal- og ressursdisponeringshensyn som er mest relevant ved vurderingen av om lovens vilkår er oppfylt. I denne konkrete saken er det hensynet til rene naturinteresser som må vektlegges. En dispensasjon i denne saken medvirker til en bit-for-bit nedbygging av LNF-områder gjennom enkeltvise dispensasjoner.

En dispensasjon i denne saken medfører at hensynet til naturinteresser tilsidesettes. Utover fordeler for tiltakshaver selv, vil ikke en dispensasjon i denne saken medføre noen overvekt av fordeler av samfunnsmessig karakter.

Kommunedirektøren kan ikke se at det ligger til rette for å innvilge dispensasjon fra LNF formålet for nybygg av uthus.

Alternative løsninger
Ikke relevant.

LUNDESKOGEN
Breifjell
Kråkerøyveien
53
54
Bjerkelund
Lunderamsa
Kråkerøyveien
Trolldalen
Sandbukta
Tangodde
Kjøkøysund
TROLLDALEN
Nordre Rekvi
Rekvin
Kjø
Rekvin
47



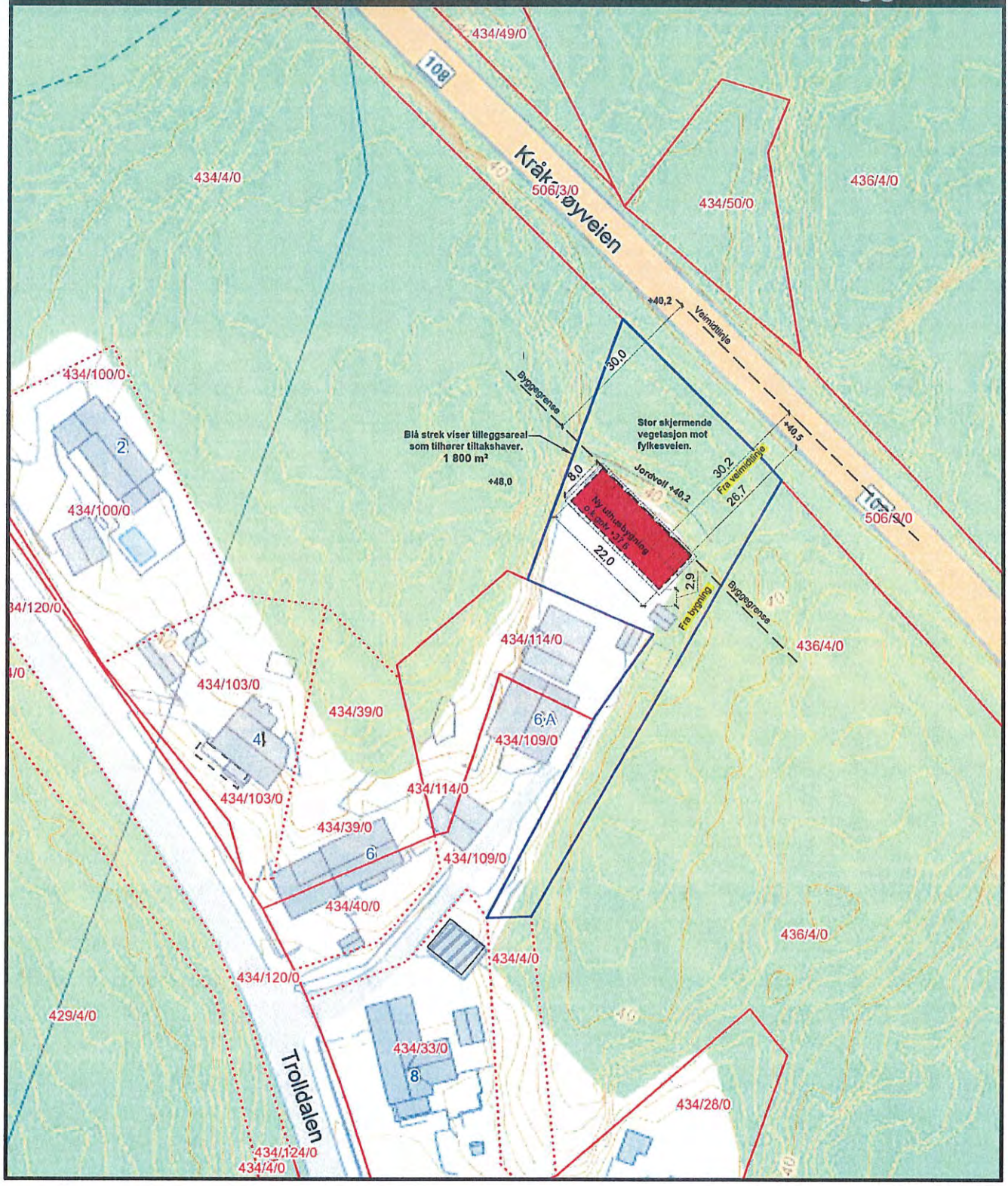
Situasjonskart

Gnr. 434	Bnr. 4
Adresse: Trolldalen 6A	1676 Kråkerøy
Tomteareal:	
Målestokk: 1: 500	
Prosjektert bebyggelse:	
Dato: 02.02.26	

N

Bjørn Fallang
Trolldalen 6A

Bjørn-HQ Fallang



Situasjonskart

Gnr. 434 Bnr. 4

Adresse: Trolldalen 6A 1676 Kråkerøy

Tomteareal:

Målestokk: 1: 1000

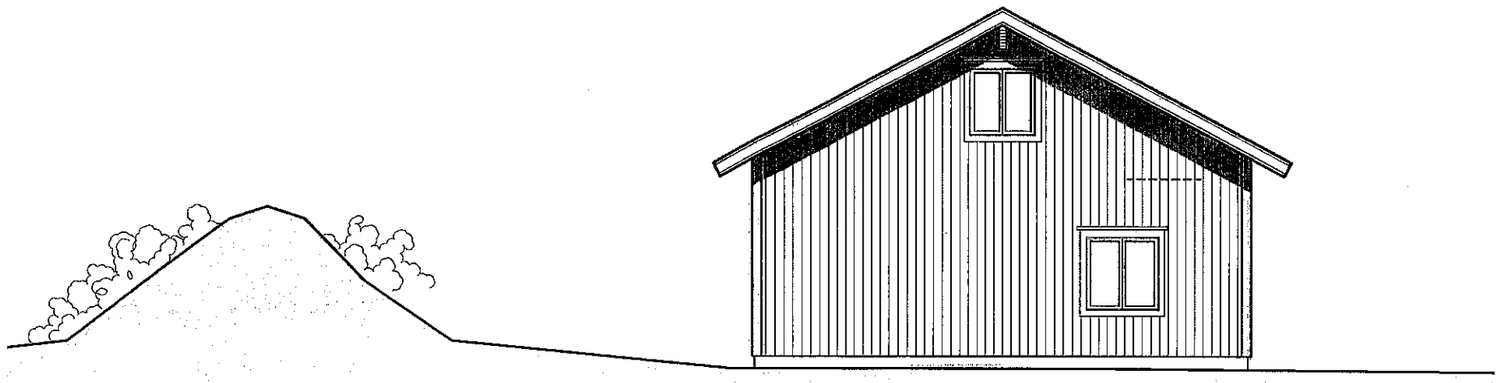
Prosjektert bebyggelse:

Dato: 02.02.26

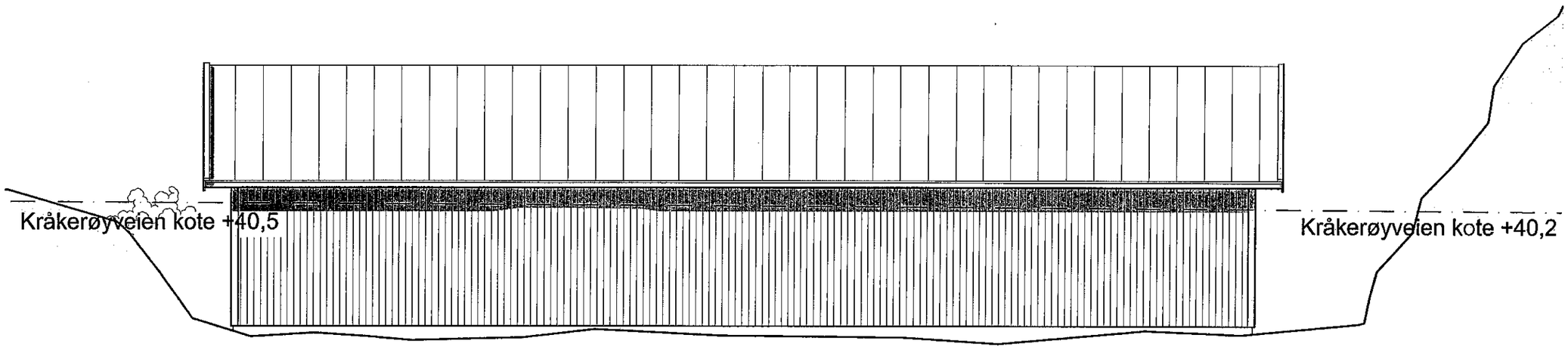
N

Bjørn Fallang
Trolldalen 6A 1676 Kråkerøy

Bjørn Fallang



Fasade mot vest



Fasade mot nord

VEDLEGG E-4

02.11.22

DATO TEGN. KONTR.

BYGGEMELDING

- FASADER

MÅLESTOKK: 1:100

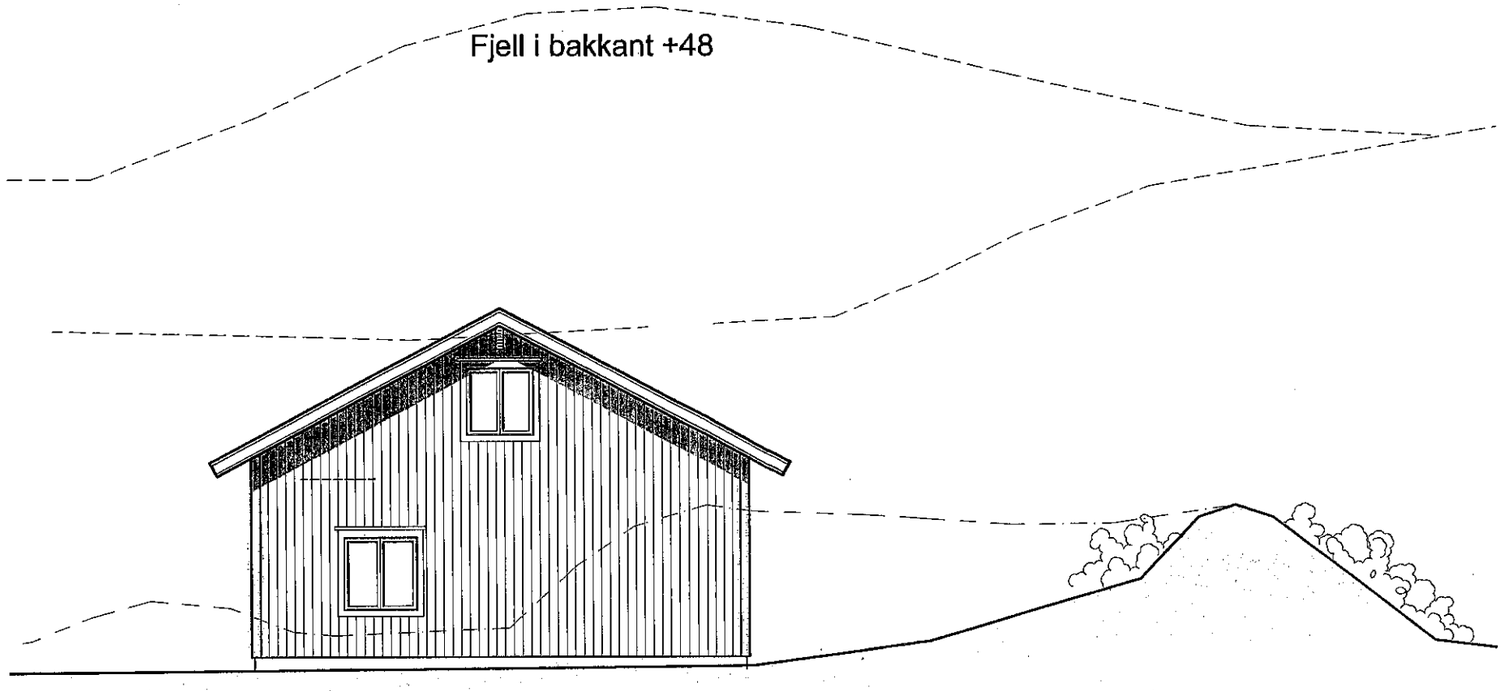
NY UTHUSBYGNING

TROLLDALEN 6A
1676 KRÅKERØY
TELEFON:
Gnr: 434 Bnr: 4
Festenr:

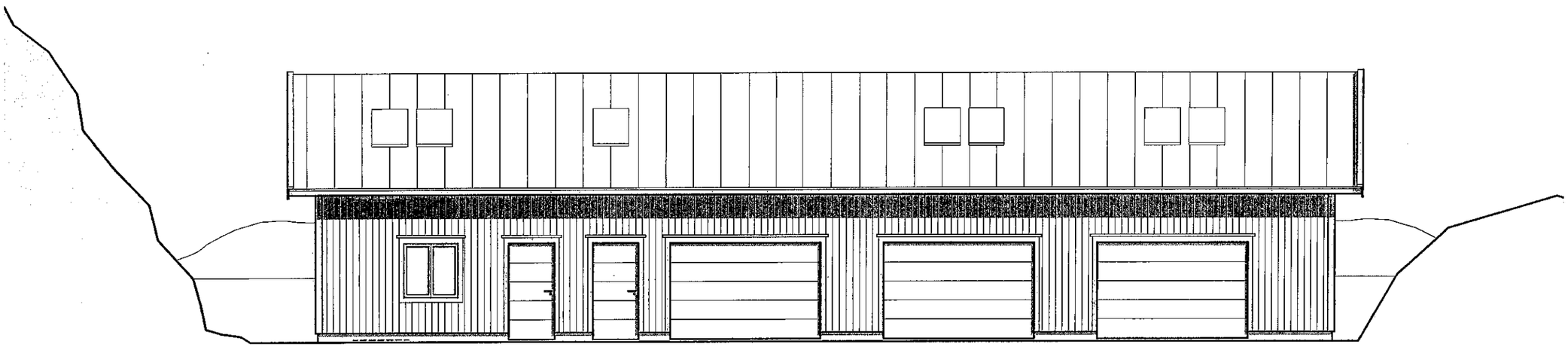
BJØRN FALLANG
TROLLDALEN 6A
1676 KRÅKERØY
TLF: 99 40 27 80

PROSJ.NR. TEGN.NR.

04



Fasade mot øst



Fasade mot sør

VEDLEGG E-3

02.11.22

DATO TEGN. KONTR.

BYGGEMELDING

- FASADER

MÅLESTOKK: 1:100

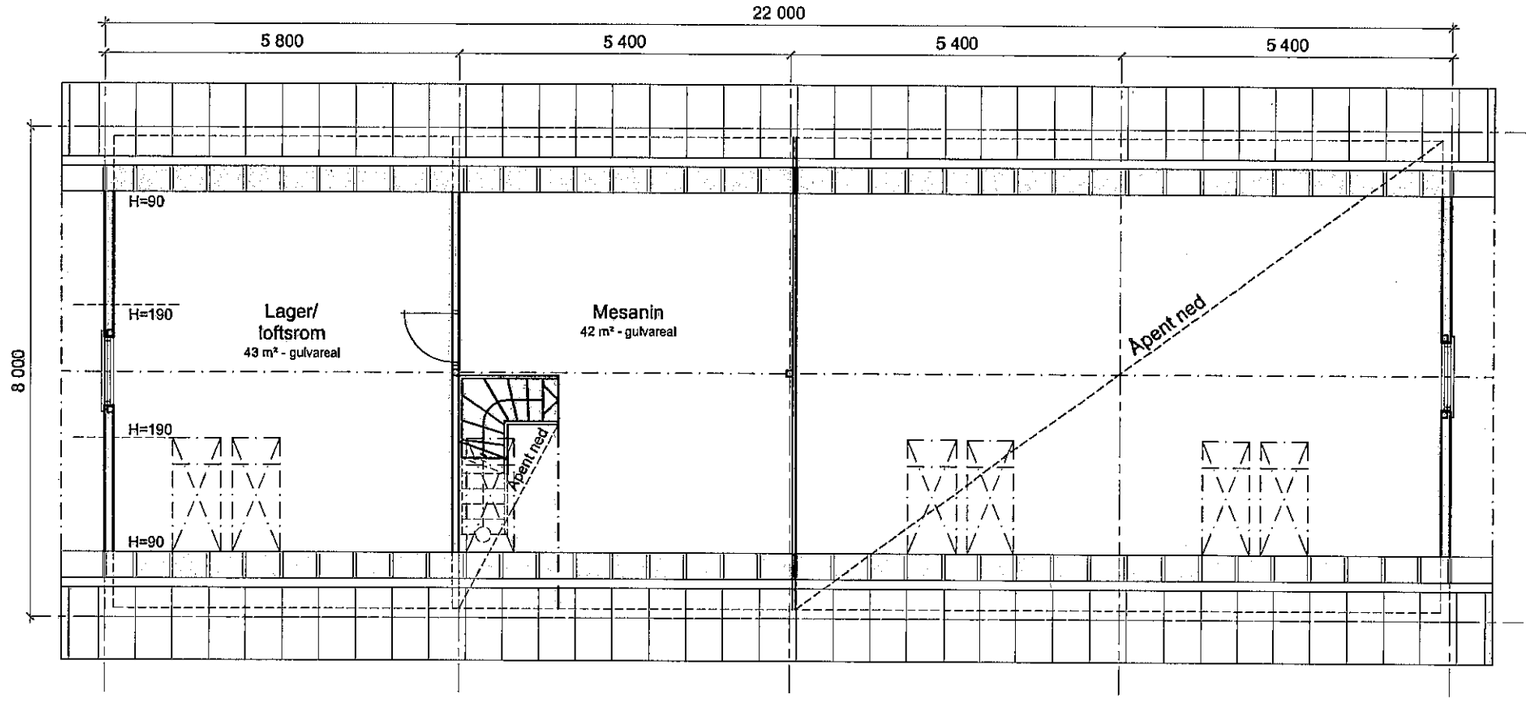
NY UTHUSBYGNING

TROLLDALEN 6A
1676 KRÅKERØY
TELEFON:
Gnr: 434 Bnr: 4
Festenr:

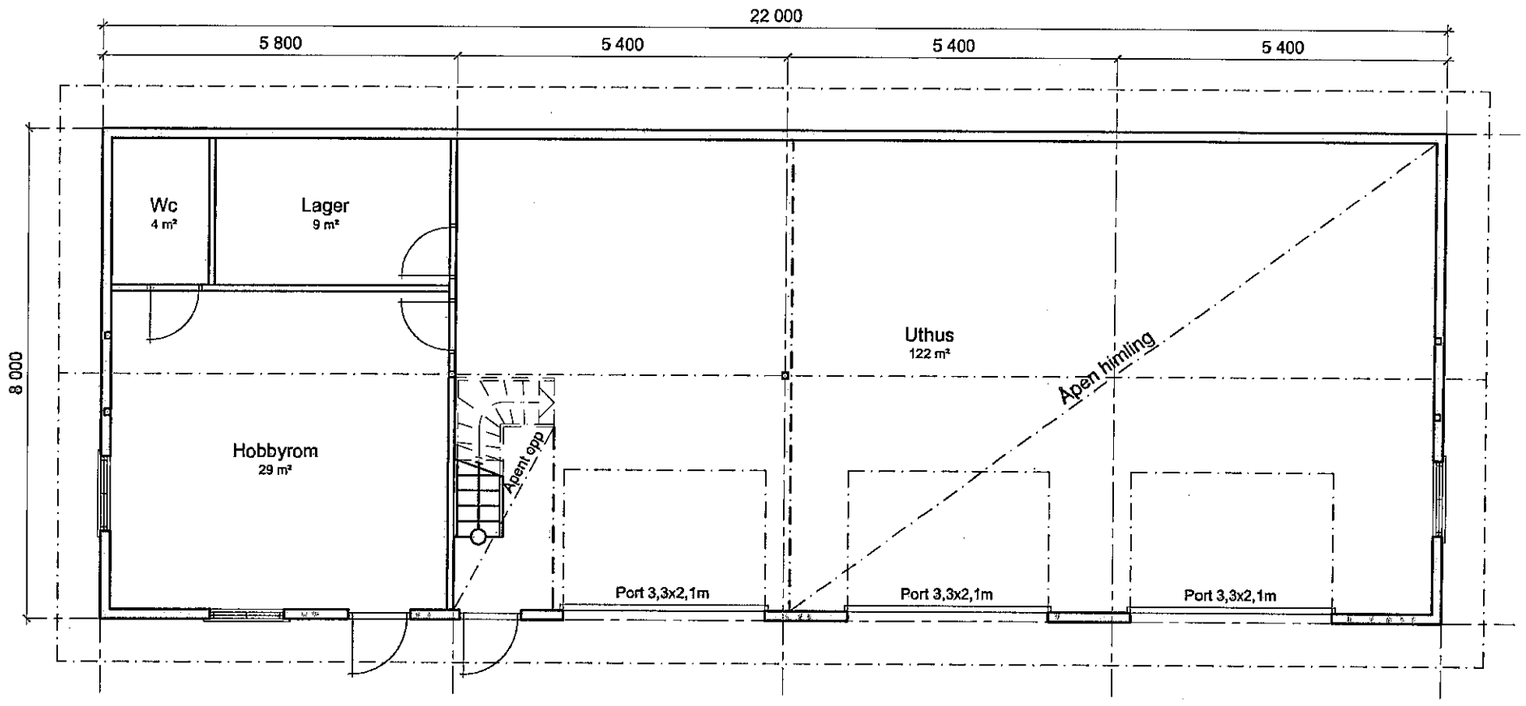
BJØRN FALLANG
TROLLDALEN 6A
1676 KRÅKERØY
TLF: 99 40 27 80

PROSJ.NR. TEGN.NR.

03



Plantegning 2.etasje



Plantegning 1.etasje

Arealer

Bruksareal 1.etg	= 166 m² BRA
Bruksareal 2.etg	= 73 m² BRA
Sum bruksareal	= 239 m² BRA
Bebygd areal	= 176 m² BYA

VEDLEGG E-1

02.11.22
DATO TEGN. KONTR.

BYGGEMELDING
- PLANTEGNINGER

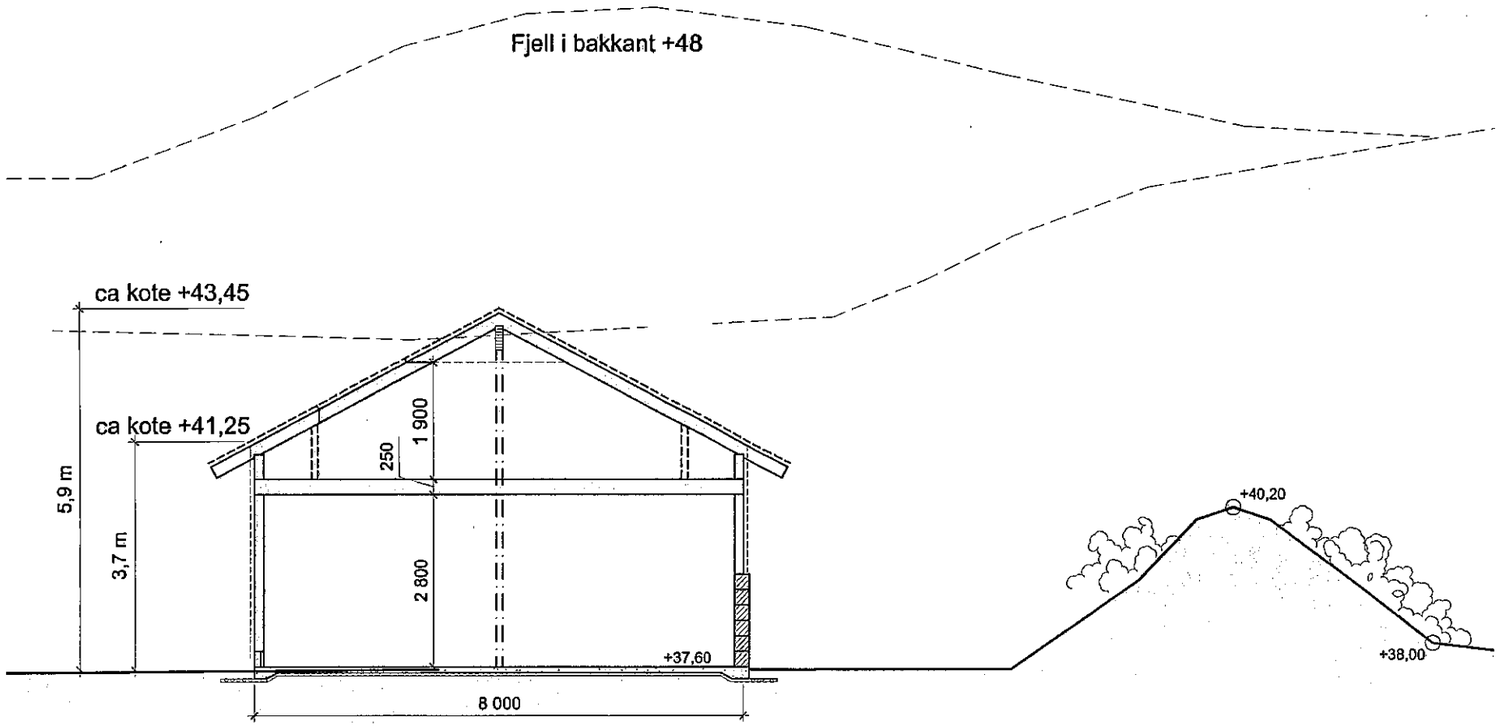
MÅLESTOKK: 1:100

NY UTHUSBYGNING

TROLLDALEN 6A
1676 KRÅKERØY
TELEFON:
Gnr: 434 Bnr: 4
Festenr:

BJØRN FALLANG
TROLLDALEN 6A
1676 KRÅKERØY
TLF: 99 40 27 80

PROSJ.NR. TEGN.NR.
01



Skjematisk snitt

VEDLEGG E-2

02.11.22

DATO TEGN. KONTR.

BYGGEMELDING

- SKJEMATISK SNITT

MÅLESTOKK: 1:100

NY UTHUSBYGNING

TROLLDALEN 6A
1676 KRÅKERØY
TELEFON:
Gnr: 434 Bnr: 4
Festenr:

BJØRN FALLANG
TROLLDALEN 6A
1676 KRÅKERØY
TLF: 99 40 27 80

PROSJ.NR. TEGN.NR.

02

Statsforvalteren
i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato: 02.06.2026
Vår ref: 2026/22545
Deres dato: 07.05.2026
Deres ref: 2026/80694

FREDRIKSTAD KOMMUNE KOMMUNEOMRÅDE SAMFUNN
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon
Ole Martinsen, 69247046

Fredrikstad - Gbnr 434/4 - Uttalelse til søknad om dispensasjon for oppføring av uthus

Vi viser til deres brev datert 07.05.2026 vedrørende søknad om dispensasjon for oppføring av uthus.

Vi vil ikke ha innvendinger til en eventuell dispensasjon. Vi anbefaler at det settes vilkår vedrørende de elementer som er nevnt i vår vurdering.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken.

Kommunen skriver at det søkes om oppføring av uthus uten rom for varig opphold. Uthuset er planlagt med et bebygd areal på 176 m². Bruksareal i 1.etasje oppgis til 166 m² og bruksareal i 2.etasje oppgis til 73 m². Eiendommer er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-formål.

Søknaden begrunnes blant annet med at:

- Det aktuelle arealet er i liten grad område med aktiv landbruksfunksjon.
- Tiltaket berører ikke dyrket mark eller viktige skogbruksområder.
- Området berører ikke friluftsliv eller allmenne friluftsinteresser.
- Plasseringen er naturlig tilknyttet eksiterende bebyggelse på tilliggende eiendom i Trolldalen 6A.
- Bygningens volum om plassering vil bidra til å skjerme eiendommens utearealer mot trafikkstøy fra Kråkerøyveien.

Lovverk og Statsforvalterens rolle
Kommunen kan bare gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven kapittel 19. Fordelene ved en dispensasjon skal primært knyttes til de offentlige hensyn som planen skal ivareta og de formål og hensyn som plan- og bygningsloven fastsetter.

Statsforvalteren skal påse at dispensasjoner ikke gis i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, landbruk, barn og unges interesser, folkehelse, samfunnssikkerhet og gravplasser. Vi skal følge opp Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innenfor våre ansvarsområder. Dette skjer ved at vi avgir uttalelser i saken før kommunen fatter vedtak. Vi har også klagerett på kommunens vedtak.

For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at det er Statsforvalterens juridiske avdeling som behandler eventuelle klager på kommunens vedtak. Dersom Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus klager på et kommunalt dispensasjonsvedtak vil det være en annen Statsforvalter som behandler klagen.

Vurdering
Omsøkte uthus vil ligge på en eiendom som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-formål. I områder som er avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel, er det ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til landbruk/stedegen næring. Uthuset er også planlagt med en forholdsvis omfattende størrelse.

I NIBIOs gårdskart er eiendommen klassifisert som bebygd areal i området hvor uthuset skal ligge, og tiltaket vil dermed ikke berøre produktiv skog eller dyrka mark. Vi gjør imidlertid oppmerksom på at det er kartlagt skog med høy bonitet i umiddelbar nærhet, jf. de nasjonale føringene om å ivareta karbonrike arealer. Kommunen skriver at de har forståelse for at bygningen med omsøkt plassering også skal medvirke til redusert støy fra Kråkerøyveien som ligger tett inntil eiendommen i Trolldalen 6A.

Med bakgrunn i ovennevnte kan vi ikke se at omsøkte tiltak vil komme i konflikt med de nasjonale og regionale interesser vi skal ivareta. Vi forutsetter at det ikke etableres boenheter eller næringsvirksomhet (uten nødvendig tillatelse).

Vi vil anbefale at det ved en eventuell dispensasjon settes vilkår vedrørende terrengarbeider, materialbruk, fargevalg og bygningsmessige arbeider, slik at uthuset ikke blir liggende unødig eksponert og fremtredende i landskapsbildet, og ikke medfører inngrep i karbonrike arealer.

Vi legger til grunn at kommunen vurderer søknaden etter reglene i plan- og bygningsloven kapittel 19. Vi viser også til dispensasjonsveilederen som ligger på vår nettside. Vi viser ellers til Statsforvalterens føringer for kommunal arealplanlegging for 2026 og til overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde.

Med hilsen

Carl Henrik Jensen
fagleder
Klima- og miljøvernavdelingen

Ole Martinsen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Østfold fylkeskommune Postboks 220 1702 SARPSBORG

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

FREDRIKSTAD KOMMUNE BYGGESAK OG GEOMATIKK
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Vår ref.: 2026/7737-3 Deres ref.:2026/80694 Dato: 26.05.2026

Uttalelse - søknad om dispensasjon - uthus - gbnr. 434/4 - Trolldalen 6A - Fredrikstad kommune

Østfold fylkeskommune viser til brev fra Fredrikstad kommune datert 7. mai 2026.

Det søkes om oppføring av et uthus uten rom for varig opphold, med areal til boder, lager og hobbyrom. Bygget er også tenkt som støyskjerm mot Kråkerøyveien. Uthuset får et bebygd areal på 176 m², med 166 m² i 1. etasje og 73 m² i 2. etasje.

Tiltaket ligger i et område avsatt til LNF-formål i kommuneplanen og innenfor hensynssone for friluftsliv. Området brukes i dag delvis til lagring og er tilknyttet boligeiendommen Trolldalen 6A.

Det søkes dispensasjon fra LNF-formålet. Søker presiserer at bygget plasseres utenfor reguleringsplanens grenser, og at tidligere opplysning om konflikt med reguleringsplan var en feil.

Saken er forelagt våre relevante fagavdelinger. Ut fra kapasitetshensyn er det ikke gitt en nærmere faglig vurdering, og det foreligger ingen merknader til tiltaket.

Vi overlater til kommunen å fatte vedtak i saken, og ber om å få oversendt vedtaket når dette foreligger.

Vennlig hilsen

Christine Stene
Seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG
Besøksadresse: Oscar Pedersens vei 39, 1721 SARPSBORG
E-post: post@ofk.no
Telefon: 69 11 70 00

Kopi til:
STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS

FREDRIKSTAD KOMMUNE
NOTAT

Saksref.: 2026/11246-7
Dato: 15.05.2026

Til:
Heidi Kaspersen Byggesak og geomatikk

Fra:
Miljø og landbruk

Uttalelse fra miljø og landbruk - Oppføring av uthus - Trolldalen - Eiendom 434/4

Viser til anmodning om uttalelse til søknad om oppføring av uthus på eiendom 434/4 datert 08.05.2026. Det søkes om dispensasjon fra LNF-formålet for å oppføre en garasje på 166 m^2. Området er avsatt til hensynssone friluftsliv i kommuneplanens arealdel.

Søker oppgir at garasjen også vil ha funksjon som støyskjerming mellom Kråkerøyveien og bolig i Trolldalen 6A.

Saksopplysninger
Boligen i Trolldalen 6A ligger på eiendom 434/109, eiendommen er avsatt til LNF med spredt boligbebyggelse. Garasjen skal tilhøre denne boligen, men ligger på naboeiendommen 343/4, som er en ubebygd eiendom avsatt til vanlig LNF-område. Begge eiendommene ligger i hensynssone friluftsliv.

Arealet hvor garasjen søkes oppført fremstår i dag som en opparbeidet grusplass som benyttes til oppstilling av diverse kjøretøy og gjenstander. Det er et vegetasjonsbelte mellom tiltaksområdet og Kråkerøyveien. Boligen ligger delvis i gul støysone.

I plantegningen er det tegnet inn WC i garasjen. Det er ikke beskrevet ledningstrase for tilknytning til offentlig avløpsnett i søknad eller situasjonskart.

Det er ikke registrert fremmede eller truede arter i tiltaksområdet.

Vurdering
Det søkes om oppføring av garasje på ubebygd eiendom i område avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel. Eiendommen ligger i hensynssone friluftsliv. Miljø og landbruk vurderer at tiltaket ikke er i tråd med formålet. Garasjen skal tilhøre en bolig på naboeiendommen. Miljø og landbruk vurderer at garasje på ubebygd eiendom tilhørende enebolig er i strid med formålet i arealplanen.

Det fremgår ikke av søknaden om det er vurdert andre løsninger for etablering av garasje på eiendommen hvor boligen ligger. I henhold til kommuneplanens arealdel er det tillatt med garasje på inntil 70 m^2 på boligeiendom i LNF-B-områder.

Det oppgis i søknaden at garasjen skal skjerme boligen i Trolldalen 6A mot støy fra Kråkerøyveien. Det foreligger ikke støyutredning. Miljø og landbruk vurderer at det for en bolig i nedre del av gul støysone normalt vil være tilstrekkelig med fasadetiltak for å oppnå tilfredsstillende støynivåer innendørs. Det fremstår ikke som om støyskjerming er hovedformålet med tiltaket.

Det er angitt WC i plantegningen over den omsøkte garasjen. Miljø og landbruk vurderer at det normalt ikke er nødvendig med toalett i garasjer tilknyttet boligeiendommer. Dersom bygningen tillates bør det primært stilles vilkår om at toalettet ikke etableres, sekundert må tiltakshaver sende inn revidert situasjonsplan hvor også trase for vann- og avløpsledninger oppgis.

Konklusjon
Miljø og landbruk vurderer at tiltaket ikke er i tråd med planformålet, og anbefaler at søknaden avslås.

Tiltakshaver bør som et alternativ vurdere å etablere garasje på egen eiendom.

Planutvalgets vedtak 17.09.2026:
Saken utsettes for befaring

Planutvalgets behandling:
Leif Eriksen (FrP) fremmet følgende forslag:
Saken utsettes for befaring

Votering:
Utsettelsesforslaget ble enstemmig vedtatt.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2026/80591
Dokumentnr.: 16
Løpenr.: 7729/2026
Klassering: 208/1809

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	17.09.2026	97/26
Planutvalget	08.10.2026	108/26

Fridtjof Nansens vei 16 B - Eiendom 208/1809 - Klage på dispensasjon og rammetillatelse

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:
1. Klagen fra Guro Holte, Hans Petter Thøgersen og Mona Lisa Ness tas ikke til følge.
2. Klagesaken oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig klagebehandling.

Saksparter
Tiltakshaver: Konsept Eiendomsutvikling AS
Ansvarlig søker: Griff Arkitektur AS
Klagere: Guro Holte, Hans Petter Thøgersen og Mona Lisa Ness, på vegne av Sameiet Wergelandsvei 2 B

Sammendrag
Det ble ved delegert vedtak av 09.05.2026 gitt dispensasjon og rammetillatelse for oppføring av tremannsbolig med felles carport, samt fremføring av nødvendig infrastruktur og etablering av turvei-parsell, på eiendom 208/1809, Fridtjof Nansens vei 16 B.

Vedtaket omfatter dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om maksimal utnyttelsesgrad på 20 % bebygd areal (BYA), slik at tiltaket kan oppføres med en utnyttelsesgrad på 27,8 % BYA. Det ble også gitt dispensasjon for å tillate at regulert turveiareal opparbeides kjørbart og benyttes som kjøreadkomst til carport.

Vedtaket er påklaget av naboene Guro Holte, Hans Petter Thøgersen og Mona Lisa Ness. Klagerne anfører blant annet at saken ikke er tilstrekkelig opplyst, at tiltaket er i strid med områdets karakter og opprinnelige intensjon, at tidligere uttalelser fra kommunens ansatte tilsier at tiltaket er for omfattende for området, samt at det foreligger spørsmål knyttet til habilitet og saksbehandling.

Kommunedirektøren kan ikke se at det fremkommer nye opplysninger eller forhold som tilsier at vedtaket bør omgjøres. Kommunedirektøren anbefaler at planutvalget ikke tar klagen til følge, og at saken sendes til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Vedlegg
1 Oversiktskart Fridtjof Nansens vei 16 B
2 Situasjonsplan
3 Situasjonsplan med byggegrenser
4 Utomhusplan
5 Plantegninger
6 Snitt og arealer

7 Terrengsnitt
8 Fasader
9 Arealer oversikt
10 260327 Følgebrev Rammesøknad Disp FN16B
11 Anmodning om uttalelse - 3-mannsbolig m/carport - Fridtjof Nansens vei 16 B - Eiendom 208/1809
12 Referat - Forhåndskonferanse - - Eiendom 2081809
13 Notat fra møte Byantikvar 23.04.26
14 Dispensasjon og rammetillatelse - Oppføring av tre boenheter med felles carport - Fridtjof Nansens vei 16 B - Eiendom 208/1809
15 Klage på dispensasjon og rammetillatelse - Fridtjof Nansens vei 16 B
16 260604 Kommentarer til klage FN16B
17 Byantikvarens vurdering - Fridtjof Nansens vei 16 B

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Se øvrige dokumenter i arkivsak 2026/10612.

Saksopplysninger
Saken gjelder
Delegert vedtak av 09.05.2026 om dispensasjon og rammetillatelse for oppføring av tremannsbolig med felles carport, samt fremføring av nødvendig infrastruktur og etablering av turvei-parsell, på eiendom 208/1809, Fridtjof Nansens vei 16 B.

Det ble gitt dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om maksimal utnyttelsesgrad på 20 % BYA, slik at tiltaket kan oppføres med en utnyttelsesgrad på 27,8 % BYA. Det ble videre gitt dispensasjon for å tillate at turveiareal opparbeides kjørbart og benyttes som kjøreadkomst til carport.

Vedtaket ble påklaget 29.05.2026.

Klagefrist og rettslig klageinteresse
Klagen er mottatt innen klagefristen, jf. forvaltningsloven § 29. Klagerne er naboer til tiltaket og vurderes å ha rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven § 28.

Planstatus
Tiltaksområdet er avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, Plan-ID 913, med hensynssone H570 – kulturmiljø.

Gjeldende plan er reguleringsplan for Lillebæk (plan-ID 399), vedtatt 26.09.1996. Eiendommen er regulert til boligformål i felt C2. Reguleringsplanen fastsetter blant annet maksimal utnyttelsesgrad på 20 % BYA.

Langs eiendommens nordside er det regulert tursti som juridisk bindende tema. Nord for turstien ligger område regulert til spesialområde bevaring bolig (felt F). Mot vest er arealet avsatt til turvei.

Klagen fra Guro Holte, Hans Petter Thøgersen og Mona Lisa Ness
I klagen anføres i hovedsak følgende:

- Det foreligger ikke uttalelse fra byantikvar i saken, og saken er derfor ikke tilstrekkelig opplyst
- Tiltaket overstiger reguleringsplanens utnyttelsesgrad på 20 % BYA og er i strid med områdets opprinnelige intensjon og karakter
- Tidligere uttalelser fra kommunens saksbehandlere tilsier at tiltaket er for omfattende for området

- Det reises spørsmål om habiliteten til saksbehandler som følge av at ansvarlig søker tidligere har vært ansatt i kommunen
- Det stilles spørsmål ved om kommunen har foretatt befaring og om adkomstforholdene er tilstrekkelig vurdert

Klagen er vedlagt i sin helhet, se vedlegg 15.

Tilsvar fra ansvarlig søker
Ansvarlig søker har fått anledning til å kommentere klagen. I tilsvar datert 04.06.2026 anføres det i hovedsak følgende:

- Det fremgår av kommunens vedtak at saken har vært drøftet med byantikvar, og at byantikvar etter vurdering av illustrasjoner og tiltakets forhold til omgivelsene vurderte at tiltaket kunne aksepteres
- Spørsmålet om utnyttelsesgrad ble tatt opp i nabomerknadene og er vurdert både i søknaden og i kommunens vedtak
- Reguleringsplanen forutsetter adkomst fra veien nord for eiendommen, og den omsøkte adkomstløsningen er redegjort for i søknaden og vurdert i kommunens vedtak
- Klagen inneholder etter ansvarlig søkers vurdering ikke nye momenter som ikke allerede er vurdert i saken

Tilsvaret er vedlagt i sin helhet, se vedlegg 16.

Relevante bestemmelser
Plan- og bygningsloven § 19-2 – dispensasjon:

> *Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.*
>
> *Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.*
>
> *Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.*
> *[…]*

Forvaltningsloven § 17 – utrednings- og informasjonsplikt

> *Forvaltningsorganet skal påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes.*
> *[…]*

Forvaltningsloven § 6 andre ledd – habilitet

> *Likeså er han ugild når andre særegne forhold foreligger som er egnet til å svekke tilliten til hans upartiskhet; blant annet skal legges vekt på om avgjørelsen i saken kan innebære særlig fordel, tap eller ulempe for ham selv eller noen som han har nær personlig tilknytning til. Det skal også legges vekt på om ugildhetsinnsigelse er reist av en part.*
> *[…]*

Konsekvenser for sosial bærekraft
Ikke relevant.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
Dersom klager får medhold i planutvalget eller hos Statsforvalteren, vil klager kunne få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendig for å få vedtaket endret. Dette framgår av forvaltningsloven § 36.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Ikke relevant.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdering
Klagen bygger i stor grad på forhold som tidligere ble tatt opp gjennom nabomerknader, og som ble vurdert ved behandling av rammesøknaden. Kommunedirektøren viser derfor til vurderingene som fremgår av vedtaket av 09.05.2026. Kommunedirektøren vil i det følgende knytte noen supplerende kommentarer til de forhold som tas opp i klagen.

Uttalelse fra byantikvaren
Klagerne anfører at det ikke foreligger uttalelse fra byantikvar i saken, og at saken derfor ikke er tilstrekkelig opplyst.

Saken ble forelagt og drøftet med byantikvar før vedtak ble fattet. Notatet datert 23.04.2026 ble etter avtale utarbeidet av saksbehandler etter møtet, og dokumenterer forhold som ble gjennomgått og vurdert med byantikvar og flere andre til stede.

Byantikvaren har i etterfølgende e-post bekreftet at saksbehandler har gjengitt byantikvarens synspunkter riktig. Byantikvaren har videre opplyst at det innledningsvis var spørsmål om tiltaket var tilstrekkelig tilpasset området i utstrekning og størrelse. Etter nærmere vurdering av illustrasjoner og tiltakets forhold til omgivelsene vurderte byantikvar at tiltaket var innenfor det som kunne aksepteres, og godt tilpasset området.

Kommunedirektøren kan ikke se at plan- og bygningsloven eller forvaltningsloven oppstiller krav om at byantikvars vurdering må foreligge som en egen skriftlig uttalelse eller i et særskilt referat.

Kommunedirektøren vurderer derfor at saken var tilstrekkelig opplyst før vedtaket ble truffet, jf. forvaltningsloven § 17.

Utnyttelsesgrad og områdets karakter
Klagerne anfører at tiltaket overstiger reguleringsplanens tillatte utnyttelsesgrad på 20 % BYA, og at tiltaket er i strid med områdets opprinnelige intensjon og karakter.

Kommunedirektøren viser til vurderingene som fremgår av vedtaket. Dispensasjonsspørsmålet er vurdert etter plan- og bygningsloven § 19-2. Det er i vurderingen lagt vekt på hensynet bak reguleringsplanens bestemmelse om maksimal utnyttelsesgrad, herunder å ivareta en åpen og villamessig bebyggelse.

Når det gjelder klagernes henvisning til eldre tomtedelingsplaner og illustrasjoner, bemerker kommunedirektøren at disse ikke er bindende plangrunnlag for vurderingen av dagens byggesøknad. Tomtedelingsplanen fra 2015 ble utarbeidet og godkjent innenfor rammene av gjeldende reguleringsplan. Det er derfor reguleringsplanens bestemmelser som er styrende for vurderingen av utnyttelsesgraden. Tomtedelingsplanen kan inngå som et bakgrunnsmoment i vurderingen av områdets utvikling, men vurderingen av dispensasjonen må ta utgangspunkt i den gjeldende reguleringsplanen.

Kommunedirektøren kan på denne bakgrunn ikke se at klagen gir grunnlag for en annen vurdering av dispensasjonen.

Tidligere uttalelser i saken
Klagerne viser til uttalelser gitt av kommunens ansatte i forbindelse med tidligere dialog og forhåndskonferanse.

Kommunedirektøren bemerker at uttalelser gitt i forbindelse med forhåndskonferanse og annen innledende dialog er av foreløpig karakter, og ikke bindende for den senere behandlingen av byggesøknaden. Kommunen må ved behandling av søknaden foreta en selvstendig vurdering på grunnlag av det samlede dokumentasjonsgrunnlaget i saken. Prosjektet har også blitt noe justert siden forhåndskonferanse ble avholdt, og dette gjorde at kommunen anså at tiltaket kunne godkjennes.

Kommunedirektøren kan derfor ikke se at de påpekte uttalelsene gir grunnlag for å endre vedtaket.

Habilitet
Klagerne har reist spørsmål om habiliteten til saksbehandler.

Kommunedirektøren har vurdert forholdet etter forvaltningsloven § 6. Det forhold at ansvarlig søker tidligere har vært ansatt i kommunen og vært kollega med saksbehandler, er etter kommunedirektørens vurdering ikke tilstrekkelig til å medføre inhabilitet.

Det foreligger ikke opplysninger om personlige, økonomiske eller andre særegne forhold som er egnet til å svekke tilliten til saksbehandlers upartiskhet. Saksbehandler har opplyst at ansvarlig søker er tidligere kollega, men at de ikke har hatt kontakt etter at vedkommende sluttet i kommunen, og at de hverken har hatt eller har en privat relasjon.
Kommunedirektøren kan derfor ikke se at det foreligger forhold som medfører inhabilitet.

Befaring
Klagerne stiller spørsmål ved om kommunen har foretatt befaring av eiendommen.

Kommunedirektøren bemerker at det ikke foreligger noe generelt krav om befaring i byggesaker. Det avgjørende er at saken er tilstrekkelig opplyst før vedtak treffes, jf. forvaltningsloven § 17. Saken er vurdert på bakgrunn av innsendte tegninger, situasjonsplan, illustrasjoner, terrengsnitt, nabomerknader og øvrige dokumenter i saken.

Kommunedirektøren vurderer at saken var tilstrekkelig opplyst til å kunne avgjøres uten befaring.

Oppsummering
Kommunedirektøren har vurdert klagen, men kan ikke se at det er kommet frem nye opplysninger eller forhold som tilsier at vurderingene i vedtaket av 09.05.2026 bør endres.

Kommunedirektøren opprettholder derfor tidligere vurderinger og anbefaler at klagen ikke tas til følge.

Alternative løsninger
Ikke relevant.

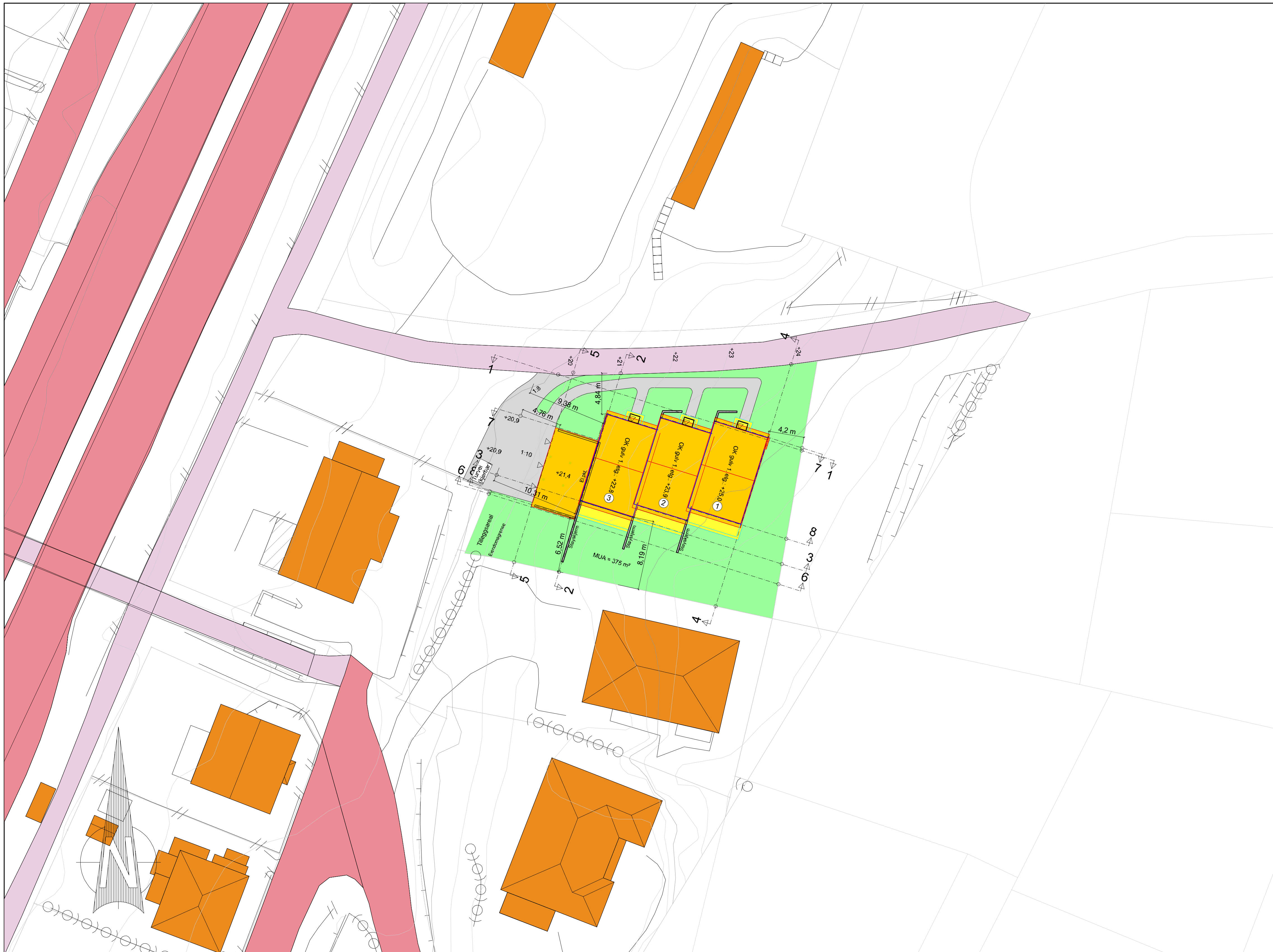
Konklusjon
Kommunedirektøren anbefaler at klagen fra Guro Holte, Hans Petter Thøgersen og Mona Lisa Ness ikke tas til følge, og at klagesaken oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

0 900 m

Målestokk 1:20 000

Dato 17.06.2026



TEGNFORKLARING

BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Balkong/overbygg ny bebyggelse
- Takflate ny bebyggelse
- Takflate eksisterende bebyggelse

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- Veg
- Parkering
- Internvei/gangareal

GRØNNSTRUKTUR
- Grønnstruktur
- Uteoppholdsareal - UA

LINJESYMBOLER
- Byggegrense
- 2.4 Målsetting
- Eiendomsgrense
- Bygning som forutsettes fjernet
- Støttemur
- Støyskjerm

REFERANSEPUNKTER BINDINGSVERK (EUREF 89)
-

BEREGNING AV UTNYTTELSESGRAD
Areal tomt = 825,5 m²
Tilleggsarel = 76,1 m²
BYA bolig = 251 m²
% BYA = 251 m² / 901,6 m² = 27,8 %

DIGITALT KARTGRUNNLAG FRA NORKART.
Høyder ut fra kart. Alle høyder må kontrollinnmåles
før utsetting av bolig. Ekvidistanse 1 m.

MÅLSETTING FRA UTVENDIG KLEDNING.

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Situasjonsplan

Bolig Partner

Tiltakshaver :
Konsept Eiendomsutvikling AS

Byggeplass :
Fridtjof Nansenvei, 1605 Fredrikstad

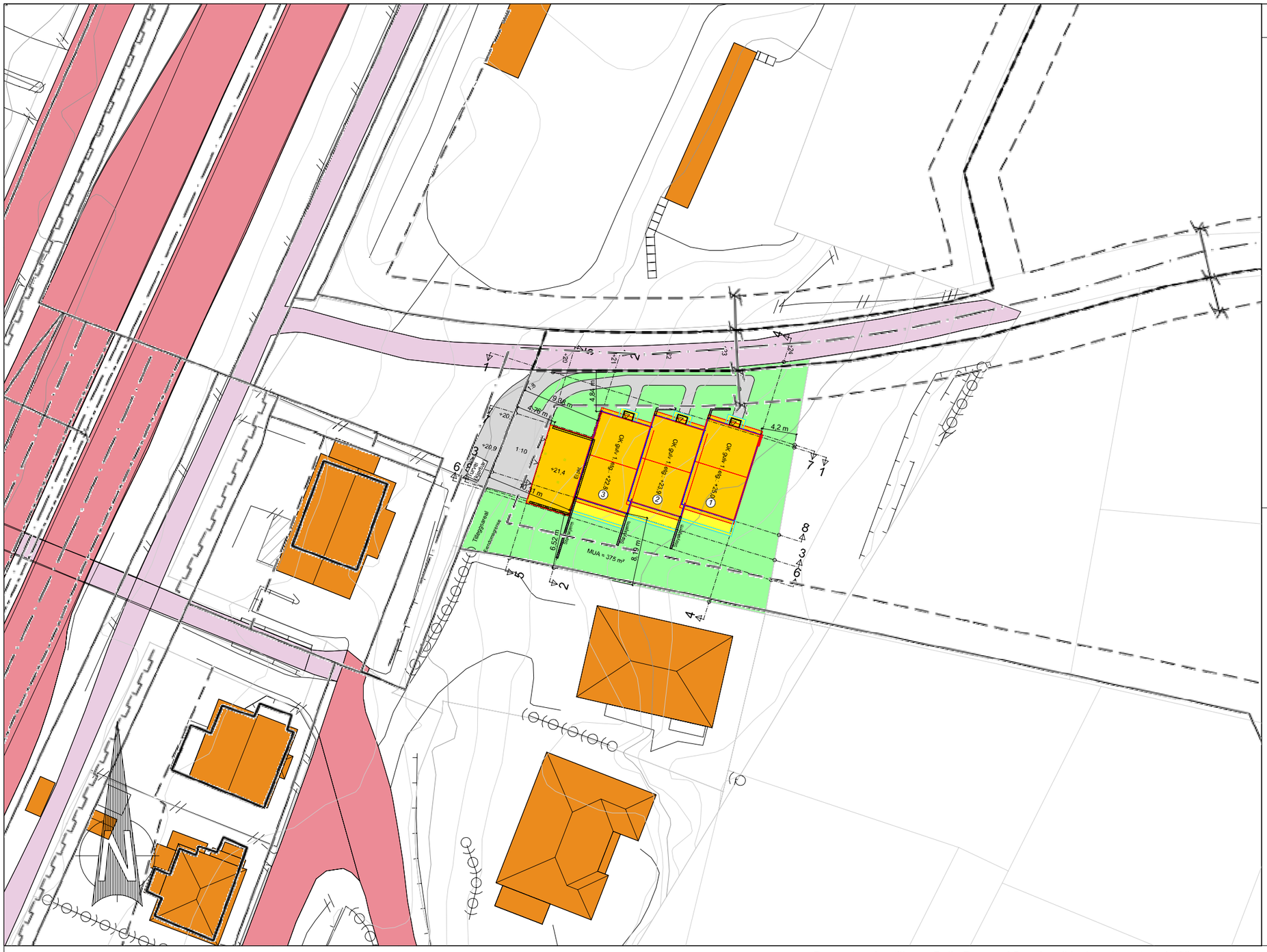
Gnr: 208
Bnr: 1809
Fnr:

MÅL 1 : 500 (A3)

Dato 16.03.26 Sign. øhb

Pnr.: 60300031

Tegnings Nr. 910



TEGNFORKLARING

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Balkong/overbygg ny bebyggelse
- Takflate ny bebyggelse
- Takflate eksisterende bebyggelse

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Veg
- Parkering
- Internvei/gangareal

GRØNNSTRUKTUR

- Grønnstruktur
- Uteoppholdsareal - UA

LINJESYMBOLER

- Byggegrense
- 2.4 Målsetting
- Eiendomsgrense
- Bygning som forutsettes fjernet
- Støttemur
- Støyskjerm

REFERANSEPUNKTER BINDINGSVERK (EUREF 89)
-

BEREGNING AV UTNYTTELSESGRAD
Areal tomt = 825,5 m²
Tilleggsarel = 76,1 m²
BYA bolig = 251 m²
% BYA = 251 m² / 901,6 m² = 27,8 %

DIGITALT KARTGRUNNLAG FRA NORKART.
Høyder ut fra kart. Alle høyder må kontrollinnmåles før utsetting av bolig. Ekvidistanse 1 m.

MÅLSETTING FRA UTVENDIG KLEDNING.

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Situasjonsplan

Tiltakshaver :
Konsept Eiendomsutvikling AS

Byggeplass :
Fridtjof Nansenvei, 1605 Fredrikstad

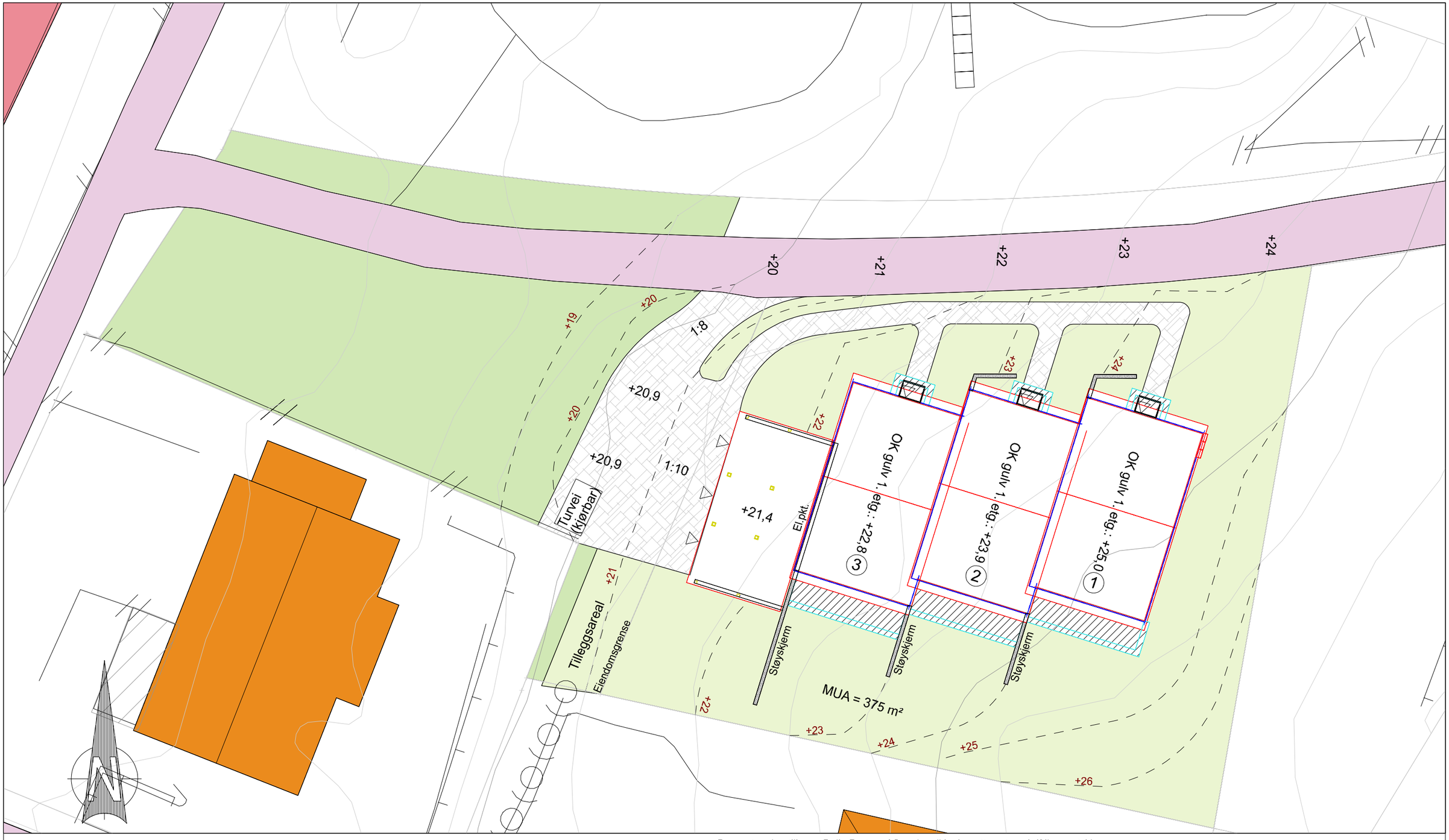
Gnr: 208
Bnr: 1809
Fnr:

MÅL 1 : 500 (A3)

Dato 16.03.26 Sign. øhb

Pnr.: 60300031

Tegnings Nr.
— 910



Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Utomhusplan

BoligPartner

Tiltakshaver :
Konsept Eiendomsutvikling AS

Byggeplass :
Fridtjof Nansenvei, 1605 Fredrikstad

Gnr: 208
Bnr: 1809
Fnr:

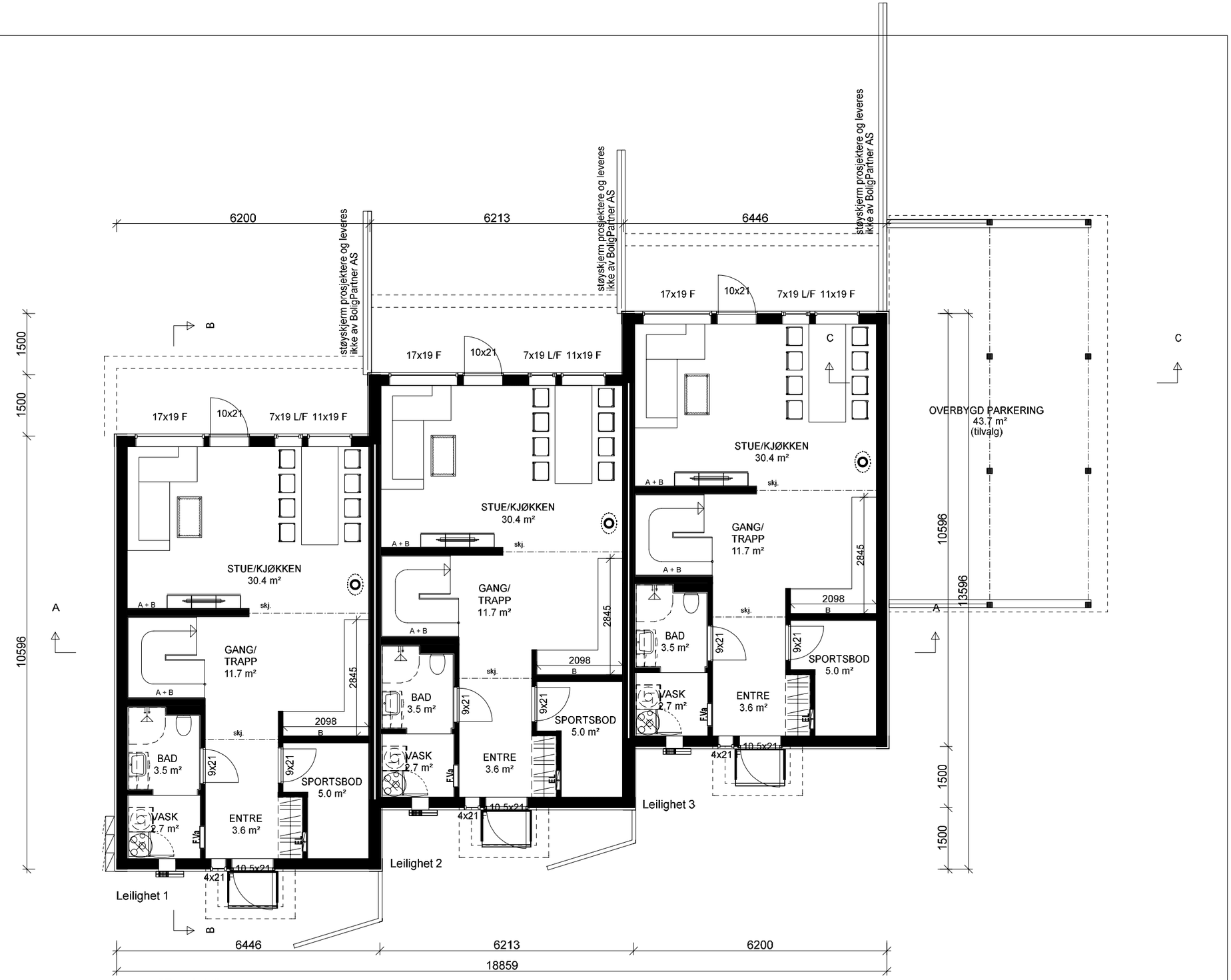
MÅL 1 : 200 (A3)

Dato 16.03.26 Sign. øhb

Pnr.: 60300031

Tegnings Nr.
— 920

A = Avstivende vegg
B = Bærevegg
L = Åpningsbart vindu
F = Fast vindu
L/F = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
Syn. = Synlig drager
Skj. = Skjult drager



"Prosjekt"
3MB SPESIAL

HOVEDPLAN 1.etg.

BoligPartner

Denne tegning tilhører Mestergruppen BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17

Tiltakshaver :
Konsept Eiendomsutvikling AS

Byggeplass :
Fridtjof Nansenvei, 1605 Fredrikstad

Gnr: 208
Bnr: 1809
Fnr:

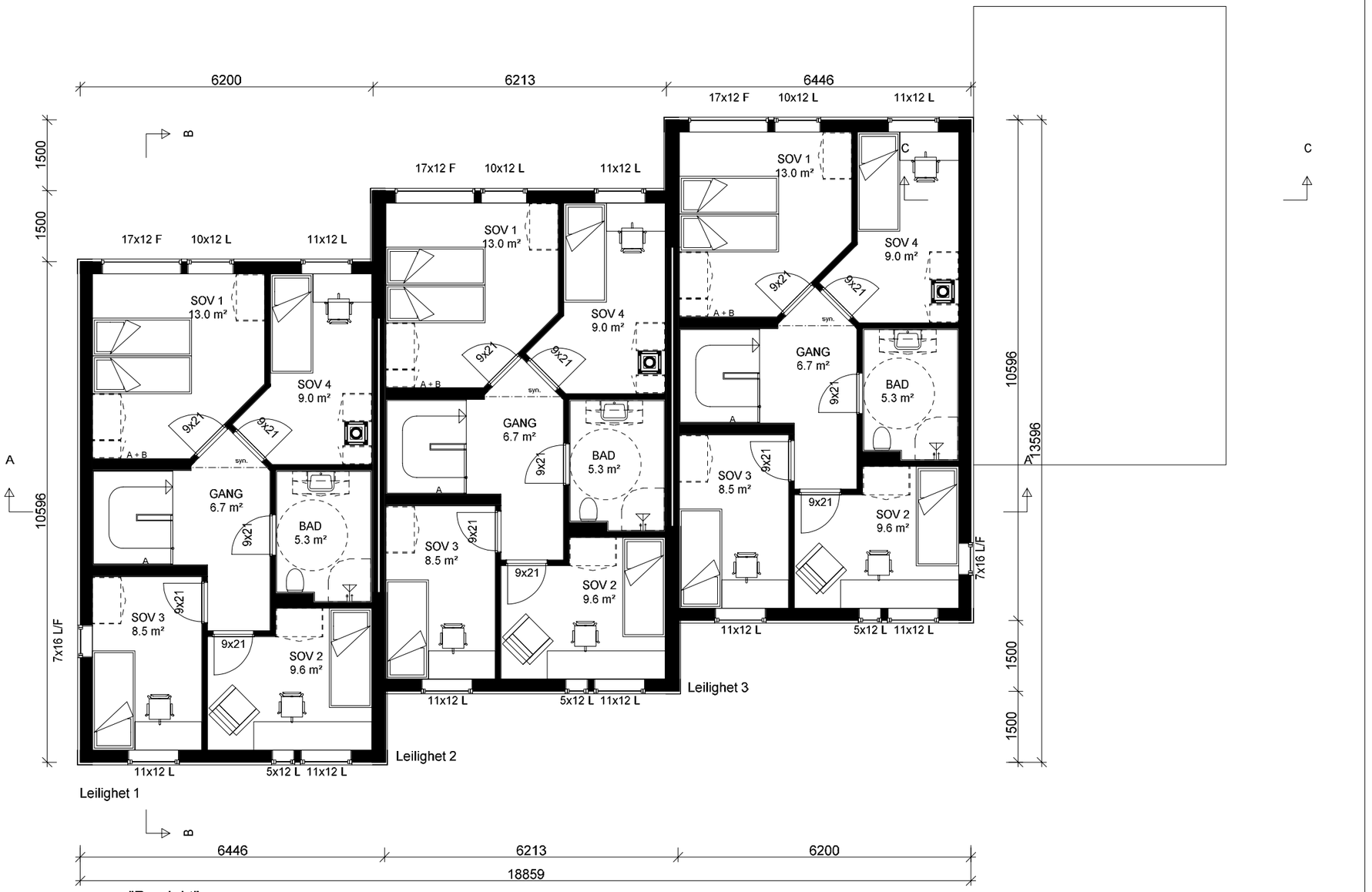
MÅL 1 : 100

Dato 17.03.26 Sign.MSS

Pnr.:60300031

Tegnings Nr.
— 502

A = Avstivende vegg
B = Bærevegg
L = Åpningsbart vindu
F = Fast vindu
L/F = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
Syn. = Synlig drager
Skj. = Skjult drager



"Prosjekt"
3MB SPESIAL

ETASJEPLAN 2.etg.

BoligPartner

Denne tegning tilhører Mestergruppen BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

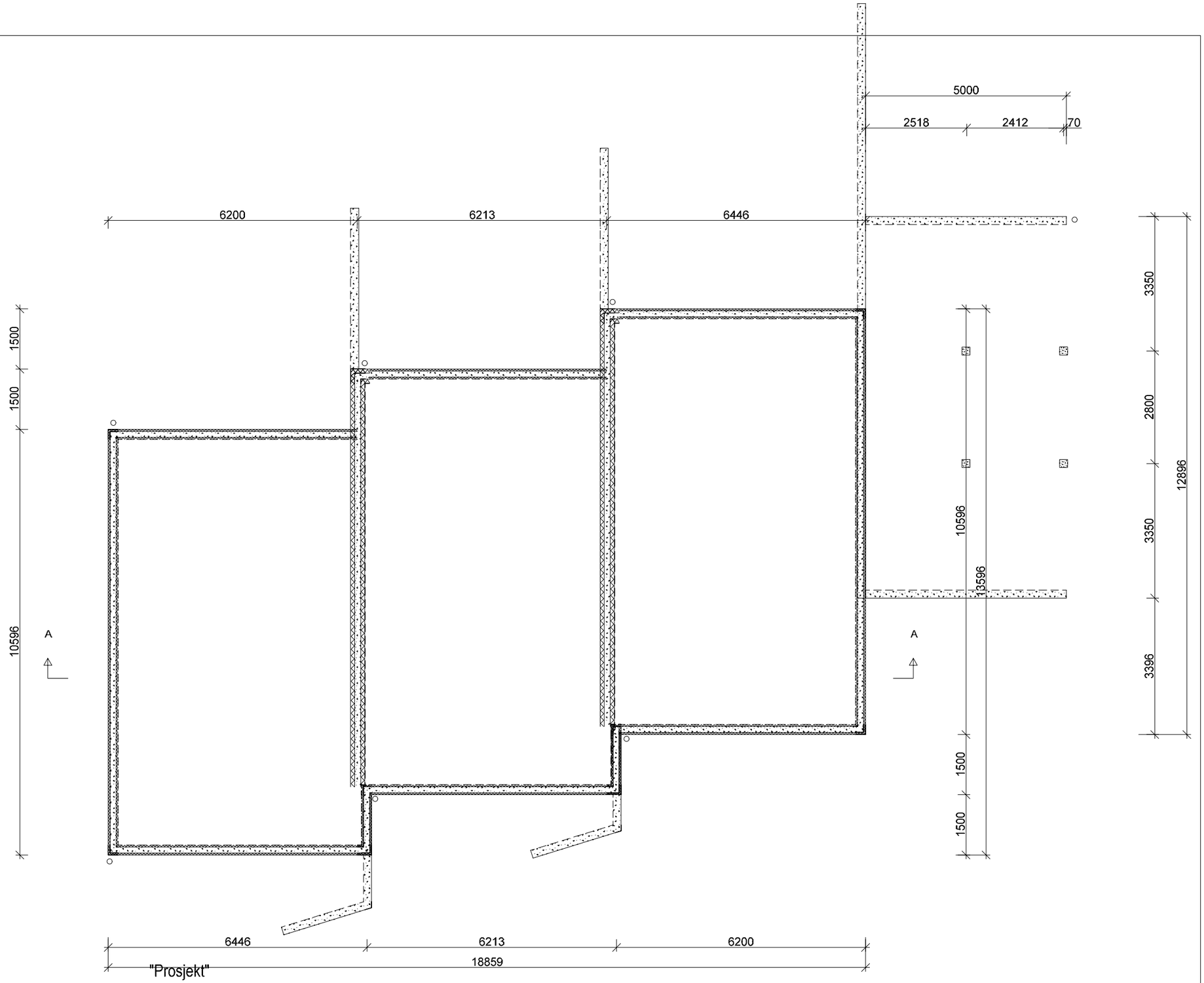
Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17

Tiltakshaver :
Konsept Eiendomsutvikling AS

Byggeplass :
Fridtjof Nansenvei, 1605 Fredrikstad

Gnr: 208
Bnr: 1809
Fnr:

MÅL 1 : 100
Dato 17.03.26 Sign.MSS
Pnr.:60300031
Tegnings Nr.
— 503



"Prosjekt"
3MB SPESIAL

STØPT PLATE PÅ MARK

Denne tegning tilhører Mestergruppen BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17

Tiltakshaver :
Konsept Eiendomsutvikling AS

Byggeplass :
Fridtjof Nansenvei, 1605 Fredrikstad

Gnr: 208
Bnr: 1809
Fnr:

MÅL 1 : 100

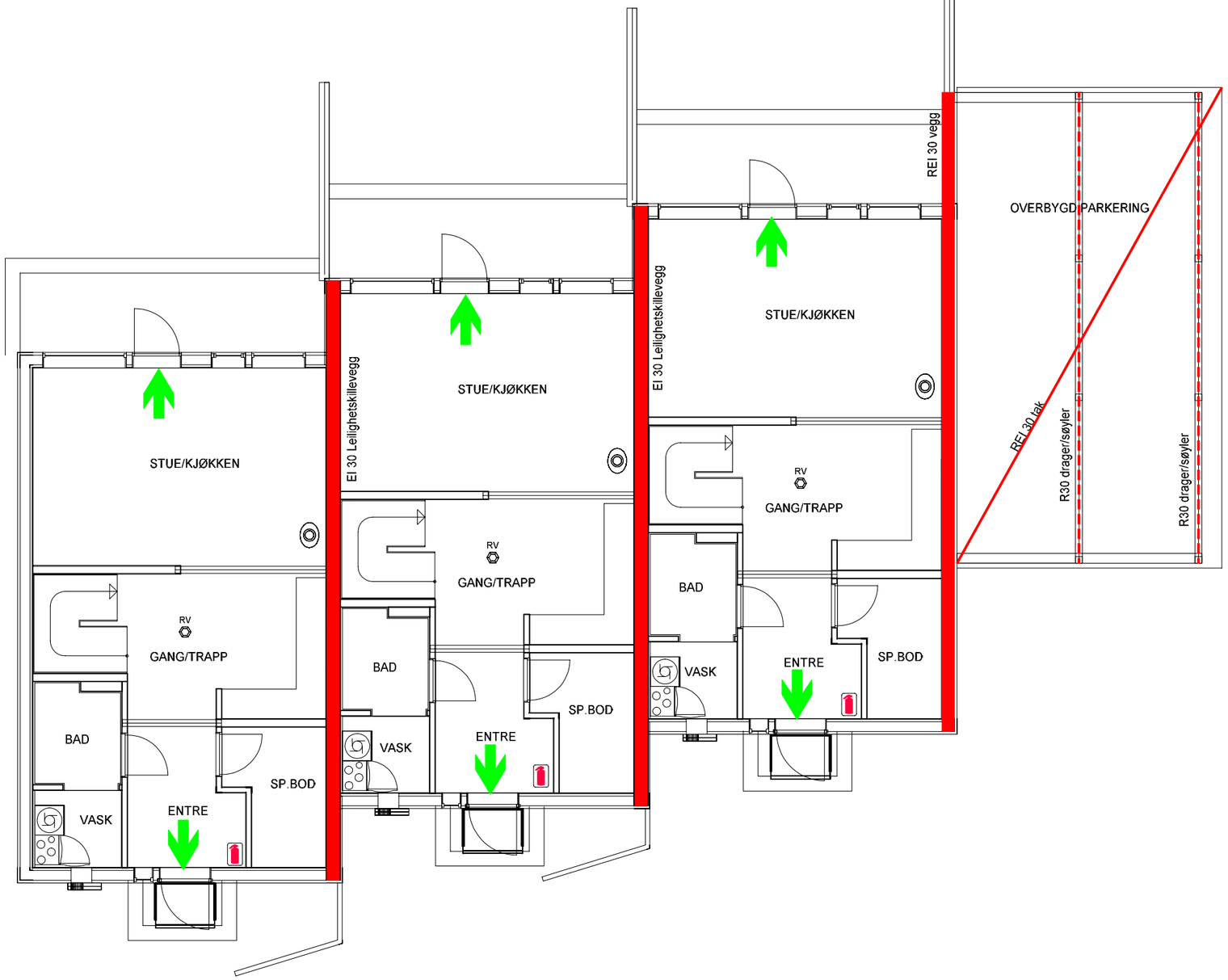
Dato 17.03.26 Sign.MSS

Pnr.:60300031

Tegnings Nr.
— 504

Symbolforklaring

- Branncellebegrensende bygningsdeler EI30
- Bærende bygningsdel R30
- Horisontalt skille
- Rømningsutgang
- Håndslukker
- Røykvarsler



"Prosjekt"
3MB SPESIAL

Risikoklasse: 4, Brannklasse: 1
Hoved- og sekunder bæresystem: R15/R30
Branncellebegrensninger bygningsdeler: EI30
Minimum en håndslukker pr. boenhet

Det må være minst én røykvarsler per etasje.
Røykvarslere må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 desibel i oppholdsrom soverom når mellomliggende dører er lukket.

Brannskissen skal ses i sammenheng med branntekniske notat.

BRANNTEGN. 1.ETAJSE

BoligPartner

Denne tegning tilhører Mestergruppen BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17

Tiltakshaver :
Konsept Eiendomsutvikling AS

Byggeplass :
Fridtjof Nansenvei, 1605 Fredrikstad

Gnr: 208
Bnr: 1809
Fnr:

MÅL 1 : 100

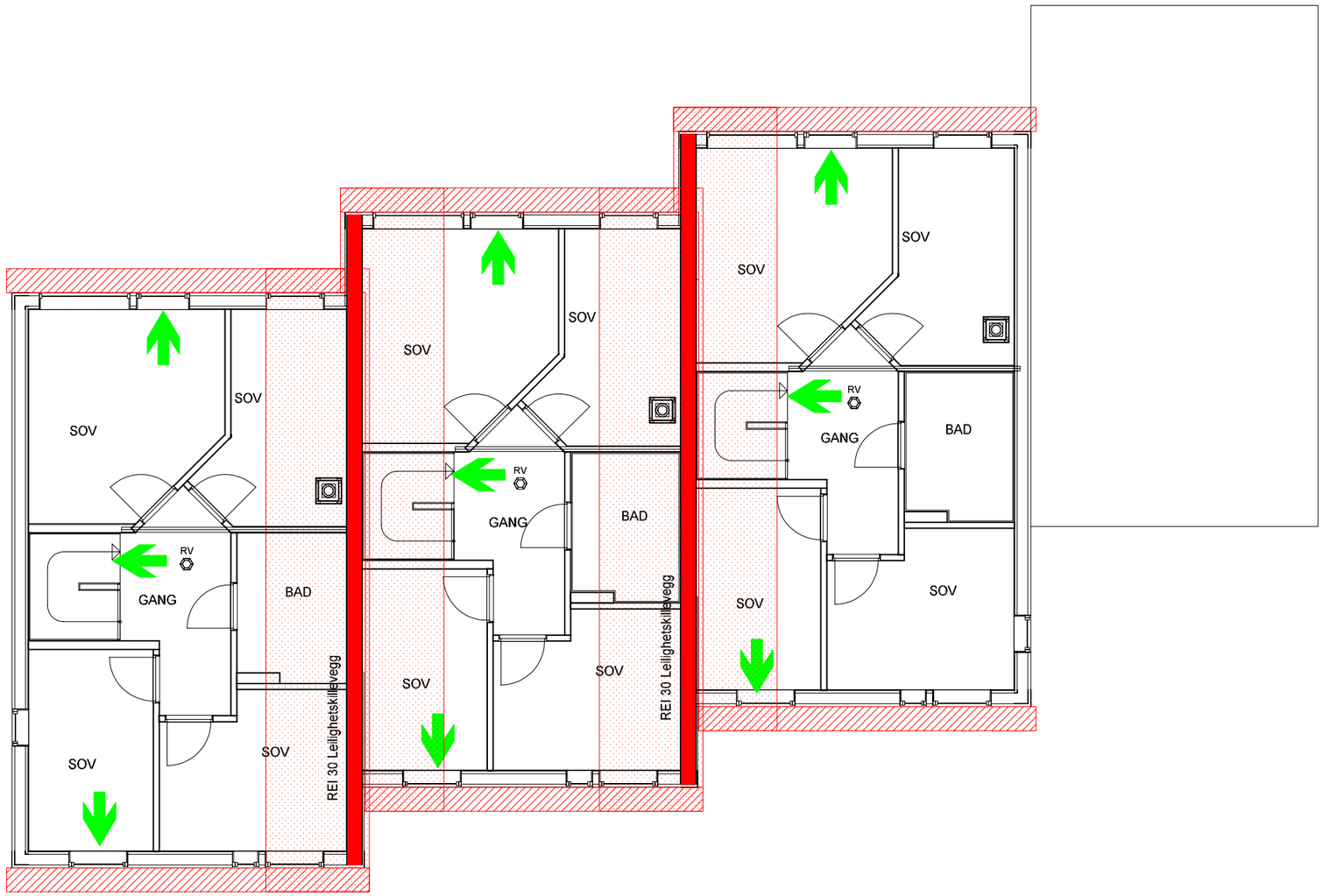
Dato 17.03.26 Sign.MSS

Pnr.:60300031

Tegnings Nr.
— 531

Symbolforklaring

- Branncellebegrensende bygningsdeler EI30
- Rømningsutgang
- RV Røykvarsler
- 9 mm gips under sutak
- Branntetting av gesimskasse



Risikoklasse: 4, Brannklasse: 1
Hoved- og sekunder bæresystem: R15/R30
Branncellebegrensninger bygningsdeler: EI30
Minimum en håndslukker pr. boenhet

Det må være minst én røykvarsler per etasje.
Røykvarslere må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 desibel i oppholdsrom soverom når mellomliggende dører er lukket.

Brannskissen skal ses i sammenheng med brannteknisk notat.

"Prosjekt"
3MB SPESIAL

BRANNTEGN. 2.ETAJSE

BoligPartner

Denne tegning tilhører Mestergruppen BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17

Tiltakshaver :
Konsept Eiendomsutvikling AS

Byggeplass :
Fridtjof Nansenvei, 1605 Fredrikstad

Gnr: 208
Bnr: 1809
Fnr:

MÅL 1 : 100
Dato 17.03.26 Sign.MSS
Pnr.:60300031
Tegnings Nr.
— 532

Da det ikke er vist snøfangere,
må det være ru takstein eller tilsvarende

Per leilighet:

Beregninger i hht NS3940

Arealer (m²)	BRA
Hovedplan	59.6
Etg.plan	59.6
Totalt bruksareal	119

Totalt:

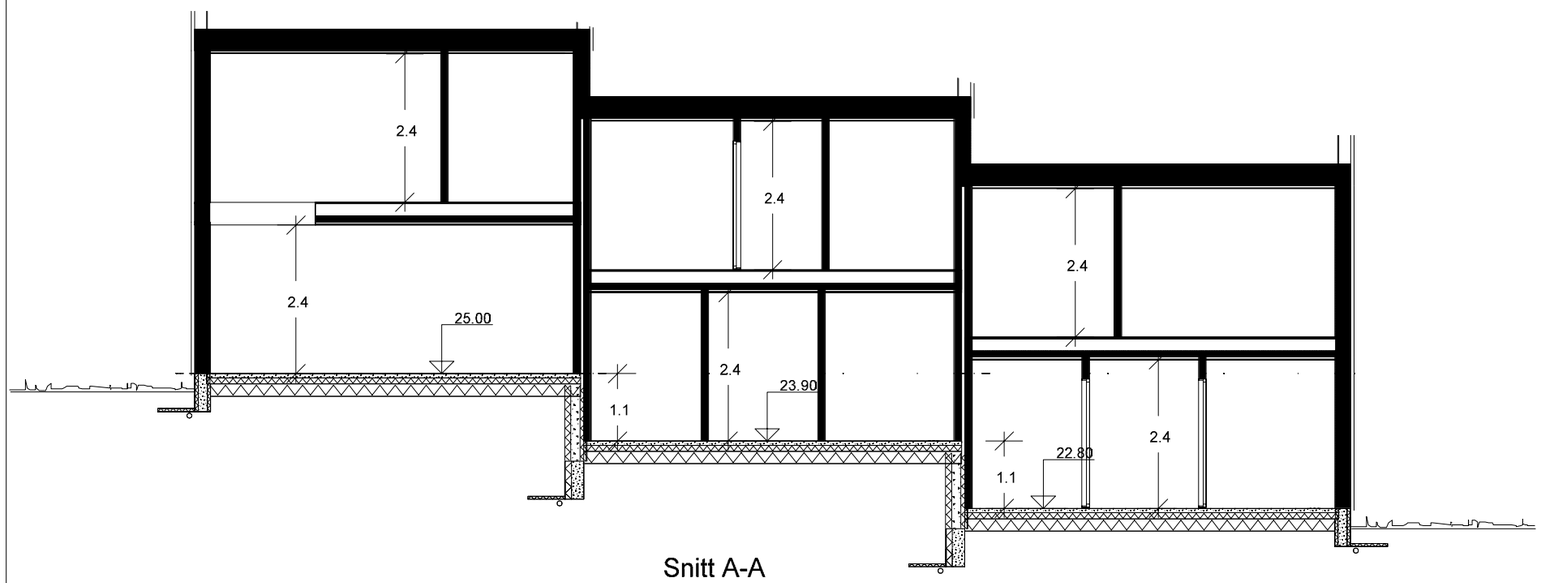
Beregninger i hht NS3940

Arealer (m²)	BTA
Hovedplan	204.1
Etg.plan	204.1
Totalt bruttoareal	408

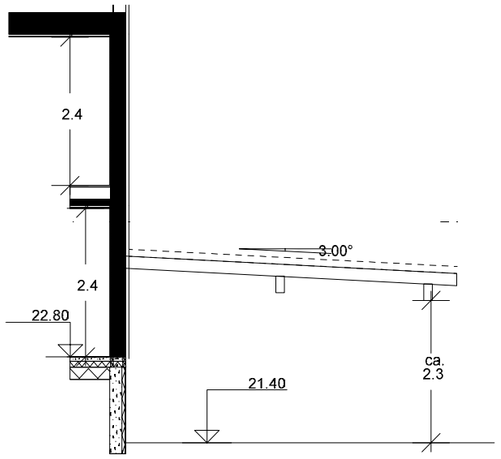
Beregninger i hht NS3940

Arealer (m²)	BRA
Ovrbygd parkering	43.7
Totalt bruksareal	44

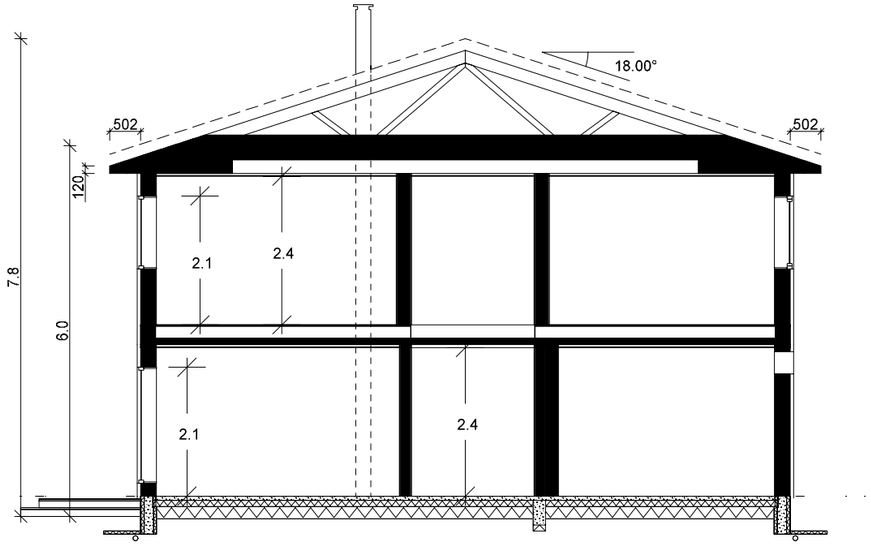
Bebygd areal bolig (BYA) 251



Snitt A-A



Snitt C-C



SNITT B-B

"Prosjekt"
3MB SPESIAL

SNITT OG AREALER

BoligPartner

Denne tegning tilhører Mestergruppen BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17

Tiltakshaver :
Konsept Eiendomsutvikling AS

Byggeplass :
Fridtjof Nansenvei, 1605 Fredrikstad

Gnr: 208
Bnr: 1809
Fnr:

MÅL 1 : 100

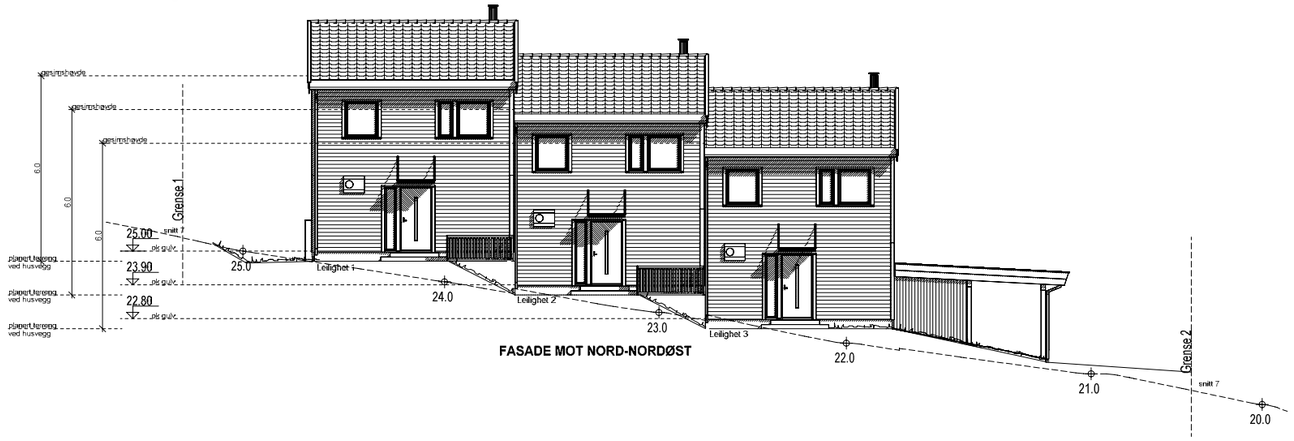
Dato 17.03.26 Sign.MSS

Pnr.:60300031

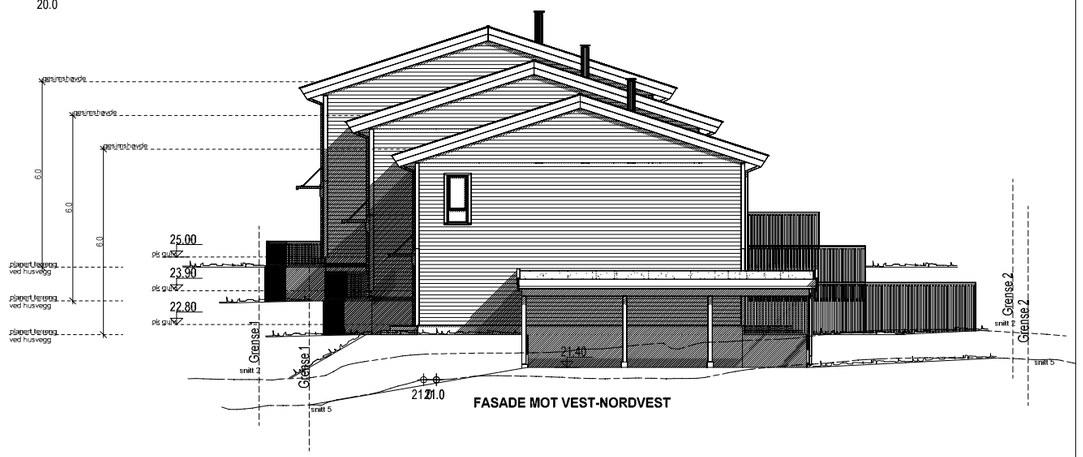
Tegnings Nr.
— 501

Planert terreng

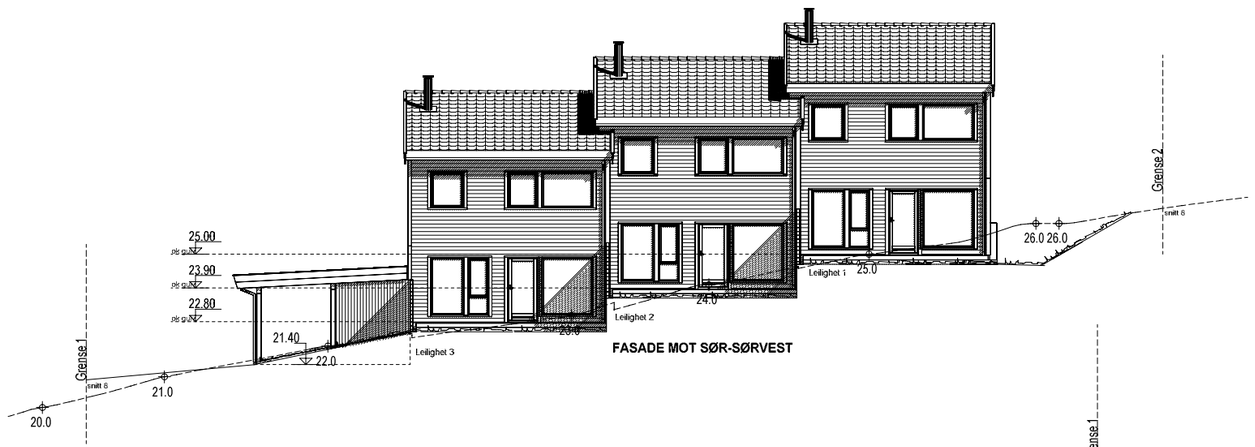
Eksisterende terreng



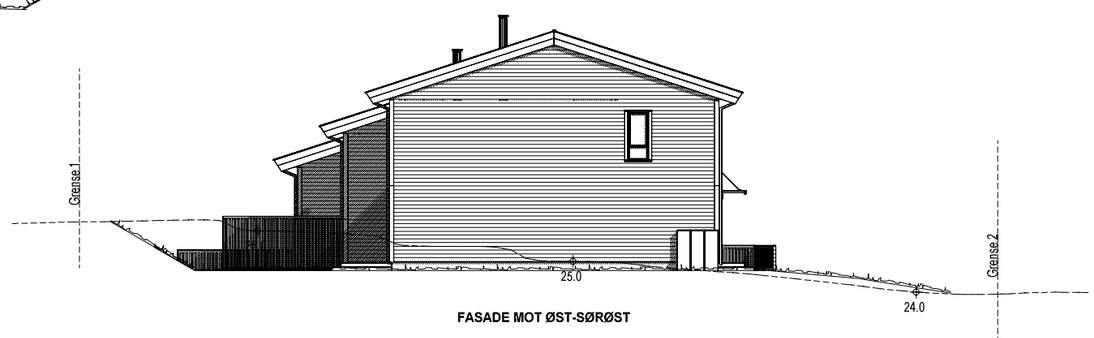
FASADE MOT NORD-NORDØST



FASADE MOT VEST-NORDVEST



FASADE MOT SØR-SØRVEST



FASADE MOT ØST-SØRØST

"Prosjekt"

3MB SPESIAL

ALLE FASADER MED TERRENGSNITT

BoligPartner

Denne tegning tilhører Mestergruppen BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17

Tiltakshaver :

Konsept Eiendomsutvikling AS

Byggeplass :

Fridtjof Nansenvei, 1605 Fredrikstad

Gnr: 208
Bnr: 1809
Fnr:

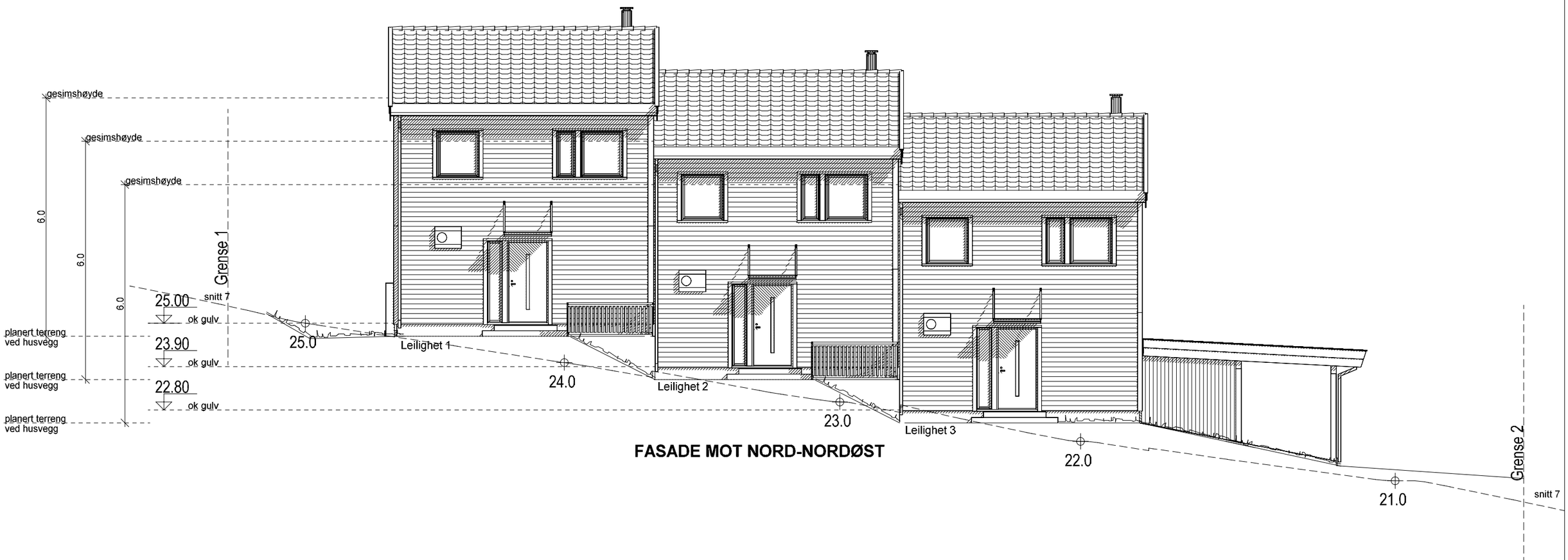
MÅL 1 : 200

Dato 17.03.26 Sign.MSS

Pnr.:60300031

Tegnings Nr.
— 510

Planert terreng
Eksisterende terreng



FASADE MOT NORD-NORDØST

"Prosjekt"
3MB SPESIAL

FASADE 1

BoligPartner

Denne tegning tilhører Mestergruppen BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17

Tiltakshaver :
Konsept Eiendomsutvikling AS

Byggeplass :
Fridtjof Nansenvei, 1605 Fredrikstad

Gnr: 208
Bnr: 1809
Fnr:

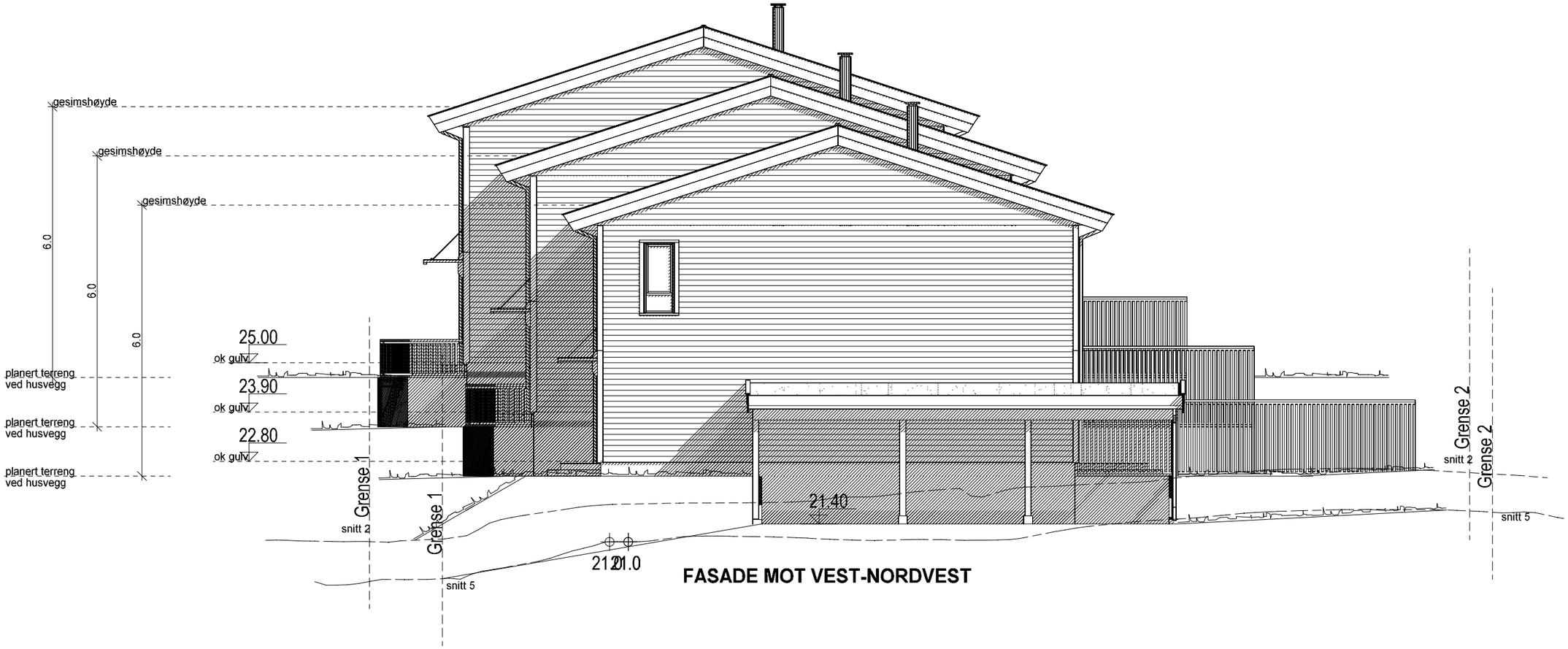
MÅL 1 : 100

Dato 17.03.26 Sign.MSS

Pnr.:60300031

Tegnings Nr.
— 505

Planert terreng
Eksisterende terreng



FASADE MOT VEST-NORDVEST

"Prosjekt"
3MB SPESIAL

FASADE 2

BoligPartner

Denne tegning tilhører Mestergruppen BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17

Tiltakshaver :
Konsept Eiendomsutvikling AS

Byggeplass :
Fridtjof Nansenvei, 1605 Fredrikstad

Gnr: 208
Bnr: 1809
Fnr:

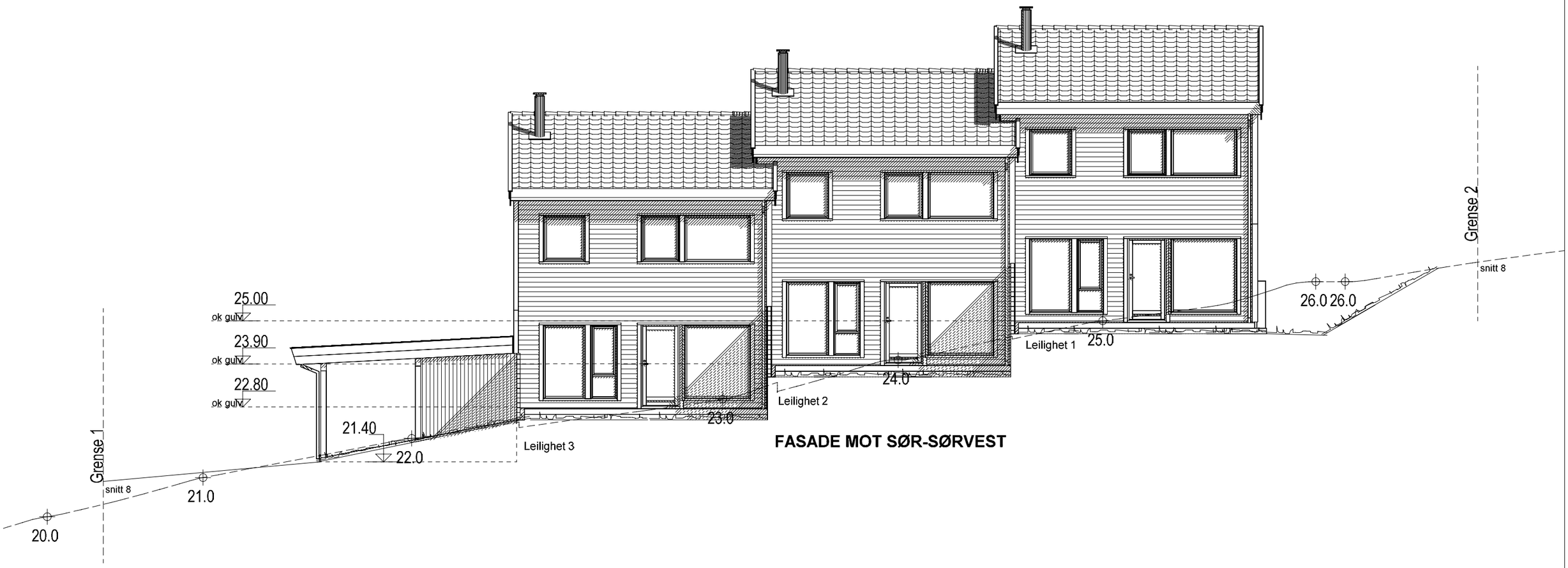
MÅL 1 : 100

Dato 17.03.26 Sign.MSS

Pnr.:60300031

Tegnings Nr.
— 506

Planert terreng
Eksisterende terreng



FASADE MOT SØR-SØRVEST

"Prosjekt"
3MB SPESIAL

FASADE 3

BoligPartner

Denne tegning tilhører Mestergruppen BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17

Tiltakshaver :
Konsept Eiendomsutvikling AS

Byggeplass :
Fridtjof Nansenvei, 1605 Fredrikstad

Gnr: 208
Bnr: 1809
Fnr:

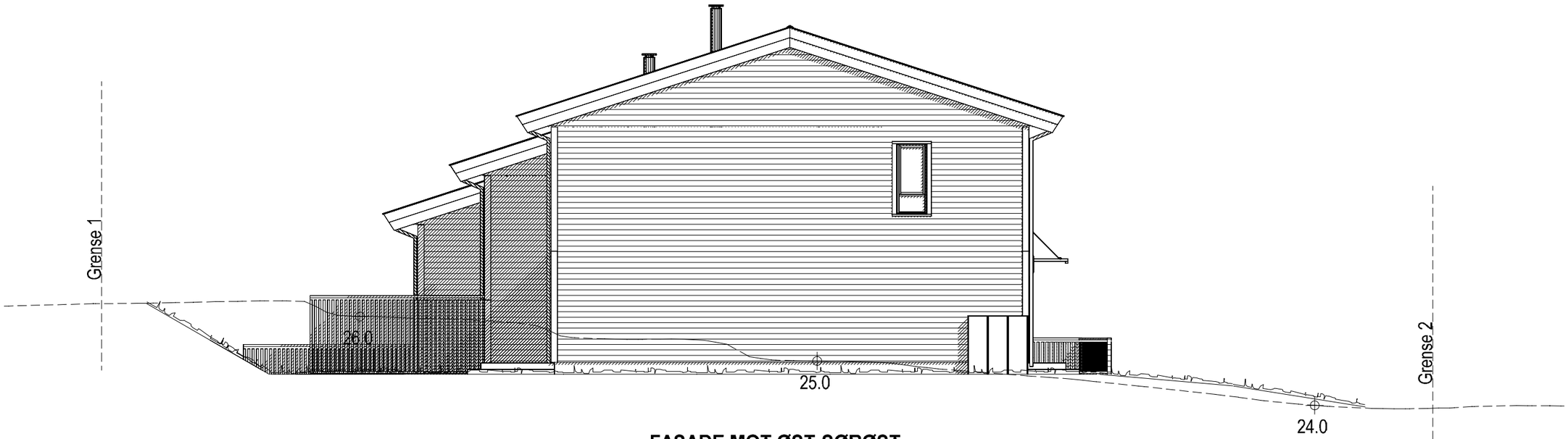
MÅL 1 : 100

Dato 17.03.26 Sign.MSS

Pnr.:60300031

Tegnings Nr.
— 507

Planert terreng
Eksisterende terreng



FASADE MOT ØST-SØRØST

"Prosjekt"
3MB SPESIAL

FASADE 4

BoligPartner

Denne tegning tilhører Mestergruppen BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17

Tiltakshaver :
Konsept Eiendomsutvikling AS

Byggeplass :
Fridtjof Nansenvei, 1605 Fredrikstad

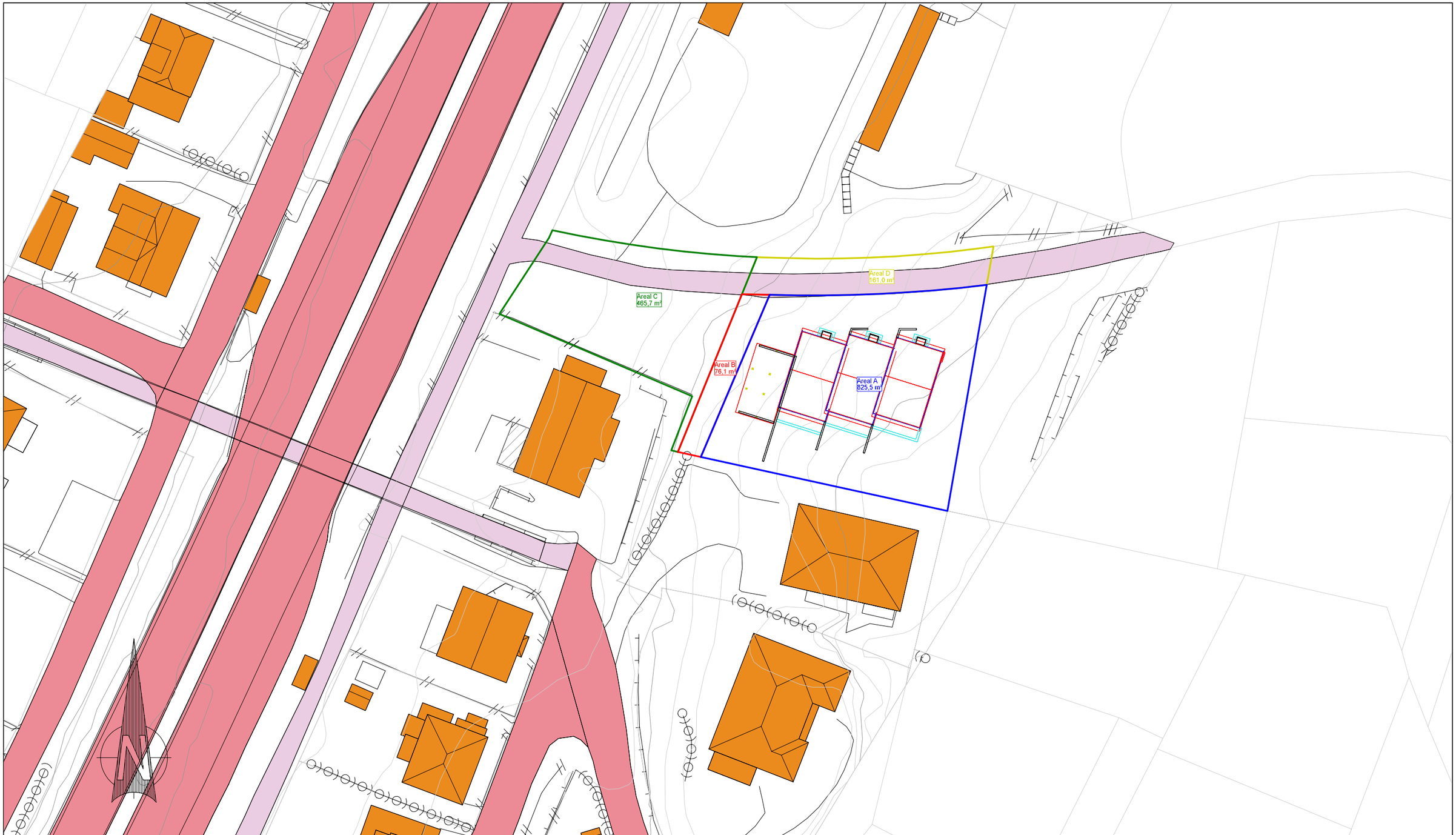
Gnr: 208
Bnr: 1809
Fnr:

MÅL 1 : 100

Dato 17.03.26 Sign.MSS

Pnr.:60300031

Tegnings Nr.
— 508



Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Arealer oversikt

BoligPartner

Tiltakshaver :
Konsept Eiendomsutvikling AS

Byggeplass :
Fridtjof Nansenvei, 1605 Fredrikstad

Gnr: 208
Bnr: 1809
Fnr:

MÅL 1 : 500 (A3)

Dato 16.03.26 Sign. øhb

Pnr.: 60300031

Tegnings Nr.
— 911

Fredrikstad kommune, KMB regulering og byggesak
postmottak@fredrikstad.kommune.no

Deres referanse:	Vår referanse:	Dato:
THORUY	333720	27.03.2026

FØLGEBREV

Søknad om dispensasjon og rammetillatelse - Oppføring av tremannsbolig med carport, Fridtjof Nansens vei 16 B, 1605 Fredrikstad.

Tiltakshaver:
Konsept Eiendomsutvikling AS.

Omsøkte tiltak:
Det søkes om rammetillatelse for oppføring av tre boenheter med felles carport samt framføring av nødvendig infrastruktur og etablering av turvei-parsell, jf. vedlagt situasjonsplan og tegninger.
VA er lagt frem til tomta, og vil ikke krysse annen eiendom.
Overvann håndteres og fordrøyes på egen grunn iht. gjeldende krav, jf. vedlagt notat.
Fjernvarmetilknytningsplikt gjelder ikke (pga. tiltakets areal) og er heller ikke vurdert aktuelt for prosjektet.
Det er fjell på tomta. Detaljprosjektering av fundamentering ivaretas før IG.
Eksisterende atkomstvei skal gruses på nytt, men ikke breddes.

Saken er drøftet innledningsvis i forhåndskonferanse med byggesaksavdelingen 05.11.2025.
Griff Arkitektur AS er ansvarlig søker. BoligPartner AS er ansvarlig for arkitekturprosjektering.
Gjennomføringsplan viser øvrige ansvars- og fagområder.

Eiendomsforhold:
Tiltaket berører eiendommene 208/97 og 208/1809, hvor tiltakshaver har avtale med grunneier om utvikling av omsøkt prosjekt.

Planstatus:
Prosjektområdet er regulert ved plan Lillebæk, vedtatt 1996. Aktuelle formål er bolig og park-/turveg.
Regulerte formåls- og byggegrenser framgår av situasjonsplan.
Det er regulert atkomst til boligene via Fridtjof Nansens veg. Vegen er også avsatt som spesialområde bevaring, med bestemmelse om at alleen skal bevares og benyttes som atkomst, og at markert turveg skal opparbeides og holdes åpen for alminnelig ferdsel. Dette ivaretas.

Kommuneplanens arealdel (KPA) 2023-2035 gjelder foran reguleringsplanen ved motstrid. I KPA er eiendommen avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg, og ligger i hensynssone kulturmiljø knyttet til hageby- og villabebyggelse fra siste halvdel av 1900-tallet langs og vest for Fagerliveien. I KPA er det også avsatt hensynssone kulturmiljø som tilsvarer reguleringsplanens spesialområde bevaring, som nevnt over. Det vurderes ikke å være motstrid mellom reguleringsplan og KPA, og reguleringsplanen er dermed lagt til grunn for søknaden.

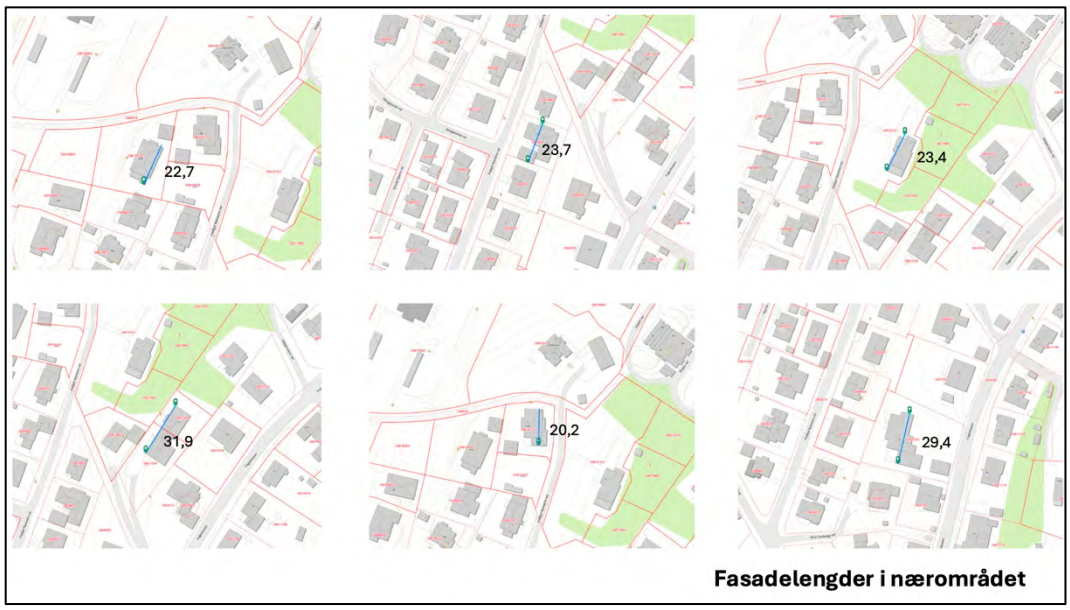
Søknad om dispensasjon:
Tiltaket er i tråd med reguleringsplan med unntak av to forhold som det søkes om dispensasjon fra:

- Utnyttelsesgrad: Reguleringsplanen tillater inntil 20 %-BYA. Det søkes om dispensasjon for en utnyttelsesgrad på 27,8 %-BYA.
    - Begrunnelse: Tiltaket er i tråd med formålet i gjeldende reguleringsplan og gjelder fortetting i eksisterende boligområde. Reguleringsplanen for området er av eldre dato, og ikke tilpasset dagens krav til høy arealutnyttelse ved fortetting i eksisterende, sentrumsnære boligområder. Planen er laget på et tidspunkt da det var større tomter. I ettertid er disse delt opp til mindre tomter, uten at utnyttelsesgrad er tilpasset nye tomtestørrelser. I tråd med dette har kommunen gjennom årenes løp gitt tillatelse og dispensasjon til en høyere utnyttelsesgrad i nærområdet, bl.a. i Fridtjof Nansens vei 14 B, hvor godkjent utnyttelsesgrad er 27 %. Området er etablert og hovedsakelig ferdig utbygd, og omsøkte tiltak gjelder en av de siste ubebygde eiendommene i planområdet. En dispensasjon vil dermed ikke medføre noen vesentlig presedensvirkning.

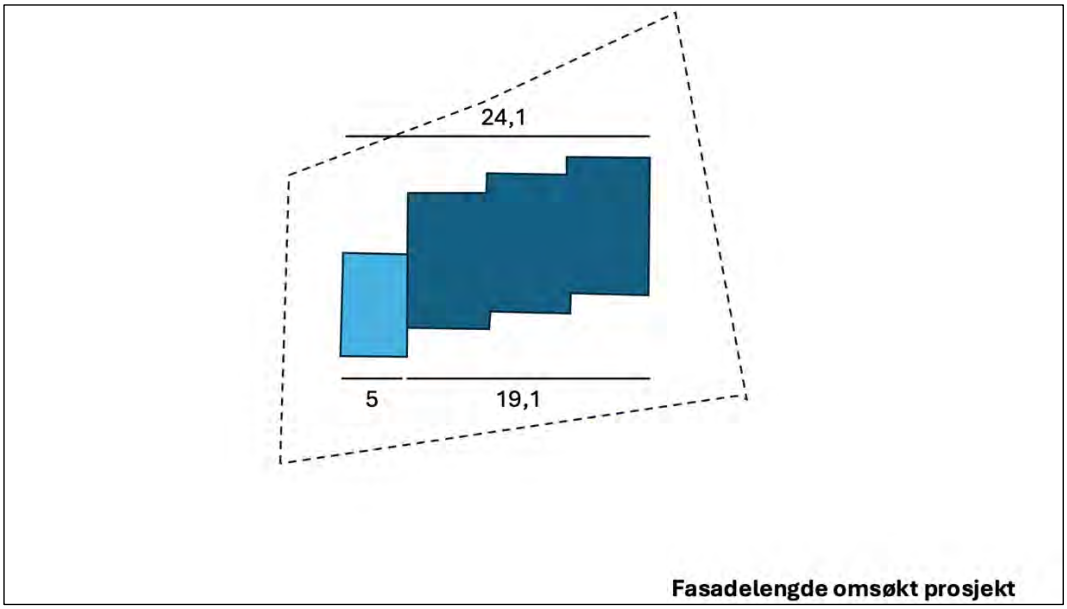
      Sentrale føringer vektlegger en høy utnyttelsesgrad, og samtidig at tiltak skal være tilpasset områdets bebyggelsesstruktur, kulturmiljø og landskap. Dette er også vektlagt i omsøkte prosjekt, ved at bebyggelsens skala, høyde, volum, fasadelengde og takform er tilpasset stedlig terreng og bebyggelse i nærområdet, jf. illustrasjoner under:

Eiendommen markert på skråfoto. I nærområdet er det variert bebyggelse; Større næringsbygg, verneverdig gårdstun, blokkbebyggelse og villabebyggelse.

Boligbebyggelsen i nærområdet er variert i både type, volum og utforming.



Fasadelengder i nærområdet varierer.



Fasadelengde på omsøkt prosjekt er innenfor det som er vanlig i området.

Områdeperspektiv: Næringsbebyggelse langs Rolvsøyveien i forgrunnen. Omsøkt bebyggelse (markert med hvit pil) er godt tilpasset og underordnet omkringliggende bebyggelse og landskap.

Områdeperspektiv: Den verneverdige gården Lillebæk i forgrunnen. Omsøkt bebyggelse (markert med hvit pil) er godt tilpasset og underordnet omkringliggende bebyggelse og landskap.

Området vil fortsatt framstå åpent og villamessig, og utbyggingen hensyntar lys, luft og uteopphold på både egen og tilstøtende eiendommer.

Atkomstveien og gården Lillebæk nord for planområdet er regulert til spesialområde bevaring. Omsøkte tiltak er utformet for å ivareta nødvendige hensyn knyttet til dette, og prosjektet er tilpasset og underordnet det verneverdige anlegget på lik linje som øvrig bebyggelse i nærområdet.

Samfunnsmessige fordeler ved dispensasjon er at det muliggjør etablering av rimelige familieboliger i et sentralt, godt etablert boligområde, nær sentrum, lokalsentra, skole, barnehage, butikker, idrettsanlegg m.m, og i umiddelbar nærhet til en hovedakse for kollektivtrafikk (fv. 109). Dette imøtekommer sentrale føringer om arealbruk og mobilitet, som skal fremme utvikling av bærekraftige, kompakte og attraktive byer, tilrettelegging for gode mobilitetsløsninger, redusert transportbehov og effektiv arealbruk gjennom samordning av arealbruk og transportsystem.

Basert på ovennevnte vurderes dispensasjonen ikke å tilsidesette hensynet som regulert utnyttelsesgrad skal ivareta i vesentlig grad, og både de samfunnsmessige fordelene og fordelene for prosjektet ved å innvilge dispensasjon vurderes som klart større enn ulempene.

- Offentlig tilgjengelig turveiparsell etableres som regulert, vest for boligene. Det søkes om dispensasjon fra formål park-/turveg for å tillate at turvegen opparbeides kjørbar og kan fungere som kjøreatkomst til omsøkt carport.
    - Begrunnelse: Felles carport som omsøkt er en arealeffektiv utnyttelse av den mest støyutsatte delen av tomta. Turvegen gir kjøretilkomst til carporten. Turvegen får også slik delt bruk (gående, syklende og kjørende) langs nordsiden av prosjektet, hvor reguleringsplanen tillater kombinert kjøreatkomst og turveg. Kjøring vil kun være til aktuelle eiendom og vil dermed være svært begrenset.

      Gatene i nærområdet er hovedsakelig uten fortau og har svært lav trafikk. Blandet trafikk (gående, syklende og kjørende) er dermed både vanlig og forventet blant dem som ferdes i området, og trafikantene tar gjensidig hensyn til hverandre. Vi kan dermed ikke se at hensynet som planen skal ivareta blir vesentlig tilsidesatt.

Vi vil også bemerke at en videreføring av den regulerte turvegen sørover mot Skovbøleveien og Wergelands vei går over en privat naboeiendom, hvor turveien ikke er opparbeidet. En sammenkobling her må evt. avklares med grunneier, uavhengig av vårt omsøkte prosjekt. Omsøkte turveiparsell klargjør og tilrettelegger imidlertid for en slik eventuell framtidig gjennomføring av den regulerte turveiforbindelsen.

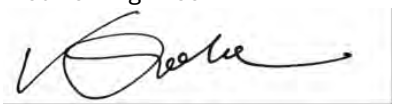
Fordelene ved løsningen; å muliggjøre tilkomst til en felles, arealeffektiv parkeringsløsning plassert på den mest støyutsatte delen av tomta, vurderes dermed å være større enn ulempene for framtidige brukere av turveien.

Støy:
Eiendommen er trafikkstøyutsatt, og det er utarbeidet en støyrapport, jf. vedlegg, som dokumenterer at tilfredsstillende støynivå ivaretas i bebyggelsen og på uteoppholdsareal.

Nabovarsel:
Rammesøknaden sendes kommunen før frist for nabomerknader er utløpt. Vi er innforstått med at det ikke kan fattes vedtak i saken før nabofristen går ut, men med hensyn til framdrift sender vi dette parallelt slik at kommunens gjennomgang kan starte. Eventuelle nabomerknader vil bli ettersendt til kommunen etter merknadsfristens utløp.

Ta gjerne kontakt med undertegnede om dere har behov for ytterligere opplysninger.

Med vennlig hilsen



Kjersti Grotle
arkitekt | ansvarlig søker
Griff Arkitektur AS | +47 979 50 828 | Stadion 21 | 1671 Kråkerøy | Norway

FREDRIKSTAD KOMMUNE BYGGESAK OG GEOMATIKK

Uttalelse

Byggesaksnr.:	2026/80591
Dokumentnr.:	4
Løpenr.:	5065/2026
Dato:	23.04.2026
Gradering:	
Klassering:	208/1809

Til:
Tormod Hundsnes Førre Areal og samferdsel

Fra:
Margrethe Nødtveidt

Anmodning om uttalelse

Det søkes om rammetillatelse for oppføring av tre boenheter med felles carport samt framføring av nødvendig infrastruktur og etablering av turvei-parsell, jf. vedlagt situasjonsplan og tegninger.

VA er lagt frem til tomta, og vil ikke krysse annen eiendom.
Overvann håndteres og fordrøyes på egen grunn iht. gjeldende krav, jf. vedlagt notat.

Fjernvarmetilknytningsplikt gjelder ikke (pga. tiltakets areal) og er heller ikke vurdert aktuelt for prosjektet.

Det er fjell på tomta. Detaljprosjektering av fundamentering ivaretas før IG.
Eksisterende atkomstvei skal gruses på nytt, men ikke breddes.

Saken er drøftet innledningsvis i forhåndskonferanse med byggesaksavdelingen 05.11.2025 (se vedlegg).

Tiltaket berører eiendommene 208/97 og 208/1809, hvor tiltakshaver har avtale med grunneier om utvikling av omsøkt prosjekt.

Reguleringsplanen for området ble vedtatt i 1996 og utnyttelsesgraden ble satt for å ivareta en åpen og villamessig bebyggelse. Maks BYA er satt til 20% av tomtens areal. Reguleringsplanen stiller også krav om at bebyggelsen skal være ensartet og helhetlig i materialbruk og formspråk. I ettertid har det i kommuneplanen også blitt lagt en **hensynssone for kulturmiljø** over nærområdet hvor tilpasning til omgivelsene er viktig, herunder tilpasning til eksisterende terreng. I tillegg kan sier kommuneplanens kap. 7 pkt. 7.1 d) at stedskarakter i eksisterende småhusområder skal opprettholdes, hvor ny bebyggelse og nye tomter skal følge områdets bebyggelses- og tomtestruktur.

Det søkes om dispensasjon fra
- Utnyttelsesgrad: Reguleringsplanen tillater inntil 20 %-BYA. Det søkes om dispensasjon for en utnyttelsesgrad på 27,8 %-BYA.
- Formål park-/turveg for å tillate at turvegen opparbeides kjørbar og kan fungere som kjøreatkomst til omsøkt carport.

Vedlegg

1 Referat - Forhåndskonferanse - - Eiendom 2081809
2 Situasjonsplan
3 Situasjonsplan med byggegrenser
4 Utomhusplan
5 Fasader
6 Snitt og arealer
7 Plantegninger
8 Terrengsnitt
9 Arealer oversikt
10 260327 Følgebrev Rammesøknad Disp FN16B
11 260319 AKU-01 R rev2 Fridtjof Nansens vei Fredrikstad-Støyfaglig utredning
12 Notat lokal overvannshåndtering

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Regulering og byggesak

HMT PROSJEKT AS
Att.:Tobias Eriksson
Statsminister Torps vei 1A
1738 BORGENHAUGEN

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2025/81783	5	THORUY	208/1809	06.11.2025

Oppsummering fra forhåndskonferanse - Eiendom 208/1809
Oppføring av bolighus

Reguleringsplanen for området ble vedtatt i 1996 og utnyttelsesgraden ble satt for å ivareta en åpen og villamessig bebyggelse. Maks BYA er satt til 20% av tomtens areal. Reguleringsplanen stiller også krav om at bebyggelsen skal være ensartet og helhetlig i materialbruk og formspråk. I ettertid har også har det (i kommuneplanen) også blitt lagt en hensynssone for kulturmiljø over nærområdet hvor tilpasning til omgivelsene er viktig, herunder tilpasning til eksisterende terreng. I tillegg kan nevnes at kommuneplanens punkt 7.1 sier at stedskarakter i eksisterende småhusområder skal opprettholdes, hvor ny bebyggelse og nye tomter skal følge områdets bebyggelses- og tomtestruktur.

3-mannsboligen i rekke synes stor og lite tilpasset eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur. Da tomten/området synes bedre egnet for en mer beskjeden enebolig eller tomannsbolig anbefaler vi at det søkes om dette fremfor viste 3-mannsbolig.

Gjeldende krav til uteoppholdsarealer er 80kvm pr. boenhet, jf. kommuneplanens punkt 12.1. Krav til uteoppholdsarealer må løses innenfor eiendommen. Kjørearealer kan ikke regnes med i uteoppholdsarealet.

Reguleringsplanens krav til gesimshøyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bolighuset. Gavlveggen mot vest synes for høy og bes redusert. Mot denne siden bør det også jobbes betydelig mer med bedre terrrengtilpasning. Merk også at reguleringsplanen sier at etasjetallet ikke skal overskride 2 etasjer og at maks gesimshøyde ikke skal overskride 6m.

Vi kan ikke forskuttere utfallet av eventuelle dispensasjonssøknader. Vi vet heller ikke hva naboer eventuelt vil mene om en slike dispensasjoner. Fordelene med dispensasjonene må være klart større enn ulempene ut fra et samfunnnsperspektiv. Det er ikke nok at ulempene er små. Det er heller ikke noe automatikk i dispensasjon gis fordi det er gitt dispensasjon tidligere, da hver sak må vurderes for seg. Vi anbefaler ut fra dette at det søkes om et tiltak innenfor gjeldende plankrav. Ny bebyggelse må også plasseres innenfor viste byggegrenser i reguleringsplanen.

Det må redegjøres for og dokumenteres at eventuell dispensasjon fra støykrav er forsvarlig.

At tursti benyttes til adkomst synes greit så lenge turstien fortsatt vil fremstå som en gruset smal tursti med grønne kanter med eksisterende trær som øverst i bakken, jf. også at turstien er regulert til bevaring. Det bør kun være en avkjørsel fra eiendommen til turstien.

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

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 51

Eventuell adkomst via naboeiendom mot syd synes ut fra en foreløpig vurdering greit, men betinger nødvendige rettigheter fra nabo. Slik adkomst må dessuten være en hensiktsmessig og god løsning.

Vi er i utgangspunktet positive til at tursti/tverrforbindelse i henhold til reguleringsplanen etableres til Wergelands vei. Også her må nødvendige rettigheter innhentes fra nabo.

Gjeldende parkeringskrav er minimum 0,5 og maksimum 1,2 parkeringsplasser pr. boenhet, jf. kommuneplanens punkt 16.2.

Skal nytt tomteareal legges til grunn i byggesaken må arealoverføringen være gjennomført før det fattes vedtak i byggesaken. Det bes derfor om at byggesøknaden ikke innsendes for dette er ordnet.

For øvrig viser vi til vårt brev datert 24.09.2025 i sak 2025/1809.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Thomas Ruyter
senioringeniør

Notat

Byggesaksnr.:	2026/80591
Dokumentnr.:	5
Løpenr.:	5098/2026
Dato:	23.04.2026
Gradering:	
Klassering:	208/1809

Til:
Margrethe Nødtveidt Byggesak og geomatikk

Fra:
Margrethe Nødtveidt

Notat fra møte Byantikvar 23.04.26

Det søkes om rammetillatelse for oppføring av tre boenheter med felles carport samt framføring av nødvendig infrastruktur og etablering av turvei-parsell, jf. vedlagt situasjonsplan og tegninger.

VA er lagt frem til tomta, og vil ikke krysse annen eiendom. Overvann håndteres og fordrøyes på egen grunn iht. gjeldende krav, jf. vedlagt notat. Fjernvarmetilknytningsplikt gjelder ikke (pga. tiltakets areal) og er heller ikke vurdert aktuelt for prosjektet. Det er fjell på tomta. Detaljprosjektering av fundamentering ivaretas før IG. Eksisterende atkomstvei skal gruses på nytt, men ikke breddes.

Saken er drøftet innledningsvis i forhåndskonferanse med byggesaksavdelingen 05.11.2025.

Tiltaket berører eiendommene 208/97 og 208/1809, hvor tiltakshaver har avtale med grunneier om utvikling av omsøkt prosjekt. Reguleringsplanen for området ble vedtatt i 1996 og utnyttelsesgraden ble satt for å ivareta en åpen og villamessig bebyggelse. Maks BYA er satt til 20% av tomtens areal.

Reguleringsplanen stiller også krav om at bebyggelsen skal være ensartet og helhetlig i materialbruk og formspråk. I ettertid har det i kommuneplanen også blitt lagt en hensynssone for kulturmiljø over nærområdet hvor tilpasning til omgivelsene er viktig, herunder tilpasning til eksisterende terreng. I tillegg kan sier kommuneplanens kap. 7 pkt. 7.1 d) at stedskarakter i eksisterende småhusområder skal opprettholdes, hvor ny bebyggelse og nye tomter skal følge områdets bebyggelses- og tomtestruktur.

Det søkes om dispensasjon fra
- Utnyttelsesgrad: Reguleringsplanen tillater inntil 20 %-BYA. Det søkes om dispensasjon for en utnyttelsesgrad på 27,8 %-BYA.
- Formål park-/turveg for å tillate at turvegen opparbeides kjørbar og kan fungere som kjøreatkomst til omsøkt carport.

3-mannsboligen i rekke synes stor, og spørsmålet vil være om omsøkte tiltak er tilstrekkelig tilpasset eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur. Er tomten/området bedre egnet for en mer beskjeden enebolig eller tomannsbolig fremfor viste 3-mannsbolig?

Det bør utarbeides en illustrasjon som viser helheten ift. eksisterende boliger på omkringliggende eiendommer, og hvordan bygningene fremstår i forhold til hverandre.

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Byggesak og geomatikk

Griff Arkitektur AS
Att.: Kjersti Grotle
Stadion 21
1671 KRÅKERØY

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2026/80591	8	MARN	208/1809	09.05.2026

Dispensasjon og rammetillatelse - Oppføring av tre boenheter med felles carport - Fridtjof Nansens vei 16 B - Eiendom 208/1809

Behandlet på vegne av	Delegert saksnr.
Planutvalget - delegerte	620/26

Rammetillatelse

Søknaden din er godkjent
Du har søkt om:

- Oppføring av tremannsbolig med carport, samt fremføring av nødvendig infrastruktur og etablering av turvei-parsell.

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

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

Vi viser til din søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden ble mottatt her den 31.03.26. Saken regnes som komplett og behandlingsklar 22.04.26, ved mottak av supplerende dokumentasjon.

Søknaden gjelder
Det søkes om rammetillatelse for oppføring av tre boenheter med felles carport, samt framføring av nødvendig infrastruktur og etablering av turvei-parsell, jf. vedlagt situasjonsplan og tegninger, mottatt 31.03.26.

Søker redegjør slik

Omsøkte tiltak:
Det søkes om rammetillatelse for oppføring av tre boenheter med felles carport samt framføring av nødvendig infrastruktur og etablering av turvei-parsell, jf. vedlagt situasjonsplan og tegninger. VA er lagt frem til tomta, og vil ikke krysse annen eiendom. Overvann håndteres og fordrøyes på egen grunn iht. gjeldende krav, jf. vedlagt notat. Fjernvarmetilknytningsplikt gjelder ikke (pga. tiltakets areal) og er heller ikke vurdert aktuelt for prosjektet. Det er fjell på tomta.

Byggesak og geomatikk
Besøksadresse: Nygaardsgaten 14-16
E-postadresse: byggesak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 973 871 722
Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 14

Detaljprosjektering av fundamentering ivaretas før IG. Eksisterende atkomstvei skal gruses på nytt, men ikke breddes.

Saken er drøftet innledningsvis i forhåndskonferanse med byggesaksavdelingen 05.11.2025. Griff Arkitektur AS er ansvarlig søker. BoligPartner AS er ansvarlig for arkitekturprosjektering. Gjennomføringsplan viser øvrige ansvars- og fagområder.

Eiendomsforhold:
Tiltaket berører eiendommene 208/97 og 208/1809, hvor tiltakshaver har avtale med grunneier om utvikling av omsøkt prosjekt.

Planstatus:
Prosjektområdet er regulert ved plan Lillebæk, vedtatt 1996. Aktuelle formål er bolig og park-/turveg. Regulerte formåls- og byggegrenser framgår av situasjonsplan. Det er regulert atkomst til boligene via Fridtjof Nansens veg. Vegen er også avsatt som spesialområde bevaring, med bestemmelse om at alleen skal bevares og benyttes som atkomst, og at markert turveg skal opparbeides og holdes åpen for alminnelig ferdsel. Dette ivaretas.

Kommuneplanens arealdel (KPA) 2023-2035 gjelder foran reguleringsplanen ved motstrid. I KPA er eiendommen avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg, og ligger i hensynssone kulturmiljø knyttet til hageby- og villabebyggelse fra siste halvdel av 1900-tallet langs og vest for Fagerliveien. I KPA er det også avsatt hensynssone kulturmiljø som tilsvarer reguleringsplanens spesialområde bevaring, som nevnt over. Det vurderes ikke å være motstrid mellom reguleringsplan og KPA, og reguleringsplanen er dermed lagt til grunn for søknaden.

Planstatus
Tiltaksområdet er avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, planID 913, med hensynssone H570, kulturmiljø.

Tiltaksområdet er avsatt til boliger i reguleringsplanen for Lillebæk, planID 399, felt C2.

Tursti ligger inne som et juridisk bindende tema (streksymbol oooo) i gjeldende plan. I reguleringsplankartet er «adkomsten» nord for omsøkte eiendom, vist som «tursti» (som del av spesialområder - bolig, bevaringsverdig, område F. Her fremgår det av reguleringsbestemmelser § 8 at markert turveg skal opparbeides og holdes åpen for alminnelig ferdsel).

Mot vest er arealet 208/97 avsatt til turvei i gjeldende reguleringsplan. De deler av eksisterende reguleringsplan som regulerer areal til kommunaltekniske anlegg, lekeplasser og andre grønne arealer, gjelder fullt ut, jf. kap. 1, pkt. 1.1 i gjeldende kommuneplan.

Reguleringsplanen for området ble vedtatt i 1996 og utnyttelsesgraden ble satt for å ivareta en åpen og villamessig bebyggelse. Maks BYA er satt til 20% av tomtens areal.

Reguleringsplanen stiller også krav om at bebyggelsen skal være ensartet og helhetlig i materialbruk og formspråk. I ettertid har det i kommuneplanen også blitt lagt en hensynssone for kulturmiljø over nærområdet hvor tilpasning til omgivelsene er viktig, herunder tilpasning til eksisterende terreng.

I tillegg kan sier kommuneplanens kap. 7, pkt. 7.1 d) at stedskarakter i eksisterende småhusområder skal opprettholdes, hvor ny bebyggelse og nye tomter skal følge områdets bebyggelses- og tomtestruktur.

Søknad om dispensasjon
Det søkes om dispensasjon fra

- Utnyttelsesgrad: Reguleringsplanen tillater inntil 20 %-BYA. Det søkes om dispensasjon for en utnyttelsesgrad på 27,8 %-BYA (28%).
- Formål park-/turveg for å tillate at turvegen opparbeides kjørbar og kan fungere som kjøreadkomst til omsøkt carport.

I reguleringsplankartet er arealet nord for omsøkte eiendom, vist som «tursti», som del av spesialområder - *bolig*, bevaringsverdig, område F, altså formål bolig. Her fremgår det av reguleringsbestemmelser § 8 at markert turveg skal opparbeides og holdes åpen for alminnelig ferdsel.

Vi oppfatter, på bakgrunn av ovennevnte (formål bolig,) at det her søkes om dispensasjon fra området med *formål turvei* (park/turvei/lekeplass) vest for omsøkte eiendom, altså del av eiendom 208/97.

Søkers begrunnelse

Søknad om dispensasjon:
Tiltaket er i tråd med reguleringsplan med unntak av to forhold som det søkes om dispensasjon fra:

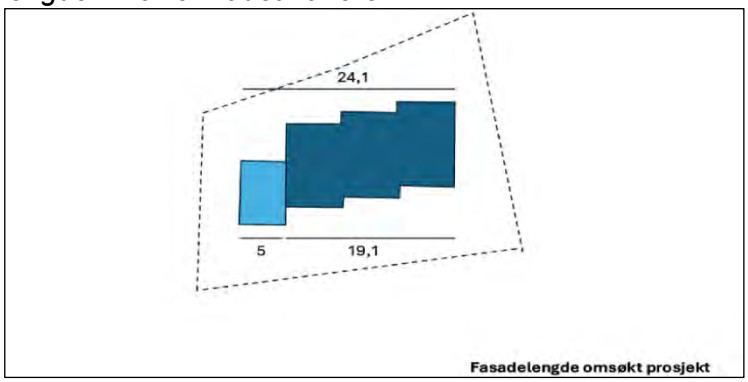
- *Utnyttelsesgrad: Reguleringsplanen tillater inntil 20 %-BYA. Det søkes om dispensasjon for en utnyttelsesgrad på 27,8 %-BYA.*
- *Begrunnelse: Tiltaket er i tråd med formålet i gjeldende reguleringsplan og gjelder fortetting i eksisterende boligområde. Reguleringsplanen for området er av eldre dato, og ikke tilpasset dagens krav til høy arealutnyttelse ved fortetting i eksisterende, sentrumsnære boligområder. Planen er laget på et tidspunkt da det var større tomter. I ettertid er disse delt opp til mindre tomter, uten at utnyttelsesgrad er tilpasset nye tomtestørrelser. I tråd med dette har kommunen gjennom årenes løp gitt tillatelse og dispensasjon til en høyere utnyttelsesgrad i nærområdet, bl.a. i Fridtjof Nansens vei 14 B, hvor godkjent utnyttelsesgrad er 27 %. Området er etablert og hovedsakelig ferdig utbygd, og omsøkte tiltak gjelder en av de siste ubebygde eiendommene i planområdet. En dispensasjon vil dermed ikke medføre noen vesentlig presedensvirkning.*

  Sentrale føringer vektlegger en høy utnyttelsesgrad, og samtidig at tiltak skal være tilpasset områdets bebyggelsesstruktur, kulturmiljø og landskap. Dette er også vektlagt i omsøkte prosjekt, ved at bebyggelsens skala, høyde, volum, fasadelengde og takform er tilpasset stedlig terreng og bebyggelse i nærområdet, jf. illustrasjoner under:

Eiendommen markert på skråfoto. I nærområdet er det variert bebyggelse; Større næringsbygg, verneverdig gårdstun, blokkbebyggelse og villabebyggelse.

Boligbebyggelsen i nærområdet er variert i både type, volum og utforming.

Fasadelengder i nærområdet varierer.



Fasadelengde på omsøkt prosjekt er innenfor det som er vanlig i området.

Områdeperspektiv: Næringsbebyggelse langs Rolvsøyveien i forgrunnen. Omsøkt bebyggelse

(markert med hvit pil) er godt tilpasset og underordnet omkringliggende bebyggelse og landskap.

Områdeperspektiv: Den verneverdige gården Lillebæk i forgrunnen. Omsøkt bebyggelse (markert med hvit pil) er godt tilpasset og underordnet omkringliggende bebyggelse og landskap.

Området vil fortsatt framstå åpent og villamessig, og utbyggingen hensyntar lys, luft og uteopphold på både egen og tilstøtende eiendommer.

Atkomstveien og gården Lillebæk nord for planområdet er regulert til spesialområde bevaring. Omsøkte tiltak er utformet for å ivareta nødvendige hensyn knyttet til dette, og prosjektet er tilpasset og underordnet det verneverdige anlegget på lik linje som øvrig bebyggelse i nærområdet.

Samfunnsmessige fordeler ved dispensasjon er at det muliggjør etablering av rimelige familieboliger i et sentralt, godt etablert boligområde, nær sentrum, lokalsentra, skole, barnehage, butikker, idrettsanlegg m.m, og i umiddelbar nærhet til en hovedakse for kollektivtrafikk (fv. 109). Dette imøtekommer sentrale føringer om arealbruk og mobilitet, som skal fremme utvikling av bærekraftige, kompakte og attraktive byer, tilrettelegging for gode mobilitetsløsninger, redusert transportbehov og effektiv arealbruk gjennom samordning av arealbruk og transportsystem.

Basert på ovennevnte vurderes dispensasjonen ikke å tilsidesette hensynet som regulert utnyttelsesgrad skal ivareta i vesentlig grad, og både de samfunnsmessige fordelene og fordelene for prosjektet ved å innvilge dispensasjon vurderes som klart større enn ulempene.

- *Offentlig tilgjengelig turveiparsell etableres som regulert, vest for boligene. Det søkes om dispensasjon fra formål park-/turveg for å tillate at turvegen opparbeides kjørbar og kan fungere som kjøreatkomst til omsøkt carport.*
  - *Begrunnelse: Felles carport som omsøkt er en arealeffektiv utnyttelse av den mest støyutsatte delen av tomta. Turvegen gir kjøretilkomst til carporten. Turvegen får også slik delt bruk (gående, syklende og kjørende) langs nordsiden av prosjektet, hvor reguleringsplanen tillater kombinert kjøreatkomst og turveg. Kjøring vil kun være til aktuelle eiendom og vil dermed være svært begrenset.*

Gatene i nærområdet er hovedsakelig uten fortau og har svært lav trafikk. Blandet trafikk (gående, syklende og kjørende) er dermed både vanlig og forventet blant dem som ferdes i området, og trafikantene tar gjensidig hensyn til hverandre. Vi kan dermed ikke se at hensynet som planen skal ivareta blir vesentlig tilsidesatt.

Vi vil også bemerke at en videreføring av den regulerte turvegen sørover mot Skovbøleveien og Wergelands vei går over en privat naboeiendom, hvor turveien ikke er opparbeidet. En sammenkobling her må evt. avklares med grunneier, uavhengig av vårt omsøkte prosjekt. Omsøkte turveiparsell klargjør og tilrettelegger imidlertid for en slik eventuell framtidig gjennomføring av den regulerte turveiforbindelsen.

Fordelene ved løsningen; å muliggjøre tilkomst til en felles, arealeffektiv parkeringsløsning plassert på den mest støyutsatte delen av tomta, vurderes dermed å være større enn ulempene for framtidige brukere av turveien.

Støy:
Eiendommen er trafikkstøyutsatt, og det er utarbeidet en støyrapport, jf. vedlegg, som dokumenterer at tilfredsstillende støynivå ivaretas i bebyggelsen og på uteoppholdsareal.

Nabovarsel:
Rammesøknaden sendes kommunen før frist for nabomerknader er utløpt. Vi er innforstått med at det ikke kan fattes vedtak i saken før nabofristen går ut, men med hensyn til framdrift sender vi dette parallelt slik at kommunens gjennomgang kan starte. Eventuelle nabomerknader vil bli ettersendt til kommunen etter merknadsfristens utløp.

Høringsuttalelser
Det foreligger notat fra møte Byantikvar 23.04.26 der det fremkommer at

Det søkes om rammetillatelse for oppføring av tre boenheter med felles carport samt framføring av nødvendig infrastruktur og etablering av turvei-parsell, jf. vedlagt situasjonsplan og tegninger.

VA er lagt frem til tomta, og vil ikke krysse annen eiendom. Overvann håndteres og fordrøyes på egen grunn iht. gjeldende krav, jf. vedlagt notat.
Fjernvarmetilknytningsplikt gjelder ikke (pga. tiltakets areal) og er heller ikke vurdert aktuelt for prosjektet. Det er fjell på tomta. Detaljprosjektering av fundamentering ivaretas før IG. Eksisterende atkomstvei skal gruses på nytt, men ikke breddes.

Saken er drøftet innledningsvis i forhåndskonferanse med byggesaksavdelingen 05.11.2025.

Tiltaket berører eiendommene 208/97 og 208/1809, hvor tiltakshaver har avtale med grunneier om utvikling av omsøkt prosjekt. Reguleringsplanen for området ble vedtatt i 1996 og utnyttelsesgraden ble satt for å ivareta en åpen og villamessig bebyggelse. Maks BYA er satt til 20% av tomtens areal.

Reguleringsplanen stiller også krav om at bebyggelsen skal være ensartet og helhetlig i materialbruk og formspråk. I ettertid har det i kommuneplanen også blitt lagt en hensynssone for kulturmiljø over nærområdet hvor tilpasning til omgivelsene er viktig, herunder tilpasning til eksisterende terreng. I tillegg kan sier kommuneplanens kap. 7 pkt. 7.1 d) at stedskarakter i eksisterende småhusområder

skal opprettholdes, hvor ny bebyggelse og nye tomter skal følge områdets bebyggelses- og tomtestruktur.

Det søkes om dispensasjon fra

- *Utnyttelsesgrad: Reguleringsplanen tillater inntil 20 %-BYA. Det søkes om dispensasjon for en utnyttelsesgrad på 27,8 %-BYA.*
- *Formål park-/turveg for å tillate at turvegen opparbeides kjørbar og kan fungere som kjøreatkomst til omsøkt carport.*

3-mannsboligen i rekke synes stor, og spørsmålet vil være om omsøkte tiltak er tilstrekkelig tilpasset eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur. Er tomten/området bedre egnet for en mer beskjeden enebolig eller tomannsbolig fremfor viste 3-mannsbolig?

Det bør utarbeides en illustrasjon som viser helheten ift. eksisterende boliger på omkringliggende eiendommer, og hvordan bygningene fremstår i forhold til hverandre.

Det foreligger illustrasjon som viser helheten ift. eksisterende boliger på omkringliggende eiendommer, og hvordan bygningene fremstår i forhold til hverandre, og Byantikvar vurderer etter dette at omsøkte tiltak kan aksepteres, jf. ny drøfting av saken den 24.04.26.

Kommunalteknikk v/ Tomas Homstvedt skriver i uttalelse av 05.05.26 at

Det skal oppføres nye tremannsboliger i kjede/rekke på ovennevnte adresse.
Vi kan ikke se at vann og avløpstrasè for tiltaket er vist på rammestadiet.

Fredrikstad kommune har vedtatt Standard abonnementsvilkår for vann og avløp og alle arbeider skal være utført i henhold til dette. Det er ansvarlig autorisert utførers plikt å gjøre seg kjent med bestemmelser, regler i vilkårene. Dette er gjeldende regelverk/viktige bestemmelser:

- *Vann og avløp stikkledninger skal være etablert med frostfri dybde, alternativt sikres med isolasjon og/eller tilføres varme.*
- *Abonnenten plikter å sørge for att offentlige vannledninger er sikret mot tilbakestrømming i henhold til Norsk standard NS-EN 1717.*
- *Takvann må håndteres på egen grunn, som angitt i søknad. Vannet skal ikke være til sjenanse for nabo eller annen part.*
- *Det er redegjort for lokal overvannshåndtering av 26.03.2026 i søknaden. Videre skal overvann håndteres ved åpne naturbaserte løsninger. Løsninger for infiltrasjon, fordrøyning og avledning (tretrinnsstrategien) legges til grunn, med dimensjonerings-grunnlag på 20- års regn (fordrøyning) og klimafaktor 1,5. Overvannshåndtering er skissert på utomhusplan. Trygge flomveier skal sikres for 200 års nedbør. Det vurderes ut fra dette at dagens grunnforhold har begrensede infiltrasjonsegenskaper. Det vil være mulig å håndtere økt avrenning når materiale i de øvre lag i byggeområdet erstattes med egnet byggegrunn, det vil si kvalitetsfylling bestående av grov og godt gradert pukk eller kult.*
- *Vi gjør oppmerksom på at eventuell drenering/vervann skal føres ut på egen grunn, eller tas hånd om innenfor eiendommen gjennom infiltrasjon, fordrøyning i grunnen og/eller åpne vannveier som beskrevet i overvannsnotat. For avrenning etter utbygging er det beregnet et fordrøyningsvolum på cirka 7 m³. I områdets randsone (mot nord) anbefales det i notatet å etablere et lavbrekk med beplantning, for eksempel hekk. Dette vil fungere som fordrøyende element gjennom opptak fra grunnen og*

transpirasjon fra overflaten. I nærheten av de tettere overflatene kan det også etableres et regnbed som et magasin for vannansamling fra overflateavrenning.

Ferdigdokumentasjon
As- built/Innmålingsdokumentasjon(som bygget), skal leveres som SOSI eller GMl, med x-, y- og z- koordinater. Alle z-høyder skal måles i/på åpen grøft. Data-filen skal inneholde ledningslinje fra punkt til punk for hele anlegget. Alle knekk- og tilkoblingspunkt skal måles på åpen grøft. Ledningskart skal målsettes, påføres dimensjoner og vise plassering av stikkledninger inkludert tilknytningspunkt, mv. Grøft og tilkoblinger skal bildedokumentertes.

Orientering
Før vann- og avløp fra bygningene tas i bruk vil Teknisk forvaltning behandle innsendte søknad om sanitærabonnement. Søknad om sanitærabonnement er omsøkt via «Entreprenørportalen» i Gemini.

Nabomerknader og søkers kommentarer
Det foreligger merknader i saken fra hjemmelshavere av eiendommen Wergelandsvei 2 B, 208/1645, der det i hovedsak anføres at tiltaket er i strid med kommuneplanens bestemmelser om bevaring av kulturmiljø.

Det oppfattes at prosjektet fremstår som overdimensjonert i forhold til tomten, adkomstforholdene og området som helhet. Selv om bebyggelsen ikke er planlagt direkte innenfor hensynssonen, anføres det at økt ferdsel, veiutbedring og utbygging vil kunne svekke det bevaringsverdige kulturmiljøet. Det vises til at reguleringsplanen kun tillater fortetting som ikke bryter med bevaringsintensjonen.

Når det gjelder utnyttelsesgrad, påpekes det at prosjektet overskrider reguleringsplanens grense på 20 %, med en søkt utnyttelse på 27,8 %. Det stilles spørsmål ved praksisen med å inkludere tilleggsareal fra en tilstøtende tomt for å redusere beregnet utnyttelsesgrad. De viser videre til tidligere dispensasjoner i området, hvor det ble lagt til grunn at området i hovedsak var ferdig utbygd, noe som bør tillegges betydelig vekt.

Det anføres også at parkeringsløsningen fremstår som lite realistisk. Planen legger opp til én parkeringsplass per boenhet, til tross for tidligere krav om to plasser for boliger over 80 m². Videre stilles det spørsmål ved adkomsten via tursti, som ikke er tilstrekkelig dimensjonert for ordinær trafikk, renovasjon eller utrykningskjøretøy, og som i tillegg kan komme i konflikt med kulturminnehensyn.

Oppsummert anføres det at prosjektet samlet sett bryter med flere bestemmelser og intensjoner i gjeldende regulerings- og kommuneplan.

Søker avviser at tiltaket strider mot hensynssonen for kulturmiljø og mener nødvendige hensyn er ivaretatt. Prosjektet beskrives som tilpasset både regulert boligformål, eksisterende byggeskikk og skala i området, og med adkomst i tråd med reguleringsplan.

Når det gjelder utnyttelsesgrad, viser søker til at nivået er i tråd med nærområdet og fastholder tidligere argumentasjon uten ytterligere kommentarer. Anførsler om bruk av tilleggstomt med annet formål avvises, og det presiseres at tilleggstomten (areal foran carport) ligger innenfor formål regulert til bolig.

Søker mener at henvisninger til uttalelser fra grunneier i andre saker er irrelevante. Parkeringsløsningen forsvares som i tråd med gjeldende retningslinjer og tilpasset en sentral beliggenhet med mål om redusert bilbruk.

Adkomstforholdene vurderes som tilfredsstillende og sammenlignbare med naboeiendommer. Når det gjelder opparbeidelse av turvei til kjørevei, opplyses det at dette er omsøkt gjennom dispensasjon, mens eksisterende vei i nord kun skal oppgraderes uten utvidelse av hensyn til kulturminner.

Vurdering

Det søkes om

Det søkes om rammetillatelse for oppføring av tre boenheter med felles carport, samt framføring av nødvendig infrastruktur og etablering av turvei-parsell, jf. vedlagt situasjonsplan og tegninger, mottatt 31.03.26.

Tiltakets forhold til plan

Tiltaksområdet er avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, planID 913, med hensynssone H570, kulturmiljø.

Tiltaksområdet er avsatt til boliger i reguleringsplanen for Lillebæk, planID 399, felt C2.

I gjeldende reguleringsplan, § 2, pkt. 1.1, er det stilt krav om at det blir utarbeidet bebyggelsesplan for alle delområdene innenfor planen, bortsett fra områdene C 2 og F. Det fremgår av pkt. 1.6 at for områdene C2 og F gjelder ikke bestemmelsene under pkt. 1.1. og 1.2, men tomtedelingsplan skal fremlegges ved byggemelding.

Reguleringsplanens § 2, pkt. 1.7, sier at tomtedelingsplan for område C2 skal omfatte videreføring av Fridtjof Nansens vei som gangveitrasé/tilknytning til det viste parkbeltet, mens det av § 5 pkt. 2 og 4 fremgår at tillatt bebygd areal (BYA) ikke skal overstige 20% av tomtens areal, samt at område C2 gis adkomst fra Fritjof Nansens vei.

Det i delegert sak nr. 507/15, datert 07.04.15, godkjent en tomtedelingsplan og deling av grunneiendom 208/97 i 4 boligtomter (sak 14/21648 Elements). I denne saken vises det til vendehammer mellom tomt 3 (208/1811) og 4 (208/1812), som også er adkomst til tomt 2 (208/1810). Det er i samme sak gitt aksept for at tomt 1 (208/1809) gis adkomst via gang/sykkelvei nord i området. Tomt 2, Fridtjof Nansens vei 16 A, 208/1810, er i delegert sak 838/17, datert 01.06.17, gitt adkomst via område avsatt til turvei, nord for omsøkte eiendom.

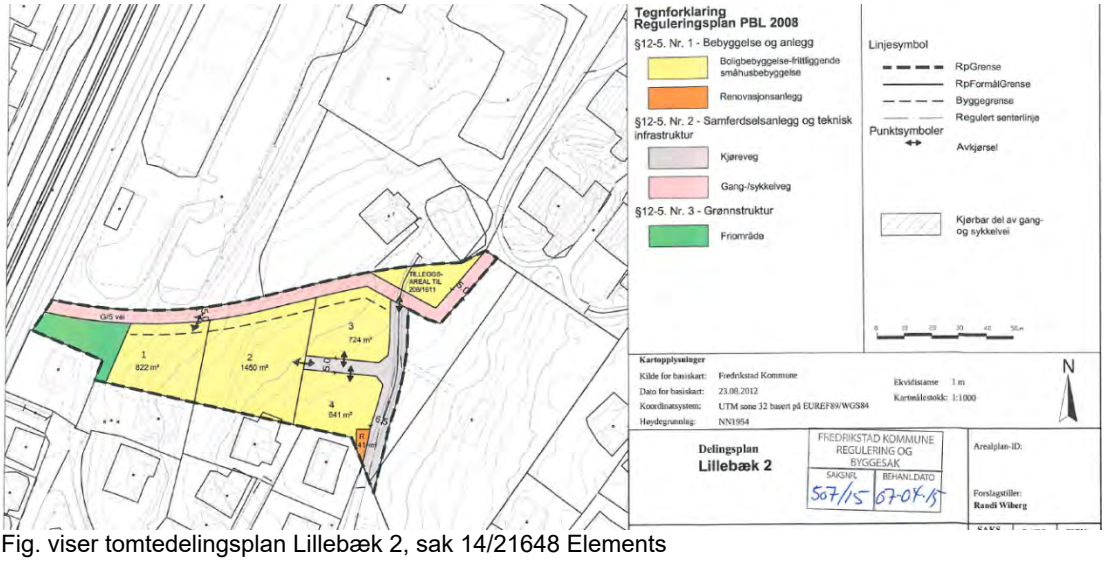


Fig. viser tomtedelingsplan Lillebæk 2, sak 14/21648 Elements

Tursti ligger inne som et juridisk bindende tema (streksymbol oooo) i gjeldende plan. I reguleringsplankartet er «adkomsten» nord for omsøkte eiendom, vist som «tursti» (som del av spesialområder - bolig, bevaringsverdig, område F. Her fremgår det av

reguleringsbestemmelser § 8 at markert turveg skal opparbeides og holdes åpen for alminnelig ferdsel).

I delegert sak 507/15 (sak 14/21648 Elements) og i brev av 31.01.17 vises det til *gang/sykkelvei* nord i området. Dette området vises i gjeldende reguleringsplan som *turvei*.

Formål *turvei* benyttes som underformål – grønnstruktur, der hovedmålsetning med grønnstruktur er at den skal inngå i en struktur som skal være allment tilgjengelig, mens gang-/ og sykkelvei ligger innenfor formål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. En turveg er ment for ferdsel til fots, ev. med sykkel, rullestol, barnevogn mv., ikke som adkomstvei for bil.

Reguleringsavdelingen har, i etterkant av godkjent tomtedelingsplan (2015), signalisert at det *kan* aksepteres adkomst til tomt nr. 1 (omsøkte eiendom), via Fritjof Nansens vei og inn på turvei – fra øst.

Bygningsmyndighetene legger til grunn at reguleringsplanens krav om utarbeidelse av tomtedelingsplan, jf. § 2 punkt 1.6, er oppfylt. Det vises til at godkjent tomtedelingsplan gir hjemmel for adkomst til tomt 1 (omsøkte eiendom) via gang- og sykkelvei (tursti) nord i planområdet. En eventuell dispensasjonsbehandling hva gjelder adkomst fra nord, vil etter bygningsmyndighetenes vurdering kunne innebære en tilsidesettelse av rettsvirkningene av den allerede godkjente tomtedelingsplanen.

Mot vest er deler av arealet 208/97 avsatt til formål turvei i gjeldende reguleringsplan. De deler av eksisterende reguleringsplan som regulerer areal til kommunaltekniske anlegg, lekeplasser og andre grønne arealer, gjelder fullt ut, jf. kap. 1, pkt. 1.1 i gjeldende kommuneplan.

Det søkes om dispensasjon fra
- Utnyttelsesgrad: Reguleringsplanen tillater inntil 20 %-BYA. Det søkes om dispensasjon for en utnyttelsesgrad på 27,8 %-BYA.
- Formål park-/turveg for å tillate at turveien opparbeides kjørbar og kan fungere som kjøreadkomst til omsøkt carport.

<u>Dispensasjon</u>
Utgangspunktet og hovedregelen er at lov-, plan- og forskriftsbestemmelser skal følges. Etter plan- og bygningsloven § 19-2 har kommunen etter nærmere vurdering likevel anledning til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av nevnte lov.

Bestemmelsen oppstiller to vilkår, som begge må innfris for å kunne dispensere. Dersom begge vilkår innfris, skal det i tillegg foretas en helhetlig vurdering, hvor det avgjøres om dispensasjon skal gis. Dispensasjon er noe kommunen kan innvilge dersom vilkårene oppfylles, jf. bestemmelsens ordlyd.

For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å innvilge dispensasjon være klart større enn ulempene dispensasjonen vil medføre. Det er i utgangspunktet fordeler og ulemper for de allmenne interessene som skal avveies.

Det vil derfor i hovedsak være samfunnsmessige hensyn av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som har vekt når det er snakk om fordeler og ulemper. I en dispensasjonsvurdering er det ikke tilstrekkelig at situasjonen for de allmenne interessene ikke forverres. Det må også påvises en fordel av dispensasjonen, primært for allmenne

interesser. Personlige fordeler/forhold vil bare unntaksvis kunne tillegges vekt i en dispensasjonsvurdering.

Hensynet bak § 5 pkt. 2 - Grad av utnytting/Blir hensynene vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon?
Hensynet bak fastsettelsen av grad av utnytting er å sikre en kontrollert og balansert arealdisponering, hvor bebyggelsens volum og omfang står i et rimelig forhold til tomtens størrelse og omgivelsene for øvrig. Bestemmelsen skal bidra til å opprettholde gode bokvaliteter gjennom tilstrekkelig tilgang på lys, luft og uteoppholdsarealer, samt sikre at utbyggingen ikke medfører en uforholdsmessig belastning på teknisk infrastruktur eller bryter med områdets etablerte bebyggelsesstruktur. I tillegg er graden av utnytting et viktig virkemiddel for å ivareta hensynet til estetikk, landskapstilpasning og forutsigbarhet for berørte naboer og øvrige beboere i planområdet.

For den aktuelle reguleringsplanen fra 1996 legges det til grunn at utnyttelsesgraden ble fastsatt med sikte på å oppnå en åpen og villamessig bebyggelse, med god avstand mellom bygningene og tilstrekkelige private uteoppholdsarealer på den enkelte eiendom. Samtidig skulle planen sikre en helhetlig utvikling av området, hvor bebyggelsen fremstår som harmonisk og tilpasset terreng og eksisterende struktur. Selv om tillatt utnyttelsesgrad i dag fremstår som mer restriktiv enn det som er vanlig i nyere planer, må hensynet til planens forutberegnelighet og de forventninger den har skapt for eksisterende beboere tillegges vekt.

Ved vurderingen av om hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, har bygningsmyndighetene lagt betydelig vekt på de konkrete forholdene i saken. Det fremgår at planområdet i all hovedsak er ferdig utbygd, noe som begrenser rekkevidden av en eventuell presedensvirkning. Selv om det generelt bør utvises varsomhet med å åpne for dispensasjoner som kan undergrave planen, anses risikoen for en uheldig utvikling som begrenset i dette tilfellet.

Videre tillegges det vekt at den aktuelle eiendommen inngår i en tomtedeling godkjent i 2015, hvor det ble etablert 4 boligtomter etter planens vedtakstidspunkt. Den omsøkte eiendommen er blant de mindre av disse, og det fremstår som en naturlig og påregnelig konsekvens av delingen at tomten skal kunne bebygges på en hensiktsmessig måte. Det må i denne sammenheng legges til grunn at det foreligger en berettiget forventning om utnyttelse som gir rom for en funksjonell bolig med tilhørende nødvendige bygningsmasse, som f.eks. tilhørende carport.

Det er videre vurdert at eiendommen har tilfredsstillende uteoppholdsarealer, både på egen grunn og gjennom nærhet til offentlige rekreasjonsområder. Det omsøkte tiltaket er etter bygningsmyndighetenes vurdering godt tilpasset terreng og eksisterende bebyggelse i området, og fremstår ikke som dominerende eller skjemmende i omgivelsene.

Tiltaket vil heller ikke i vesentlig grad påvirke naboenes interesser knyttet til lysforhold, luft eller bruk av egne utearealer. De kvaliteter reguleringsplanen søker å ivareta, herunder en helhetlig bebyggelsesstruktur og gode bomiljøkvaliteter, anses dermed i det vesentlige opprettholdt.

Avviket fra regulert utnyttelsesgrad, fra 20 % til 28 %, vurderes samlet sett som moderat. Etter en konkret helhetsvurdering, finner bygningsmyndighetene at de hensyn bestemmelsen om grad av utnytting skal ivareta, ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon i denne saken.

Er fordelene klart større enn ulempene – Grad av utnytting?
Ved vurderingen av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, skal det foretas en konkret og helhetlig interesseavveining.

I denne saken legger bygningsmyndighetene avgjørende vekt på at dispensasjonen muliggjør en hensiktsmessig utnyttelse av fradelt boligtomt. Eiendommen inngår i en tomtedeling godkjent i 2015, og det må legges til grunn at det foreligger en berettiget forventning om at tomten skal kunne bebygges på en funksjonell måte.

Uten dispensasjon vil utnyttelsesgraden i større grad legge begrensninger som kan gjøre det vanskelig å oppnå en tilfredsstillende og tidsmessig bolig med nødvendige tilleggsfunksjoner, herunder carport.

Det tillegges videre betydning at avviket fra regulert utnyttelsesgrad er relativt moderat, fra 20 % til 28 %, og at dette ikke medfører vesentlige negative konsekvenser for omgivelsene.

Tiltaket er vurdert å være godt tilpasset både terreng og eksisterende bebyggelse, og det er ikke påvist at det vil ha nevneverdig innvirkning på naboenes lys-, luft- eller utsiktsforhold.

Uteoppholdsarealene på eiendommen anses som tilfredsstillende, og eiendommens nærhet til offentlige rekreasjonsområder bidrar ytterligere til å opprettholde gode bokvaliteter.

Når det gjelder de mulige ulempene, knytter disse seg i hovedsak til hensynet til planens forutberegnelighet og risikoen for presedens. Bygningsmyndighetene er bevisst at dispensasjoner i stedet for planendringer kan bidra til å svekke planens styringskraft over tid. I denne saken vurderes det imidlertid som lite sannsynlig at dispensasjonen vil få omfattende presedensvirkninger, ettersom planområdet i all hovedsak er ferdig utbygd og det er begrenset potensial for tilsvarende saker. Ulempene knyttet til økt utnyttelsesgrad vurderes derfor som små og avgrensede.

Etter en samlet vurdering, finner bygningsmyndighetene at fordelene ved å tillate en mer fleksibel og hensiktsmessig utnyttelse av eiendommen, samt å legge til rette for en funksjonell boligløsning i tråd med dagens behov, klart overstiger de begrensede ulempene dispensasjonen medfører.

Vilkåret i plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd anses således oppfylt.

Hensyn bak formålet turvei i gjeldende reguleringsplan/Blir hensynene bak formålet vesentlig tilsidesatt?
Hensynet bak arealformålet turvei (ofte regulert som gang- og sykkelvei eller turdrag) i en reguleringsplan er i hovedsak å sikre allmenn tilgjengelighet, trafikksikkerhet og sammenhengende grønnstruktur i området.

En turvei er typisk avsatt for å ivareta myke trafikanters behov, herunder gående og syklende, og skal bidra til trygg ferdsel adskilt fra biltrafikk. Samtidig skal formålet sikre tilgang til rekreasjon og friluftsliv, ved å etablere sammenhengende forbindelser mellom boligområder, naturområder mv. Turveier inngår ofte som en del av en overordnet grønnstruktur, der hensynet til trivsel, folkehelse og natur- og opplevelseskvaliteter står sentralt.

Videre er det et bærende hensyn at slike arealer skal være tilgjengelige for allmennheten, og ikke privatiseres eller tas i bruk til formål som begrenser denne tilgjengeligheten. Formålet innebærer derfor også å sikre at arealet ikke benyttes til tiltak som kan skape konflikter mellom ulike brukergrupper, redusere opplevelseskvaliteten eller svekke trafikksikkerheten for myke trafikanter.

Hensynet bak formålet turvei er å sikre et sammenhengende og trygt ferdselsnett for gående og syklende, ivareta allmennhetens tilgang til rekreasjonsområder og grønnstruktur, samt forhindre privatisering eller bruk som er til hinder for disse formålene.

Det legges til grunn at den aktuelle turveien opparbeides i tråd med reguleringsplanen og forblir offentlig tilgjengelig. Tiltaket innebærer ikke en privatisering av arealet, men en utvidelse av bruken til også å omfatte kjøring i et svært begrenset omfang. Kjøringen vil være knyttet til et fåtall boliger og vil etter bygningsmyndighetenes vurdering være av marginal karakter. Turvegen vil dermed fortsatt kunne fungere etter sin hovedhensikt som ferdselsåre for gående og syklende.

Det vises videre til at blandet trafikk er en etablert og akseptert situasjon i nærområdet, hvor de fleste gatene mangler fortau og har lav trafikkbelastning. Trafikantene er vant til å forholde seg til både gående, syklende og kjørende, og det legges til grunn at dette også vil gjelde for den aktuelle turvegen. På denne bakgrunn vurderes tiltaket ikke å medføre en vesentlig reduksjon i trafikksikkerheten eller fremkommeligheten for myke trafikanter.

Det tillegges også vekt at reguleringsplanen allerede åpner for tilsvarende kombinasjon av turveg og kjøreatkomst langs nordsiden av planområdet. Omsøkte løsning fremstår dermed som en videreføring av en planlagt og akseptert brukstype innenfor samme område, og ikke som et prinsipielt avvik fra planens intensjon.

Videre vurderes det som positivt at løsningen legger til rette for en felles og arealeffektiv parkeringsløsning plassert i den mest støyutsatte delen av tomten. Dette bidrar til å skjerme øvrige deler av eiendommen for trafikk og parkering, og understøtter gode bokvaliteter. Løsningen innebærer dermed en hensiktsmessig disponering av arealene uten at det går på bekostning av turvegfunksjonen.

Når det gjelder turvegens videreføring sydover, bemerkes det at denne delen i dag ikke er opparbeidet og berører privat grunn. Omsøkte tiltak er imidlertid ikke til hinder for en fremtidig etablering av en sammenhengende turveiforbindelse, men vil tvert imot kunne legge til rette for en slik utvikling gjennom opparbeidelse av aktuell eiendom.

På bakgrunn av ovennevnte, finner bygningsmyndighetene at turvegens funksjon som tilgjengelig ferdselsåre for allmennheten i hovedsak opprettholdes, og at tiltaket ikke i vesentlig grad svekker hensynene til tilgjengelighet, trafikksikkerhet eller rekreasjon.

Hensynene bak formålet turvei anses derfor ikke å bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon i denne saken.

Er fordelene klart større enn ulempene – Turvei?
Ved vurderingen av om fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd, må det foretas en konkret og helhetlig interesseavveining hvor både tiltakets nytte og de mulige negative konsekvensene vurderes.

Det omsøkte tiltaket legger til rette for en hensiktsmessig og arealeffektiv utnyttelse av eiendommen ved etablering av en felles carport på den delen av tomten som er mest utsatt for støy. Denne plasseringen fremstår som rasjonell og bidrar til å skjerme øvrige deler av eiendommen for trafikk og parkering, noe som igjen gir bedre kvalitet på uteoppholdsarealene. Dispensasjonen muliggjør dermed en løsning som totalt sett styrker bokvaliteten på eiendommen, samtidig som den gir en funksjonell og fremtidsrettet parkeringsløsning.

Videre er det av betydning at turveiparsellen opparbeides i tråd med reguleringsplanen og forblir tilgjengelig for allmennheten. Den utvidede bruken til også å omfatte kjøring vurderes

som svært begrenset, både i omfang og intensitet, og vil i hovedsak være knyttet til et fåtall kjøretøy med ærend til de aktuelle eiendommene. Dette innebærer at tiltaket ikke i vesentlig grad reduserer turvegens funksjon for gående og syklende. Tvert imot vil opparbeidelsen kunne bidra til å forbedre fremkommeligheten og standarden på traséen, noe som representerer en fordel også for øvrige brukere.

Det tillegges også vekt at blandet trafikk er vanlig i nærområdet, og at trafikkbelastningen generelt er lav. Risikoen for uheldige konsekvenser for trafikksikkerheten vurderes derfor som begrenset. I tillegg åpner reguleringsplanen for tilsvarende kombinasjonsløsninger andre steder i området, noe som tilsier at den omsøkte bruken ikke bryter med de overordnede føringene for arealdisponeringen.

Når det gjelder ulempene, knytter disse seg i hovedsak til at turvei også benyttes til kjøring, noe som prinsipielt kan innebære en viss svekkelse av formålet. Etter en konkret vurdering anses imidlertid denne ulempen som begrenset, både fordi trafikken vil være minimal og fordi tiltaket ikke er til hinder for turvegens tilgjengelighet eller fremtidige sammenkoblinger. Det er heller ikke sannsynlig at tiltaket vil medføre vesentlige presedensvirkninger, sett hen til områdets utbyggingsgrad og de spesifikke forholdene i saken.

Etter en samlet vurdering finner bygningsmyndighetene at fordelene ved tiltaket, herunder en bedre arealutnyttelse, en funksjonell parkeringsløsning, opprettholdte bokvaliteter og forbedret opparbeidelse av turvegen, klart overstiger de begrensede ulempene knyttet til en marginal økning i bruk til kjøring. Vilkåret om at fordelene må være klart større enn ulempene anses dermed oppfylt.

Lovens formålsbestemmelse § 1-1
Ved vurderingen av dispensasjon skal det også tas hensyn til om tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslovens formålsbestemmelse, jf. plan- og bygningsloven § 1-1. Bestemmelsen fremhever blant annet hensynet til bærekraftig utvikling, samordning av arealbruk, gode bomiljøer, estetisk utforming og sikre at tiltak fremmer hensynet til helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Det omsøkte tiltaket, med en noe høyere utnyttelsesgrad enn regulert, vurderes å være i tråd med disse overordnede hensynene. Tiltaket legger til rette for en hensiktsmessig utnyttelse av en etablert boligtomt innenfor et allerede utbygd område, noe som er i samsvar med prinsippet om effektiv arealutnyttelse og begrensning av unødig arealforbruk. Videre er tiltaket utformet og plassert slik at det fremstår som godt tilpasset eksisterende bebyggelse og terreng, og hensynet til estetikk og landskap anses ivaretatt.

Når det gjelder bokvalitet, vurderes tiltaket å bidra til å opprettholde gode bomiljøer ved at eiendommen fortsatt har tilstrekkelige uteoppholdsarealer, og at det ikke medfører vesentlige negative konsekvenser for naboenes lys-, luft- eller støyforhold. Tiltaket anses heller ikke å medføre økt risiko eller ulempe knyttet til helse, miljø eller sikkerhet.

Tilgjengelighetshensyn anses også ivaretatt gjennom etablering av hensiktsmessig adkomst og funksjonelle løsninger som gjør eiendommen bedre egnet for alminnelig bruk.

Etter en samlet vurdering finner bygningsmyndighetene at tiltaket ikke er i strid med, men snarere ligger innenfor rammen av de hensyn som plan- og bygningslovens formålsbestemmelse skal ivareta. Dette taler for at dispensasjon kan gis.

<u>Vei og adkomst</u>
Bygningsmyndighetene legger til grunn at reguleringsplanens krav om utarbeidelse av tomtedelingsplan, jf. § 2 punkt 1.6, er oppfylt. Det vises til at godkjent tomtedelingsplan gir

hjemmel for adkomst til tomt 1 (omsøkte eiendom) via gang- og sykkelvei (tursti) nord i planområdet.

Vann og avløp
Eiendommen tilknyttes offentlig vann- og avløp. Takvann/overvann føres til terreng.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger
Det er etablert godt uteoppholdsareal på eiendommen. Boligen plasseres solrikt til. Nærområdet byr på gode muligheter for rekreasjon og uteopphold. I nærhet av området finnes turveier/lysløyper og skogsområder.

Det fremgår av gjeldende reguleringsplan at familieboliger over 80 m² skal ha 2 plasser pr. bolig. Her sier gjeldende kommuneplan min. 0,5 p-plass pr. boenhet og maks 1,2 p-plass pr. boenhet. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som er vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanen, og dersom ikke annet er bestemt i plan. Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre reguleringsplaner, med noen unntak. I dette tilfellet går kommuneplanen foran reguleringsplanen hva gjelder antall p-plasser.

Kravet til parkering dekkes opp av parkering i carport, og det er avsatt tilstrekkelig plass til manøvrering på egen grunn.

Beliggenhet og høydeplassering
Eiendommen ligger øst for Fv. 109, Rolvsøyveien.

Visuell utforming
Etter bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 29-1 skal alle tiltak prosjekteres og utføres slik at de får en god arkitektonisk utforming. Begrepet arkitektonisk utforming anvendes som et samlebegrep for integrering av visuelle- og funksjonelle kvaliteter, dvs. god brukbarhet, mulighet for utsikt, dagslys mv. i utformingen av det enkelte tiltak og uteareal.

Etter plan- og bygningslovens § 29-2 skal alle tiltak prosjekteres og utføres slik at gode visuelle kvaliteter oppnås. Med dette menes at bygningen gjennom sin form gir uttrykk for sin funksjon og at andre visuelle kvaliteter skal være ivaretatt i prosjektering og utførelse, som samspill mellom volum og høyde, fasadeuttrykk, riktige forhold mellom byggverkets enkelte deler og helheten, tiltakets tilpasning til landskapet og omgivelsene (tiltakets fjernvirkning), tiltakets tilpasning til terrenget (om tiltaket føyer seg etter mindre variasjoner i terrenget) og i forhold til omgivelsene.

Dette medfører at vurderingen i forhold til omsøkte tiltak også skal gjøres i lys av både omkringliggende bygningsmiljø og naturmiljø. Byggeskikken i området, så vel som landskapsbildet, vil derfor kunne være faktorer i skjønnsutøvelsen.

Området består av uensartet bebyggelse med ulike høyder, takformer- og vinkler. Omsøkte tiltak vil derfor ikke skille seg særlig ut i forhold til omkringliggende bebyggelse.

Omsøkte tiltak er gitt en tilstrekkelig god arkitektonisk utforming og visuelle kvaliteter, i forhold til omkringliggende bebyggelse og omgivelser, jfr. plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2 og kap. 7.1 bokstav d) i gjeldende kommuneplan som sier at *«Stedskarakter i eksisterende småhusområder skal opprettholdes. Ny bebyggelse og nye tomter skal følge områdets bebyggelses- og tomtestruktur (...).»*

Forholdet til utvalgte naturtyper
Ifølge tilgjengelige data finnes det ikke registreringer av truede arter, utvalgte naturtyper eller andre forhold som berøres av prinsippene i naturmangfoldloven innenfor

dette området.

I og med at naturmangfoldet i liten grad berøres av tiltaket og det ikke kan påvises at tiltaket vil ha noen negativ påvirkning på verdifull natur, legger bygningsmyndigheten til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter prinsippene i naturmangfoldloven § 8-12.

Sikkerhet for fare
Boligen skal ikke plasseres i område med fare for flom, skred eller andre natur- og miljøforhold.

Bygningsmyndighetenes kommentarer til merknader
Bygningsmyndighetene har vurdert innkomne merknader fra naboer, samt tiltakshavers kommentarer til disse.

Når det gjelder hensynssone for kulturmiljø, påpeker naboene at tiltaket kan forringe kulturmiljøet gjennom økt bruk, veiutbedring og utbygging. Tiltakshaver anfører at prosjektet er i tråd med regulert arealformål, og at hensyn til kulturmiljø er ivaretatt.

Bygningsmyndighetene legger til grunn at tiltaket ikke berører selve hensynssonen direkte, men vurderer at også indirekte virkninger må tillegges vekt. Det må derfor foretas en samlet vurdering av om tiltaket er i samsvar med bevaringshensynet i planverket.

Når det gjelder utnyttelsesgrad, viser naboene til at omsøkt grad vesentlig overstiger reguleringsplanens bestemmelse, og til tidligere vurderinger om at området i hovedsak er ferdig utbygd. Tiltakshaver mener den omsøkte utnyttelsen er i tråd med utviklingen i nærområdet. Bygningsmyndighetene legger til grunn at tiltaket forutsetter dispensasjon, og vurderer dette etter plan- og bygningslovens vilkår, herunder hensynet bak bestemmelsene og presedensvirkninger.

Spørsmålet om inkludering av tilleggstomt er også vurdert. Tiltakshaver har dokumentert at arealet er regulert til boligformål. Bygningsmyndighetene legger dette til grunn i sin vurdering.

Når det gjelder parkeringsdekning, mener naboene at løsningen er utilstrekkelig. Tiltakshaver viser til gjeldende føringer og sentral beliggenhet. Bygningsmyndighetene vurderer parkeringsløsningen opp mot gjeldende krav og retningslinjer i gjeldende planer for området.

Adkomstforholdene er også kommentert av naboene, særlig med hensyn til fremkommelighet og bruk av turvei. Tiltakshaver viser til regulert adkomst og at nødvendige tiltak er omsøkt. Bygningsmyndighetene legger til grunn at adkomst er regulert/vist i tomtedelingsplan, men vurderer samtidig om løsningene er tilstrekkelig dimensjonert og forsvarlige, samt om tiltak på turvei krever og kan gis dispensasjon.

Samlet sett inngår både naboenes merknader og tiltakshavers redegjørelse i grunnlaget for bygningsmyndighetenes videre vurdering av saken.

Bygningsmyndighetene har vurdert naboenes merknader og tiltakshavers redegjørelse opp mot gjeldende planer og vilkårene for dispensasjon i plan- og bygningsloven § 19-2.

Hensynet bak bestemmelsen i gjeldende reguleringsplan hva gjelder grad av utnytting vurderes å ikke bli vesentlig tilsidesatt. Det er lagt vekt på at omsøkt utnyttelsesgrad ligger innenfor det som fremstår som vanlig i nærområdet, og at tiltaket er tilpasset omkringliggende bebyggelse i volum og skala. Fordelene ved å tillate tiltaket vurderes samlet sett å være større enn ulempene. Vilkårene for dispensasjon anses dermed oppfylt.

For opparbeidelse av turvei til kjørbar adkomst, er det søkt om dispensasjon fra regulert formål park-/turveg. Bygningsmyndighetene legger til grunn at tiltaket gir en hensiktsmessig og nødvendig adkomst til eiendommen. Det er videre vektlagt at tiltaket begrenses i omfang, og at det tas hensyn til omkringliggende kulturmiljø. Etter en samlet vurdering anses heller ikke hensynet bak arealformålet å bli vesentlig tilsidesatt.

På denne bakgrunn finner bygningsmyndighetene at vilkårene for dispensasjon er oppfylt både for utnyttelsesgrad og for bruk av regulert turvei som kjøreareal.

Andre forhold
Støy
Det skal, i henhold til gjeldende regulering § 2 pkt. 1.4, fremlegges utomhusplan, samt at det skal fremlegges støyberegninger og redegjørelse for nødvendige støytiltak, jf. § 2, pkt. 1.9 i gjeldende plan. Det foreligger utomhusplan, datert 16.03.26, samt at det er utarbeidet en støyrapport, jf. vedlegg, som dokumenterer at tilfredsstillende støynivå ivaretas i bebyggelsen og på uteoppholdsareal.

Oppsummering og konklusjon
Omsøkte tiltak anses å inneha gode visuelle kvaliteter både i seg selv og forhold til dets funksjon og dets bygde og naturgitte omgivelser, og gir et helhetlig inntrykk som glir harmonisk inn i omkringliggende boligbebyggelse. Omsøkte tiltak vil derfor ikke medføre en vesentlig endring av områdets karakter. Boligene vil ikke begrense mulighet for lys, luft og lekeareal for nærliggende eiendommer. En helhetlig bebyggelsesstruktur og gode uteoppholdsarealer anses opprettholdt.

Bygningsmyndighetene finner, etter en omfattende vurdering, også sett hen til søknad om dispensasjon, at det ligger til rette for å dispensere for oppføring av tremannsbolig med carport, samt fremføring av nødvendig infrastruktur og etablering av turvei-parsell, som omsøkt.

Hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra blir ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene synes klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. vurderingstemaet i plan- og bygningslovens § 19-2.

Vedtak

- I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra utnyttelsesgrad, § 5, pkt. 2, samt formål park-/turveg i reguleringsplanen for Lillebæk, planID 399, felt C2.

- Din søknad om oppføring av tremannsbolig med carport, samt fremføring av nødvendig infrastruktur og etablering av turvei-parsell, godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

Følgende tegninger legges til grunn for godkjenningen:

6 Situasjonsplan med byggegrenser
7 Situasjonsplan
10 Utomhusplan
11 Fasader
12 Snitt og arealer
14 Plantegninger

Krav til den videre prosessen
Krav til søknad om igangsettingstillatelse

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

- Relevante ansvarserklæringer.
- Oppdatert gjennomføringsplan.

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

- Oppdatert gjennomføringsplan.
- Innmålingsrapport for VA-anlegg.

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

Gebyr
Faktura for byggesaksgebyret vil bli ettersendt til tiltakshaver i henhold til kommunens *Avgifter og egenbetalinger 2026.* Gebyr beregnes slik:

	Sats	Antall	Beløp
Registreringspliktige tiltak - per bruksenhet - § 3-11-1 (26)	1830,00	3	5490,00
Bolig og fritidsbebyggelse - første boenhet - § 3-9-1a (26)	26080,00	1	26080,00
Bolig og fritidsbebyggelse - per boenhet 2 - 4 - § 3-9-1b (26)	6520,00	2	13040,00
Mindre dispensasjoner fra reguleringsplan/kommuneplan - § 3-10-1b (26)	11800,00	1	11800,00

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

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

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Nina Slavica Bazler
avdelingsingeniør

Margrethe Nødtveidt
overingeniør

Kopi til eksterne mottakere:

KONSEPT EIENDOMSUTVIKLING AS	Ludvig Normann Hansen	Statsminister Torps vei 1A	1738	BORGENHAUGEN
Guro Holte		Wergelands Vei 2 B	1605	Fredrikstad
Hans Petter Thøgersen		Wergelands Vei 2 B	1605	Fredrikstad
Mona Lisa Ness		Wergelands Vei 2 B	1605	Fredrikstad

Guro Holte
Hans-P. Thøgersen & Mona Lisa Ness
Sameiet Wergelandsvei 2b

Fr.stad 29.05.2026

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Byggesak og geomatikk

KLAGE PÅ DISPENSASJON OG RAMMETILLATELSE FR.NANSENS VEI 16B

Viser til vedtak av 11. mai 2026, byggesaksnummer 2026/80591 som gir dispensasjon og rammetillatelse til oppføring av tremannsbolig i rekke i Fridtjof Nansens 16 B.

Vi vil klage på vedtaket med følgende to hoved-årsaker:

1. ***Det foreligger ikke uttalelse fra byantikvar i saken.***
2. ***Tiltaket overstiger utnyttelsesgrad på 20% og går imot områdets intensjon.***

1. UTTALELSE BYANTIKVAR

I vår nabomerknad av 10.04.26 hadde vi innsigelser vedrørende kulturmiljøet i henhold til reguleringsplanen. Saksbehandler har den 23.04.26 sendt en anmodning om uttalelse til byantikvaren rundt tiltaket. Notat av 24.04.26 har i «innsyn byggesaker» overskrift: «Notat fra møte Byantikvar 23.04.26». Dette er et notat fra saksbehandler til seg selv, og virker ufullstendig. Hva byantikvaren mener om tiltaket fremkommer ikke for offentligheten på klagetidspunktet. En vurdering ser heller ikke ut til å ha funnet sted før vedtak ble gjort i saken. Det omtalte dokument er vedlagt. Vi mener dette er mangelfull saksbehandling. ***Vi ber om at byantikvarens uttalelse legges fram, og at saken behandles på nytt.***

2. TOMTENS UTNYTTELSESGRAD

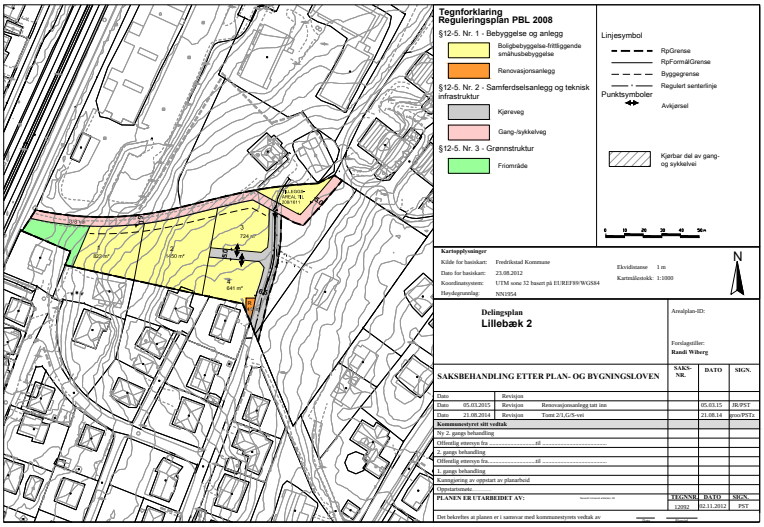
Tiltaket har en utnyttelsesgrad av tomten på 28%. Saksbehandler Margrethe Nødtveidt innvilger dispensasjon fra kravet og skriver at: «utnyttelsesgraden er relativt moderat».
Vi mener tre forhold i saken gjør at saken bør vurderes på nytt:

2.1 Kollegaers uttalelse

Planutvalgets intensjon virker å være at tiltak ikke skal overstige utnyttelsesgraden på 20%. Dette har to kollegaer av Nødtveidt uttalt i en innledende fase av saken.

> **** 12. august 2025***. Utbygger har henvendt seg til kommunen. Saksbehandler nr. 1: Magne Danielsen skriver at: «*Bygningsmyndighetene er skeptiske til forslaget om tre boenheter på eiendommen*».
>
> * **6. oktober 2025.** I referat fra forhåndskonferanse skriver saksbehandler nr. 2: Thomas Ruyter: «*3-mannsboligen i rekke synes stor og lite tilpasset eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktu*r».

2.2 Områdets opprinnelige intensjon



Dette er tomtedelingsplanen av 07.04.15 som foreligger i saks-vedtaket. Det gule feltet er avsatt til «Boligbebyggelse-frittliggende småhus-bebyggelse».

Vi mener en tremannsbolig i rekke strider med denne opprinnelige intensjonen om småhusbebyggelse.

Dersom man går tilbake til en tidligere versjon av tomtedelingsplan fra 1993 vises intensjonens plan. På den aktuelle tomten(x) er det tydelig tegnet inn en enebolig.

Vi legger til grunn at de to tidligere saksbehandlerne har gjort sine vurderinger med utgangspunkt i disse fastplaget planene. Det er vanskelig å se hvordan saksbehandler nr. 3 i det endelige vedtaket velger å se bort fra dette. Vi mener det må gjøres en ny vurdering med denne tomtedelingsplanen til grunn!

2.3 Spørsmål om habilitet?

I den første henvendelsen til kommunen i august, og ved forhåndskonferansen i oktober går kommunikasjonen mellom Fredrikstad kommune og HMT Prosjekt As ved Tobias Eriksson. Så vidt oss bekjent er det ikke grunn til å stille noen habilitetsspørsmål rundt denne kontakten.

Rammesøknad til kommunen av 27.03.26 er sendt fra Griff Arkitektur AS ved Kjersti Grotle. Hun har tidligere arbeidet ved kommunens planavdeling og vært kollega med dagens saksbehandler Nødtveidt. Hun går imot sine to tidligere kollegaer og innvilger dispensasjon. Ut fra sakens totale historikk mener vi det er på sin plass å reise spørsmål om habilitet i saken.

3. BEFARING

I vår tidligere nabomerknad har vi stilt spørsmål rundt adkomst til tomten for tre boenheter, renholds-kjøretøy og utrykning. Vi opplever at disse innsigelsene blir avfeid og stiller spørsmål om bevilgende myndigheter fysisk har vært på stedet i forbindelse med saksbehandlingen? Gjennom henvendelser fra utbygger har vi også fått flere henvendelser om tilgang via vår tomt. Vi håper ikke en slik tilgang er lagt til grunn for hele byggeprosjektet.

Avslutningsvis håper vi at våre innsigelser blir tatt til vurdering. Vi mener det er viktige prinsipielle spørsmål som er tilsidesatt i under den administrative behandlingen.
I lys av dette mener vi det vil være ryddig at Planutvalget får saken til endelig behandling.

Med hilsen
Guro Holte
Hans-P. Thøgersen & Mona Lisa Ness
Sameiet Wergelandsvei 2b

Fredrikstad kommune, byggesak
postmottak@fredrikstad.kommune.no

Deres referanse:	Vår referanse:	Dato:
2026/80591-MARN	333720	04.06.2026

Kommentarer til innkommet klage på vedtak i delegert sak 620/26
Oppføring av tre boenheter med felles carport- Fridtjof Nansens vei 16 B, 208/1809

Vi viser til oversendt klage fra nabo i Wergelands vei 2 C v/ Guro Holte, Hans-P. Thøgersen og Mona Lisa Ness, mottatt her 29.05.2026. Her følger våre kommentarer;

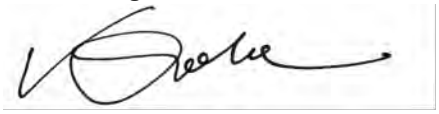
Punkt 1: Det fremholdes at det ikke foreligger uttalelse fra byantikvaren i saken. Det fremgår imidlertid av godkjenningsvedtaket at saken er drøftet med byantikvar, som etterlyste illustrasjoner av tiltaket sett i forhold til omgivelsene. Slike illustrasjoner var allerede vedlagt søknaden. Slik vi forstår redegjørelsen i kommunens godkjenningsvedtak vurderte byantikvaren etter å ha sett disse at omsøkte tiltak kan aksepteres.

Punkt 2: Det klages på godkjent utnyttelsesgrad. Klager sendte merknader til nabovarsel vedrørende omsøkt utnyttelsesgrad. Utnyttelsesgrad er grundig redegjort for i søknaden og nabos merknad er vurdert både i søknaden og i kommunens godkjenningsvedtak.

Punkt 3: Det klages på omsøkt atkomstvei nord for tomta. Klager sendte også merknad om atkomsten ifbm. nabovarsel. Reguleringsplanen fastsetter imidlertid at eiendommen skal ha atkomst fra denne veien. Det er redegjort for atkomsten i søknaden og den er vurdert i kommunens godkjenningsvedtak.

Vi kan ikke se at klagen inneholder nye momenter som ikke allerede er vurdert i saken.

Med vennlig hilsen



Kjersti Grotle
ansvarlig søker | Griff Arkitektur AS
+47 979 50 828
Stadion 21 | 1671 Kråkerøy | Norway

Fra: Førre Tormod Hundsnes[tomfor@fredrikstad.kommune.no]
Mottatt: 15.06.2026 11:40:14
Til: Nordberg Elfi Iselin Trømborg[elftro@fredrikstad.kommune.no]
Kopi: Kristiansen Emma Linnea Sommer[emmkri@fredrikstad.kommune.no]; Nødtveidt Margrethe[marn@fredrikstad.kommune.no]; Auganes Anna[aaug@fredrikstad.kommune.no];
Tittel: SV: 2026/80591-12 - Klage på dispensasjon og rammetillatelse - Fridtjof Nansens vei 16 B

Vurdering av tremannsbolig i Fridtjof Nansens vei 16b

Byantikvaren avholder ukentlige møter der aktuelle saker gjennomgås. Forumet består av byantikvar, i tillegg til øvrige ansatte ved Areal og samfunn og Byggesak med kompetanse innen kultur- og bygningsvern. Saksbehandlere i aktuelle saker kalles inn, og sakene diskuteres i plenum.

Byantikvaren bekrefter at saksbehandler i eget notat har gjengitt byantikvarens synspunkter riktig:

23.04.26

> «…
> *3-mannsboligen i rekke synes stor, og spørsmålet vil være om omsøkte tiltak er tilstrekkelig tilpasset eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur. Er tomten/området bedre egnet for en mer beskjeden enebolig eller tomannsbolig fremfor viste 3-mannsbolig?*
>
> *Det bør utarbeides en illustrasjon som viser helheten ift. eksisterende boliger på omkringliggende eiendommer, og hvordan bygningene fremstår i forhold til hverandre.*»

Som referert, var Byantikvar-forumet noe i tvil om tiltaket var tilpasset området i utstrekning og størrelse. Etter nærmere vurdering, og med blikk på illustrasjonen som viser bygningene i sammenhengen, vurderte Byantikvaren tiltaket dithen at det var innenfor det som kan aksepteres. Omsøkte boliger har relevante referanser til epoken og karakteren *hensynssone kulturmiljø* i dette tilfellet søker å bevare. Byantikvaren anser omsøkt tiltak for godt tilpasset, særlig sett hen til øvrig utvikling og endringer i området.

Vennlig hilsen
Tormod H Førre

Konstituert byantikvar
Areal og samferdsel
Fredrikstad kommune
E-post: tomfor@fredrikstad.kommune.no
Tel: +4748896576

Vi gjør oppmerksom på at dette ikke er en privat e-postadresse. Både inngående og utgående e-post blir vurdert for ev. offentlig journalføring i kommunens sak-arkivsystem.
Denne e-posten (inkludert vedlegg) er kun beregnet for mottakerne. Hvis du har mottatt denne e-posten ved en feil, vennligst gi oss beskjed omgående via e-post eller telefon og slett denne meldingen fra systemet

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2026/81337
Dokumentnr.: 9
Løpenr.: 10932/2026
Klassering: 300/1228

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	08.10.2026	109/26

Badehustomta- Oppføring av boligbebyggelse

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Søknad om rammetillatelse for oppføring av 3 bolighus med totalt 25 boenheter godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter. Tegningsdokumentasjon mottatt 03.07.2026 og 30.09.2026 er lagt til grunn for godkjennelse av tiltaket.
2. Før byggetiltaket kan igangsettes må søknad om igangsettingstillatelse være innsendt og godkjent. Denne søknaden må, i den grad det er relevant for den enkelte søknad om igangsettingstillatelse, i tillegg til ansvarserklæringer og oppdatert gjennomføringsplan, vedlegges:
    - Dokumentasjon på godkjenning fra Teknisk forvaltning - Kommunalteknikk på de forhold som fremgår i uttalelsen fra Teknisk forvaltning – Kommunalteknikk
    - Dokumentasjon på at det er inngått avtale om kjøp av nødvendige arealer på eiendom 300/27
    - Komplett landskapsplan i henhold til punkt 2.1.1 i reguleringsbestemmelsene
    - Plan for anleggsperioden i henhold til punkt 2.1.3 i reguleringsbestemmelsene
    - Sprengningsplan i henhold til punkt 2.1.4 i reguleringsbestemmelsene
3. Før byggetiltaket kan tas i bruk må søknad om brukstillatelse eller ferdigattest være innsendt og godkjent. Denne søknaden må vedlegges:
    - Oppdatert gjennomføringsplan
    - Tinglysning om allmenn ferdsel i henhold til punkt 2.1.5 i reguleringsbestemmelsene
    - Bekreftelse på at utomhusarealer er opparbeidet i samsvar med godkjent landskapsplan, jf. reguleringsbestemmelsenes punkt 7.3
    - Bekreftelse på at tekniske anlegg er etablert i samsvar med godkjent teknisk plan, jf. reguleringsbestemmelsenes punkt 7.3
    - Sluttrapport for avfallsbehandlingen (før ferdigattest)

Sammendrag

Østavind Arkitekter søker, på vegne av Kniplefjellet Eiendom AS, om oppføring av 3 bolighus med totalt 25 boenheter.

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å godkjenne søknaden om oppføring av 3 bolighus med totalt 25 boenheter.

Vedlegg

1 Oversiktskart - Badehustomta
2 D01 SITUASJONSPLAN

3 D02 Landskapsplan
4 E05 SNITT
5 E06 FASADER MOT OMGIVELSENE
6 E07 FASADER BYGG A
7 E08 FASADER BYGG B
8 E09 FASADER BYGG C
9 E10 PERSPEKTIV FRA NORD
10 E11 PERSPEKTIV FRA ØST

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Øvrige dokumenter i sak 2026/19698

Saksopplysninger
Tiltaket
Tiltaket gjelder oppføring av nytt boligprosjekt med 25 nye boenheter:

Bygg	**Antall boenheter**
A	8
B	14
C	3
Totalt	25

Grad av utnytting er oppgitt til 64,3% BYA.

Se avsnitt «Ansvarlig søkers redegjørelse» nedenfor for nærmere beskrivelse av byggetiltaket.

Gjeldende plangrunnlag for det omsøkte byggetiltaket
Gjeldende plan er Detaljregulering for Badehusveien, gbnr. 300/1228 m.fl., plan-ID 3107, vedtatt 23.10.2025. Tiltaksområdet er avsatt til Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (B), Lekeplass (LP), Annett uteoppholdsareal (AU), Kjøreveg (V) samt Annen veggrunn-grøntareal (AV) og omfattes delvis av hensynssone for Bevaring kulturmiljø (H570).

Nabomerknader
Nabomerknad fra Abdelhalim Ahmad, Badehusveien 9A
Abdelhalim Ahmad forteller at han tidligere har fått avslag på å rive sin bolig og oppføre en ny bolig og at det er urimelig at det nå gis tillatelse til et prosjekt med over 20 boenheter. Det bes om en begrunnelse på dette. Videre vil tiltaket medføre stor trafikk og parkeringskaos. Tiltaket vil endre områdets karakter og redusere bokvaliteten for de som bor i nærområdet. Det er ikke en skole i nærheten og det er ut fra dette ikke er kapasitet til å ta imot mange nye boliger.

Nabomerknad fra Paul-Henrik Biong, Sverres gate 2B
Paul-Henrik Biong anfører at tiltaket er utformet med store sammenhengende og høye volumer som ikke harmoniserer med eksisterende bebyggelse. Adkomsten er plassert midt i en krapp sving i en bratt bakke og dette er ikke trafikksikker løsning. Det stilles videre spørsmål om hvordan parkeringen løses på egen eiendom.

Nabomerknad fra Marit Biong, Sverres gate 2B
Marit Biong ønsker å se hvordan nybygget påvirker solforholdene til sin eiendom. Det stilles videre spørsmål om hva som er planlagt i forhold til støy da det er mye trafikkstøy i området fra før. Tiltaket med så mange boliger vil gjøre dette enda verre både for de nye boligene og de eksisterende boligene. Det er vanskelig å parkere i nærområdet og det stilles spørsmål om hvordan parkeringen skal løses.

Nabomerknad fra Martine Andersen og Fredrik Hakelund Wilhelmsen, Berggata 4
Martine Andersen og Fredrik Hakelund Wilhelmsen understreker at eiendommen deres ligger tett på utbyggingen og at både deres bolig og flere nabohus har kulturhistorisk verdi. Merknaden er i hovedsak en anmodning om mer dokumentasjon og utredning knyttet til avstandskrav, brannsikkerhet, skyggevirkninger, risiko for byggeskader og dreneringsforhold, samt behovet for forhåndsdokumentasjon av sin eiendom.

De reagerer på at bebyggelsen planlegges plassert 3 meter fra tomtegrensen, mens hovedregelen er 4 meter. De uttrykker bekymring for økt risiko for brannspredning og vanskeligere slukkearbeid i et tettbygd trehusmiljø. De etterlyser en sol- og skyggeanalyse som viser hvordan de nye byggene vil påvirke lysforholdene på deres eiendom. De er bekymret for at sprenging, grunnarbeider og terrenginngrep kan føre til vibrasjoner, setninger eller andre skader på deres eldre bolig. De er også bekymret for at endrede terreng- og dreneringsforhold kan gi økt vannavrenning, fuktproblemer eller setningsskader. De ønsker at det gjennomføres en uavhengig tilstandsvurdering av eiendommen før byggestart slik at eventuelle byggeskader senere kan vurderes objektivt.

Merknader fra Teknisk forvaltning - Eiendom
Teknisk forvaltning eiendom påpeker at Fredrikstad kommune er hjemmelshaver til eiendom 300/27 og at kjøp av dette arealet foreløpig ikke er avklart. Det må derfor tas forbehold om at en slik avtale inngås før arealet kan disponeres.

Trafikkløsning er avklart i gjeldende reguleringsplan hvor kjøreatkomst skal skje fra Sverres gate. Avkjørselsløsningen må være i samsvar med dette. Avkjørsel må dokumenteres med tilstrekkelig frisikt. Det skal ikke være sikthindringer i frisiktsonen.

Uttalelse fra Teknisk forvaltning - Kommunalteknikk
Teknisk plan for VA-løsningene, overvannshåndteringen og samferdselsanlegget godkjennes av Teknisk forvaltning med forbehold om at godkjenningen kun gjelder som grunnlag for rammetillatelse. Godkjenningen gjelder ikke som grunnlag for igangsetting. De tekniske løsningene må detaljeres ytterligere i forbindelse med detaljprosjekteringen før det kan gis godkjenning som grunnlag for igangsetting.

Tilkobling i Sverres gate/Badehusveien må vurderes i forhold til eventuell økning av overvann mv. til det kommunale nettet. Avløpsstikkledninger for det omsøkte området planlegges med selvfall.

- VA- plan skal være i henhold til Fredrikstad kommunes VA-norm/Vannstandard og godkjennes før arbeid igangsettes. VA-anleggene skal detaljprosjekteres og forelegges kommunen for godkjenning før det kan gis igangsettingstillatelse
- Tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett skal avklares og godkjennes av kommunen i henhold til gjeldende regelverk og kommunale VA-norm/Vannstandard.
- Det skal dokumenteres at overvann og takvann håndteres på en tilfredsstillende måte, herunder tilstrekkelig fordrøyning og kontrollert påslipp til offentlig nett, slik at det ikke medfører økt belastning på eksisterende VA-system.

Kommunalteknikk har ingen innvendinger til at det gis rammetillatelse for tiltaket når det gjelder VA- forhold, forutsatt at ovennevnte forhold ivaretas og dokumenteres i videre prosjektering, og før igangsettingstillatelse kan gis.

Ansvarlig søkers redegjørelse
Det søkes om oppføring av tre nye leilighetsbygg med tilhørende utomhusanlegg. Byggene er i to og tre etasjer inkludert sokkeletasje og får saltak. Plassering, volumoppbygging og byggehøyder er i tråd med vedtatt reguleringsplan. Planlagt utbygging er organisert omkring et indre tun som åpner seg mot Sverres gate. Leilighetene får inngangsdører som henvender seg inn mot tunet, noe som gjør at den nye bebyggelsen ikke virker invaderende eller

privatiserende på de omkringliggende eiendommene. Tiltaket er sørvendt og vil få gode solforhold uten at den nye bebyggelsen i særlig grad kaster skygge på naboeiendommer.

Prosjektet er utformet med et moderne uttrykk som samtidig tar hensyn til områdets eksisterende bebyggelse gjennom fargevalg, materialbruk og skala. Bygningsmassen er delt opp i flere mindre volumer med varierende høyder som følger terrenget, noe som reduserer det visuelle inntrykket av størrelse og gjør anlegget mindre dominerende. Samtidig bidrar prosjektet til å skape en naturlig overgang mellom bebyggelsen nord og sør for eiendommen. Foreslått tiltak ivaretar hensynet til kulturmiljøet på Apenesfjellet på en god måte. Høydeplassering av byggene er planlagt slik at de møter det eksisterende terrenget på en best mulig måte, og slik at terrenginngrepene reduseres i størst mulig grad.

Kjøreadkomst mot Sverres gate får svært gode siktlinjer i begge retninger. Det er prosjektert 2 stk. biloppstillingsplasser dimensjonert for kjøretøy for bevegelseshemmede. Krav til sykkelparkering er ivaretatt. Den sentrumsnære beliggenheten gjør at nye beboere vil ha gangavstand til kollektiv- og servicetilbud.

Den nordre delen av eiendommen skal opprettholdes ubebygd, og skal opparbeides som allment tilgjengelig areal for lek/uteopphold som blir både skjermet og solrikt. Det er planlagt å beholde mest mulig av eksisterende trær og svaberg, og eksisterende snarveier opprettholdes og integreres i prosjektet.

Deler av tiltaket ligger utenfor dagens tomtegrenser. Tiltakshaver har kommet til enighet med kommunen om fradeling/arealoverføring av nødvendig tomteareal fra eiendom 300/27. Grensejustering vil gjennomføres før oppstart av byggearbeider.

Til nabomerknader

Bebyggelsen er planlagt i tråd med reguleringsplanen og er også redusert med en etasje på deler av bygg B. Tiltaket er utformet som tre volumer i to etasjer pluss sokkeletasje mot sør, og har dermed samme høyde som nærmeste naboer. Volumoppbyggingen er helt i tråd med dagens strøkskarakter og prosjektet er godt tilpasset omgivelsene mellom de to bygningstypologiene mot nord og sør, både med tanke på størrelse, farge og materialitet.

Forhold knyttet til trafikk og parkering er avklart i reguleringsplanen. Det er lagt føring fra kommunen om at det kun skal være 2 biloppstillingsplasser dimensjonert for kjøretøy for bevegelseshemmede på eiendommen og at det ikke skal etableres annen bilparkering. Tiltaket vil ikke medføre økte problemer med trafikkavvikling. Adkomsten er utformet i tråd med reguleringsplan og får veldig gode siktlinjer i begge retninger. Dette er ikke en trafikkfarlig løsning.

Forhold knyttet til antall boenheter og skole, er for omsøkte tiltak i tråd med reguleringsbestemmelser og er avklart i reguleringsplanen hvor disse forholdene er belyst og utredet.

Sol- og skyggeforhold er utredet og avklart i reguleringen, og i tillegg er deler av bygg B redusert med ca. en etasje sammenlignet med regulert høyde. Det forutsettes at det ikke blir mer støy fra disse boligene enn fra øvrige boliger i området. Det er utarbeidet et brannkonsept for tiltaket som ivaretar brannsikkerhet, både for det nye bygget og omgivelsene.

Tiltaket skal gjennomføres uten å påføre skade på omkringliggende bebyggelse. Omfang av sprenging vil begrenses så langt det lar seg gjøre. Vann, avløp og overvann prosjekteres slik at det ikke skal påføres vannbelastning, fuktproblemer eller setningsskader på omkringliggende bebyggelse. Entreprenør vil kontakte alle naboer og gjennomføre

tilstandsvurderinger av omkringliggende boliger før arbeidene igangsettes, samt plassere ut rystelsesmålere.

Ny bebyggelse er innenfor regulerte byggegrenser. Minste avstand fra veggliv til tomtegrense mot Berggata 4 (Martine Andersen og Fredrik Hakelund Wilhelmsen*)* er over 5 meter. Alle balkonger er plassert i henhold til reguleringsplanen som sier at terrrasser og balkonger tillates anlagt innenfor formålsgrensen. Minste avstand fra balkong til tomtegrense mot Berggata 4 er 3,1m, dvs. i henhold til reguleringsplanens krav.

Spørsmål knyttet til nabos (Abdelhalim Ahmad) tidligere byggesak anses som et spørsmål til kommunen og ikke til søker/tiltakshaver.

Konsekvenser for sosial bærekraft
Ikke relevant.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
Ikke relevant.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Ikke relevant.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdering
Visuelle kvaliteter
Byggetiltaket er i samsvar med vedtatt reguleringsplan både med hensyn på plassering, høyder og volumer og får utforming med god arkitektonisk kvalitet. Tiltaket er også tilstrekkelig tilpasset sine omgivelser.

Plassering
Kommunedirektøren forutsetter at byggetiltaket plasseres i henhold til tegningsdokumentasjonen som ble lagt til grunn for godkjenning av søknaden.

Byggegrunn
Kommunedirektøren legger til grunn at grunnforhold og rasfare på tomten er tilstrekkelig utredet, jf. innsendte rapport. Ansvarlige foretak må sørge for forskriftsmessig sikkerhet med hensyn på grunnforhold/skred i den kommende prosjekterings- og utførelsesfasen.

Kulturminner
Kommunedirektøren forutsetter at dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses, og fylkeskommunens kulturvernavdeling skal varsles, jf. reguleringsbestemmelsenes punkt 2.2.

Fjernvarme
Da byggetiltaket får oppvarmet bruksareal (BRA) under 1000kvm utløses ikke noe krav om fjernvarmetilknytning i dette tilfelle.

Vedrørende krav i reguleringsplanen
Kommunedirektøren forutsetter at følgende blir ivaretatt, jf. vedtatte reguleringsbestemmelser punkt 2.4, 3.2 og 3.3:

> Trær i område LP1 skal bevares. Deler av stammer etter store, felte trær skal i samråd med fagkyndig anbringes slik at de kan fungere som levested for insekter.

Det skal plasseres insekthoteller og fuglekasser i utomhusareal i planområdet. Insekthoteller og fuglekasser skal utformes og plasseres i samråd med fagkyndig.

Område LP1 skal nyttes til leke- og oppholdsareal. Området skal være felles for boligene i planområdet, og det skal være allment tilgjengelig. Bevaring av eksisterende trevegetasjon i området skal vektlegges.

Områder AU1 og AU2 skal være felles for boligene i planområdet, og de skal være allment tilgjengelige. AU1 skal opparbeides med gangsti som forbinder Sverres gate og LP1. AU2 skal opparbeides med gangsti som forbinder Badehusveien og LP1. Sidearealer i områder AU1 og AU2 skal beplantes slik at arealene fremstår som grøntområder.

Vedrørende nabomerknader

Trafikk og parkering er tilstrekkelig avklart i reguleringssaken. Det bemerkes i denne sammenheng at tiltaket kun blir tilført 2 parkeringsplasser, i henhold til krav i reguleringsplanen, slik at det blir lite trafikk via den nye avkjørselen. Avkjørselen i den svingete bakken tilsier også at bilenes fart vil være lav. Trafikksikkerheten er tilstrekkelig ivaretatt. I sentrum er ønsket utvikling for fremtiden at parkeringsplasser for biler reduseres og at transportbehov i større grad foregår til fots, med sykkel eller med kollektivtransport. Tiltaket skal etableres i sentrum hvor nye beboere har kort gangavstand til byene fasiliteter og kollektivtilbud, noe som tilsier redusert behov for bil med tilhørende parkering.

Solforhold er avklart i reguleringssaken. Tiltaket skal gjennomføres i en sydvendt skråning og med byggehøyder som medfører at omkringliggende boliger fortsatt vil ha tilstrekkelig gode solforhold.

Støy er avklart i reguleringssaken. Etter kommunedirektørens vurdering vil støysituasjonen i nærområdet i liten grad endres og ikke utover det som er påregnelig når en eiendom utvikles i henhold til gjeldende plangrunnlag.

Omsøkte tiltak ligger innenfor sentrumsområdet i kommuneplanen hvor det ikke er noe krav til skolekapasitet.

Når det gjelder brannsikkerhet forutsetter kommunedirektøren at ansvarlige foretak sørger for forskriftsmessig brannsikkerhet i den kommende prosjekterings- og utførelsesfasen. Videre legger kommunedirektøren til grunn at byggearbeidene utføres forskriftsmessig og at de ikke medfører skader på omkringliggende eiendommer. Det er positivt at utbyggersiden skal kontakte naboer og gjennomføre tilstandsvurderinger av omkringliggende boliger samt plasserer ut rystelsesmåler før byggearbeidene igangsettes.

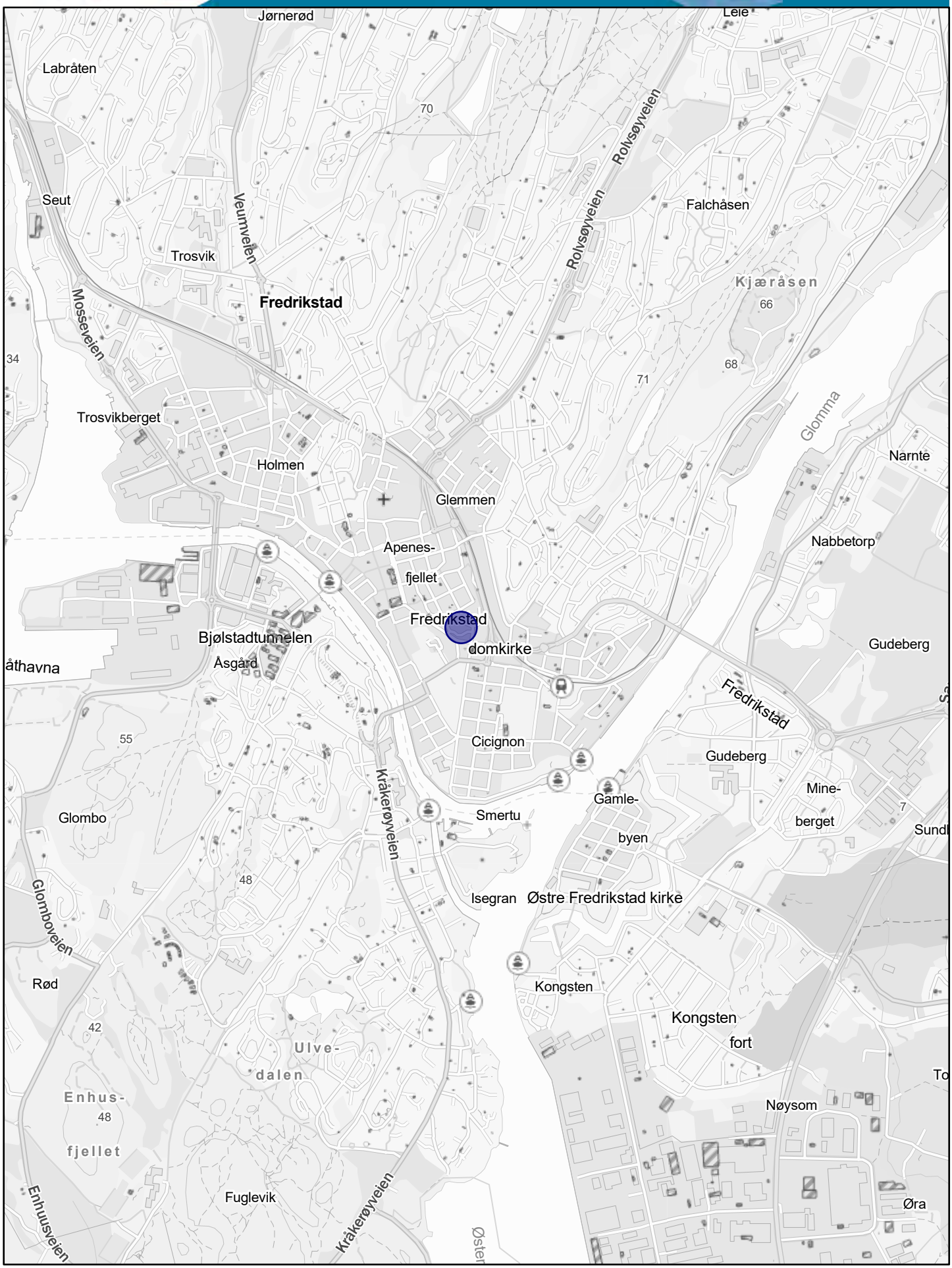
Når det gjelder nabomerknad fra Martine Andersen og Fredrik Hakelund Wilhelmsen i Berggata 4 vedrørende avstand til nabogrense, sier reguleringsbestemmelsenes punkt.3.1.1 at bebyggelsen skal plasseres innenfor bestemmelsesområder #1 - #7 på plankartet med unntak av terrasser og balkonger som tillates anlagt innenfor formålsgrensen. Dette er ivaretatt i innsendte søknadsdokumentasjon. Kommunedirektøren forutsetter at dette også blir ivaretatt i utførelsesfasen slik at det blir tatt tilstrekkelig hensyn til naboer.

Når det gjelder nabomerknad fra Abdelhalim Ahmad i Badehusveien 9A knyttet til hans ønskede byggetiltak, gjelder dette en eiendom som omfattes av et annet plangrunnlag. Kommunedirektøren kan ikke se at denne merknaden kan tillegges vekt. Omsøkte byggetiltak er i samsvar med gjeldende plangrunnlag.

Før øvrig viser kommunedirketøren til søkers redegjørelse ovenfor.

Konklusjon
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å godkjenne søknaden om oppføring av 3 bolighus med totalt 25 boenheter.

FREDRIKSTAD KOMMUNE



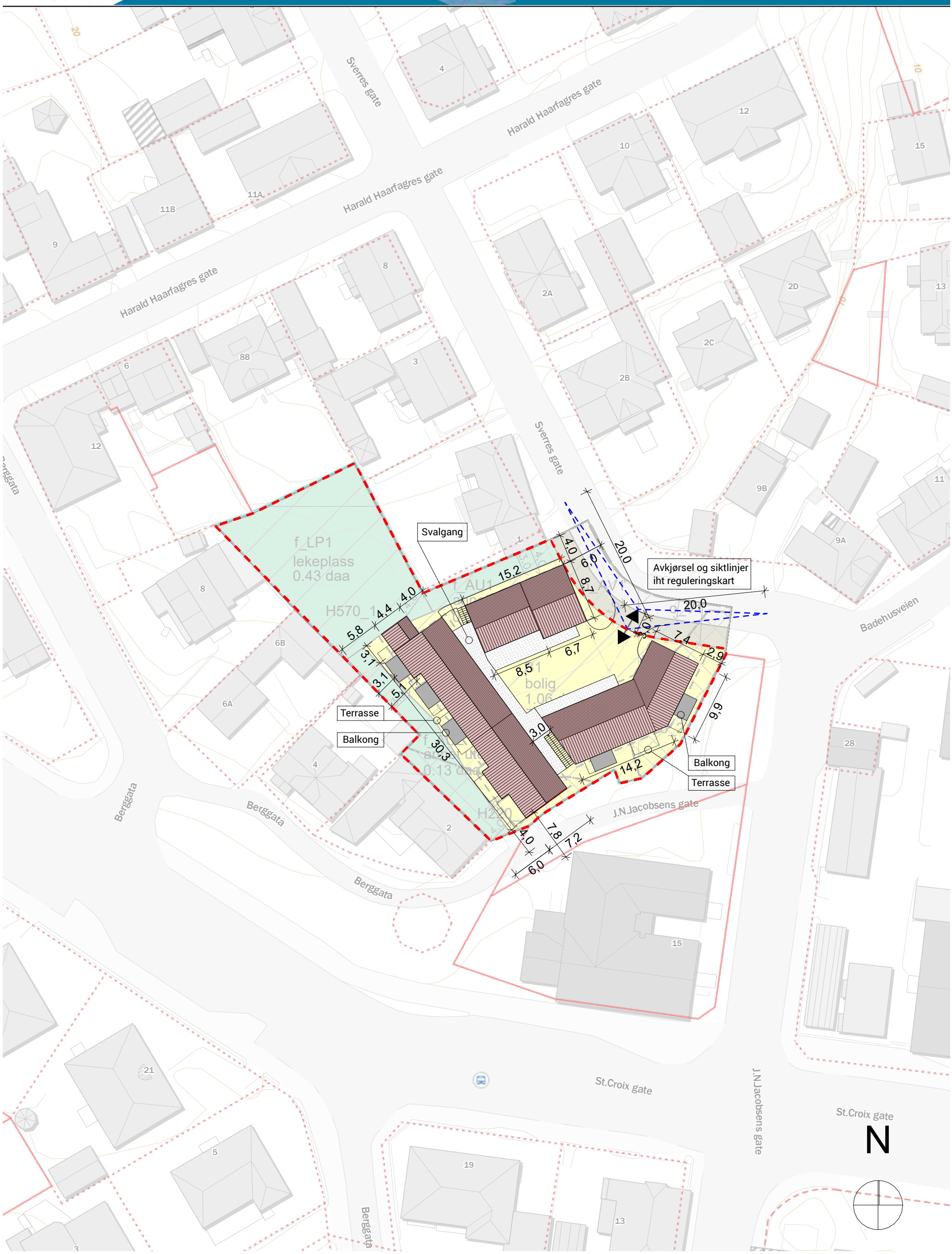
0 460 920 m

Målestokk 1:20 000

Dato 01.10.2026

Filplassering: /Users/kristianhansen/mnt/Arkiv/PROSJEKTER/126/126018 Badehustomta Leiligheter/Tegninger/Original/126018 Badehustomta v13_Illustrasjon.pln

FREDRIKSTAD KOMMUNE



OSTAVIND ARKITEKTER

PROSJEKT	TEGNINGSNAVN	TEGN.NR.	REV.	SIGN
BADEHUSTOMTA	**SITUASJONSPLAN**	D01		HSO/KH
Badehusveien, 1607 Fredrikstad Gnr/Bnr: 300/1228		MÅLESTOKK 1:500	FORMAT A3	PROSJ.NR. 126018 / UTSKR. DATO 30.09.26

Tegnforklaring

- Gressbakke/plen
- Grusstier
- Kjøresterkt permeabelt dekke
- Belegningssten
- Sandlek
- Fjell i dagen
- Terrasser
- Asfalt
- Nye plantefelt
- Eksist trær / grupper
- Nye trær
- Eksist. kratt / busker
- Mur
- Armert jordskråning
- Terrengskråning
- Punkthøyde
- Nye koter
- Balkonger
- Eksist eiendomsgrense
- Endring endomsgrense
- Hjelpesluk / sandfang
- Insekthotell
- Fuglehus

Rev.	Dato	Tekst	Sign.
A	11.08.2026	11.08.2026 Oppdrgiver/komm innspill; balkonger, layout mv.	S.Grønsberg

TEGNING Landskapsplan - utomhus

Fase Forprosjekt - Rammesøknad

Prosjekt Badehusveien
Fredrikstad

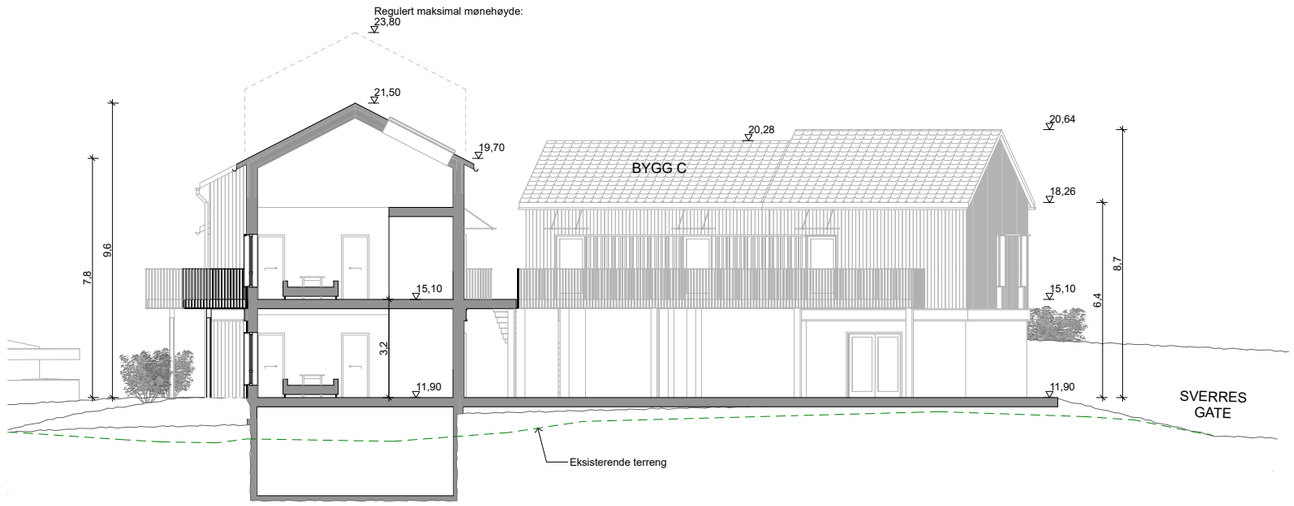
Tiltakshaver Kniplefjellet Eiendom AS

Ansv foretak ØSTAVIND ARKITEKTER AS

Målestokk 1 : 250 A3 **Dato:** 02.07.2026

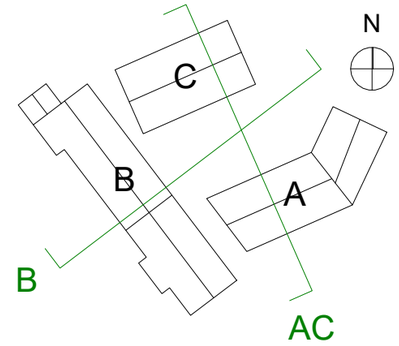
Tegn.nr D02 / LA 01 01 **Rev.** A

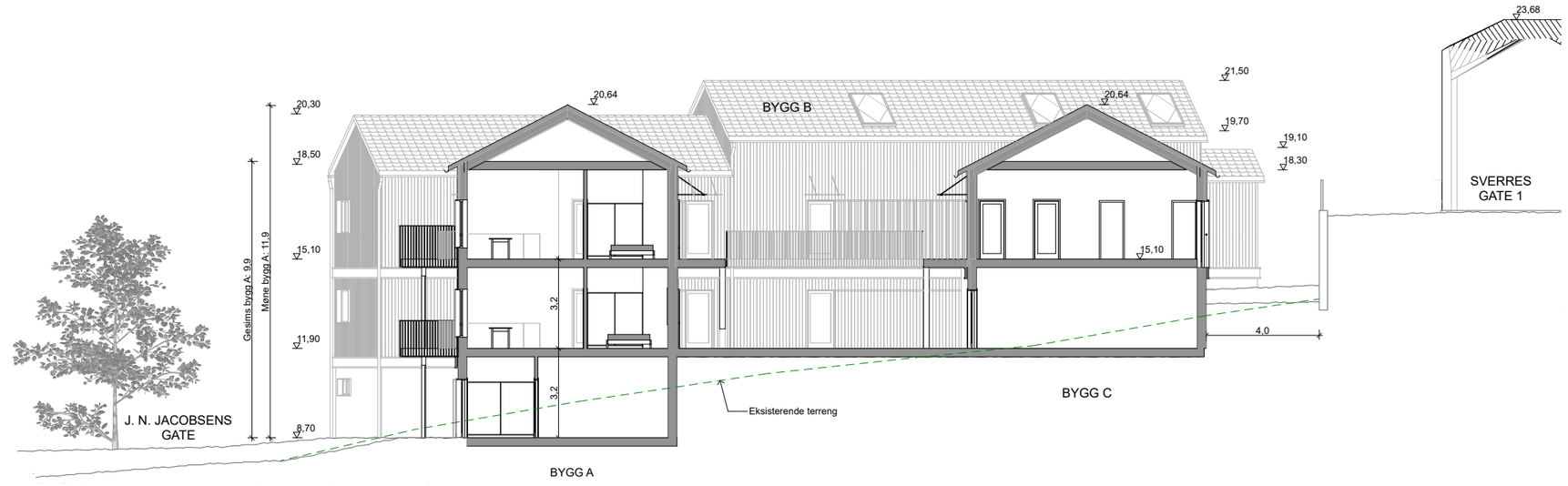
Dronningensgate 30, 1530 Moss.
post@ostavind.no
www.ostavind.no



BYGG B

SNITT B





SNITT AC

0 1 2 3 4 5

SIGN	HSO/KH
UTSKR. DATO	02.07.26
REV.	
PROSJ.NR.	126018
TEGN.NR.	E05
FORMAT	A3
MÅLESTOKK	1:200

TEGNINGSNAVN

SNITT

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering. Kopiering eller annen bruk av disse tegningene er ikke tillatt uten skriftlig samtykke.

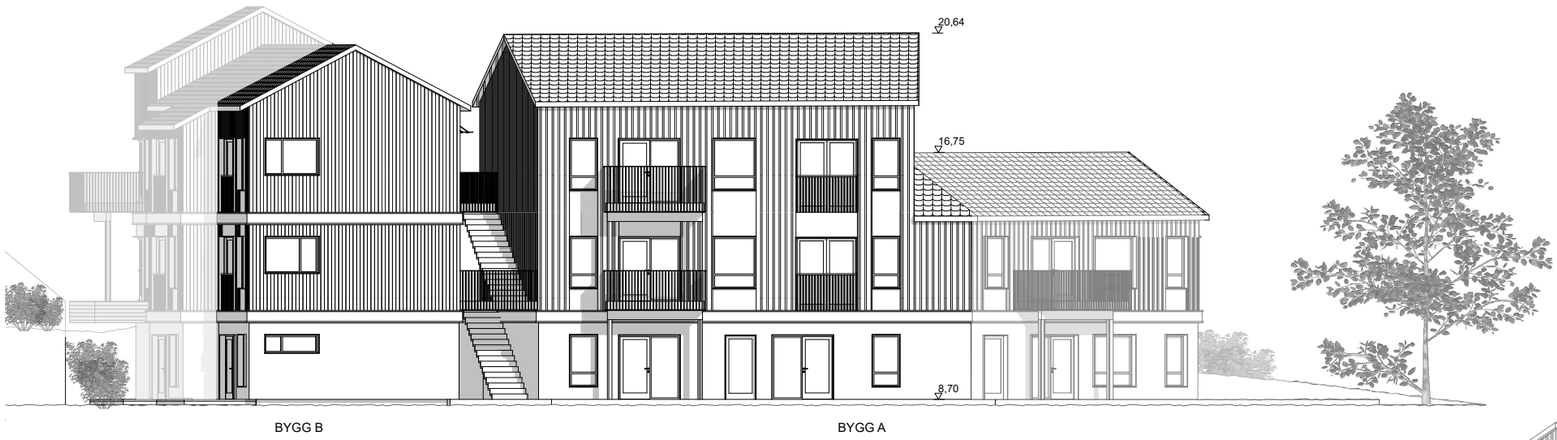
PROSJEKT

BADEHUSTOMTA

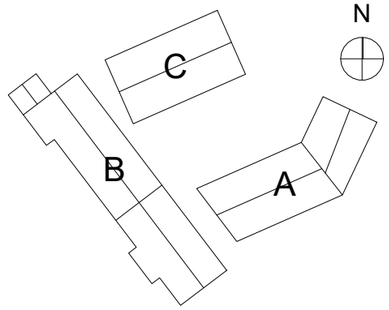
Badehusveien, 1607 Fredrikstad

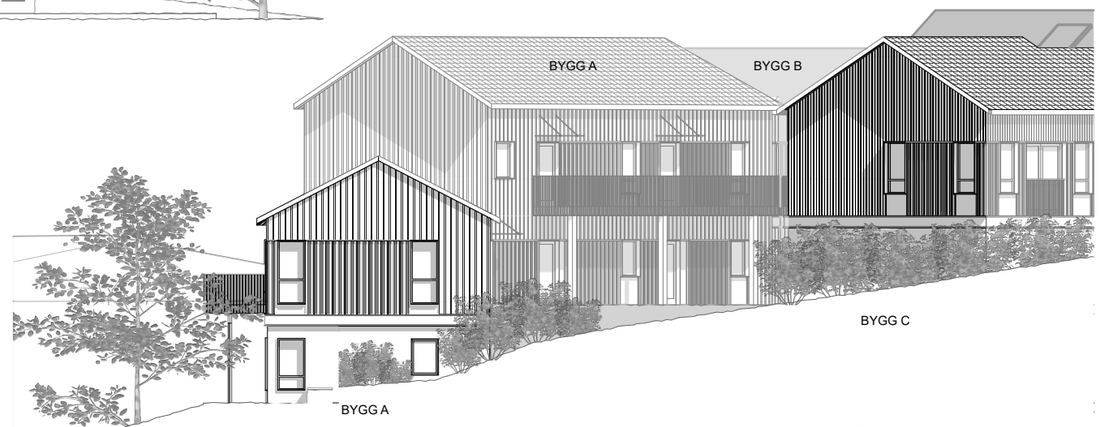
Gnr/Bnr: 300/1228

OSTAVIND ARKITEKTER

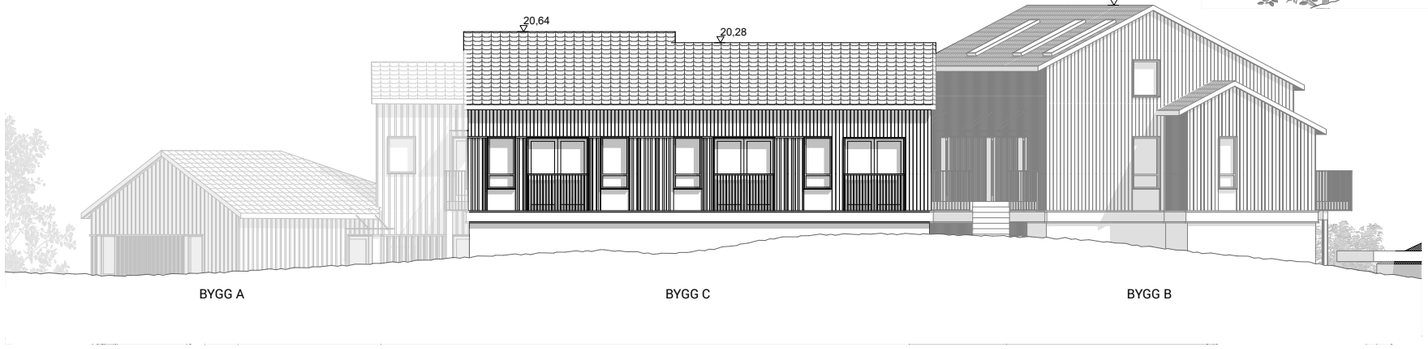


FASADE SØR

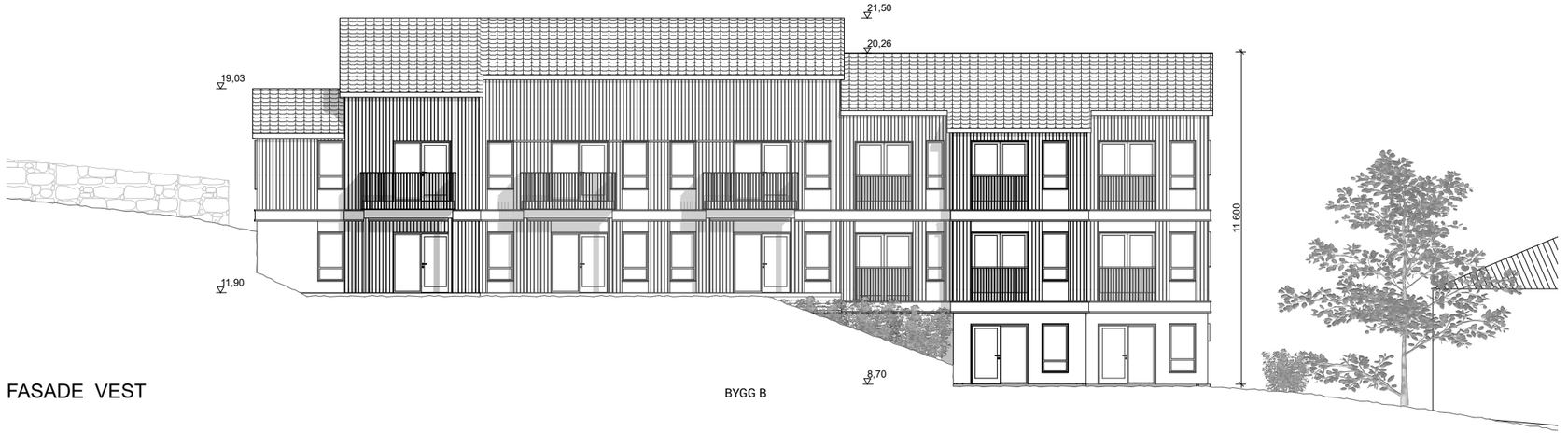




FASADE ØST OG NORD (MOT GÅRDSROM)



FASADE NORD



FASADE VEST

0 1 2 3 4 5

SIGN	HSO/KH
UTSKR. DATO	02.07.26
REV.	
PROSJ.NR.	126018
TEGN.NR.	E06
FORMAT	A3
MÅLESTOKK	1:200

TEGNINGSNAVN

FASADER MOT OMGIVELSENE

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering. Kopiering eller annen bruk av disse tegningene er ikke tillatt uten skriftlig samtykke.

PROSJEKT

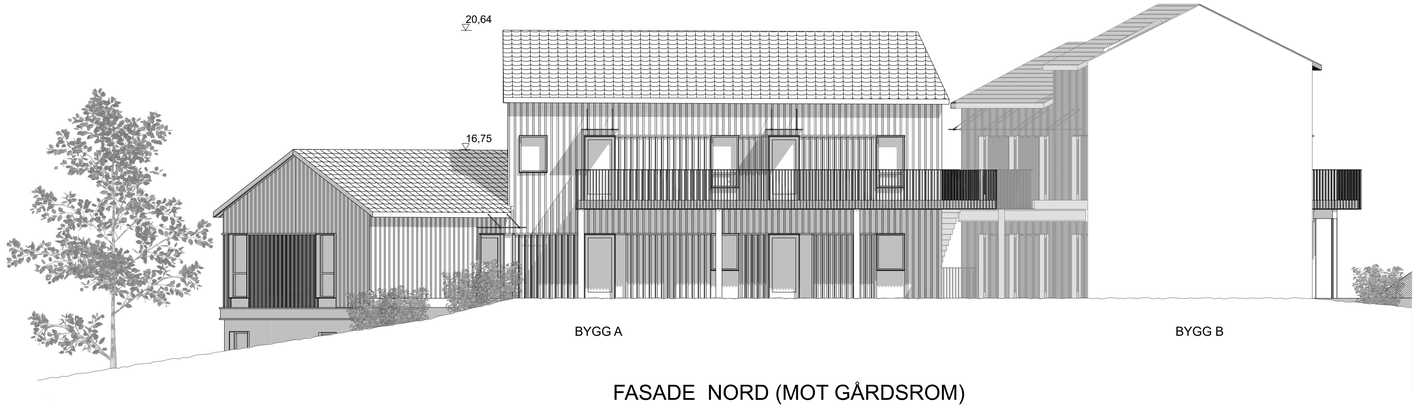
BADEHUSTOMTA

Badehusveien, 1607 Fredrikstad

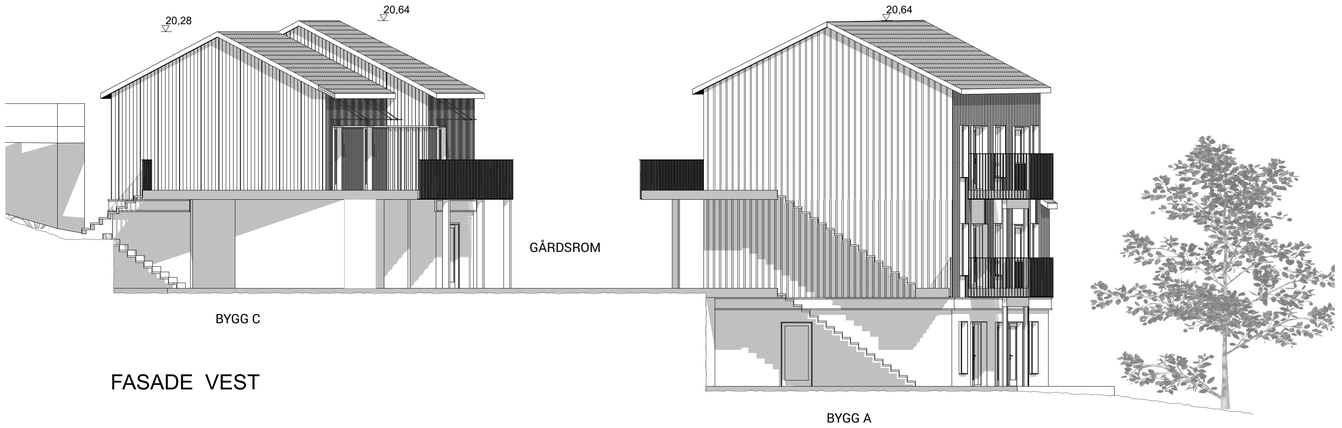
Gnr/Bnr: 300/1228

ØSTAVIND ARKITEKTER

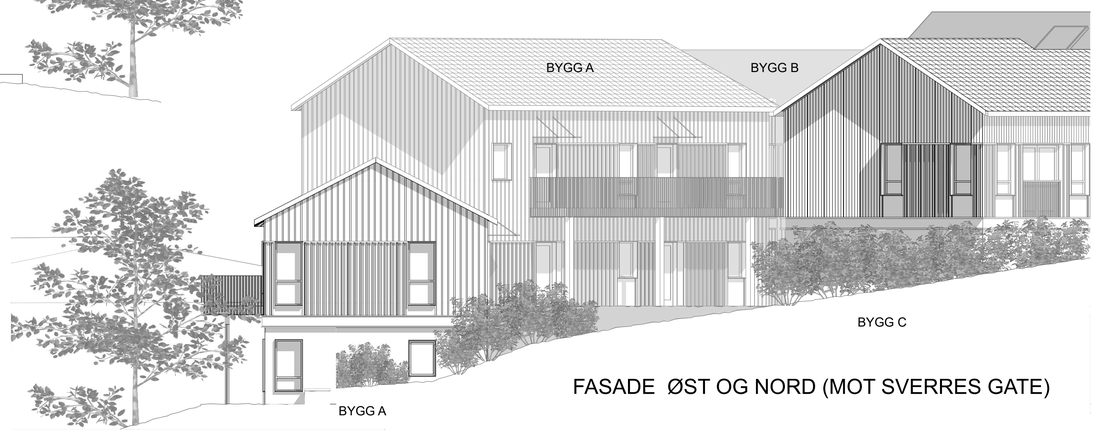
FASADE SØR



FASADE NORD (MOT GÅRDSROM)



FASADE VEST

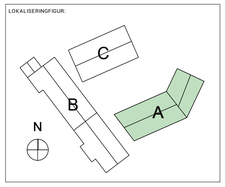


FASADE ØST OG NORD (MOT SVERRES GATE)

0 1 2 3 4 5

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign

LOKALISERINGFIGUR:



Fase

TILTAKSHAVER	ENTREPRENØR
Kniplefjellet Eiendom AS	Hersleth Entreprenør AS

PROSJEKT

BADEHUSTOMTA

Badehusveien, 1607 Fredrikstad

PROSJ.NR.	ORD./BNR.	SIGN.	KONTROLL
126018	300/1228	HSO/KH	

TEGNINGSNAVN

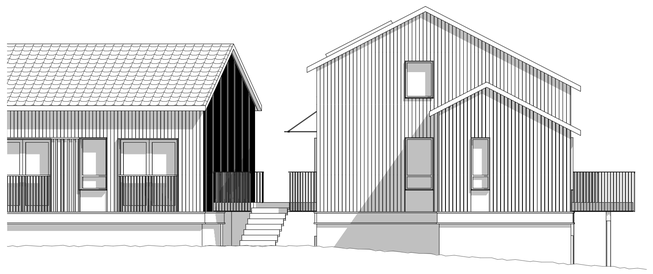
FASADER BYGG A

TEGN.NR.	REV.
E07	

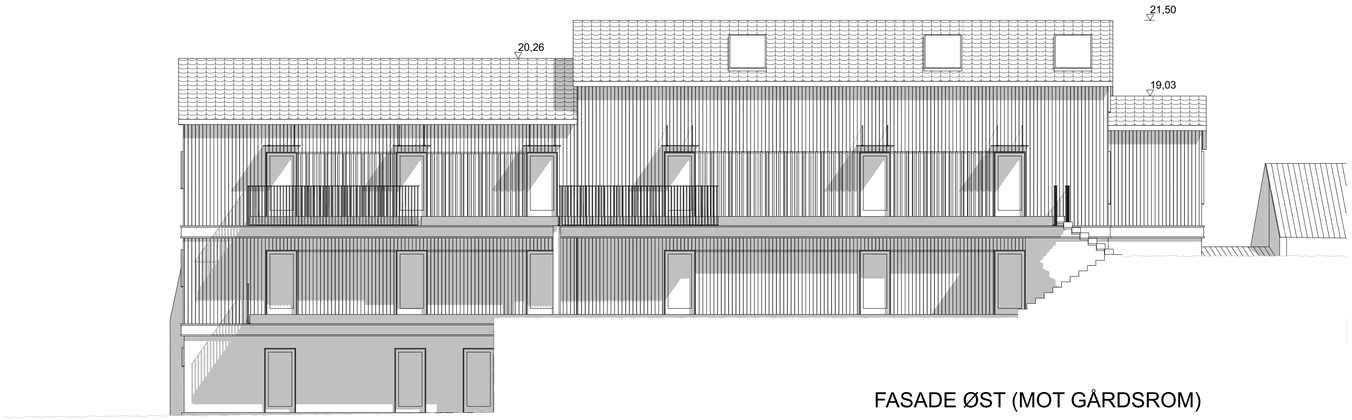
MÅLESTOKK	FORMAT	1. UTS.	UTSKR. DATO
1:100	A3	####	02.07.26

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering. Kopiering eller annen bruk av disse tegningene er ikke tillatt uten skriftlig samtykke.

ØSTAVIND ARKITEKTER



FASADE NORD



FASADE ØST (MOT GÅRDSROM)

FASADE VEST

BYGG B

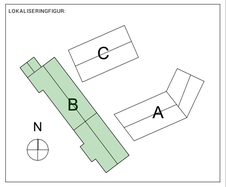
BYGG B BYGG A

FASADE SØR

0 1 2 3 4 5

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign

LOKALISERINGFIGUR:



Fase

TILTAKSHAVER	ENTREPRENØR
Kniplefjellet Eiendom AS	Hersleth Entreprenør AS

PROSJEKT
BADEHUSTOMTA
Badehusveien, 1607 Fredrikstad

PROSJ.NR	GNR/BNR	SIGN.	KONTROLL
126018	300/1228		

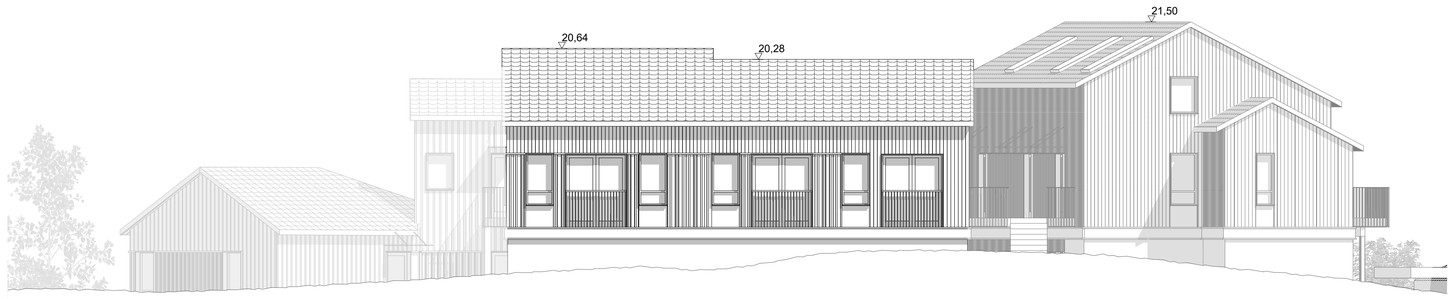
TEGNINGSNAVN
FASADER BYGG B

TEGN.NR.	REV.
E08	

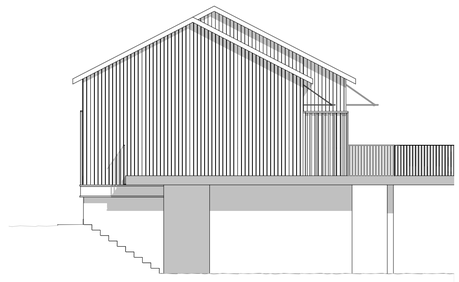
MÅLESTOKK	FORMAT	1. UTS.	UTSKR. DATO
	A3	####	02.07.26

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering. Kopiering eller annen bruk av disse tegningene er ikke tillatt uten skriftlig samtykke.

ØSTAVIND ARKITEKTER

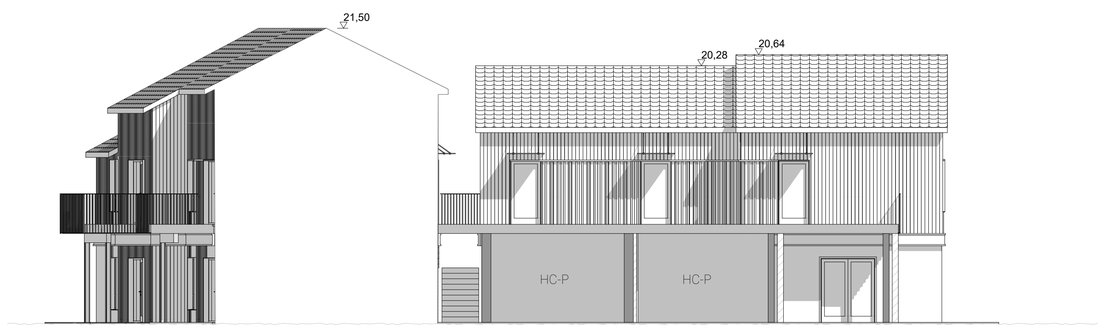


FASADE NORD



FASADE VEST

FASADE ØST

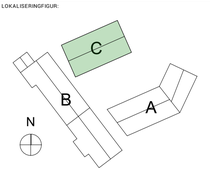


FASADE SØR

0 1 2 3 4 5

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign

LOKALISERINGFIGUR:



Fase

TILTAKSHAVER: Kniplefjellet Eiendom AS

ENTREPRENØR: Hersleth Entreprenør AS

PROSJEKT: **BADEHUSTOMTA**
Badehusveien, 1607 Fredrikstad

PROSJ.NR	GNR/BNR:	SIGN:	KONTROLL
126018	300/1228		

TEGNINGSNAVN: **FASADER BYGG C**

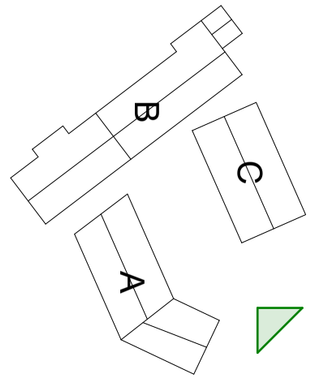
TEGN.NR.	REV.
E09	

MÅLESTOKK	FORMAT	T. UTS.	UTSKR. DATO
	A3	####	02.07.26

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering. Kopiering eller annen bruk av disse tegningene er ikke tillatt uten skriftlig samtykke.

ØSTAVIND ARKITEKTER

PERSPEKTIV FRA NORD



N

OSTAVIND ARKITEKTER

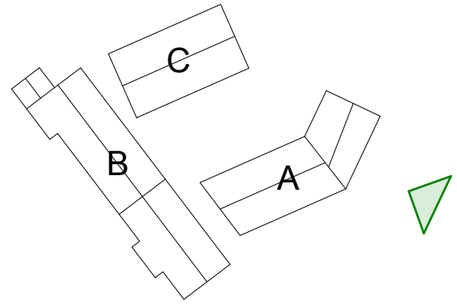
PROSJEKT
BADEHUSTOMTA
Badehusveien, 1607 Fredrikstad
Gnr/Bnr: 300/1228

TEGNINGSNAVN
PERSPEKTIV FRA NORD

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering. Kopiering eller annen bruk av disse tegningene er ikke tillatt uten skriftlig samtykke.

TEGN.NR.	REV.	SIGN
E10		HSO/KH

MÅLESTOKK	FORMAT	PROSJ.NR.	UTSKR. DATO
	A3	126018	02.07.26



PERSPEKTIV FRA ØST

NB: Illustrasjonen er KI-generert. Det endelige resultatet kan avvike noe fra skissen.
For trær og beplantning, se landskapsplan D02.

TEGNINGSNAVN
PERSPEKTIV FRA ØST

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering. Kopiering eller annen bruk av disse tegningene er ikke tillatt uten skriftlig samtykke.

PROSJEKT
BADEHUSTOMTA
Badehusveien, 1607 Fredrikstad
Gnr/Bnr: 300/1228

TEGN.NR. E11
REV.
SIGN HSO/KH
MÅLESTOKK
FORMAT A3
PROSJ.NR. 126018
UTSKR. DATO 03.07.26

ØSTAVIND ARKITEKTER