FREDRIKSTAD KOMMUNE

**Møteinnkalling**
**Bystyret**

**Møtested:** Bystyresalen, Tøihusgaten 42, Gamlebyen
**Tidspunkt:** 11.09.2025 kl. 16:00

Eventuelle forfall meldes til møtesekretær Yvonne Meidell, telefon 69 30 62 82, mobil 924 59 580, e-post yvme@fredrikstad.kommune.no.

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

Arne Sekkelsten
ordfører

**Saksliste**

| Saksnr. | Innhold | Hjemmel u.off. |
|---|---|---|
| PS 121/25 | Kontrollutvalgssak: Oppfølgingsrapport "Kvalitet i helsetjenester ved sykehjem " Fredrikstad kommune | |
| PS 122/25 | Arena Fredrikstad - Beslutning om realisering av prosjektet | |
| PS 123/25 | Forslag til detaljregulering for Viuno – arealplanID 1224 – Sellebakk - Forslagsstiller: Primær Eiendom AS | |
| PS 124/25 | Forslag til detaljregulering for Halvorsrødveien B04 - arealplanID 1216 - Onsøy - Forslagsstiller OBOS Block Watne AS | |
| PS 125/25 | Forslag til detaljregulering for Wilberg Park – arealplanID 1219 – Sentrum Nord - Forslagsstiller: Petter Normann-Hansen | |
| PS 126/25 | Offentlig ekspropriasjon for gjennomføring av detaljreguleringsplan for FMV 1 Arena og Skole og detaljreguleringsplan for FMV6 | |
| PS 127/25 | Oppfølging av bystyrevedtak - lokaler Fontenehuset | |
| PS 128/25 | Fastsetting av planprogram - kommunedelplan for naturmangfold 2026-2036 | |
| PS 129/25 | Forslag til planprogram for kommuneplanens samfunnsdel 2026-2038 | |
| PS 130/25 | Krav om lovlighetskontroll av bystyrets vedtak i sak 69/25 - Femdalsund 29 - Klage på avslag på søknad om dispensasjon og rammetillatelse til riving og gjenoppføring av hytte | |
| PS 131/25 | Krav om lovlighetskontroll av sakene PS 109/25 - 118/25 fra bystyrets behandling 12.06.2025 | |
| PS 132/25 | Fusjon mellom Fasvo Holding AS og Viuno AS - fullmakt til ordfører | |
| PS 133/25 | Opprettelse av utvalg – salg av Forsvarsbygg sine eiendommer i Gamlebyen | |
| PS 134/25 | Endring av møteplan - Budsjettfremlegg | |
| PS 135/25 | Justering/presisering av økonomireglement for Fredrikstad kommune | |
| PS 136/25 | Fullmakt til ordfører om låneopptak, m.v. | |
| PS 137/25 | Forespørsel om kjøp av Kjørbogården i Tollbodgaten 35 i Gamlebyen | |
| PS 138/25 | Høringsuttalelse om rapport fra Ekspertgruppen for utredning av virkemidler for å fremme sirkulære aktiviteter | |
| PS 139/25 | Rusinstitusjon for kvinner - mulig etablering | |
| PS 140/25 | Høring - Forskrifter til tre tilskuddsordninger for kompetanseutvikling i barnehage, grunnskole og videregående opplæring | |
| PS 141/25 | Endring i lokal forskrift om regler for tildeling av skolested og skolebytte i grunnskolene, Fredrikstad kommune | |

| | |
|---|---|
| PS 142/25 | Arbeid for en trygg og inkluderende avgangsmarkering i Fredrikstad fra 2026 |
| PS 143/25 | Boligplan for Fredrikstad kommune - sluttbehandling av planen |
| PS 144/25 | Endring av Fredrikstad kommunes lokalsamfunnsmodell |
| PS 145/25 | Forskrifter om tildeling av kommunal bolig, trygghetsbolig og kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester |
| PS 146/25 | Representantforslag fra Jarle Johannessen og Hannah Berg (R) - innføring av "gullbilletten" i Fredrikstad kommune - opprettelse og øremerking av stillinger til flyktninger |
| PS 147/25 | Representantforslag fra Marianne Kristiansen (Pp) - Automatisk rett til skolebytte i Fredrikstad kommune |
| PS 148/25 | Representantforslag: Behov for å tydeliggjøre reguleringen av utleie av elsparkesykler |
| PS 149/25 | Spørsmål til ordfører - Varmeanlegg og aircondition på sykehjem |
| PS 150/25 | Spørsmål til ordfører: Prosessen fram til utbygging av Langøya hyttefelt |
| PS 151/25 | Spørsmål til ordfører: Borg Havn IKS og disponering av luksusleilighet i NIce |
| PS 152/25 | Spørsmål til ordfører: Saksbehandlingsrutiner og folkevalgtopplæring for rådene |

FREDRIKSTAD KOMMUNE

**Saksnr.:** 2023/17095
**Dokumentnr.:** 28
**Løpenr.:** 236625/2025
**Klassering:** 217

## Møtebok

| Behandlet av | Møtedato | Utvalgssaksnr. |
|---|---|---|
| Bystyret | 11.09.2025 | 121/25 |

## Kontrollutvalgssak: Oppfølgingsrapport "Kvalitet i helsetjenester ved sykehjem Fredrikstad kommune

### Kontrollutvalgets innstilling
Kontrollutvalget anbefaler bystyret å fatte følgende vedtak:
1. Bystyret tar oppfølgingsrapport av forvaltningsrevisjonsprosjekt «Kvalitet i helsetjenester ved sykehjem» - Fredrikstad kommune til orientering.

### Vedlegg
1. Saksprotokoll kontrollutvalgssak 25/33: Oppfølgingsrapport – «Kvalitet i helsetjenester ved sykehjem Fredrikstad kommune
2. Oppfølgingsrapport «Kvalitet i helsetjenester ved sykehjem» – Fredrikstad kommune».

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Ingen.

### Saksopplysninger
Det vises til vedlagte saksutredning fra kontrollutvalgets møte 27.08.2025, sak 25/33.

### Kommunedirektørens kommentar:
Kommunedirektørens kommentar av 14.04.2025 til oppfølgingsrapporten gjentas, og hvor det framkommer:

*Vi viser til oversendt utkast til oppfølgingsrapport "Kvalitet i helsetjenester ved sykehjem" til kommunedirektøren for uttalelse. Vi har ingen kommentarer til rapporten og takker igjen for et godt samarbeid gjennom denne oppfølgingsrevisjonen.*

**ØSTFOLD KONTROLLUTVALGSSEKRETARIAT**

| | |
|---|---|
| **Saksnr.:** | 2025/76 |
| **Dokumentnr.:** | 41 |
| **Løpenr.:** | 197723/2025 |
| **Klassering:** | 3004-188 |
| **Saksbehandler:** | Anita Dahl Aannerød |

## Møtebok

| Behandlet av | Møtedato | Utvalgssaksnr. |
|---|---|---|
| Kontrollutvalget Fredrikstad | 27.08.2025 | 25/33 |

## Oppfølgingsrapport - Kvalitet i helsetjenester ved sykehjem - Fredrikstad kommune

### Sekretariatets innstilling
Sekretariatet anbefaler kontrollutvalget å fatte slikt vedtak:

1. Kontrollutvalget tar oppfølgingsrapport av forvaltningsrevisjonsprosjekt «Kvalitet i helsetjenester ved sykehjem», samt kommunedirektørens uttalelse til rapporten til orientering.

2. Kontrollutvalgets innstilling til bystyret:

   1. Bystyret tar oppfølgingsrapport av forvaltningsrevisjonsprosjekt «Kvalitet i helsetjenester ved sykehjem», til orientering.

Fredrikstad, 07.08.2025

### Kontrollutvalget Fredrikstads vedtak 27.08.2025:
1. Kontrollutvalget tar oppfølgingsrapport av forvaltningsrevisjonsprosjekt «Kvalitet i helsetjenester ved orientering.

2. Kontrollutvalgets innstilling til bystyret:

   1. Bystyret tar oppfølgingsrapport av forvaltningsrevisjonsprosjekt «Kvalitet i helsetjenester ved sykehjem», til orientering.

### Kontrollutvalget Fredrikstads behandling 27.08.2025:
Sekretariats innstilling enstemmig vedtatt

### Vedlegg
- Oppfølgingsrapport «Kvalitet i helsetjenester ved sykehjem», datert den 02.05. 2025.

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
- Bystyresak 24/59, den 08.02.2024 – Forvaltningsrevisjonsprosjekt «Kvalitet i helsetjenester ved sykehjem».

- KU-sak 23/60, den 30.11.2023 – Forvaltningsrevisjonsprosjekt «Kvalitet i helsetjenester ved sykehjem»

**Saksopplysninger**

Kontrollutvalget og bystyret behandlet en forvaltningsrevisjonsrapport som omhandlet kommunens kvalitet i helsetjenester ved sykehjem i overgangen 2023/2024.
I henhold til kommunelovens §23-2, e) skal kontrollutvalget sørge for at vedtak, som bystyret treffer ved behandlingen av revisjonsrapporter, blir fulgt opp.
Kontrollutvalget følger opp vedtaket ved at revisjonen har utarbeidet en oppfølgingsrapport, denne ligger som vedlegg til saken.

Bystyrets vedtak i saken var følgende:

> «1. Bystyret tar forvaltningsrevisjonsrapport «Kvalitet i helsetjenester ved sykehjem» til etterretning, og ber administrasjonen sikre at ansatte ved sykehjemmene har tilstrekkelig kompetanse til å melde avvik.»

Videre vedtok bystyret at kontrollutvalget skulle følge opp vedtaket med en oppfølgingsrapport ett år etter bystyrets behandling.

Revisjonen har i sin oppfølgingsrapport kontrollert hvorvidt administrasjonen har sikret at ansatte ved sykehjemmene har tilstrekkelig kompetanse til å melde avvik. Revisjonens vurdering og konklusjon er følgende:

> «Revisjonen vurderer at kommunen har utarbeidet gode sjekklister og manualer som har som mål å sikre at ansatte ved sykehjemmene har tilstrekkelig kompetanse til å melde avvik. Revisjonen vurderer derfor at kommunestyrets vedtak på dette punktet er fulgt opp.»
> «Revisjonen har i denne rapporten vurdert om og i hvilken grad bystyrets vedtak i sak 40/24 er fulgt opp. Revisjonen har konkludert med at vedtaket er fulgt opp.»

Kommunedirektøren har kommet med sin uttalelse til oppfølgingsrapporten. Dette ligger i sin helhet på side 7 i rapporten.
Kommunedirektøren skriver følgende:

> «Vi har ingen kommentarer til rapporten og takker igjen for et godt samarbeid gjennom denne oppfølgingsrevisjonen.»

**Vurdering**

Samlet sett vurderer sekretariatet at dataene som er benyttet er tilstrekkelig som grunnlag for oppfølgingsrapportens vurderinger og konklusjoner. Siden dette er en oppfølgingsrapport er det ikke gjennomført kontrollhandlinger av kommunens praksis, det er kontrollert kommunens systemer og rutiner.
Sekretariatet vurderer at kommunedirektøren slutter seg til revisjonens konklusjon.

Sekretariatet anbefaler kontrollutvalget å ta rapporten og kommunedirektørens uttalelse til rapporten til orientering.
Sekretariatet anbefaler videre at kontrollutvalget legger revisjonens vurderinger og konklusjon til grunn i sitt forslag til vedtak i bystyret.

ØVKR
Østre Viken kommunerevisjon IKS

**OPPFØLGINGSRAPPORT**
FREDRIKSTAD KOMMUNE
02.05.2025

# Kvalitet i helsetjenester ved sykehjem

## Oppfølging av forvaltningsrevisjon for Fredrikstad kommune

# Innhold

**1 Innledning ..... 1**

**2 Gjennomføring av undersøkelsen ..... 2**

2.1 Oppfølgingskriterier ..... 2

2.2 Metode og datagrunnlag ..... 2

**3 Kvalitet i helsetjenester ved sykehjem ..... 3**

3.1 Avviksmelding ..... 3

**4 Konklusjon ..... 5**

**5 Kilder og vedlegg ..... 6**

5.1 Relevante dokumenter ..... 6

5.2 Kommunedirektørens uttalelse ..... 7

# 1 Innledning

Forskrift om kontrollutvalg og revisjon § 5 fastslår at kontrollutvalget skal påse at kommunestyrets vedtak om forvaltningsrevisjoner blir fulgt opp, og skal rapportere til kommunestyret om vedtaket er fulgt opp.

Revisjonen gjennomførte forvaltningsrevisjonen «Kvalitet i helsetjenester ved sykehjem» i Fredrikstad kommune i 2023. Rapporten fra revisjonen ble behandlet i kontrollutvalget i sak 23/59 den 30.11.2023, og i bystyret i sak 40/24 den 08.02.2024. Bystyret vedtok i saken at vedtaket skulle følges opp med en oppfølgingsrapport levert av revisjonen. Oppfølgingsrapporten skal behandles av kontrollutvalget og bystyret.

Revisjonen vil takke kommunen for samarbeidet i forbindelse med gjennomføring av oppfølgingsundersøkelsen.

# 2 Gjennomføring av undersøkelsen

## 2.1 Oppfølgingskriterier

Formålet med oppfølgingsundersøkelsen er å kontrollere om kommunestyrets vedtak i forbindelse med forvaltningsrevisjonsrapporten er fulgt opp.

Bystyret i Fredrikstad kommune fattet følgende vedtak i sak 40/24:

1. Bystyret tar forvaltningsrevisjonsrapport «Kvalitet i helsetjenester ved sykehjem» til etterretning, og ber administrasjonen sikre at ansatte ved sykehjemmene har tilstrekkelig kompetanse til å melde avvik.

2. Bystyret viser til kontrollutvalgets ansvar for å påse at bystyrets vedtak i forbindelse med forvaltningsrevisjon blir fulgt opp. Bystyret ber kontrollutvalget om å følge opp vedtaket med en oppfølgingsrapport fra revisjonen ett år etter bystyrets behandling av saken. Denne oppfølgingsrapporten skal også sendes til bystyret.

I denne oppfølgingsrapporten beskrives det hvordan vedtaket er arbeidet med, og revisjonen gjør en vurdering av i hvilken grad administrasjonen har fulgt opp vedtaket.

## 2.2 Metode og datagrunnlag

Revisjonen ba i e-post til kommunedirektøren datert 10.02.2025 om en redegjørelse for hvilke tiltak som er iverksatt som følge av bystyrets vedtak. Kommunedirektøren ved virksomhetsleder i kvalitet og styring Pål Henning Klavenes har i e-post til revisjonen datert 27.02.2025 redegjort for fremdrift på kommunens oppfølging av kommunestyrets vedtak.

Revisjonen har gjennomført vurderinger på bakgrunn av administrasjonens redegjørelse og oversendt dokumentasjon.

Videre har kommunedirektøren hatt anledning til å uttale seg om denne rapporten før den ble sendt til behandling i kontrollutvalget i Fredrikstad kommune.

# 3 Kvalitet i helsetjenester ved sykehjem

Kommunerevisjonen gjennomførte en forvaltningsrevisjon av kvalitet i helsetjenester ved sykehjem i 2023/2024. Revisjonen konkluderte med at sykehjemmene i all hovedsak planlegger, gjennomfører, evaluerer og korrigerer tjenestene sine i tråd med gjeldende forskrifter. Kommunen hadde tilstrekkelig med rutiner ut fra risikoen i virksomhetene, og rutinene og omfanget av disse ble evaluert jevnlig. Et flertall av informantene fortalte imidlertid om et noe tidkrevende og tungvint kvalitetssystem. Det pågikk en prosess for å rydde opp i det systemet, og revisjonen påpekte viktigheten av at det ble gjennomført. Samtidig oppfordret vi kommunen om å fortsette arbeidet med å holde seg oppdatert på demensproblematikk og utfordringer som kan oppstå i forbindelse med demens-pasienter, siden denne pasientgruppen vil øke i framtiden.

Videre konkluderte vi med at pasientene i kommunens sykehjem får den kvaliteten i tjenestene de har krav på. Sykehjemmene hadde slik revisjonen forsto det et godt fokus på personsentrert omsorg, og det ble i stor grad forsøkt å tilrettelegge tjenestene etter pasientenes ønsker og behov. Samtidig vurderte vi det er en klar risiko for at det vil bli stadig mer krevende å møte den enkelte pasients behov i fremtiden, på grunn av endringer i demografien. Endringene vil sannsynligvis føre til et økt behov for samarbeid med frivillige. Endringene kan også føre til risiko for feil og mangler med hensyn til kriteriet om verdig livsavslutning og andre kvalitetskriterier. Revisjonen vurderte imidlertid at kommunen hadde et godt fokus på dette under perioden for revisjonen.

Revisjonen var også av den formening at det var et forbedringspotensial knyttet til avvikskulturen ved sykehjemmene. Dette funnet resulterte i en anbefaling som følges opp i denne rapporten.

## 3.1 Avviksmelding

### 3.1.1 Bakgrunn

Selv om systemet for å melde og behandle avvik fremsto som tilstrekkelig, vurderte vi likevel at det var en risiko for at avvik ikke ble meldt på grunn av manglende kompetanse hos enkeltansatte. Revisjonen anbefalte derfor at kommunen burde sikre at ansatte ved sykehjemmene hadde tilstrekkelig kompetanse til å melde avvik.

Bystyret vedtok derfor at kommunen skal

- sikre at ansatte ved sykehjemmene har tilstrekkelig kompetanse til å melde avvik.

### 3.1.2 Administrasjonens redegjørelse

Kommunedirektør skriver at det jobbes systematisk med forbedringsarbeid og pasient- og brukersikkerhet. Innmeldte avvik, behov og forbedringsforslag er fast tema i ledergrupper og kvalitetsteam på ulike nivåer i seksjonen, samt i HMS-gruppene. Arbeidet med strukturert og systematisk opplæring i avviksmelding og avvikshåndtering er planlagt i forbindelse med innføringen av nytt kvalitets- og internkontrollverktøy. Anskaffelsen ble ikke gjennomført i 2024 som planlagt, og arbeidet er forskjøvet til 2025. Direktørens ledergruppe har mål om å ta i bruk e-læring, utarbeide veileder for hvordan melde/kategorisere avvik og en mal på innhold, for å sikre lik kompetanse og forståelse av avvikshåndtering i alle kommunens tjenester.

Kommunedirektør skriver videre at det likevel er gjort noen tiltak for å sikre opplæring til ansatte i å melde avvik i 2024 for Østsiden, Solliheimen og Smedbakken sykehjem. Blant annet har det blitt laget sjekklister som brukes ved opplæring av nytilsatte. Noen virksomheter har tatt i bruk små laminerte oppskriftskort til å ha ID- og nøkkelkortholder med kort oppskrift på hvordan en melder avvik. Det er også laget ulike oppskrifter som enten ligger ved PC, er satt i perm, til oppslag eller sendt til alle ansatte, og det er gjennomført e-læringskurs «Avvikshåndtering» på Veilederen.no.

#### Revisjonens gjennomgang

Revisjonen har gjennomgått den mottatte dokumentasjonen. Vi opplever sjekklistene som omfattende og oversiktlige, og vi mener de små laminerte oppskriftskortene på hvordan en melder avvik er hensiktsmessig. Samtidig vurderer vi at de skriftliggjorte oppskriftene er tydelige og enkle å forstå.

### 3.1.3 Revisjonens vurderinger

Revisjonen vurderer at kommunen har utarbeidet gode sjekklister og manualer som har som mål å sikre at ansatte ved sykehjemmene har tilstrekkelig kompetanse til å melde avvik. Revisjonen vurderer derfor at kommunestyrets vedtak på dette punktet er fulgt opp.

# 4 Konklusjon

Revisjonen har i denne rapporten vurdert om og i hvilken grad bystyrets vedtak i sak 40/24 er fulgt opp. Revisjonen har konkludert med at vedtaket er fulgt opp.

Østre Viken kommunerevisjon IKS
Rolvsøy, 02.05.2025

Frank Willy Vindløv Larsen (sign.)
oppdragsansvarlig revisor

Pål Brekke (sign.)
forvaltningsrevisor

# 5 Kilder og vedlegg

## 5.1 Relevante dokumenter

a) Kommunedirektørens redegjørelse for oppfølging fra kommunen mottatt 27.02.2025 (vedlagt).
b) «Sjekkliste nytilsatt nivå 2 - assistenter - lærlinger i sykehjem».
c) «Sjekkliste nytilsatt nivå 1 i sykehjem og omsorgsbolig».
d) «Hvordan skrive HMS-avvik».
e) «Hvordan skrive legemiddelhåndteringsavvik».
f) «Hvordan skrive tjenesteavvik».
g) «Hvordan skrive småskadeskjema».

ØSTRE VIKEN KOMMUNEREVISJON IKS
Brekke Pål
Råkollveien 103
1664 ROLVSØY

~~Unntatt offentlighet:Offl. § 5, 2. ledd~~

| Deres referanse | Vår referanse | Dato |
|---|---|---|
| | 2023/17095-25 (PALKLA) | 14.04.2025 |

## Oversendelse av oppfølgingsrapport "Kvalitet i helsetjenester ved sykehjem" til kommunedirektøren for uttalelse

Vi viser til oversendt utkast til oppfølgingsrapport "Kvalitet i helsetjenester ved sykehjem" til kommunedirektøren for uttalelse.

Vi har ingen kommentarer til rapporten og takker igjen for et godt samarbeid gjennom denne oppfølgingsrevisjonen.

Med hilsen

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur*

Pål Henning Klavenes
virksomhetsleder

**Formannskapets vedtak 04.09.2025:**

Formannskapets innstilling:

1. Arena Fredrikstad realiseres i henhold til beskrevet konsept i saken.

2. De økonomiske rammene for prosjektet settes til indeksregulert styringsramme (P50) på 911 millioner kroner inklusive merverdiavgift og kostnadsramme (P85) på 1.020 millioner kroner inklusive merverdiavgift.

3. Prosjektet finansieres med lån, momskompensasjon og spillemidler, rammen videreføres i budsjett- og økonomiplan 2026-2029.

**Formannskapets behandling 04.09.2025:**

Ordfører stilte spørsmål ved sin habilitet fordi han har hatt jevnlig kontakt med Arild Aaserud i ett års tid og vært orientert om Fredrikstad idrettspark. Formannskapet erklærte han habil til å behandle saken, mot 1 stemme fra Pp.

Marianne Kristiansen (Pp) fremmet følgende forslag:

1.Saken utsettes til neste bystyremøte – 23.oktober 25.

Votering:

Utsettelsesforslaget fremmet av Marianne Kristiansen (Pp) fikk 1 stemme (1 Pp) og ble ikke vedtatt. Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt med 8 stemmer (4 Ap, 3 FrP, 1 SV), mot 7 stemmer (4 H, 1 Pp, 1 BYM, 1 V)

FREDRIKSTAD KOMMUNE

| | |
|---|---|
| **Saksnr.:** | 2024/21419 |
| **Dokumentnr.:** | 373 |
| **Løpenr.:** | 226031/2025 |
| **Klassering:** | L89 |

## Møtebok

| Behandlet av | Møtedato | Utvalgssaksnr. |
|---|---|---|
| Formannskapet | 04.09.2025 | 122/25 |
| Bystyret | 11.09.2025 | 122/25 |

## Arena Fredrikstad - Beslutning om realisering av prosjektet

### Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å gi følgende innstilling til bystyret:

1. Arena Fredrikstad realiseres i henhold til beskrevet konsept i saken.
2. De økonomiske rammene for prosjektet settes til indeksregulert styringsramme (P50) på 911 millioner kroner inklusive merverdiavgift og kostnadsramme (P85) på 1.020 millioner kroner inklusive merverdiavgift.
3. Prosjektet finansieres med lån, momskompensasjon og spillemidler, rammen videreføres i budsjett- og økonomiplan 2026-2029.

### Sammendrag

Saken fremmes som ett resultat av bystyresak «106/2024 Arena Fredrikstad – investeringsbeslutning».

Gjennom samspillsfasen er det utviklet et konsept som kan realiseres i tråd med vedtakspunkter i ovennevnte sak. Ved beslutning om bygging av arenaen vil prosjektet ferdigstille samspillsfasen innenfor disse rammene, signere entreprisekontrakt og realisere Arena Fredrikstad.

Bystyrets vedtakspunkter i sak PS 106/2024 er å realisere Arena Fredrikstad på FMV-området med to isflater – én treningshall og én publikumsarena, tilrettelagt for eliteseriespill i ishockey i henhold til krav fra Norges Ishockeyforbund, og en arena tilrettelagt for multifunksjonalitet. Arenaen vil være tilrettelagt for andre typer arrangementer tilsvarende sammenlignbare arenaer i Norge og Norden, som eksempelvis nye Jordal Amfi i Oslo.

Forventet sluttkostnad (styringsrammen P50) og kostnadsrammen (P85) tilsvarer indeksregulert styrings- og kostnadsramme fra bystyresak PS 106/2024. Ny styrings- og kostnadsramme angitt i denne saken er derfor innenfor de rammene som ble vedtatt i forrige bystyresak. Ved realisering av arenaen innenfor forventet sluttkostnad vil kommunens lånebehov utgjøre omtrentlig 700 millioner kroner, lånebehovet er da fratrukket forventet merverdiavgiftskompensasjon og tilskuddsmidler. Et lånebehov på 700 millioner kroner utgjør i gjennomsnitt omtrentlig *38 millioner kroner* i årlige renter og avdrag, over en 30-års periode med 4 % rente. Finansieringsbehovet inkluder påløpte kostnader til prosjektering og tomtekjøp utgjør samlet om lag 137,5 millioner kroner.

Årlige driftskostnader for Campus 2025 er beregnet til omtrentlig *12,1 millioner kroner* per år, inklusive merverdiavgift. Dagens driftskostnader (FDV) for Stjernehallen utgjør i snitt 8,4 millioner kroner per år, noe som tilsier en årlig økning på omtrentlig 3,7 millioner kroner

brutto. I vurderingene av årlige kostnader er det ikke hensyntatt inntekter og kostnader knyttet til fremtidige leieavtaler og multifunksjonsarrangementer.

Forutsatt beslutning om realisering av Arena Fredrikstad i tråd med rammene angitt i denne saken anslås oppstart bygging til Q1 2026 med overtakelse høsten 2028.

**Vedlegg**

Vedlegg 1 - Konseptskisser Campus 2025
Vedlegg 2 - Uttalelser fra prosjektets interessentgrupper

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)**

1. Bystyresak 117/13 - Handlingsplan 2014-2017 og budsjett 2014 for Fredrikstad kommune.
2. Bystyresak 131/14 - Revidert handlingsplan 2015 - 2018 og budsjett 2015.
3. Bystyresak 5/15 - Arena Fredrikstad - avhending av sluttrapport og videre fremdrift 2015.
4. Bystyresak 14/16 - Arena Fredrikstad - utredning av ny multifunksjonsarena for isidrett.
5. Bystyresak 136/16 - Arena Fredrikstad - tilrådning av endelig konsept, eierskap, drift, lokalisering og investeringsramme.
6. Fylkestingssak 115/2017 - Midler fra regionalt utviklingsfond - disponering til regionale kulturbygg.
7. Bystyresak 15/18 - Arena Fredrikstad - investeringsbeslutning curlinghall.
8. Bystyresak 141/18 - Inngåelse av kjøpekontrakt for tomt til Arena Fredrikstad.
9. Bystyresak 2/19 - Fastsetting av planprogram - Detaljregulering med konsekvensutredning for Arena Fredrikstad og Frederik II VGS planID 01061172 - Kråkerøy - Forslagsstiller: Østfold fylkeskommune (eiendomsseksjonen) og Fredrikstad kommune (prosjektutvikling).
10. Bystyresak 54/19 - Aktive liv i Fredrikstad – kommunedelplan for idrett, fysisk aktivitet, friluftsliv og marka 2019-2031 – vedtak av plan.
11. Bystyresak 60/21 - FMV-vest – veileder for teknisk infrastruktur, formingsveileder for offentlige rom og mobilitetsveileder.
12. Bystyresak 111/21 - FMV-vest – Godkjenning av veileder for teknisk infrastruktur, formingsveileder for offentlige rom og mobilitetsveileder.
13. Formannskapssak 6/19 - Godkjenning av samarbeidsavtale med Østfold fylkeskommune om erverv og utvikling av eiendommer på FMV Vest, og oppnevning av representant til jury for felles plan- og designkonkurranse.
14. Formannskapssak 139/19 - Plan- og designkonkurranse for Arena Fredrikstad – oppnevning av nytt jurymedlem.
15. Kommunedelplan for idrett, fysisk aktivitet, friluftsliv og marka 2019-2031 – «Aktive liv i Fredrikstad».
16. Kommunedelplan for Fredrikstad byområde 2011-2023.
17. Bystyresak 85/22 - Arena Fredrikstad – prosessledende beslutning.
18. Bystyresak 109/22 - Arena Fredrikstad – kartlegging av potensial for næringssamarbeid.
19. Bestemmelser om tilskudd til anlegg for idrett og fysisk aktivitet-2022 Bestemmelser om tilskudd til anlegg for idrett og fysisk aktivitet - 2022 (regjeringen.no)
20. Bystyresak 167/22 - Arena Fredrikstad – kostnadsreduserende tiltak og anbefalt gjennomføringsmodell.
21. Bystyresak 13/24 - Arena Fredrikstad – alternativvurderinger.

22. Bystyresak 106/2024 – Arena Fredrikstad – investeringsbeslutning

**Saksopplysninger**

Samspillsprosess

Gjennom samspillsfasen har målrettet prosjektutvikling gjort det mulig å utforme et nytt konsept som både imøtekommer de funksjonelle kravene i den politiske bestillingen og innenfor de indeksregulerte vedtatte økonomiske rammene. Konseptet i denne saken betegnes «Campus 2025», og representerer en tilpasning og videreutvikling av det opprinnelige forprosjektet, «Campus 2021».

Det er i samspillsprosessen utviklet et bygg som inkluderer to isflater: én treningshall og én publikumsarena. Bygget er prosjektert for å oppfylle krav til sertifisering for eliteseriespill i ishockey, samtidig som publikumsarenaen er tilrettelagt for multifunksjonalitet tilsvarende andre sammenliknbare arenaer som eksempelvis nye Jordal Amfi i Oslo.

Utviklingen av Arena Fredrikstad skjer gjennom en strukturert samspillsprosess. I denne prosessen samarbeider en totalentreprenør og en rådgivergruppe tett med Fredrikstad kommune for å utvikle et realiserbart prosjekt som tilfredsstiller de funksjonelle kravene innenfor de økonomiske rammene.

Samspillsprosessen gir betydelige fordeler ved at den fremmer åpen og effektiv kommunikasjon og sikrer tidlig involvering av alle aktører, noe som skaper felles forståelse for prosjektets mål og utfordringer. Når alle parter jobber mot samme mål og deler ansvar, risiko og gevinst, styrkes både eierskap og tillit. Prosessen bidrar til økt effektivitet og raskere beslutninger, samtidig som tverrfaglig samarbeid åpner for innovative og helhetlige løsninger ved å utnytte aktørenes samlede kompetanse.

Campus 2025

Konseptet Campus 2025 har gjennomgått en omfattende optimaliseringsfase, der organiseringen fra forprosjektet er videreført, men med betydelige arealreduksjoner og effektiviseringstiltak.

Det har vært høy oppmerksomhet på rasjonelle og arealeffektive planløsninger, reduksjon av vrimlearealer, større grad av sambruk av funksjoner som VIP-arealer, pressearealer og sosiale rom, effektiv plassutnyttelse i garderobeområdene og en reduksjon av arealer til trapper og kommunikasjonsveier.

Et viktig premiss i arbeidet har vært å bevare de arkitektoniske kvalitetene fra forprosjektet, særlig åpenheten mot elva og det tydelige volumet over arena delen. I Campus 2025 er fasadeuttrykket mer variert, med en kombinasjon av åpne og tette felt, og et lavere bygningsvolum enn tidligere.

Det er vedtatt at prosjektet *Arena Fredrikstad* skal være tilrettelagt for eliteseriespill i ishockey. Dette innebærer at prosjektet må tilfredsstille Norges Ishockeyforbunds (NIHF) kravspesifikasjoner for sertifisering av arenaer til eliteseriespill.

Kravene er blitt endret underveis i prosjekteringen der det nye sertifiseringssystemet baserer seg på kommunenes innbyggertall. Fredrikstad kommune faller inn under kategori C

(75 000–99 999 innbyggere). Krav til publikumskapasitet, forutsatt også tilstrekkelig med kommersielle arealer, er minimum 3150 tilskuerplasser. Dette er dermed lagt til grunn i prosjektutviklingen av Campus 2025 for å lykkes med å styre innenfor de økonomiske rammene i prosjektet.

Arenaen vil blant annet inneholde garderobeanlegg for både elite- og breddeidrett, vrimlearealer med restaurant, kiosker og sportsbarer, VIP-avdeling med lounge og bokser, lokaler for klubbens administrasjon og støtteapparat, samt treningsrom og aktivitetssal. Vedlegg 1 visualiserer en foreløpig versjon av fasadekonseptet og innvendige illustrasjoner.

Arena Fredrikstad vil også kunne benyttes til andre arrangementer enn is idrett, og den sentrale beliggenheten ved elva gir god tilgjengelighet fra hele byen. Anlegget vil primært fungere som treningsanlegg for breddeidretten, men også som hjemmebane for Stjernen Hockey Elite. Plasseringen langs kaifronten på FMV-tomten gir unike muligheter for en arkitektonisk utforming som kombinerer historiske referanser med en moderne multifunksjonsarena.

Den industrielle arven fra Værste-området gir et sterkt utgangspunkt for å skape en arena med lokal identitet, der publikum kan oppleve ishockey og andre arrangementer i omgivelser som speiler byens historie. Bygget vil utformes i tråd med gjeldende regulerings-bestemmelser. Det vil legges vekt på å skape et inviterende bygg med publikumsrettede funksjoner mot fasadene, visuell kontakt mellom publikum og byrommet, samt varierte fasadeuttrykk med materialvalg inspirert av områdets verfts- og skipsbyggerhistorie.

Arkitektonisk prioriteres kostnadseffektive og fleksible løsninger med høy kvalitet og lang levetid. Bruk av standardiserte bygge komponenter og prefabrikkerte elementer reduserer både byggetid og kostnader, samtidig som det gir bygget et robust og industrielt preg. Prosjektet anbefaler at kunstinnslag rettes mot byggets eksteriør og fasader. Dette kan omfatte fasadeutsmykning og lyssetting. Målet er dermed å benytte den økonomiske kunstavsetningen mer målrettet for å styrke byggets visuelle uttrykk og estetiske kvalitet utvendig. Dette kan bidra til bedre økonomiske rammer for fasadekostnader samtidig som det sikrer at kravene til kunst i prosjektet blir ivaretatt.

Arena Fredrikstad er sentralt plassert ved kaifronten på FMV-området, like ved Værstebroa. Med tanke på byggets størrelse og synlighet i bybildet, bør det tilrettelegges for en fasadeutforming som gir et positivt estetisk inntrykk. Ved å konsentrere den kunstneriske utsmykningen til fasadene, skapes bedre forutsetninger for utvikling av utomhus arealene på hele Campus-området, som også inngår i Østfold fylkeskommunes prosjekt. Samtidig beholdes fleksibiliteten i utomhus området tilpasset god publikumsflyt. Det understrekes at det er gjeldende retningslinjer for kunst i offentlige rom i Fredrikstad kommune som i den videre prosessen vil legges til grunn og det vil som i alle byggeprosjekter oppnevnes en kunstkomité som vurderer dette videre.

Det er identifisert muligheter for fremtidige arealutvidelser ved å kunne utvide treningshallen mot vest og utvide med mesanin i treningshall mot syd, dette vil kunne øke blant annet lager- og garderobefasiliteter. Videre vil en fremtidig flytting av tekniske installasjoner i arenaens tredje etasje ut på tak mot treningshall kunne øke tilskuerkapasitet og kommersielle arealer tilknyttet publikumsarenaen.

Multifunksjonalitet

Arena Fredrikstad skal, i tråd med politisk bestilling, tilrettelegges for multifunksjonalitet. Dette har vært et grunnleggende premiss i utviklingen av «Campus 2021» og er videreført i «Campus 2025».

Som del av utviklingsprosessen er det gjennomført en begrenset dialogkonferanse med aktører fra det lokale arrangørmarkedet. Formålet har vært å innhente innspill for bedre å kunne tilrettelegge arenaen for arrangementstyper utover is idrett. Det er også gjort vurderinger av hvordan multifunksjonalitet er ivaretatt i sammenlignbare anlegg, som eksempelvis nye Jordal Amfi i Oslo. Erfaringer fra disse prosessene og dialogen med arrangørmarkedet har dannet grunnlaget for den videre tilretteleggingen av Arena Fredrikstad som en multifunksjonsarena.

Arena Fredrikstad er primært utviklet som en is arena, men det er lagt til rette for multifunksjonalitet gjennom flere tiltak i publikumsarenaen. Dette inkluderer høydejusterbar mediakube og at det i prosjektet anskaffes et isolerende banedekke som muliggjør gjennomføring av ikke-is relaterte arrangementer. Arenaen tilfredsstiller Norges Ishockeyforbunds sertifiseringskrav for lyd og lys, noe som også i stor grad dekker behovene ved andre typer arrangementer. Bygget vil tilrettelegges med lagerkapasitet for både banedekke, vant og sikkerhetsglass. Vantene kan demonteres helt eller modul vis ved behov. Prosjektet optimaliseres videre med tanke på effektiv omrigg, men tilpassede underlag for andre typer idretts- og kulturarrangementer, scenerigg etc. vil måtte ivaretas av den enkelte arrangør av multifunksjonsarrangementer.

Arenaen dimensjoneres for sikker rømning fra både tribune og isflate, og det planlegges for en tilskuerkapasitet på minimum 4 000 personer ved bruk av scene på den ene kortsiden. Selv om akustikken prosjekteres med tanke på ishockey, vil arenaen også være godt egnet for konserter og andre arrangementer. Gulvet dimensjoneres for fast sceneplassering den ene kortsiden og takkonstruksjonen tilrettelegges for rigging av lyd og lys. Logistikk ivaretas gjennom kjøreport. For å unngå unødvendige kostnader knyttet til tekniske installasjoner vil ventilasjon og sanitærfasiliteter dimensjoneres i henhold til byggets faste tribunekapasitet, ved arrangementer med høyere publikumstall forutsettes derfor bruk av mobile sanitærløsninger utendørs, manuell lufting og organisatoriske tiltak for å ivareta rømningssikkerhet.

Disse tiltakene vil gi multifunksjonalitetsmuligheter på linje med sammenlignbare isarenaer. Multifunksjonaliteten vil videre optimaliseres og effektiviseres gjennom samspillsprosessen i samarbeid med fremtidige leietakere, arrangørmarkedet og øvrige interessenter. Uansett tilrettelegging vil det likevel medføre en kostnad for å rigge om en isarena til andre multifunksjonsarrangementer, og med en tilskuerkapasitet i størrelsesorden 4 000 personer vil dette utgjøre noen begrensninger på hvilke typer arrangementer som vil være økonomisk og markedsmessig bærekraftig.

Bruken av bygget med tanke på multifunksjonalitet må også vurderes opp mot merverdiavgiftsregelverket. Dersom kommunen benytter bygget til virksomhet som konkurrerer med aktører uten rett til merverdiavgiftskompensasjon, kan kompensasjonsretten helt eller delvis falle bort. Det er adgang til å bruke inntil 5 prosent av bygget til slik virksomhet uten at det utløser avkortning i henhold til «ubetydelighetsregelen». I tillegg

gjelder en justeringsperiode på 10 år, hvor endringer i bruken kan medføre krav om tilbakebetaling av tidligere mottatt kompensasjon. Det er derfor viktig med god dokumentasjon og løpende vurdering av bruken i hele denne perioden. Dette gir en betydelig begrensning på maksimalt antall multifunksjonsarrangementer per år (når tid til omrigg også iberegnes), men etter denne 10-årsperioden vil ikke den samme begrensningen av bruk være gjeldende.

Dersom arenaen realiseres anbefales det at det settes av ressurser for å aktivt jobbe videre med å utvikle konseptet for fremtidige multifunksjonsarrangementer.

Brukermedvirkning
Prosjektets interessentgrupper og fremtidige leietakere har blitt fremlagt det nye prosjektkonseptet og det har vært gjennomført brukermøter med representanter fra Stjernen Hockey Elite, Stjernen Hockey Fredrikstad, Fredrikstad Kunstløpklubb og Fredrikstad Idretts- og Aktivitetsråd (FRID). Vedlegg 2 gjengir tilbakemeldingene fra interessentgruppen.

Leieinntekter
Det er gjort vurderinger knyttet til fremtidig husleie for faste leietakere for bruk av Arena Fredrikstad. Det anbefales at utleieprinsippene baseres på en tydelig definisjon av arealtyper, herunder eksklusive arealer (inkludert reklameplasser), sambruksarealer som lager og losjer, og fellesarealer som gangarealer og toaletter. Det bør videre skilles mellom kommersielle arealer som kan gi inntekter, og ikke-kommersielle arealer som kontor, lager og garderober.

For kommersielle arealer anbefales en omsetningsbasert leie. For ikke-kommersielle arealer bør det benyttes markedsleie, og for ikke-eliteidrett kan det vurderes en prosentvis FDV-dekning med tillegg for fellesareal. Drift av kafé/sportsbar bør kunngjøres av kommunen i et åpent marked og navnerettighetene til arenaen bør eies av Fredrikstad kommune.

Dersom Stjernen Hockey Elite skal kunne motta reklameinntekter bør det reguleres hvor reklame kan plasseres og om kommunen skal ha en andel av inntektene. Bruk av anlegget til idrettsformål på timebasis eller til konkurranser bør håndteres av kommunen. Multifunksjonsarrangementer bør avklares nærmere ettersom det vil være politisk interesse for hvilke typer arrangementer som skal tillates i kommunale bygg og eiendommer.

Multifunksjonsarrangementer vil kunne skape inntekter, men det er også en kostnad knyttet til omrigg av arealer. I vurderinger av driftskostnader er verken inntekter eller kostnader knyttet til leieavtaler og multifunksjonsarrangementer medtatt.

**Relevante bestemmelser**
Ikke aktuelt.

**Konsekvenser for sosial bærekraft**
Barne- og ungdomsidrettens tilgang til treningstider på is i Fredrikstad er svært begrenset, og ivaretar ikke idrettens behov.

En investering i Arena Fredrikstad med to isflater vil sikre breddeidrettens mulighet for å ivareta barn og unge som ønsker å delta i organisert is idrett i årene framover. På generelt

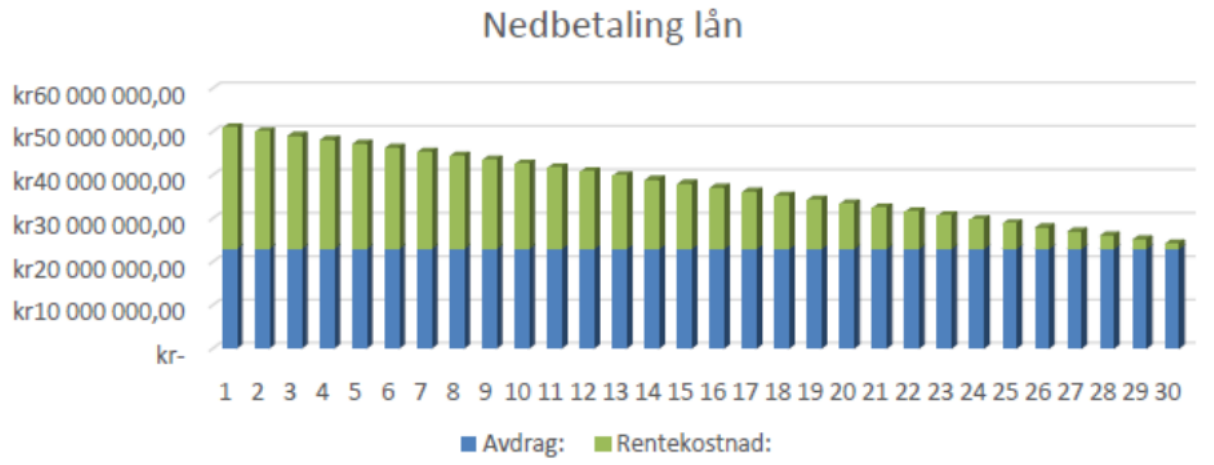
grunnlag er det viktig for barn og unges varige bevegelsesglede, mestringsopplevelser og sosiale liv at de deltar i fritidsaktiviteter.

Stjernen Ung har meddelt at de per nå har 473 utøvere fordelt på ishockeyskolen (5-7 år), barne- og ungdomsidretten. Fredrikstad kunstløpklubb hadde 72 aktive medlemmer per 2023. Stjernen Ung meddeler videre en vekst i antall medlemmer etter at StjerneVærste ble etablert, og de siste års økte satsing på jentelag. I tillegg benyttes Stjernehallen av Stjernen Elite, Wang Toppidrett, Wang Ung.

**Konsekvenser for økonomisk bærekraft**
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett

Med utgangspunkt i at arenaen realiseres innenfor forventet sluttkostnad (styringsrammen P50), vil kommunens lånebehov utgjøre omtrentlig 700 millioner kroner. Lånebehovet er beregnet ut fra styringsrammen (P50) på 911 millioner kroner inklusive merverdiavgift, fratrukket forventet merverdiavgiftskompensasjon og tilskuddsmidler fra Østfold fylkeskommune samt spillemidler. Mulig Enovastøtte vil undersøkes nærmere i den videre prosessen. Påløpte kostnader til prosjektering og tomtekjøp er inkludert i kommunens samlede finansieringsbehov. Det er lagt til grunn 100 % momskompensasjon.

I henhold til lov og forskrift skal kommunale lån nedbetales i henhold til serielånsprinsippet (faste årlige avdrag). Et lånebehov på 700 millioner kroner utgjør i snitt omtrentlig 38 millioner kroner i årlige renter og avdrag, sett over en 30-års periode med 4 % rente.




Det er per juni 2025 påløpt 137,5 millioner kroner i prosjektet, bestående at tomtekjøp og prosjektering. Resterende investering opp til P50 vil i snitt medføre en årlig kapitalkostnad på 31 millioner kroner, hvilket belastes kommunens driftsregnskap. Lånet vil inngå i kommunens samlede låneportefølje som forvaltes i henhold til Finans- og gjeldsreglementet.

Årlige driftskostnader for Campus 2025 er beregnet til omtrentlig 12,1 millioner kroner per år, inklusive merverdiavgift. Dette inkluderer forvaltnings- drifts-, vedlikeholds-, forsynings-, og renholdskostnader (FDV-kostnader). Kostnadene gjenspeiler en annuitet av byggets levetidskostnader over en 60-årsperiode, og beregningene er utført i henhold til metodikk i «NS 3454 – livssykluskostnader for byggverk». Det er lagt til grunn én forvalter med ansvar

kun for Arena Fredrikstad, og to årsverk for driftspersonell. Antall årsverk er anslått på bakgrunn av arenaens størrelse. Det bemerkes at personell til omrigg ved multifunksjonsarrangementer ikke er medtatt i disse beregningene. Sett opp mot gjeldende driftskostnader (FDV) for Stjernehallen utgjør dette en årlig økning på omtrentlig 3,7 millioner kroner brutto. Årlige driftskostnader for Stjernehallen utgjør i snitt 8,4 millioner kroner, inklusive merverdiavgift, basert på regnskapet for de fem siste årene.

Fredrikstad kommune har de seneste årene hatt en relativt kraftig økning i rentebærende gjeld, som belaster det årlige driftsbudsjettet med renter og avdrag. Årlige kostnader til renter og avdrag prioriteres budsjettmessig foran øvrige driftskostnader. Prosjektet må derfor både ses i sammenheng med den stramme økonomiske situasjonen kommunen totalt sett er i, og med dette prosjektets og andre kommende investeringsprosjekters påvirkning på kommunens totale finansielle situasjon, og evne til å ha tilstrekkelige midler disponible til ordinær drift.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
Ikke vurdert i denne saken.

**Konsekvenser for miljømessig bærekraft**
Ikke vurdert i denne saken.

**Ansattes medbestemmelse**
Ikke relevant i saken.

**Vurdering**
Kommunedirektøren vektlegger i sin vurdering av bystyrets vedtak om å realisere Arena Fredrikstad på FMV-området, ref. bystyresak 106/2024.

Kommunedirektøren legger disse føringene til grunn for sin tilrådning, gitt at bystyret ønsker å realisere arenaen.

Det vises samtidig til de økonomiske konsekvenser som er redegjort for i tidligere saker som omhandler Arena Fredrikstad og i gjeldende budsjett- og økonomiplan.

Videre henvises det til at antall barn og unge som søker seg til is-idrett er begrenset, sett i forhold til det totale antallet barn og unge som søker seg til breddeidrett i Fredrikstad, og tilgangen på idrettsanlegg.

**Alternative løsninger**
Dersom det vedtas å ikke realisere arenaen vil påløpte kostnader til regulering og prosjektering være kostnader som må nedskrives. Tomten kan eventuelt omreguleres til andre formål og/eller selges. Konsumprisindeksregulert tomtepris utgjør omtrentlig 77 millioner kroner.

Kommunens investeringer i felles teknisk infrastruktur på FMV vest vil uansett måtte gjennomføres, ref. bystyresak PS 54/2025. Kommunens andel av denne kostnaden vil være uendret inntil eiendommen på FMV1 eventuelt er solgt tilbake til Værste Utvikling AS eller en annen kjøper.

Dersom Arena Fredrikstad besluttes ikke realisert som vedtatt i bystyresak PS 106/2024 vurderes her to alternativer:

Videreføre bruk av Stjernehallen

Stjernehallentomten eies av Isegran Eiendom AS, et selskap etablert av Fredrikstad kommune i 2018 under navnet Fredrikstad kommunale eiendomsutvikling AS. Kommunens strategiske mål med eierskapet er å oppnå utbytte gjennom selskapets overskudd.

Initiativet til opprettelsen av et kommunalt eiendomsselskap oppsto i forbindelse med utredningen av ny byarena (Arena Fredrikstad) i 2014. I bystyresak PS 136/16 ble det vedtatt at kapital fra realisering av kommunale grunnverdier gjennom et utviklingsselskap skal benyttes til nedbetaling av kommunal gjeld.

Ved verdivurdering i 2012 ble tomten verdsatt til 34,5 millioner kroner. I prosjektrapporten *Utredning av ny byarena* fra 2014 ble det gjort vurderinger av tomtens utviklingspotensial. Prognosene for verdioppnåelse varierte fra 56 til 120 millioner kroner, med en relativt sikker verdi på 85 millioner kroner. Fredrikstad kommune har, i henhold til avtale med Isegran Eiendom AS, rett til å disponere Stjernehallen til utleie for Stjernen Hockey og tilhørende aktiviteter frem til Arena Fredrikstad er realisert.

Isegran Eiendom AS har utarbeidet et løsningsforslag for områderegulering av tomten, og byggeprosjektet *Stjernehagen* er på skisseprosjektstadiet. Selskapet opplyser følgende per februar 2024:

- Medgåtte prosjektkostnader: ca. 15 millioner kroner
- Prognose for ferdig regulering: ca. 20 millioner kroner

Prosjektet forventes å gi inntekter for Fredrikstad kommune på sikt.

Tilstandsvurdering:
De siste tilstandsanalysene av Stjernehallen ble gjennomført i 2014 og 2019. Ingen av disse vurderingene tok utgangspunkt i langsiktig bruk av hallen til is idrett. Prosjektrapporten fra 2014 konkluderte med at Stjernehallen ikke egner seg som konkurranseanlegg for topphockey, og at breddeidrettens behov for mer istid ikke kan imøtekommes. Hallens konstruksjon, med buede limtredragere, begrenser mulighetene for utvidelse i bredde og høyde. I tillegg er byggets nordlige utvidelsesretning begrenset av marka grensen.

Historikk:
Beslutningen om å ikke videreføre Stjernehallen som lokasjon for is idrett ble fattet i følgende politiske saker:

- «Bystyresak 5/15 – Arena Fredrikstad – avhending av sluttrapport og videre framdrift 2015» konkludert med at Stjernehallen ikke var egnet som framtidig lokasjon for topphockey, samtidig som breddeidrettens krav til mer istid ikke ville imøtekommes.
- «Bystyresak 14/16 – Arena Fredrikstad – utredning av ny multifunksjonsarena for isidrett» valgt å gå videre med lokaliseringsalternativene sentrum vest og østsiden.
- «Bystyresak 136/16 – Arena Fredrikstad – tilrådning av endelig konsept, eierskap, drift, lokalisering og investeringsramme» vedtatt å samlokalisere Arena Fredrikstad med ny Frederik II videregående skole på Værsteområdet.

Økonomi:
De siste 5 årene er det investert for i overkant av 5 millioner kroner, inklusive merverdiavgift, i verdibevarende vedlikehold for Stjernehallen. Dette gjelder oppgradering av varmeanlegg, automatikk, VVS, sanitær og elektro.

Totale årlige driftskostnader for Stjernehallen utgjør i snitt 8,4 millioner kroner, hva gjelder forvaltning, drift, vedlikehold og renhold (FDV-kostnader).

Konklusjon:
Videre utredning av dette alternativet anbefales ikke, da det uansett ikke vil kunne gi en fremtidsrettet løsning for isidretten i Fredrikstad.

Alternative vedtakspunkter:

1. Arena Fredrikstad på FMV vest realiseres ikke, medgåtte kostnader nedskrives.
2. Stjernehallen driftes videre som i dag.

Realisering av et is-arenaprosjekt på Mineberget (Fredrikstad øst)

Fredrikstad kommunes eiendom på Mineberget (303/1789) er eneste vurderte alternativ for etablering av en arena. Eiendommen har et areal på ca. 35 000 kvadratmeter, området består hovedsakelig av fem bygninger som disponeres av kommuneområde Teknisk, samt leies ut til eksterne aktører. Blant disse er Gamlebyen festivaldrift, IUA Østfold, Sceneteppe ung kultur og Måneproduksjoner AS. På eiendommen etableres nå også nye lokaler til Sivilforsvaret.

Eiendomsvurderinger utført i 2016:
Tomten er uregulert og vurdert som en utviklingstomt, og det må påregnes ny reguleringsplan for å utvikle en arena på eiendommen. I kommuneplanen er området avsatt til bygg- og anleggsformål, med fremtidige funksjoner som støtter konseptet «Aktivitetsbyen Gamle Fredrikstad» – et senter for idrett, rekreasjon og reiseliv.

Eiendommen ble i 2016 taksert til 30 millioner kroner, basert på bruk til boligformål.

Historikk:
I bystyresak 190695/2016 – Arena Fredrikstad – tilrådning av endelig konsept, eierskap, drift, lokalisering og investeringsramme – ble det vedtatt å samlokalisere Arena Fredrikstad med ny Frederik II videregående skole på Værsteområdet på Kråkerøy. Valget ble begrunnet med ønsket om nærhet til sentrum og kollektivknutepunkter, i tråd med bystyrets vedtak fra budsjettet 2013:

«Ved flytting av kommunens egne kommuneomfattende og publikumsintensive tjenester må disse lokaliseres innenfor Fredrikstad byområde.»

Mineberget ble vurdert som mindre egnet med tanke på tilgjengelighet. Kostnadsrammer for begge lokasjoner ble lagt frem, og Værstealternativet ble vedtatt til tross for at det var vurdert 23 % dyrere enn Mineberget-alternativet. Høyere kostnader var knyttet til fundamentering, fasader, planprosess og tomtekjøp. Kalkylen for Mineberget inkluderte ikke kostnader til erstatningslokaler for eksisterende bygg som måtte rives.

Grunnundersøkelser fra 2016 indikerte mulig forekomst av sensitiv leire/kvikkleire over berg. Dybden til fjell varierer fra 11,5 til 45,5 meter, med økende dybde mot øst. Det ble anbefalt å plassere en eventuell arena på den nordvestlige delen av tomten, der dagens bygningsmasse står. Dette kan redusere tidligere antatt kostnadsforskjell mellom de to lokasjonene.

Dersom Mineberget igjen skal vurderes som alternativ lokasjon for Arena Fredrikstad må det gjennomføres en oppdatert mulighetsstudie og konseptvalgutredning. Dette vil kreve nye beslutninger, vedtak og brukermedvirkning, og det er derfor ikke mulig å angi en konkret fremdrift for dette alternativet på nåværende tidspunkt.

Tomtekjøpet for Arena Fredrikstad på FMV-området ble gjennomført i desember 2023. Store deler av kostnadsforskjellen mellom FMV og Mineberget kan tilskrives tomtekjøpet, som utgjorde 80 millioner kroner. Når man tar hensyn til behov for ny reguleringsplan, prosjektering, sannsynlig prisøkning på byggekostnader, og behov for erstatningslokaler ved rivning av eksisterende bygg på Mineberget, vurderes det med stor sannsynlighet at dette alternativet vil utgjøre en større kostnad enn å realisere Campus 2025.

Alternative vedtakspunkter:

1. Arena Fredrikstad på FMV vest realiseres ikke, medgåtte kostnader nedskrives.
2. Det gjennomføres en konseptvalgutredning (KVU) for etablering av en multifunksjonsarena på Mineberget.

**Konklusjon**
Kommunedirektøren vektlegger i sin vurdering bystyrets vedtak om å realisere Arena Fredrikstad på FMV-området, ref. bystyresak 106/2024.

Kommunedirektøren legger disse føringene til grunn for sin tilrådning, gitt at bystyret ønsker å realisere arenaen, anbefales det å gå videre med konseptet Campus 2025.

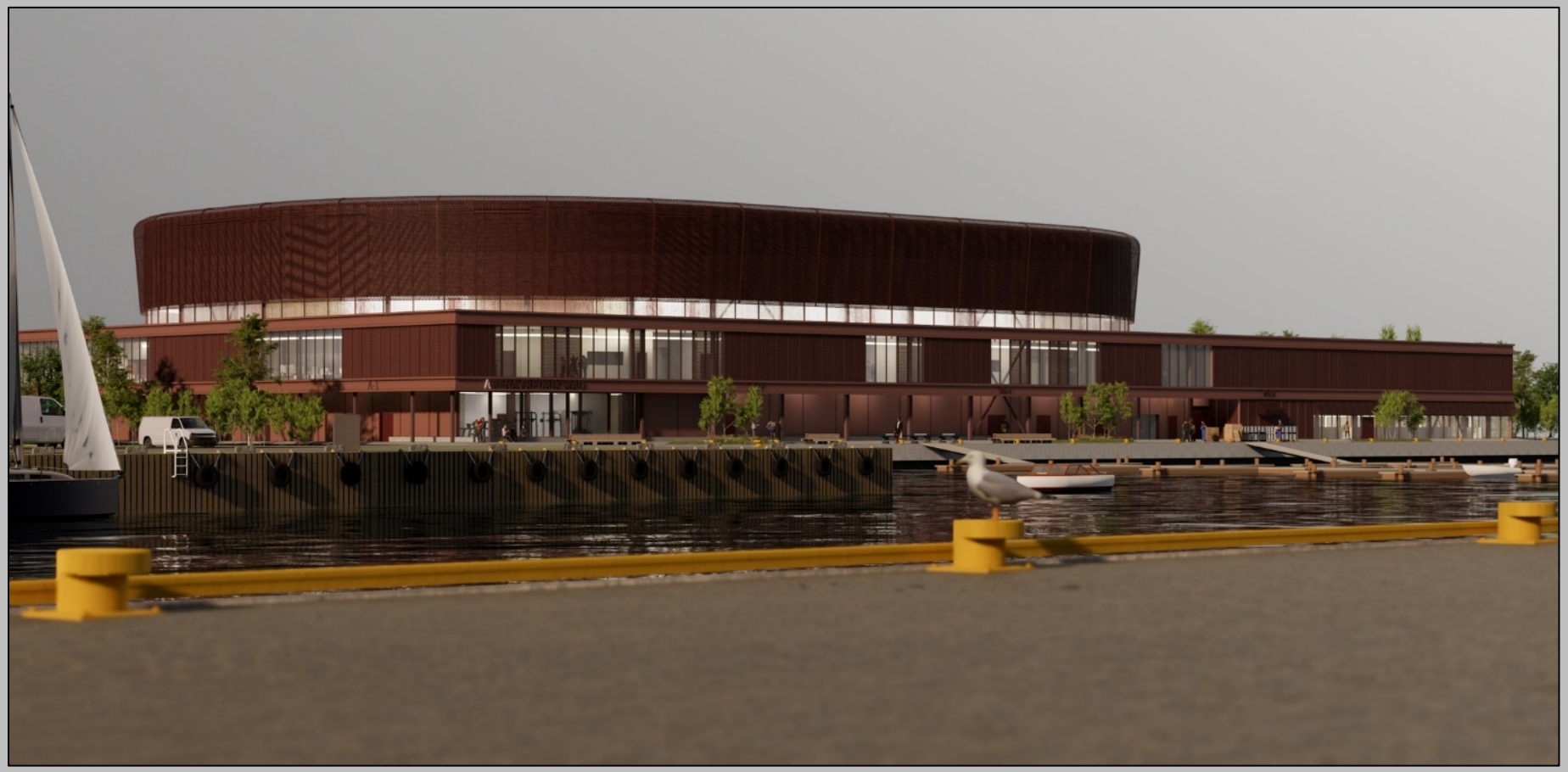
Det vises samtidig til de økonomiske konsekvenser som er redegjort for i tidligere saker som omhandler Arena Fredrikstad og i gjeldende budsjett- og økonomiplan.

Videre henvises det til at antall barn og unge som søker seg til is-idrett er begrenset, sett i forhold til det totale antallet barn og unge som søker seg til breddeidrett i Fredrikstad, og tilgangen på idrettsanlegg.

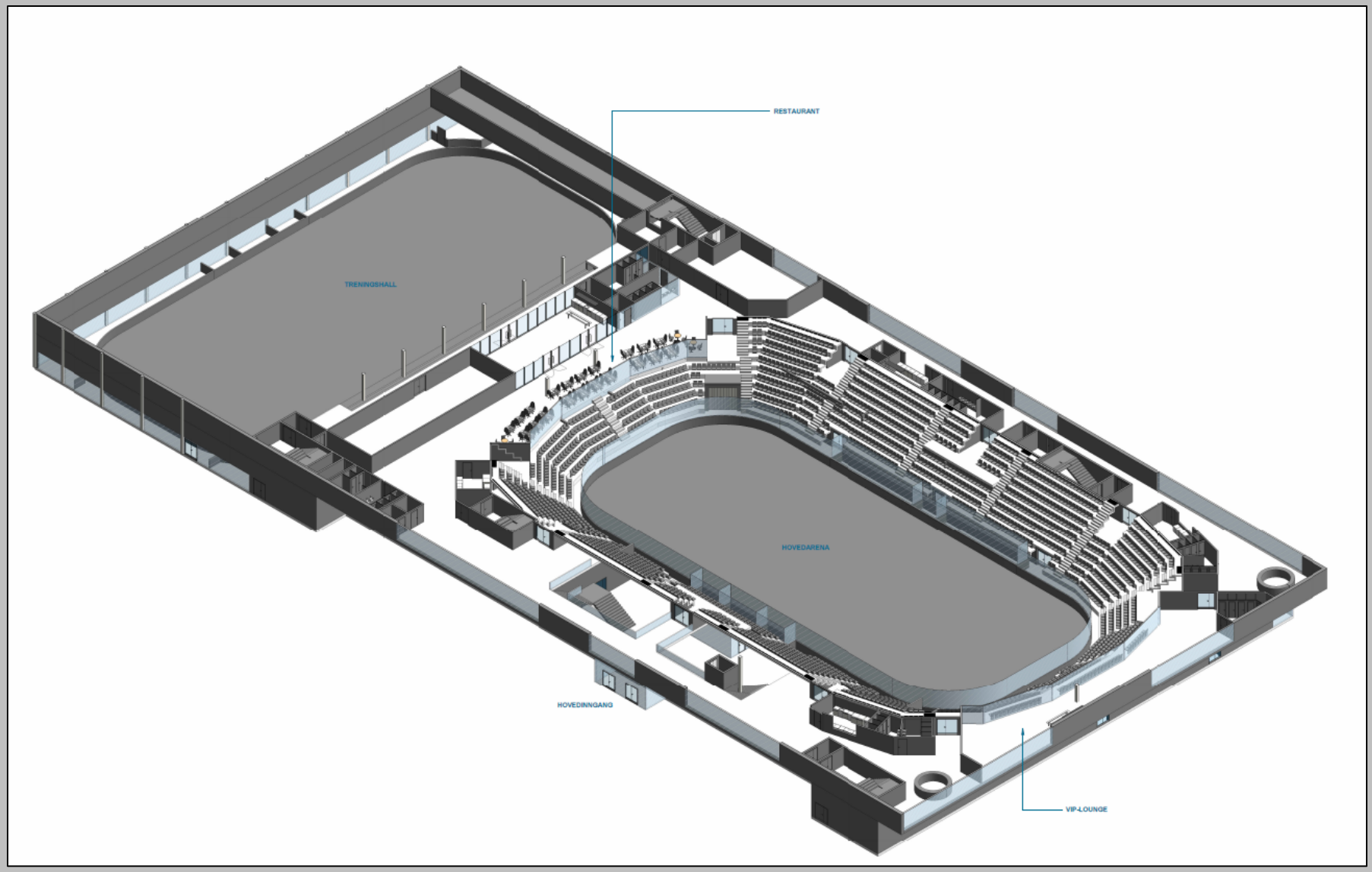
**Arena Fredrikstad**

Foreløpige konseptskisser Campus 2025

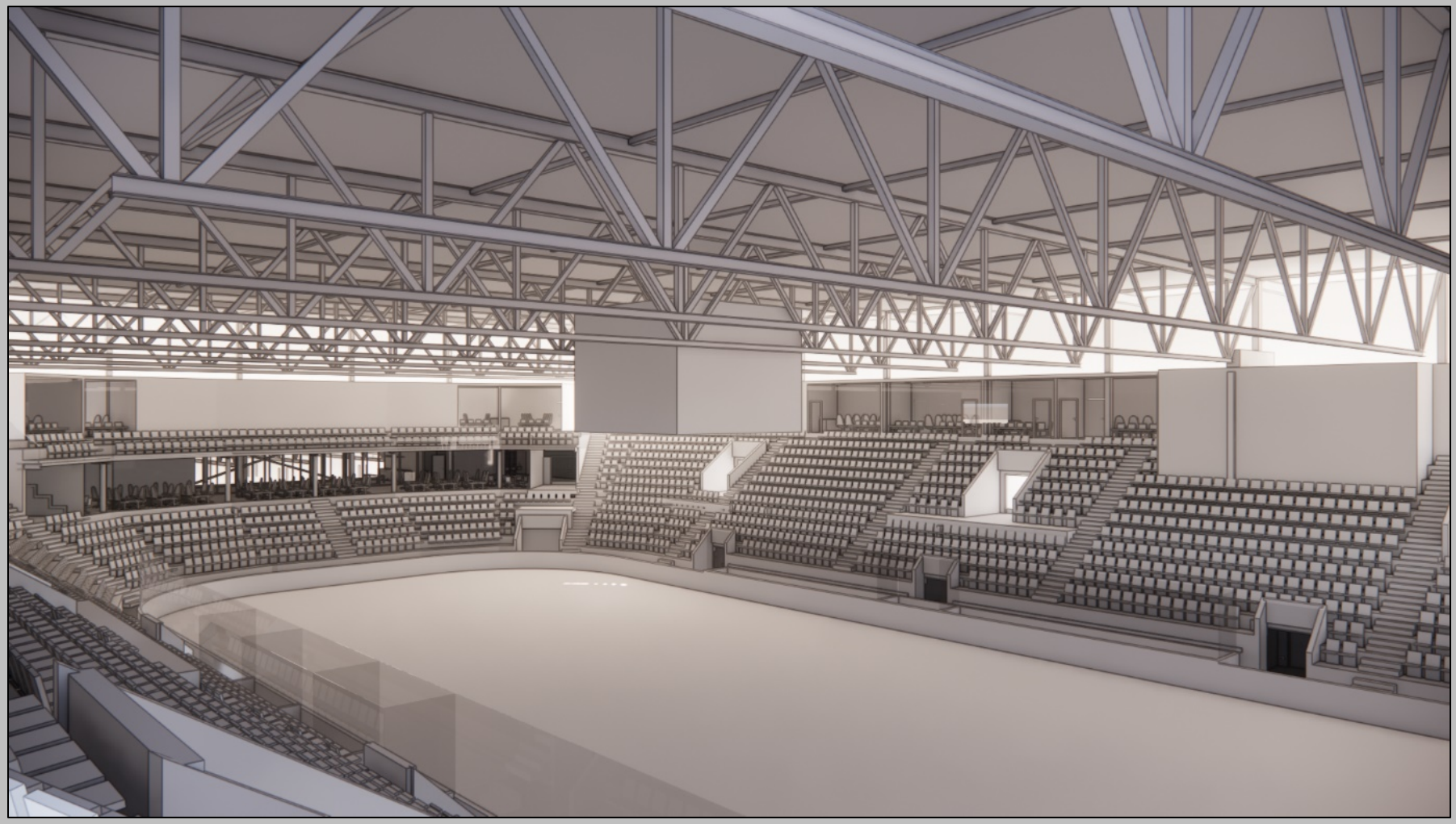
Illustrasjoner av ADD arkitekter.



Fasade sett fra elvesiden.




Aksonometri med perspektiv over byggets andre etasje. Publikumsarenaen vil inneholde tre etasjer selv om dette ikke vises i illustrasjonen.



Perspektiv fra tribune mot byggets vestside.

# Arena Fredrikstad

# Uttalelser fra prosjektets interessentgrupper

### Uttalelsene fra brukergruppen – vurdering av samspillsfasen og innstilling «Campus 2025»

Stjernen Hockey Elite, Stjernen Hockey Fredrikstad (Stjernen Ung), Fredrikstad Kunstløpklubb (FKK) og Fredrikstad Idrettsråd (FRID) har i samspillsfasen mellom byggherre og entreprenør/arkitekt, blitt involvert i arbeidet med justert konsept for Arena Fredrikstad; "Campus 2025". Det har vært en god dialog - både mellom oss som brukere, og mellom oss og samspillsaktørene om viktige forutsetninger og behov. Som brukere opplever vi prosessen så langt som positiv og vellykket.

Det er gjort nødvendige justeringer av prosjektet sett opp mot tidligere konsept ("Campus 2021") for å oppfylle Bystyrets kriterier beskrevet i investeringsbeslutningen datert 13.06.2024. Som følge av at Bystyret besluttet krav om to isflater på en kalkyle som kun omfattet første byggetrinn av "Campus 2021", er prosjektet redusert med ca. 2 500 m2 - hovedsakelig arealer knyttet til kommersielle områder samt noe reduserte funksjonelle arealer som vrimlearealer, garderober, lagerrom etc. Resultatet av samspillsfasen så langt viser likevel at prosjektet har klart å ivareta alle nødvendige funksjoner på en svært god måte.

Konseptet har en god og effektiv plassutnyttelse, som også legger til rette for sambruk og deling av arealer, noe vi som brukere ser positivt på. Det blir viktig å jobbe videre med detaljer i løsningene som er foreslått, slik at vi sammen optimaliserer og sikrer en god hverdag for ansatte, utøvere, kommunen som eier og utleier, publikum og andre interessenter. Vi mener at en slik optimalisering kan løses godt innenfor konseptet og arealstørrelsene som nå foreligger gjennom fortsatt tett og godt samarbeid mellom samspillsaktørene og brukere/leietagere.

Slik konseptet nå foreligger, vil Arena Fredrikstad etter vår vurdering ivareta nødvendige multifunksjonsegenskaper for et stort spekter av idretter og ulike arrangementer. Bruk av Arena Fredrikstad for musikkarrangementer og andre typer arrangementer synes å være like godt ivaretatt som i tilsvarende arenaer i Norge og Norden for øvrig.

Vi har i våre innspill lagt vekt på å sikre byggets elastisitet. Det er viktig at bygget blir fleksibelt, og at det legges til rette for tilpasninger uten store kostnader gjennom byggets levetid. Ved å gjøre relativt enkle grep allerede nå, vil det gi bygget nødvendig fleksibilitet for å møte fremtidige behov for eventuelle utvidelser og endringer. Hensyntas disse innspillene, vil "Campus 2025" bli et meget godt og fremtidsrettet bygg sett fra brukernes perspektiv for byggets levetid på 60-80 år.

Etter vår vurdering ser det også ut til at samspillet mellom byggherre og entreprenør/arkitekt har gitt et svært godt resultat og at prosjektet er godt i rute. Gjennom god dialog og informasjon vi har fått i brukermøtene, mener vi at Arena Fredrikstad nå vil løse alle krav Bystyret har satt til prosjektet:

Oppfyller krav til spill i eliteserien (også i henhold til oppdaterte krav fra NIHF)

To isflater (herunder garderober, lager og funksjonelle områder for Stjernen Ung og FKK)

Krav til multifunksjonalitet (arenaen vil få tilsvarende egenskaper som sammenlignbare arenaer som f.eks. DNB Arena og Varner Arena – både for idrettsarrangement og andre typer arrangement)

Kalkylen som nå foreligger, vil kunne realiseres innenfor P50-rammen fra investeringsbeslutningen etter å ha justert prosjektet og eliminert betydelig risiko gjennom samspillsfasen.

Nå gjenstår kun å få en fastpris fra entreprenør og underleverandører for konseptet "Campus 2025" for et endelig svar.

Oppsummert mener vi som brukere at konseptet "Campus 2025" vil gi en velfungerende arena som dekker idrettens og byens behov, og ved å hensynta våre innspill vil anlegget også fungere svært godt i mange tiår fremover.

På vegne av Stjernen Hockey Elite, Stjernen Hockey Fredrikstad (Stjernen Ung) og Fredrikstad Kunstløpklubb.

**Uttalelsene fra Fredrikstad Idretts- og Aktivitetsråd**
Fredrikstad Idretts- og Aktivitetsråd (FRID) innspill Brukermedvirkning Arena Fredrikstad (AF).

Det vises til invitasjon og FRID deltagelse i digitalt brukermøte 23.06.2025 og fysisk brukermøte 13.08.2025 - samt tegninger/illustrasjoner Skisseprosjekt mottatt i forkant av juni møtet.

Vi legger til grunn at ordlyden i politisk vedtatt AF bestilling om Ishockey og multifunksjonalitet innebærer krav om tilrettelegging for flere typer aktiviteter og arrangementer, både internasjonale, nasjonale og større regionale idrettsarrangementer.

En så stor investering som AF prosjektet må være fra start av være multifunksjonell, fleksibel og elastisk slik at AF i et antatt 50 års perspektiv kan tjene flere av byens nåværende og framtidige / endrede arena behov.

En multifunksjonell AF er sterkt ønsket av idretten og en forutsetning for at byens idrettslag, særidretter og andre aktører kan styrke og utvikle byen til å bli en mer attraktiv og sterkere arrangør by - kanskje spesielt for mellomstore idretter og arrangementer.

FRID viser her spesielt til idretter som allerede har meldt sin interesse, som håndball, tennis, turn og Fredrikstad Cup.

Videre er det naturlig og enkelt å se for seg tilsvarende ønsker/behov for å kunne arrangere andre enkeltstående større arrangementer som nasjonale/internasjonale turneringer, sluttspillkamper, mesterskap, stevner i en lang rekke andre idretter. F.eks: innebandy, basket, volleyball, futsal, bryting, kampsporter, dans, sprangridning, badminton, bordtennis og/eller andre idretter.

Reell multifunksjonalitet innebærer at det nå planlegges og bygges slik at AF skal være en økonomisk og praktisk mulighet for enkeltstående arrangementer og arrangører.

Det innebær løsninger for

**Aktivitetsflater** tilrettelagt for multifunksjonalitet:

- Flerbruksunderlag med dekkegulv for isflatene som er raskt og effektiv kan legges ut over isen. Dette vil gjøre AF mer attraktiv og redusere kostnadene for arrangører,

samtidig som arrangøren selv kan stille med sitt spesialgulv / toppdekke med den nødvendig merking, friksjon og fasthet for sin aktivitet/arrangement.

- ishockeyvant som er raskt og effektiv kan monteres ned/fjernes ved behov.
- Fri takhøyde 9 m (vha hevbar kube?)
- Inneklimaanlegg som tilfredsstiller multifunksjonelle krav til innetemperatur og luftfuktighet.
- Kjøreport for lastebil tilgang også til treningshallen (dersom det ikke allerede er planlagt?)

**Arrangørfasiliteter**

- Rom/arealer som planlegges for å muliggjøre korttids leie og bruk av ulike arrangører i AF. Eksempelvis: presserom, arrangørkontor, dopingkontroll dopingkontroll, serveringsarealer, VIP arealer mm.
- Fleksible reklame- og profileringsflater: Tilrettelegging for arrangementsspesifikk reklameplass som kan brukes på tvers av arrangementer og idretter, eksempelvis via elektroniske flater.

**Uorganisert skøytegåing / islek**

Må planlegges og tilrettelegges for nødvendig besøkskapasitet og med hensyn til innganger/utganger/rømningsveier, toaletter og annen fysisk tilrettelegging inkl. enkelt tilgjengelige publikums "skifte og snøre"- benker nær isflaten.

Brukertilgang må søkes løst med minimal konflikt med annen samtidig AF bruk / arrangementer. Altså for noe ulik funksjon/brukergrupper samtidig i deler av AF

FREDRIKSTAD KOMMUNE
NOTAT

Saksref.: 2024/21419-387
Dato: 05.09.2025

## Nytt notat til bystyrets møte 11.09.2025 - Arena Fredrikstad- Beslutning om realisering av prosjektet

I Campus21 med to isflater var samlet areal om lag 16.700 kvm.

I Campus21 hvor det kun var lagt til grunn et første byggetrinn med kun multifunksjonsarenaen med tilhørende funksjoner, dvs kun 1 isflate, var arealet omlag 14.165 kvm.

Gjennom samspillsfasen og fram til det konseptet som vi i saken har navngitt Campus25 med to isflater, er samlet areal omtrentlig 14.010 kvm. En sammenlikning mellom campus21 og Campus25 med to isflater viser en arealnedgang på om lag 2 500- 2 700 kvm.

Som det fremkommer i saken så har det vært høy oppmerksomhet på rasjonelle og arealeffektive planløsninger, reduksjon av vrimlearealer, større grad av sambruk av funksjoner som VIP-arealer, pressearealer og sosiale rom, effektiv plassutnyttelse i garderobeområdene og en reduksjon av arealer til trapper og kommunikasjonsveier.

# MØTEREFERAT

Møte med Fredrikstad idrettspark

| | |
|---|---|
| **Saksnr.:** | 2025/25009 |
| **Dokumentnr.:** | 3 |
| **Løpenr.:** | 239267/2025 |
| **Dato:** | 05.09.2025 |
| **Klassering:** | D11 |
| **Gradering:** | |

**Tid og sted:** 12.05.2025 kl 15.30-16.30 ordførers kontor, rådhuset
**Referent:** Atle Holten

**Deltakere:**

| Deltagere | | Deltagere | | Deltagere | | Deltagere | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Arne Sekkelsten ordfører | | Arild Aaserud eiendomsutvikler | | Jan Magne Hansen Hansen og Eriksen Holding AS | | | |
| Inger Hegna kommunedirektør | | Christian Walter Fredrikstad innovasjonspark | | | | | |
| Atle Holten direktør teknisk | | Henning Røli Sjøkanten Consulting AS | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

Som en oppfølging av kommunikasjon mellom ordfører og Arild Aaserud var det flere faktiske spørsmål knyttet til blant annet reguleringen av Mineberget-området.

Det ble opplyst om at interessegruppen jobbet aktivt med skisser og alternativ på østsiden. Det forelå ikke noe konkret.

Ordfører ba Kommunedirektør og leder for teknisk om å bli med i møtet. Dette for å svare ut spørsmål om tidligere historikk og regulering av området som interessegruppen hadde.
Det ble opplyst at de vill ha en konkret skisse over sommeren.

# MØTEREFERAT

Møte med Østsiden Idrettspark

**Saksnr.:** 2025/25009
**Dokumentnr.:** 1
**Løpenr.:** 230257/2025
**Dato:** 28.08.2025
**Klassering:** D11
**Gradering:**

**Tid og sted:** 26.08.2025 kl 1200-1300 møterom Elingaard, Rådhuset
**Referent:** Atle Holten

**Deltakere:**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Arne Sekkelsten<br>ordfører | | Per Gunnar Bjar<br>Atelier Bjølstad | | Julie Indstad Hole<br>Norges Håndballforbund | | | |
| Bjørnar Laabak<br>varaordfører | | Henning Røli<br>Sjøkanten Consulting AS | | Christoffer Myrvold Karlsen<br>Norges Håndballforbund | | | |
| Inger Hegna<br>kommunedirektør | | Arild Aaserud<br>Eiendomsutvikler | | | | | |
| Atle Holten<br>direktør teknisk | | Christian Walter<br>Fredrikstad innovasjonspark | | | | | |
| Jonas Larsen<br>Atelier Bjølstad | | Jan Magne Hansen<br>Hansen og Eriksen holding AS | | | | | |
| | | | | | | | |

Flere interessenter har i samarbeid vurdert utviklingsmuligheter for en idrettspark på kommunens eiendom Mineberget, med referanser til aktivitetsbyen Gamle Fredrikstad og idrettens behov.

Det er utarbeidet skisser for flere idrettsbygg med arenaer blant annet for ishockey og håndball, inkludert nødvendige støttefunksjoner. Disse planene er presentert for kommunen, og er vurdert i sammenheng med områdets potensial for nærings- og boligutvikling som en del av dette.

Foreløpige planer og konsepter er lagt frem, og interessentene ønsker å konkretisere videre forslag og utviklingsretninger på et senere tidspunkt.

# MØTEREFERAT

Møte: Fredrikstad idrettspark

| | |
|---|---|
| **Saksnr.:** | 2025/25009 |
| **Dokumentnr.:** | 2 |
| **Løpenr.:** | 238143/2025 |
| **Dato:** | 04.09.2025 |
| **Klassering:** | D11 |
| **Gradering:** | |

**Tid og sted:** Mandag 01.09.2025 kl 16.30-17.30 møterom Isegran
**Referent:** Atle Holten

**Deltakere:**

| Deltagere | Deltagere | Deltagere | Deltagere |
|---|---|---|---|
| Arne Sekkelsten<br>ordfører | Atle Holten<br>direktør teknisk | | |
| Bjørnar Laabak<br>varaordfører | Henning Røli<br>Sjøkanten Consulting AS | | |
| Inger Hegna<br>kommunedirektør | Arild Aaserud,<br>eiendomsutvikler | | |
| | Christian Walter<br>Fredrikstad innovasjonspark | | |
| | | | |
| | | | |

Som en oppfølging av møtet den 26.08.2025 ønsket interessenter å redegjøre noe mer for en utvikling av en idrettspark på Østsiden.

På bakgrunn av skisser for flere idrettsbygg med arenaer blant annet for ishockey og håndball, inkludert nødvendige støttefunksjoner, ble det orientert om at interessentene ønsket å orientere offentligheten om dette.

Dette ble tatt til orientering av kommunen.

**Planutvalgets vedtak 28.08.2025:**

Planutvalgets innstilling til bystyret:

1. I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-12 godkjennes fremlagte forslag til detaljregulering for Viuno, arealplanID 1224, plankart datert 04.12.2023, sist revidert 25.09.2024 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 07.12.2023, sist revidert 31.07.2025.

**Planutvalgets behandling 28.08.2025:**

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

**Saksnr.:** 2021/19287
**Dokumentnr.:** 162
**Løpenr.:** 146649/2025
**Klassering:** Viuno

## Møtebok

| Behandlet av | Møtedato | Utvalgssaksnr. |
|---|---|---|
| Planutvalget | 28.08.2025 | 67/25 |
| Bystyret | 11.09.2025 | 123/25 |

## Forslag til detaljregulering for Viuno – arealplanID 1224 – Sellebakk
## Forslagsstiller: Primær Eiendom AS

### Kommunedirektørens innstilling
1. I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-12 godkjennes fremlagte forslag til detaljregulering for Viuno, arealplanID 1224, plankart datert 04.12.2023, sist revidert 25.09.2024 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 07.12.2023, sist revidert 31.07.2025.

### Sammendrag
Bakgrunnen for planarbeidet er et ønske om å legge til rette for næringsbygg for utvidelse av Viunos virksomhet i den sørlige delen av planområdet. Nord i planområdet ønsker forslagsstiller å legge til rette for etablering av inntil 25 boenheter.

For å ivareta et selvgrodd eksisterende gjennomgående gangstrøk forbi stedet er det avsatt et bånd med blågrønn struktur og gang-/sykkelvei som skal sikre en god forbindelse for gående og syklende gjennom planområdet ut mot Sorgenfri allé og Østsiden handelssenter i sørøst, og mot Glommastien i vest.

Hensynet til den bevaringsverdige bebyggelsen like nord for planområdet er vurdert og tatt i betraktning, blant annet ved utforming av reguleringsbestemmelser for byggehøyder og estetikk.

Planforslaget har potensial for å oppnå flere gevinster innenfor temaer knyttet til sosial bærekraft som sysselsetting og sosial boligbygging.

Planforslaget ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 05.06.2024-15.08.2024. I den forbindelse kom det inn 12 uttalelser.
Plandokumentene har vært gjenstand for mindre justeringer i etterkant av høring og offentlig ettersyn.

Statsforvalteren fremmet innsigelse til planforslaget som ble begrunnet med mangelfull redegjørelse for avløpshåndtering og manglende rekkefølgebestemmelse som ivaretar avløp og hindrer ulovlig forurensing. Innsigelsen fra Statsforvalteren er frafalt og kommunen kan nå egen godkjenne planforslaget.

Etter en samlet vurdering finner kommunedirektøren grunnlag for å anbefale at det framlagte planforslaget godkjennes.

### Vedlegg
1 Oversiktskart
2 Plankart datert 04.12.2023, sist revidert 25.09.2024

3 Reguleringsbestemmelser datert 07.12.2023, sist revidert 31.07.2025
4 Planbeskrivelse datert 07.12.2023, sist revidert 31.07.2025
5 Redegjørelse for overvannshåndtering datert 21.08.2023, sist revidert 16.04.2024
6 Utendørs støyutredning datert 21.12.2022
7 Geoteknisk vurdering datert 09.01.2023
8 Geoteknisk datarapport datert 08.12.2022
9 Illustrasjonsplan datert 05.12.2023

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)**
Øvrige saksdokumenter i arkivsak 2021/19287.

**Saksopplysninger**
Bakgrunn for planarbeidet
Viuno AS er en vekstbedrift som sysselsetter yrkeshemmede arbeidstakere. Planområdet ligger like nord for bedriften, på andre siden av Nedre Tomtegate, og eies også av Viuno. Bakgrunnen for planarbeidet er et ønske om å legge til rette for næringsbygg for utvidelse av Viunos virksomhet i den sørlige delen av planområdet. Aktuelle funksjoner er butikk/utsalgssted med salg av egenproduserte varer, lett produksjon og tilhørende kurs/møtelokaler, administrasjon og lignende. Nord i planområdet ønsker forslagsstiller å legge til rette for etablering av inntil 25 boenheter, organisert som tett, lav bebyggelse i rekker rundt et felles tun/felles uteområder. En andel av boligene planlegges Husbankfinansiert, mens de øvrige boligene er tiltenkt salg eller utleie på det åpne markedet. Utbygging vil skje i samråd med kommunen og Husbanken.

Overordnet planstatus
*Fylkesplan – Østfold mot 2050*
Planområdet er avsatt til nåværende tettbebyggelse i fylkesplan Østfold mot 2050 (2018).

*Kommuneplanens arealdel 2023-2035*
Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til kombinert formål bebyggelse og anlegg, og blågrønn struktur. Hele planområdet omfattes av hensynssone H310 skredfare. Hovedsykkeltrasé og turveitrasé er avsatt langs Galtungveien. Det kombinerte formålet er kalt utbyggingsområde KB5 som er knyttet opp til følgende bestemmelse i tabellen under §7.2: «Området skal brukes til næring og offentlig/privat tjenesteyting – omsorgsboliger».

*Gjeldende reguleringsplaner*
Planområdet er hovedsakelig uregulert, men overlapper planID 544 Sorgenfri, vedtatt 2005, på to steder. Planen regulerer boliger og gang-/sykkelvei i sørøst, Glommastien og fylkesveien i sørvest samt et stort utbyggingsområde rundt Sorgenfridammen sør for planområdet. En mindre del av eksisterende gang/sykkelvei i sørøst omreguleres for å sikre god sammenheng med ny gang/sykkelvei gjennom planområdet. Det er også noe overlapp vest i planområdet der regulert del av Galtungveien krysser inn i vestsiden av AVT2, like nedenfor den tilrettelagte kryssingen. Planområdet grenser også inn mot planID 578, Nordby, Sellebakk, vedtatt i 2008. Planen regulerer et boligområde med frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse nordøst for planområdet.

Tidligere vedtak i saken
Planutvalget fattet følgende vedtak ved behandling av planinitiativ 29.09.2022 i sak 89/22:

1. *Planutvalget anbefaler oppstart av detaljregulering for Viuno.*
2. *Det legges til grunn følgende forutsetninger og føringer for det forestående planarbeidet:*

- *Bestemmelsene må inneholde krav som sikrer solinnfall, kvalitet på uteområder og andre vesentlige bokvaliteter, god tilpasning til eksisterende gatestruktur og bygningsmiljø mot Sellebakk i nord, samt estetisk og arkitektonisk kvalitet på bebyggelsen med hensyn til material- og fargevalg.*

- *Bestemmelsene må også inneholde krav til beplantning, utforming og skjøtsel av grøntstukturen som sikrer gode livsvilkår for pollinerende insekter, jfr registererte forekomster av slåttehumle på tomta (Nær truet NT. Artsdatabanken).*
- *Prinsippene som er vist i planinitiativet for utvikling av området med hensyn til takform, prinsipp for organisering av bebyggelse, adkomst, parkering, gjennomgående gangstrøk og blågrønn struktur skal legges til grunn for det videre planarbeidet.*
- *Forslagsstiller må sørge for god involvering og medvirkning fra naboer, lokalsamfunnsutvalg og interessegrupper. Barn og unges medvirkning i planprosessen må sikres og dokumenteres særskilt.*

Planutvalget vedtok 23.05.2024 å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn i sak 39/24 med følgende tilleggspunkt:

2. *Planutvalget forutsetter at eksisterende/ tidligere gangforbindelse mellom Øvre og Nedre Tomtegate nordøst i planområdet sikres og videreføres i planarbeidet.*

Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold

*Dagens arealbruk*

Planområdet er i dagens situasjon en åpen, ubebygd og gresskledd eng. Det går et tråkk/sti diagonalt over området, som benyttes som snarvei mellom boligområdet i sørøst og Glommastien i vest. Det går også en sti/snarvei i skråningen nordøst i området. I nærområdet ligger det eneboliger, rekkehus- og næringsbebyggelse. Terrenget faller slakt mot vest og det er gode solforhold.

*Landskap*

Planområdet er relativt flatt og ligger på ca. kote 2,7 - 2,8. Lengst øst i planområdet stiger terrenget til ca. kote 7. Tilgrensende boligområde i øst ligger på ca. kote 9.

*Stedets karakter*

Opprinnelig har stedet hatt preg av å være en forsenkning i en del av elvedeltaet langs østsiden av Glomma omkranset av små sidevassdrag og små høydedrag. Terrengforholdene har siden blitt endret, blant annet gjennom fremveksten av sagbruks- og teglverksindustri ved overgangen fra 1800- til 1900-tallet, og transformasjon til nyere bolig- og næringsbebyggelse de siste 20-30 årene etter sagbruks- og teglverksindustriens tidsalder.

Galtungveien, som er en fylkesvei, og Sorgenfri allé er strukturerende elementer i nærområdet, med lommer av gjenværende skog og grønnstruktur langs Glomma, bebyggelse og småveier og -gater innimellom. Området preges av tidligere industri og arbeiderboliger i transformasjon til blokker, rekkehus og handel. Dette gir både en betydelig funksjonsblanding og en tidsdybde i nærmiljøet. Enga som dekker store deler av planområdet gir et rom med et grønt innslag mellom bebyggelsen. Bebyggelsesstrukturen i nærområdet veksler fra gamle arbeiderboliger mot nord og nye blokker og rekkehus, og eldre industri i transformasjon til blokkleiligheter umiddelbart mot sør, handel og parkmessig opparbeiding rundt Sorgenfridammen lenger mot sørøst.

*Kulturmiljø*

Det er ingen registrerte estetiske eller kulturelle verdier i selve planområdet. I nord grenser planområdet mot hensynssone H570 kulturmiljø, knyttet til sefrak-registrerte boliger fra siste halvdel av 1800-tallet og tidlig 1900-tall. Bebyggelsen ble oppført i forbindelse med den tidligere industrien langs Glomma med flere teglverk og sagbruk. Bebyggelsen er fasadeendret og 'modernisert' gjennom årene, men bebyggelsesstruktur og skala er beholdt og videreført ved fortetting av området.

*Teknisk infrastruktur*
Kommunal vann- og avløpstrasé krysser planområdet. Det er avklart at anlegget har kapasitet til at ny bebyggelse kan tilknyttes. Traséen kan måtte legges om for tilpasning til ny bebyggelse.

Det er overvannsutfordringer i planområdet som må løses i forbindelse med utbyggingen. Norgesnett har anlegg for strømforsyning i området. Forslagsstiller har i dialog med nettselskapet fått avklart at nærliggende trafo har kapasitet til planlagt utbygging. Planområdet ligger i konsesjonsområdet til Fredrikstad Fjernvarme AS. Det er ferdig utbygd nett like øst for planområdet. Forslagsstiller er i dialog med fjernvarmeselskapet om tilknytning.

Se for øvrig beskrivelse av eksisterende forhold i planområdet i vedlegg 4, planbeskrivelsen, kapittel 5.

Beskrivelse av planforslaget
Nord i planområdet legger planen til rette for etablering av inntil 25 nye boliger. Det tillates innslag av tjenesteyting/service dersom beboerne har behov for dette. Sentralt i planområdet skal det etableres et grøntdrag med åpen løsning for håndtering av overvann. Gjennom grøntdraget skal det etableres en offentlig tilgjengelig gang- /sykkelforbindelse som kobler sammen eksisterende gang-/sykkelnett i nærområdet. Planen sikrer videre at det etableres tilrettelagt kryssing i plan der gang-/sykkelforbindelsen møter Galtungveien.

Sør i planområdet legger planen til rette for etablering av et nytt næringsbygg slik at bedriften Viuno, som holder til på nabotomta i sør, kan utvide sin virksomhet. Kjøreatkomst til planområdet blir fra kommunal vei Nedre Tomtegate sør i planområdet.

Reguleringsformål:
*Kombinert bebyggelse og anleggsformål; forretning/offentlig eller privat tjenesteyting/næringsbebyggelse (KBA)*
Her tillates etablering av bebyggelse som kan inneholde forretning, tjenesteyting, og næring. Tillatt virksomhet er begrenset til aktivitet som ikke gir vesentlig støy og utslipp, av hensyn til omkringliggende boliger. All parkering for både den foreslåtte boligbebyggelsen og næringsbebyggelsen skal etableres på denne formålsflaten.

*Kombinert bebyggelse og anleggsformål; bolig/tjenesteyting (BT)*
Her tillates etablering av boligbebyggelse og funksjoner tilknyttet disse innenfor offentlig eller privat tjenesteyting, som boliger med bemanning og omsorgs-/servicetjenester for beboerne.

For å imøtekomme punkt 2 i planutvalgets vedtak av 23.05.2024 i sak 39/24 om utleggelse av planforslaget til høring og offentlig ettersyn, som nevnt under tidligere vedtak ovenfor, er det tatt inn et bestemmelsesområde #2 med en tilhørende bestemmelse i §3.2, bokstav h) om at eksisterende sti mellom Øvre Tomtegate øst for planområdet og Nedre Tomtegate nord for planområdet skal opprettholdes gjennom B/T som allment tilgjengelig snarvei. Dette bestemmelsesområdet omfatter en liten del av formålsflaten B/T i nordøst.

*Kombinert formål; renovasjonsanlegg og anleggsformål (BAA)*
Her skal renovasjonsbeholdere for boliger plasseres, samt areal for at renovasjonsbil kan kjøre inn til siden ved henting. Areal som ikke opptas av renovasjonsanlegg skal opparbeides med grønnstruktur som i felt f_BG1-2.

*Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (o_ST1-2)*
Generelt veiformål er benyttet på de offentlige vegarealene (Galtungveien og Glommastien) vest for byggeområdet. Her skal det etableres tilrettelagt kryssing for gående over fylkesveien. Kryssingens detaljerte utforming skal avklares i byggeplan i samråd med

vegmyndighet. For øvrig er generelt formål benyttet for å bekrefte dagens bruk og funksjon, og fordi bygd veianlegg ikke korresponderer helt med tilstøtende reguleringsplan.

*Kjøreveg (o_KV)*
Formålet er benyttet i Nedre Tomtegate. Gata reguleres med økt bredde langs sørsiden av planområdet. Lenger øst reguleres den med bredde tilsvarende eksisterende gate og noe justert plassering for å kunne etablere grøft/sideareal på begge sider, innenfor kommunal veigrunn.

*Gang- sykkelveg (o_GS1-2)*
o_GS2 er omregulering av eksisterende offentlig gang- og sykkelveg, slik at den får endret retning og «møter» ny gang-/sykkelvei o_GS1. o_GS2 er gitt noe toleranse for justert traséplassering. o_GS1 skal etableres med 2,5 m bredde gjennom grøntdraget i planområdet og være offentlig. Det er gitt opptil 8,5 m toleranse for endelig traséplassering av o_GS1, da denne må tilpasses detaljprosjektert landskaps- og overvannsplan i f_BG1-2. Toleransen er liten for startpunktet i sørøst for å sikre god sammenheng med o_GS2. Internt i området er toleransen større, slik at traseens plassering kan justeres innenfor hele bredden av blågrønn struktur nord for felt KBA.

*Annen veigrunn-tekniske anlegg (o_AVT1-2)*
Sideareal/grøft langs Nedre Tomtegate og i frisiktsoner ved avkjørsel fra Galtungveien.

*Annen veigrunn–grøntareal (o_AVG1-3)*
Sideareal/grøft langs eksisterende gang-/sykkelvei og Øvre Tomtegate.

*Blågrønn struktur (f_BG1-2)*
Her skal det etableres et felles grøntområde med åpen overvannshåndtering i regnbed.

*Vegetasjonsskjerm (f_VS)*
Skråning øst i området hvor vegetasjon/grønt preg skal opprettholdes.

For å imøtekomme punkt 2 i planutvalgets vedtak av 23.05.2024 i sak 39/24 om utleggelse av planforslaget til høring og offentlig ettersyn, som nevnt under tidligere vedtak ovenfor, er det tatt inn et bestemmelsesområde #2 med en tilhørende bestemmelse i §5.2, bokstav b) om at eksisterende sti mellom Øvre Tomtegate øst for planområdet og Nedre Tomtegate nord for planområdet skal opprettholdes gjennom VS som allment tilgjengelig snarvei. Stiforbindelsen og bestemmelsesområdet krysser gjennom formålsflaten VS fra planens østlige avgrensning og videre inn i formålsflaten B/T.

Hensynssoner:
*Sikringssone frisikt (H140_1-2)*
Innenfor områdene ved veikryss tillates ikke sikthindre.

*Gul støysone (H220)*
Område langs fylkesvei med beregnet støynivå >55 dB i framskrevet trafikksituasjon.

*Infrastruktursone (H410)*
Hensynssonen markerer hvor det går VA-infrastruktur i dag. Her må det tas hensyn ved planlegging av ny bebyggelse. Infrastrukturen tillates omlagt/flyttet for tilpasning til ny bebyggelse, i samråd med kommunen som anleggseier.

*Bebyggelsens plassering og utforming*
Plankartet angir byggegrenser 14 m fra veimidte i Galtungveien, etter avklaring med Viken fylkeskommune. Videre er byggegrenser avsatt 4 m fra Nedre Tomtegate, både mot den nordlige og sørlige delen. Utover det har byggegrensene varierende avstand til

formålsgrensene rundt KBA og B/T. Bestemmelsene for det enkelte delfelt utdyper hvordan tiltak skal forholde seg til byggegrenser.

Nord i planområdet planlegges konsentrert boligbebyggelse i rekker, organisert rundt felles utomhusareal. Det kombinerte formålet bolig/offentlig eller privat tjenesteyting (B/T) gjør det mulig å ha innslag av tjenesteyting i den foreslåtte bebyggelsen, eksempelvis bemanning i forbindelse med omsorgstjenester. Boligbebyggelsen skal utformes med saltak, eventuelt kombinert med pulttak/flate tak på mindre bygg/bygningsdeler. Estetisk redegjørelse skal vedlegges byggesøknad, hvor forholdet til omgivelsene, herunder kulturmiljøet nord for planområdet, skal dokumenteres. I følge forslagsstiller vil gode solforhold bli opprettholdt for nabobebyggelsen. Se for øvrig sol-/skyggediagram i planbeskrivelsen avsnitt 6.4.2 (vedlegg 4). Det sikres en videreføring av snarveier for gående og grøntdrag på tvers av planområdet.

Sør i planområdet planlegges næringsbebyggelse kombinert med forretning/offentlig eller privat tjenesteyting (KBA). Det foreslåtte tiltaket på denne formålsflaten er tenkt som mulig utvidelse for Viunos virksomhet. Bebyggelsen skal ha saltak, pulttak eller flatt tak, og tillates med større høyde enn boligene. Bebyggelsen i planområdet tilpasses dermed boligbebyggelsen i nord og øst, og næringsbebyggelsen i sør og vest.

*Bebyggelsens høyde*
§3.1, bokstav g) i reguleringsbestemmelsene fastsetter en maks gesimshøyde 8 m, og en maks mønehøyde 11 m, for det kombinerte næringsformålet KBA målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Den samme bestemmelsen sier i neste setning at planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen skal være maks 0,5 m høyere enn tilliggende strekning av Nedre Tomtegate (sør).

Høydebestemmelsene for det kombinerte bolig- og tjenesteytingsformålet (B/T) i §3.2, bokstav g) fastsetter en maks gesimshøyde 7,5 m, og maks mønehøyde 9,5 m, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Den samme bestemmelsen sier i neste setning at planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen skal være maks 0,5 m høyere enn tilliggende strekning av Nedre Tomtegate (nord). I §3.2, bokstav a) i reguleringsbestemmelsene er det gitt en særskilt definisjon av konsentrert småhusbebyggelse for dette planforslaget fastsatt til rekkehus og flermannsboliger med inntil tre målbare plan, maks gesimshøyde 7,5 meter og maks mønehøyde 9,5 meter. Dette avviker fra definisjonen av konsentrert småhusbebyggelse i veileder for grad av utnytting (Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2014) som operer med høydebegrensningene som følger av plan- og bygningsloven §29-4, første ledd, siste punktum på maks gesims 8 meter og maks mønehøyde 9 meter.

*Grad av utnytting*
Grad av utnytting er angitt som maks $m^2$-BYA, det vil si maksimalt areal på bebyggelsens 'fotavtrykk' + areal som opptas av bakkeparkering. Tillatt utnyttelsesgrad er satt til 1000 $m^2$ BYA for næringsbebyggelsen (KBA) og 1300 $m^2$ for boligbebyggelsen (B/T).

*Støyforhold*
Støyfaglig utredning er gjennomført, se vedlegg 4 planbeskrivelsen, avsnitt 6.4.1 og utendørs støyutredning (vedlegg 6). I planforslaget er resultatet fra støyutredningen til en viss grad hensyntatt ved fastsettelsen av byggegrense. Byggegrensen går imidlertid fortsatt nærmere Galtungveien enn det avgrensningen av gul støysone skulle tilsi, noe som medfører at en leilighetsrekke er planlagt plassert slik at én side berøres av gul støysone langs fylkesveg. Det tillates inntil 25 boenheter i planområdet, hvorav ca. 6 av disse planlegges i rekken mot fylkesvei. Leilighetene er planlagt som gjennomgående, slik at hver leilighet vil få tilgang til stille side.

Støyrapporten anbefaler at rom for varig opphold plasseres mot stille side. Dette er ikke løsbart da det planlegges relativt små leiligheter, som medfører at stue og soverom må vende mot hver sin side for å ivareta TEK-krav til planløsning, daglys, utsyn med mer. For disse ca. 6 boenhetene kan det dermed bli behov for å gjøre tiltak slik at man oppnår «dempet fasade» mot fylkesveien.

Etablering av støyskjerm langs fylkesvei er vurdert mindre hensiktsmessig, fordi slik skjerm gir begrenset skjermingseffekt i 2.etasje og kan oppfattes å bryte med stedskarakter og områdetilpasning. Bestemmelsene sikrer at løsninger for nødvendig støyskjerming skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse.

*Trafikk- og adkomstforhold*
Kjøreatkomst til planområdet blir fra Nedre Tomtegate sør i planområdet, via fv. 1110 Galtungveien.

Nedre Tomtegate reguleres med økt bredde fra Galtungveien og langs byggeområdet KBA. Reguleringsbredde er her 8 m; 5 m kjørebane samt 0,5 m skulder og 1 m grøft på hver side. Dette er basert på veikategori Sa2 i kommunens veinormal. Fortau langs gata utelates fordi det etableres en separat gang-/sykkelveiforbindelse gjennom grøntdraget i planområdet, samt tilrettelagt kryssing over fylkesveien i forlengelse av denne. Løsningen er avklart med Fredrikstad kommunes veiavdeling og Viken fylkeskommune. Øst for byggeområdet KBA reguleres kommunal veigrunn i Nedre Tomtegate med bredde tilsvarende dagens gate og minimum 1 m grøft på hver side. T-krysset mellom Nedre Tomtegate og fv. 1110 Galtungveien tilpasses økt bredde på den kommunale veien, og med radius 9 m.

Planforslaget forholder seg til faktisk veikant fylkesvei som avviker noe fra regulert fylkesveikant. Dette etter avklaring med Viken fylkeskommune i forbindelse med planarbeidet.

Den delen av fylkesveien og Glommastien hvor det planlegges tilrettelagt kryssing reguleres med generelt samferdselsformål (o_ST1-2), som gir fleksibilitet for hvordan kryssingen skal utformes. Det generelle formålet er også hensiktsmessig fordi bygd veianlegg og regulert veianlegg i tilgrensende plan ikke sammenfaller. Detaljert utforming av tilrettelagt kryssing avklares i byggeplan. Det er tatt inn rekkefølgebestemmelse i §7.1, bokstav c) som sikrer at byggeplan skal være godkjent av Østfold fylkeskommune før det gis igangsettingstillatelse til tiltak som berører fylkesveien.

*Parkering*
Parkeringsbestemmelser for bil i kommuneplanens arealdel (KPA) videreføres i planforslaget med unntak av at minstekrav til ordinære plasser er redusert til 0,3 bilplass per boenhet. Bakgrunnen for dette er en vurdering av forventet parkeringsbehov i aktuelle prosjekt, og ønske om å prioritere grønne uteoppholdsarealer.

Innenfor formålsflaten KBA, vest for det planlagte næringsbygget, åpner planforslaget for at bakkeparkeringsplasser kan ligge utenfor byggegrense mot Galtungveien, i bestemmelsesområde #1. Dette under forutsetning av at bruk til parkering opphører dersom det på sikt blir behov for utvidelse av fylkesveianlegget.

Hvis dette blir aktuelt vil parkeringsdekning fortsatt være i tråd med kommuneplanen, som kun har maksimumskrav til næringsparkering. Viuno har arealer tilgjengelig på nabotomta ved eventuelt behov. Forslagsstiller forventer at etterspørsel etter næringsparkering vil reduseres på sikt, i tråd med samfunnets målsetning og satsning på økt andel grønn mobilitet.

Sykkelparkeringskrav i planforslaget er i tråd med KPA og det kreves minimum 1 plass for leiligheter under 50 $m^2$ og minimum 2 plasser for større boenheter.

*Uteoppholdsareal*
I henhold til kommuneplan skal det etableres minimum 80 $m^2$ uteplass/uteoppholdsareal per boenhet. Alle boliger skal ha privat uteplass, og øvrig areal kan fordeles på felles og offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal. Mellom boligene etableres felles tun/uteoppholdsarealer som åpner seg mot sør og et sentralt, offentlig tilgjengelig grøntdrag. Dette tilrettelegger ifølge forslagsstiller for sosiale møteplasser for både beboerne og nabolaget.

Boligenes nærmiljøpark blir i Verksbyen. Nærmiljøparken ligger ca. 250 m sør for planområdet og er tilgjengelig via sammenhengende, etablert gang-/sykkelveinett. Krav til uteplass/uteoppholdsareal til boligene kan dermed innfris.

Leke- og uteoppholdsareal skal opparbeides i henhold til krav i kommuneplan. Det stilles krav om at all grønnstruktur i planområdet skal understøtte biologisk mangfold, pollinerende insekter og god lokal overvannshåndtering. Det stilles krav om at nødvendig leke- og uteoppholdsareal skal være ferdigstilt før boliger gis brukstillatelse.

*Sosial infrastruktur*
Det kan bli aktuelt med tjenesteyting, omsorgs-/servicetjenester tilknyttet en andel av de planlagte boligene i planområdet.

*Teknisk infrastruktur og overvannshåndtering*
Vann- og avløpsanlegg (VA) i planområdet er markert med hensynssone infrastruktur H410. Inngrep i sonen må være avklart med anleggseier. Bestemmelsene åpner for at VA i planområdet kan omlegges for tilpasning til ny bebyggelse. Bestemmelsene fastsetter at VA-løsning skal avklares med Fredrikstad kommune ved teknisk drift før søknad om rammetillatelse. Plassering av VA-traséen skal samordnes med detaljprosjektering av bebyggelse og anlegg, slik at påkrevd avstand mellom bygg og VA-trasé ivaretas. Beregning og notat for overvannshåndtering er utarbeidet og vedlagt planforslaget (se vedlegg 5). Det etableres åpen, grønn overvannsløsning i området: Takvann slippes på terreng. Regnbed, vadi (gresskledd vannvei) og permeabelt dekke gir overvannet mulighet til å infiltrere ned i grunnen og opprettholde den naturlige vannbalansen i området. Regnbed og vadi fordrøyer overvann fra tak og terreng. I en flomsituasjon eller ved ekstremnedbør vil vannet følge tomtens trygge flomveier. Summen av disse tiltakene vurderes å redusere overflateavrenningen med nærmere 90 % i forhold til dagens situasjon, til tross for utbygging og tillagt klimapåslag i beregningene. Overvann skal håndteres på egen eiendom, og det er ikke behov for påslipp av overvann til kommunalt ledningsnett.

*Renovasjon*
Renovasjonsteknisk plan viser at det er avsatt tilstrekkelig areal på hensiktsmessig sted i planområdet for å løse behov knyttet til renovasjon. Renovasjonsteknisk plan er godkjent av virksomhet renovasjon i kommunen. Mer detaljert renovasjonsteknisk plan (tilpasset prosjekt og sorterings-/fraksjonskrav som gjelder på utbyggingstidspunkt) utarbeides til rammesøknad, i samråd med Fredrikstad kommunes renovasjonsavdeling. Se for øvrig renovasjonsteknisk plan i planbeskrivelsen, delkapittel 6.17.

*Rekkefølgebestemmelser*
Rekkefølgebestemmelsene sikrer at det er et grunnlag for å inngå blant annet utbyggingsavtale og gjennomføringsavtale i forbindelse med gjennomføring av planen. Før igangsetting skal det også foreligge plan for anleggsstøy/støv/trafikk. Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest skal kjøre-/gangatkomst, teknisk infrastruktur, renovasjon, parkering og leke/uteoppholdsareal som er nødvendig for byggetrinnet være ferdigstilt. Før det gis brukstillatelse/ferdigattest til ny bebyggelse skal blågrønn struktur og gang-/sykkelveg

o_GS1, samt tilrettelagt kryssing over fylkesveien være ferdigstilt. Før det gis brukstillatelse til flere enn 12 boenheter skal traséen til eksisterende gang/sykkelvei o_GS2 legges om. §7.2, bokstav d) i reguleringsbestemmelsene åpner for utsettelse av årstidsavhengige arbeider til påfølgende vår ved midlertidig brukstillatelse i vinterhalvåret.

Konsekvenser av planforslaget

*Landskap*

Ifølge forslagsstiller er det ikke registrert spesielle landskapsverdier i planområdet. I kommuneplanens areadel er tomta avsatt til bebyggelse med et gjennomgående grøntdrag, og planen sikrer at dette etableres. Planen medfører ifølge forslagsstiller ingen vesentlige virkninger/konsekvenser for landskap.

*Stedets karakter*

Planen tilrettelegger for bebyggelse og grøntdrag som viderefører stedets karakter og kvaliteter. Gode overganger mellom planlagt bebyggelse i planområdet og omgivelsene er ivaretatt gjennom planens bestemmelser. Forslagsstiller har vurdert at planforslaget ikke medfører vesentlige konsekvenser for stedets karakter.

*Byform og estetikk*

Planen tilrettelegger for bebyggelse og uterom som innpasses i omgivelsenes byform og estetikk. Blant annet plasseres bebyggelsen i samme avstand fra fylkesvei som nabolaget i nord, det legges opp til bebyggelse med saltak og med høyde/skala som er tilpasset omgivelsene. Gangforbindelser og grøntdrag i nærområdet videreføres gjennom planområdet.

*Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi*

Planen berører ingen kulturminner-/miljø direkte, men tilpasning til tilliggende kulturmiljø (boligbebyggelse) i nord sikres ved krav til høyde, takform, materialbruk, utforming og krav om estetisk redegjørelse i byggesak. Forslagsstiller har vurdert at planforslaget ikke gir vesentlige konsekvenser for kulturmiljø.

*Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk*

Forslagsstiller mener at planforslaget bidrar positivt til rekreasjonsinteresser og rekreasjonsbruk ved at det etableres et grøntdrag gjennom planområdet med en offentlig tilgjengelig gang-/sykkelveiforbindelse som erstatter eksisterende snarvei diagonalt over tomta. Forbindelsen forbedres ved at det etableres tilrettelagt kryssing over fv. 1110 Galtungveien. Eksisterende sti i nordøst opprettholdes, og det sikres i tillegg en ny snarvei fra gang-/sykkelvei o_GS1 mot boligområdet i nord. Etter forslagsstillers oppfatning gir planforslaget på den måten nye, trygge forbindelser til eksisterende bolig- og parkområder og til Glommastien, som er hovedsykkeltrasé og populær turvei.

*Uteområder*

Uteoppholdsarealer er planlagt i henhold til kommuneplanens krav. Nærmiljøpark for området blir i Verksbyen. Ny gang-/sykkelforbindelse sikres, og snarveier opprettholdes. Forslagsstiller mener planforslaget gir positive konsekvenser knyttet til uteområder.

*Trafikkforhold*

Planforslaget vil medføre noe økt trafikk i vestre del av Nedre Tomtegate og i Galtungveien. Eksisterende og planlagte anlegg er dimensjonert for dette. Parkeringsareal er begrenset, noe som kan bidra til redusert bilbruk og økt grønn mobilitet. Planlagt gang-/sykkelvei og tilrettelagt krysningspunkt over fylkesveien bidrar til en forbedret tilknytning mot eksisterende gang-/sykkelanlegg samt bussholdeplasser og fergeleie. Utbygging av planområdet bidrar til økt kundegrunnlag langs etablerte kollektivruter.

*Barns interesser*

Elevrådet ved Sagabakken skole har medvirket aktivt i planarbeidet og forslagsstiller har, etter eget utsagn, så langt mulig tatt hensyn til deres innspill. Se planbeskrivelsen, delkapittel 8.1.5. Det etableres en ny gang-/sykkelforbindelse tilknyttet eksisterende gang-/sykkelveier i nærområdet, og stier og snarveier opprettholdes. Dette bidrar til at barnas vei til skole, venner og fritidsaktiviteter blir mer trafikksikker. Leke- og uteoppholdsareal skal etableres i henhold til kommuneplanens krav. Det etableres en åpen, klimatilpasset overvannsløsning som styrker biologisk mangfold og imøtekommer FNs klimamål. Forslagsstiller vurderer at planforslaget gir positive konsekvenser knyttet til barns interesser.

*Sosial infrastruktur*
Skolekapasitet er vurdert tilstrekkelig for det planlagte prosjektet. Ifølge kommunens barnehageetat ligger planområdet i et definert pressområde for barnehagekapasitet, og utbygging kan medføre behov for økt antall barnehageplasser på Østsiden. Dette til tross for at det er flere barnehager i nærheten av planområdet. Hele kommunen er opptaksområde ved søknad om barnehageplass. Planområdet ligger imidlertid i et levekårsutsatt område, og å tilby nok barnehageplasser kan være et sosialt utjevnende tiltak. Det er betydelig utbygging – både pågående og planlagt på Østsiden, som kan føre til økonomiske konsekvenser for kommunen gjennom økt press på barnehageplasser.

*Universell utforming*
Gjeldende krav til universell utforming og tilgjengelighet er lagt til grunn for planforslaget og skal følges i prosjektering og byggesak. Ny bebyggelse og anlegg skal utformes etter gjeldende krav, og planen vurderes å gi positive konsekvenser for universell utforming og tilgjengelighet.

*Energibehov – energiforbruk*
Alle nye utbyggingsprosjekter medfører noe økt energibehov- og forbruk til produksjon og drift. Kapasitet til prosjektet er avklart med netteier. Energikrav i byggteknisk forskrift legges til grunn som minstekrav for ny bebyggelse. Planen har et begrenset omfang og vurderes ikke å gi vesentlige konsekvenser knyttet til energibehov og -forbruk.

*Teknisk infrastruktur*
Prosjektet knyttes til eksisterende infrastruktur som har kapasitet (VA, fjernvarme, strøm). Planlagte åpne overvannsløsning gir en forbedret håndteringskapasitet og redusert avrenning i et område med overvannsutfordringer. Dialog om utbyggingsavtale vedrørende kommunalteknisk infrastruktur ivaretas. Forslagsstiller ivaretar dialog med anleggseiere/aktører om eksisterende og nye infrastrukturanlegg. Planforslaget vil bidra til vesentlig oppgradering av teknisk infrastruktur som vei, vann, avløp og overvannshåndtering.

*Interessemotsetninger*
Forslagsstiller har ikke identifisert noen vesentlige interessemotsetninger knyttet til planforslaget.

*Avveining av virkninger*
På bakgrunn av ovennevnte vurderer forslagsstiller at planforslaget, samlet sett, medfører positive virkninger for både natur, miljø og samfunn.

Risiko- og sårbarhetsanalyse
ROS-analyse er gjennomført i innledende fase av planarbeidet, og denne avdekket behov for å vie følgende tema særlig oppmerksomhet: Masseras/skred, flomras, elveflom, radongass, nedbørutsatt, sårbar fauna, kulturminne/-miljø, vei, brann/politi/sivilforsvar, kraftforsyning, vannforsyning, rekreasjonsområde, støy- og støv fra trafikk og andre kilder, forurenset grunn, ulykke i av-/påkjørsler og ulykke med gående/syklende.

Det er gjennomført nærmere utredning og vurdering av temaene for å fjerne eller redusere risiko for uønskede hendelser, se oppsummeringen i planbeskrivelsen delkapittel 6.18. Der utredningene viser at det er nødvendig med særskilte bestemmelser eller plangrep er dette tatt inn i planforslaget. Gjennom planarbeidet er det ikke avdekket nye tema som gir risiko for uønskede hendelser – verken i/ved planområdet, eller som følge av tiltak etter planen. Forslagsstiller har vurdert at planforslaget ikke gir økt risiko/sårbarhet i eller ved planområdet.

Samråd og medvirkningsprosess
Forslagsstiller drøftet planinitiativet med Selbak lokalsamfunnsutvalg i et møte 05.01.2022, før det ble behandlet av planutvalget. Referat fra møtet var vedlagt til planutvalgets behandling av planinitiativet.

Varsel om planoppstart ble kunngjort 08.11.2022 i Fredrikstad Blad og på kommunens nettsider med merknadsfrist 08.12.2022. Plankonsulenten mottok 8 innspill i forbindelse med varsel om oppstart. Varslingsinnspillene er referert og kommentert i planbeskrivelsen.

Ved varsel om oppstart ble elevrådene ved Sagabakken skole og Borge ungdomsskole tilskrevet spesielt. Forslagsstiller forklarte hva som planlegges og stilte konkrete spørsmål om barn og unges bruk av planområdet og nærområdet, og om de opplever at gang-/sykkelveiene i området er trygge og trafikksikre. Barna ble oppfordret til å komme med innspill til planene. Forslagsstiller fikk tilbakemelding fra elevrådet ved Sagabakken skole. Se for øvrig planbeskrivelsen, delkapittel 3.1 og avsnitt 8.1.5.

Planforslaget har blitt forelagt kommunens fagavdelinger gjennom intern høringsgruppe ved to anledninger, i april 2022 og i desember 2023.

Planforslaget lå ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 05.06.2024-15.08.2024.

**Innkomne merknader til høring og offentlig ettersyn**
Ved høring og offentlig ettersyn kom det inn 12 uttalelser, 7 fra offentlige myndigheter og 5 fra naboer. Forslagsstiller har laget en oppsummering av innspill/merknader, med forslagsstillers kommentar som fremgår av planbeskrivelsen delkapittel 8.2.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) datert 06.06.2024
DSB sender automatisk tilbakemelding og minner om sitt og Statsforvalterens interesseområder, innsigelsesmyndighet og samordningsansvar for å påse at samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker. DSB ber om tydelig angivelse i høringsoversendelsen dersom det er behov for direkte involvering av direktoratet i plansaken, eller saken gjelder storulykkevirksomhet.

*Forslagsstillers kommentar:*
Samfunnssikkerhet er vurdert i ROS og planbeskrivelse og plansaken gjelder ikke storulykkevirksomhet.

*Kommunedirektørens kommentar:*
Kommunedirektøren er enig i forslagsstillers kommentar.

Fiskeridirektoratet datert 18.06.2024
Fiskeridirektoratet har ingen merknader til planforslaget.

*Forslagsstillers kommentar:*
Tas til orientering.

*Kommunedirektørens kommentar:*

Kommunedirektøren er enig i forslagsstillers kommentar.

Feldtcon AS v/ Frank Feldt datert 31.07.2024
Feldt har tidligere mottatt varsel om oppstart og klaget på prosjektet, og fremholder at dette ikke er hensyntatt i høringsforslaget. Feldt minner om at Viuno (303/1368) ikke har adkomstrett eller veirett til veien nord for planområdet som tegnet (303/1395). Feldt godtar ikke reguleringsplanforslaget og vil ta rettslig skritt dersom dette ikke hensyntas. Feldt fikk tilsendt nabovarsel elektronisk, men varselet finner han ikke igjen. Klagen er sendt kommunens postmottak og bes bekreftet mottatt av reguleringsavdelingen.

*Forslagsstillers kommentar:*
Feldt er hjemmelshaver av veien nord for planområdet (303/1395, omtalt som Nedre Tomtegate Nord i plandokumentene), og uttalte ved varsel om oppstart at prosjektet ikke kunne benytte denne. Dette er hensyntatt i planforslaget; All kjøretilkomst til planområdet skjer fra sørsiden. Parkering til både næring og boliger skal skje sør i området, med atkomst fra veien i sør. Renovasjon er også plassert langs veien i sør. Det er ikke regulert noen kjøreatkomst til Viuno fra veien i nord. Rundt den planlagte boligbebyggelsen mot nord er det planlagt gangtilkomster som ligger på Viunos egen tomt. Veien i nord inngår ikke i planområdet, jf. plankartet. Omkringliggende veier og bebyggelse er riktignok vist på en illustrasjonsplan, men dette er for å synliggjøre prosjektets forhold til omgivelsene.

*Kommunedirektørens kommentar:*
Kommunedirektøren er enig i forslagsstillers kommentar. Kommunen har tilskrevet Feldtcon AS v/ Frank Feldt kort tid etter høringsperioden med bekreftelse på at uttalelsen er mottatt.

Lisbeth Adelsten-Johansen, Per Adelsten-Johansen, Rita Møller og Roar Steen datert 14.07.2024
Flere naboer i Øvre Tomtegate har sendt lignende innspill: De er bekymret for at prosjektet vil medføre økt gjennomgangstrafikk og ønsker stenging av veg i skillet mellom Øvre og Nedre Tomtegate. Fysisk stenging vil være det eneste som hjelper. Kun skilting vil ikke bli respektert og ikke være tilstrekkelig. De påpeker at mye av trafikken til og fra Viuno går i dag gjennom Øvre Tomtegate, noe som er unødvendig og belastende da det går raskere og enklere å benytte Galtungveien og Sorgenfri Allé. Naboene er ikke imot prosjektet som sådan, men man er bekymret for økt gjennomgangstrafikk i Øvre Tomtegate, noe som gaten ikke er dimensjonert for.

*Forslagsstillers kommentar:*
Forslagsstiller har ingen motforestillinger mot at skillet mellom Øvre og Nedre Tomtegate stenges for gjennomkjøring. Vi har ved utarbeiding av planen påpekt til kommunens veiavdeling at veiskillet er registrert som stengt for gjennomkjøring i kommunens kartgrunnlag, selv om det i dag er åpent. Vi er ikke kjent med om dette er et planlagt framtidig tiltak eller om kommunen har vurdert stenging som uaktuelt. Det er mulig å regulere stenging av veier i plan, men ikke nødvendigvis hensiktsmessig i dette tilfellet. Eventuell veistenging kan vurderes og avgjøres av kommunen som veieier med hjemmel i veglova, og det er dermed ikke behov for å fastsette en stenging av veien i reguleringsplanen.

*Kommunedirektørens kommentar:*
Kommunedirektøren er enig i forslagsstillers kommentar. Det er ikke hensiktsmessig å regulere en stenging av veien i overgangen mellom Øvre og Nedre Tomtegate. Kommunen vurderer at beboerne i Øvre Tomtegate i all hovedsak benytter Mursteinsgata som forbindelse til øvrig veinett, og at trafikken til og fra Viuno går via Galtungveien. Skulle dette trafikkmønsteret endres vesentlig til ugunst for beboerne i Øvre Tomtegate i fremtiden har kommunen, som veieier, adgang til å stenge veien med hjemmel i veglova.

Mattilsynet datert 17.07.2024

Det er viktig at hensynet til vann- og avløpsnettet ivaretas i det videre planarbeidet og at ledningstraseen om nødvendig legges om. Uavhengig av om drikkevannsledningene er private eller kommunale må den totale sikkerheten med hensyn til drikkevann ivaretas ved gravearbeid og arbeid på ledningsnett. Trykkløse tilstander i ledningsnettet kan medføre innlekking av forurenset vann fra omgivelsene. Det er viktig å etablere rutiner for dette og ha tett dialog med ansvarlig etat for drikkevannsforsyningen i kommunen.

*Forslagsstillers kommentar:*
Innspillet gjenspeiler gjeldende forskriftskrav og vil ivaretas gjennom utbyggingsavtale og prosjektering og utførelse i byggesaken.

*Kommunedirektørens kommentar:*
Kommunedirektøren er enig i forslagsstillers kommentar.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) datert 22.07.2024
NVE har avgitt en generell uttalelse der de minner om sine saksområder (flom-, erosjons- og skredfare, vassdrag, grunnvann, energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft), og planmyndighets ansvar for å påse at disse blir ivaretatt i plansaken. NVE henviser videre til veiledere, og minner om at NVE kan kontaktes ved behov for konkret bistand i saken.

*Forslagsstillers kommentar:*
Relevante tema innenfor NVEs saksområder er utredet og vurdert av fagkyndige i forbindelse med planutarbeidingen og ivaretatt i planen.

*Kommunedirektørens kommentar:*
Kommunedirektøren er enig i forslagsstillers kommentar.

Statens vegvesen (SVV) datert 19.08.2024
SVV mener deres innspill til varsel om oppstart er godt ivaretatt, men har noen merknader;
Begrepsbruk: HC-plass bør endres til parkeringsplass forforflytningshemmet, som er mer spesifikt knyttet til transportsektoren og mobilitet. Det bør være krav om minimum én slik plass, uavhengig av boenheter/næringsareal som etableres. TEK-krav (Byggteknisk forskrift) om plassenes størrelse, helning, plassering nær hovedinngang, tilfredsstillende belysning og tydelig skilting og merking og fremstilling på utomhusplan forutsettes ivaretatt.

Syklende: Det bør tas inn krav om at det skal være mulig å låse fast syklene i bestemmelse 2.5.

Frisikt: I krysset mellom nedre Tomtegate og Galtungveien bør sikten til venstre, sett fra nedre Tomtegate være 20x45 m, jf SVVs håndbok N100.

*Forslagsstillers kommentar:*
Begrepsbruk er endret fra HC til forflytningshemmet i plandokumentene. TEK-krav gjengis ikke i bestemmelsene og ivaretas ved søknad, prosjektering og utførelse. Krav om fastlåsningsmulighet er tatt inn i bestemmelse 2.5. Frisiktsone er endret i henhold til innspillet.

*Kommunedirektørens kommentar:*
Kommunedirektøren er enig i forslagsstillers kommentar.

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, uttalelse med innsigelse datert 13.08.2024
Innsigelse: Statsforvalteren fremmer innsigelse til planforslaget for å ivareta nasjonale og regionale interesser, knyttet til at Fredrikstad kommunes avløpsrenseanlegg på Øra ikke klarer krav til sekundærrensing. Det antas at avløp fra planområdet skal føres til dette

anlegget. Fredrikstad kommune bygger nytt avløpsrenseanlegg som skal stå klart for prøvedrift 1. august 2026 og overholde alle rensekrav 1. august 2027. En VA-plan skal følge planforslaget og sikre at avløpshåndteringen ikke skaper fare for forurensning eller forringelse av vassdrag. Det må redegjøres for planforslagets betydning for økning av utslipp til det aktuelle avløpsrenseanlegget og hvordan en økning av dette utslippet vil kunne påvirke resipienten for renset avløpsvann. Statsforvalteren mener planforslaget har mangelfull redegjørelse for avløpshåndtering og mangler rekkefølgebestemmelse som sikrer kritisk infrastruktur og hindrer at det skjer en ulovlig forurensning, og fremmer på bakgrunn av dette innsigelse.

Støy: Statsforvalteren gir videre et faglig råd knyttet til støy; Støybestemmelsene slik de nå er formulert åpner for at det kan etableres soverom mot Galtungveien dersom bebyggelsen har dempet fasade. Det gis faglig råd om å tydeligere sikre at alle boenheter har minst ett soverom mot stille side. Dersom boenhetene er små, slik at det er vanskelig å få til både oppholdsrom og soverom mot stille side, må soverom prioriteres.

Medvirkning: Statsforvalteren bemerker at deres innspill til varsel om oppstart ikke er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen.

*Forslagsstillers kommentar:*
Innsigelsen er trukket 29.04.2025 (sak 2025/18351), med henvisning til Kommunal- og distriktsdepartementets avgjørelser i to lignende saker i Kongsberg (Moane Vest og Kongsberg Teknologipark), og at nytt avløpsrenseanlegg snart vil være i drift i Fredrikstad.

Statsforvalteren henviser samtidig til plan- og bygningsloven § 27-2, og anbefaler at det presiseres i plandokumentene at utbygging innenfor planområdet ikke kan realiseres før kommunalt avløpsrenseanlegg driftes i henhold til forurensningslovverket og gjeldende tillatelse, samt har kapasitet til å motta det forventede avløpsvannet. Anbefalingen er fulgt opp ved at dette omtales i planbeskrivelsens kapitler om teknisk infrastruktur.

Innspill vedrørende støy er imøtekommet ved presisering i bestemmelsene om at maks 2 boenheter tillates med soverom som ikke vender mot stille side, men kun har dempet fasade.

Vi mottok ikke innspill fra Statsforvalteren i forbindelse med varsel om oppstart, verken per epost, i Altinn eller i digital planvarslingsløsning. Innspillet er imidlertid mottatt i ettertid og det er nå oppsummert og kommentert i kapittel 8.1.9. Statsforvalterens ansvars- og interesseområder er likevel vektlagt og ivaretatt ved utarbeidelse av planen da disse gjenspeiles i gjeldende lovverk, forskrifter, planretningslinjer og kommuneplanens arealdel.

*Kommunedirektørens kommentar:*
Kommunedirektøren er enig i forslagsstillers kommentar og anser at Statsforvalterens innspill er etterkommet i de reviderte plandokumentene. Når det gjelder løsning på innsigelsene vises det til avsnittet *Avklaring av innsigelser* under vurderingskapittelet nedenfor.

<u>Østfold fylkeskommune datert 13.08.2024</u>
Levekår, helse: Levekårsundersøkelser viser at Fredrikstad har forskjeller mellom ulike områder i kommunen. Helse påvirkes av både individuelle forskjeller og sosiale faktorer. Østfold fylkeskommune er opptatt av at det skapes gode rom som inkluderer alle aldersgrupper og innbyggere med ulik bakgrunn og funksjonsnivå.

FN17 i alt vi gjør: I denne saken ivaretas mangfoldet, og bærekraft er gjennomgående i planbeskrivelsen, men Østfold fylkeskommune savner bærekraft i bestemmelsene. Det er ikke kjent om det er noen miljøambisjoner i prosjektet.

Barn og unges interesser: Det kan være at planområdet ikke benyttes til lek og opphold i dag, men det benyttes som snarvei mellom boligene i sør/øst og Glommastien i vest. Fylkeskommunen støtter at eksisterende gangforbindelse mellom Øvre og Nedre Tomtegate i nordøst sikres og videreføres i planarbeidet og ber om at snarveien sikres i kart og bestemmelser.

Medvirkning: Det er positivt at det har vært dialog med Sellebakk lokalsamfunn og skolene og at disse har fått anledning til å komme med innspill. Østfold fylkeskommune savner barnas stemme i planen.

Viuno – inkluderer alle: I loven er det særlig framhevet at kommunen har plikt til å aktivt innhente synspunkter fra grupper eller personer som har vanskelig for å delta i planarbeidet på egen hånd. Østfold fylkeskommune savner medvirkning fra de ansatte i Viuno.

Universell utforming: Planen vurderes å gi positive konsekvenser for universell utforming og tilgjengelighet, men Østfold fylkeskommune mener prinsippet om universell utforming bør komme bedre fram i dokumentene og hjemles i reguleringsbestemmelsene. Kan det være at brukergruppen kan ha økt behov for ulike aspekter av universell utforming?

Samferdsel: Østfold fylkeskommune oppfatter at det planlegges for å utbedre/gjøre tiltak i krysset mellom Galtungveien og Nedre Tomtegate. Av planen framgår at Nedre Tomtegate reguleres med økt bredde, T-krysset skal tilpasses økt bredde på den kommunale veien med radius 9 m, Nedre Tomtegate skal ferdigstilles så langt nødvendig for aktuelle byggetrinn før brukstillatelse. Det antas at det henvises til bestemmelse 7.2 a). Østfold fylkeskommune har ikke mottatt eller blitt forelagt teknisk plan for krysset og har derfor ikke tatt stilling til gjennomførbarhet i henhold til Statens vegvesens normaler eller om det er avsatt tilstrekkelig areal.

Frisikt: Krysset Galtungveien x Nedre Tomtegate er ikke forkjørsregulert, og frisiktsone må endres i henhold til dette. Det bør også påføres frisiktsoner der gang-/sykkelvei GS1-2 møter Nedre Tomtegate, samt ved avkjørsler i Nedre Tomtegate.

Byggegrensen mot fv. 1110 Galtungveien: Det er fastsatt 14 m byggegrense mot fylkesvei etter avklaringer med fylkeskommunen. Videre er det tatt inn unntaksbestemmelse om at parkering innenfor byggegrensen (bestemmelsesområde # 1) tillates under forutsetning av at bruken opphører dersom det blir behov for arealet til utvidelse av fylkesveganlegget. Østfold fylkeskommune ønsker i utgangspunktet ikke slike bestemmelser, men vil akseptere løsningen basert på redegjørelsen i planbeskrivelsen kap. 6.2, som redegjør for at dersom plassene fjernes vil parkeringsdekning fortsatt være i henhold til kommuneplan, at det forventes at etterspørsel etter næringsparkering reduseres på sikt, og at det er tilgjengelig areal på nabotomt ved eventuelt behov.

Nyere tids kulturminner: Østfold fylkeskommune viser til sitt varslingsinnspill om hensynssone kulturmiljø nord for planområdet, og ser at det er jobbet med å dempe spranget mellom gammel og ny bebyggelse. Det er viktig at det blir jobbet videre med en god estetisk tilpasning. Østfold fylkeskommune har ingen ytterligere innspill til saken.

Kulturminner – arkeologi: Østfold fylkeskommune ber om at det tas inn fellesbestemmelse som minner om stanse- og meldeplikten i lov om kulturminner.

Konklusjon: Østfold fylkeskommune mener at prosjektet er i tråd med overordnet plangrunnlag, og vurderes å være godt dokumentert og vurdert. Tiltaket vurderes samlet sett å gi flere positive enn negative virkninger for miljø og samfunn. Østfold fylkeskommune ber om at deres merknader innarbeides i siste fase av planarbeidet.

*Forslagsstillers kommentar:*
*Levekår og helse*
Med hensyn til levekår og helse vil vi peke på de positive aspektene ved planen knyttet til sosial boligbygging og sosial bærekraft, som er omtalt i planbeskrivelsen. Her vil det tilbys boliger for flere målgrupper og gode uterom som tilrettelegger for interaksjon og fellesskap for innbyggere med ulik alder, bakgrunn og funksjonsnivå - i tråd med fylkeskommunens innspill. Prosjektet vil bidra til en mer variert boligsammensetning og bedre boliger på Sellebakk, som er et levekårsutsatt område.

*FNs 17 i alt vi gjør*
Planens forhold til målene i FN 17 er redegjort for i planbeskrivelsen kap. 6.9.1. FN17 ligger ellers til grunn for nasjonale, regionale og kommunale planbestemmelser, som igjen ligger til grunn for både plankart og bestemmelser. Miljøambisjoner i prosjektet omfatter mange forhold; Blant annet løsninger for overvannshåndtering, biologisk mangfold, styrket gang-/sykkeltilrettelegging og restriktiv parkeringsdekning. Det er uklart hva Østfold fylkeskommune legger i sin kommentar. Det er ikke anledning til å kreve, og heller ikke vurdert hensiktsmessig å fastsette, bestemmelser i reguleringsplanen som går lenger enn lov- og forskriftskrav. Dagens forskriftskrav sikrer både lav energibruk og lave klimagassutslipp. Det kan bli aktuelt å etablere løsninger som går lenger enn forskriften, men avklaring rundt dette krever detaljprosjektering og må vurderes i byggesak/ detaljprosjekteringsfase.

*Barn og unges interesser*
Nevnte snarvei er sikret i plankartet med bestemmelsesområde #2 med tilhørende bestemmelse 3.2 h) og 5.2 b).

*Medvirkning*
I høringsforslaget var det redegjort for opplegg for barns medvirkning. Barnas innspill var vedlagt og oppsummert, og det var også redegjort for hvordan disse er vurdert og imøtekommet. Jf. planbeskrivelsen kap. 7.10 og 8.1.5.

*Viuno – inkluderer alle*
Prosjektet i planområdet er utviklet i tett dialog med Viuno, de ansatte og deres pårørende. Deres innspill har vært avgjørende for utformingen av planen. Prosjektet svarer opp konkrete behov og ønsker fra både virksomheten, de ansatte og framtidige beboere, selv om disse ikke har avgitt formelt innspill i planprosessen. Dialogen og medvirkningen vil videreføres i byggesak, prosjektering og utførelse.

*Universell utforming*
Det er ikke vurdert hensiktsmessig å fastsette krav ut over lov/forskriftskrav i reguleringsplanen. Universell utforming skal vektlegges i prosjektet, og høyere nivå enn minstekrav kan bli aktuelt, men avklaring rundt dette krever detaljprosjektering, og skjer i forbindelse med byggesak.

*Samferdsel*
Detaljerte tegninger er utarbeidet av fagkyndig veikonsulent i henhold til gjeldende krav, og oversendt, framlagt for og drøftet med Østfold fylkeskommune i møte. Det vurderes at avsatt areal i planen er tilstrekkelig, og planen sikrer at byggeplan skal framlegges og godkjennes av Østfold fylkeskommune før gjennomføring, jf. bestemmelse 7.1 c).

*Frisikt*
Frisikt mot sør i Galtungveien er endret i henhold til innspillet, jf. kommentar til Statens vegvesen. Frisiktsoner er også lagt inn ved GS1-2. Frisikt ved tilrettelagt kryssing over fylkesvei ivaretas i byggeplan. Det er presisert i bestemmelsene at frisikt i avkjørsler skal

ivaretas etter gjeldende krav og dokumenteres i utomhusplan ved søknad om tiltak, når avkjørselens utforming er detaljert avklart.

*Byggegrensen mot fv. 1110 Galtungveien*
Innspillet tas til orientering.

*Nyere tids kulturminner*
Innspillet tas til orientering. Bestemmelsene sikrer fokus på god estetisk tilpasning i prosjektet.

*Kulturminner – arkeologi*
Fellesbestemmelse er tatt inn i henhold til innspillet.

Forslagsstiller tar Østfold fylkeskommunes innspill til orientering og viser for øvrig til kommentarene over.

*Kommunedirektørens kommentar:*
Kommunedirektøren er enig i forslagsstillers kommentar.

**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**
Planforslaget har potensial for å oppnå flere gevinster innenfor temaer knyttet til sosial bærekraft. Næringsdelen gir virksomheten Viuno, som sysselsetter yrkeshemmede ansatte, mulighet til å utvikle virksomheten videre på stedet, noe som i seg selv er et verdifullt bidrag til å gi sårbare grupper en sterkere tilknytning til arbeidslivet.

Boligdelen vil være et viktig bidrag for å oppnå både en mer variert boligsammensetning og løfte kvaliteten på boligmassen på Sellebakk. Dette har viktige levekårsdimensjoner i et område hvor en betydelig andel av befolkningen bor i eide eller leide boliger av dårlig kvalitet. Boligutbyggingen nord i planområdet er også motivert av muligheten for å bosette yrkeshemmede ansatte ved Viuno i et bomiljø med nærhet til arbeidsplassen, og med fleksibilitet i planens innretning til å eventuelt kunne tilby omsorgstjenester ved behov.

I utgangspunktet fortrenger utbyggingen av tomta et selvgrodd/selvtråkket gangstrøk diagonalt over tomta fra eksisterende gang/sykkelvei fra Sorgenfri allé og videre mot Glommastien. Denne kvaliteten har man, i forbindelse med planarbeidet, tilstrebet å ivareta ved å sikre et gjennomgående gangstrøk langs den blågrønne strukturen mellom næringsdelen sør i planområdet og boligdelen nord i planområdet. Det gjennomgående gangstrøket skal munne ut i en tilrettelagt kryssing av Galtungveien, noe som vil bidra til en sikrere kryssing av fylkesveien og en bedre forbindelse mot Glommastien. Dette vil være en viktig kvalitet for myke trafikanter, og dermed også positivt i et miljø- og folkehelseperspektiv.

**Konsekvenser for økonomisk bærekraft**
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
Utbygging og fortetting kan generelt skape behov for økt kapasitet på skoler, i barnehager og annen sosial infrastruktur. Behov for sosial og teknisk infrastruktur knyttet til boligutbygging kan medføre investeringsbehov for Fredrikstad kommune.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
Etablering av ny bebyggelse vil kunne gi økte skatteinntekter til kommunen.

Som nevnt under sosial bærekraft kan den foreslåtte boligbebyggelsen bidra positivt til en mer variert boligsammensetning på Sellebakk. Næringsbebyggelsen vil kunne gi utviklingsmuligheter for Viuno, og dermed også muligheter for økt sysselsetting og en sterkere tilknytning til arbeidslivet for yrkeshemmede ansatte.

**Konsekvenser for miljømessig bærekraft**
Utbyggingen legger beslag på en åpen gresskledd eng. Enga i seg selv utgjør en monokultur med begrenset betydning for naturmangfold, men det er også påvist forekomster av slåttehumle på stedet. Som et avbøtende tiltak er det tatt inn et krav i §2.3, bokstav b) i bestemmelsene om at grønnstruktur og beplantning som etableres skal være stedegen, tilrettelegge for god overvannshåndtering og styrket biologisk mangfold, herunder gi gode livsvilkår for pollinerende insekter.

Det vises også til formålsflaten blågrønn struktur (BG), og funksjonen den er tiltenkt for overvannshåndtering (se vedlegg 5).

Planforslaget legger opp til en løsning som knytter seg til, og også styrker, forbindelsene for gående og syklende i nærmiljøet og tilfredsstiller kravet til sykkelparkering. Videre har området akseptabel/god kollektivdekning. Planen tar ned parkeringsdekningen fra det som er standardkravet i §16.2 i bestemmelsene til kommuneplanen og legger på den måten opp til liten bilavhengighet.

**Ansattes medbestemmelse**
Ikke relevant i saken.

**Vurdering**
Beskrivelse av planforslaget
Planforslaget innebærer en rekke positive elementer for Fredrikstadsamfunnet som innfrir på flere bærekraftselementer. Ovenfor er det redegjort for utviklingsmulighetene for Viuno i planforslaget og mulighetene det gir for å gi yrkeshemmede ansatte sysselsetting og en sterkere tilknytning til arbeidslivet. Den foreslåtte boligutbyggingen bidrar til variert boligsammensetning og bedre boliger i et levekårsutsatt område. Planforslaget innebærer at viktige forbindelseslinjer for gående og syklende blir opprettholdt og styrket. Den tilrettelagte kryssingen av Galtungveien gir bedre trafikksikkerhet ved kryssing av veien. Planforslaget legger opp til en tilfredsstillende overvannshåndtering, men innebærer at flomveien for nedslagsfeltet må legges om. I forbindelse med gjennomføringen av de foreslåtte tiltakene i planen vil det være viktig at ny omlagt flomvei blir tilstrekkelig dimensjonert for overvannet fra både nedslagsfeltet og planområdet. Planforslaget har også tatt inn gode avbøtende tiltak for naturmangfold. Det vises blant annet til bestemmelsen i §2.3, bokstav b) som stiller krav til at beplantningen skal utføres med stedegen vegetasjon, tilrettelegging for god overvannshåndtering og tilrettelegging for pollinerende insekter.

Toleransegrensen for fremføringen av det gjennomgående gangstrøket (GS1) på 8,5 m i §4.3, bokstav a), siste punktum gir liten forutsigbarhet for hvordan løsningen blir ved gjennomføring. Forslagsstiller har begrunnet denne innretningen med behovet for fleksibilitet for å tilpasse traséen på det gjennomgående gangstrøket til overvannsløsningen i den blågrønne strukturen i BG1-2. Kommunedirektøren anbefaler likevel å fremme planforslaget for sluttbehandling med denne innretningen. Begrunnelsen er at det først og fremst er av offentlig interesse å sikre denne funksjonen og den allment tilgjengelige ferdselsåren gjennom planområdet, som planforslaget ivaretar. Den nøyaktige traséen for det gjennomgående gangstrøket GS1 er underordnet.

For å imøtekomme punkt 2 i planutvalgets vedtak av 23.05.2024 i sak 39/24 om utleggelse av planforslaget til høring og offentlig ettersyn, som nevnt under tidligere vedtak ovenfor, er det tatt inn et bestemmelsesområde #2 med tilhørende bestemmelser som sikrer at

eksisterende snarvei fra Øvre Tomtegate til Nedre Tomtegate (nord) opprettholdes. Kommunedirektøren anser at denne innretningen i planen ivaretar denne snarvei-forbindelsen.

Konsekvenser av planforslaget
Den foreslåtte boligbebyggelsen vender mot en hensynssone H570 kulturmiljø i nord, med eldre bebyggelse fra slutten av 1800-tallet og tidlig 1900-tallet. I tillegg til kulturmiljøaspektet, spiller også hensynet til dette bomiljøet inn i vurderingene og avveiningene av planens virkninger for omgivelsene. Bestemmelser med krav til estetikk, estetisk redegjørelse, materialbruk, form- og fasadeuttrykk, arkitektonisk kvalitet på eventuelle svalganger i §2.1, samt til takform og byggehøyder på B/T i §3.2 spiller sammen for å sikre at hensynet til bebyggelsen i hensynssonen mot nord, og de øvrige omgivelsene i stor grad blir ivaretatt. Det er ikke til å komme fra at den foreslåtte utbyggingen vil endre utsikten og stedskarakteren for omgivelsene, men i en samlet interesseavveining vurderes konsekvensene som akseptable sett opp mot de samfunnsmessige gevinstene ved den foreslåtte utbyggingen.

Innretning i planen sikrer også god overvannshåndtering, samt beplantning og grønnstruktur som ivaretar naturmangfold, herunder pollinerende insekter. Med hensyn til mobilitet ligger det flere grep i planforslaget som opprettholder og styrker forbindelsene for gående og syklende, og som kan bidra til lav bilavhengighet.

Forslagsstiller har, som nevnt under opplysningene om planens konsekvenser, ikke identifisert noen vesentlige interessemotsetninger knyttet til planforslaget. Kommunedirektøren er spørrende til om dette er en dekkende analyse av interessebildet i planprosessen når planforslaget legger opp til utbygging på det som i dag er en åpen eng nært opp til eksisterende bebyggelse. To innkomne merknader til varsel om planoppstart fra private interessenter tilsier at høyder, tilpasning til eksisterende bebyggelse og en eksisterende privat vei i Nedre Tomtegate (nord) er viktige hensyn for omgivelsene. Kommunedirektøren anerkjenner likevel at forslagsstiller har gjort tilpasninger i planforslaget som langt på vei imøtekommer disse hensynene.

Statsforvalteren i Oslo og Viken fremmet innsigelse til planforslaget knyttet til avløpsrensing. Innsigelsen knyttet til avløpsrensing ble frafalt i brev fra Statsforvalteren datert 29.04.2025, etter en presedensskapende avgjørelse i Kommunal- og distriktsdepartementet i to tilsvarende innsigelsessaker i Kongsberg kommune. Statsforvalter gjør i den sammenheng kommunen oppmerksom på at tillatelser til utbygging likevel ikke kan gis før avløpssystemet har kapasitet til å motta avløpsvannet og overholder rensekrav, jf. plan- og bygningsloven § 27-2, men innsigelsen til planforslaget er altså trukket slik at planforslaget kan vedtas.

Risiko- og sårbarhetsanalyse
Med bakgrunn i tidligere industrivirksomhet og forekomster av fyllmasser i området, kan det potensielt være forurenset grunn i planområdet. Byggesaksforskriften §5-4, bokstav g) stiller krav til undersøkelse av natur- og miljøforhold i forbindelse med søknad om tillatelse. Forurensingsforskriften stiller krav til at tiltakshaver vurderer om det er forurenset grunn i området. Ved mistanke om forurenset grunn skal tiltakshaver sørge for at det blir utført nødvendige undersøkelser for å få avklart omfanget. Kommunedirektøren forutsetter at risiko for forurenset grunn blir vurdert og undersøkt i forbindelse med søknad om tillatelse. Dersom det blir avdekket forurenset grunn vil det utarbeides tiltaksplan i henhold til forurensings-forskriften før bygging.

Forholdet til kravene i kapittel II i Naturmangfoldloven
Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Planbeskrivelsens delkapittel 7.6 inneholder en vurdering av

planforslaget opp mot bestemmelsene i naturmangfoldloven. Kommunedirektøren slutter seg til disse vurderingene.

Samråd og medvirkningsprosess
Det er positivt at det har vært dialog med Sellebakk lokalsamfunnsutvalg og at skolene, hvis skolekretser berøres, har fått anledning til å komme med innspill.

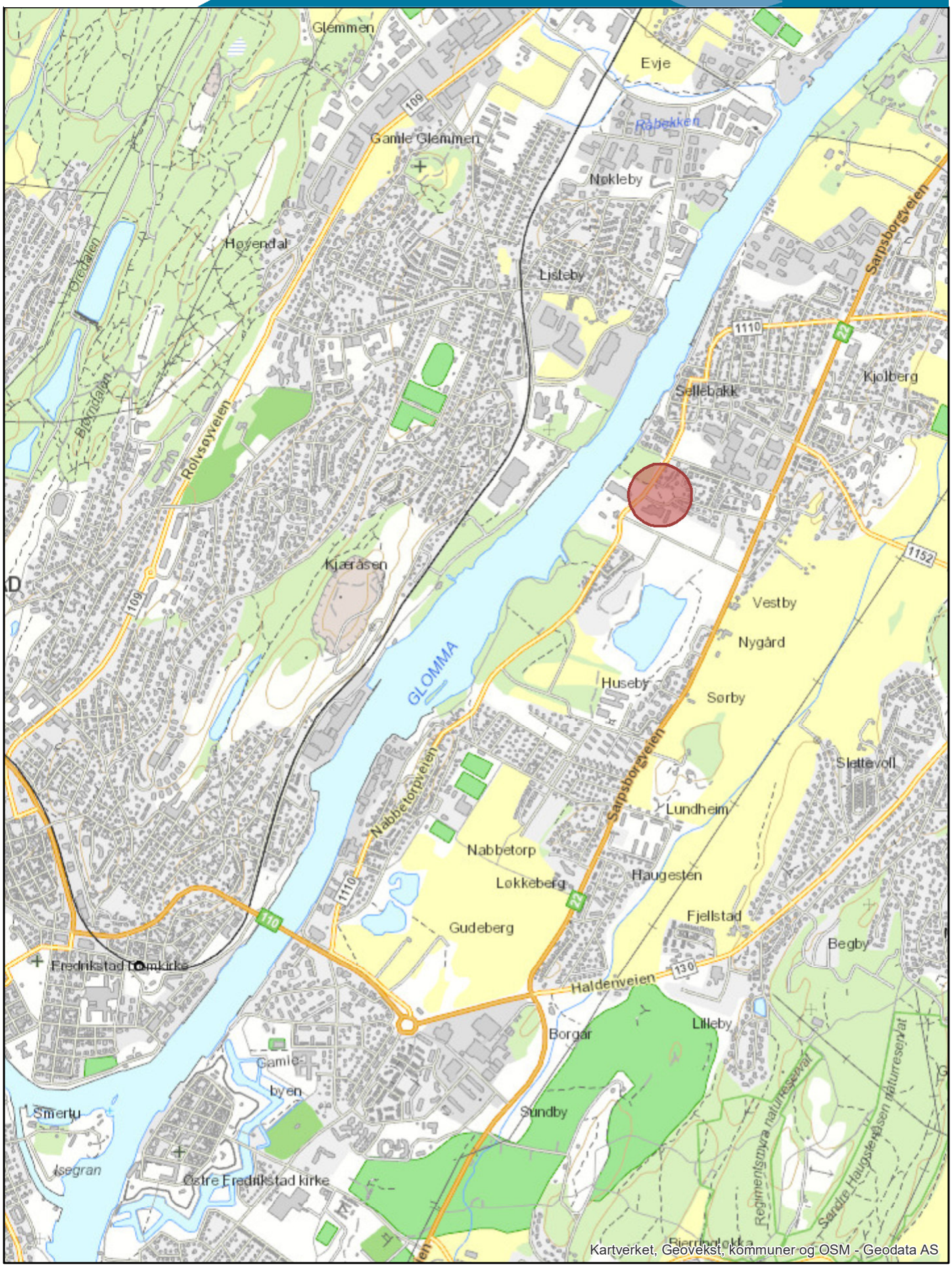
**Alternative løsninger**
Fremlagte forslag til detaljregulering for Viuno godkjennes ikke.

**Konklusjon**
Planforslaget har med dette vært gjenstand for vurdering og revisjon etter høring og offentlig ettersyn, og flere innkomne faglige råd og merknader er hensyntatt.

Justeringene som er foretatt anses ikke å være så vesentlige at det er nødvendig med nytt offentlig ettersyn. Det foreligger ikke lenger noen innsigelser mot forslaget fra statlige eller fylkeskommunale myndigheter.

Etter en samlet vurdering anbefaler kommunedirektøren at det framlagte planforslaget godkjennes.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

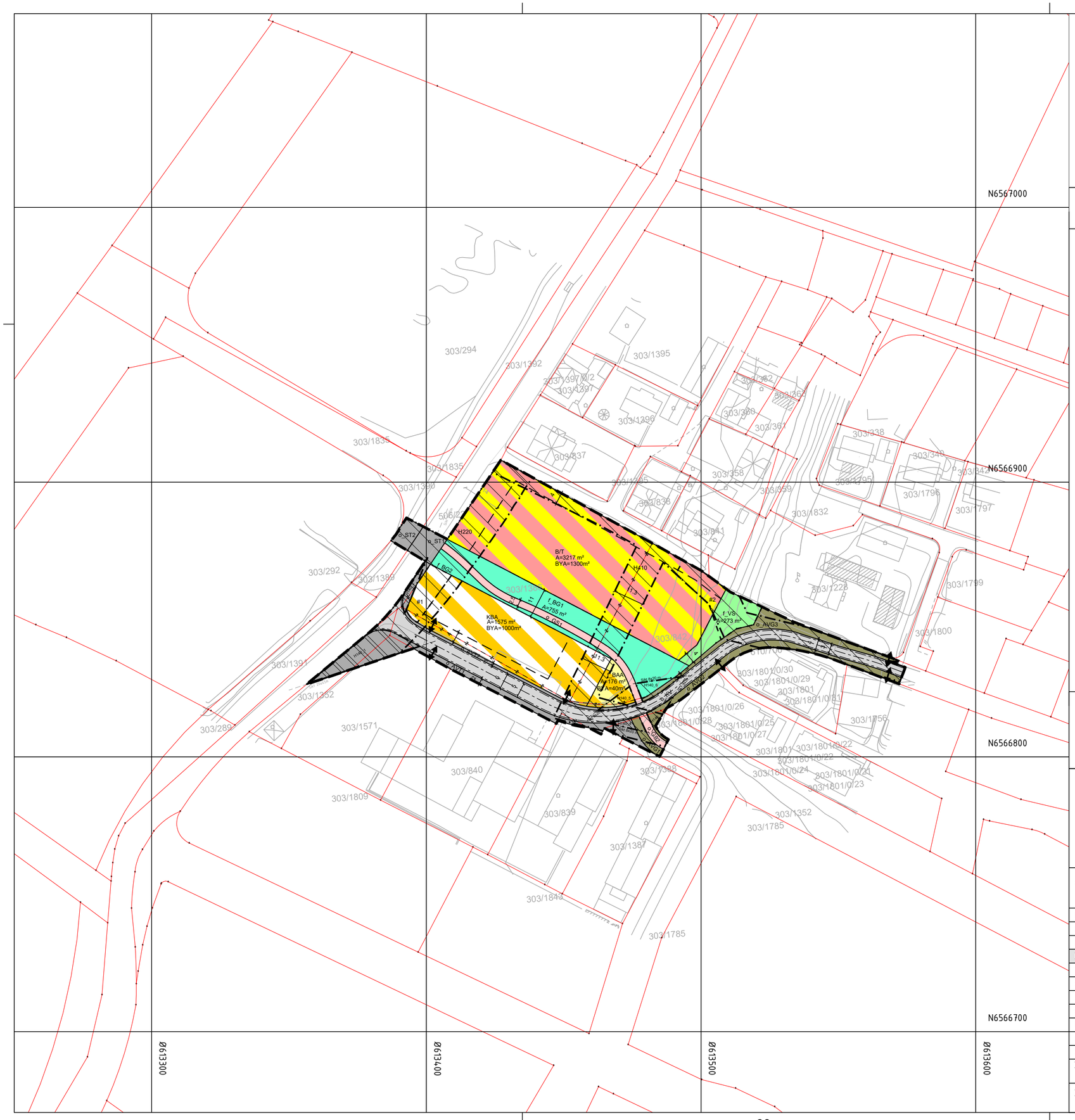



0 500 1 000 Meter

Målestokk 1:20 000

Fredrikstad kommune

Dato 12.07.2022




## Tegnforklaring

### Reguleringsplan PBL 2008

**§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg**

- KBA — Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)
- B/T — Bolig/tjenesteyting (1803)
- BAA — Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (1900)

**§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

- o_ST1-2 — Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) (2001)
- o_KV — Kjøreveg (2011)
- o_GS1-2 — Gang- og sykkelvei (2015)
- o_AVT1-2 — Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
- o_AVG1-3 — Annen veggrunn - grøntareal (2019)

**§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur**

- f_BG1-2 — Blå/grønnstruktur (3002)
- f_VS — Vegetasjonsskjerm (3060)

**§12-6 - Hensynssoner**

- H140_1-6 — Frisikt
- H220 — Gul sone iht. T-1442
- 410 — Infrastruktursone

**§12-7 - Bestemmelseområder**

- #1-2 — Utforming

**Linjesymbol**

- Plangrense
- Formålgrense
- Bestemmelsegrense
- Grense for sikringssone
- Grense for støysone
- Grense for infrastruktur
- Eiendomsgrense som skal oppheves (1204)
- Byggegrense (1211)
- Regulert senterlinje (1221)
- Regulert kant kjørebane (1223)
- Måle og avstandslinje

**Punktsymboler**

- Avkjørsel - både inn og utkjøring (1242)

**Ikke-juridiske linjer**

- Frisiktlinje
- Måle og avstandslinje

Kilde for basiskart: Ambita/Infoland
Dato for basiskart: 28.04.21 (oppdaterte eiendomsgrenser 12.02.24)
Koordinatsystem: EUREF 89
Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse: 1M
Kartmålestokk: 1:1000(A2)

0 25 50

N

Fredrikstad kommune

**FORSLAG TIL DETALJREGULERINGSPLAN :**

# Viuno

**Med tilhørende reguleringsbestemmelser**

Arealplan-ID: 3107 1224

Forslagstiller: Primær Eiendom AS

| SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN | | SAKS-NR. | DATO | |
|---|---|---|---|---|
| Revisjon | | | | |
| Revisjon B: | o_AVT1-2, bestemmelsesområde #2, frisikt | | 25.09.24 | KG |
| Revisjon A: | Kommunal veigrunn, GS-veg, eiend.grenser opph. hensyn infrastr. m.v. | | 07.03.24 | KG |
| **KOMMUNESTYREVEDTAK** | | | | |
| Tredjegangs behandling | | | | |
| Offentlig ettersyn | | | | |
| Andregangs behandling | | | | |
| Offentlig ettersyn: | 05.06.24 - 15.08.24 | | | |
| Førstegangs behandling | | 39/2024 | 23.05.24 | |
| Kunngjøring | | | 08.11.22 | KG |
| Oppstartsmøte | | 2021/19287 | 20.10.22 | KG |
| **PLANEN ER UTARBEIDET AV:** | **Griff Arkitektur AS** | **TEGNNR.** | **DATO** | **SIGN.** |
| | | | 04.12.23 | KG |

BEKREFT

GRIFF®

# REGULERINGSBESTEMMELSER

## FORSLAG TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR
## VIUNO

### PLAN-ID: 3107 1224, FREDRIKSTAD KOMMUNE

**Forslagsstiller:** Primær Eiendom AS
**Plankonsulent:** Griff Arkitektur AS

| REVISJONSLISTE | INDEX | DATO |
|---|---|---|
| PLANFORSLAG | - | 07.12.2023 |
| REV. ETTER KOMMUNENS TILBAKEMELDING | A | 24.05.2024 |
| REV. ETTER HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN | **B** | **31.07.2025** |

| OFFENTLIG SAKSGANG FREDRIKSTAD KOMMUNE | DATO |
|---|---|
| OPPSTARTSMØTE | 20.10.2022 |
| VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID | 08.11.2022 – 08.12.2022 |
| 1.GANGS BEHANDLING I PLANUTVALGET | 23.05.2024 |
| HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN | 05.06.2024 – 15.08.2024 |
| 2.GANGS BEHANDLING I PLANUTVALGET | |
| BYSTYRETS VEDTAK | |

# 1 GENERELT

## 1.1 Virkeområde

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense (RpGrense) på plankartet.

## 1.2 Reguleringsformål og hensynssoner iht. pbl §§ 12-5 og 12-6

| FORMÅL IHT. PBL 12-5 | FELTKODE | SOSI | AREAL (daa) |
|---|---|---|---|
| **Bebyggelse og anlegg iht. pbl § 12-5 nr. 1** | | | |
| Kombinert bebyggelse og anleggsformål; Forretning/Offentlig eller privat tjenesteyting/ Næringsbebyggelse | KBA | 1800 | 1,6 |
| Kombinert bebyggelse og anleggsformål; Bolig/Tjenesteyting | B/T | 1803 | 3,2 |
| Kombinert formål: Renovasjonsanlegg/Grønnstruktur | BAA | 1900 | 0,2 |
| **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur iht. pbl § 12-5 nr. 2** | | | |
| Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur | o_ST1-2 | 2001 | 0,2 |
| Kjøreveg | o_KV | 2011 | 1,0 |
| Gang-/sykkelveg | o_GS1-2 | 2015 | 0,3 |
| Annen veggrunn – tekniske anlegg | o_AVT1-2 | 2018 | 0,6 |
| Annen veggrunn – grøntareal | o_AVG1-3 | 2019 | 0,6 |
| **Grønnstruktur iht. pbl § 12-5 nr. 3** | | | |
| Blå/grønnstruktur | f_BG1-2 | 3002 | 0,9 |
| Vegetasjonsskjerm | f_VS | 3060 | 0,3 |
| **HENSYNSSONER IHT. PBL § 12-6** | **FELTKODE** | | |
| Sikringssone frisikt | H140_1-6 | - | - |
| Støysone, gul sone iht. rundskriv T-1442 | H220 | - | - |
| Infrastruktursone | H410 | - | - |
| | | **TOTALT** | **8,6** |

# 2 FELLESBESTEMMELSER

## 2.1 Estetikk (pbl § 12-7, nr. 1)

Bebyggelse og anlegg i planområdet skal gis et helhetlig form- og fasadeuttrykk.
Boligbebyggelsen skal ha saltak og trekledning og være organisert i tun. Svalgang henvendt mot bebyggelsen i nord tillates under forutsetning av at arkitektonisk kvalitet vektlegges i utforming og detaljering. Estetisk redegjørelse skal følge rammesøknad, hvor forholdet til hensynssone kulturmiljø og øvrig nabobebyggelse skal dokumenteres.

## 2.2 Teknisk infrastruktur (pbl § 12-7, nr. 2, 10)

**a)** Bygning som oppføres innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme skal knyttes til fjernvarmen. Tilknytningsplikten gjelder for nybygg, hovedombygging, tilbygg, påbygg og bruksendring som er over 1000 $m^2$ oppvarmet BRA. Konsesjonsområdet omfatter også de områder som til enhver tid er undergitt konsesjon i medhold av energiloven.
Kommunen kan helt eller delvis gjøre unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytningen, jf. pbl § 27-5 andre ledd.
Fjernvarmetilknytning for omsøkt bebyggelse skal være avklart med Fredrikstad Fjernvarme AS før søknad om rammetillatelse.

**b)** Trafo/nettstasjon/energianlegg for bebyggelsen i planområdet tillates innenfor byggegrenser og kan være frittstående og/eller integrert i bebyggelsen. Omsøkt plassering skal være avklart med netteier før søknad om rammetillatelse.

## 2.3 Blågrønn struktur (pbl § 12-7 nr. 1, 2)

**a)** Planområdet som helhet skal opparbeides etter en samlet plan for blågrønn struktur, der terreng, vegetasjon og lokal overvannshåndtering ses i sammenheng, i henhold til prinsippene i *Redegjørelse for overvann - Viuno, Svendsen & co, rev. A datert 16.04.2024.* Omsøkt overvannsløsning skal være avklart med Fredrikstad kommune Teknisk drift før søknad om rammetillatelse.

**b)** Innenfor planområdet skal grønnstruktur og beplantning som etableres være stedegen og tilrettelegge for god overvannshåndtering, styrket biologisk mangfold, inkl. gode livsvilkår for pollinerende insekter.

## 2.4 Leke- og uteoppholdsareal (pbl § 12-7, nr. 1, 2, 4)

**a)** Hver boenhet skal ha minst 80 $m^2$ uteplass/uteoppholdsareal, som skal bestå av både privat uteplass (balkong, terrasse eller forhage tilknyttet boligseksjonen), offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal inkl. nærmiljøpark og min. 30 $m^2$ felles uteoppholdsareal.

**b)** Felles og offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal kan etableres i B/T og f_BG1-2.
Felles og offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal som inngår i minste uteoppholdsareal
**-** skal ikke omfatte: arealer brattere enn 1:3, areal smalere enn 10 m, areal belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek eller areal med støynivå > 55 $dB_{Lden}$.
**-** skal ha sol på minst halve arealet kl. 15 ved sommersolverv.
**-**skal opparbeides med felles sandlekeplass på min. 100 $m^2$ i kort gangavstand fra boliger.

**c)** Boligenes nærmiljøpark skal være i Verksbyen.

## 2.5 Kjøreatkomst. Parkering for bil og sykkel (pbl § 12-7, nr. 7)

**a)** Kjøreatkomst til planområdet skal være via Nedre Tomtegate (o_KV) sør i planområdet.

**b)** Frisikt i avkjørsler skal ivaretas etter gjeldende krav og bestemmelse 6.1.

**c)** Bilparkering:
All bilparkering til bebyggelsen i B/T og KBA skal løses innenfor KBA (jf. bestemmelse 3.1) etter følgende norm:

Boliger:
- Min. 0,3 og maks. 1,2 bilplass per boenhet.
- I tillegg skal det etableres min. 0,1 HC-plass per boenhet.

Forretning/Tjenesteyting/Næring:
- Maks. 2 bilplasser per 100 $m^2$ BRA.
- I tillegg skal det etableres min. 0,1 HC-plass per 100 $m^2$ BRA.

**d)** Sykkelparkering:
Sykkelparkering tillates på hensiktsmessig sted i planområdet, og skal løses etter følgende norm:

Boliger:
- Min 1 sykkelplass per boenhet < 50 $m^2$ BRA,
- Min 2 sykkelplasser per boenhet > 50 $m^2$ BRA.

Forretning/Næring/Tjenesteyting:
- Min. 3 plasser per 100 $m^2$ BRA.
- BRA i trapp/heis, pause-/teknisk-/sanitær-/lagerrom og lignende som ikke er fast arbeids-/oppholdsareal kan utelates ved beregning av sykkelplasser.

Fellesbestemmelse for sykkelparkering:
- Alle sykkelplasser skal ha mulighet til å låse fast syklene.
- Min. 25 % av sykkelplassene skal ha overbygg og ligge på terreng og/eller i 1.etasje.
- Min. 5 % av sykkelplassene skal være tilrettelagt for lastesykkel / sykkel med vogn.

## 2.6 Renovasjonsteknisk plan (pbl § 12-7, nr. 2)

Renovasjonsteknisk plan for byggetrinnet skal framgå av rammesøknad, basert på renovasjons-teknisk plan i planbeskrivelsen kap. 6.17.

### 2.7 Utomhusplan (pbl § 12-7, nr. 1,4)

Søknad om tiltak skal vedlegges utomhusplan med nødvendig snitt og redegjørelse som minst skal vise:

- Eksisterende og planlagt terreng, inkl. terrengtilpasning mot naboeiendommene.
- Gangareal, uteoppholdsareal og lekearealer.
- Kjøreatkomst, frisiktsoner, parkering for bil og sykkel, framkommelighet og oppstillingsplass for brann- og renovasjonsbil samt oppsamlingsutstyr for renovasjon.
- Eksisterende og ny vegetasjon.
- Gjerder, støttemurer, levegger/støyskjermer og andre konstruksjoner.
- Lokal håndtering av overvann.

### 2.8 Anleggsstøy og -støv, trafikk og framkommelighet i anleggspeioden (pbl § 12-7, nr. 3)

**a)** Grenseverdier for anleggsstøy i T-1442/2021 kap. 6 gjelder for hele anleggsperioden.
Det skal i prosjektet foreligge plan for håndtering av støy og støv i anleggsfasen. Planen skal vise støyprognoser, rutiner for varsling og vurdering av behov for avbøtende tiltak, i samsvar med retningslinjene T-1442/2021 kap. 6 og T-1520/2012 kap. 6.

**b)** Det skal foreligge plan som viser transportruter for anleggstrafikk ut/inn av planområdet, framkommelighet og sikkerhet for myke trafikanter i anleggsperioden, samt vurdering av behov for midlertidige trafikkreguleringstiltak.

### 2.9 Automatisk fredete kulturminner (pbl § 12-7, nr. 6)

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 i den utstrekning det kan berøre kulturminne og deres sikringssone på 5 meter og fylkeskommunen varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

## 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 3.1 KBA - Kombinert bebyggelse og anleggsformål; Forretning/Offentlig eller privat tjenesteyting/ /Næringsbebyggelse (pbl § 12-7, nr. 1, 2)

**a)** Innenfor byggegrense i KBA tillates etablering av:
- Forretning, begrenset til utsalg av egenproduserte varer fra virksomhet i planområdet og lignende.
- Offentlig eller privat tjenesteyting, begrenset til
  - Fysioterapi, frisør, hudpleie, lege, tannlege o.l.
  - Treningssenter/treningsrom
  - Forsamlings-/møte-/kurs- og konferanselokale tilknyttet eller beslektet med virksomhet i planområdet.
- Næringsbebyggelse, begrenset til lett industri-, produksjons-, håndverks- og lagervirksomhet. Det tillates kun virksomhet uten vesentlig støy og utslipp, av hensyn til nærliggende boliger.

**b)** Sykkelparkering uten takoverbygg, møblering og lignende mindre elementer kan tillates utenfor byggegrense, unntatt mot fylkesvei.

**c)** Bilparkering til bebyggelse i B/T og KBA skal etableres i KBA; i bebyggelsen innenfor byggegrense og/eller som bakkeparkering innenfor formålsgrense.
Bakkeparkering tillates innenfor bestemmelsesområde # 1 under forutsetning av at bruken opphører dersom det blir behov for arealet til utvidelse av fylkesveganlegget.

**d)** Varelevering kan skje fra o_KV (Nedre Tomtegate) og/eller parkeringsareal i KBA.

**e)** Maks. tillatt utnyttelsesgrad er 1000 $m^2$-BYA. Bilparkering skal medregnes som 12,5 $m^2$ BYA per plass.

**f)** Bebyggelsen i KBA skal ha saltak, pulttak og/eller flatt tak.

**g)** Bebyggelsen kan ha maks. 8 m gesimshøyde og maks. 11 m mønehøyde, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen skal være maks. 0,5 m høyere enn tilliggende strekning av Nedre Tomtegate (sør).
Elementer som mindre takopplett, tekniske føringer o.l. tillates over maks. gesimshøyde på inntil 30 % av takflaten.

### 3.2 B/T - Kombinert bebyggelse og anleggsformål; Bolig / Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl § 12-7, nr. 1, 2)

**a)** Innenfor byggegrense i B/T tillates etablering av konsentrert småhusbebyggelse. Med konsentrert småhusbebyggelse menes her rekkehus og flermannsboliger med inntil tre målbare plan, maks. gesimshøyde 7,5 meter og maks. mønehøyde 9,5 meter.
Tilknyttet boligene tillates funksjoner innenfor offentlig eller privat tjenesteyting, som boliger med bemanning og omsorgs-/servicetjenester for beboerne.

**b)** Bebyggelsen skal organiseres i rekker som omkranser felles tun/uteoppholdsareal. En av rekkene skal plasseres langs byggegrense mot vest slik at den bidrar til å skjerme felles uteoppholdsareal mot Galtungveien.

**c)** Det skal sikres minst én allment tilgjengelig gangforbindelse gjennom B/T, som snarvei mellom o_GS1 og Nedre Tomtegate nord for planområdet.

**d)** Sykkelparkering uten takoverbygg, leke-/aktivitetsutstyr, møblering og lignende mindre elementer kan kan tillates utenfor byggegrense, unntatt mot fylkesvei.

**e)** Maks. tillatt utnyttelsesgrad er 1300 $m^2$ BYA.

**f)** Bebyggelsen i B/T skal ha saltak. Pulttak/flate tak kan tillates på mindre bygningsdeler og på mindre, frittliggende bygg.

**g)** Bebyggelse til bolig/tjenesteyting kan ha maks. 7,5 m gesimshøyde og 9,5 m mønehøyde, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen skal være maks. 0,5 m høyere enn tilliggende strekning av Nedre Tomtegate (nord). Elementer som mindre takopplett, tekniske føringer o.l. tillates over maks. gesimshøyde på inntil 30 % av takflaten.
Frittliggende boder/uthus kan ha maks. 3,5 m gesimshøyde og maks. 5 m mønehøyde, målt fra terrengnivå ved inngang.

**h)** Eksisterende sti mellom Øvre Tomtegate øst for planområdet og Nedre Tomtegate nord for planområdet skal opprettholdes gjennom B/T som allment tilgjengelig snarvei, innenfor bestemmelsesområde #2.

### 3.3 BAA – Kombinert formål; Renovasjonsanlegg/Grønnstruktur (pbl § 12-7, nr. 1, 2)

**a)** Innenfor BAA skal det etableres nedgravde eller seminedgravde avfallscontainere for bolig-bebyggelsen i planområdet, samt areal for oppstilling av renovasjonsbil langs vei.
Her tillates også oppføring av mindre bod/skap til framsetting av EE-/farlig avfall o.l., med maks. gesimshøyde 3 m og maks. mønehøyde 3,5 m målt fra terreng ved bodens inngang.

**b)** Formålsgrense er byggegrense for renvasjonsanlegg i BAA.

**c)** Maks. tillatt utnyttelsesgrad er 40 $m^2$ BYA.

**d)** Areal i BAA som ikke opptas av renovasjonsanlegg skal opparbeides med grønnstruktur tilpasset landskapsopparbeidingen i f_BG1-2.

## 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 4.1 o_ST1-2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-7, nr. 1, 2)

**a)** o_ST1 er areal for offentlig veg med sideareal (fylkesveg 1110 Galtungveien). Reguleringsbredde er tilsvarende fylkets veigrunn.
I o_ST1 skal det etableres tilrettelagt kryssing i plan, som gangforbindelse mellom o_ST2 (Glommastien) og o_GS1.

**b)** o_ST2 er areal for offentlig gang-/sykkelveg med sideareal (Glommastien). Reguleringsbredde er tilsvarende kommunal veigrunn.
I o_ST2 skal det etableres tilslutning for gående mellom Glommastien og o_ST1 (tilrettelagt kryssing over fylkesvegen).

### 4.2 o_KV – Kjøreveg (pbl § 12-7, nr. 1, 2)

**a)** o_KV er areal for offentlig veg med sideareal (kommunal veg Nedre Tomtegate).

### 4.3 o_GS1-2 – Gang-/sykkelveg (pbl § 12-7 nr. 1, 2)

**a)** o_GS1 skal opparbeides som offentlig gang-/sykkelveg med 2,5 m bredde.
Trasé for gang-/sykkelveien i plankartet er veiledende og tillates justert innenfor f_BG1-2 i forbindelse med detaljprosjektering av landskap og overvannshåndtering. Toleranse for traséjustering innenfor f_BG1-2 er maks. 1 m for startpunktet i sørøst, og ellers maks. 8,5 m.

**b)** o_GS2 er eksisterende offentlig gang-/sykkelveg som skal omlegges med endret trasé/retning for å oppnå bedre sammenheng med o_GS1. Toleranse for traséjustering innenfor o_AVG1 og o_AVG2 er maks. 1 m.

### 4.4 o_AVT1-2 – Annen veggrunn - tekniske anlegg (pbl § 12-7 nr. 1,2)
o_AVT1-2 er grøft/sideareal og areal for avkjørsler og frisiktsoner langs offentlig veg.

### 4.5 o_AVG1-3 – Annen veggrunn - grøntareal (pbl § 12-7 nr. 1, 2)
o_AVG1-3 er grøft/sideareal med grønt preg og areal til avkjørsler og frisiktsoner langs offentlig veg.

## 5 GRØNNSTRUKTUR
### 5.1 f_BG1-2 – Blågrønn struktur (pbl § 12-7, nr. 1, 2)
**a)** f_BG1-2 skal opparbeides som grøntdrag med åpen løsning for overvannshåndtering, i henhold til prinsippene i *Redegjørelse for overvann - Viuno, Svendsen & co, rev. A datert 16.04.2024.*
**b)** Beplantning i f_BG1-2; se bestemmelse 2.3.
**c)** f_BG1-2 er felles for KBA og B/T.

### 5.2 f_VS – Vegetasjonsskjerm (pbl § 12-7, nr. 1, 2)
**a)** I f_VS skal opparbeiding med beplantning og grønt preg opprettholdes.
**b)** Eksisterende sti mellom Øvre Tomtegate øst for planområdet og Nedre Tomtegate nord for planområdet skal opprettholdes gjennom f_VS som allment tilgjengelig snarvei, innenfor bestemmelsesområde #2.
**c)** f_VS er felles for KBA og B/T.

## 6 HENSYNSSONER
### 6.1 Sikringssoner – Frisikt H140_1-6 (pbl § 12-7, nr. 4)
I frisiktsoner skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående stolper, oppstammede trær o.l. med diameter inntil 15 cm kan tillates.

### 6.2 Gul støysone – H220 (pbl § 12-7 nr. 3)
**a)** Boliger:
Alle boenheter som berøres av gul støysone H220 skal være gjennomgående med fasade mot stille side. Minimum 50 % av oppholdsrom per boenhet, herunder minst ett soverom, skal ha åpningsbart vindu/dør (luftemulighet) mot stille side eller mot dempet fasade. Maks. 2 boenheter tillates med soverom som ikke vender mot stille side, men kun har dempet fasade.
Alle boenheter hvor soverom, stue eller arbeidsrom kun har vinduer mot støyutsatt side, skal ha balansert mekanisk ventilasjon.
Hver boenhet skal ha tilgang til min. 5 $m^2$ privat uteplass på balkong / terrasse / forhage med støynivå ≤ 55 dB.
Lokal fasadeskjerming, innglassing og/eller støydempet, åpningsbart vindu/dør tillates for å oppnå kravene.
**b)** Det skal ved søknad om rammetillatelse framlegges en oppdatert støyberegning med tilhørende støyfaglig vurdering basert på den prosjekterte bebyggelsen for området. Vurderingen skal vise hvordan krav til innendørs støynivå i boliger og på uteplass/uteoppholdsareal kan overholdes. Avbøtende tiltak skal framgå av støyvurderingen.

### 6.3 Hensynssone infrastruktur - H410 (pbl § 12-7, nr. 1, 2)
Hensynssonen markerer eksisterende VA-infrastruktur i planområdet. Inngrep i sonen må være avklart med anleggseier. Eksisterende VA tillates omlagt. VA-plan og avstand fra VA-trasé til omsøkt bebyggelse og anlegg skal være avklart med Fredrikstad kommune Teknisk drift før søknad om rammetillatelse.

# 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

## 7.1 Igangsettingstillatelse (IG) (pbl § 12-7, nr. 10)

**a)** Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak i planområdet skal behov for utbyggingsavtale med Fredrikstad kommune, gjennomføringsavtale med Østfold fylkeskommune, avklaring om fjernvarme med Fredrikstad Fjernvarme AS og samtykke fra Arbeidstilsynet være dokumentert. Kravet gjelder tiltak som påvirker disse myndighetenes anlegg/interesseområde.

**b)** Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse og anlegg i planområdet skal plan for håndtering av anleggsstøy, -støv og trafikk foreligge i prosjektet, jf. bestemmelse 2.8.

**c)** Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak som berører fylkesvei skal byggeplan være godkjent av Østfold fylkeskommune.

## 7.2 Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (pbl § 12-7, nr. 10)

**a)** Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til ny bebyggelse i planområdet skal følgende være opparbeidet og ferdigstilt:
- Kjøre- og gangatkomst, teknisk infrastruktur, renovasjon, parkering og leke-/uteoppholdsareal som er nødvendig for aktuelle byggetrinn.
- Blågrønn struktur f_BG1-2 og gang-/sykkelveg o_GS1.
- Tilrettelagt kryssing for gående over fv 1110 Galtungveien i o_ST1-2.

**b)** Før det gis midlertidig brukstillatelse til boliger i planområdet skal boligenes andel av offentlig uteoppholdsareal i nærmiljøpark (Verksbyen) være gjennomført eller sikret gjennomført.

**c)** Før det gis midlertidig brukstillatelse til fler enn 12 boenheter i planområdet skal o_GS2 være omlagt som angitt i plankart og bestemmelse 4.3 b).

**d)** Ved søknad om midlertidig brukstillatelse i vinterhalvåret kan ferdigstillelse av årstidsavhengige arbeider utsettes til førstkommende vår.

# PLANBESKRIVELSE

## FORSLAG TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR VIUNO

## PLAN-ID: 3107 1224, FREDRIKSTAD KOMMUNE

**Forslagsstiller:** Primær Eiendom AS
**Plankonsulent:** Griff Arkitektur AS

| REVISJONSLISTE | INDEX | DATO |
|---|---|---|
| PLANFORSLAG | - | 07.12.2023 |
| REV. ETTER KOMMUNENS TILBAKEMELDING | A | 03.05.2024 |
| REV. ETTER HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN | **B** | **31.07.2025** |

| OFFENTLIG SAKSGANG FREDRIKSTAD KOMMUNE | DATO |
|---|---|
| OPPSTARTSMØTE | 20.10.2022 |
| VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID | 08.11.2022 – 08.12.2022 |
| 1.GANGS BEHANDLING I PLANUTVALGET | 23.05.2024 |
| HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN | 05.06.2024 - 15.08.2024 |
| 2.GANGS BEHANDLING I PLANUTVALGET | |
| BYSTYRETS VEDTAK | |

## INNHOLD:


**1 SAMMENDRAG ..... 5**

**2 BAKGRUNN ..... 5**

2.1 Hensikten med planen ..... 5
2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold ..... 6
2.3 Tidligere vedtak i saken ..... 7
2.4 Utbyggingsavtaler ..... 7
2.5 Krav om konsekvensutredning? ..... 7

**3 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING ..... 8**

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart ..... 8

**4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER ..... 9**

4.1 Overordnede planer ..... 9
*4.1.1 Fylkeskommunale planer ..... 9*
*4.1.2 Kommuneplanens arealdel 2023-2035 ..... 9*
4.2 Gjeldende reguleringsplaner ..... 10
4.3 Tilgrensende reguleringsplaner ..... 10
4.4 Temaplaner ..... 10
4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer ..... 11

**5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD ..... 11**

5.1 Beliggenhet ..... 11
*5.1.1 Beliggenhet ..... 11*
*5.1.2 Avgrensning og størrelse på planområdet ..... 11*
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk ..... 11
5.3 Stedets karakter ..... 13
*5.3.2 Eksisterende bebyggelse ..... 14*
5.4 Landskap ..... 14
*5.4.1 Topografi ..... 14*
*5.4.2 Solforhold ..... 15*
*5.4.3 Lokalklima ..... 15*
*5.4.4 Estetisk og kulturell verdi ..... 15*
5.5 Kulturminner og kulturmiljø ..... 15
5.6 Naturverdier ..... 16
5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder ..... 16
5.8 Landbruk ..... 16
5.9 Trafikkforhold ..... 16
*5.9.1 Kjøreatkomst ..... 16*
*5.9.2 Vegsystem ..... 17*
*5.9.3 Trafikkmengde ..... 17*
*5.9.4 Ulykkessituasjon ..... 17*
*5.9.5 Trafikksikkerhet for gående og syklende ..... 17*
*5.9.6 Kollektivtilbud ..... 18*
5.10 Barns interesser ..... 19
5.11 Sosial infrastruktur ..... 19
*5.11.1 Skolekapasitet ..... 19*
*5.11.2 Barnehagekapasitet ..... 19*

5.12 Universell utforming ..... 20
5.13 Teknisk infrastruktur ..... 20
*5.13.1 Vann og avløp* ..... *20*
*5.13.2 Trafo* ..... *20*
*5.13.3 Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m.* ..... *20*
5.14 Grunnforhold ..... 20
*5.14.1 Stabilitetsforhold* ..... *20*
*5.14.2 Ledninger* ..... *20*
*5.14.3 Grunnforurensning* ..... *20*
5.15 Støyforhold ..... 20
5.16 Luftforurensing ..... 20
5.17 Risiko- og sårbarhet - Dagens situasjon ..... 21
5.18 Næring ..... 24

**6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET ..... 25**

6.1 Planlagt arealbruk ..... 25
*6.1.1 Reguleringsformål* ..... *25*
6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål ..... 26
*6.2.1 Reguleringsformålene gjennomgås og løsningene beskrives* ..... *26*
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming ..... 27
*6.3.1 Bebyggelsens høyde* ..... *28*
*6.3.2 Grad av utnytting* ..... *28*
*6.3.3 Antall arbeidsplasser, antall m² næringsarealer* ..... *29*
*6.3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling* ..... *29*
6.4 Boligmiljø/ bokvalitet ..... 29
*6.4.1 Støyforhold* ..... *29*
*6.4.2 Solforhold* ..... *31*
6.5 Parkering ..... 32
6.6 Tilknytning til infrastruktur ..... 33
6.7 Trafikkløsning. Mobilitetsplan for kjørende, syklende og gående. ..... 33
*6.7.1 Kjøreatkomst* ..... *33*
*6.7.2 Utforming av veger* ..... *33*
*6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse av veianlegg* ..... *34*
*6.7.4 Varelevering* ..... *34*
*6.7.5 Tilkomst og oppstillingsplass brannbil* ..... *34*
*6.7.6 Tilgjengelighet for gående og syklende* ..... *35*
*6.7.7 Felles atkomstveger, eiendomsforhold* ..... *35*
6.8 Planlagte offentlige anlegg ..... 35
6.9 Miljøoppfølging ..... 36
*6.9.1 FN17 - Prioriterte delmål for Viuno* ..... *36*
6.10 Universell utforming ..... 37
6.11 Uteoppholdsareal ..... 37
6.12 Landbruksfaglige vurderinger ..... 37
6.13 Kollektivtilbud ..... 37
6.14 Kulturminner ..... 37
6.15 Sosial infrastruktur ..... 37
6.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett ..... 37
6.17 Renovasjonsteknisk plan ..... 39
6.18 Risiko og sårbarhet (ROS), med avbøtende tiltak og plangrep ..... 41
6.19 Rekkefølgebestemmelser ..... 44

**7 VIRKNINGER/KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET ..... 44**

7.1 OVERORDNEDE PLANER ..... 44
*7.1.1 Forholdet til kommuneplanens arealdel ..... 44*
*7.1.2 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner. ..... 44*
7.2 LANDSKAP ..... 45
7.3 STEDETS KARAKTER ..... 45
7.4 BYFORM OG ESTETIKK ..... 45
7.5 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ, EVT. VERNEVERDI ..... 45
7.6 FORHOLDET TIL KRAVENE I KAP II I NATURMANGFOLDLOVEN ..... 45
7.7 REKREASJONSINTERESSER/ REKREASJONSBRUK ..... 46
7.8 UTEOMRÅDER ..... 47
7.9 TRAFIKKFORHOLD ..... 47
7.10 BARNS INTERESSER ..... 47
7.11 SOSIAL INFRASTRUKTUR ..... 47
7.12 UNIVERSELL UTFORMING ..... 47
7.13 ENERGIBEHOV – ENERGIFORBRUK ..... 47
7.14 ROS ..... 47
7.15 TEKNISK INFRASTRUKTUR ..... 48
7.16 ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN ..... 48
7.17 KONSEKVENSER FOR NÆRINGSINTERESSER ..... 48
7.18 INTERESSEMOTSETNINGER ..... 48
7.19 AVVEINING AV VIRKNINGER ..... 48

**8 INNKOMNE INNSPILL ..... 48**

8.1 INNSPILL TIL VARSEL OM OPPSTART ..... 48
*8.1.1 Fredrikstad Fjernvarme AS, 08.11.2022 ..... 48*
*8.1.2 Martin Lersch, nabo, 09.11.2022 ..... 48*
*8.1.3 Feldtcon AS v/Frank Feldt, nabo, 10.11.2022 ..... 48*
*8.1.4 Statens vegvesen (SVV), 23.11.2022 ..... 49*
*8.1.5 Elevrådet Sagabakken skole, 28.11.2022 ..... 50*
*8.1.6 Mattilsynet, 08.12.2022 ..... 51*
*8.1.7 Viken fylkeskommune, 08.12.2022 ..... 51*
*8.1.8 Norteam AS / AS OMBE Plast v/adv. Ytterbøl & Co, 08.12.2022 ..... 52*
*8.1.9 Statsforvalteren i Oslo og Viken (SOV), 07.12.2024 ..... 52*
8.2 INNSPILL VED HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN ..... 53
*8.2.1 Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), 06.06.2024 ..... 53*
*8.2.2 Fiskeridirektoratet, 18.06.2024 ..... 53*
*8.2.3 Feldtcon AS v/Frank Feldt, 31.07.2024 ..... 53*
*8.2.4 Lisbeth Adelsten-Johansen, Per Adelsten-Johansen, Rita Møller, Roar Steen, 14.07.2024 ..... 54*
*8.2.5 Mattilsynet, 17.07.2024 ..... 54*
*8.2.6 Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 22.07.2024 ..... 54*
*8.2.7 Statens vegvesen (SVV), 19.08.2024 ..... 54*
*8.2.8 Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, 13.08.2024 ..... 55*
*8.2.9 Østfold fylkeskommune, 13.08.2024 ..... 56*

**9 AVSLUTTENDE KOMMENTAR ..... 58**

**10 VEDLEGG ..... 58**

# 1 SAMMENDRAG

Nord i planområdet legger planen til rette for etablering av inntil 25 nye boliger. Det tillates innslag av tjenesteyting/service dersom beboerne har behov for dette. Boligene planlegges i toetasjes rekker med saltak, som omkranser felles tun og uteoppholdsarealer.

Sentralt i planområdet skal det etableres et grøntdrag med åpen løsning for håndtering av overvann og vegetasjon som bidrar til å styrke biologisk mangfold. Gjennom grøntdraget skal det etableres en offentlig tilgjengelig gang-/sykkelforbindelse som kobler sammen eksisterende gang-/sykkelnett i nærområdet. Planen sikrer videre at det etableres tilrettelagt kryssing i plan der gang/sykkelforbindelsen møter fylkesveien.

Sør i planområdet legger planen til rette for etablering av et nytt næringsbygg slik at bedriften Viuno, som holder til på nabotomta i sør, kan utvide sin virksomhet. Tillatt virksomhet er begrenset til aktivitet som ikke gir vesentlig støy og utslipp, av hensyn til omkringliggende boliger.

Kjøreatkomst til planområdet blir fra kommunal vei Nedre Tomtegate sør i planområdet. Veien reguleres med økt bredde langs det nye næringsbygget, og krysset mot fylkesvei Galtungveien tilpasses dette. Boligrenovasjon og all parkering for både boliger og næring skal etableres langs Nedre Tomtegate sør i planområdet.

Planen legger opp til bebyggelse og anlegg i tråd med kommuneplanens arealdel og overordnede føringer. Innspill fra myndigheter, naboer og lokalsamfunn er vurdert og søkt imøtekommet ved utarbeiding av planforslaget. Planen vurderes å gi positive virkninger for både miljø og samfunn ved at den tilrettelegger for ettertraktede rimelige boliger, bebyggelse som harmonerer med sine omgivelser, forbedret overvannshåndtering, styrking av biologisk mangfold, sammenhengende grønnstruktur, forbedrede gang-/sykkelforbindelser samt at Viuno kan utvide sin virksomhet for arbeidstakere med behov for tilrettelegging.

# 2 BAKGRUNN

## 2.1 Hensikten med planen

Planområdet ligger like nord for bedriften Viuno på Sorgenfri, og Viuno AS er hjemmelshaver av eiendommene hvor det planlegges ny bebyggelse. Viuno er en vekstbedrift som sysselsetter yrkeshemmede arbeidstakere. Antall ansatte har økt fra ca. 60 stillinger i 2012 til ca. 170 stillinger i dag.

Sør på tomta legger planen til rette for næringsbygg for utvidelse av Viunos virksomhet. Aktuelle funksjoner er butikk/utsalgssted med salg av egenproduserte varer, lett produksjon og tilhørende kurs/møtelokaler og administrasjon o.l. Det skal ikke etableres støyende produksjon/aktivitet av hensyn til omkringliggende boliger.

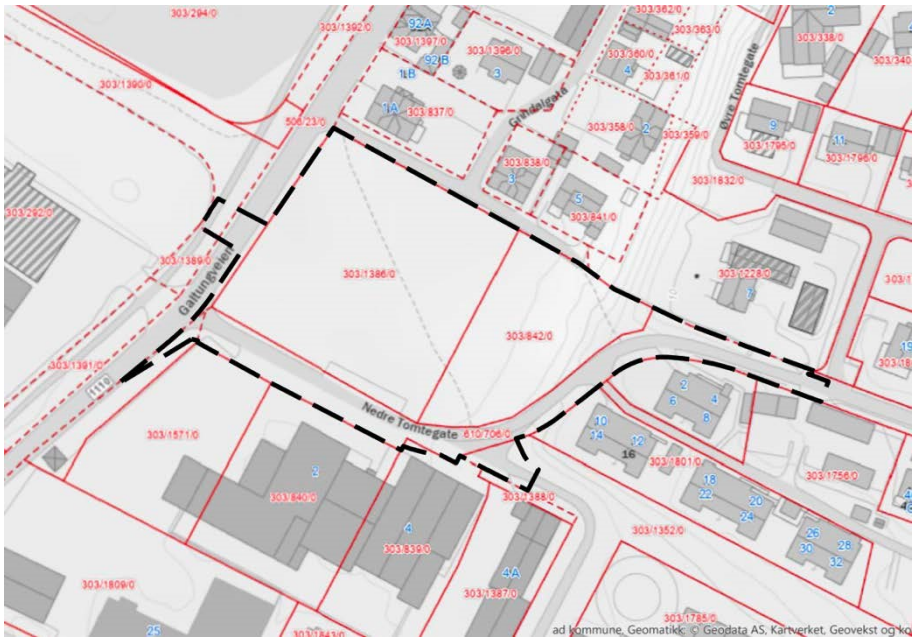
Nord i planområdet legger planen til rette for etablering av inntil 25 boliger. Boligene er tenkt organisert som tett, lav bebyggelse i rekker rundt felles tun/uteområder. En andel av boligene planlegges Husbankfinansiert og det er bl.a. aktuelt med boliger for yrkeshemmede samt familieboliger. En andel av boligene tenkes også etablert for salg eller utleie på det åpne markedet. Utbygging vil skje i samråd med kommunen og Husbanken.

Sentralt i området, mellom boliger og næringsbygg, planlegges et gjennomgående grøntdrag med åpen løsning for overvannshåndtering samt en gang-/sykkelvei som gir forbindelse til eksisterende gang-, sykkel- og turveinett i området.

Kjøreatkomst blir fra Nedre Tomtegate sør i planområdet.

## 2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller er Primær Eiendom AS. Viuno AS er grunneier av tomtene som skal bebygges. Plankonsulent er Griff Arkitektur AS.




*Figur 2.2.1: Planområdet (svart, stiplet linje) i forhold til eiendomsgrenser (røde linjer).*

Eiendommer som berøres av planområdet:

| Eiendom | Hjemmelshaver | Beskrivelse/Kommentar |
|---|---|---|
| 303/1386 | VIUNO A/S | Prosjektområde |
| 303/842 | VIUNO A/S | Prosjektområde |
| 610/706 | Ikke tinglyst | Kommunal vei Nedre Tomtegate sør i planområdet |
| 303/1352 | Arca Nova Utvikling AS | Del av eksisterende g/s vei i sørøst ved Nedre Tomtegate, medtas for sammenheng mellom reguleringsplaner og gang-/sykkelforbindelser. Frisiktsone og avkjørsel langs Galtungveien. |
| 303/839 | VIUNO A/S | Mindre del medtas pga. økt regulert bredde i Nedre Tomtegate |
| 506/23 | Østfold fylkeskommune | Område for tilrettelagt kryssing på Galtungveien, fylkesvei 1110 |
| 303/1390 | Fredrikstad kommune | Område for tilknytning mellom Glommastien og tilrettelagt kryssing over fylkesvei. |

## 2.3 Tidligere vedtak i saken

Planinitiativ av 17.08.2022 ble behandlet i planutvalget 29.09.2022 med følgende vedtak:

**Planutvalgets vedtak 29.09.2022:**

1. Planutvalget anbefaler oppstart av detaljregulering for Viuno.

2. Det legges til grunn følgende forutsetninger og føringer for det forestående planarbeidet:
   - Bestemmelsene må inneholde krav som sikrer solinnfall, kvalitet på uteområder og andre vesentlige bokvaliteter, god tilpasning til eksisterende gatestruktur og bygningsmiljø mot Sellebakk i nord, samt estetisk og arkitektonisk kvalitet på bebyggelsen med hensyn til material- og fargevalg.
   - Bestemmelsene må også inneholde krav til beplantning, utforming og skjøtsel av grøntstukturen som sikrer gode livsvilkår for pollinerende insekter, jfr registererte forekomster av slåttehumle på tomta (Nær truet NT. Artsdatabanken).
   - Prinsippene som er vist i planinitiativet for utvikling av området med hensyn til takform, prinsipp for organisering av bebyggelse, adkomst, parkering, gjennomgående gangstrøk og blågrønn struktur skal legges til grunn for det videre planarbeidet.
   - Forslagsstiller må sørge for god involvering og medvirkning fra naboer, lokalsamfunnsutvalg og interessegrupper. Barn og unges medvirkning i planprosessen må sikres og dokumenteres særskilt.

Høring og offentlig ettersyn ble behandlet i planutvalget 23.05.2024 med følgende vedtak:

**Planutvalgets vedtak 23.05.2024:**

1. Forslag til detaljregulering for Viuno, nasjonal arealplanID 3107 1224, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven §12-10.

2. Planutvalget forutsetter at eksisterende/ tidligere gangforbindelse mellom Øvre og Nedre Tomte gate nordøst i planområdet sikres og videreføres i planarbeidet.

## 2.4 Utbyggingsavtaler

I forbindelse med varsel om oppstart ble det varslet oppstart av forhandling om utbyggingsavtale. Forslagsstiller avklarer behov for utbyggingsavtale knyttet til kommunal vei og VA før igangsetting av arbeider.

Nærmiljøpark for boligene i planområdet løses i parken/friområdet som er etablert og under utvikling i Verksbyen. Viuno-prosjektets bidrag til Verksbyens parkanlegg avklares privatrettslig med grunneier. Ved en eventuell kommunal overtakelse av parken vil forholdet avklares i utbyggingsavtale med Fredrikstad kommune, iht. kommuneplanbestemmelse 12.3 d).

## 2.5 Krav om konsekvensutredning?

Planen er vurdert opp mot KU-forskriften (FOR-2017-06-21-854), og vurderes ikke å utløse krav om KU;

- Etter forskriften § 6 b) skal planer alltid konsekvensutredes og ha planprogram dersom de omfatter tiltak i forskriftens vedlegg I.

  Planen omfatter ikke tiltak i vedlegg I, og krav om KU utløses ikke.

- Etter forskriften § 8 a) skal reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger etter forskriften § 10, men ikke ha planprogram.

  Det legges opp til tiltak i forskriften vedlegg II, punkt 11 j); Næringsbygg og bygg for offentlig eller privat tjenesteyting. Dette er aktuelle formål for næringsdelen av prosjektet.

  Iht. forskriften § 8 a) er planen dermed vurdert nærmere etter forskriften § 10:

Planens egenskaper er vurdert; Planen vurderes ikke å ha en størrelse, et planområde eller en utforming, bruk av naturressurser, avfallsproduksjon, utslipp og risiko for alvorlige ulykker/katastrofer som kan sies å medføre noen vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn.

Planens lokalisering og påvirkning på omgivelsene er også vurdert; Mht. naturverdier/ naturtyper er forhold til slåttehumle vurdert og hensyntatt i planarbeidet ved opprettholdelse av grøntdrag gjennom området og bestemmelser om tilrettelegging slik at artens levekår kan opprettholdes. Planen berører ingen registrerte landskapsverdier. Anlegg plasseres og utformes slik at de tilpasses og underordnes omgivelsene. Planen vurderes ikke å påvirke kulturminneverdier. Det ligger flere Sefrak-registrerte hus (dvs. oppført før 1900) avsatt til hensynssone kulturmiljø nord for planområdet, men tilpasning til omkringliggende typologi og skala ivaretas gjennom planbestemmelsene. Planen berører ikke registrerte mineralressurser eller område med betydning for samisk utmarksnæring/ reindrift. Friluftslivsinteresser ivaretas, da allment tilgjengelige turveitraséer/snarveier opprettholdes gjennom planområdet. Statlige, rikspolitiske og regionale planbestemmelser/-retningslinjer legges til grunn for planarbeidet. Planområdet berører ikke LNFR-område. Miljøkvalitets-standarder (f.eks. støy, luftkvalitet, vannkvalitet eller grunnforurensning) vurderes å være tilfredsstillende, sikres ivaretatt og utfordres ikke. Planen vil ikke medføre negative konsekvenser for befolkningens helse, eller gi vesentlig forurensning eller klimagassutslipp. Risiko for alvorlige ulykker som følge av naturfarer (ras, skred, flom) er vurdert i ROS-analyse og behov for sikringstiltak ivaretas gjennom plangrep, bestemmelser og forskriftsmessig oppfølging i byggesak.

På bakgrunn av dette er det vurdert at planen ikke utløser krav om formell konsekvensutredning etter forskriften § 8 a). Virkninger av planen belyses og vurderes i planbeskrivelsen.

# 3 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

## 3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

- Planinitiativ ble sendt Fredrikstad kommune 14.12.2021. Revidert planinitiativ av 17.08.2022 ble behandlet i planutvalget 29.09.2022, jf. kap. 1.3.

- Oppstartsmøte med Fredrikstad kommune er avholdt 20.10.2022, og referat er godkjent 27.10.2022.

- Varsel om oppstart ble kunngjort 08.11.2022 på kommunens nettside og i Fredriksstad blad med merknadsfrist 08.12.2022.

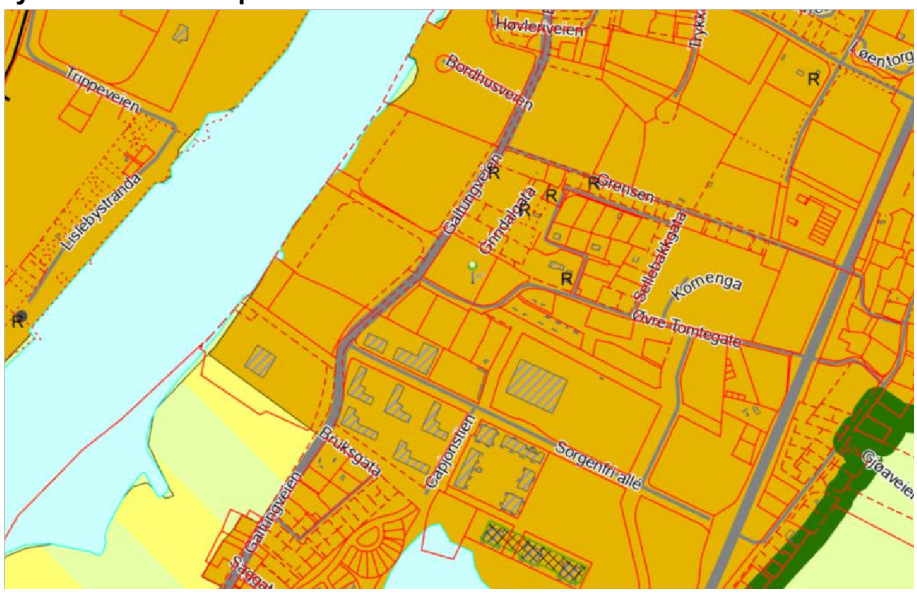
Planinitiativet ble drøftet med Selbak lokalsamfunnsutvalg i møte 05.01.2022, før det ble behandlet av planutvalget. Referat fra møtet var vedlagt til planutvalgets behandling av planinitiativet.

Ved varsel om oppstart ble elevrådene ved Sagabakken skole og Borge ungdomsskole tilskrevet spesielt. Vi forklarte hva som planlegges og stilte konkrete spørsmål om barn og unges bruk av planområdet og nærområdet, og om de opplever at gang-/sykkelveiene i området er trygge og trafikksikre. Barna ble oppfordret til å komme med innspill til planene. Vi fikk svar fra elevrådet ved Sagabakken skole, jf. kapittel 8.1.5 nedenfor.

# 4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

## 4.1 Overordnede planer

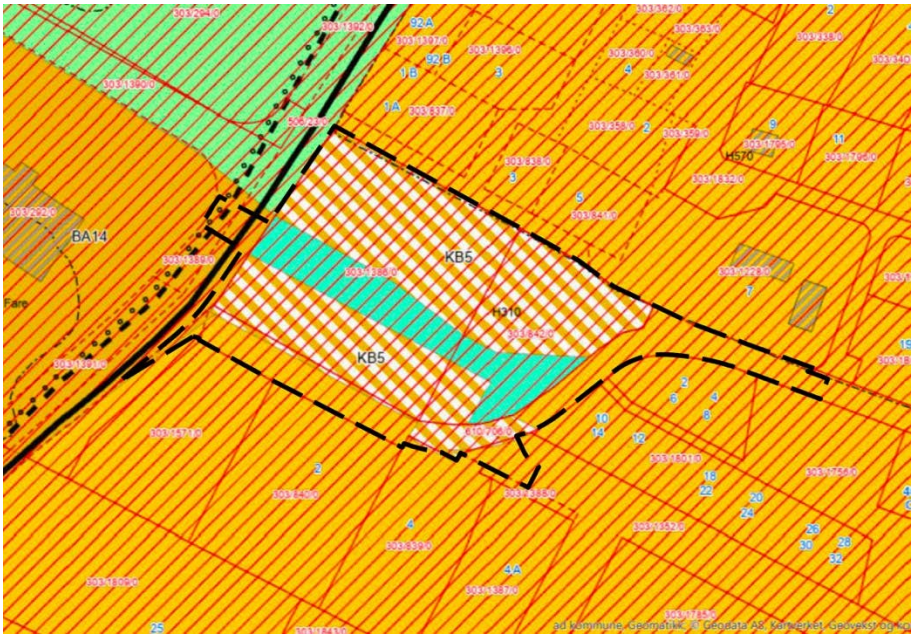
### 4.1.1 Fylkeskommunale planer




*Figur 4.1.1.1: Planområdet (merket med grønn knappenål) er avsatt til nåværende tettbebyggelse i fylkesplan Østfold mot 2050 (2018).*

Planområdet er avsatt til nåværende tettbebyggelse i fylkesplan Østfold mot 2050 (2018). Andre fylkeskommunale planer som kan være relevante er fylkesdelplan for barn og unge, folkehelse, fysisk aktivitet, klima og energi, kulturminner, næringsutvikling, etc. Føringer herfra er ivaretatt gjennom kommuneplanen, som legges til grunn for planarbeidet.

### 4.1.2 Kommuneplanens arealdel 2023-2035




*Figur 4.1.2.1: Planområde markert med svart, stiplet linje i forhold til kommuneplan 2023-2035.*

Planområdet er i kommuneplanen avsatt til kombinert formål bebyggelse og anlegg (gul-hvitstripete felt), blågrønn struktur (grønt felt) og bebyggelse og anlegg (mørk gule felt). Hensynssone H310 skredfare (skravur) er avsatt i vestre del av planområdet. Hovedsykkeltrasé og turveitrasé er avsatt langs Galtungveien (svart prikkete og stiplet linje).

Det kombinerte formålet er kalt utbyggingsområde KB5, med følgende bestemmelse:

| | | |
|---|---|---|
| Viuno | KB5 | Området skal brukes til næring og offentlig/privat tjenesteyting – omsorgsboliger. |

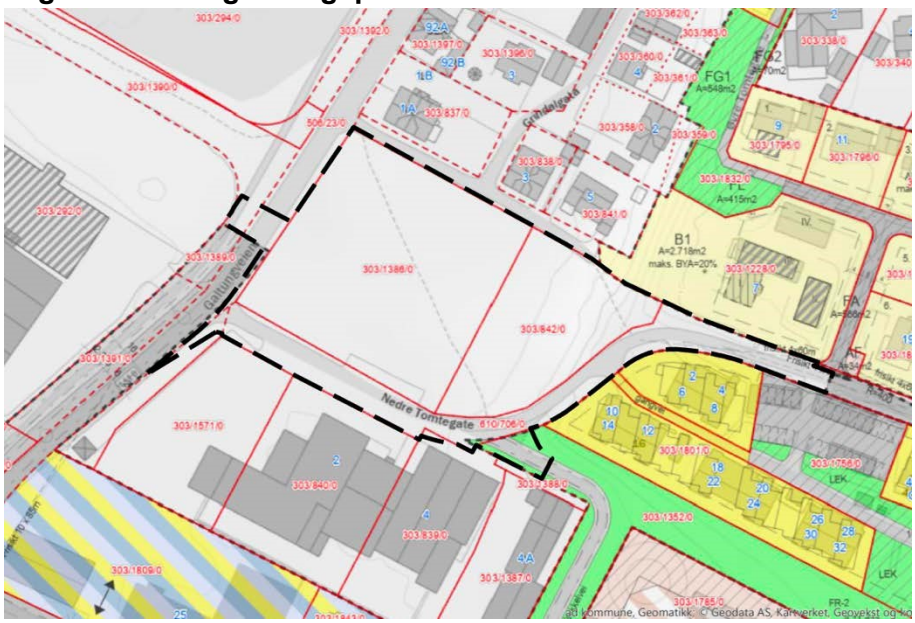
*Figur 4.1.2.2: Bestemmelse knyttet til planområdet i kommuneplanens arealdel 2023-2035.*

Kommuneplanen har bestemmelser om følgende forhold relevant for planarbeidet; Krav om reguleringsplan, utbyggingsavtale, rekkefølgekrav, blågrønne verdier, leilighetshenvendelse, opprettholdelse av stedskarakter, høyde, handel/strøkstjenlig virksomhet utenfor sentrum, uteoppholdsareal, kulturmiljø, universell utforming, transport og mobilitet, parkering, massehåndtering, fjernvarme, renovasjon, vann og avløp, overvann, samfunnssikkerhet og miljøkvalitet. Ivaretakelse av de ulike krav er omtalt tema for tema i kapittel 5; *Beskrivelse av planforslaget*.

## 4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er hovedsakelig uregulert. En mindre del av eksisterende gang/sykkelvei i sørøst omreguleres for å sikre god sammenheng med ny gang/sykkelvei gjennom planområdet.

## 4.3 Tilgrensende reguleringsplaner




*Figur 4.3.1: Planområdet markert med svart, stiplet linje i forhold til gjeldende reguleringsplaner (fargede felt).*

Planområdet grenser inn mot følgende reguleringsplaner:
- Plan-ID 3004 544 Sorgenfri, vedtatt 2005.
Planen regulerer boliger og gang-/sykkelvei i sørøst, Glommastien og fylkesveien i sørvest samt et stort utbyggingsområde rundt Sorgenfridammen sør for planområdet.
- Plan-ID 3004 578, Nordby, Sellebakk, vedtatt i 2008.
Planen regulerer et boligområde med frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse nordøst for planområdet.

## 4.4 Temaplaner

Kommunen har en rekke temaplaner og det er foretatt en overordnet utsjekk. Relevante tema/føringer er enten ivaretatt gjennom kommuneplanens arealdel sine bestemmelser som legges til grunn for planarbeidet, eller temaene vurderes i planarbeidet ved å følge nasjonale sjekklister, maler og føringer for reguleringsplanarbeid.

### 4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

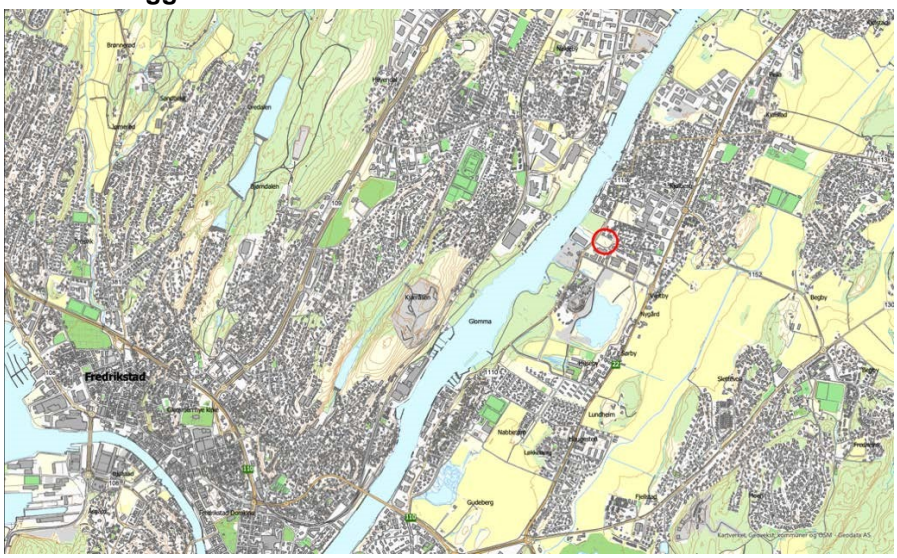
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2023)
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
  (Revidert etter høring: Statlig planregningslinje for klima og energi (desember 2024))
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
  (Revidert etter høring: Statlig planretningslinje for arealbruk og mobilitet (januar 2025)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (2021)
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (2012)
- Fylkesplan for Østfold mot 2050 (2018).

De statlige føringene er lagt til grunn for kommuneplanens arealdel som legges til grunn for detaljreguleringsplanarbeidet.

## 5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

### 5.1 Beliggenhet

#### 5.1.1 Beliggenhet




*Figur 5.1.1.1: Planområdet markert med rød sirkel på oversiktskart over Fredrikstad. Planområdet ligger på østsiden av Glomma, langs fylkesvei 1110 Galtungveien, mellom Selbak og Verksbyen/Sorgenfri.*

#### 5.1.2 Avgrensning og størrelse på planområdet

I nord følger plangrensen eiendomsgrense mot Nedre Tomtegate.
I øst følger plangrensen avgrensning av gjeldende reguleringsplaner og eiendomsgrense for kommunal veigrunn. En mindre del av eksisterende gang-/sykkelvei i sørøst omfattes.
I sør berører planen tilliggende eiendommer fordi Nedre Tomtegate her reguleres med økt bredde etter krav fra Fredrikstad kommune.
I vest reguleres Nedre Tomtegate frem til fylkesveikant (som bygget). I vest inngår også en del av fylkesveien hvor det er aktuelt å etablere tilrettelagt kryssing for gående.

Planområdets areal er ca. 8,6 daa.

### 5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Tomten er en ubebygd gresslette. Det går et tråkk/sti diagonalt over området, som benyttes som snarvei mellom boligområdet i sørøst og Glommastien i vest. Det går også en sti/snarvei i skåningen nordøst i området. I nærområdet ligger det enebolig-, rekkehus- og næringsbebyggelse. Terrenget faller slakt mot vest og det er gode solforhold.




*Figur 5.2.1: Planområdet sett fra sørvest og fylkesvei 1110, Galtungveien. Glommastien følger gang-sykkelveien til venstre. VIUNO til høyre.*



*Figur 5.2.2: Planområdet sett fra sørøst og Nedre Tomtegate. VIUNO til venstre.*



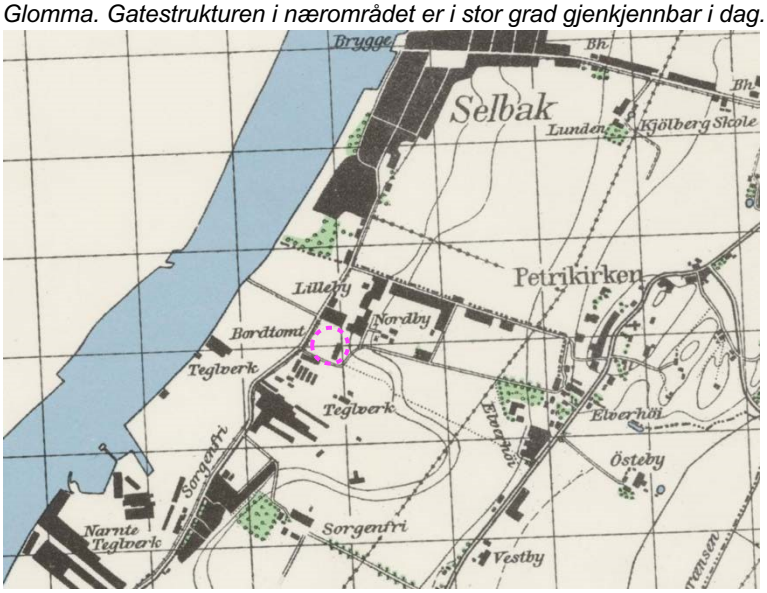

*Figur 5.2.3: Planområdet sett fra øst og Nedre Tomtegate. Nabobebyggelsen består av 2-etasjes konsentrert småhusbebyggelse (til venstre) og villabebyggelse (til høyre), samt næringsbygg i 1-2 etasjer (VIUNO og Ombe Plast midt i bildet).*

## 5.3 Stedets karakter

### 5.3.1 Struktur og estetikk/byform



*Figur 5.3.1.1: Kart fra 1903. Planområdet ser ut til å være bebygd, trolig med næringsvirksomhet tilknyttet teglverk eller sagbruk. Boligområdet i nord er delvis utbygd. Nærområdet preges av teglverks- og sagbruksnæring langs Glomma. Gatestrukturen i nærområdet er i stor grad gjenkjennbar i dag.*




*Figur 5.3.1.2: Kart fra 1922. Planområdet har nå mindre bebyggelse. Noe utvikling i boligområdet i nord (Lilleby, Nordby).*



*Figur 5.3.1.3: Flyfoto 1947. Planområdet er ubebygd. Nærområdet preges fortsatt av næringsvirksomheten langs Glomma. Eldre boligbebyggelse i nord er senere fortettet med ny bebyggelse.*



*Figur 5.3.1.4: Flyfoto 2021. Planområdet er ubebygd. Boligområder utviklet i nord og øst. Teglverk og sagbruk er historie, og industri, næring og handel er etablert i sør langs Sorgenfri allé. Boligutvikling pågår i Verksbyen i sørøst, rundt Sorgenfridammen.*

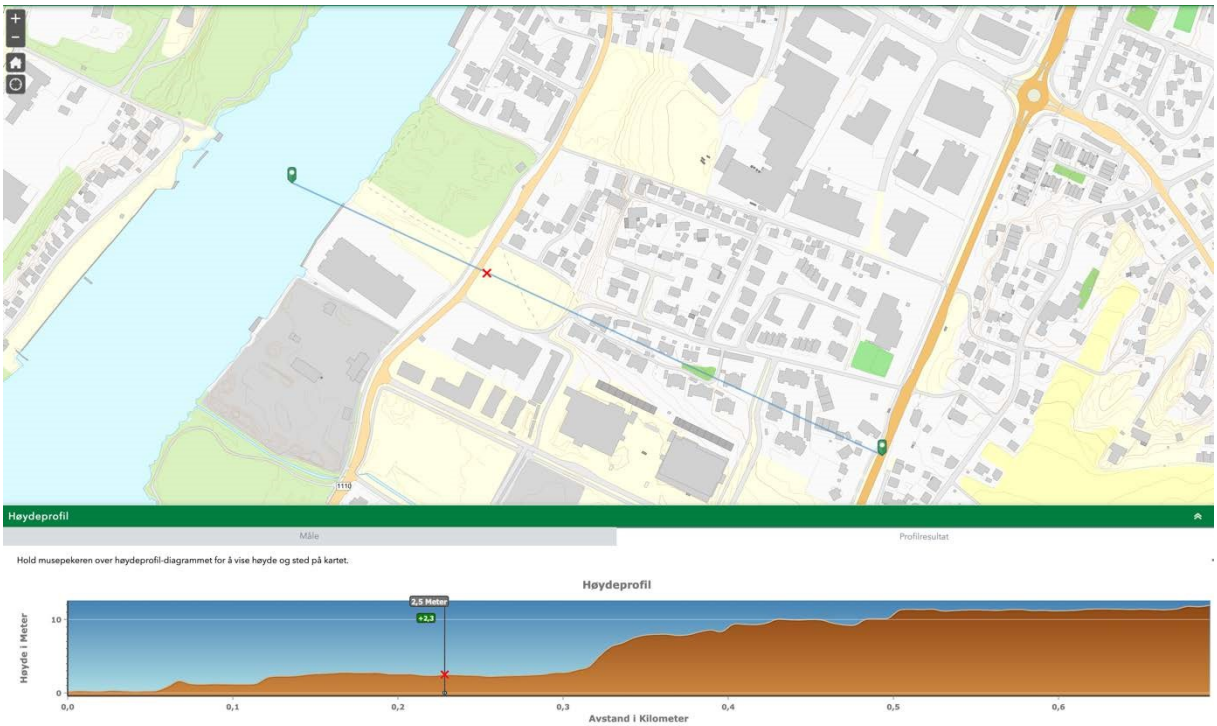
### 5.3.2 Eksisterende bebyggelse

Planområdet er ubebygd i dag.

## 5.4 Landskap

### 5.4.1 Topografi

Planområdet er relativt flatt og ligger på ca. kote 2,7 - 2,8. Lengst øst i planområdet stiger terrenget til ca. kote 7. Boligområdet i øst ligger på ca. kote 9, og Sarpsborgveien (rv. 22) ligger på kote 12.




*Figur 5.4.1.1: Landskapssnitt gjennom planområdet fra Glomma i vest til riksvei 22 Sarpsborgveien i øst.*

### 5.4.2 Solforhold

Planområdet har gode solforhold da det er ubebygd og omgitt av lav, spredt bebyggelse.

### 5.4.3 Lokalklima

Framherskende vindretninger i Fredrikstad er fra sørvest i sommerhalvåret og nordøst i vinterhalvåret.

### 5.4.4 Estetisk og kulturell verdi

Det er ingen registrerte estetiske eller kulturelle verdier i selve planområdet, men området grenser til et område som i kommuneplanen er avsatt til hensynssone kulturmiljø, jf. kap. 5.5.

## 5.5 Kulturminner og kulturmiljø

I nord grenser planområdet mot hensynssone kulturmiljø, knyttet til sefrak-registrerte boliger fra siste halvdel av 1800-tallet og tidlig 1900-tall. Bebyggelsen ble oppført i forbindelse med den tidligere næringsvirksomheten langs Glomma med flere teglverk og sagbruk. Bebyggelsen er fasadeendret og 'modernisert' gjennom årene, men bebyggelsesstruktur og skala er beholdt og videreført ved fortetting av området.



*Figur 5.5.1: Tilgrensende boliger langs Nedre Tomtegate nord for planområdet.*




*Figur 5.5.2: Boliger langs fv. 1110 Galtungveien nord for planområdet.*




*Figur 5.5.3: Boliger langs Grindalsgata nord for planområdet.*

## 5.6 Naturverdier

Det er gjort en observasjon av slåttehumle i planområdet, registrert som nær truet i rødlista.

## 5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Området benyttes ikke til lek/opphold, men et tråkk diagonalt over tomta og en sti i skråningen nordøst i planområdet benyttes som snarvei mellom boligene i sør/øst og Glommastien i vest.

## 5.8 Landbruk

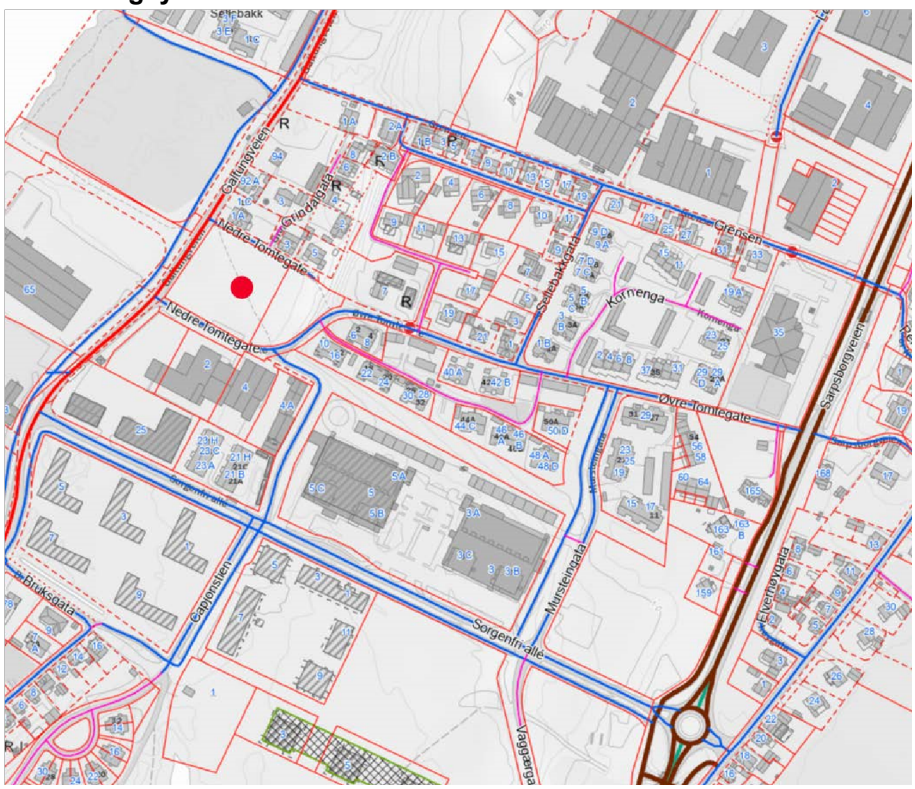
Planområdet er ikke landbruksareal. Beskrevet slik i AR5: *Åpen fastmark, impediment* (dvs. uegnet til dyrking*), ikke tresatt, jorddekt.*

## 5.9 Trafikkforhold

### 5.9.1 Kjøreatkomst

Kjøreatkomst til planområdet er via fylkesvei 1110 Galtungveien og Nedre Tomtegate sør for planområdet (kommunal vei).

### 5.9.2 Vegsystem




*Figur 5.9.2.1: Vegnettlinjer ved planområdet (merket med rødt punkt) i dag. Rød linje er fylkesvei, blå linje er kommunal vei, rosa linjer er privat vei og brun linje er riksvei.* Grå stiplede linjer er sti/snarvei. *(Kilde: Fredrikstad kommunes kartløsning)*

### 5.9.3 Trafikkmengde

Nedre Tomtegate har lite gjennomgangstrafikk; Etablerte boliger øst for planområdet benytter i hovedsak Sarpsborgveien (rv 22) - Sorgenfri allé – Mursteinsgata - Øvre Tomtegate.

Dagens ÅDT i Nedre Tomtegate er dermed hovedsakelig knyttet til bedriften Viuno sør for planområdet. Ved Viuno er det per i dag ca. 30 p-plasser. Et konservativt anslag basert på 5 turer daglig per p-plass gir en ÅDT på 150. Dette gir ca. 18 biler i makstimen (hvis 12 % av ÅDT), dvs. gjennomsnittlig ca 1 bil hvert tredje minutt i makstimen.

ÅDT (årsdøgntrafikk) på Galtungveien er ca. 2100, med 10 % tunge kjøretøy (tall fra Nvdb, 2019).

### 5.9.4 Ulykkessituasjon

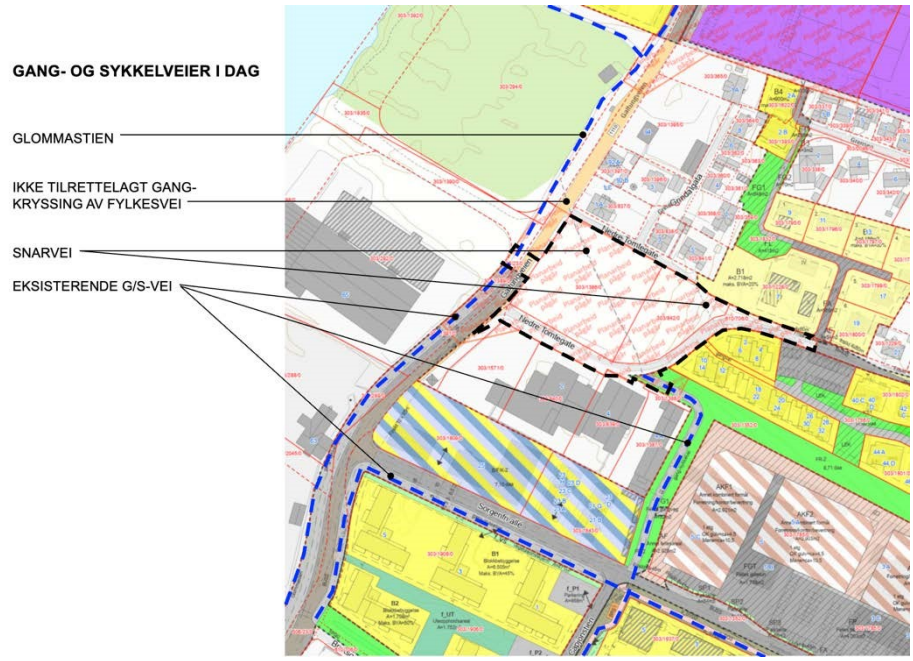
Det er ikke registrert trafikkulykker i nærområdet de siste 15 årene (iflg. Nvdb).

### 5.9.5 Trafikksikkerhet for gående og syklende

Glommastien (sammenhengende turvei langs Glomma mellom Fredrikstad og Sarpsborg) går langs planområdet på vestsiden av Galtungveien. Nedre Tomtegate (sør) har i dag delt bruk mellom kjørende, gående og syklende, og den lave trafikkmengden tilsier god trafikksikkerhet.

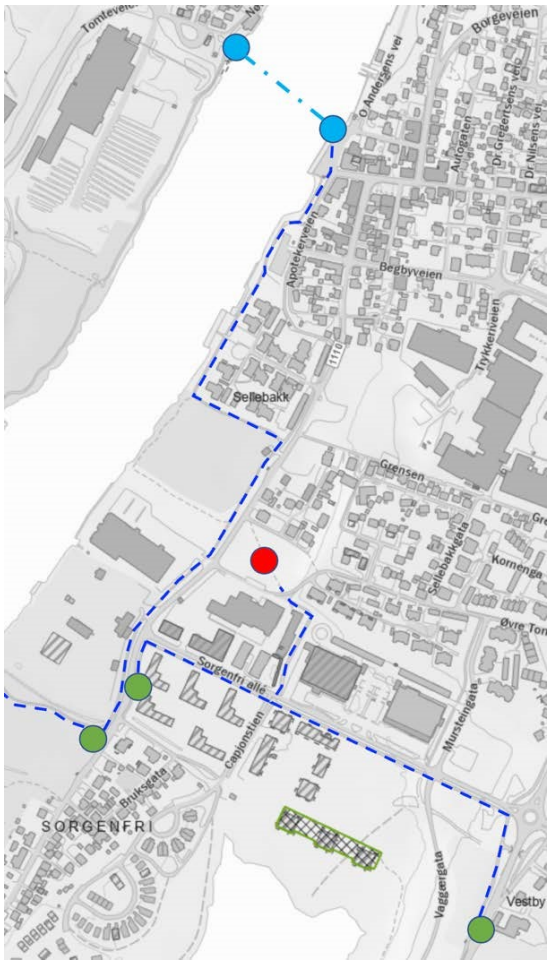
Det er etablert gang-/sykkelvei sørøst for planområdet.

Diagonalt over planområdet går et tråkk som benyttes av turgåere. Turgåere må her krysse fylkesveien (Galtungveien) uten gangfelt/tilrettelagt kryssing, jf. figur 5.9.5.1.




*Figur 5.9.5.1: Gang-/sykkelveiforbindelser (blå linjer) i og ved planområdet (svart stiplet linje) i dag.*

### 5.9.6 Kollektivtilbud




*Figur 5.9.6.1: Det er god kollektivdekning ved planområdet (merket rødt). Grønne punkter er bussholdeplasser og lyseblå punkter er fergeleier. Blå linjer er etablerte gang-/sykkelveiforbindelser.*

Fra planområdet er det ca. 650 m til bussholdeplass ved rv. 22 Sarpsborgveien med hyppige avganger mot Fredrikstad og Sarpsborg hvert kvarter i rushtid. Det er ca. 250 m til holdeplass Sorgenfri langs

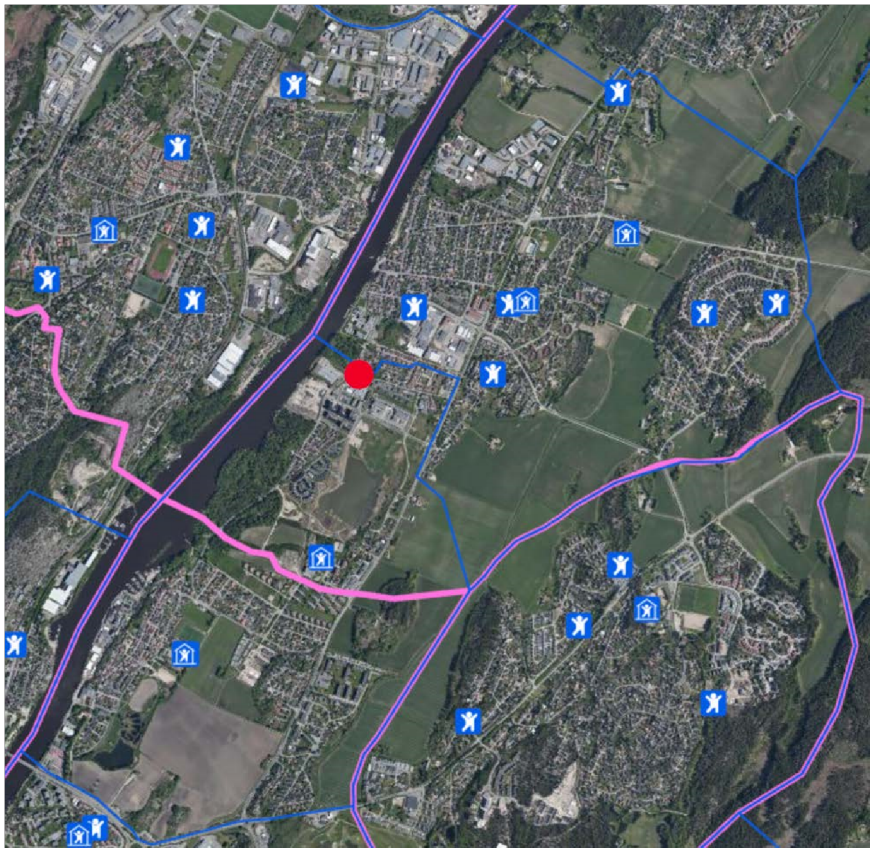
Galtungveien, med avgang mot Fredrikstad og Skjærviken ca. hver halvtime/time.  Det er ca. 650 m via Glommastien til fergeforbindelsen Selbak-Lisleby, med avgang hvert kvarter på dag/kveld.

## 5.10 Barns interesser

Planområdet benyttes ikke til lek/opphold, men det benyttes som snarvei mellom boligene i sør/øst og Glommastien i vest. Nabolaget er attraktivt for barnefamilier og det er etablert og planlegges flere leke/aktivitetsplasser i nærområdet (Nærmiljøparker ved Verksbyen i sør og Trykkeribakken i nord). Det er også etablert et godt nettverk av gang-/sykkelveier og fortau langs de mest trafikkerte veiene i nærområdet. Flere av boliggatene i nærområdet har delt bruk mellom biler og myke trafikanter, som framstår trafikksikkert pga. lite trafikk, lav fart og hensynsfull ferdsel.

Sagabakken skole (1-7)  ligger ca. 800 m sør, Kjølberg skole (1-7) ligger ca. 900 m nordøst og Borge ungdomsskole ligger ca. 2 km nordøst for planområdet. Elevrådet ved Sagabakken skole har uttalt seg til varsel om oppstart, bl.a. om at de benytter gang-/sykkelveier i området, men at det oppleves utrygt å krysse bilvei uten gangfelt. (jf. kap. 2.3.5)

## 5.11 Sosial infrastruktur



*Figur 5.11.1: Blå figurer er skoler og barnehager nær planområdet (rødt punkt). Blå linjer er inntaksgrenser for barneskoler, og rosa linjer er inntaksgrense for ungdomsskoler.*

### 5.11.1 Skolekapasitet

Planområdet ligger i inntaksområdet til Sagabakken skole (1-7) og Borge ungdomsskole, og like sør for inntaksgrensen til Kjølberg skole (1-7). Alle skolene har kapasitet.

### 5.11.2 Barnehagekapasitet

Det er flere barnehager i nærheten av planområdet. Det er også avsatt tomt til etablering av ny barnehage i Verksbyen, ca. 250 m sør for planområdet. Ifølge barnehageetaten ligger planområdet i et definert pressområde for barnehagekapasitet, og utbygging kan medføre behov for økt antall barnehageplasser på Østsiden. Dette til tross for at det er flere barnehager i nærheten av planområdet.

## 5.12 Universell utforming

Planområdet er relativt flatt og det ligger godt til rette for å etablere universelt utformede løsninger. I nærområdet er tilgjengelighetsstandard på trafikkområder og bebyggelse i tråd med de krav som gjaldt på byggetidspunktet.

## 5.13 Teknisk infrastruktur

### 5.13.1 Vann og avløp

Kommunal vann- og avløpstrasé krysser planområdet. Det er avklart at anlegget har kapasitet til at ny bebyggelse kan tilknyttes, forutsatt at kommunalt renseanlegg driftes etter forurensningslovverk og tillatelse og har kapasitet til å motta forventet avløpsvann. Traséen kan måtte legges om for tilpasning til ny bebyggelse. Det er overvannsutfordringer i planområdet som må løses i forbindelse med utbyggingen.

### 5.13.2 Trafo

Strømforsyning: Norgesnett har anlegg i området. Forslagsstiller har i dialog med nettselskapet fått avklart at nærliggende trafo har kapasitet til planlagt utbygging.

### 5.13.3 Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m.

Planområdet ligger i konsesjonsområdet til Fredrikstad Fjernvarme AS, jf. reguleringsbestemmelse 2.2 a). Det er ferdig utbygd nett like øst for planområdet. Forslagsstiller er i dialog med fjernvarmeselskapet om tilknytning.

## 5.14 Grunnforhold

### 5.14.1 Stabilitetsforhold

Det er marine avsetninger i grunnen. Grunnundersøkelser er gjennomført og geoteknisk notat er utarbeidet ifbm. planarbeidet. Oppsummert er det ikke registrert kvikkleire eller sprøbruddsmateriale på tomta. Området er stabilt i dagens situasjon. Et initialras utenfor tomta vil ikke medføre konsekvenser for denne tomta. Prosjektet ligger i aktsomhetssone for stormflo samt for flom ved stor vanngang i Glomma da utbyggingsområdet på det laveste ligger ca. 2,5 m over havnivå. Erosjon vil da være det største problemet. Området ligger såpass langt fra Glomma at erosjon ved elva ikke er noe problem for denne utbyggingen. Ved flom vil det i utbyggingsområdet kun være små bevegelser i vannmassene og faren for erosjon er liten/neglisjerbar. TEK17 § 7 er dermed ivaretatt. Geoteknisk prosjektering ansvarsbelegges og lokalstabilitet vurderes i byggesak.

### 5.14.2 Ledninger

Det er VA-ledninger i planområdet, jf. kap. 5.13.1. El-anlegg er kartlagt. Evt. andre ledninger kartlegges og påvises rutinemessig før igangsetting av grave-/grunnarbeid.

### 5.14.3 Grunnforurensning

Det er vurdert at det kan være sannsynlighet for forurensede masser i planområdet, da det tidligere (før 2.verdenskrig) har vært næringsbygg på tomta, og da det er fyllmasser i grunnen. Undersøkelse utføres før igangsetting av grunnarbeid for å avdekke eventuelt behov for tiltaksplan og masseutskifting.

## 5.15 Støyforhold

Ifølge kommunens støykart berøres planområdet av gul støysone langs fv. 1110, Galtungveien. Basert på dette er det gjennomført en støyfaglig utredning i innledende fase av planarbeidet, jf. kap. 6.4.1.

## 5.16 Luftforurensing

Planområdet ligger i god avstand fra veier med vesentlig trafikkmengde, og i område med frittliggende bebyggelse nær Glomma som bidrar til god luftutskifting. Det vurderes at området har tilfredsstillende luftkvalitet, og at den begrensede utbyggingen som planlegges ikke vil føre til noen nevneverdig endring knyttet til luftkvalitet. Overgang til grønnere transportmidler (elbil etc.) vil med tiden bidra til ytterligere forbedring. Luftkvalitet utredes ikke nærmere i planarbeidet.

## 5.17 Risiko- og sårbarhet - Dagens situasjon

Det er utarbeidet ROS-analyse for planområdet. Tabellen nedenfor viser risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for bruk av planområdet. Metoden i denne analysen er bygget på veiledningen «Samfunnssikkerhet i arealplanleggingen». Skjematisk kan arbeidsgangen og metoden i arbeidet framstilles slik:

*Tabell 1. 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 ifht. 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.

Innledningsvis i planarbeidet er det vurdert at følgende tema må utredes/vurderes nærmere for å unngå uønskede hendelser:

*Tabell 2. Bruttoliste mulige uønskede hendelser:*

| Hendelse/situasjon | Aktuelt? | Sanns. | Kons. | Risiko | Kommentar |
|---|---|---|---|---|---|
| **Natur- og miljøforhold** | | | | | |
| *Ras/skred/flom/grunnforhold.* | | | | | |
| 1. Masseras/skred | Ja | 2 | 4 | | Hensynssone H310 skredfare, hvor sikkerhet mot områdeskred må dokumenteres i reguleringsplan, jf. TEK17 § 7-3 og NVEs veileder 1/2019. Grunnen består av marine avsetninger. 'Mulighet for sammenhengende forekomst av marin leire' er registert. Områdeskred kvikkleire-registrering lenger nord langs Glomma (NVE). Flatt terreng < 1:20. |
| 2. Snø/isras | Nei | | | | |
| 3. Flomras | Ja | 2 | 4 | | Planområdet berøres ikke av hensynssone flomfare, men tema ses i sammenheng med lavtliggende planområde, nærhet til flomsone/Glomma og hensynssone skredfare. |
| 4. Elveflom | Ja | 2 | 4 | | |
| 5. Tidevannsflom | Nei | | | | |
| - Havnivåstigning | Nei | | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 6. Radongass | | 3 | 2 | | Det er registrert usikker aktsomhet av radon i planområdet. |
| *Vær, vindeksponering. Er området:* | | | | | |
| 7. Vindutsatt | Nei | | | | |
| 8. Nedbørutsatt | Ja | 3 | 2 | | Utfordringer med overvannshåndtering i området. |
| *Natur- og kulturområder:* | | | | | |
| 9. Sårbar flora | Nei | | | | |
| 10. Sårbar fauna/fisk | Ja | 3 | 2 | | Det er registrert observasjon av slåttehumle i planområdet, registrert som Nær Truet i rødlista. |
| 11. Verneområder | Nei | | | | |
| 12. Vassdragsområder | Nei | | | | |
| 13. Fornminner (fredet) | Nei | | | | |
| 14. Kulturminne/-miljø | Ja | 3 | 2 | | I nord grenser planområdet mot hensynssone kulturmiljø, knyttet til område med Sefrak-registrert boligbebyggelse fra siste halvdel av 1800-tallet og tidlig 1900-tall. |
| **Menneskeskapte forhold** | | | | | |
| *Strategiske områder og funksjoner.* | | | | | |
| 15. Vei, bru, knutepunkt | Ja | 3 | 2 | | Tiltak vil gi noe økt trafikk på eksisterende veier; Nedre Tomtegate og fv. 1110 Galtungveien. Vurdere behov, kapasitet og løsning i samråd med vegeier Fredrikstad kommune og Østfold fylkeskommune. |
| 16. Havn, kaianlegg | Nei | | | | |
| 17. Sykehus/-hjem, kirke | Nei | | | | |
| 18. Brann/politi/sivilforsvar | Ja | 3 | 3 | | Slokkevann og tilgjengelighet for brannmannskap og annen utrykning må sikres for ny bebyggelse. |
| 19. Kraftforsyning | Ja | 3 | 3 | | Strømforsyning til ny bebyggelse må løses. Behov, kapasitet og løsning må avklares i samråd med anleggseier NorgesNett. |
| 20. Vannforsyning | Ja | 3 | 3 | | VA-anlegg krysser tomta. Behov, kapasitet og løsning må avklares i samråd med anleggseier Fredrikstad kommune. |
| 21. Forsvarsområde | Nei | | | | |
| 22. Tilfluktsrom | Nei | | | | |
| 23. Områder for idrett/lek | Nei | | | | |
| 24. Park; rekreasjons-områder | Ja | 2 | 2 | | Tiltaket vil føre til omdisponering av en ubebygd slette. Det er ikke registrert lek/opphold på arealet, men det benyttes som snarvei. |
| 25. Vannområder for friluftsliv | | | | | |
| *Forurensningskilder. Berøres planområdet av:* | | | | | |
| 26. Akutt forurensning | Nei | | | | |
| 27. Permanent forurensning | Nei | | | | |
| 28. Støv og støy; industri | Nei | | | | |
| 29. Støv og støy; trafikk | Ja | 2 | 3 | | Deler av planområdet berøres av gul støysone langs fv. 1110 Galtungveien. |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 30. Støy; andre kilder | Nei | | | | |
| 31. Forurenset grunn | Ja | 2 | 3 | | Pga. tidligere næringsvirksomhet samt fyllmasser i planområdet kan det finnes grunnforurensning. |
| 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 | Ja | 2 | 3 | | Planen vil medføre noe økt trafikk i området. |
| 39. Støy og støv fra andre kilder | Ja | 2 | 3 | | Anleggs- og byggearbeid kan medføre støy og støv. |
| 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. Er det risiko for:* | | | | | |
| 44. Ulykke i av-/påkjørsler | Ja | 2 | 4 | | Økt trafikk i kryss Nedre Tomtegate x fv. 1110 Galtungveien. |
| 45. Ulykke med gående/ syklende | Ja | 2 | 4 | | Myke trafikanter som skal krysse vei. |
| 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 | | | | |

*Tabell 3. Oppsummering bruttoliste:*

| | | KONSEKVENS | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 1. Ufarlig | 2. En viss fare | 3. Kritisk | 4. Farlig | 5. Katastrofalt |
| SANNSYNLIGHET | 1. Lite sannsynlig | | | | | |
| | 2. Mindre sannsynlig | | **24** | **29, 31, 38, 39** | **1, 3, 4, 44, 45** | |
| | 3. Sannsynlig | | **6, 8, 10, 14, 15** | **18, 19, 20** | | |
| | 4. Meget sannsynlig | | | | | |
| | 5. Svært sannsynlig | | | | | |

Oppfølging av ROS-tema og -tiltak i planarbeidet er beskrevet samlet i kap. 6.18.

## 5.18 Næring

Like sør for planområdet ligger bedriften Viuno som sysselsetter yrkeshemmede arbeidstakere. Her foregår lett produksjon (vedproduksjon, reparasjoner, catering, pakking og montering m.m.) samt at det leveres tjenester innenfor transport og utemiljø.

Like vest for planområdet ligger bedriften AS Ombe Plast som ble etablert i Fredrikstad i 1962 og som etablerte seg i lokalene i Galtungveien i 1997. Her fremstilles tekniske plastkomponenter til en rekke bransjer; bl.a. bil, båt, elektronikk, bygg/anlegg, medisin, forsvar etc. Bedriften planlegger å utvide med tilbygg (lager) mot nord.

Virksomhetene medfører ingen vesentlig støy eller utslipp som påvirker nærliggende boliger.

Like sørøst for planområdet langs Sorgenfri allé ligger handelsområdet Østsiden storsenter med dagligvare, bank, apotek, blomsterforretning, servering etc.




*Figur 5.18.1: Næringsvirksomhet nær planområdet.*

# 6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

## 6.1 Planlagt arealbruk

Nord i planområdet legger planen til rette for etablering av inntil 25 nye boliger. Det tillates innslag av tjenesteyting/service dersom beboerne har behov for dette. Boligene planlegges i toetasjes rekker med saltak, som omkranser felles tun og uteoppholdsarealer.

Sentralt i planområdet skal det etableres et grøntdrag med åpen løsning for håndtering av overvann og vegetasjon som bidrar til å styrke biologisk mangfold. Gjennom grøntdraget skal det etableres en offentlig tilgjengelig gang-/sykkelforbindelse som kobler sammen eksisterende gang-/sykkelnett i nærområdet. Planen sikrer videre at det etableres tilrettelagt kryssing i plan der gang/sykkelforbindelsen møter fylkesveien.

Sør i planområdet legger planen til rette for etablering av et nytt næringsbygg slik at bedriften Viuno, som holder til på nabotomta i sør, kan utvide sin virksomhet. Tillatt virksomhet er begrenset til aktivitet som ikke gir vesentlig støy og utslipp, av hensyn til omkringliggende boliger.

Kjøreatkomst til planområdet blir fra kommunal vei Nedre Tomtegate sør i planområdet. Veien reguleres med økt bredde langs det nye næringsbygget, og krysset mot fylkesvei Galtungveien tilpasses dette. Boligrenovasjon og all parkering for både boliger og næring skal etableres langs Nedre Tomtegate sør i planområdet.

### 6.1.1 Reguleringsformål

| FORMÅL IHT. PBL 12-5 | FELTKODE | SOSI | AREAL (daa) |
|---|---|---|---|
| **Bebyggelse og anlegg iht. pbl § 12-5 nr. 1** | | | |
| Kombinert bebyggelse og anleggsformål; Forretning/Offentlig eller privat tjenesteyting/ Næringsbebyggelse | KBA | 1800 | 1,6 |
| Kombinert bebyggelse og anleggsformål; Bolig/Tjenesteyting | B/T | 1803 | 3,2 |
| Kombinert formål: Renovasjonsanlegg/Grønnstruktur | BAA | 1900 | 0,2 |
| **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur iht. pbl § 12-5 nr. 2** | | | |
| Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur | o_ST1-2 | 2001 | 0,2 |
| Kjøreveg | o_KV | 2011 | 1,0 |
| Gang-/sykkelveg | o_GS1-2 | 2015 | 0,3 |
| Annen veggrunn – tekniske anlegg | o_AVT1-2 | 2018 | 0,6 |
| Annen veggrunn – grøntareal | o_AVG1-3 | 2019 | 0,6 |
| **Grønnstruktur iht. pbl § 12-5 nr. 3** | | | |
| Blå/grønnstruktur | f_BG1-2 | 3002 | 0,9 |
| Vegetasjonsskjerm | f_VS | 3060 | 0,3 |
| **HENSYNSSONER IHT. PBL § 12-6** | **FELTKODE** | | |
| Sikringssone frisikt | H140_1-6 | - | - |
| Støysone, gul sone iht. rundskriv T-1442 | H220 | - | - |
| Infrastruktursone | H410 | - | - |
| | | **TOTALT** | **8,6** |

## 6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

### 6.2.1 Reguleringsformålene gjennomgås og løsningene beskrives

- **KBA: Kombinert bebyggelse og anleggsformål;**
  **Forretning/Offentlig eller privat tjenesteyting/ Næringsbebyggelse:**
  Her tillates etablering av bebyggelse som kan inneholde forretning, tjenesteyting, og næring. Tillatt virksomhet er begrenset slik at trafikk, støy og utslipp ikke blir sjenerende for nærliggende boliger.

- **B/T: Kombinert bebyggelse og anleggsformål; Bolig/Tjenesteyting**:
  Her tillates etablering av boligbebyggelse og funksjoner tilknyttet disse innenfor offentlig eller privat tjenesteyting, som boliger med bemanning og omsorgs-/servicetjenester for beboerne.

- **BAA: Kombinert formål; Renovasjonsanlegg/Grønnstruktur**
  Her skal renovasjonsbeholdere for boliger plasseres, samt areal for at renovasjonsbil kan kjøre inn til siden ved henting. Areal som ikke opptas av renovasjonsanlegg skal opparbeides med grønnstruktur som i felt f_BG1-2.

- **o_ST1-2: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:**
  Generelt vegformål benyttet på de offentlige vegarealene (Galtungveien og Glommastien) vest for byggeområdet. Her skal det etableres tilrettelagt kryssing for gående over fylkesveien. Kryssingens detaljerte utforming skal avklares i byggeplan i samråd med vegmyndighet. For øvrig er generelt formål benyttet for å bekrefte dagens bruk og funksjon, og fordi bygd veianlegg ikke korresponderer helt med tilstøtende reguleringsplan.

- **o_KV: Kjøreveg:**
  Formålet er benyttet i Nedre Tomtegate. Gata reguleres med økt bredde langs sørsiden av planområdet. Lenger øst reguleres den med bredde tilsvarende eksisterende gate og noe justert plassering for å kunne etablere grøft/sideareal på begge sider, innenfor kommunal veigrunn.

- **o_GS1-2: Gang- og sykkelveg:** o_GS2 er omregulering av eksisterende offentlig gang- og sykkelveg, slik at den får endret retning og «møter» ny gang-/sykkelvei o_GS1. o_GS2 er gitt noe toleranse for justert traséplassering. o_GS1 skal etableres med 2,5 m bredde gjennom grøntdraget i planområdet og være offentlig. Det er gitt noe toleranse for endelig traséplassering av o_GS1, da denne må tilpasses detaljprosjektert landskaps- og overvannsplan i f_BG1-2. Toleransen er liten for startpunktet i sørøst for å sikre god sammenheng med o_GS2. Internt i området er toleransen større, slik at traseens plassering kan justeres innenfor hele bredden av blågrønn struktur nord for felt KBA.

- **o_AVT1-2: Annen veggrunn – tekniske anlegg:**
  Sideareal/grøft langs Nedre Tomtegate og i frisiktsoner ved avkjørsel fra Galtungveien.

- **o_AVG1-3: Annen veggrunn – grøntareal:**
  Sideareal/grøft langs eksisterende gang-/sykkelvei og Øvre Tomtegate.

- **f_BG1-2: Blågrønn struktur:** Her skal det etableres et felles grøntområde med åpen overvannshåndtering i regnbed.

- **f_VS: Vegetasjonsskjerm:** Skråning øst i området hvor vegetasjon/grønt preg skal opprettholdes.

- **H140_1-6: Sikringssone frisikt:** Innenfor områdene ved veikryss tillates ikke sikthindre.

- **H220: Gul støysone:** Område langs fylkesvei med beregnet støynivå >55 dB i framskrevet trafikksituasjon.

- **H410: Infrastruktursone:** Sone som markerer hvor det går VA-infrastruktur i dag. Her må det tas hensyn ved planlegging av ny bebyggelse. Infrastrukturen tillates omlagt/flyttet for tilpasning til ny bebyggelse, i samråd med kommunen som anleggseier.

## 6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Plankartet angir byggegrenser 14 m fra vegmidte i Galtungveien, etter avklaring med Østfold fylkeskommune. Videre er byggegrenser avsatt 4 m fra øvrige eiendomsgrenser. Bestemmelsene for det enkelte delfelt utdyper hvordan tiltak skal forholde seg til byggegrenser.

Nord i planområdet planlegges konsentrert boligbebyggelse i rekker, organisert rundt felles utomhusareal. Boligbebyggelsen skal utformes med saltak, evt. kombinert med pulttak/flate tak på mindre bygg/bygningsdeler. Estetisk redegjørelse skal vedlegges byggesøknad, hvor forholdet til omgivelsene, herunder kulturmiljøet nord for planområdet, skal dokumenteres.

Sør i planområdet planlegges næringsbebyggelse, tenkt som mulig utvidelse for Viunos virksomhet. Bebyggelsen skal ha saltak, pulttak eller flatt tak, og tillates med større høyde enn boligene. Bebyggelsen i planområdet tilpasses dermed boligbebyggelsen i nord og øst, og næringsbebyggelsen i sør og vest.




*Figur 6.3.1: Illustrasjonsplan (foreløpig skisseprosjekt) for bebyggelse og anlegg i planområdet, i henhold til planforslagets bestemmelser.*



*Figur 6.3.2: Perspektiv sett fra sørøst av foreløpig skisseprosjekt for bebyggelse planområdet, i tråd med planforslagets bestemmelser. Utforming kan bli justert i byggesak.*

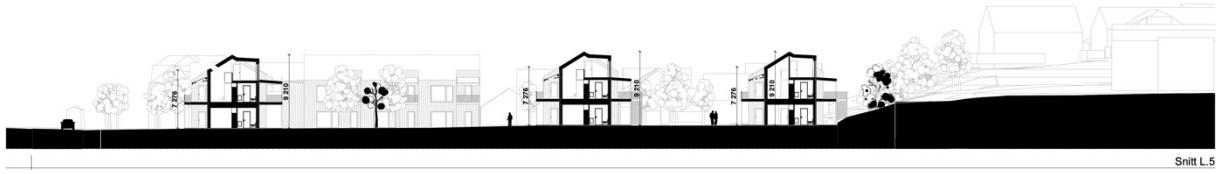
### 6.3.1 Bebyggelsens høyde

Høydebestemmelsene åpner for bebyggelse i to etasjer med loft/hems. Regulert høyde er angitt som maks. gesims- og mønehøyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For å begrense byggehøyde er det også stilt maksimumskrav til planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Dette er begrenset til maks. 50 cm over tilliggende veistrekning langs bygget. Noe høydeforskjell mellom terreng rundt hvert bygg og tilliggende vei er nødvendig av hensyn til overvannshåndtering. Bestemmelsene fastsetter at bebyggelsen i KBA skal forholde seg til høyde på Nedre Tomtegate sør i planområdet, mens bebyggelsen i B/T skal forholde seg til høyde på Nedre Tomtegate nord for planområdet. Regulert høyde er med dette både tilpasset omkringliggende bebyggelse, landskap og prosjektets behov. Maks tillatt høyde ligger mellom den eldre, verneverdige bebyggelsen i nord og nyere bebyggelse i øst og sør. Se snittegninger nedenfor.




*Figur 6.3.1.1: Snitt gjennom boligbygg og næringsbygg (foreløpig skisseprosjekt), innenfor planforslagets bestemmelser. Til venstre ses bebyggelse ved Grindalsgata. I bakgrunnen ses bebyggelse langs Øvre Tomtegate. Til høyre ses Viunos næringsbygg.*




*Figur 6.3.1.2: Snitt gjennom boligbygg (foreløpig skisseprosjekt), innenfor planforslagets bestemmelser. Til venstre ses Galtungveien. I bakgrunnen ses bebyggelsen langs Grindalsgata. Til høyre stiger terrenget mot eksisterende bebyggelse langs Øvre Tomtegate.*

### 6.3.2 Grad av utnytting

Grad av utnytting er angitt som maks $m^2$-BYA, dvs. maksimalt areal på bebyggelsens 'fotavtrykk' + areal som opptas av bakkeparkering. Tillatt utnyttelsesgrad for de ulike delfelt framgår av plankartet. Utnyttelsesgraden gjenspeiler bebyggelsen som er vist i illustrasjonsplan av foreløpig skisseprosjekt, med noe margin for justeringer ved detaljprosjektering.

### 6.3.3 Antall arbeidsplasser, antall m² næringsarealer

Regulert utnyttelsesgrad og høyde i felt KBA legger til rette for et toetasjes næringsbygg med ca. 900 $m^2$ BRA. Avhengig av virksomhet kan arealet romme inntil ca. 40 arbeidsplasser. I tillegg kan det bli aktuelt med noen arbeidsplasser innen tjenesteyting tilknyttet boligene. Virksomhet som tillates i KBA er begrenset i bestemmelsene for å gi omgivelsene forutsigbarhet mht. bruk, trafikk og støy.

### 6.3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling

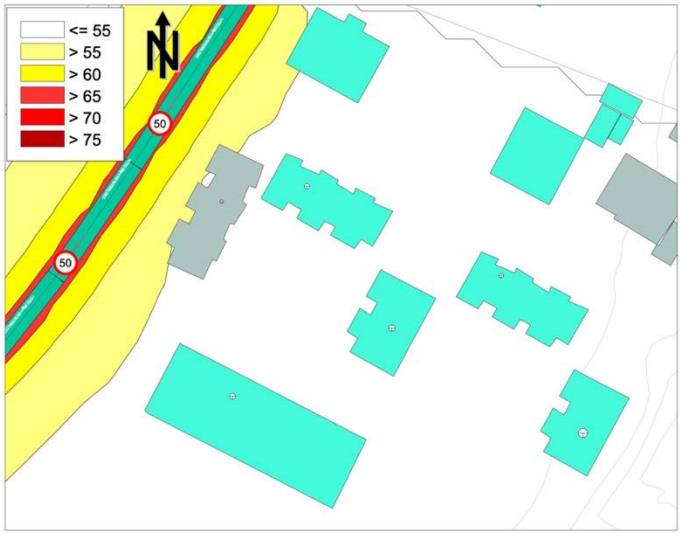
Det legges opp til utbygging av maks. 25 boenheter i planområdet. Foreløpig skisseprosjekt på reguleringstidspunktet er fleksibelt mht. andel toroms, treroms og fireroms boenheter. Endelig fordeling vil avklares i byggesak. Sosial bærekraft og ivaretakelse av faktisk boligbehov vil vektlegges ved valg av leilighetssammensetning.

## 6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

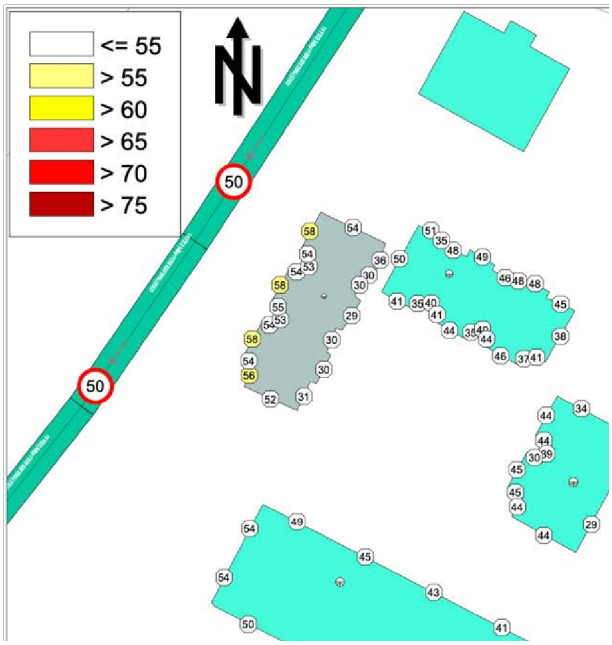
Boligene i planområdet organiseres og plasseres med hensyn til gode lys- og solforhold. Alle boenhetene får privat uteplass på balkong/terrasse/forhage, og direkte henvendelse mot felles, skjermede uteoppholdsarealer. Fellesarealene åpner seg mot det sentrale grøntdraget. Dette tilrettelegger for sosiale møteplasser for både beboerne og nabolaget. For nabobebyggelsen vil gode solforhold opprettholdes, og det sikres en videreføring av snarveier for gående og grøntdrag på tvers av planområdet.

### 6.4.1 Støyforhold

Støyfaglig utredning er gjennomført. Beregningen tar utgangspunkt i framskrevet trafikkmengde og fartsgrense 50 km/t. Beregningen er dermed konservativ, da skiltet hastighet er 40 km/t. Skissert bebyggelse fra planinitiativet er lagt inn i beregningsmodellen.




*Figur 5.15.1: Ekvivalent støynivå $L_{den}$ på utendørs oppholdsareal fra veitrafikk, beregnet i 1,5 meters høyde. Illustrasjonen viser skissert bebyggelse fra planinitiativet. I planforslaget er resultatet fra støyutredningen fulgt opp ved at byggegrense og bebyggelse er trukket lenger unna veien og støysonen enn skisseprosjektet som lå til grunn for støyutredningen.*




*Figur 5.15.2: Ekvivalent støynivå $L_{den}$ ved fasade. Illustrasjonen viser skissert bebyggelse fra planinitiativet. Fasaden som vender mot Galtungveien får verdier over grenseverdi, med høyeste verdi $L_{den}$ = 58 dB. Nivåene i figuren viser høyeste nivå uavhengig av etasje. I planforslaget er resultatet fra støyutredningen fulgt opp ved at byggegrense og bebyggelse er trukket lenger unna veien og støysonen enn skisseprosjektet som lå til grunn for støyutredningen.*

Støyrapportens konklusjon er som følger:

- Nye planlagte boliger vil få støynivå på utearealer som tilfredsstiller grenseverdi i retningslinje T-1442/2021, Lden = 55 dB.
- Støynivået ved fasader til boliger tilfredsstiller i stor grad anbefalte grenseverdier i retningslinje T-1442/2021.
- Boligbygget nærmest Galtungveien får støynivå over grenseverdier ved fasade mot vei. Det anbefales å planlegge slik at oppholdsrom og soverom ligger mot stille side.
- Planforslaget vil oppfylle kvalitetskriteriene for støy, med stille side og skjermet uteareal.

I planforslaget er resultatet fra støyutredningen fulgt opp ved at byggegrense og bebyggelse er trukket lenger unna veien og støysonen enn skisseprosjektet som lå til grunn for støyutredningen. En leilighetsrekke er likevel planlagt plassert slik at én side berøres av gul støysone langs fylkesveg. Bakgrunn for dette er at bebyggelsens plassering skal ivareta flere hensyn:

- Det er vektlagt å plassere boligene ut mot byggegrenser mot vei. Langs fylkesveien sammenfaller byggegrensen med byggelinje langs vei for den verneverdige bebyggelsen i nord. Dette gir god områdetilpasning.
- Plassering ut mot byggegrenser muliggjør også en god arealutnyttelse i planområdet. Dette er i tråd med overordnede nasjonale og regionale krav.
- Plasseringen av én leilighetsrekke langs fylkesveien bidrar til å skjerme et sentralt, felles tun for uteoppholdsareal. Organisering av boligene rundt felles tun er vektlagt for å understøtte nabofellesskap og gode sosiale møteplasser for beboerne.

Det tillates inntil 25 boenheter i planområdet, hvorav ca. 6 av disse planlegges i rekken mot fylkesvei. Leilighetene er planlagt som gjennomgående, slik at hver leilighet vil få tilgang til stille side.

Støyrapporten anbefaler at rom for varig opphold plasseres mot stille side. Dette er ikke løsbart da det planlegges relativt små leiligheter, som medfører at stue og soverom må vende mot hver sin side for å ivareta TEK-krav til planløsning, daglys, utsyn m.m.

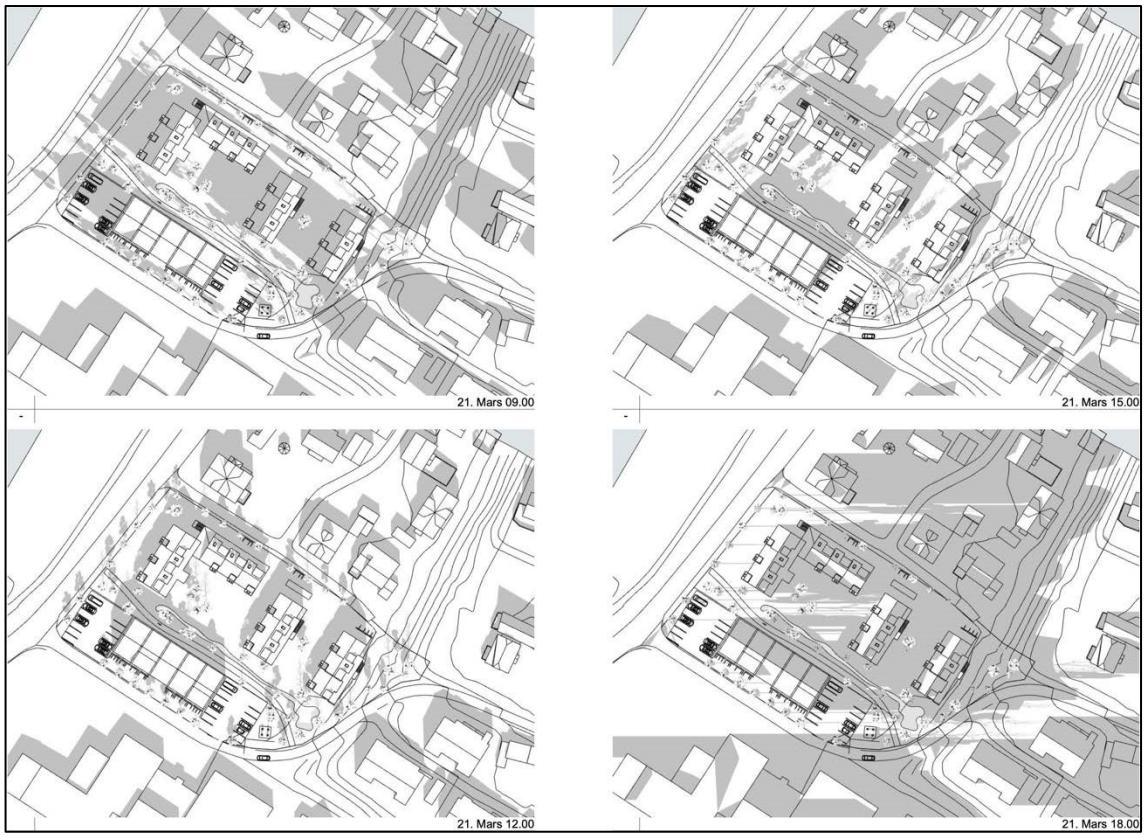
For disse ca. 6 boenhetene kan det dermed bli behov for å gjøre tiltak slik at man oppnår «dempet fasade» mot fylkesveien. Soverom planlegges mot stille side, med unntak av 2 boenheter på nordenden av rekka, hvor det kan bli behov for dempingstiltak ved soveromsvindu. Det er på bakgrunn av dette fastsatt i bestemmelsene at maks. 2 boenheter tillates med soverom med kun dempet fasade.

Etablering av støyskjerm langs fylkesvei er vurdert mindre hensiktsmessig, fordi slik skjerm gir begrenset skjermingseffekt i 2.etasje og kan oppfattes å bryte med stedskarakter og områdetilpasning.

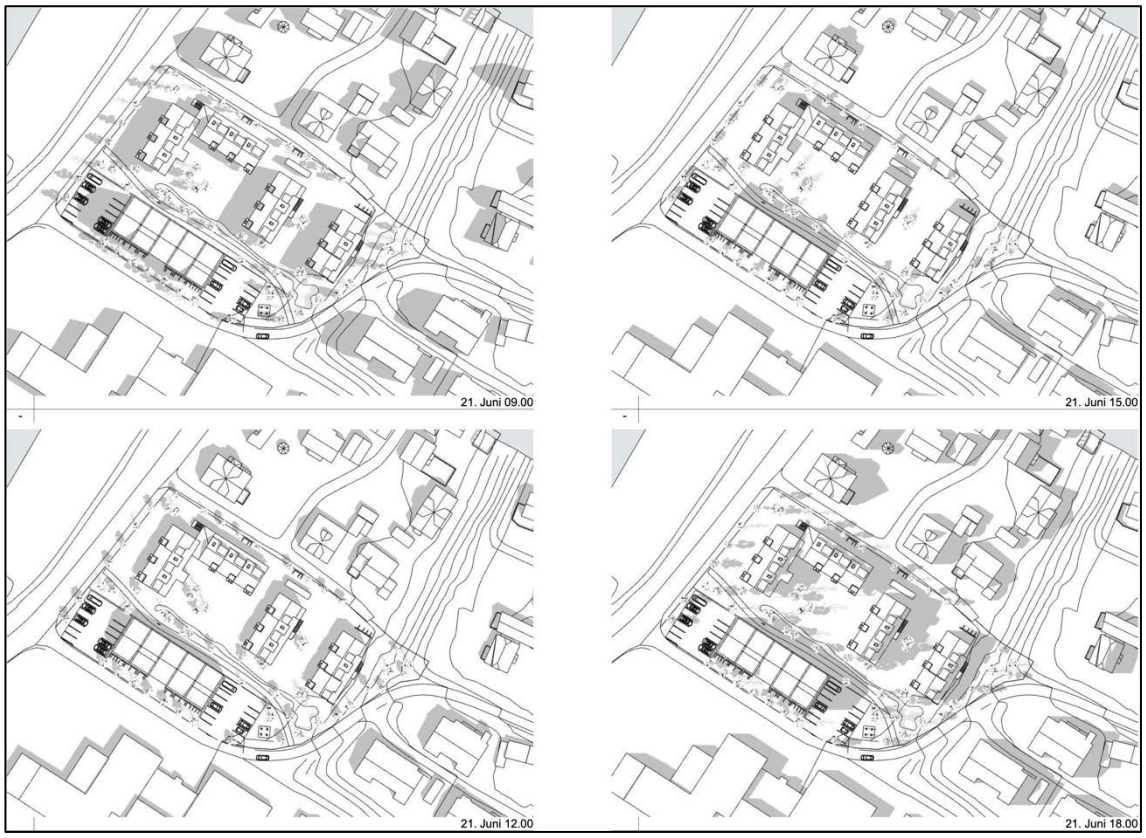
Aktuelle tiltak er lokal støyskjerming av privat uteplass (typiske tiltak er terrasse/veranda med tett rekkverk / høyere glasskjerm ved oppholdssone / støyabsorberende materiale i bakvegg/himling o.l.). For åpningsbare vinduer i oppholdsrom som vender mot støyutsatt fasade kan det være aktuelt med fasademontert skjerming eller vindu/luke som gir støydemping i luftestilling. Dette løses ved detaljprosjektering i byggesak.

Dette er enkelt løsbare tiltak som bidrar til at både bokvalitet, områdetilpasning og anbefalt støynivå oppnås. Bestemmelsene åpner for dette, og sikrer at løsninger for nødvendig støyskjerming skal dokumenteres til rammesøknad.

### 6.4.2 Solforhold




*Figur 6.4.2.1: Sol- skyggediagram 21.mars (vårjevndøgn) kl. 09, 12, 15 og 18.*



*Figur 6.4.2.2: Sol- skyggediagram 21.juni (midtsommer) kl. 09, 12, 15 og 18*

## 6.5 Parkering

Parkeringsbestemmelser for bil i kommuneplanens arealdel (KPA) videreføres i reguleringsplanen, med unntak av minimumskrav til ordinær parkering for boliger: I henhold til KPA skal det etableres min. 0,5 og maks. 1,2 ordinær bilplass, og i tillegg 0,1 HC-plass, per boenhet. Dette videreføres i planforslaget med unntak av at minstekrav til ordinære plasser er redusert til 0,3 bilplass per boenhet. Bakgrunn for dette er en vurdering av forventet parkeringsbehov i aktuelle prosjekt, og ønske om å prioritere grønne uteoppholdsarealer.

Vest for det planlagte næringsbygget åpner planforslaget for at bakkeparkeringsplasser kan ligge utenfor byggegrense mot Galtungveien, i bestemmelsesområde #1. Dette under forutsetning av at bruk til parkering opphører dersom det på sikt blir behov for utvidelse av fylkesveianlegget. Hvis dette blir aktuelt vil parkeringsdekning fortsatt være i tråd med kommuneplanen, som kun har maksimumskrav til næringsparkering. Viuno har arealer tilgjengelig på nabotomta ved eventuelt behov. Forslagsstiller forventer at etterspørsel etter næringsparkering vil reduseres på sikt, i tråd med samfunnets målsetning og satsning på økt andel grønn mobilitet.

Sykkelparkeringskrav i planforslaget er i tråd med KPA og det kreves min. 1 plass for leiligheter under 50 $m^2$ og min. 2 plasser for større boenheter.

Kommuneplanens arealdel, bestemmelse 16.3 a) fastsetter at i større byggeprosjekt skal parkering løses i kjeller, bl.a. for å unngå at vesentlige arealer beslaglegges av bakkeparkering. Dette er ikke vurdert som hensiktsmessig i dette relativt beskjedne prosjektet med et begrenset antall boenheter. En hovedmålsetning for prosjektet er å tilby rimelige boliger for å sikre at flere kan få tilgang til egen bolig, og kostnader til underjordisk parkering kan dermed ikke forsvares i dette prosjektet. Parkeringsareal for bil er begrenset og godt atskilt fra romslige, sammenhengende uteoppholds- og grøntarealer.

## 6.6 Tilknytning til infrastruktur

Planområdet tilknyttes eksisterende vann- og avløps-(VA-)anlegg i området når kommunalt avløpsrenseanlegg driftes i tråd med forurensningslovverket og gjeldende tillatelse, og har kapasitet til å motta det forventede avløpsvannet. Planen åpner for at eksisterende VA kan legges om tilpasset ny bebyggelse, i samråd med og etter godkjenning av anleggseier Fredrikstad kommune. Jf. også kap. 6.16.

Overvann håndteres lokalt i åpen løsning med regnbed, og det er beregnet at det ikke blir behov for påslipp til kommunal overvannsledning. Plan for VA og overvann; se kap. 6.16.

Strømforsyning planlegges fra eksisterende trafo utenfor planområdet, som det er avklart med nettselskapet at har kapasitet. Bestemmelsene tillater også etablering av ny trafo på hensiktsmessig sted innenfor byggegrenser i planområdet, for å sikre fleksibilitet og nærmere avklaring i byggesak.

Fjernvarmeanlegg er utbygd i nærheten av planområdet og tilknytning avklares nærmere med Fredrikstad Fjernvarme AS før byggesak.

## 6.7 Trafikkløsning. Mobilitetsplan for kjørende, syklende og gående.

### 6.7.1 Kjøreatkomst

Kjøreatkomst til planområdet blir fra Nedre Tomtegate sør i planområdet, via fv. 1110 Galtungveien. Etter utbygging i planområdet vil trafikkmengde i vestre del av Nedre Tomtegate hovedsakelig være knyttet til bedriften Viuno på sørsiden (ca. 30 p-plasser) og ny bebyggelse i planområdet (ca. 25 p-plasser). Et konservativt anslag basert på 5 turer daglig per p-plass gir en samlet ÅDT på 275. Makstimetrafikk (hvis 12 % av ÅDT) blir dermed ca. 30; dvs. gjennomsnittlig 1 bil annethvert minutt i makstimen.

### 6.7.2 Utforming av veger

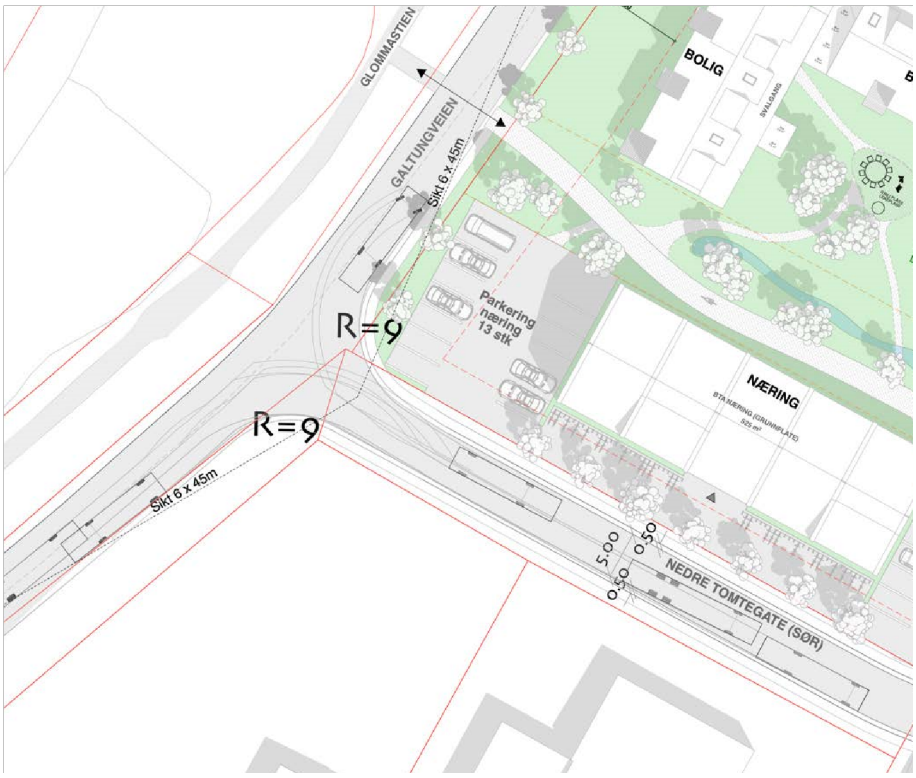
Nedre Tomtegate reguleres med økt bredde fra Galtungveien og langs byggeområdet KBA. Reguleringsbredde er her 8 m; 5 m kjørebane samt 0,5 m skulder og 1 m grøft på hver side. Dette er basert på vegkategori Sa2 i kommunens vegnormal. Fortau langs gata utelates fordi det etableres en separat gang-/sykkelveiforbindelse gjennom grøntdraget i planområdet, samt tilrettelagt kryssing over fylkesveien i forlengelse av denne. Løsningen er avklart med Fredrikstad kommunes veiavdeling og Østfold fylkeskommune.

Øst for byggeområdet KBA reguleres kommunal veigrunn i Nedre Tomtegate med bredde tilsvarende dagens gate og min. 1 m grøft på hver side.

T-krysset mellom Nedre Tomtegate og fv. 1110 Galtungveien tilpasses økt bredde på den kommunale veien, og med radius 9 m. Sporing (B) for buss iht. veinorm framgår av illustrasjon under.

Planforslaget forholder seg til faktisk veikant fylkesvei (som avviker noe fra regulert fylkesveikant). Dette etter avklaring med Østfold fylkeskommune ifbm. planarbeidet.

Den delen av fylkesveien og Glommastien hvor det planlegges tilrettelagt kryssing reguleres med generelt samferdselsformål (o_ST1-2), som gir fleksibilitet for hvordan kryssingen skal utformes. Det generelle formålet er også hensiktsmessig fordi bygd veianlegg og regulert veianlegg i tilgrensende plan ikke sammenfaller. Detaljert utforming av tilrettelagt kryssing avklares i byggeplan. Det er tatt inn bestemmelse om at Østfold fylkeskommune skal godkjenne byggeplan for tiltak som berører fylkesvei før gjennomføring.




*Figur 6.7.2.1: T-kryss Galtungveien - Nedre Tomtegate med sporing (B) Buss ihht. veinorm*

### 6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse av veianlegg

Rekkefølgebestemmelser fastsetter at Nedre Tomtegate (o_KV) skal ferdigstilles så langt det er nødvendig for aktuelle byggetrinn, før bebyggelse i byggetrinnet tas i bruk. Gang-/sykkelvei o_GS1 og tilrettelagt kryssing over fylkesveien skal også ferdigstilles før bebyggelse gis brukstillatelse/ ferdigattest. O_GS2 skal opparbeides før fler enn 12 boenheter i planområdet gis brukstillatelse.

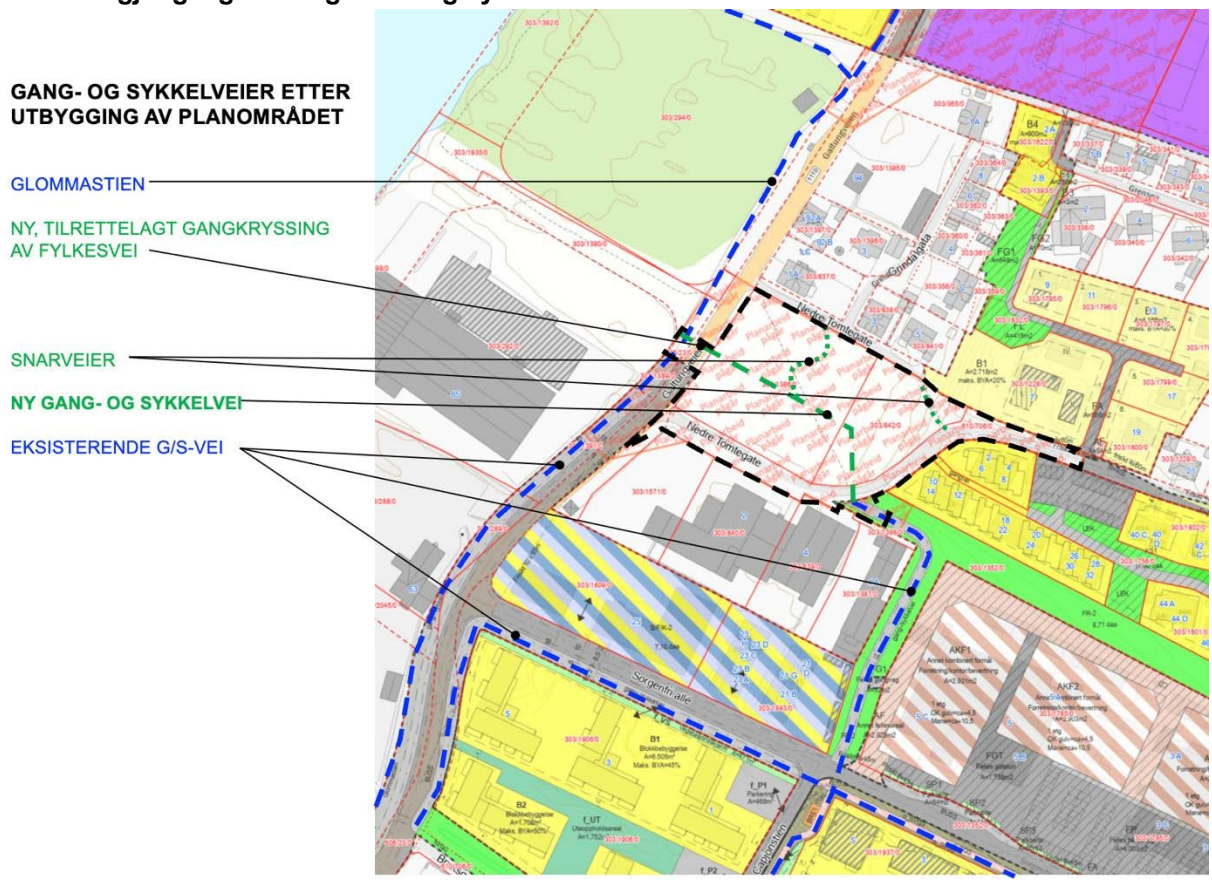
### 6.7.4 Varelevering

Varelevering til næringsdelen av prosjektet vil være begrenset, og kan ivaretas langs Nedre Tomtegate (o_KV) og via parkeringsplass (i KBA).

### 6.7.5 Tilkomst og oppstillingsplass brannbil

Det planlegges toetasjes bebyggelse. Tilliggende veier og parkeringsareal i planområdet kan benyttes som oppstillingsplass for brannbil, og interne gang-/sykkelveier kan opparbeides kjørbare. Dette avklares nærmere i brannkonsept i byggesak.

### 6.7.6 Tilgjengelighet for gående og syklende




*Figur 6.7.6.1: Planen sikrer etablering av en ny, trygg, offentlig tilgjengelig gang-/sykkelvei og tilrettelagt kryssing av fylkesveien for gående. Dette gir en ny sammenkobling av eksisterende gang-/sykkelveinett i nabolaget.*

### 6.7.7 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Kjøreatkomst er via offentlig vei o_KV og bilparkering til bebyggelsen i planområdet er i felt KBA. Atkomst fra KBA til boligene i B/T krysser felles grøntdrag og offentlig gang-/sykkelveg. Atkomst- og bruksrett sikres ved framtidig seksjonering og eiendomsorganisering.

## 6.8 Planlagte offentlige anlegg

Del av Galtungveien og Glommastien med sideareal (o_ST1-2) hvor det skal etableres tilrettelagt kryssing over fylkesveien, Nedre og Øvre Tomtegate med sideareal sør og øst i planområdet (o_KV, o_AVT1-2 og o_AVG1-3) samt gang-/sykkelveg (o_GS1-2) reguleres som offentlig anlegg.

## 6.9 Miljøoppfølging

### 6.9.1 FN17 - Prioriterte delmål for Viuno




*Figur 6.9.1.1: FN sine 17 bærekraftsmål.*

Følgende fem delmål fra FN17 er prioritert i Viuno-prosjektet:

- **3: God helse og livskvalitet**
- **8: Anstendig arbeid og økonomisk vekst**
- **10: Mindre ulikhet**

  Disse tre delmålene ses i sammenheng, og understøttes av planen; Det tilrettelegges for utvidelse av Viunos virksomhet med sysselsetting av yrkeshemmede arbeidstakere. I tillegg planlegges boliger for de ansatte m.fl., for å skape et trygt, trivelig og sosialt miljø - nært knyttet til både arbeidsplassen og det etablerte nabolaget på Selbak og Sorgenfri. Det er et prioritert mål at boligene skal være økonomisk tilgjengelig og gi flere mulighet til å etablere seg i egen bolig. Planen sikrer god bokvalitet med solrike, skjermede, felles uteoppholds-arealer og god forbindelse til nabolag, turområder, nærmiljøpark samt forretninger, service- og kollektivtilbud.

- **11: Bærekraftige byer og lokalsamfunn**

  Et bærekraftig lokalsamfunn underbygges ved tilrettelegging for både sosial og miljømessig bærekraft; Mht. sosial bærekraft legger planen til rette for mangfold og variasjon i boligtilbudet i et etablert nabolag. Det etableres trafikksikker gang-/sykkelforbindelse gjennom et grønt område som gir god tilgang til leke- og møteplasser og bidrar til sosial kontakt og felles aktivitet. Bærekraftperspektivet ivaretas også gjennom mer 'bygningstekniske' grep, bl.a. ved fortetting og god arealutnyttelse i et utbygd område med etablert infrastruktur, ivaretakelse av miljøkrav for ny bebyggelse og klimatilpasset overvannshåndtering i åpne, grønne løsninger.

- **15: Livet på land**

  Planen sikrer at det sentrale grøntområdet beplantes og opparbeides slik at pollinerende insekter inkludert slåttehumlas levekår opprettholdes i området. Arten er observert i planområdet og registrert som nær truet i rødlista. Det etableres gjennomgående grønnstruktur og en åpen overvannsløsning med vadi og grønne regnbed. Dette bidrar til økt biologisk mangfold; bl.a. understøttes insekts-, dyre- og fugleliv, pollinering, utveksling av arter mellom naturområder m.m.

### 6.10 Universell utforming
Gjeldende krav om tilgjengelighet og universell utforming skal legges til grunn for tiltak i planområdet.

### 6.11 Uteoppholdsareal
I henhold til kommuneplan skal det etableres min. 80 $m^2$ uteplass/uteoppholdsareal per boenhet. Dette skal fordeles slik: Alle boliger skal ha privat uteplass, og min. 30 $m^2$ per boenhet skal være felles uteoppholdsareal. Øvrig areal kan fordeles på felles og offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal. Mellom boligene etableres felles tun/uteoppholdsarealer som åpner seg mot sør og et sentralt, offentlig tilgjengelig grøntdrag.

I foreløpig skisseprosjekt utarbeidet i reguleringsfasen (jf. figur 6.3.1) er tilgjengelig felles og offentlig uteoppholdsareal (med riktig bredde, stigning, solforhold og støynivå) over 1800 $m^2$ og i tillegg kommer privat uteplass på terrasse/balkong. Boligenes nærmiljøpark blir i Verksbyen. Nærmiljøparken ligger ca. 250 m sør for planområdet og er tilgjengelig via sammenhengende, etablert gang-/sykkelveinett.  Krav til uteplass/uteoppholdsareal til boligene kan dermed oppfylles med god margin.

Leke- og uteoppholdsareal skal opparbeides i henhold til krav i kommuneplan. Det stilles krav om at all grønnstruktur i planområdet skal understøtte biologisk mangfold, pollinerende insekter og god lokal overvannshåndtering. Det stilles krav om at nødvendig leke- og uteoppholdsareal skal være ferdigstilt før boliger gis brukstillatelse.

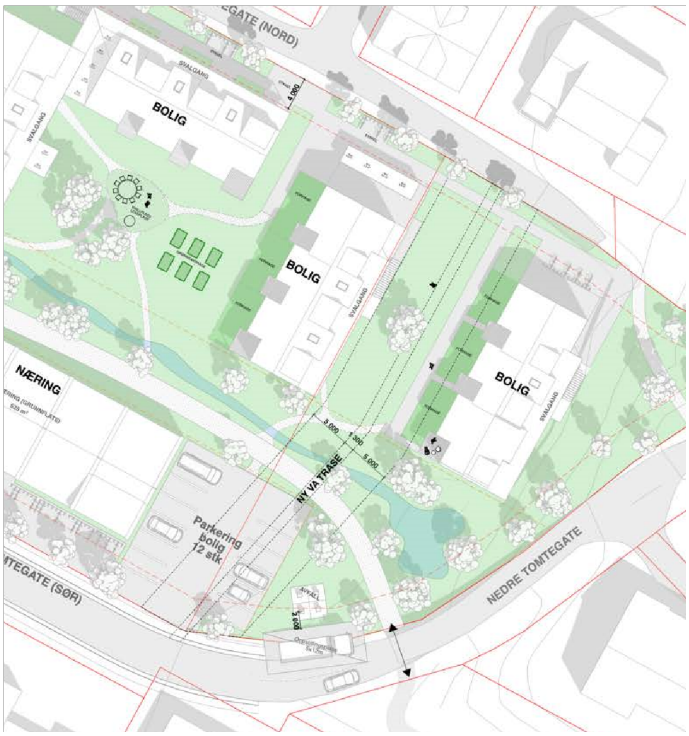
### 6.12 Landbruksfaglige vurderinger
Ikke relevant da planforslaget ikke berører dyrka/dyrkbar mark eller landbruksinteresser.

### 6.13 Kollektivtilbud
Planen innebærer ingen endring i infrastruktur for kollektivtrafikk.

### 6.14 Kulturminner
Planlagt utforming, høyde og typologi hensyntar nærliggende kulturmiljø. Høydebestemmelsene er tilpasset omkringliggende bebyggelse, både vernede/eldre og nyere nabohus. Det stilles krav at boligbebyggelsen skal ha saltak og trekledning. Mindre opplett/tilbygg tillates med annen takform. Dette vil bidra til en variert bygningsform som henspiller på byggeskikken i nærområdet, uten å kopiere. Estetisk redegjørelse som dokumenterer forholdet til omgivelsene, herunder kulturmiljø, skal følge rammesøknad.

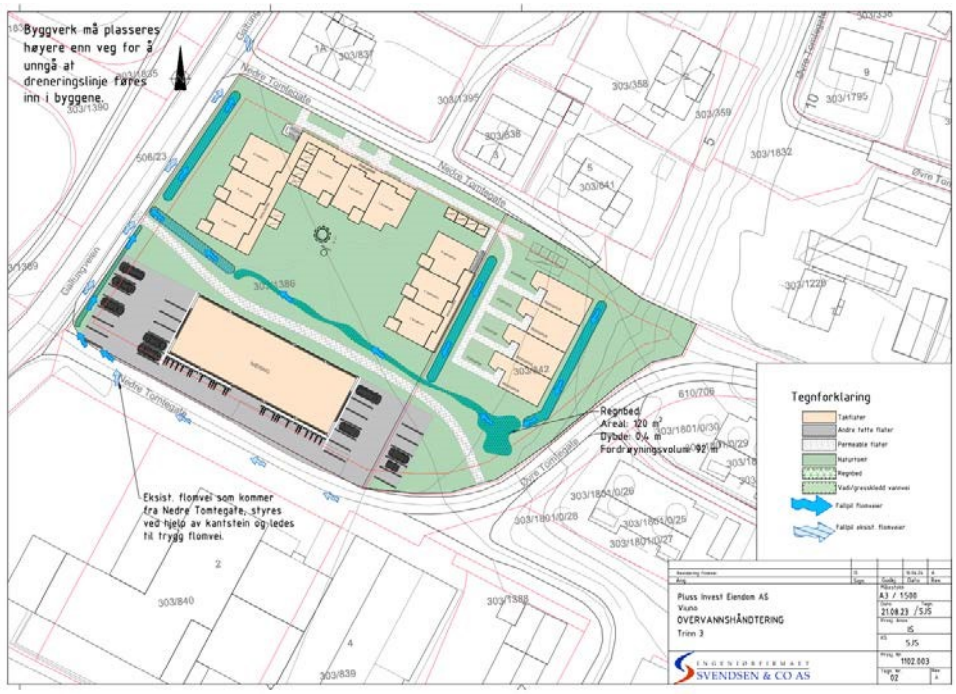
### 6.15 Sosial infrastruktur
Det kan bli aktuelt med tjenesteyting, omsorgs-/servicetjenester tilknyttet en andel av de planlagte boligene i planområdet.

### 6.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett
Vann- og avløpsanlegg (VA) i planområdet er markert med hensynssone infrastruktur H410. Inngrep i sonen må være avklart med anleggseier. Bestemmelsene åpner for at VA i planområdet kan omlegges for tilpasning til ny bebyggelse. Bestemmelsene fastsetter at VA-løsning skal avklares med Fredrikstad kommune, teknisk drift før søknad om rammetillatelse. Plassering av VA-traséen skal samordnes med detaljprosjektering av bebyggelse og anlegg, slik at påkrevd avstand mellom bygg og VA-trasé ivaretas. Se også kap. 6.6.



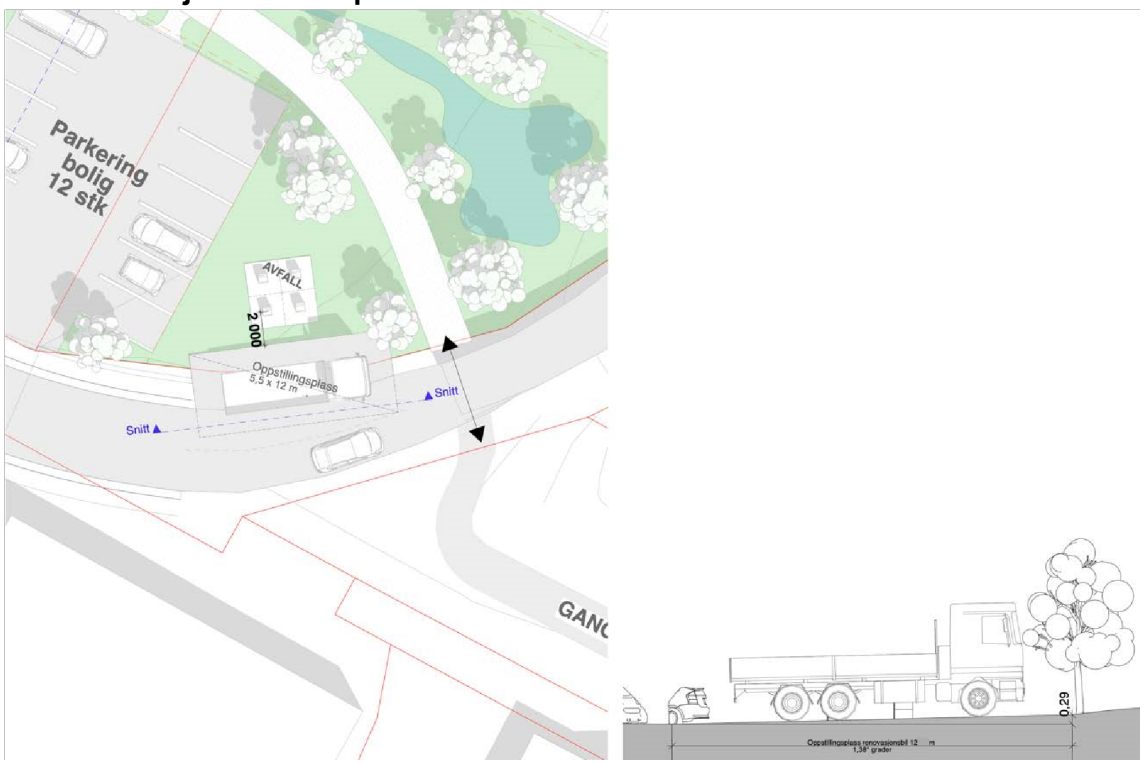

*Figur 6.16.1: Skissert omlagt VA-trasé mellom boliger. Eksakt trasé avklares med Fredrikstad kommune, teknisk drift i byggesak og tilpasses omsøkt bebyggelse.*

Overvann: Beregning og notat for overvannshåndtering er utarbeidet og vedlagt planforslaget. Det etableres åpen, grønn overvannsløsning i området: Takvann slippes på terreng. Regnbed, vadi (gresskledd vannvei) og permeabelt dekke gir overvannet mulighet til å infiltrere ned i grunnen og opprettholde den naturlige vannbalansen i området. Regnbed og vadi fordrøyer overvann fra tak og terreng. I en flomsituasjon/ved ekstremnedbør vil vannet følge tomtens trygge flomveier. Summen av disse tiltakene vurderes å redusere overflateavrenningen med nærmere 90 % i forhold til dagens situasjon, til tross for utbygging og tillagt klimapåslag i beregningene; Overvannet fra egen eiendom håndteres på egen eiendom, og det er ikke behov for påslipp av overvann til kommunalt ledningsnett.




*Figur 6.16.2: Prinsipp for lokal overvannshåndtering, utarbeidet av Svendsen & Co.*

## 6.17 Renovasjonsteknisk plan




*Figur 6.17.1: Skissert renovasjonsløsning langs Nedre Tomtegate sør i planområdet. Mer detaljert løsning avklares i byggesak, i tråd med fraksjons-/sorteringskrav og gjeldende renovasjonsveileder på utbyggingstidspunktet.*

- Kategori avfallsbesittere:
  Husholdninger; inntil 25 boenheter.
  (Næringsavfall løses innenfor felt KBA, eller samlokalisert med Viunos renovasjon (sør for planområdet).

- Teknisk løsning for oppsamling av avfall:
  Nedgravde eller seminedgravde containere og evt. bod/skap for framsetting av EE-/farlig avfall.

- Hoveddimensjoner for oppsamlingsenheter, dimensjoneringsgrunnlag.
  1 stk. 5 $m^3$ container for restavfall
  1 stk. 5 $m^3$ container for papp/papir
  1 stk. 3 $m^3$ container for matavfall
  1 stk. 3 $m^3$ container for glass/metallemballasje.
  + min. 1 stk. ekstra container til restavfall, fordi plastemballasje går tilbake i restavfall i 2026. (Frem til 2026 må det etableres bod for oppsamling av plastemballasje)
  Skap for oppbevaring av EE-/farlig avfall.

- Plassering av oppsamlingsenheter:
  Areal for boligrenovasjon ligger langs Nedre Tomtegate sør i planområdet, i felt BAA på plankartet.

  De nedgravde containerne skal plasseres slik at avstand fra oppstillingsplass for renovasjonsbil til krokfeste er min. 2 og maks. 5 meter, som skissert i figur 6.17.1.

  Skap/bod for EE- og farlig avfall må plasseres med tilstrekkelig avstand til avfallscontainerne, slik at skap/bod ikke er til hindring under tømming av avfallscontainerne.

- Utvidelsesmuligheter:
  Innenfor BAA er det plass til minst 7 nedgravde containere samt nødvendig bod/skap, mens

behov til de planlagte boligene (maks. 25 boenheter) er beregnet til ca. 5 stk. containere samt bod/skap.

- Adkomst og stoppested for renovasjonsbil:
  Langs vei og delvis inn i formål BAA er det plass til oppstilling av renovasjonsbil (5,5 m x 12 m) med plant dekke (helning i lengderetning i dag er ca. 2,4%). Biler vil kunne passere oppstilt renovasjonsbil og løft kan skje uten konflikt med gang-/sykkelvei. Gata er åpen for gjennomkjøring til/fra etablert boligområde lenger øst, slik at tømming vil skje som del av en rute, og renovasjonsbil trenger ikke rygge/snu ved planområdet.

- Stedfestede plikter og rettigheter:
  Renovasjonsbrukerne gis stedfestet renovasjonsrett i forbindelse med fradelings- eller byggesak. Renovasjonsbrukerne plikter å holde BAA ryddig og tilgjengelig for renovasjonsbil og -personell.

- Hvordan nabo- og gjenboereiendommer berøres av foreslått løsning:
  Løsningen vurderes ikke å påvirke omgivelsene negativt.

Renovasjonsteknisk plan ovenfor viser at det er avsatt tilstrekkelig areal på hensiktsmessig sted i planområdet for å løse behov knyttet til renovasjon. Mer detaljert renovasjonsteknisk plan (tilpasset prosjekt og sorterings-/fraksjonskrav som gjelder på utbyggingstidspunkt) utarbeides til rammesøknad, i samråd med Fredrikstad kommunes renovasjonsavdeling.

## 6.18 Risiko og sårbarhet (ROS), med avbøtende tiltak og plangrep

*Tabell 5.21.1: Tiltak for å fjerne eller redusere risiko for mulige uønskede hendelser:*

| Hendelse/ situasjon | Risiko før tiltak | Beskrivelse | Utredning / Tiltak / Plangrep | Risiko etter utredning / plangrep / tiltak |
|---|---|---|---|---|
| **Natur- og miljøforhold** | | | | |
| *Ras/skred/flom/grunnforhold.* | | | | |
| 1. Masseras/ skred | | Hensynssone H310 skredfare, hvor sikkerhet mot områdeskred må dokumenteres i reguleringsplan, jf. TEK17 § 7-3 og NVEs veileder 1/2019. Grunnen består av marine avsetninger. 'Mulighet for sammenhengende forekomst av marin leire' er registert. Områdeskred kvikkleire-registrering lenger nord langs Glomma (NVE). Flatt terreng < 1:20. | Grunnundersøkelser er gjennomført i og ved planområdet, og geoteknisk notat er utarbeidet i planarbeidet. Oppsummert; Det er ikke registrert kvikkleire eller sprøbruddsmateriale på tomta. Området er stabilt i dagens situasjon. Et initialras utenfor tomta vil ikke gi konsekvenser for denne tomta. Prosjektet ligger i aktsomhetssone for stormflo samt for flom ved stor vanngang i Glomma da utbyggingsområdet på det laveste ligger ca. 2,5 m over havnivå. Erosjon vil da være det største problemet. Området ligger såpass langt fra Glomma at erosjon ved elva ikke er noe problem for denne utbyggingen. Ved flom vil det i utbyggingsområdet kun være små bevegelser i vannmassene og faren for erosjon er liten/neglisjerbar. TEK17 § 7 er dermed ivaretatt.<br><br>Basert på dette er hensynssonen H310 i KPA ikke videreført i reguleringsplankartet. Geoteknisk prosjektering vil ansvarsbelegges og lokalstabilitet vurderes på bakgrunn av ovennevnte og etter gjeldende krav i byggesak. | |
| 3. Flomras | | Planområdet berøres ikke av hensynssone flomfare, men tema ses i sammenheng med lavtliggende planområde, nærhet til flomsone/Glomma og hensynssone skredfare. | Nærhet til flomsone er sett i sammenheng med utredning av områdestabilitet, jf. punkt over. | |
| 4. Elveflom | | | | |
| 6. Radongass | | Det er registrert usikker aktsomhet av radon i planområdet. | Tiltak mot radon i inneluft i nybygg ivaretas gjennom byggteknisk forskrift (TEK). | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| *Vær, vindeksponering. Er området:* | | | | |
| 8. Nedbørutsatt | | Utfordringer med overvannshåndtering i området. | Planen sikrer etablering av gjennomgående blågrønn struktur med åpen overvannsløsning i vadi og regnbed. Det er beregnet at denne løsningen ivaretar behovet for overvannshåndtering med klimapåslag på egen tomt, uten behov for påslipp på kommunalt nett. | |
| *Natur- og kulturområder:* | | | | |
| 10. Sårbar fauna/fisk | | Det er registrert observasjon av slåttehumle i planområdet, registrert som Nær Truet i rødlista. | Planen sikrer at grønnstruktur og uteareal skal utformes og beplantes slik at slåttehumlas levekår opprettholdes. | |
| 14.Kulturminne/miljø | | I nord grenser planområdet mot hensynssone kulturmiljø, knyttet til område med Sefrak-registrert boligbebyggelse fra siste halvdel av 1800tallet og tidlig 1900-tall. | Planen berører ingen kulturminner-/miljø direkte, men tilpasning til tilliggende kulturmiljø (boligbebyggelse) i nord sikres ved krav til høyde, utforming inkl. takform, materialbruk og estetisk redegjørelse. | |
| **Menneskeskapte forhold** | | | | |
| *Strategiske områder og funksjoner.* | | | | |
| 15. Vei, bru, knutepunkt | | Tiltak vil gi noe økt trafikk på eksisterende veier; Nedre Tomtegate og fv. 1110 Galtungveien. Vurdere behov, kapasitet og løsning i samråd med vegeier Fredrikstad kommune og Østfold fylkeskommune. | Veianlegg er planlagt i tråd med innspill fra Fredrikstad kommune vei og Østfold fylkeskommune Samferdsel, basert på kommunal veinorm og statens vegvesens håndbøker. | |
| 18. Brann/politi/sivilforsvar | | Slokkevann og tilgjengelighet for brannmannskap og annen utrykning må sikres for ny bebyggelse. | Det skal være tilstrekkelig slukkevannskapasitet i området. Tilgjengelighet for brannmannskap og utrykning er vurdert tilfredsstillende og avklares detaljert etter gjeldende krav i byggesak. | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 19. Kraftforsyning | | Strømforsyning til ny bebyggelse må løses. Behov, kapasitet og løsning må avklares i samråd med anleggseier NorgesNett. | Det er avklart med NorgesNett at en nærliggende trafo har kapasitet til å forsyne planlagt bebyggelse. Planen åpner også for etablering av trafo i planområdet. Avklares detaljert i byggesak etter gjeldende krav. | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 20. Vannforsyning | | VA-anlegg krysser tomta. Behov, kapasitet og løsning må avklares i samråd med anleggseier Fredrikstad kommune. | Eksisterende VA i området er kartlagt og det er vurdert at ny bebyggelse kan knyttes til dette når renseanlegg driftes etter forurensningslovverk/tillatelse og har kapasitet. Forslagsstiller er i dialog med Fredrikstad kommune om omlegging og behov for nye anlegg. Evt. utbyggingsavtale inngås før tiltak i planområdet igangsettes. | |
| 24. Park; rekreasjons-områder | | Tiltaket vil føre til omdisponering av en ubebygd slette. Det er ikke registrert lek/opphold på arealet, men det benyttes som snarvei. | Gjennomgående grøntdrag med gang/sykkelveg sikres etablert. Snarveier for gående sikres videreført gjennom planområdet. | |
| *Forurensningskilder. Berøres planområdet av:* | | | | |
| 29. Støv og støy; trafikk | | Deler av planområdet berøres av gul støysone langs fv. 1110 Galtungveien. | Støy fra fylkesveien er beregnet. I planforslaget er resultatet av støyberegningen fulgt opp ved at bebyggelsen er flyttet lenger unna vei enn i skisseprosjektet som lå til grunn for støyberegningen. Støysone med bestemmelser som sikrer tilfredsstillende støynivå er tatt inn i plan. | |
| 31. Forurenset grunn | | Pga. tidligere næringsvirksomhet samt fyllmasser i planområdet kan det finnes grunnforurensning. | Undersøkelse gjennomføres før igangsetting av grunnarbeid slik at det eventuelt kan utarbeides tiltaksplan i henhold til forurensningsforskriften kap. 2 før igangsetting av grave-/grunnarbeid. | |
| *Medfører planen/tiltaket:* | | | | |
| 38. Støy og støv fra trafikk | | Planen vil medføre noe økt trafikk i området. | Planen medfører svært begrenset ny trafikk som ikke vurderes å medføre merkbar endring i støy for omgivelsene. | |
| 39. Støy og støv fra andre kilder | | Anleggs- og byggearbeid kan medføre støy og støv. | Det er tatt inn bestemmelse om plan for anleggsstøy- og støv, trafikk og framkommelighet i anleggsperioden, iht. retningslinjene T-1442/2021 og T1520/2012. Tillatt næringsetablering i planområdet er begrenset til virksomhet som ikke medfører sjenerende støy/utslipp for nærliggende boliger. | |
| *Transport. Er det risiko for:* | | | | |
| *Trafikksikkerhet. Er det risiko for:* | | | | |
| 44. Ulykke i av-/påkjørsler | | Økt trafikk i kryss Nedre Tomtegate x fv. 1110 Galtungveien. | Kryss mellom fv. 1110 Galtungveien og Nedre Tomtegate utbedres og frisikt sikres iht. kommunal veinorm og vegvesenets håndbøker. | |
| 45. Ulykke med gående/ syklende | | Myke trafikanter som skal krysse vei. | Planen sikrer ny tilrettelagt kryssing for gående over fv. 1110 Galtungveien, i forlengelsen av en ny, offentlig gang/sykkelvei gjennom et grøntdrag gjennom planområdet. Frisikt er lagt inn mellom gang-/sykkelveien og Nedre Tomtegate og ivaretas i byggeplan | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | for kryssing av fylkesvei. Dette sikrer en sammenhengende, trafikksikker forbindelse for myke trafikanter, tilknyttet eksisterende tur-, gang- og sykkelveinett i nærområdet. Østfold fylkeskommune er, bl.a. etter innspill fra elevrådet på Sagabakken skole, forespurt om det kan etableres gangfelt, men dette vil fylkeskommunen vurdere nærmere på et senere tidspunkt, basert på bruksfrekvensen av kryssingspunktet. | |

### 6.19 Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelsene sikrer at behov for utbyggingsavtale, gjennomføringsavtale, fjernvarmeavtale og samtykke fra Arbeidstilsynet skal være avklart før igangsetting av tiltak. Før igangsetting skal det også foreligge plan for anleggsstøy/støv/trafikk. Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest skal kjøre/gangatkomst, teknisk infrastruktur, renovasjon, parkering og leke/uteoppholdsareal som er nødvendig for byggetrinnet være ferdigstilt. Før det gis brukstillatelse/ferdigattest til ny bebyggelse skal blågrønn struktur og gang-/sykkelveg o_GS1, samt tilrettelagt kryssing over fylkesveien være ferdigstilt. Før det gis brukstillatelse til fler enn 12 boenheter skal traséen til eksisterende gang/sykkelvei o_GS2 legges om. Bestemmelsene åpner for utsettelse av årstidsavhengige arbeider til påfølgende vår ved brukstillatelse i vinterhalvåret.

## 7 VIRKNINGER/KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

### 7.1 Overordnede planer

#### 7.1.1 Forholdet til kommuneplanens arealdel

Planforslaget er i tråd med bestemmelser i kommuneplanens arealdel (KPA), med unntak av:

- Minimumskrav til ordinær bilparkering for boliger: I henhold til KPA skal det etableres minst 0,5 og maks 1,2 ordinær bilplass, og i tillegg 0,1 HC-plass, per boenhet. I planforslaget er minstekrav redusert til 0,3 (ordinær) bilplass per boenhet. Bakgrunn for dette er en vurdering av faktisk behov og ønske om å prioritere grønne uteoppholdsarealer. Det er vurdert å ligge til rette for dette i det aktuelle planområdet på grunn av boligenes nærhet til arbeidsplasser og et godt handel-, service- og kollektivtilbud. Maksimumskrav til ordinære plasser og minstekrav til HC-plasser er i tråd med KPA. Muligheten for redusert bilparkering vurderes å medføre positive konsekvenser ifht. miljømål. Ved behov, f.eks. besøk til boligene på ettermiddag/kveld, er det tilgjengelige plasser ved Viunos næringsvirksomhet både i og like sør for planområdet.

#### 7.1.2 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner.

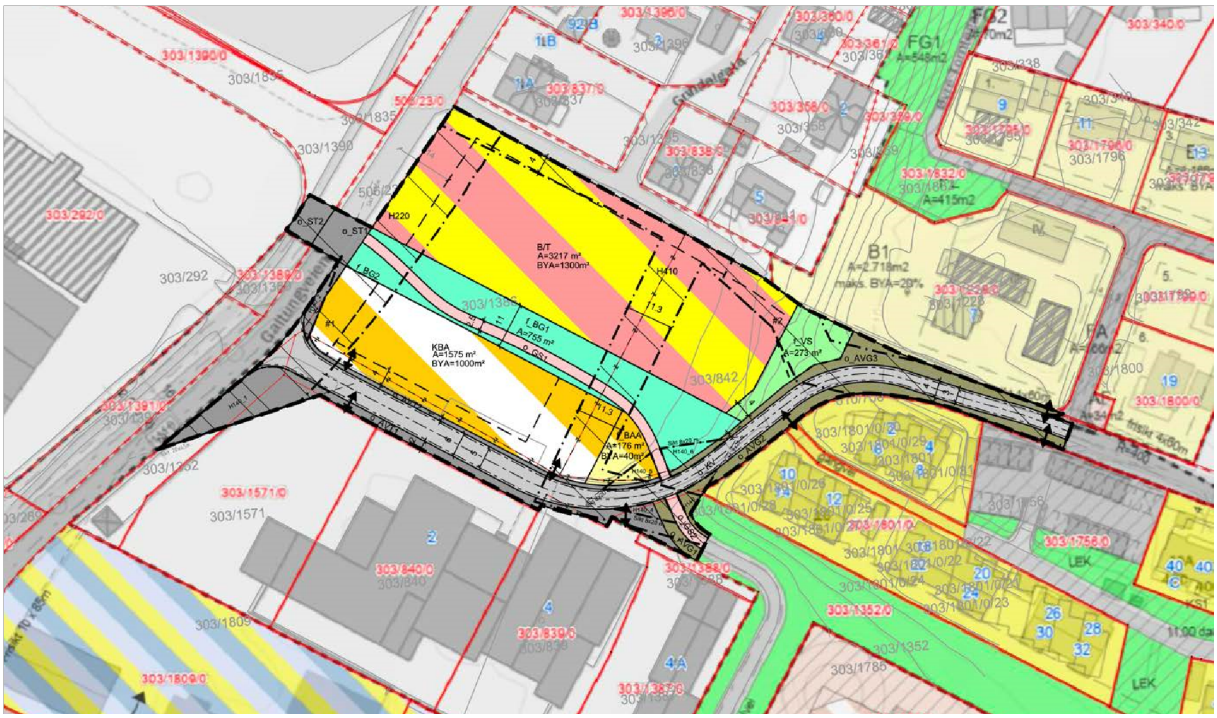
I vest er plangrensen lagt inn mot bygget fylkesveikant (som avviker noe fra regulert veikant). I området hvor det planlegges tilrettelagt kryssing reguleres fylkesveien og Glommastien med generelt samferdselsformål. For øvrig følger plangrensen eiendomsgrense mot vest.

Mot nord er plangrensen lagt i eiendomsgrense mot Nedre Tomtegate (nord).

Mot øst er plangrensen lagt inn mot gjeldende reguleringsplaner og grense for kommunal veigrunn.

I sørøst omreguleres en del av eksisterende gang-/sykkelvei (plan-ID 544), for å tilpasse denne til ny gang-sykkelvei i planområdet.

I sør er det medtatt nødvendig areal til utvidet kommunal vei i Nedre Tomtegate (sør) inkludert frisiktsone i kryss mot fylkesvei.



*Figur 7.1.2.1: Planforslaget sammenstilt med gjeldende reguleringsplaner i nærområdet.*

## 7.2 Landskap

Det er ikke registrert spesielle landskapsverdier i planområdet. I kommuneplanens areadel er tomta avsatt til bebyggelse med et gjennomgående grøntdrag, og planen sikrer at dette etableres. Planen medfører ingen vesentlige virkninger/konsekvenser for landskap.

## 7.3 Stedets karakter

Planen tilrettelegger for bebyggelse og grøntdrag som viderefører stedets karakter og kvaliteter. Gode overganger mellom planlagt bebyggelse i planområdet og omgivelsene er ivaretatt gjennom planens bestemmelser. Planen vurderes ikke å medføre vesentlige konsekvenser for stedets karakter.

## 7.4 Byform og estetikk

Planen tilrettelegger for bebyggelse og uterom som innpasses i omgivelsenes byform og estetikk. Bl.a. plasseres bebyggelsen i samme avstand fra fylkesvei som nabolaget i nord, det legges opp til bebyggelse med saltak og med høyde/skala som er tilpasset omgivelsene. Gangforbindelser og grøntdrag i nærområdet videreføres gjennom planområdet.

## 7.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Planen berører ingen kulturminner-/miljø direkte, men tilpasning til tilliggende kulturmiljø (boligbebyggelse) i nord sikres ved krav til høyde, takform, materialbruk, utforming og krav om estetisk redegjørelse i byggesak. Planen vurderes ikke å gi vesentlige konsekvenser for kulturmiljø.

## 7.6 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

Vurdering opp mot naturmangfoldloven §§ 8-12

**§ 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. Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.*

Vurdering:
Kunnskapsgrunnlaget knyttet til naturmangfold for planarbeidet er Miljødirektoratets Naturbase, og innspill fra kommunen ved oppstart av planarbeidet. Det er observert slåttehumle i planområdet, en art registrert som nær truet i rødlista. Planforslaget sikrer at planområdet opparbeides med et gjennomgående grøntdrag som skal opparbeides og beplantes med stedegen vegetasjon som styrker biologisk mangfold og gir gode livsvilkår for pollinerende insekter, herunder den registrerte slåttehumla.

**§ 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.*
Vurdering:
Se vurdering under § 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.*
Vurdering:
Utbygging av planområdet innebærer fortetting i etablert område tilknyttet eksisterende infrastruktur. Slik utbygging er arealeffektiv og bidrar til å lette utbyggingspress på sårbare landbruks- og naturområder. Den observerte arten slåttehumle er hensyntatt ved bestemmelser om opparbeiding og beplantning av utearealene, slik at artens levekår kan opprettholdes. Naturens premisser legges dermed til grunn for prosjektering og utførelse for å sikre en minst mulig belastning på økosystemet.

**§ 11** (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)
*Tiltakshaver 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.*
Vurdering:
Tiltakshaver (forslagsstiller) har fått utarbeidet planen med de vurderinger som skal legges til grunn ved videre prosjektering og utførelse av utomhusarealer i planområdet. Dette 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.*
Vurdering:
Planen med bestemmelser som nevnt over vil gjelde både for opparbeiding, bruk og drift av området.

På bakgrunn av ovennevnte vurderes planforslaget å være i tråd med føringene i naturmangfoldloven §§8-12.

## 7.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Planforslaget bidrar positivt til rekreasjonsinteresser og -bruk ved at det etableres et grøntdrag gjennom planområdet med en offentlig tilgjengelig gang-/sykkelveiforbindelse som erstatter eksisterende snarvei diagonalt over tomta. Forbindelsen forbedres ved at det etableres tilrettelagt kryssing over fv. 1110 Galtungveien. Eksisterende sti i nordøst opprettholdes, og det sikres i tillegg en ny snarvei fra gang-/sykkelvei o_GS1 mot boligområdet i nord. Planområdet gir dermed nye, trygge forbindelser til eksisterende bolig- og parkområder og til Glommastien, som er hovedsykkeltrasé og populær turvei.

## 7.8 Uteområder

Uteoppholdsarealer er planlagt i henhold til kommuneplanens krav. Nærmiljøpark for området blir i Verksbyen. Ny gang-/sykkelforbindelse sikres, og snarveier opprettholdes. Planen gir positive konsekvenser knyttet til uteområder.

## 7.9 Trafikkforhold

Planforslaget vil medføre noe økt trafikk i vestre del av Nedre Tomtegate og i Galtungveien. Eksisterende og planlagte anlegg er dimensjonert for dette. Parkeringsareal er begrenset, noe som bidrar til redusert bilbruk og økt grønn mobilitet. Planlagt gang-/sykkelvei og tilrettelagt kryssingspunkt over fylkesveien bidrar til en forbedret tilknytning mot eksisterende gang-/sykkelanlegg samt bussholdeplasser og fergeleie. Utbygging av planområdet bidrar til økt kundegrunnlag langs etablerte kollektivruter.

## 7.10 Barns interesser

Barn og unge (elevrådet ved Sagabakken skole) har medvirket aktivt i planarbeidet og vi har så langt mulig tatt hensyn til deres innspill. (Se kap. 8.1.5). Det etableres en ny gang-/sykkelforbindelse tilknyttet eksisterende gang-/sykkelveier i nærområdet, og stier og snarveier opprettholdes. Dette bidrar til at barnas vei til skole, venner og fritidsaktiviteter blir mer trafikksikker. Leke- og uteoppholdsareal skal etableres i henhold til kommuneplanens krav. Det etableres en åpen, klimatilpasset overvannsløsning som styrker biologisk mangfold og imøtekommer FNs klimamål. Planforslaget vurderes å gi positive konsekvenser knyttet til barns interesser.

## 7.11 Sosial infrastruktur

Skolekapasitet er vurdert tilstrekkelig for det planlagte prosjektet.
Ifølge barnehageetaten ligger planområdet i et definert pressområde for barnehagekapasitet, og utbygging kan medføre behov for økt antall barnehageplasser på Østsiden. Dette til tross for at det er flere barnehager i nærheten av planområdet. Planområdet ligger i et levekårsutsatt område, og å tilby nok barnehageplasser kan være et sosialt utjevnende tiltak. Det er betydelig utbygging – både pågående og planlagt på Østsiden-området som kan føre til økonomiske konsekvenser for kommunen gjennom økt press på barnehageplasser.

## 7.12 Universell utforming

Gjeldende krav til universell utforming og tilgjengelighet er lagt til grunn for planforslaget og skal følges i prosjektering og byggesak. Ny bebyggelse og anlegg skal utformes etter gjeldende krav, og planen vurderes å gi positive konsekvenser for universell utforming og tilgjengelighet.

## 7.13 Energibehov – energiforbruk

Alle nye utbyggingsprosjekter medfører noe økt energibehov- og forbruk til produksjon og drift. Kapasitet til prosjektet er avklart med netteier. Energikrav i byggteknisk forskrift legges til grunn som minstekrav for ny bebyggelse. Planen har et begrenset omfang og vurderes ikke å gi vesentlige konsekvenser knyttet til energibehov og -forbruk.

## 7.14 ROS

ROS-analyse er gjennomført i innledende fase av planarbeidet, og denne avdekket behov for å vie følgende tema særlig oppmerksomhet: Masseras/skred, flomras, elveflom, radongass, nedbørutsatt, sårbar fauna, kulturminne/-miljø, vei, brann/politi/sivilforsvar, kraftforsyning, vannforsyning, rekreasjonsområde, støy- og støv fra trafikk og andre kilder, forurenset grunn, ulykke i av-/påkjørsler og ulykke med gående/syklende.
Det er gjennomført nærmere utredning og vurdering av temaene for å fjerne eller redusere risiko for uønskede hendelser, jf. oppsummering i kap. 6.18. Der utredningene viser at det er nødvendig med særskilte bestemmelser eller plangrep er dette tatt inn i planforslaget. Gjennom planarbeidet er det ikke avdekket nye tema som gir risiko for uønskede hendelser – verken i/ved planområdet, eller som følge av tiltak etter planen. Planforslaget vurderes ikke å gi økt risiko/sårbarhet i eller ved planområdet.

### 7.15 Teknisk infrastruktur
Prosjektet knyttes til eksisterende infrastruktur (VA, fjernvarme, strøm). Planområdet vil ikke tilknyttes kommunal VA før kommunalt avløpsrenseanlegg driftes i tråd med forurensningslovverket og gjeldende tillatelse, og har kapasitet til å motta det forventede avløpsvannet. Utbyggingen vil dermed ikke gi konsekvenser for miljøtilstanden i resipienten.
Planlagte åpne overvannsløsning gir en forbedret håndteringskapasitet og redusert avrenning i et område med overvannsutfordringer. Dialog om utbyggingsavtale vedr. kommunalteknisk infrastruktur ivaretas. Forslagsstiller ivaretar dialog med anleggseiere/aktører om eksisterende og nye infrastrukturanlegg. Planforslaget vil bidra til vesentlig oppgradering av teknisk infrastruktur som vei, vann, avløp og overvannshåndtering.

### 7.16 Økonomiske konsekvenser for kommunen
Utbygging og fortetting kan generelt skape behov for økt kapasitet på skoler, i barnehager og annen sosial infrastruktur. Behov for sosial og teknisk infrastruktur knyttet til boligutbygging kan medføre investeringsbehov for Fredrikstad kommune.

### 7.17 Konsekvenser for næringsinteresser
Planen muliggjør en utvidelse av Viunos virksomhet knyttet til sysselsetting av arbeidstakere med behov for tilrettelegging. En andel av boligene er tiltenkt Viunos ansatte, som vil få kort vei mellom hjem og arbeid. Det er vektlagt lav bilparkeringsdekning for å bidra til økt grønn mobilitet og redusert personbiltrafikk, som kan bidra til bedre framkommelighet for næringstrafikk. Hverken planlagt næringsbygg eller virksomheter i nærområdet har støyende eller forurensende produksjon, og vil fungere fint i kombinasjon med flere boliger. Boligfortetting gir økt kundegrunnlag og positive ringvirkninger for næringsdrivende i nærområdet.

### 7.18 Interessemotsetninger
Vi er ikke kjent med at det er interessemotsetninger knyttet til planforslaget.

### 7.19 Avveining av virkninger
På bakgrunn av ovennevnte vurderes planforslaget å medføre positive virkninger for både natur, miljø og samfunn.

## 8 INNKOMNE INNSPILL

### 8.1 Innspill til varsel om oppstart
Innspill mottatt til oppstart av planarbeidet i perioden 08.11.-08.12.2022 følger som vedlegg til planforslaget. Innspillene er oppsummert og kommentert nedenfor.

#### 8.1.1 Fredrikstad Fjernvarme AS, 08.11.2022
Planområdet ligger i konsesjonsområdet til Fredrikstad Fjernvarme AS med tilknytningsplikt til fjernvarme. Fjernvarmenettet ligger relativt nær tomten.

> *Forslagsstillers kommentar:*
> *Bestemmelse om tilknytningsplikt og unntaksbestemmelser er tatt inn. Forslagsstiller /tiltakshaver er i dialog med fjernvarmeselskapet om tilknytning.*

#### 8.1.2 Martin Lersch, nabo, 09.11.2022
Dette ser fint ut! Setter pris på at høyden er tilpasset omkringliggende bebyggelse.

> *Forslagsstillers kommentar: Byggehøyder vist i varsel om oppstart er videreført i planforslaget.*

#### 8.1.3 Feldtcon AS v/Frank Feldt, nabo, 10.11.2022
Planen for Viuno gjelder bygging av boliger og næring som skal bygges for en bedrift i sterk vekst som eies av kommunen. Boliger er planlagt selvstendige og blir markedsført og tilrettelagt for

funksjonshemmede, eldre og barnefamilier og noen for utleie. Det ser ut til at vei til boligdel blir parallell med Nedre Tomtevei nord som grenser mot prosjektet. Det er tidligere varslet om at veien er en smal, privat vei som blir brukt av boliger i området. Planen vil gi stor belastning på omgivelsene for å dekke deres parkeringsbehov, og gi problemer for brukerne av den private veien. Selv om Fredrikstad kommune eier Viuno må lover og regler følges, og omkringliggende område kan ikke belastes med deres planer. Planen godtas ikke slik den framstår. Det må lages et fysisk skille der det blir vanskelig å bruke Nedre Tomtegate nord til adkomst/parkering.

*Forslagsstillers kommentar: Det er fastsatt i planen at kjøreatkomst til bebyggelsen og parkeringsplasser skal være fra Nedre Tomtegate sør for planområdet. Ut over gangveiforbindelser er det ingen henvendelse mot nord.*

#### 8.1.4 Statens vegvesen (SVV), 23.11.2022

Trafikkanalyse:

Enkel trafikkanalyse som viser dagens situasjon og endring i trafikktall som følge av tiltaket bør utarbeides.

*Forslagsstillers kommentar: Det er gjort en enkel beregning av trafikkmengder i planarbeidet, jf. planbeskrivelsen.*

Trafikksikkerhet:

Trafikksikkerhet og framkommelighet for alle trafikantgrupper må ivaretas samtidig som det utvikles gode interne trafikksystem for å hindre farlige situasjoner. Offentlige trafikkarealer anbefales dimensjonert etter SVVs håndbøker, spesielt frisikt og avkjørsler. Rygging av store kjøretøy bør unngås. Lekeplasser bør ikke plasseres i tilknytning til manøvreringsareal for renovasjon eller parkeringsareal med ryggende kjøretøy.

Se Barnas transportplan i Nasjonal transportplan 2022-2033, med ambisjon om at barn skal gis gode muligheter til å være selvstendige trafikanter, sikres trygg ferdsel på skolevei og i nærmiljø og at barn hensyntas i areal- og transportplanleggingen da de er framtidens trafikanter som skal kunne leve aktive liv i by og bygd. Se også Fredrikstad kommunes trafikksikkerhetsplan 2018-2021.

*Forslagsstillers kommentar: Innspillet er ivaretatt, jf. plandokumentene.*

Avkjørsler:

Håndbok N100 bør legges til grunn for avkjørsel og frisikt, som tegnes inn og målsettes i plankartet, med tilhørende frisiktbestemmelse.

*Forslagsstillers kommentar: Innspillet er ivaretatt, jf. plankartet. Avkjørsel er utformet med frisikt 6x45 m og radius 9 m. Løsning er synliggjort i planbeskrivelsen.*

Arealutnyttelse:

Statlig planretningslinje fastsetter at det i by- og tettstedsområder og ved kollektivknutepunkt skal legges til rette for høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon, samtidig som hensyn til gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet vektlegges. Planområdets beliggenhet nær sentrum og infrastruktur gjør at SVV oppfordrer til høy utnyttelse av arealene.

*Forslagsstillers kommentar: Det legges opp til en relativt høy arealutnyttelse, samtidig som bokvalitet og tilpasning til omgivelsene ivaretas. Jf. plandokumentene.*

Syklende og gående:

Gode løsninger for syklende og gående bør vektlegges, iht. nasjonale, regionale og kommunale ambisjoner om økt grønn mobilitet. Det bør vektlegges sammenhengende sykkel- og gangveinett, sikker sykkelparkering, minstekrav til sykkelparkering nær inngangsparti med låsemulighet, elsykkellading, snarveier og universell utforming. Det vises til kommuneplanens krav om mobilitetsplan og sykkelparkering.

*Forslagsstillers kommentar: Innspillet er ivaretatt, jf. plandokumentene.*

Universell utforming:
Prinsippene om universell utforming skal ligge til grunn for planlegging og kravene til de enkelte tiltak. Planen må redegjøre for hvordan universell utforming ivaretas, inkl. transportsystemet. Transportsystemet skal planlegges slik at flest mulig skal kunne gå og sykle til skolen.

*Forslagsstillers kommentar: Innspillet er ivaretatt, jf. plandokumentene.*

Luft og støy:
Arealplanlegging har betydning for luftkvalitet. Det vises til kommuneplanbestemmelse om støy og støv. Trafikkstøy må utredes tidlig og nødvendige avbøtende tiltak innarbeides i plan og bestemmelser. Støysonekart finnes på nett. Som minimum bør det tas inn bestemmelse om at grenseverdier i tabell 2 i T-1442 gjøres gjeldende, evt. kan tallfestede aktuelle grenseverdier tas inn.

*Forslagsstillers kommentar: Luftkvalitet er vurdert tilfredsstillende. Støy er utredet og hensynssone og bestemmelser er tatt inn. Jf. plandokumentene.*

Parkering:
P-avgift og tilgang til p-plasser påvirker bilbruk. P-begrensning bør benyttes som trafikkregulerende virkemiddel. Parkering under bakken gir bedre arealutnyttelse. Det bør settes makskrav for parkering, jf. kommuneplanens parkeringsbestemmelser.

*Forslagsstillers kommentar: Innspillet er ivaretatt. Parkeringsareal for bil er begrenset. Makskrav i kommuneplan er opprettholdt, og minstekrav er satt noe lavere. En hovedmålsetning for prosjektet er å tilby rimelige boliger for å sikre at flere kan få tilgang til egen bolig. Dette, og et begrenset antall boliger gjør at kostnader til underjordisk parkering ikke kan forsvares i dette prosjektet. Parkeringsbehovet er vurdert å være lite og det er god kollektivdekning.*

Kollektivtrafikk:
Det må utredes hvordan området kan betjenes av kollektivtrafikk, inkl. gangforbindelse og avstand til relevante stoppesteder. Økt kollektivbruk gir bedre bymiljø, klima og framkommelighet som er viktig for nærings- og persontransport, og gir bedre folkehelse.

*Forslagsstillers kommentar: Innspillet er ivaretatt, jf. kapittel om kollektivtrafikk i planbeskrivelsen.*

### 8.1.5 Elevrådet Sagabakken skole, 28.11.2022

Barn i området benytter stier og gang-/sykkelveier i området. Det oppleves trygt og trafikksikkert til man kommer til bilvei; der mangler det skilting og gangfelt. For at området skal oppleves trygt og trafikksikkert mangler gangfelt og skilt som viser «kjør forsiktig, barn leker». Busker langs vei trengs også å klippes. Sagabakken skoles elever mener også at alle biler bør kjøre forsiktig, at man bør bygge mindre og de trenger flere aktivitetstilbud. De håper svarene blir tatt med når prosjektet skal vurderes.

*Forslagsstillers kommentar: Barnas innspill er ivaretatt så langt vi har hatt mulighet til det. Det skal bygges en ny gang- og sykkelvei gjennom et nytt, bilfritt grøntområde. Dette gir en trafikksikker forbindelse gjennom området. Langs grøntområdet skal det etableres bolighus med uteoppholdsareal og lekeplass. I enden av gang- og sykkelveien, over fylkesveien, skal det bygges et tilrettelagt kryssingspunkt for gående. Vi har undersøkt om det kan lages et gangfelt, men fylkeskommunen (veimyndighet) må først se an hvor mange som bruker dette kryssingspunktet før de kan vurdere om det skal lages gangfelt.*
*Ved veikryss er det ikke tillatt med busker og lignende, slik at bilister, syklende og gående får god oversikt.*

*Elevrådets ønske om å bygge mindre har det ikke vært mulig å oppfylle, men vi har planlagt hus i to etasjer med skråtak for at det skal passe inn i nabolaget. Husene er plassert slik at både leiligheter, hager og lekeplasser får så mye sol som mulig, og slik at de ikke kaster skygge mot naboenes uteplass.*

#### 8.1.6 Mattilsynet, 08.12.2022

Mattilsynet minner om kommunens ansvar i planarbeidet vedr. drikkevannshensyn og helhetlig forvaltning av vannets kretsløp med nødvendig infrastruktur samt at vannforsyningssystemet er utstyrt, dimensjonert og har drifts- og beredskapsplaner for å kunne levere tilstrekkelig drikkevann til enhver tid. Kommunen og utbygger må samarbeide godt og avklare drikkevannskapasitet før utbyggingen starter og fremover i tid. VA-plan må utarbeides og behov for utbyggingsavtale må avklares. Drikkevannssikkerhet må ivaretas ved gravearbeider og arbeid på ledningsnett. Risiko for spredning av planteskadegjørere og floghavre må vurderes og unngås i planarbeid og anleggsarbeid.

*Forslagsstillers kommentar: Drikkevannshensyn ivaretas gjennom avklaring med Fredrikstad kommune, VA-planlegging og prosjektering. Fremmede arter er vurdert og det er ikke registrert floghavre eller planteskadegjørere i planområdet.*

#### 8.1.7 Viken fylkeskommune, 08.12.2022

FNs bærekraftsmål skal være del av grunnlaget for arealplanleggingen.

Planen utløser ikke krav om KU, og det forutsettes en grundig planbeskrivelse som belyser virkninger av planforslaget og evt. avbøtende tiltak.

Det bør tilrettelegges for medvirkning tidlig i planprosessen

Positivt å blande boliger med personale, omsorgsboliger og ordinære boliger mht. sosial bærekraft.

Næringsbygg på eiendommen bør ikke forringe bokvaliteten med støy, trafikk mm.

Positivt med grønne korridorer tvers gjennom planområdet og gangforbindelser som tilknyttes eksisterende grøntdrag. Rekkefølgebestemmelser som sikrer kvalitet og gjennomføring av disse bør tas inn.

Utomhusplan bør vedlegges planforslaget, og vise terreng, beplantning, lek, fellesareal, parkering, internveier og avkjørsler til offentlig vei.

Barn og unges interesser skal ivaretas i arealplanlegging. Medvirkning fra barn og unge skal dokumenteres i planen. Rekkefølgebestemmelser som sikrer ferdigstillelse av lekearealer bør tas inn.

Ny bebyggelse som grenser til hensynssone kulturmiljø må tilpasses fremfor alt i skala, fargevalg og fasadeuttrykk.

Trafikale konsekvenser må utredes i planarbeidet, inkl. trafikksikkerhet for alle trafikantgrupper. For tiltak som berører fylkesvei skal det tas inn rekkefølgebestemmelse om at Viken fylkeskommune skal godkjenne byggeplan før gjennomføring. Teknisk plan for tiltakene skal vedlegges ved høring av planen.

Kryss og frisikt utformes og framstilles i plan og bestemmelser iht. vegvesenets håndbok N100. Planområdet tilrettelegges for gående og syklende slik at det oppleves logisk å bruke tilrettelagte tilbud.

Byggegrense må fastsettes langs fylkesveien, i utgangspunktet 15 m fra vegmidte etter vegloven.

Støy og luftkvalitet må vurderes etter T-1442/2021 og T1520.

Flom- og skredfare må vurderes og risiko forebygges i planarbeidet og ROS-analysen, jf. TEK17 og NVEs retningslinjer.

Prinsipper for universell utforming må legges til grunn. Boliger med UU- og livsløpstandard vil sikre variasjon i beboergruppen mht. funksjonsnedsettelser og livsfase samt unngå hyppig utskifting av beboere.

Det oppfordres til å vektlegge klimavennlige løsninger i materialer og arealeffektivitet, og gjerne tiltak ut over dette.

> *Forslagsstillers kommentar:*
> *Innspillene fra Viken fylkeskommune er ivaretatt, jf. planbeskrivelsens kapitler om de ulike tema som tas opp. Teknisk plan er ikke vedlagt planforslaget da det har vært flere underveispresentasjoner og -møter om veiløsninger og byggegrense med fylkeskommunens samferdselsavdeling gjennom planprosessen. Avklaringer derfra er fulgt opp i planen, og løsningene knyttet til utforming av veganlegg er beskrevet og illustrert i kap. 6.7 - 6.8 i planbeskrivelsen. Det er tatt inn rekkefølgebestemmelse om at byggeplan skal være godkjent av fylkeskommunen før igangsetting av tiltak som berører fylkesvei.*

#### 8.1.8 Norteam AS / AS OMBE Plast v/adv. Ytterbøl & Co, 08.12.2022

Norteam fester Galtungveien 65 av Fredrikstad kommune, med kontrakt for formål industri 90 år fremover. OMBE har langsiktige utviklingsplaner og planlegger utvidelse av eksisterende bygg mot nord for å øke lagerkapasitet. Arbeidet er i startfasen og søknad er sendt kommunen. OMBE er positive til varslet planarbeid for Viuno. Det er ønske om å se de to prosessene i sammenheng og videre dialog om planene.

> *Forslagsstillers kommentar: Partene er i dialog og har kommet frem til at det ikke er aktuelt å slå sammen planleggingsarbeidene, men det er avtalt videre utveksling av informasjon for best mulig koordinering og avklaring av berøringsflater, interesser og behov i de to prosjektene.*

#### 8.1.9 Statsforvalteren i Oslo og Viken (SOV), 07.12.2022

SOV er opptatt av at boligsosiale hensyn ivaretas i samfunns- og arealplanlegging, og det er derfor positivt at det legges opp til kombinasjon av omsorgsboliger og boliger som skal selges på det åpne markedet. Det vises til nasjonal strategi og ressursnettsteder vedr. dette tema, og forutsettes videre planlegging iht. Husbankens boligsosiale føringer. Tjenesteytingsformålet må begrenses til relevant virksomhet i bestemmelsene.

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging: Det bør planlegges for at en større del av transportbehovet kan løses med gange, sykkel og kollektivtransport. For å sikre økning i kollektivreiser forventes en restriktiv parkeringspolitikk med maksbestemmelser for bilparkering. Plasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne må sikres. Ladestasjoner for el-kjøretøy bør legges til rette for. Det bør tilrettelegges for sykkelparkering av god kvalitet, under tak og med låsemulighet.

Naturmangfold: Slåttehumle er kartlagt i planområdet. SOV ser det som positivt at hensyn til artens levekår er løftet frem i oppstartvarselet og viser til informasjon om nasjonal dugnad for å gi pollinerende insekter gode leveområder.

Barn og unge, medvirkning og levekår: Det er snarvei over planområdet i dag, og det er positivt at grøntdraget mellom bebyggelsen planlegges opprettholdt slik at snarveiforbindelsen sikres videreført. Ny bebyggelse kan huse barnefamilier og Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen må legges til grunn, inkl. at arealer og anlegg som skal brukes av barn/unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Det vises til rundskriv T-2/08 om barn og unge i plan og byggesak.

Overvannshåndtering: Årlig skadekostnad pga. overvann (OV) er beregnet til 1,6-3-6 milliarder kroner og med økt urbanisering og klimaendringer øker skadeomfanget. Naturbaserte løsninger for OV-håndtering bør benyttes. Det anbefales min. 40 % klimapåslag på regnskyll kortere enn 3 timer. Permeable flater vil reduseres ved utbyggingen og god håndtering av OV må sikres for å unngå oversvømmelse av ledningsnettet og OV-utfordringer. Det bør planlegges for løsninger som bidrar til naturmangfold og kvalitet i uteområder, f.eks. regnbed, permanent vannspeil og vegetasjon på tak som demper avrenningen. Konkrete tiltak for OV-håndtering må innarbeides i reguleringsplanen.

Støy: Planområdet er omkranset av veisystem og berøres av gul sone lang Galtungveien. Støyforhold og luftforurensning må avklares så tidlig som mulig i planprosessen og være premissgivende for den nye bebyggelsens utforming, planløsning og uteareal, jf. nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023 og T-1442/2021. I den grad det aksepteres avvik fra anbefalte grenseverdier må det sikres at alle boenheter har tilgang til stille side (uten tiltak nært boenheten), hvor soverom kan plasseres. For de fasader som er støyutsatt kan det aksepteres bruk at avbøtende tiltak for dempet fasade. Støyrapport må utarbeides og vise hvilke avbøtende tiltak det planlegges for og hvilken effekt de har, og det må stilles konkrete krav til bebyggelse, uteområder og avbøtende tiltak og valgene må begrunnes slik at kommunen og andre kan vurdere bokvaliteten. Dette krever plangrep som sikrer beboerne tilfredsstillende støyforhold utenfor leilighetene og på utearealer. Reguleringsbestemmelsene skal være entydige og konkrete, og tilpasses planen og støysituasjonen. Det må også vurderes kompenserende tiltak som tilgang til sol og lys, utsikt, gode uteoppholdsarealer, rekreasjonsområde o.a. som fremmer trivsel og helse. Virkninger av anleggsfasen og nødvendige tiltak for å hensynta omgivelsene og trafikksikkerhet må beskrives.

Universell utforming forutsettes vektlagt i planleggingen og at det sikres gode leke- og utearealer som kan benyttes av alle uansett funksjonsevne.

> *Forslagsstillers kommentar: SOVs innspill er fulgt opp i planarbeidet og det henvises til planbeskrivelsen som omhandler de nevnte tema, samt til planens juridisk bindende bestemmelser og plankart hvor nevnte hensyn er fastsatt fulgt opp ved utbygging og videre bruk av planområdet.*

## 8.2 Innspill ved høring og offentlig ettersyn

Innspill mottatt ved høring og offentlig ettersyn i perioden 05.06.-15.08.2024 følger som vedlegg til planforslaget. Innspillene er oppsummert og kommentert nedenfor.

### 8.2.1 Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), 06.06.2024

DSB sender automatisk tilbakemelding og minner om sitt og Statsforvalterens interesseområder, innsigelsesmyndighet og samordningsansvar for å påse at samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker. DSB ber om tydelig angivelse i høringsoversendelsen dersom det er behov for direkte involvering av direktoratet i plansaken, eller saken gjelder storulykkevirksomhet.

> *Forslagsstillers kommentar: Samfunnssikkerhet er vurdert i ROS og planbeskrivelse og plansaken gjelder ikke storulykkevirksomhet.*

### 8.2.2 Fiskeridirektoratet, 18.06.2024

Fiskeridirektoratet har ingen merknader til planforslaget.

> *Forslagsstillers kommentar: Tas til orientering.*

### 8.2.3 Feldtcon AS v/Frank Feldt, 31.07.2024

Feldt har tidligere mottatt varsel om oppstart og klaget på prosjektet, og fremholder at dette ikke er hensyntatt i høringsforslaget. Feldt minner om at Viuno (303/1368) ikke har adkomstrett eller veirett til veien nord for planområdet som tegnet (303/1395). Feldt godtar ikke reguleringsplanforslaget og vil ta rettslig skritt dersom dette ikke hensyntas. Feldt fikk tilsendt nabovarsel elektronisk, men varselet

finner han ikke igjen. Klagen er sendt kommunens postmottak og bes bekreftet mottatt av reguleringsavdelingen.

*Forslagsstillers kommentar: Feldt er hjemmelshaver av veien nord for planområdet (303/1395, omtalt som Nedre Tomtegate Nord i plandokumentene), og uttalte ved varsel om oppstart at prosjektet ikke kunne benytte denne. Dette er hensyntatt i planforslaget; All kjøretilkomst til planområdet skjer fra sørsiden. Parkering til både næring og boliger skal skje sør i området, med atkomst fra veien i sør. Renovasjon er også plassert langs veien i sør. Det er ikke regulert noen kjøreatkomst til Viuno fra veien i nord. Rundt den planlagte boligbebyggelsen mot nord er det planlagt gangtilkomster som ligger på Viunos egen tomt. Veien i nord inngår ikke i planområdet, jf. plankartet. Omkringliggende veier og bebyggelse er riktignok vist på en illustrasjonsplan, men dette er for å synliggjøre prosjektets forhold til omgivelsene.*

#### 8.2.4 Lisbeth Adelsten-Johansen, Per Adelsten-Johansen, Rita Møller, Roar Steen, 14.07.2024

Flere naboer i Øvre Tomtegate har sendt lignende innspill: De er bekymret for at prosjektet vil medføre økt gjennomgangstrafikk og ønsker stenging av veg i skillet mellom Øvre og Nedre Tomtegate. Fysisk stenging vil være det eneste som hjelper. Kun skilting vil ikke bli respektert og ikke være tilstrekkelig. De påpeker at mye av trafikken til og fra Viuno går i dag gjennom Øvre Tomtegate, noe som er unødvendig og belastende da det går raskere og enklere å benytte Galtungveien og Sorgenfri Allé. Naboene er ikke imot prosjektet som sådan, men man er bekymret for økt gjennomgangstrafikk i Øvre Tomtegate, noe som gaten ikke er dimensjonert for.

*Forslagsstillers kommentar: Forslagsstiller har ingen motforestillinger mot at skillet mellom Øvre og Nedre Tomtegate stenges for gjennomkjøring. Vi har ved utarbeiding av planen påpekt til kommunens veiavdeling at veiskillet er registrert som stengt for gjennomkjøring i kommunens kartgrunnlag, selv om det i dag er åpent. Vi er ikke kjent med om dette er et planlagt framtidig tiltak eller om kommunen har vurdert stenging som uaktuelt. Det er mulig å regulere stenging av veier i plan, men ikke nødvendigvis hensiktsmessig i dette tilfellet. Eventuell veistenging kan vurderes og avgjøres av kommunen som veieier med hjemmel i veglova, og det er dermed ikke behov for å fastsette en stenging av veien i reguleringsplanen.*

#### 8.2.5 Mattilsynet, 17.07.2024

Det er viktig at hensynet til vann- og avløpsnettet ivaretas i det videre planarbeidet og at ledningstraseen om nødvendig legges om. Uavhengig av om drikkevannsledningene er privat eller kommunal må den totale sikkerheten mht. drikkevann ivaretas ved gravearbeid og arbeid på ledningsnett. Trykkløse tilstander i ledningsnettet kan medføre innlekking av forurenset vann fra omgivelsene. Det er viktig å etablere rutiner for dette og ha tett dialog med ansvarlig etat for drikkevannsforsyningen i kommunen.

*Forslagsstillers kommentar: Innspillet gjenspeiler gjeldende forskriftskrav og vil ivaretas gjennom utbyggingsavtale og prosjektering og utførelse i byggesaken.*

#### 8.2.6 Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 22.07.2024

NVE har avgitt en generell uttalelse der de minner om sine saksområder (flom-, erosjons- og skredfare, vassdrag, grunnvann, energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft), og planmyndighets ansvar for å påse at disse blir ivaretatt i plansaken. NVE henviser videre til veiledere, og minner om at NVE kan kontaktes ved behov for konkret bistand i saken.

*Forslagsstillers kommentar: Relevante tema innenfor NVEs saksområder er utredet og vurdert av fagkyndige i forbindelse med planutarbeidingen og ivaretatt i planen.*

#### 8.2.7 Statens vegvesen (SVV), 19.08.2024

SVV mener deres innspill til varsel om oppstart er godt ivaretatt, men har noen merknader;
Begrepsbruk: *HC-plass* bør endres til *parkeringsplass forforflytningshemmet*, som er mer spesifikt knyttet til transportsektoren og mobilitet. Det bør være krav om min. én slik plass, uavhengig av

boenheter/næringsareal som etableres. TEK-krav om plassenes størrelse, helning, plassering nær hovedinngang, tilfredsstillende belysning og tydelig skilting og merking og fremstilling på utomhusplan forutsettes ivaretatt.

Syklende: Det bør tas inn krav om at det skal være mulig å låse fast syklene i bestemmelse 2.5.

Frisikt: I krysset mellom nedre Tomtegate og Galtungveien bør sikten til venstre, sett fra nedre Tomtegate være 20x45 m, jf SVVs håndbok N100.

*Forslagsstillers kommentar: Begrepsbruk er endret fra HC til forflytningshemmet i plandokumentene. TEK-krav gjengis ikke i bestemmelsene og ivaretas ved søknad, prosjektering og utførelse.*

*Krav om fastlåsningsmulighet er tatt inn i bestemmelse 2.5. Frisiktsone er endret iht. innspillet.*

### 8.2.8 Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, 13.08.2024

Innsigelse: Statsforvalteren fremmer innsigelse til planforslaget for å ivareta nasjonale og regionale interesser, knyttet til at Fredrikstad kommunes avløpsrenseanlegg på Øra ikke klarer krav til sekundærrensing. Det antas at avløp fra planområdet skal føres til dette anlegget. Fredrikstad kommune bygger nytt avløpsrenseanlegg som skal stå klart for prøvedrift 1. august 2026 og overholde alle rensekrav 1. august 2027. En VA-plan skal følge planforslaget og sikre at avløpshåndteringen ikke skaper fare for forurensning eller forringelse av vassdrag. Det må redegjøres for planforslagets betydning for økning av utslipp til det aktuelle avløpsrenseanlegget og hvordan en økning av dette utslippet vil kunne påvirke resipienten for renset avløpsvann. Statsforvalteren mener planforslaget har mangelfull redegjørelse for avløpshåndtering og mangler rekkefølgebestemmelse som sikrer kritisk infrastruktur og hindrer at det skjer en ulovlig forurensning, og fremmer på bakgrunn av dette innsigelse.

Støy: Statsforvalteren gir videre et faglig råd knyttet til støy; Støybestemmelsene slik de nå er formulert åpner for at det kan etableres soverom mot Galtungveien dersom bebyggelsen har dempet fasade. Det gis faglig råd om å tydeligere sikre at alle boenheter har minst ett soverom mot stille side. Dersom boenhetene er små, slik at det er vanskelig å få til både oppholdsrom og soverom mot stille side, må soverom prioriteres.

Medvirkning: Statsforvalteren bemerker at deres innspill til varsel om oppstart ikke er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen.

*Forslagsstillers kommentar:*
*Innsigelsen er trukket 29.04.2025 (sak 2025/18351), med henvisning til Kommunal- og distriktsdepartementets avgjørelser i to lignende saker i Kongsberg (Moane Vest og Kongsberg Teknologipark), og at nytt avløpsrenseanlegg snart vil være i drift i Fredrikstad.*

*Statsforvalteren henviser samtidig til plan- og bygningsloven § 27-2, og anbefaler at det presiseres i plandokumentene at utbygging innenfor planområdet ikke kan realiseres før kommunalt avløpsrenseanlegg driftes iht. forurensningslovverket og gjeldende tillatelse, samt har kapasitet til å motta det forventede avløpsvannet. Anbefalingen er fulgt opp ved at dette omtales i planbeskrivelsens kapitler om teknisk infrastruktur.*

*Innspill vedr. støy er imøtekommet ved presisering i bestemmelsene om at maks 2 boenheter tillates med soverom som ikke vender mot stille side, men kun har dempet fasade.*

*Vi mottok ikke innspill fra Statsforvalteren i forbindelse med varsel om oppstart, verken per epost, i Altinn eller i digital planvarslingsløsning. Innspillet er imidlertid mottatt i ettertid og det er nå oppsummert og kommentert i kapittel 8.1.9. Statsforvalterens ansvars- og*

*interesseområder er likevel vektlagt og ivaretatt ved utarbeidelse av planen da disse gjenspeiles i gjeldende lovverk, forskrifter, planretningslinjer og kommuneplanens arealdel.*

### 8.2.9 Østfold fylkeskommune, 13.08.2024

ØFKs innspill omfatter mange tema, og for enklere gjennomgang er forslagsstillers kommentar satt inn under hvert punkt:

Levekår, helse: Levekårsundersøkelser viser at Fredrikstad har forskjeller mellom ulike områder i kommunen. Helse påvirkes av både individuelle forskjeller og sosiale faktorer. ØFK er opptatt av at det skapes gode rom som inkluderer alle aldersgrupper og innbyggere med ulik bakgrunn og funksjonsnivå.

*Forslagsstillers kommentar: Mht. levekår og helse vil vi peke på de positive aspektene ved planen knyttet til sosial boligbygging og sosial bærekraft, som er omtalt i planbeskrivelsen. Her vil det tilbys boliger for flere målgrupper og gode uterom som tilrettelegger for interaksjon og fellesskap for innbyggere med ulik alder, bakgrunn og funksjonsnivå - i tråd med fylkeskommunens innspill. Prosjektet vil bidra til en mer variert boligsammensetning og bedre boliger på Sellebakk, som er et levekårsutsatt område.*

FN17 i alt vi gjør: I denne saken ivaretas mangfoldet, og bærekraft er gjennomgående i planbeskrivelsen, men ØFK savner bærekraft i bestemmelsene. Det er ikke kjent om det er noen miljøambisjoner i prosjektet.

*Forslagsstillers kommentar: Planens forhold til målene i FN 17 er redegjort for i planbeskrivelsen kap. 6.9.1. FN17 ligger ellers til grunn for nasjonale, regionale og kommunale planbestemmelser, som igjen ligger til grunn for både plankart og bestemmelser. Miljøambisjoner i prosjektet omfatter mange forhold; Bl.a. løsninger for overvannshåndtering, biologisk mangfold, styrket gang-/sykkeltilrettelegging og restriktiv parkeringsdekning. Det er uklart hva ØFK legger i sin kommentar. Det er ikke anledning til å kreve, og heller ikke vurdert hensiktsmessig å fastsette, bestemmelser i reguleringsplanen som går lenger enn lov- og forskriftskrav. Dagens forskriftskrav sikrer både lav energibruk og lave klimagassutslipp. Det kan bli aktuelt å etablere løsninger som går lenger enn forskriften, men avklaring rundt dette krever detaljprosjektering og må vurderes i byggesak/detaljprosjekteringsfase.*

Barn og unges interesser: Det kan være at planområdet ikke benyttes til lek og opphold i dag, men det benyttes som snarvei mellom boligene i sør/øst og Glommastien i vest. Fylkeskommunen støtter at eksisterende gangforbindelse mellom Øvre og Nedre Tomtegate i nordøst sikres og videreføres i planarbeidet og ber om at snarveien sikres i kart og bestemmelser.

*Forslagsstillers kommentar: Nevnte snarvei er sikret i plankartet med bestemmelsesområde #2 med tilhørende bestemmelse 3.2 h) og 5.2 b).*

Medvirkning: Det er positivt at det har vært dialog med Sellebakk lokalsamfunn og skolene og at disse har fått anledning til å komme med innspill. ØFK savner barnas stemme i planen.

*Forslagsstillers kommentar: I høringsforslaget var det redegjort for opplegg for barns medvirkning. Barnas innspill var vedlagt og oppsummert, og det var også redegjort for hvordan disse er vurdert og imøtekommet. Jf. planbeskrivelsen kap. 7.10 og 8.1.5.*

Viuno – inkluderer alle: I loven er det særlig framhevet at kommunen har plikt til å aktivt innhente synspunkter fra grupper eller personer som har vanskelig for å delta i planarbeidet på egen hånd. ØFK savner medvirkning fra de ansatte i Viuno.

*Forslagsstillers kommentar: Prosjektet i planområdet er utviklet i tett dialog med Viuno, de ansatte og deres pårørende. Deres innspill har vært avgjørende for utformingen av planen. Prosjektet svarer opp konkrete behov og ønsker fra både virksomheten, de ansatte og*

*framtidige beboere, selv om disse ikke har avgitt formelt innspill i planprosessen. Dialogen og medvirkningen vil videreføres i byggesak, prosjektering og utførelse.*

Universell utforming: Planen vurderes å gi positive konsekvenser for universell utforming og tilgjengelighet, men ØFK mener prinsippet om universell utforming bør komme bedre fram i dokumentene og hjemles i reguleringsbestemmelsene. Kan det være at brukergruppen kan ha økt behov for ulike aspekter av universell utforming?

Forslagsstillers kommentar: *Det er ikke vurdert hensiktsmessig å fastsette krav ut over lov/forskriftskrav i reguleringsplanen. Universell utforming skal vektlegges i prosjektet, og høyere nivå enn minstekrav kan bli aktuelt, men avklaring rundt dette krever detaljprosjektering, og skjer i forbindelse med byggesak.*

Samferdsel: ØFK oppfatter at det planlegges for å utbedre/gjøre tiltak i krysset mellom Galtungveien og Nedre Tomtegate. Av planen framgår at Nedre Tomtegate reguleres med økt bredde, T-krysset skal tilpasses økt bredde på den kommunale veien med radius 9 m, Nedre Tomtegate skal ferdigstilles så langt nødvendig for aktuelle byggetrinn før brukstillatelse. Det antas at det henvises til bestemmelse 7.2 a). ØFK har ikke mottatt eller blitt forelagt teknisk plan for krysset og har derfor ikke tatt stilling til gjennomførbarhet iht Statens vegvesens normaler eller om det er avsatt tilstrekkelig areal.

*Forslagsstillers kommentar: Detaljerte tegninger er utarbeidet av fagkyndig veikonsulent ihht. gjeldende krav, og oversendt, framlagt for og drøftet med ØFK i møte. Det vurderes at avsatt areal i planen er tilstrekkelig, og planen sikrer at byggeplan skal framlegges og godkjennes av ØFK før gjennomføring, jf. bestemmelse 7.1 c).*

Frisikt: Krysset Galtungveien x Nedre Tomtegate er ikke forkjørsregulert, og frisiktsone må endres iht. dette. Det bør også påføres frisiktsoner der gang-/sykkelvei GS1-2 møter Nedre Tomtegate, samt ved avkjørsler i Nedre Tomtegate.

*Forslagsstillers kommentar: Frisikt mot sør i Galtungveien er endret iht. innspillet, jf. kommentar til Statens vegvesen. Frisiktsoner er også lagt inn ved GS1-2. Frisikt ved tilrettelagt kryssing over fylkesvei ivaretas i byggeplan. Det er presisert i bestemmelsene at frisikt i avkjørsler skal ivaretas etter gjeldende krav og dokumenteres i utomhusplan ved søknad om tiltak, når avkjørselens utforming er detaljert avklart.*

Byggegrensen mot fv. 1110 Galtungveien: Det er fastsatt 14 m byggegrense mot fylkesvei etter avklaringer med fylkeskommunen. Videre er det tatt inn unntaksbestemmelse om at parkering innenfor byggegrensen (bestemmelsesområde # 1) tillates under forutsetning av at bruken opphører dersom det blir behov for arealet til utvidelse av fylkesveganlegget. ØFK ønsker i utgangspunktet ikke slike bestemmelser, men vil akseptere løsningen basert på redegjørelsen i planbeskrivelsen kap. 6.2, som redegjør for at dersom plassene fjernes vil parkeringsdekning fortsatt være iht. kommuneplan, at det forventes at etterspørsel etter næringsparkering reduseres på sikt, og at det er tilgjengelig areal på nabotomt ved evt. behov.

*Forslagsstillers kommentar: Innspillet tas til orientering.*

Nyere tids kulturminner: ØFK viser til sitt varslingsinnspill om hensynssone kulturmiljø nord for planområdet, og ser at det er jobbet med å dempe spranget mellom gammel og ny bebyggelse. Det er viktig at det blir jobbet videre med en god estetisk tilpasning. ØFK har ingen ytterligere innspill til saken.

*Forslagsstillers kommentar: Innspillet tas til orientering. Bestemmelsene sikrer fokus på god estetisk tilpasning i prosjektet.*

Kulturminner – arkeologi: ØFK ber om at det tas inn fellesbestemmelse som minner om stanse- og meldeplikten i lov om kulturminner.

*Forslagsstillers kommentar: Fellesbestemmelse er tatt inn i henhold til innspillet.*

Konklusjon: ØFK mener at prosjektet er i tråd med overordnet plangrunnlag, og vurderes å være godt dokumentert og vurdert. Tiltaket vurderes samlet sett å gi flere positive enn negative virkninger for miljø og samfunn. ØFK ber om at deres merknader innarbeides i siste fase av planarbeidet.

*Forslagsstillers kommentar: Vi viser til kommentarer over og tar ØFKs konklusjon til orientering.*

## 9 AVSLUTTENDE KOMMENTAR

Planen legger opp til bebyggelse og anlegg i tråd med kommuneplanens arealdel og overordnede føringer. Innspill fra myndigheter, naboer og lokalsamfunn er vurdert og søkt imøtekommet ved utarbeiding av planforslaget. Planen vurderes å gi positive virkninger for både miljø og samfunn ved at den tilrettelegger for ettertraktede boliger, bebyggelse som harmonerer med sine omgivelser, forbedret overvannshåndtering, styrking av biologisk mangfold, sammenhengende grønnstruktur, forbedrede gang-/sykkelforbindelser samt at Viuno kan utvide sin virksomhet for arbeidstakere med behov for tilrettelegging.

## 10 VEDLEGG

1) Innspill mottatt ved varsel om oppstart i perioden 08.11.2022 – 08.12.2022
2) Geoteknisk datarapport, Multiconsult Norge AS, datert 08.12.2022
3) Geoteknisk notat, Multiconsult Norge AS, datert 09.01.2023
4) Støyfaglig utredning, Brekke & Strand Akustikk AS, datert 21.12.2022
5) Redegjørelse for overvann, Svendsen & co, rev. A datert 16.04.2024 6) Illustrasjonsplan, Griff Arkitektur AS, datert 05.12.2023

INGENIØRFIRMAET SVENDSEN & CO AS

Til: Fredrikstad kommune, Vann og avløp
Fra: Ingeniørfirmaet Svendsen & Co, ved Iselin Svendsen
Dato: 21.08.23
Revidering a: 16.04.24 (Beskrivelse av flomveier)

# Redegjørelse for overvann – Viuno, 0375 Fredrikstad (303/842, 303/1386)


## Sammendrag

Denne redegjørelsen beskriver dagens overvannssituasjon, konsekvenser av tiltaket, og en redegjøring av tiltak for å sikre at hensyn til overvann er ivaretatt.

Overflateavrenning før tiltak er beregnet til 69 l/s, etter utbygging er denne redusert til 14 l/s ved nedbør med gjentaksintervall på 25 år. **Overflateavrenningen reduseres med 79% fra dagens situasjon og beregnet volum som skal fordrøyes på tomten er ca. 137 m$^3$.** Det er tillagt et klimapåslag på 50%, i beregningene satt som klimafaktor 1,5.

Trinn 1: Takkvann slippes på terreng. Regnbed, vadi og permeabelt dekke gir overvannet mulighet til å infiltrere ned i grunnen og opprettholde den naturlige vannbalansen i området.

Trinn 2: Regnbed og vadi fordrøyer overvann fra tak og terreng.

Trinn 3: I en flomsituasjon vil vannet følge tomtens trygge flomveier.

Summen av disse tiltakene vurderes til å bedre overvannssituasjonen fra dagens situasjon, til tross for utbygging og tillagt klimapåslag i beregningene. Overvannet fra egen eiendom håndteres på egen eiendom. Det søkes ikke om påslipp av overvann til kommunalt ledningsnett. Ved ekstremnedbør vi overvannet følge eiendommens trygge flomveier.

## Generelt om tomten og dagens situasjon

Området er lokalisert i Fredrikstad kommune, og består av eiendommene med gårds- og bruksnummer 303/842 og 303/1386. Området har et totalt areal 6280,3 $m^2$.

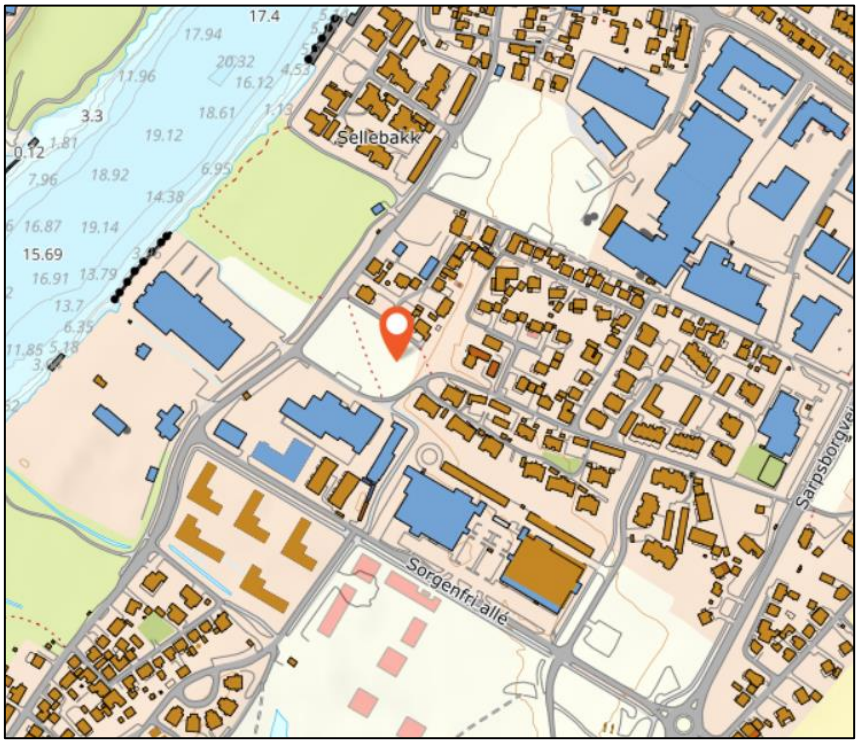



*Fig 1 – Områdets plassering.*




*Fig 2 – Områdets plassering.*

*Løsmassekart*

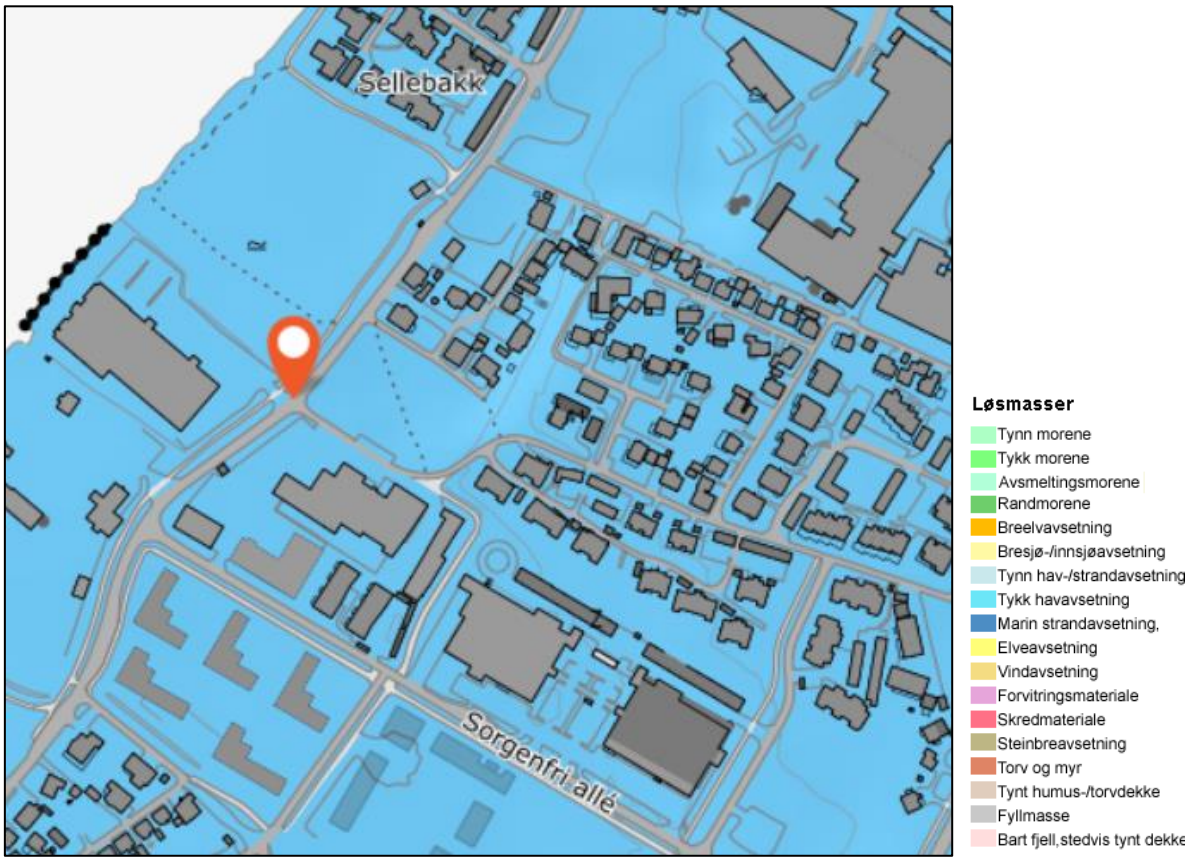



*Fig 3 – Løsmasseinndeling, NGU*

NGUs løsmassekart viser at grunnen består av hav- og fjordavsetning.

Dette er sammenhengende, finkornet marin avsetning med mektighet opp til mange ti-talls meter. Avsetningstypen kan også omfatteskredmasser fra kvikkleireskred, ofte angitt med tilleggssymbol.

Løsmassekartene gir kun en grov inndeling av typer løsmasser.

*Infiltrasjonskart*




*Fig 4 - Infiltrasjonsevne*

NGU sitt infiltrasjonskart viser at tomten er antatt uegnet for infiltrasjon, men erfaringsmessig er områder som dette delvis bearbeidet og planert med ulike fyllmasser. Dette gir ofte en bedre infiltrasjonskapasitet enn hva løsmassekartene viser. Slike forhold medfører at det kan benyttes overvannstiltak hvor infiltrasjon er en del av løsningen.

*Grunnvannsstand*

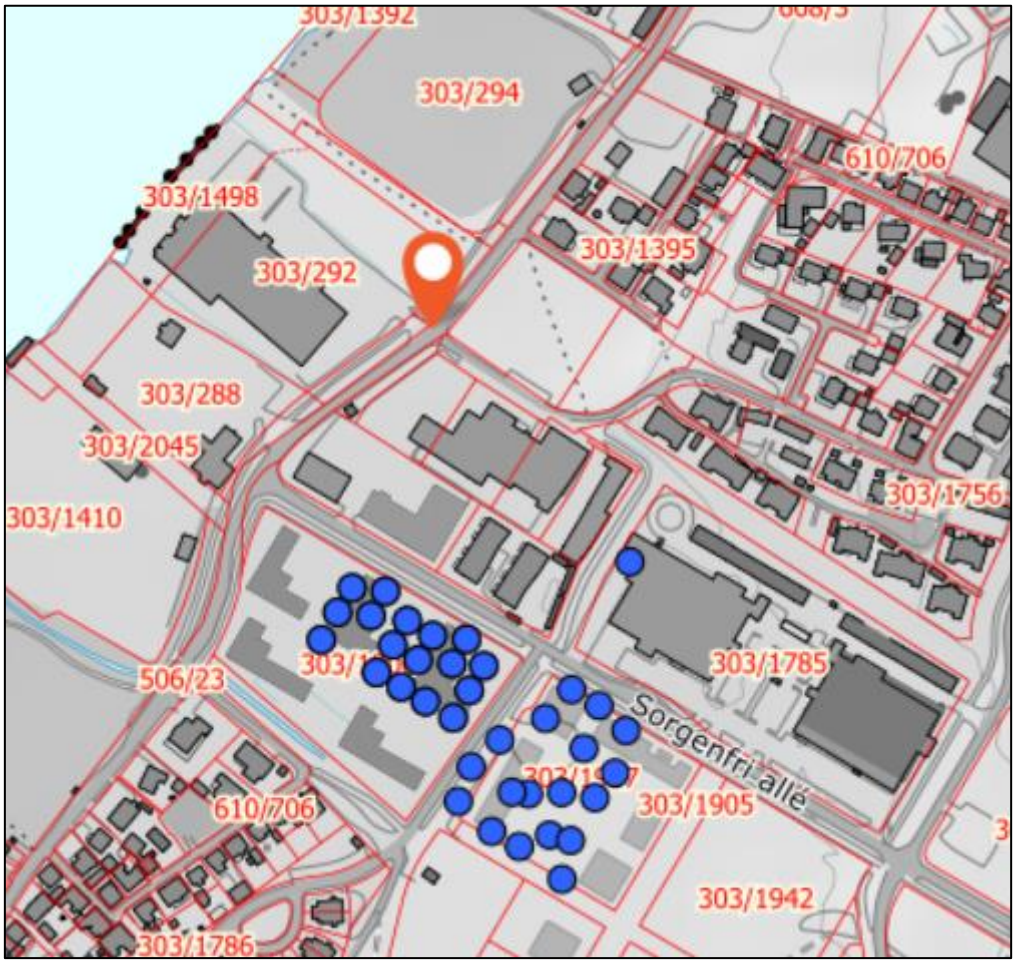



*Fig 5 – Utsnitt fra Granada - Avstand til nærmeste borehull med relevant informasjon.*

Det er ingen aktuelle brønnkort fra GRANADA grunnvannsregisteret, som gir relevant informasjon om stabil grunnvannsstand.

**Stabil grunnvannstand og infiltrasjonsevne på området bør kontrolleres ved oppstart, ved utgraving av byggegrop. Dersom det skulle avdekkes andre grunnforhold, må det gjøres nye vurderinger.*

*Flomveier*

Kartet (Fig 6) viser utsnitt fra ScalGo, der nærliggende flosoner er markert, dersom disse finnes. Det er gjort en simulering i ScalGo Live for område (Fig 7). Normal avrenning fra eiendommen mot tilstøtende eiendommer vil være marginal etter at LOD tiltak er etablert.

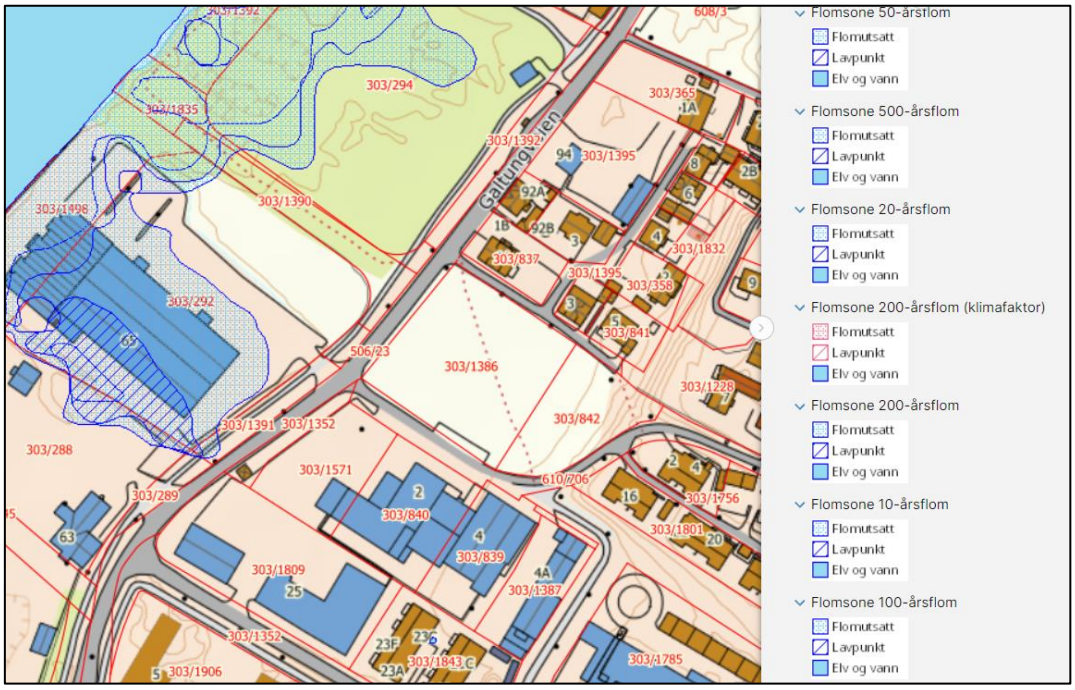



*Fig 6 - Dreneringslinjer*

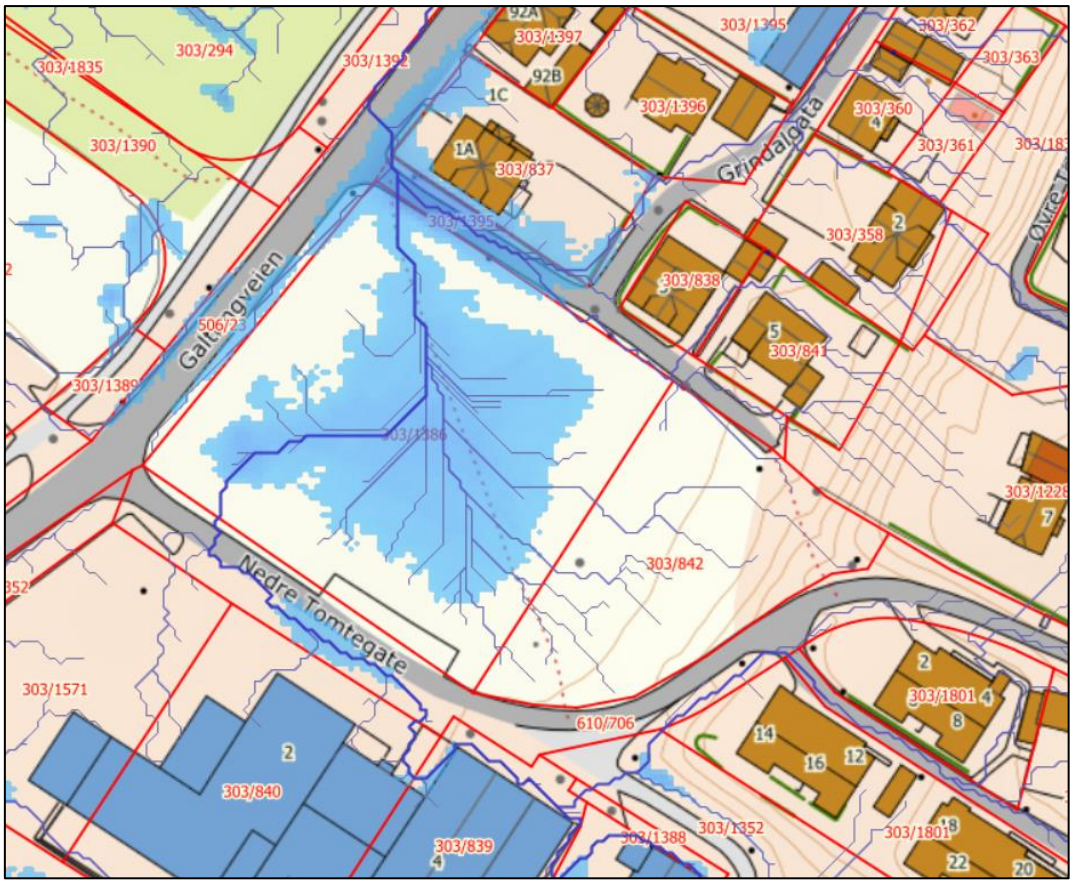



*Fig 7 – Avrenningslinjer fra simulering i ScalGo.*

*Eksist flomvei og nedslagsfelt*

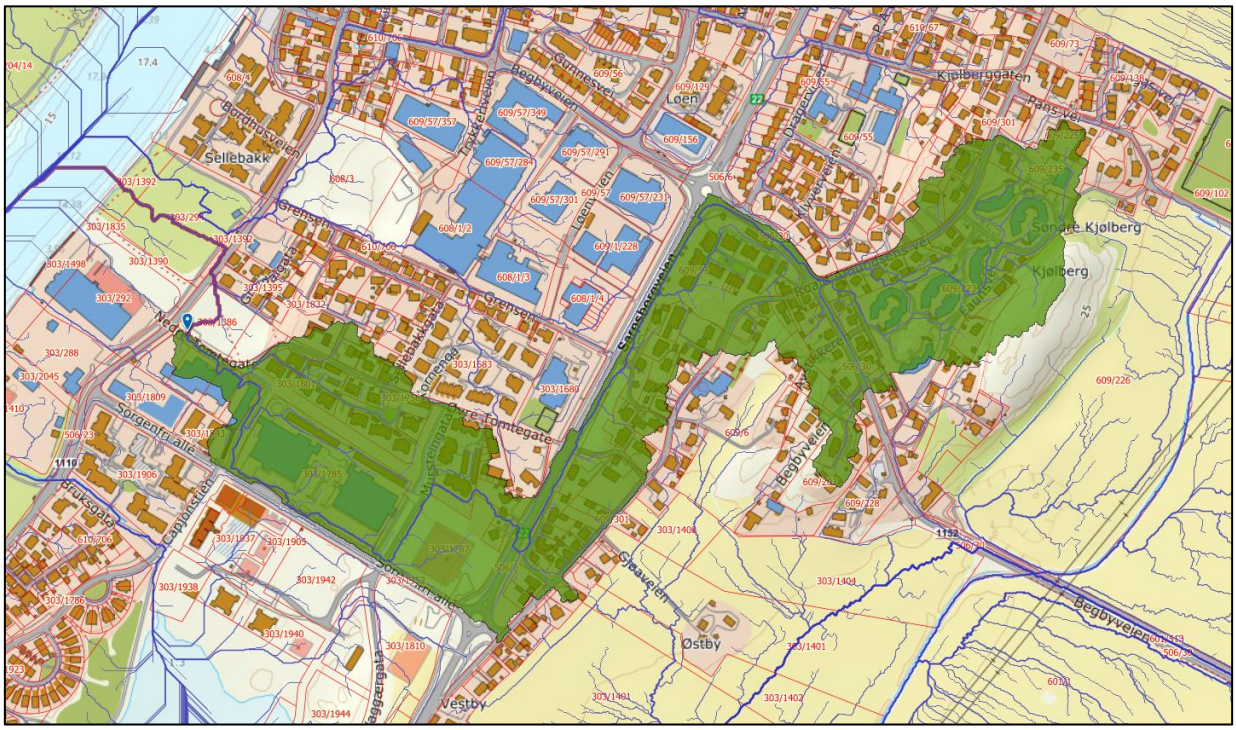



*Fig8 – Eksisterende nedslagsfelt og flomvei*

Eiendommen mottar overvann fra et nedslagsfelt på 0,19 km². Nedslagsfeltet består for det meste av bebygd areal.

Denne flomveien fra det eksisterende nedslagsfeltet skal ikke ledes inn på eiendommen, men føres rundt eiendommen i trygg flomvei og videre til eksisterende flomvei.

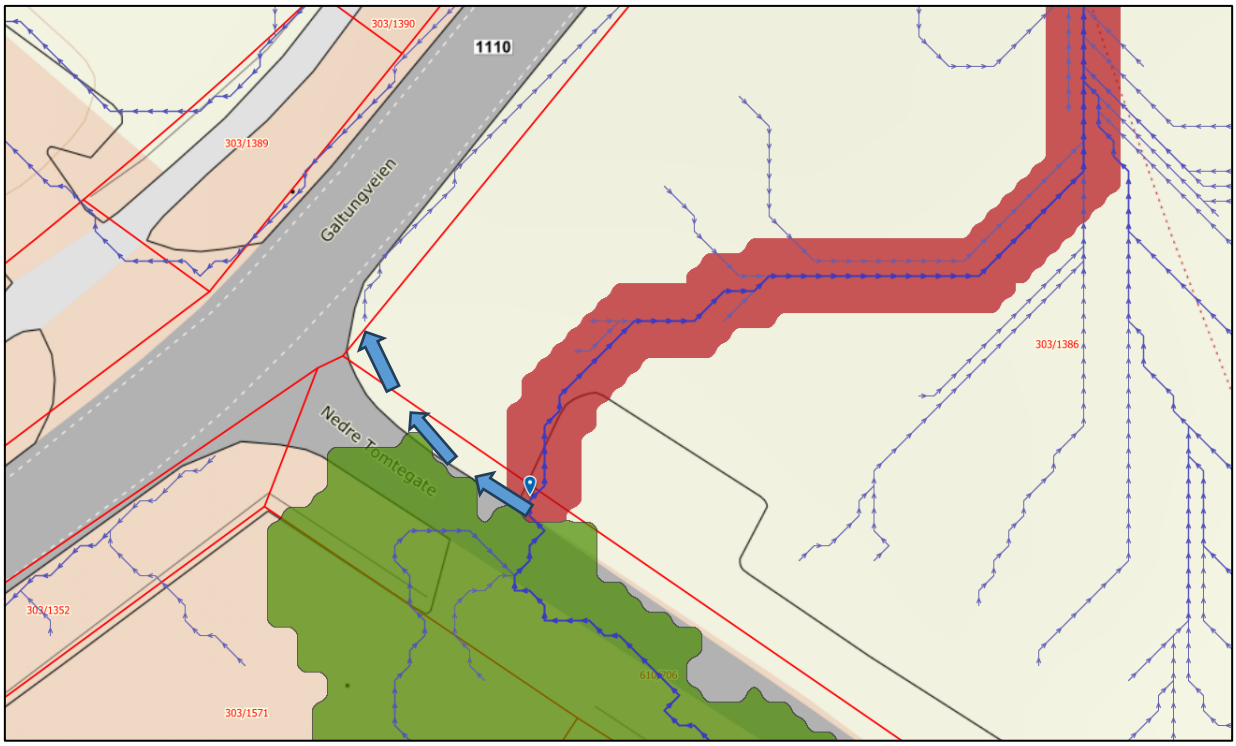



*Fig 9 – Eksisterende flomvei styres rundt eiendommen*

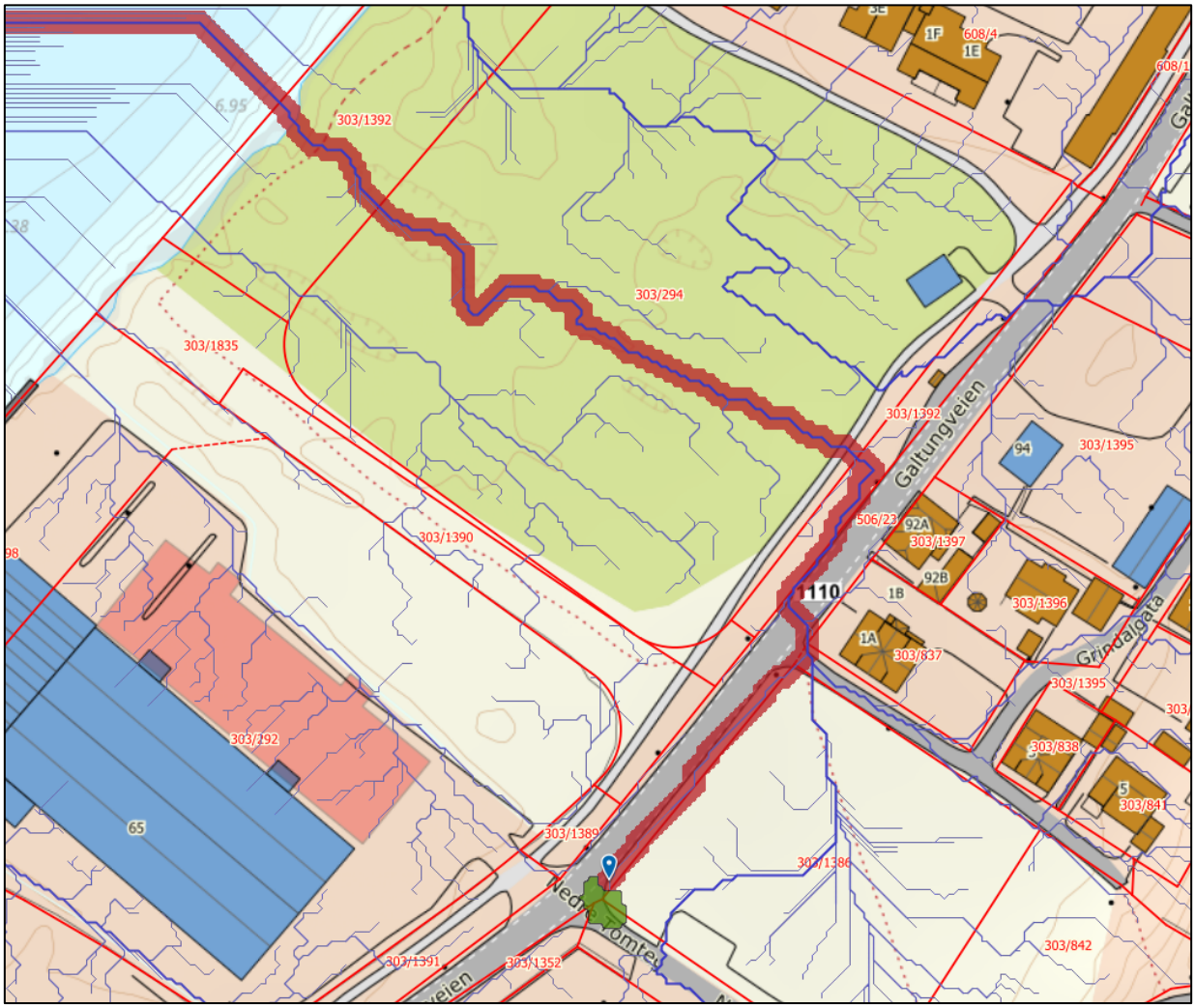



*Fig 10 – Flomvei frem til resipient*

## Forutsetninger for overvannshåndtering

Overvann er en samlebetegnelse på vann som renner på overflaten som følge av nedbør og smeltevann. Håndtering av overvann har lenge foregått ved å lede det vekk i rør og videre til enten resipient eller renseanlegg. I nyere tid ønskes lokal overvannshåndtering grunnet klimaendringer, for liten kapasitet i ledningsnettet, forringelse av ledningsnettet og større andeler med tette flater. Denne metoden tar i bruk løsninger som infiltrerer, fordrøyer og sikrer at overvannet transporteres vekk via sikre flomveier. En god måte å håndtere overvannet på ivaretar sikkerhet mot skade på miljø, helse og infrastruktur. (NOU2015/16)

### *Norsk vann sin tre-trinns strategi*

Norsk Vann sin 3-trinns strategi går ut på at nedbør fra mindre regnhendelser skal fanges opp og infiltreres i trinn 1, nedbør fra store regnhendelser skal fordøyes før det føres videre til avløpsanlegget i trinn 2 og nedbør fra ekstreme regnhendelser skal ledes sikkert vekk i trygge flomveier.

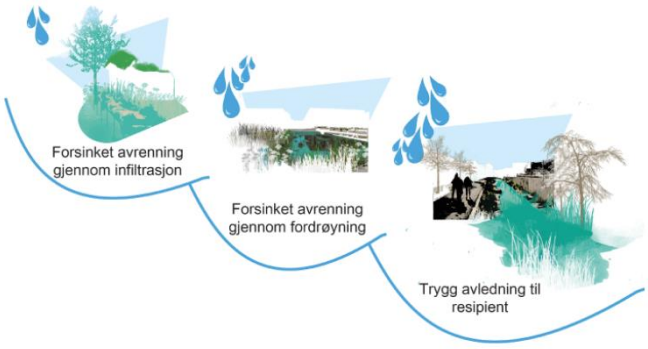



*Fig 11 – Norsk vanns tretrinnsmodell – (Illustrasjon – Regjeringen.no)*

### *Planbestemmelser og veiledere*

Gjeldene bestemmelser for området er «Fredrikstad kommune Teknisk drift Overvannsrammeplan»

#### *Fuktsikring av bygninger*

Terrenget må opparbeides med fall slik at alt overvann renner bort fra byggverk, det må tas hensyn til at tilbakefyllingsmassene vil sette seg over tid. Etter at massene har satt seg, skal minumumfall vekk fra byggverk være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra vegg.

Dersom forhold ikke gjør dette mulig, må det vurderes avskjærende drensgrøfter eller andre tilpasninger. Drenering av yttervegger sikres ved tilbakefylling med drenerende masser slik at overflatevann ikke blir stående mot veggen. (Byggforskserien blad 514.221)

## Overvannsberegninger og dimensjoneringsgrunnlag

Prinsippet for overvannsvurdering er at avrenningen fra tomten ikke skal endres som en følge av tiltaket og at det skal tillegges en sikkerhetsmargin i forhold til fremtidige klimaendringer på 50%, i beregningene satt som klimafaktor 1,5. I våre beregninger har vi beregnet avrenning før tiltak og etter tiltak. Det vil i de aller fleste tilfeller være en endring i avrenning, om ikke fra endring i andel tette flater, så fra tillegget gitt av klimafaktoren. Differansen i avrenning skal fordrøyes på egen tomt.

### *Overvannsmengder*

I etterfølgende overvannsberegninger er kun overflater innenfor tiltaksgrensen inkludert i beregningene. Returperioder og avrenningskoeffisienter for nedbør er basert på krav stilt i «Fredrikstad kommune Teknisk drift Overvannsrammeplan». IVF-kurve for Fredrikstad er benyttet.

For beregning av vannmengder er den rasjonale formelen benyttet:

$$Q = \varphi \times A \times I \times kf$$

*Q = vannmengde (l/s)*

*φ = avrenningskoeffisient*

*A = areal (ha)*

*I = nedbørintensitet (l/s×ha)*

*kf = klimafaktor, satt til 1,5*

**Nedbørdata**

Returperioder(år); Nedbørintensitet i liter pr. sekund pr. hektar(10 000m²) (l/s*ha)
3030 FREDRIKSTAD
Periode: 1970-2013
Antall sesonger: 30

| Nedbørintensitet [l/sha] | | Regnvarighet [min] | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 | 2 | 3 | 5 | 10 | 15 | 20 | 30 | 45 | 60 | 90 | 120 | 180 | 360 | 720 | 1440 |
| Gjentaksintervall [år] | 2 | 256 | 227,2 | 200,1 | 164,3 | 119,4 | 96,4 | 81,2 | 64 | 50,1 | 40,7 | 29,6 | 23,5 | 17,5 | 10,5 | 6,8 | 4,2 |
| | 5 | 327,5 | 288,3 | 253,6 | 211,2 | 158,9 | 131,4 | 111,6 | 87,8 | 70,5 | 57,3 | 41,2 | 30 | 22,3 | 13,3 | 8,1 | 5,1 |
| | 10 | 374,8 | 328,7 | 289,1 | 242,3 | 185 | 154,5 | 131,7 | 103,5 | 84 | 68,2 | 49 | 39 | 25,5 | 15,1 | 9 | 5,6 |
| | 20 | 420,2 | 367,5 | 323 | 272 | 210,1 | 176,7 | 151 | 118,6 | 97 | 78,7 | 56,3 | 41 | 28,5 | 16,8 | 9,8 | 6,1 |
| | 25 | 434,6 | 379,8 | 333,8 | 281,5 | 218 | 183,8 | 157,2 | 123,4 | 101,1 | 82,1 | 58,7 | 43 | 29,5 | 17,3 | 10 | 6,3 |
| | 50 | 479 | 417,7 | 367,1 | 310,6 | 242,5 | 205,5 | 176 | 138,2 | 113,8 | 92,3 | 65,9 | 50 | 34 | 19 | 10,8 | 6,8 |
| | 100 | 523 | 455,3 | 400 | 339,5 | 266,8 | 227 | 194,8 | 152,8 | 126,4 | 102,5 | 73,1 | 53 | 39 | 20,7 | 11,6 | 7,3 |
| | 200 | 567 | 492,8 | 433 | 368,3 | 291,1 | 248,5 | 213,5 | 167,4 | 139 | 112,7 | 80,3 | 68 | 44 | 22,4 | 12,4 | 7,8 |

*Fig 12 – Nedbørsdata benyttet.*

*Før utbygget situasjon*

**Nedbørfelt før tiltak**

| Overflate | Areal m2 | Avrenningskoef. | Redusert areal m2 |
|---|---|---|---|
| Tak | | 0,9 | 0 |
| Permeabelt | 0 | 0,5 | 0 |
| Eksist. overflate | 6280,3 | 0,6 | 3768 |
| Asfalt | | 0,9 | 0 |
| Totalt | 6280,3 | 0,60 | 3768 |

*Fig 13 – Sammensetning nedbørfelt.*

**Beregnet avrenning før tiltak - rasjonell metode**

| | |
|---|---|
| Areal: | 0,62803 ha |
| Avrenningsfaktor: | 0,60 |
| Konsentrasjonstid: | 15 min |

Beregning av maksimal avrenning ($Q_{maks}$) i liter/sekund — *Beregning uten bruk av klimafaktor*

Areal: 6280,3 $m^2$ | Avrenningsfaktor: 0,60 | Konsentrasjonstid: 15 min | Klimafaktor: 1,0

| Liter/sekund | | Regnvarighet (min) | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 | 2 | 3 | 5 | 10 | 15 | 20 | 30 | 45 | 60 | 90 | 120 | 180 | 360 | 720 | 1440 |
| Gjentaksintervall (år) | 2 | 6 | 11 | 15 | 21 | 30 | 36 | 31 | 24 | 19 | 15 | 11 | 9 | 7 | 4 | 3 | 2 |
| | 5 | 8 | 14 | 19 | 27 | 40 | 50 | 42 | 33 | 27 | 22 | 16 | 11 | 8 | 5 | 3 | 2 |
| | 10 | 9 | 17 | 22 | 30 | 46 | 58 | 50 | 39 | 32 | 26 | 18 | 15 | 10 | 6 | 3 | 2 |
| | 20 | 11 | 18 | 24 | 34 | 53 | 67 | 57 | 45 | 37 | 30 | 21 | 15 | 11 | 6 | 4 | 2 |
| | 25 | 11 | 19 | 25 | 35 | 55 | 69 | 59 | 46 | 38 | 31 | 22 | 16 | 11 | 7 | 4 | 2 |
| | 50 | 12 | 21 | 28 | 39 | 61 | 77 | 66 | 52 | 43 | 35 | 25 | 19 | 13 | 7 | 4 | 3 |
| | 100 | 13 | 23 | 30 | 43 | 67 | 86 | 73 | 58 | 48 | 39 | 28 | 20 | 15 | 8 | 4 | 3 |
| | 200 | 14 | 25 | 33 | 46 | 73 | 94 | 80 | 63 | 52 | 42 | 30 | 26 | 17 | 8 | 5 | 3 |

*Fig 14 – Avrenningsberegninger før utbygging uten klimafaktor.*

Eksisterende overflateavrenning er beregnet til 69 l/s ved nedbør med 25 års gjentaksintervall og 15 minutters konsentrasjonstid.

*Utbygget situasjon*

Utomhusplan gir oss disse arealene:

**Nedbørfelt etter tiltak**

| Overflate | Areal m2 | Avrenningskoef. | Redusert areal m2 |
|---|---|---|---|
| Tak | 1643 | 0,9 | 1478,7 |
| Tak sedum | | 0,3 | 0,0 |
| Tak annet | | 0,9 | 0 |
| Tett | 919 | 0,8 | 735 |
| Grønt | 3289,3 | 0,6 | 1974 |
| Permeabelt | 429 | 0,6 | 257 |
| Totalt | 6280,3 | 0,71 | 4445 |

*Fig 15 – Sammensetning nedbørfelt.*

**Beregnet avrenning etter tiltak - rasjonell metode**

| | |
|---|---|
| Areal: | 0,62803 ha |
| Avrenningsfaktor: | 0,71 |
| Konsentrasjonstid: | 15 min |
| Klimafaktor: | 1,5 |

Beregning av maksimal avrenning ($Q_{maks}$) i liter/sekund — ***Beregning uten bruk av klimafaktor***

Areal: 6280,3 $m^2$ | Avrenningsfaktor: 0,71 | Konsentrasjonstid: 15 min | Klimafaktor: 1,0

| Liter/sekund | Regnvarighet (min) | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gjentaksintervall (år) | 1 | 2 | 3 | 5 | 10 | 15 | 20 | 30 | 45 | 60 | 90 | 120 | 180 | 360 | 720 | 1440 |
| 2 | 8 | 13 | 18 | 24 | 35 | 43 | 36 | 28 | 22 | 18 | 13 | 10 | 8 | 5 | 3 | 2 |
| 5 | 10 | 17 | 23 | 31 | 47 | 58 | 50 | 39 | 31 | 25 | 18 | 13 | 10 | 6 | 4 | 2 |
| 10 | 11 | 19 | 26 | 36 | 55 | 69 | 59 | 46 | 37 | 30 | 22 | 17 | 11 | 7 | 4 | 2 |
| 20 | 12 | 22 | 29 | 40 | 62 | 79 | 67 | 53 | 43 | 35 | 25 | 18 | 13 | 7 | 4 | 3 |
| 25 | 13 | 23 | 30 | 42 | 65 | 82 | 70 | 55 | 45 | 36 | 26 | 19 | 13 | 8 | 4 | 3 |
| 50 | 14 | 25 | 33 | 46 | 72 | 91 | 78 | 61 | 51 | 41 | 29 | 22 | 15 | 8 | 5 | 3 |
| 100 | 15 | 27 | 36 | 50 | 79 | 101 | 87 | 68 | 56 | 46 | 32 | 24 | 17 | 9 | 5 | 3 |
| 200 | 17 | 29 | 38 | 55 | 86 | 110 | 95 | 74 | 62 | 50 | 36 | 30 | 20 | 10 | 6 | 3 |

Beregning av maksimal avrenning ($Q_{maks}$) i liter/sekund — ***Beregning med bruk av klimafaktor***

Areal: 6280,3 $m^2$ | Avrenningsfaktor: 0,71 | Konsentrasjonstid: 15 min | Klimafaktor: 1,5

| Liter/sekund | Regnvarighet (min) | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gjentaksintervall (år) | 1 | 2 | 3 | 5 | 10 | 15 | 20 | 30 | 45 | 60 | 90 | 120 | 180 | 360 | 720 | 1440 |
| 2 | 11 | 20 | 27 | 37 | 53 | 64 | 54 | 43 | 33 | 27 | 20 | 16 | 12 | 7 | 5 | 3 |
| 5 | 15 | 26 | 34 | 47 | 71 | 88 | 74 | 59 | 47 | 38 | 27 | 20 | 15 | 9 | 5 | 3 |
| 10 | 17 | 29 | 39 | 54 | 82 | 103 | 88 | 69 | 56 | 45 | 33 | 26 | 17 | 10 | 6 | 4 |
| 20 | 19 | 33 | 43 | 60 | 93 | 118 | 101 | 79 | 65 | 52 | 38 | 27 | 19 | 11 | 7 | 4 |
| 25 | 19 | 34 | 45 | 63 | 97 | 123 | 105 | 82 | 67 | 55 | 39 | 29 | 20 | 12 | 7 | 4 |
| 50 | 21 | 37 | 49 | 69 | 108 | 137 | 117 | 92 | 76 | 62 | 44 | 33 | 23 | 13 | 7 | 5 |
| 100 | 23 | 40 | 53 | 75 | 119 | 151 | 130 | 102 | 84 | 68 | 49 | 35 | 26 | 14 | 8 | 5 |
| 200 | 25 | 44 | 58 | 82 | 129 | 166 | 142 | 112 | 93 | 75 | 54 | 45 | 29 | 15 | 8 | 5 |

*Fig 16 – Avrenningsberegninger etter utbygging, med og uten klimafaktor.*

*Overvannskonsept*

**Avrenningsberegning med fast prosjektert fordrøyningsvolum.**

**Brukes i tilfeller der avrenning etter tiltak skal være lik avrenning før tiltak.**

| | | |
|---|---|---|
| Areal | 6280,3 | m² |
| Avrenningsfaktor | 0,71 | |
| Beregnet redusert areal | 4445 | m² |
| Gjentaksintervall/returperio | 25 | år |
| Klimafaktor | 1,5 | |
| Tilført fra andre tilstøtende | 0 | l/s |
| Prosjektert fordrøyningsvo | 137 | m³ |
| Videreført til offentlig nett | 0 | l/s |
| Prosjektert areal for infiltra | 330 | m² |
| Konsentrasjonstid | 15 | min |

| | | |
|---|---|---|
| Avrenning før tilt | 69,3 | l/s (ved dimensjonerende tilrenningstid før tiltak) |
| Avrenning etter t | 14,4 | l/s |
| Endring i avrenni | -79 % | |

Beregning av avrenning

Areal (m²) 6280,3 Avrenningskoeffis 0,71

Gjentaksinte 25 Klimafaktor: 1,5

| Nedbørsdata | | | Volumer inn til feltet | | | Volumer ut fra feltet | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Regnvarighet (min) | Nedbørintensitet (l/s*ha) | Nedbørintensitet med klimafaktor (l/s*ha) | Nedbør inn (m³) | Tilført fra tilstøtende felt (m³) | Totalt volum inn på felt (m³) | Infiltrasjonskapasitet for prosjektert infiltrasjonsareal(l/s) | Volum infiltrert for regnvarighet (m³) | Volum videreført til offentlig nett/resipient (m³) | Samlet volum ut fra feltet (m³) | Prosjektert fordrøynings-volum (m³) | Volumdifferanse: Vol.inn-(Vol.ut+Vol.fordr) (m³) | Avrenning før tiltak (l/s) | Avrenning etter fordrøyning (l/s) |
| 1 | 435 | 652 | 17 | 0 | 17 | 15 | 1 | 0 | 1 | 137 | 0 | 11 | 0 |
| 2 | 380 | 570 | 30 | 0 | 30 | 14 | 2 | 0 | 2 | 137 | 0 | 19 | 0 |
| 3 | 334 | 501 | 40 | 0 | 40 | 13 | 2 | 0 | 2 | 137 | 0 | 25 | 0 |
| 5 | 282 | 422 | 56 | 0 | 56 | 11 | 3 | 0 | 3 | 137 | 0 | 35 | 0 |
| 10 | 218 | 327 | 87 | 0 | 87 | 7 | 4 | 0 | 4 | 137 | 0 | 55 | 0 |
| 15 | 184 | 276 | 110 | 0 | 110 | 5 | 5 | 0 | 5 | 137 | 0 | 69 | 0 |
| 20 | 157 | 236 | 126 | 0 | 126 | 4 | 5 | 0 | 5 | 137 | 0 | 59 | 0 |
| 30 | 123 | 185 | 148 | 0 | 148 | 3 | 5 | 0 | 5 | 137 | 6 | 46 | 3 |
| 45 | 101 | 152 | 182 | 0 | 182 | 2 | 6 | 0 | 6 | 137 | 39 | 38 | 14 |
| 60 | 82 | 123 | 197 | 0 | 197 | 2 | 8 | 0 | 8 | 137 | 52 | 31 | 14 |
| 90 | 59 | 88 | 211 | 0 | 211 | 2 | 12 | 0 | 12 | 137 | 62 | 22 | 12 |
| 120 | 43 | 65 | 206 | 0 | 206 | 2 | 16 | 0 | 16 | 137 | 54 | 16 | 7 |
| 180 | 30 | 44 | 212 | 0 | 212 | 2 | 24 | 0 | 24 | 137 | 52 | 11 | 5 |
| 360 | 17 | 26 | 249 | 0 | 249 | 2 | 48 | 0 | 48 | 137 | 65 | 7 | 3 |
| 720 | 10 | 15 | 288 | 0 | 288 | 2 | 95 | 0 | 95 | 137 | 56 | 4 | 1 |
| 1440 | 6 | 9 | 363 | 0 | 363 | 2 | 190 | 0 | 190 | 137 | 36 | 2 | 0 |

*Fig 17 – Beregning av fordrøyningsvolum, basert på regnenvelopmetoden.*

| **Forsenkninger/flomveier** | |
|---|---|
| Lengde på vadi (L) | 105,0 m |
| Stigning % | 2,0 |
| Avtrapping (d) | 0,2 m |
| Lengde - vadi deler | 10,0 m |
| Helning - 1:z (z) | 3,0 |
| Bunnbredde (b) | 0,8 m |
| Bredde topp | 2 m |
| Antall deler | 10,5 |
| Filtersjikt | 0,3 m |
| Dreneringslag | 0,5 m |
| Porevolum | 30,0 % |
| Volum vadi-vannfase (pr del) | 1,2 m3 |
| Volum vadi-vannfase | 12,6 m3 |
| | |
| Volum grunn | 20,2 m3 |
| Infiltrasjonsareal | 210,0 m2 |
| **Volum vadi-totalt** | **32,8 m3** |

| **Regnbed-1** | |
|---|---|
| Areal (samlet) | 120 m2 |
| Nivå (dybde) | 0,5 m |
| Filtersjikt | 0,4 m |
| Dreneringslag | 0,7 m |
| Porevolum | 30 % |
| Infiltrasjonsareal | 120 m2 |
| **Volum** | **104 m3** |

| | |
|---|---|
| **Samlet infiltrasjonsarea** | **330 m2** |
| **Totalt volum fordrøynin** | **137,2 m3** |

*Fig 18 – Volumberegninger for regnbed etter VA-miljøblad nr. 106.*

Oppsummering og overvannsløsning

| Eksisterende overflateavrenning | Ny overflateavrenning etter utbygging | Fordrøyningsløsning |
|---|---|---|
| 69 l/s | 14 l/s ved nedbør med gjentaksintervall på 25 år (redusert med 79 %) | Flomveier/vadi: 33 $m^3$<br>Regnbed: 104 $m^3$ |

*Vurdering av tomten*
Utbyggingen fører til en endring av forhold mellom tette og permeable flater som tomten hadde før utbygging. Det er kravet til en utvidet overvannshåndtering og klimafaktor som gir et behov for fordrøyningsvolum

*Kriterier*
Rammer for utforming av overvannstiltak – volum som skal fordrøyes på tomten er ca. 137 $m^3$. Dette fremkommer av beregningene i Fig 14. Det er tillagt et klimapåslag på 50%, i beregningene satt som klimafaktor 1,5.

*Vurdering av fordrøyningsløsning*
Området har et fallforhold som gjør det mulig å etablere naturlige overvannsløsninger uten at dette kommer i konflikt med håndteringen av overvannet og kontakt med bygningsvolumet. Det er derfor valgt vadier og regnbed.

Beregninger for de ulike volumer er gitt i Fig 15.

For å oppfylle tre-trinns strategien basert på Norsk vanns rapport 2008/162, løses dette på følgende måte:

Trinn 1 (*kommunens krav - «Fang opp og infiltrer alle regn < 10 mm»*):

Alt takvann slippes på terreng. Regnbed, vadi og permeabelt/grønt dekke gir overvannet mulighet til å infiltrere ned i grunnen og opprettholde grunnvannstanden i området.

Trinn 2 (kommunens krav - «Forsink og fordrøy regn med 5 års gjentaksintervall»:

Regnbed og vadi/flomvei(angitt plassering og areal vist på Fig 20 og 21) fordrøyer overvann fra tak og terreng.

Regnbed og vadi må dreneres ellers risikerer man å få betongfrost om vinteren.

Trinn 3 (*kommunens krav – «Sikre trygge flomveier for regn med 100 års gjentaksintervall»*):

I en flomsituasjon vil vannet følge tomtens trygge flomveier som vist på Fig 21. Terrenget må opparbeides slik at overvannet blir transportert slik det er vist på Fig 20.

Den teoretiske avrenningen ved flom før utbygging er 110 l/s ved nedbørshendelser med gjentaksintervall på 200 år. Etter utbygging og med klimafaktor er denne beregnet til 40 l/s, flomavrenningen ved 200 års regn reduseres med 64%.

Avrenningsberegning med fast prosjektert fordrøyningsvolum.

**Brukes i tilfeller der avrenning etter tiltak skal være lik avrenning før tiltak.**

| | | |
|---|---|---|
| Areal | 6280,3 | m² |
| Avrenningsfaktor | 0,71 | |
| Beregnet redusert areal | 4445 | m² |
| Gjentaksintervall/returperic | 200 | år |
| Klimafaktor | 1,5 | |
| Tilført fra andre tilstøtende | 0 | l/s |
| Prosjektert fordrøyningsvo | 137 | m³ |
| Videreført til offentlig nett | 0 | l/s |
| Prosjektert areal for infiltra | 330 | m² |
| Konsentrasjonstid | 15 | min |

| | | |
|---|---|---|
| Avrenning før till | 110,5 | l/s (ved dimensjonerende tilrenningstid før tiltak) |
| Avrenning etter t | 39,6 | l/s |
| Endring i avrenni | -64 % | |

Beregning av avrenning

Areal (m²) 6280,3 Avrenningskoeffis 0,71

Gjentaksinte 200 Klimafaktor: 1,5

| Nedbørsdata | | | Volumer inn til feltet | | | Volumer ut fra feltet | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Regnvarighet (min) | Nedbørintensitet (l/s*ha) | Nedbørintensitet med klimafaktor (l/s*ha) | Nedbør inn (m³) | Tilført fra tilstøtende felt (m³) | Totalt volum inn på felt (m³) | Infiltrasjonskapasitet for prosjektert infiltrasjonsareal(l/s) | Volum infiltrert for regnvarighet (m³) | Volum videreført til offentlig nett/resipient (m³) | Samlet volum ut fra feltet (m³) | Prosjektert fordrøynings-volum (m³) | Volumdifferanse: Vol.inn-(Vol.ut+Vol.fordr) (m³) | Avrenning før tiltak (l/s) | Avrenning etter fordrøyning (l/s) |
| 1 | 567 | 851 | 23 | 0 | 23 | 15 | 1 | 0 | 1 | 137 | 0 | 14 | 0 |
| 2 | 493 | 739 | 39 | 0 | 39 | 14 | 2 | 0 | 2 | 137 | 0 | 25 | 0 |
| 3 | 433 | 650 | 52 | 0 | 52 | 13 | 2 | 0 | 2 | 137 | 0 | 33 | 0 |
| 5 | 368 | 552 | 74 | 0 | 74 | 11 | 3 | 0 | 3 | 137 | 0 | 46 | 0 |
| 10 | 291 | 437 | 116 | 0 | 116 | 7 | 4 | 0 | 4 | 137 | 0 | 73 | 0 |
| 15 | 249 | 373 | 149 | 0 | 149 | 5 | 5 | 0 | 5 | 137 | 7 | 94 | 8 |
| 20 | 214 | 320 | 171 | 0 | 171 | 4 | 5 | 0 | 5 | 137 | 29 | 80 | 24 |
| 30 | 167 | 251 | 201 | 0 | 201 | 3 | 5 | 0 | 5 | 137 | 59 | 63 | 33 |
| 45 | 139 | 209 | 250 | 0 | 250 | 2 | 6 | 0 | 6 | 137 | 107 | 52 | 40 |
| 60 | 113 | 169 | 271 | 0 | 271 | 2 | 8 | 0 | 8 | 137 | 125 | 42 | 35 |
| 90 | 80 | 120 | 289 | 0 | 289 | 2 | 12 | 0 | 12 | 137 | 140 | 30 | 26 |
| 120 | 68 | 102 | 326 | 0 | 326 | 2 | 16 | 0 | 16 | 137 | 174 | 26 | 24 |
| 180 | 44 | 66 | 317 | 0 | 317 | 2 | 24 | 0 | 24 | 137 | 156 | 17 | 14 |
| 360 | 22 | 34 | 323 | 0 | 323 | 2 | 48 | 0 | 48 | 137 | 138 | 8 | 6 |
| 720 | 12 | 19 | 357 | 0 | 357 | 2 | 95 | 0 | 95 | 137 | 125 | 5 | 3 |
| 1440 | 8 | 12 | 449 | 0 | 449 | 2 | 190 | 0 | 190 | 137 | 122 | 3 | 1 |

*Fig 19 – Avrenning ved flom*

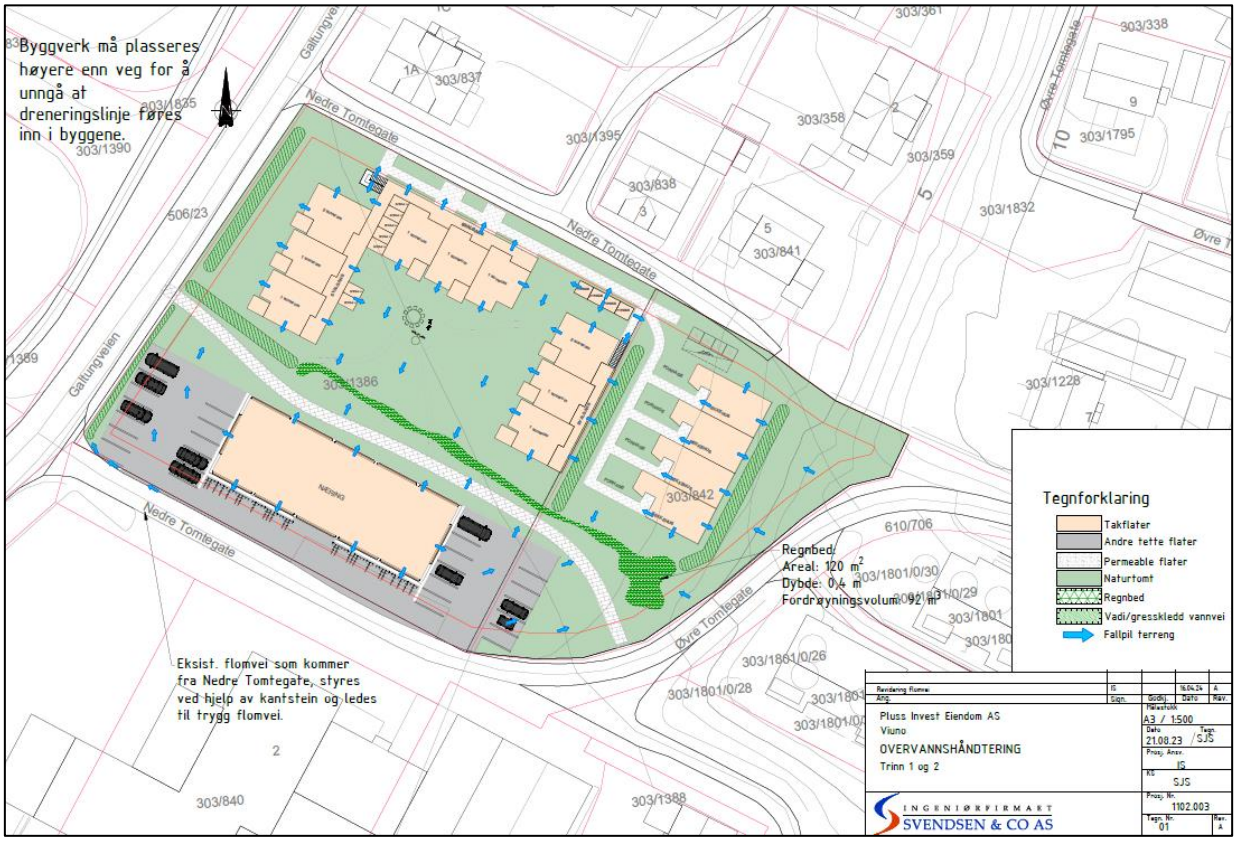



*Fig 20 – Fallretninger for overvann angitt med piler*

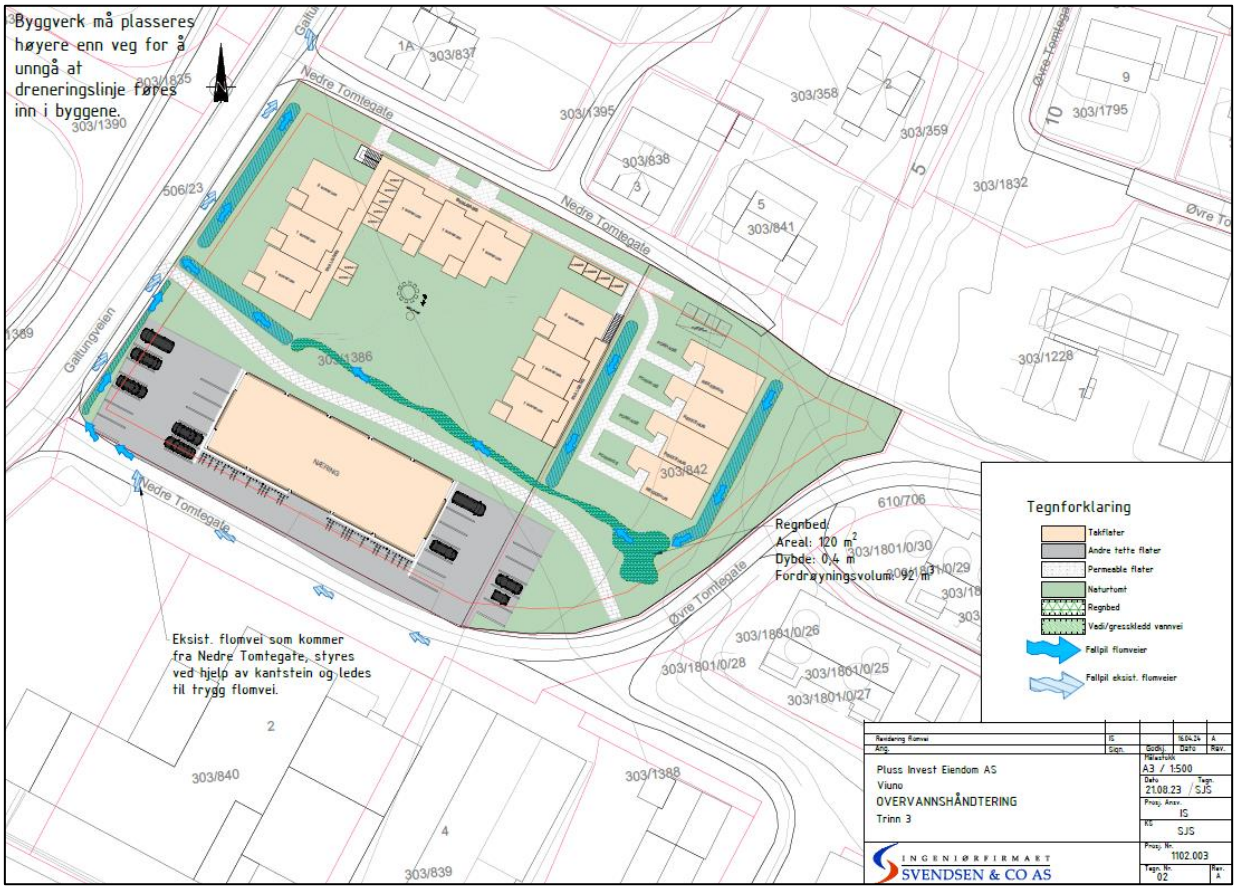



*Fig 21 – Fallretning for overvann som flomveier*

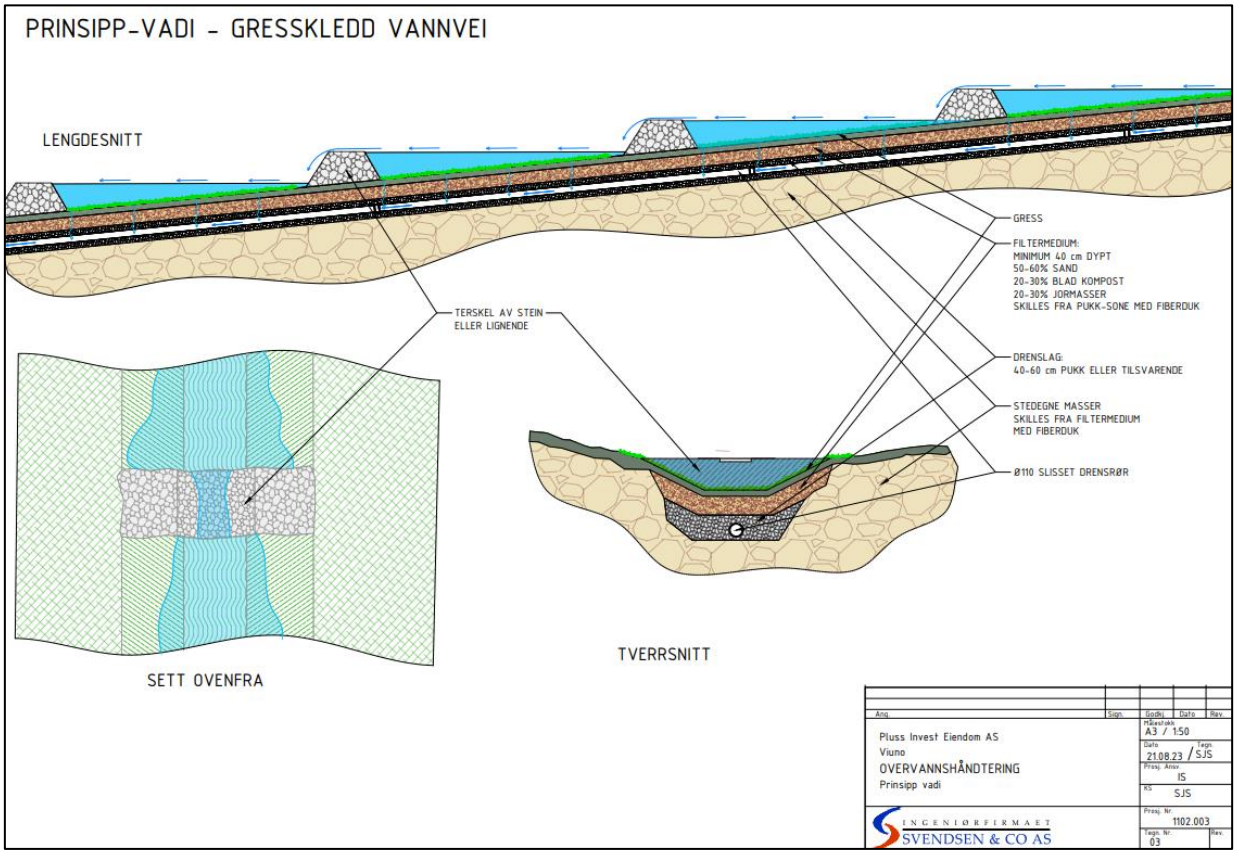



*Fig 22 - Prinsipp for oppbygging av vadi*

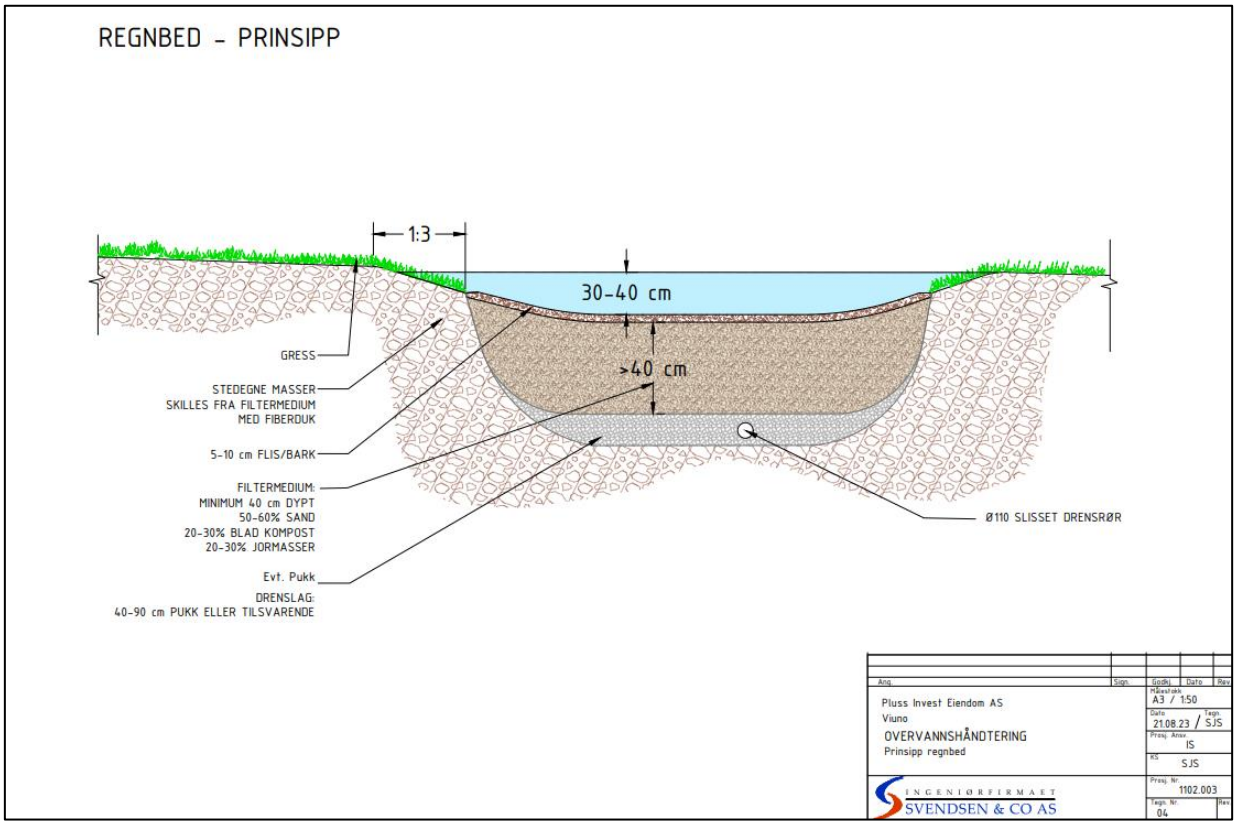



*Fig 23 - Prinsipp for oppbygging av regnbed*

BREKKE STRAND

# RAPPORT

## Viuno tunet

### Utendørs støyutredning

Kunde: Pluss Invest Eiendom AS v/ Haakon Olsen


## Sammendrag:

Det er gjort beregning av utendørs støy fra veitrafikk til reguleringsplan for boligprosjekt Viuno tunet på Selby i Fredrikstad. Konklusjonen er som følger:

- Nye planlagte boliger vil få støynivå på uteareales som tilfredsstiller grenseverdi i retningslinje T-1442/2021, $L_{den}$ = 55 dB.
- Støynivået ved fasader til boliger tilfredsstiller i stor grad anbefalte grenseverdier i retningslinje T-1442/2021.
- Boligbygget nærmest Galtungveien får støynivå over grenseverdier ved fasade mot vei. Det anbefales å planlegge slik at oppholdsrom og soverom ligger mot stille side.
- Planforslaget vil oppfylle kvalitetskriteriene for støy, med stille side og skjermet uteareal.



| | |
|---|---|
| Oppdragsnr: | 64030-00 |
| Rapportnr: | AKU-01 |
| Revisjon: | 0 |
| Revisjonsdato: | 21. desember 2022 |
| Oppdragsansvarlig: | Maja Sofie Stava |
| Utarbeidet av: | Maja Sofie Stava |
| Kontrollert av: | Atle Stensland |

| Rev. Nr: | Utarbeidet Navn: | Dato (Egenkontroll) | Kontrollert Navn | Dato | Kommentar |
|---|---|---|---|---|---|
| 0 | MSS | 21.12.2022 | AS | 21.12.2022 | Dokument opprettet |

IT arkiv: AKU01 221221 R Vinou Fredrikstad, utendørs støyutredning

# Innhold:

1 Bakgrunn ..... 3
2 Situasjonsbeskrivelse ..... 3
3 Myndighetskrav ..... 4
3.1 Retningslinje T-1442/2021 ..... 4
3.2 Grenseverdier ..... 4
3.2.1 Kvalitetskriterier ..... 4
4 Resultat av støyberegninger ..... 5
4.1 Støynivå på utendørs oppholdsareal ..... 5
4.2 Støynivå ved fasade ..... 6
5 Oppsummering ..... 8
Vedlegg A - Utdrag fra retningslinje T-1442/2021 ..... 9
Vedlegg B - Beregningsmetode ..... 11
Vedlegg C: Beregningsresultat, Ekvivalent støynivå $L_{den}$ ..... 13
Vedlegg D: L5AF ..... 14

# 1 Bakgrunn

Brekke & Strand Akustikk AS har på oppdrag fra Pluss Invest Eiendom AS gjort en utendørs støyutredning for støy fra veitrafikk for et nytt boligprosjekt på Selby i Fredrikstad i forbindelse med detaljregulering. Det er planlagt å bygge fem boligbygg over to etasjer samt et næringsbygg på tomten.

# 2 Situasjonsbeskrivelse

Tomten ligger langs Galtungveien, og ligger i gul støysone. Den er utsatt fra støy fra veitrafikk fra Galtungveien. Se figur under for situasjonsplan




**Figur 1 – Situasjonsplan over planområdet.**

# 3 Myndighetskrav

## 3.1 Retningslinje T-1442/2021

*Klima- og Miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T- 1442/2021*[1] legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av byggesaker etter Plan- og bygningsloven. Retningslinjen er veiledende og krav til støytiltak gjøres juridisk bindende gjennom planvedtak.

## 3.2 Grenseverdier

For å tilfredsstille retningslinjens anbefalte krav til støy på utendørs oppholdsareal og utenfor vinduer for bolig må grenseverdier i tabell 1 oppfylles.

**Tabell 1 – Grenseverdier for støy, på utendørs oppholdsarealer og utenfor vinduer, innfallende lydtrykknivå. (utklipp fra tabell 2 i T1442/2021)**

| **Støykilde** | **Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal** | **Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23-07** |
|---|---|---|
| Vei | $L_{den} \leq 55$ dB | $L_{5AF} \leq 70$ dB |

### 3.2.1 Kvalitetskriterier

I retningslinje T-1442/2021 er følgende tre kvalitetskriterier definert for støyfølsom bebyggelse:

- Tilfredsstillende støynivå innendørs
- Tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå
- Stille side

[1] Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)

# 4 Resultat av støyberegninger

Beskrivelse av beregningsmetode og beregningsforutsetninger er vist i vedlegg.

## 4.1 Støynivå på utendørs oppholdsareal

Det er beregnet støy på uteoppholdsareal fra veitrafikk. Beregningen er gjort i 1,5 meters høyde, se Figur 2. Støyberegningen viser at arealet nærmest veien ligger i gul sone. Utearealene til planlagt boligbebyggelse ligger i hvit sone og vil få støynivå under grenseverdi for uteareal, $L_{den}$ = 55 dB.



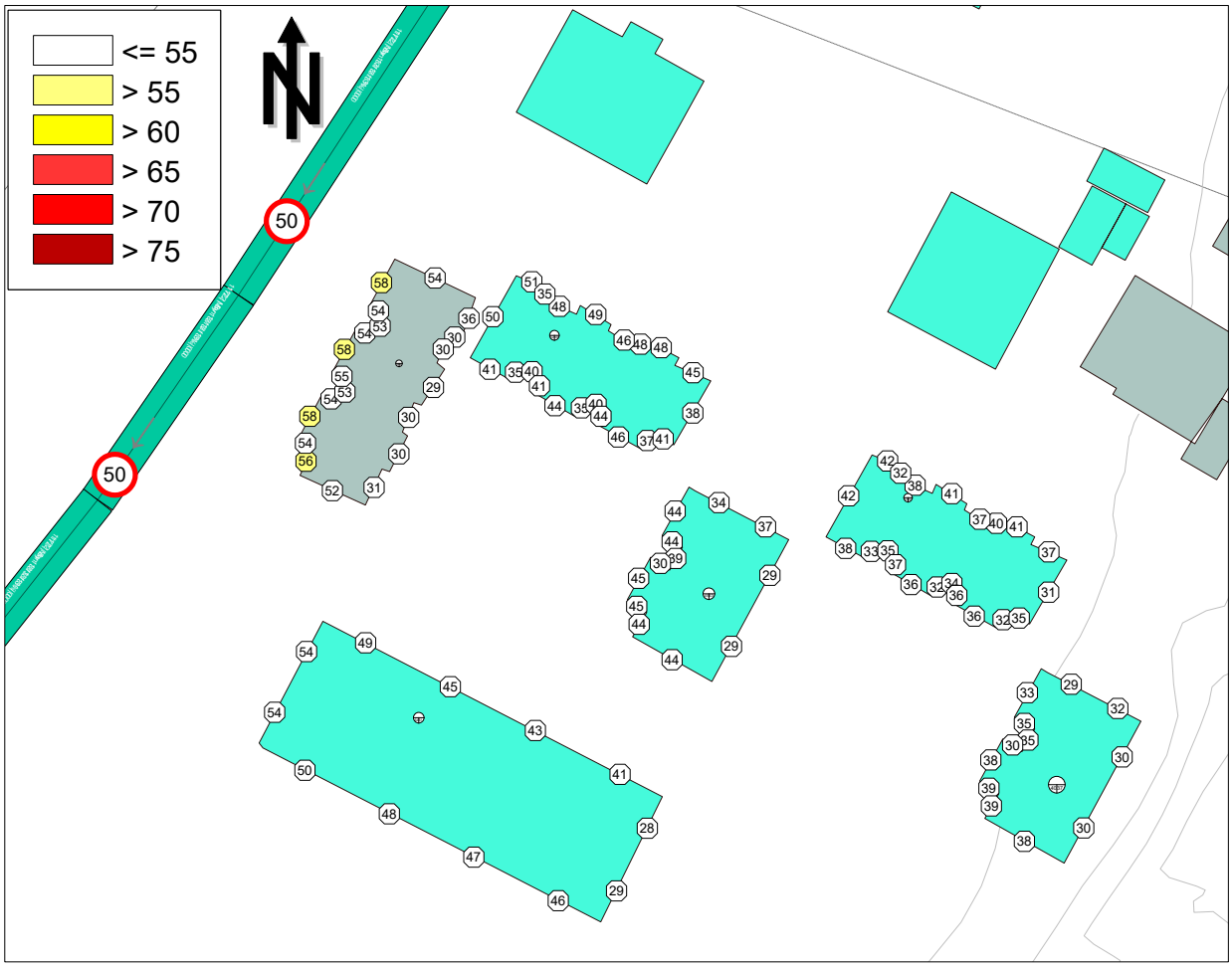

**Figur 2 – Ekvivalent støynivå $L_{den}$ på utendørs oppholdsareal fra veitrafikk, beregnet i 1,5 meters høyde.**

## 4.2 Støynivå ved fasade

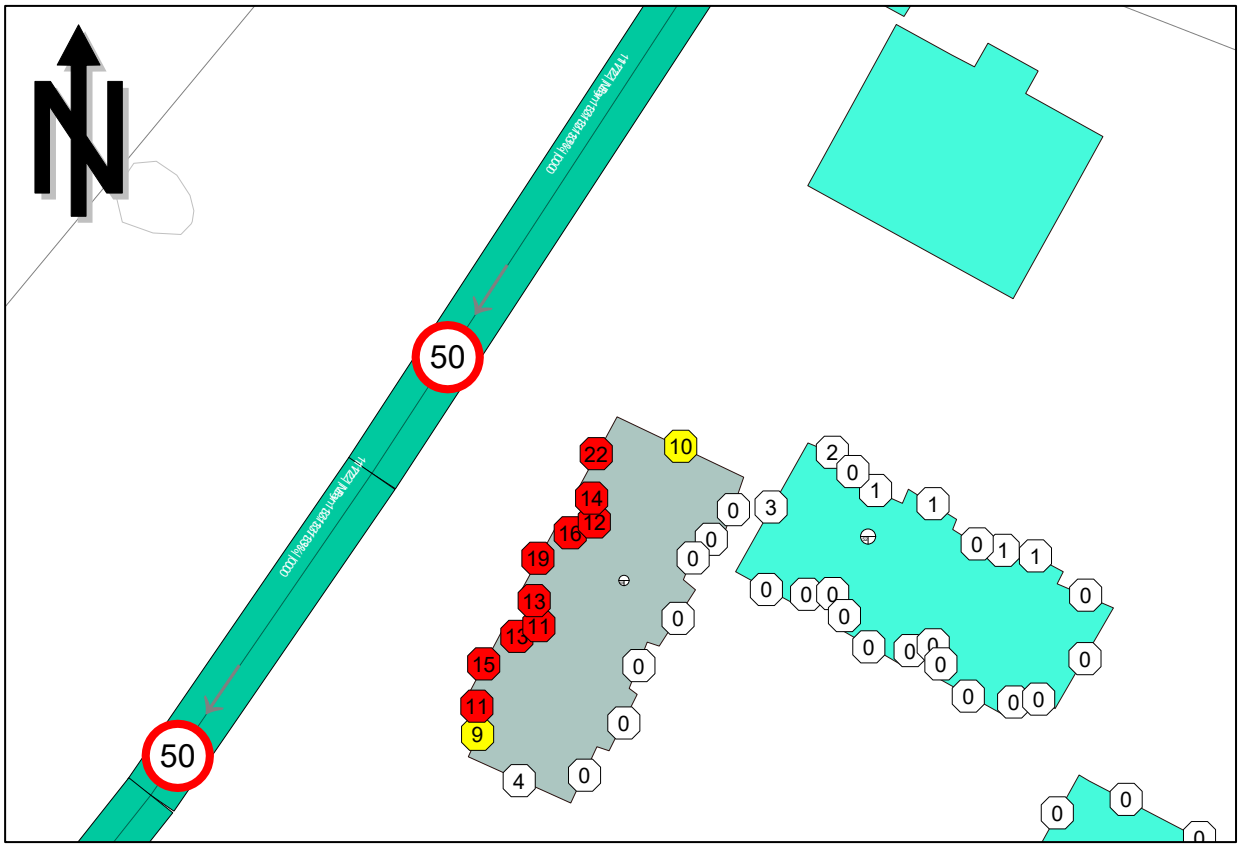
Høyeste ekvivalente støynivå uavhengig av etasje kan sees i Figur 3. Et av boligbyggene får støynivå ved fasade mot vei som er $L_{den}$ = 58 dB, og over anbefalt grenseverdi i retningslinje T-1442/2021, $L_{den}$ = 55 dB. De øvrige boligene vil få støynivå ved fasadene som er under anbefalt grenseverdi, $L_{den}$ = 55 dB. For støynivåer ved hver etasje, se vedlegg.

Grenseverdi for maksimalt støynivå gjelder bare utenfor soverom om natten (kl.23-07) og ved flere enn 10 støyende hendelser, se Figur 4. Det bør unngås å legge vindu til soverom mot den utsatt fasaden.
De øvrige boliger og fasader får ikke maksimalt støynivå i et omfang som overskrider grenseverdien.

Beregninger av maksimalt støynivå er vist i vedlegg D




**Figur 3 - Ekvivalent støynivå $L_{den}$ ved fasade. Fasaden som vender mot Galtungveien får verdier over grenseverdi, med høyeste verdi $L_{den}$ = 58 dB. Nivåene i figuren viser høyeste nivå uavhengig av etasje.**




**Figur 4 - Antall støyende hendelse på natten, mellom kl. 23 – 07.**

# 5 Oppsummering

Det er gjort beregning av utendørs støy fra veitrafikk til reguleringsplan for boligprosjekt på Selby i Fredrikstad. Konklusjonen er som følger:

- Nye planlagte boliger vil få støynivå på uteareales som tilfredsstiller grenseverdi i retningslinje T-1442/2021, $L_{den}$ = 55 dB.
- Støynivået ved fasader til boliger tilfredsstiller i stor grad anbefalte grenseverdier i retningslinje T-1442/2021.
- Boligbygget nærmest Galtungveien får støynivå over grenseverdier ved fasade mot vei. Det anbefales å planlegge slik at oppholdsrom og soverom ligger mot stille side.
- Planforslaget vil oppfylle kvalitetskriteriene for støy, med stille side og skjermet uteareal.

# Vedlegg A - Utdrag fra retningslinje T-1442/2021

*Klima- og Miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T- 1442/2021)* skal legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven.

T-1442 er en retningslinje for planlegging som angir grenseverdier, kvalitetskriterier og anbefalinger i forbindelse med nye planer og vedtak etter plan- og bygningsloven. Disse blir bestemt og gjort juridisk bindende gjennom vedtak i arealplaner.

Formålet med retningslinjen er å legge til rette for langsiktig arealdisponering og planlegging av det fysiske miljø som fremmer trivsel og bokvalitet, samt forebygger helsekonsekvenser av støy.

Miljødirektoratet har utarbeidet en veileder (*Veileder om behandling av støy i arealplanlegging, M-2061*) til retningslinjen[2].

## Støysonekart

Støysonekart brukes i hovedsak på kommuneplannivå for å vise hvilke områder som er støyutsatt. Støysonekart er vanligvis beregnet for en prognosesituasjon som tar høyde for utviklingen 10-20 år frem i tid, og viser støynivået i høyde 4 meter over terreng. Kartene benyttes for å gi anbefalinger om arealbruk i overordnet planlegging.

Kriterier for soneinndeling er vist under i tabell 2 og er utdrag av Tabell 1 i T-1442.

**Tabell 2 - Kriterier for soneinndeling. Alle tall gjelder innfallende lydtrykknivå.**

| | Støysone | | | |
|---|---|---|---|---|
| Støykilde | Gul sone | | Rød sone | |
| | Utendørs støynivå $L_{den}$ | Utendørs støynivå i nattp. kl. 23-07 $L_{5AF}$ | Utendørs støynivå $L_{den}$ | Utendørs støynivå i nattp. kl. 23-07 $L_{5AF}$ |
| Vei | $L_{den}$ > 55 dB | $L_{5AF}$ > 70 dB | $L_{den}$ > 65 dB | $L_{5AF}$ > 85 dB |

## Grenseverdier for støy

Anbefalte grenseverdier er gitt i tabell under (utdrag for relevante støykilder), jfr. Tabell 2 i T-1442:

**Tabell 3 - Grenseverdier for støy, på utendørs oppholdsarealer og utenfor vinduer, innfallende lydtrykknivå.**

| **Støykilde** | **Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal** | **Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23-07*** |
|---|---|---|
| Vei | $L_{den}$ ≤ 55 dB | $L_{5AF}$ ≤ 70 dB |

* Krav til maksimalt støynivå i nattperioden gjelder der det er mer enn 10 hendelser pr. natt.

Benevnelser for lydnivå:

**$L_{den}$** A-veiet ekvivalent lydnivå for dag-kveld-natt (day-evening-night) med 5 dB / 10 dB ekstra tillegg på kveld/natt.

**$L_{ekv,24}$** Døgnekvivalentnivået uttrykker det gjennomsnittlige lydtrykk over 24 timer.

**$L_{5AF}$** A-veide nivå målt med tidskonstant "Fast" som overskrides ved 5 % av hendelsene i løpet av en nærmere angitt periode, dvs. et statistisk maksimalnivå i forhold til antall hendelser. (Benyttes i vurderingen av maksimalt støynivå utenfor soveromsvindu nattestid.)

### Kvalitetskriterier

I retningslinje T-1442/2021 er følgende tre kvalitetskriterier definert for støyfølsom bebyggelse:

- Tilfredsstillende støynivå innendørs
- Tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå
- Stille side

### Stille side

En stille side er en side av bebyggelsen som har støynivå som overholder grenseverdiene i tabell 3 uten at det er gjort tiltak på eller ved fasade.
Stille side kan oppnås ved planløsning, bygningsplassering eller ved skjerming nært kilden.

### Dempet fasade

En støyeksponert fasade som etter skjerming på eller ved fasaden får et støynivå utenfor åpningsbart vindu og/eller balkongdør som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 3.

Dempet fasade brukes om tiltak som lokalt, på del av fasade eller utenfor vindu/dør, skjermer mot støy. Dermed oppnås skjermet situasjon utenfor vindu eller dør selv om fasaden ellers er støyutsatt.

Dempet fasade kan benyttes som erstatning for stille side for en andel av boenheter hvor det er vanskelig å oppnå stille side. I tilfeller hvor det aksepteres at boenheter etableres med dempet fasade som erstatning for stille side, bør det stilles krav til høy opplevd kvalitet ved utforming av støydempende tiltak.

### Planlegging i støyutsatte områder

Retningslinje T-1442/2021 har som utgangpunkt at grenseverdiene og kvalitetskriteriene skal oppfylles. Likevel kan planlegging av ny støyfølsom bebyggelse også være aktuelt i støyutsatte områder.

Retningslinjen åpner for å bygge i rød støysone i områder hvor utbyggingen bygger opp under målsettingene i Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP).

Det kan være situasjoner hvor det selv etter arbeid med plangrep ikke er mulig å oppnå stille side for alle boenheter, eksempelvis for hjørneleiligheter. Retningslinjen åpner da for at det kan tillates dempet fasade som erstatning for stille side.

### Samlet støybelastning

Når planområdet er utsatt for støy fra flere kilder hvorav minst én i gul sone, skal samlet støybelastning vurderes. Dette kan gjøres etter metode beskrevet i veiledning til T-1442[2].

[2] Veileder om behandling av støy i arealplanlegging (M-2061)

# Vedlegg B - Beregningsmetode

Anvendt underlagsdokumentasjon er oppgitt i tabell 4.

**Tabell 4 – Anvendt underlagsdokumentasjon.**

| Underlagsdokumentasjon | Kilde | Rev. | Rev. Dato |
|---|---|---|---|
| Utomhusplan, plan- og fasadetegninger | Griff Arkitektur AS | - | 13.09.2022 |
| Trafikktall | SVV | - | 06.12.2022 |

**Tabell 5 - Beregningsmetode og verktøy**

| Støykilde | Beregningsmetode | Beregningsverktøy |
|---|---|---|
| Vei | Nordisk beregningsmetode for veitrafikk, Nord96 | CadnaA |

Det er generelt benyttet myk mark i beregningene, med unntak av veier der det er benyttet hard mark. Dersom det skal gjøres vesentlige terrenginngrep, eller dersom det i ettertid blir gjort endringer av bygningsmassen, vil de presenterte resultatene i denne rapporten være ugyldige og beregninger må oppdateres.

Usikkerheten i støyberegningene er avhengig av trafikksammensetningen, trafikkmengden og hastigheten. Støyberegninger for vegtrafikk har erfaringsmessig en usikkerhet opptil 2 dB ved korte avstander og/eller én støyskjerm i tilknytning til vegen. Ved økende avstand og kompleks geometri vil også usikkerheten øke. I vurderingen av trafikksituasjonen må det tas hensyn til ÅDT (årsdøgntrafikk), andel tunge kjøretøy og hastighet. Iht. retningslinje T-1442 skal det gjøres beregninger for den trafikksituasjonen som gir mest støy, enten av dagens trafikk eller en prognosesituasjon 10 – 20 år fram i tid, dersom dette har vesentlig betydning for støysituasjonen. Hensikten med bestemmelsen er å ta hensyn til at støynivået kan øke ved generell trafikkvekst.

Anvendte trafikkdata er vist i tabell 6. Trafikktallene ÅDT er basert på trafikktall fra Statens Vegvesens vegdatabank NVDB, og framskriving iht. Vegdirektoratets prognoser for Østfold fylke.

Anvendt trafikkfordeling tilsvarer «*Gruppe 2: By og bynære område*» i veileder M-2061. Det er benyttet skiltet hastighet i beregningene.

**Tabell 6 – Anvendte trafikktall**

| Vei | Grunnlagsdata | | ÅDT i 2037 | Andel tunge kjøretøy | Hastighet |
|---|---|---|---|---|---|
| | ÅDT | Telleår | | | |
| Galtungveien | 1 100 | 2021 | 1 350 | 13% | 50 km/t |

For å illustrere betydningen av usikkerhet i trafikkgrunnlaget kan det nevnes at en dobling/halvering av ÅDT representerer en endring av $L_{den}$ lik ±3 dB.

# Vedlegg C: Beregningsresultat, Ekvivalent støynivå $L_{den}$

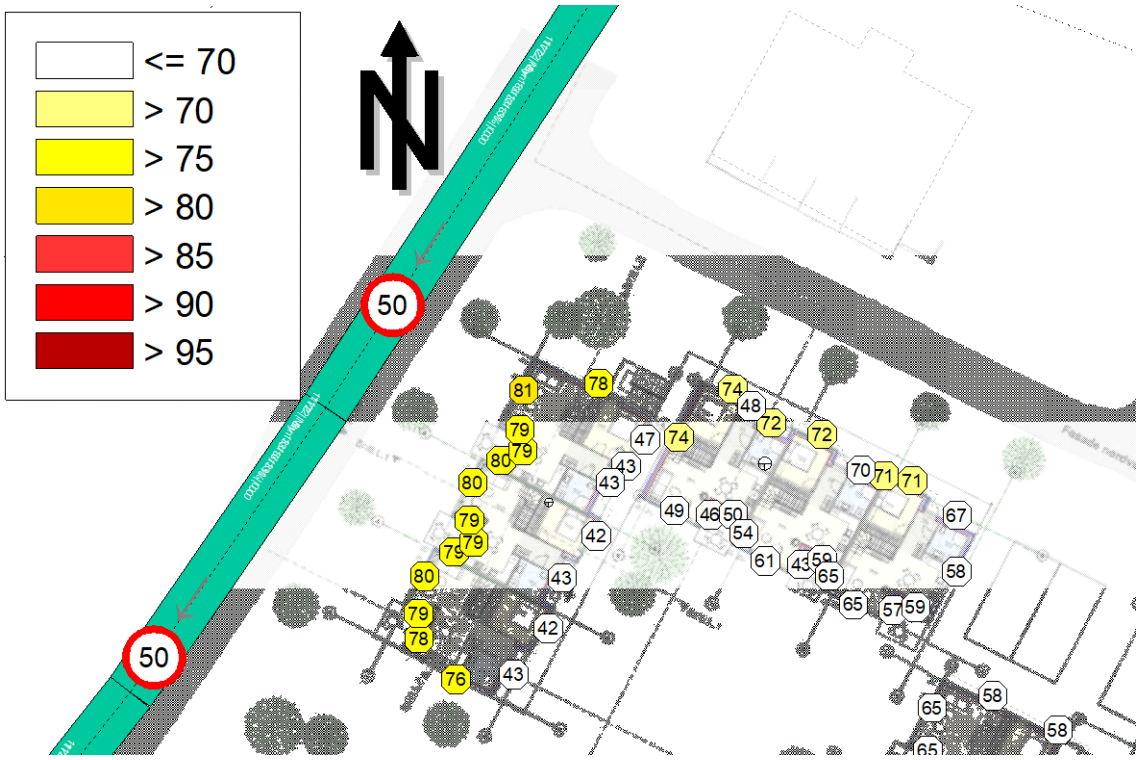



**Figur 5 – Ekvivalent støynivå ved fasade for plan 1**

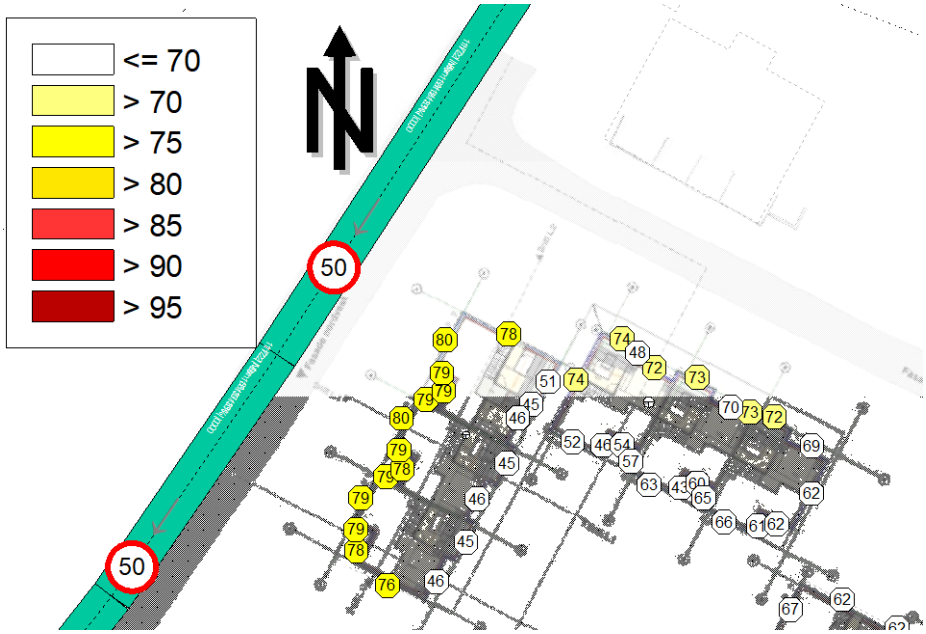



**Figur 6 - Ekvivalent støynivå ved fasade for plan 2**

# Vedlegg D: L5AF




**Figur 7 - Beregnet maksimalt støynivå L5AF for plan 1. Kravet til maksimalt støynivå gjelder bare utenfor soveromsvindu.**




**Figur 8 - Beregnet maksimalt lydnivå L5AF for plan 2. Krav til maksimalt lydnivå gjelder bare utenfor soverom.**

# NOTAT RIG 01

| | | | |
|---|---|---|---|
| OPPDRAG | **Viuno tomta Sellebakk** | DOKUMENTKODE | 10247846-RIG-NOT-001-Rev0 |
| EMNE | Geoteknisk vurdering: Sikkerhet mot naturpåkjenninger | TILGJENGELIGHET | Åpen |
| OPPDRAGSGIVER | **Pluss Invest Eiendom AS** | OPPDRAGSLEDER | Dag Erik Julsheim |
| KONTAKTPERSON | Haakon Olsen | SAKSBEH | Dag Erik Julsheim |
| KOPI | Arca Nova Bolig AS Ole-Edvin Utaker | ANSVARLIG ENHET | 10111063 Geoteknikk Østfold |


## SAMMENDRAG

Det er ikke registrert kvikkleire eller sprøbruddsmateriale på tomta.

Området er stabilt i dagens sitasjon. Et initialras utenfor tomta vil ikke få konsekvenser for denne tomta.

Prosjektet ligger i aktsomhetssone for stormflo samt for flom ved stor vanngang i Glomma da utbyggingsområdet på det laveste ligger ca. 2 m over havnivå. Erosjon vil da være det største problemet. Området ligger såpass langt fra Glomma at erosjon ved elva ikke er noe problem for denne utbyggingen.

Ved flom vil det i utbyggingsområdet kun være små bevegelser i vannmassene og faren for erosjon liten/neglisjerbar.

TEK17 § 7 er dermed ivaretatt.


## 1 Innledning, prosjekt

Det planlegges utbygging på et område kalt Viuno tomta ved Sellebakk i Fredrikstad.

Dette notat gir en geoteknisk vurdering mhp sikkerhet mot naturpåkjenninger.

## 2 Topografi, grunnforhold

For en detaljert beskrivelse av grunnforholdene i området vises til vår rapport 10247846-RIG-RAP-001 datert 08.12.2022. Under følger et sammendrag av grunnforholdene.

Området som skal bygges ut er tilnærmet flatt på rundt kote 2.5 – 3. I øst stiger terrenget og det er en rundt 7 m høy skråning nordøst for tomta. Terrenget er flatt mot nord og syd. Mot vest er terrenget relativt flatt frem til Glomma som på det nærmeste er ca. 160 m fra tomta.

På tomta er det mellom 9.3-24.5 meter til antatt berg i borpunktene.

Øverst er det fyllmasser av grus og stein, matjord eller tørrskorpe ned til rundt 0.2-2.9 meters dybde, etterfulgt av siltig leire med enkelte sandlag ned til rundt 9.3-24.5 meter. Derunder er det stedvis morene (faste masser) av sand og grus over antatt berg.

Det er ikke registrert sprøbruddsleire eller kvikkleire på tomta.

Grunnvannstanden er indikert i 0.3 meters dybde med elektrisk piezometer.

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 0 | 09.01.2023 | Utarbeidet notat | Dag Erik Julsheim | Espen Fiskum | Dag Erik Julsheim |
| REV. | DATO | BESKRIVELSE | UTARBEIDET AV | KONTROLLERT AV | GODKJENT AV |

# 3 ROS-analyse geoteknikk: Sikkerhet mot naturpåkjenninger

I henhold til TEK17 § 7 skal byggverk plasseres, prosjekteres og utføres slik at det oppnås tilfredsstillende sikkerhet mot skade eller vesentlig ulempe fra naturpåkjenninger (flom, stormflo og skred).

## 3.1 Sikkerhet mot skred

Ved vurderingen av sikkerhet mot skred er det av avgjørende betydning om det er kvikkleire eller sprøbruddsmateriale på tomta. Hvis dette er tilfelle må man følge kravene angitt i retningslinjer fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE).

Det er ikke registrert kvikkleire eller sprøbruddsmateriale på tomta.

Det er utført stabilitetsberegninger for skråningen i nordøst, og det er her tilfredsstillende sikkerhet.

Basert på ovennevnte, er området stabilt i dagens sitasjon. Et initialras utenfor tomta vil ikke få konsekvenser for denne tomta.

## 3.2 Sikkerhet mot flom eller stormflo

Prosjektet ligger i aktsomhetssone for stormflo samt for flom ved stor vanngang i Glomma da utbyggingsområdet på det laveste ligger ca. 2.5 m over havnivå. Erosjon vil da være det største problemet. Området ligger såpass langt fra Glomma at erosjon ved elva ikke er noe problem for denne utbyggingen.

Ved flom vil det i utbyggingsområdet kun være små bevegelser i vannmassene og faren for erosjon liten/neglisjerbar.

# RAPPORT

# VIUNO TOMTA SELLEBAKK

OPPDRAGSGIVER

Pluss Invest Eiendom AS

EMNE

Datarapport – Geotekniske grunnundersøkelser

DATO / REVISJON: 2022-12-08/ 00

DOKUMENTKODE: 10247846-RIG-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. Tredjepart har ikke rett til å anvende rapporten eller deler av denne uten Multiconsults skriftlige samtykke.

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 | **Viuno tomta Sellebakk** | DOKUMENTKODE | 10247846-RIG-RAP-001 |
| EMNE | Datarapport – Geotekniske grunnundersøkelser | TILGJENGELIGHET | Åpen |
| OPPDRAGSGIVER | **Pluss Invest Eiendom AS** | OPPDRAGSLEDER | Dag Erik Julsheim |
| KONTAKTPERSON | **Haakon Olsen** | UTARBEIDET AV | Dan Sergei Sukuvara |
| KOORDINATER | SONE: 32 ØST: 613440 NORD: 6566864 | ANSVARLIG ENHET | 10111063 Østfold Geoteknikk |

## SAMMENDRAG


På tomta er det mellom 9.3-24.5 meter til antatt berg i borpunktene.

Øverst er det fyllmasser av grus og stein, matjord eller tørrskorpe ned til rundt 0.2-2.9 meters dybde, etterfult av siltig leire med enkelte sandlag ned til rundt 9.3-24.5 meter. Derunder er det stedvis morene (faste masser) av sand og grus over antatt berg.

Det er ikke registrert sprøbruddsleire eller kvikkleire på tomta.

Grunnvannstanden er indikert i 0.3 meters dybde med elekstrisk piezometer.


| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| | | | | | |
| 00 | 2022-12-08 | Utarbeidet rapport | Dan Sergei Sukuvara | Dag Erik Julsheim | Dag Erik Julsheim |
| REV. | DATO | BESKRIVELSE | UTARBEIDET AV | KONTROLLERT AV | GODKJENT AV |

# INNHOLDSFORTEGNELSE

**1 Innledning ..... 5**
1.1 Formål og bakgrunn ..... 5
1.2 Utførelse ..... 6
1.3 Kvalitetssikring og standardkrav ..... 6
1.4 Innhold og bruk av rapporten ..... 7
**2 Områdebeskrivelse ..... 8**
2.1 Befaring ..... 8
2.2 Område og topografi ..... 8
**3 Geotekniske grunnundersøkelser ..... 9**
3.1 Tidligere grunnundersøkelser ..... 9
3.2 Utførte grunnundersøkelser ..... 9
3.2.1 Feltundersøkelser ..... 9
3.2.2 Laboratorieundersøkelser ..... 9
**4 Grunnforholdsbeskrivelse ..... 10**
4.1 Kvartærgeologisk kart ..... 10
4.2 Eksisterende faresoner for kvikkleireskred ..... 11
4.3 Grunnforhold tolket ut fra grunnundersøkelser ..... 11
4.3.1 Generelt ..... 11
4.3.2 Dybde til berg ..... 12
4.3.3 Løsmasser ..... 12
4.3.4 Poretrykk og grunnvann ..... 12
**5 Geoteknisk evaluering av resultatene ..... 13**
5.1 Viktige forutsetninger ..... 13
5.2 Undersøkelses- og prøvekvalitet ..... 13
5.3 Påvisning av bergnivå ..... 13
**6 Behov for supplerende grunnundersøkelser ..... 13**
**7 Referanser ..... 14**

## TEGNINGER

| | | |
|---|---|---|
| 10247846-RIG-TEG | -000 | -Oversiktskart |
| | -001 | -Borplan |
| | -010 til -021 | -Totalsonderinger |
| | -200 til -201 | -Prøveserie |
| | -350 | -Elektrisk piezometer |
| | -400.1 til -401.2 | -Ødometerforsøk |
| | -500.1 til -502.4 | -CPTU |

## VEDLEGG

Kalibreringsskjema CPTU sonde nr. 5731.

## BILAG

1. Geoteknisk bilag – Feltundersøkelser
2. Geoteknisk bilag – Laboratorieundersøkelser
3. Geoteknisk bilag – Oversikt over metodestandarder og retningslinjer

# 1 Innledning

På Viuno-tomta i Fredrikstad planlegges det utbygging. I den forbindelse har Multiconsult blitt engasjert som geoteknisk rådgiver for Pluss Invest Eiendom AS.

## 1.1 Formål og bakgrunn

Det er utført geotekniske grunnundersøkelser i forbindelse med prosjektet og foreliggende rapport presenterer resultater fra utførte grunnundersøkelser.

Bilder av området er visst på figur 1.1-1.4.




***Figur 1.1**: Situasjonsplan med tiltaksområdet merket med rødt (Fra www.finn.no)*



***Figur 1.2**: Står i nordvest og tar bilde mot sydøst (Fra befaring 17.10.2022)*



***Figur 1.3**: Står i sydvest og tar bilde mot nordøst (Fra befaring 01.11.2022)*



***Figur 1.4**: Står i nordøst og tar bilde mot sydvest (Fra befaring 01.11.2022)*

## 1.2 Utførelse

Boringenes utførelse er generelt beskrevet i geoteknisk bilag 1, mens oversikt over metodestandarder for utførelse er gitt i geoteknisk bilag 3.

Metodikk/prosedyre for utførelse av laboratorieundersøkelsene er generelt beskrevet i geoteknisk bilag 2. Feltundersøkelsene ble utført av Multiconsult med hydraulisk borerigg november 2022.

Alle kotehøyder referer til NN 2000 og borpunktene er målt inn i koordinatsystem Euref 89 UTM 32.

Laboratorieundersøkelsene er utført ved Multiconsults geotekniske laboratorium i Oslo november 2022.

## 1.3 Kvalitetssikring og standardkrav

Oppdraget er kvalitetssikret i henhold til Multiconsults styringssystem. Systemet omfatter prosedyrer og beskrivelser som er dekkende for kvalitetsstandard NS-EN ISO 9001:2015 [1]. Feltundersøkelsene er utført iht. NS 8020-1:2016 [3] og tilgjengelige metodestandarder fra Norsk Geoteknisk Forening [4].

Laboratorieundersøkelsene er utført iht. NS 8000-serien og relevante ISO-standarder. Datarapporten er utarbeidet i henhold til NGF-melding nr. 2 [4] og krav i NS-EN-1997 (Eurokode 7) – Del 2 [2].

Oversikt over utvalgte metodestandarder er vist i geoteknisk bilag 3.

## 1.4 Innhold og bruk av rapporten

Geoteknisk datarapport presenterer resultater fra utførte geotekniske grunnundersøkelser i geotekniske termer og krever geoteknisk kompetanse for videre bruk i rådgivings- og prosjekterings-sammenheng. Rapporten inneholder i så måte ingen vurderinger av byggbarhet, metoder eller tiltak, og vi anbefaler at det engasjeres geoteknisk kompetanse i det videre arbeidet med prosjektet.

Geoteknisk datarapport omhandler ikke data eller vurderinger knyttet til tilstedeværelse av forurenset grunn i det undersøkte området. Dersom det foreligger mistanke om forurenset grunn, anbefaler vi at det bestilles miljøgeologiske grunnundersøkelser. Dersom de miljøgeologiske undersøkelsene utføres av Multiconsult, rapporteres disse med tilhørende analyser i separat miljøteknisk datarapport.

# 2 Områdebeskrivelse

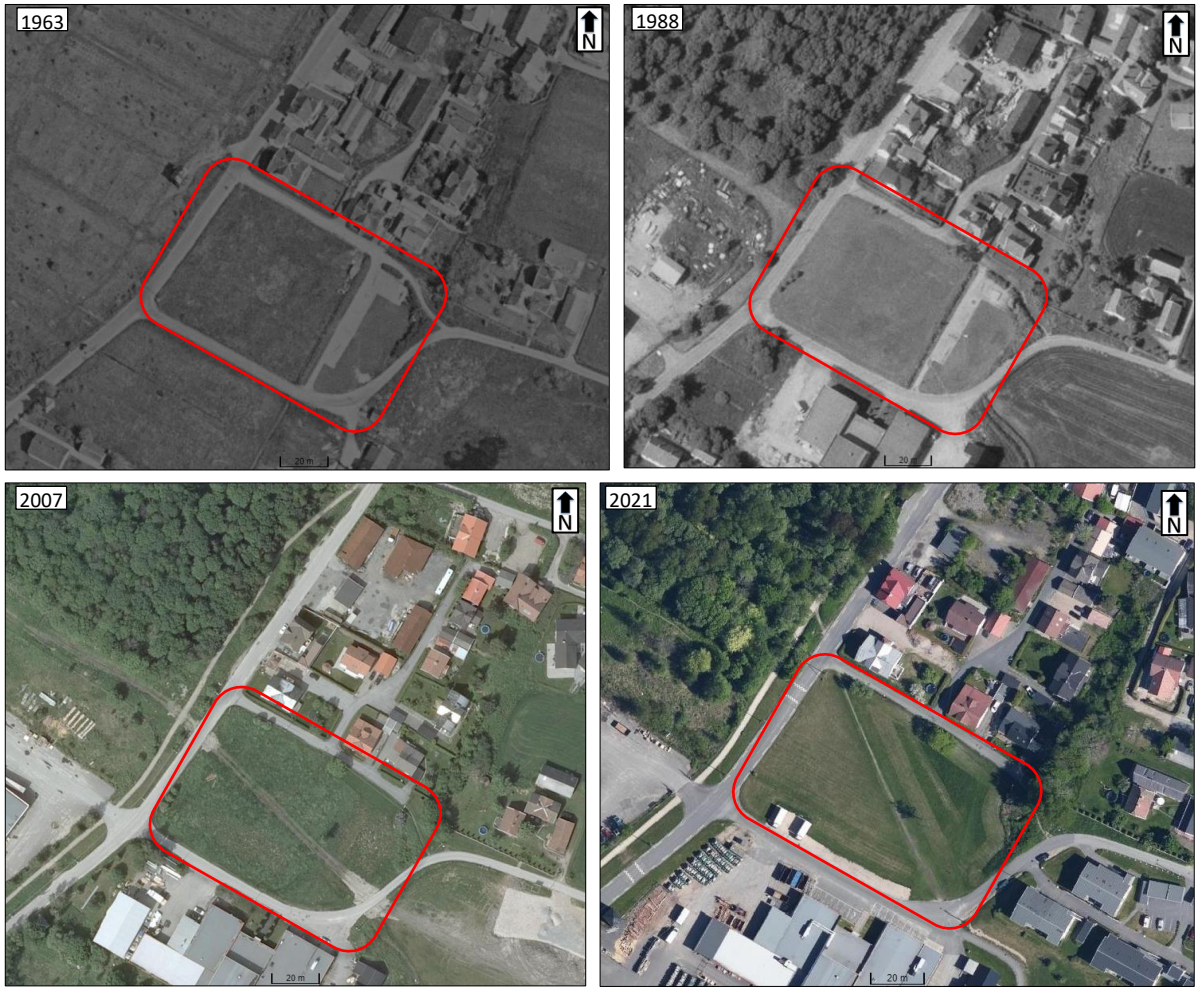
## 2.1 Befaring

Det er utført befaring den 17.10.2022 og 11.01.2022 i forbindelse med prosjektet. For øvrig se figur 1.2 til 1.4 i kapittel 1.1.

## 2.2 Område og topografi

Tiltaksområdet ligger tilnærmet flatt mellom ca. kote +2.4 til +3.6 meter. Fra tomta og mot øst er det en skråning med stigende helning opp til ca. kote +9.9 meter.

Historiske kart/flyfloto viser at det har vært utbygging av industribygg og boliger i området rundt tomta fra 60-tallet og til idag, se figur 2.1.




***Figur 2.1**: Historiske flyfoto fra år 1963, 1988, 2007 og 2021 med tiltaksområdet merket med rødt (Fra [www.finn.no](http://www.finn.no))*

# 3 Geotekniske grunnundersøkelser

## 3.1 Tidligere grunnundersøkelser

Multiconsult kjenner ikke til tidligere grunnundersøkelser på tomta.

## 3.2 Utførte grunnundersøkelser

### *3.2.1 Feltundersøkelser*

Utførte grunnundersøkelser omfatter:

- 12 stk. totalsonderinger til antatt berg.
- 3 stk. CPTU-sonderinger.
- 1 stk. elektrisk piezometer.
- 3 stk. prøveserie (54mm).

Borpunktenes plassering er vist på borplanen, tegning nr. 10247846-RIG-TEG-001. Utskrift av totalsonderingene er visst på enkelttegningene nr. RIG-TEG-010 til -021, piezometermålinger på RIG-TEG-350, og CPTU på enkelttegningene nr. RIG-TEG-500.1 til -502.4.

### *3.2.2 Laboratorieundersøkelser*

Prøvene er undersøkt i Multiconsults geotekniske laboratorium med tanke på klassifisering og identifisering av jordartene, samt bestemmelse av prøvenes mekaniske egenskaper. Ved undersøkelsen er prøvene klassifisert og beskrevet med måling av vanninnhold, tyngdetetthet, samt udrenert og omrørt skjærfasthet i massene.

Følgende laboratorieundersøkelser er utført:

- Rutineundersøkelser av 14 stk. sylinderprøver (54 mm).
- 6 stk. plastisitetsgrenser.
- 2 stk. ødometerforsøk.

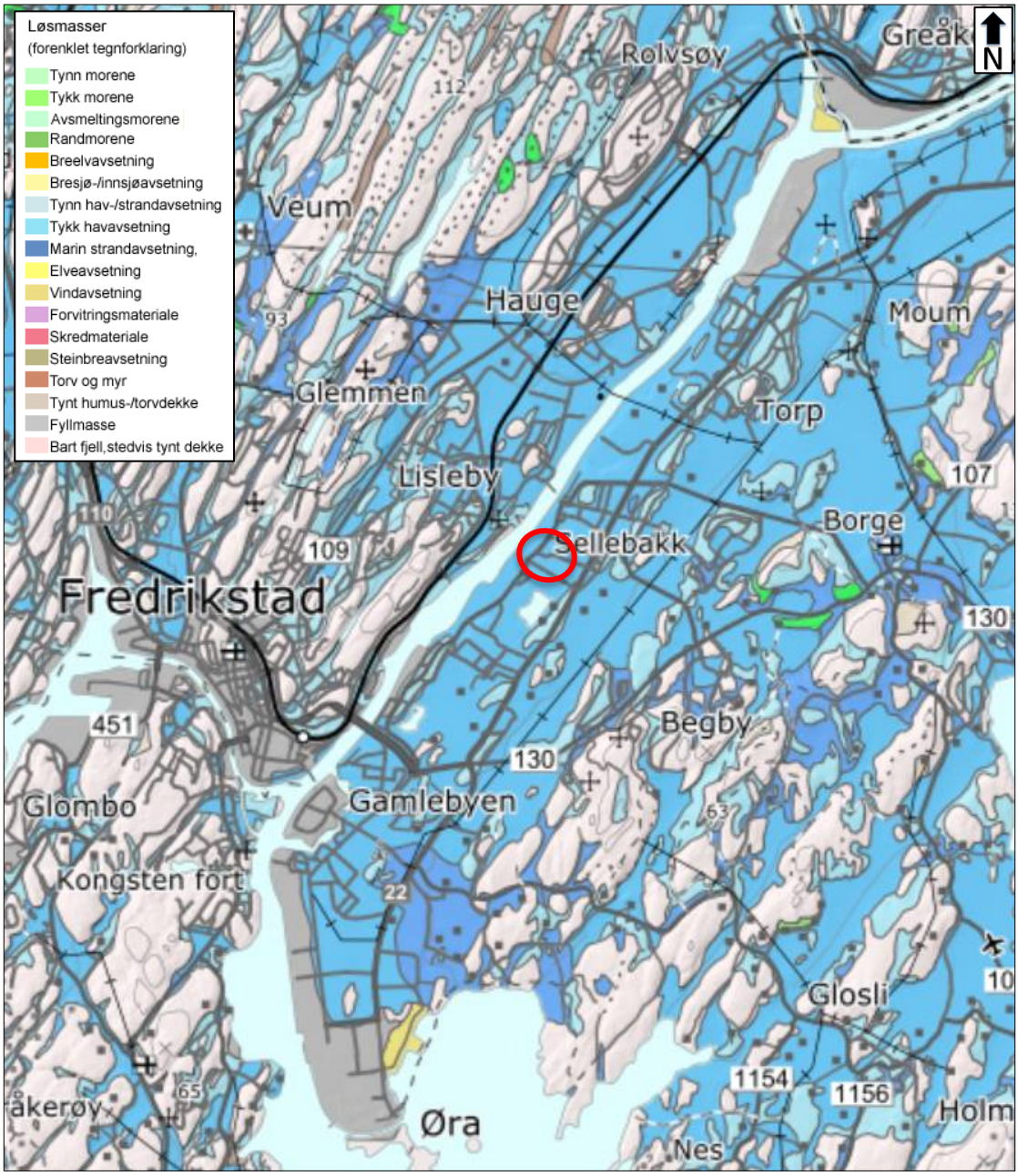
Resultatene fra rutineundersøkelser er presentert som geotekniske data på tegningene 10247846-RIG-TEG-200 til -202, og ødometerforsøkene på tegningene RIG-TEG-400.1 til -401.2.

# 4 Grunnforholdsbeskrivelse

## 4.1 Kvartærgeologisk kart

Det kvartærgeologiske kartgrunnlaget gir en visuell oversikt over landskapsformende prosesser over tid, samt løsmassenes overordnede fordeling. Utgangspunktet for disse oversiktskartene er i all hovedsak visuell overflatekartlegging, og kun i begrenset omfang fysiske undersøkelser. Kartene gir ingen informasjon om løsmassefordeling i dybden og kun begrenset informasjon om løsmassemektighet. For mer informasjon om kvartærgeologiske kart og anvendelse/kvalitet vises til www.ngu.no.

Figur 4.1 viser et utsnitt av kvartærgeologisk kart for det aktuelle området som indikerer løsmasser av marine strandavsetninger.

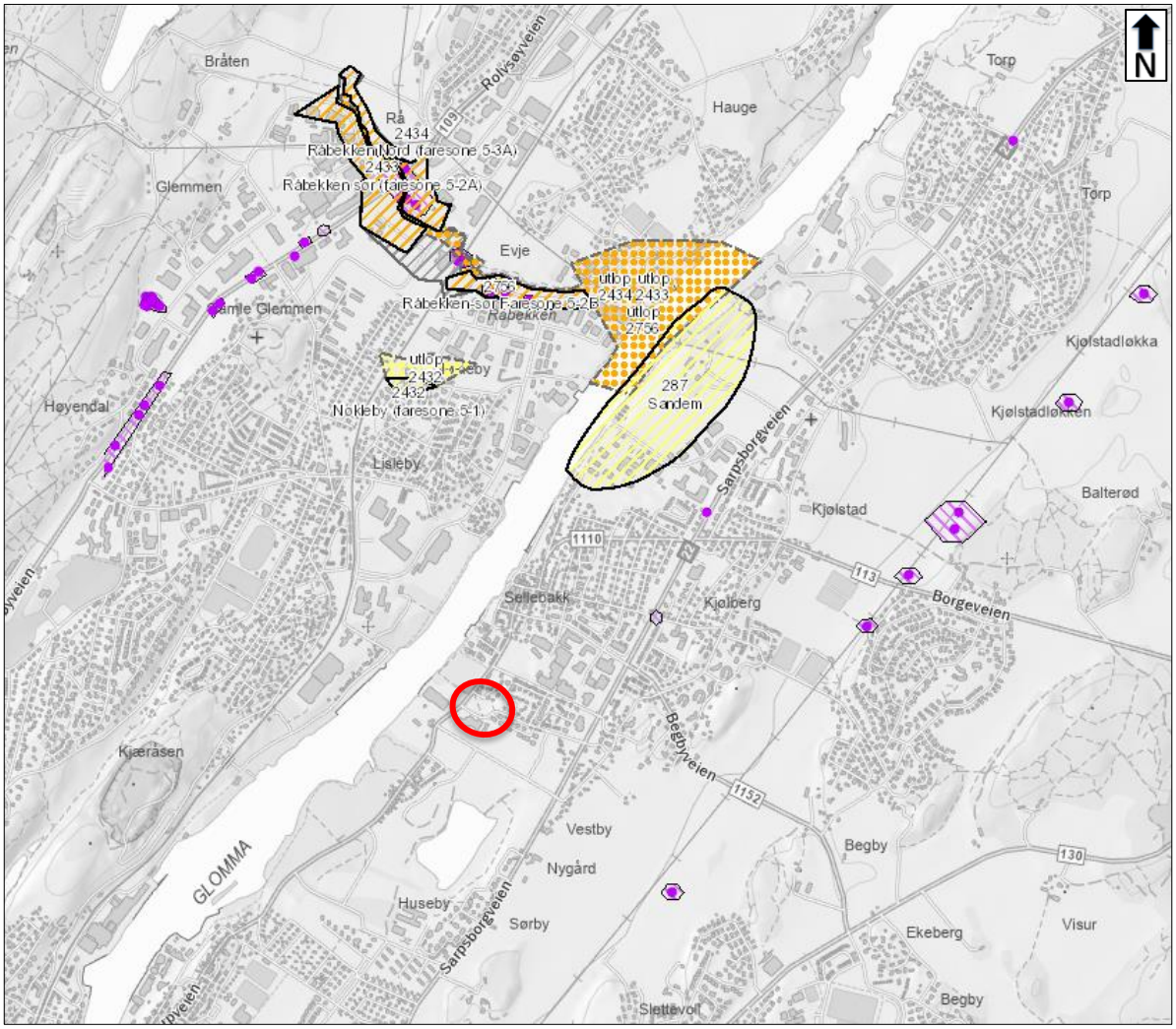



***Figur 4.1**: Kvartærgeologisk kart med tiltaksområdet merket med rødt.*

Det gjøres oppmerksom på at for områder med marine strandavsetninger kan det forekomme kvikkleire.

## 4.2 Eksisterende faresoner for kvikkleireskred

I henhold til faresonekart på NVE-Atlas [6] er det ikke registrert kvikkleire på selve området. Nærmeste kvikkleiresone ligger ca. 3.5 km mot nord, se figur 4.2.




***Figur 4.2**: Kartlagte kvikkleiresoner med tiltaksområdet merket med rødt.*

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme kvikkleire utenfor de påviste sonene.

## 4.3 Grunnforhold tolket ut fra grunnundersøkelser

### *4.3.1 Generelt*

På tomta er det mellom 9.3-24.5 meter til antatt berg i borpunktene.

Øverst er det fyllmasser av grus og stein, matjord eller tørrskorpe ned til rundt 0.2-2.9 meters dybde, etterfult av siltig leire med enkelte sandlag ned til rundt 9.3-24.5 meter. Derunder er det stedvis morene (faste masser) av sand og grus over antatt berg.

Det er ikke registrert sprøbruddsleire eller kvikkleire på tomta.

Grunnvannstanden er indikert i 0.3 meters dybde med elektrisk piezometer.

Beskrivelse av usikkerhet og evaluering av resultatene fra grunnundersøkelsen er angitt i kap.1.4.

### *4.3.2 Dybde til berg*

På tomta er det mellom 9.3-24.5 meter til antatt berg i borpunktene.

Det må antas større variasjoner i dybder til antatt berg utover det som kan antas utifra en rettlinjet interpolasjon mellom borpunktene.

### *4.3.3 Løsmasser*

Øverst er det fyllmasser av grus og stein, matjord eller tørrskorpe ned til rundt 0.2-2.9 meters dybde, etterfult av siltig leire med enkelte sandlag ned til rundt 9.3-24.5 meter. Derunder er det stedvis morene (faste masser) av sand og grus over antatt berg.

Leira har generelt et vanninnhold mellom 26-56% og en udrenert skjærstyrke mellom 11-43 kPa, dvs. det kan betegnes å være fra svært bløt til middels fast, og fra middels- til lite kompressibel.

Det er ikke registrert sprøbruddsleire eller kvikkleire på tomta.

### *4.3.4 Poretrykk og grunnvann*

Multiconsult har satt ned elektriske piezometere ved borpunkt nr. 11 den 16.11.22 med spiss i 7 meters dybde under terreng. Siste avlesning den 07.12.2022 indikerer en grunnvannstand i 0.3 meters dybde.

Det vil være variasjoner i grunnvannstanden avhengig av årstid og nedbørsforhold.

# 5 Geoteknisk evaluering av resultatene

## 5.1 Viktige forutsetninger

Det gjøres oppmerksom på at grunnundersøkelsene kun avdekker lokale forhold i de respektive utførte borpunktene. Dette benyttes videre til å gi en generell beskrivelse av grunnforholdene i området. Grunnforholdene mellom borpunktene kan variere mer enn det som eventuelt kan tolkes som en rettlinjet interpolasjon mellom borpunktene.

## 5.2 Undersøkelses- og prøvekvalitet

Generelt vurderes kvaliteten på opptatte prøver og utførte undersøkelser som god/akseptabel. Noe prøveforstyrrelse må forventes i leire som inneholder silt og sand.

Enkelte enaksial trykkforsøk viser bruddtøyning opp til 14%, noe som indikerer mye prøveforstyrrelse og kan forklares med det høye innholdet av sand og silt.

## 5.3 Påvisning av bergnivå

Spesielt for påvisning av overgang til antatt berg ved totalsondering anmerkes følgende:

1. Påvisning av overgang til antatt berg foregår normalt sett ved at det kontrollbores 2-3 m ned i antatt berg. Slik påvisning kan være utfordrende i tilfeller med fast morene over berg. Dette på grunn av at sonderingsresultatet (responsen) fra fast morenemateriale i noen tilfeller er vanskelig å skille fra respons i berg.
2. I områder med dårlig bergkvalitet i overgangssonen mellom løsmasser og berg er det ofte meget vanskelig å skille ut berghorisonten, spesielt i overgangen mellom faste løsmasser (f.eks. morene) og berg. Som utgangspunkt settes alltid antatt bergnivå til tolket øvre berghorisont, uavhengig av kvaliteten til berget. Antatt sone med dårlig bergkvalitet er evt. beskrevet i tekst i rapporten og/eller angitt på sonderingsutskrifter.
3. I tilfeller der det kan være blokk i grunnen med størrelse over 2 – 3 m i tverrmål, vil det også være en mulighet for at det som antas som bergnivå i virkeligheten er blokk dersom kontrollboringen avsluttes etter 2 – 3 m boring i blokk.

I nevnte tilfeller kan virkelig bergnivå/berghorisont avvike vesentlig fra antatte nivåer tolket fra undersøkelsene. Angitte kotenivåer for antatt bergoverflate må derfor benyttes med forsiktighet.

# 6 Behov for supplerende grunnundersøkelser

Iht. NS-EN-1997-2 skal grunnundersøkelser normalt utføres i minst to omganger;

- Forundersøkelser (typisk skisse-/forprosjekt)
- Prosjekteringsundersøkelser (typisk detaljprosjekt)

Det er geoteknisk prosjekterende som er ansvarlig for å bedømme nødvendig omfang for geotekniske grunnundersøkelser for aktuelt prosjekt og relevante problemstillinger. Tilsvarende er det også geoteknisk prosjekterende som må vurdere om det er behov for supplerende grunnundersøkelser, utover de undersøkelsene som er presentert i foreliggende rapport.

Foreliggende rapport inneholder både forundersøkelse og supplerende undersøkelser for å få et best mulig grunnlag (innenfor stramme tidsrammer) for vurderingene og valg av løsninger.

# 7 Referanser

[1] Standard Norge, «Systemer for kvalitetsstyring. Krav (ISO 9001:2015)», Standard Norge, Norsk standard (Eurokode) NS-EN ISO 9001:2015.

[2] Standard Norge, «Eurokode 7: Geoteknisk prosjektering. Del 2: Regler basert på grunnundersøkelser og laboratorieprøver (NS-EN 1997-2:2007)», Standard Norge, Norsk standard (Eurokode) NS-EN 1997-2:2007/AC:2010+NA:2008, Mars 2007.

[3] Standard Norge, «Kvalifikasjonskrav til utførende av grunnundersøkelser – Del 1: Geotekniske feltundersøkelser (NS 8020-1:2016)», Standard Norge, Norsk standard NS 8020-1:2016, Juni 2016

[4] Norsk Geoteknisk Forening (NGF): NGF-Melding nr. 2-2011.

[5] NGU, «Løsmasser - Nasjonal løsmassedatabase - kvartærgeologiske kart».

[6] Norges Vassdrags- og energidirektorat(NVE): atlas.nve.no

[7] Noteby (1998). Rapport nr. 60951-1 «Glomma Papp A/S, Kontor/velferdsbygg», datert 30.11.1998. Grunnundersøkelser og geoteknisk vurdering for HTC A/S.

[8] Noteby (1988). Rapport nr. 49109-1 «Glomma Papp A/S, Nytt kaldtlager, Hafslund», datert 21.11. 1988. Grunnundersøkelser og geoteknisk vurdering for HTC-Hersleth & Toll Constructions A/S.

[9] Noteby (1985). Rapport nr. 5433-2 «Fabrikkutvidelse», datert 09.12.1985. Grunnundersøkelser og geoteknisk vurdering for Glomma Papp A/S, Sarpsborg.




| Rev. | Beskrivelse | Dato | Tegn. | Kontr. | Godkj. |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |

# OVERSIKTSKART

Viuno tomta Sellebakk
Fredrikstad

| | | | |
|---|---|---|---|
| Original format: A4 | | Fag: | |
| Tegningens filnavn: | | | |
| Målestokk: - | | Tegnet: DSS | |
| | | Kontrollert: DEJ | |
| Multiconsult | Dato: 2022-11-15 | | Godkjent: DEJ |
| | Oppdrag nr.: 10247846 | Tegning nr.: RIG-TEG-000 | Rev.: 00 |




## SYMBOLER

0 5 10m

- ● Dreiesondering
- ○ Enkel sondering
- ▽ Trykksondering
- ✡ Fjellkontrollboring
- ◆ Dreietrykksondering
- ⊕ Totalsondering
- ◎ Prøveserie/Skovlboring
- □ Prøvegrop
- \+ Vingeboring
- ⊖ Poretrykksmåling
- ⩓ Fjell i dagen

Borhull nr. Terreng (bunn) kote / Antatt fjellkote — Boret dybde + (boret i fjell)

Borboknr. :

Lab.boknr. :

Kartgrunnlag :

# Borplan

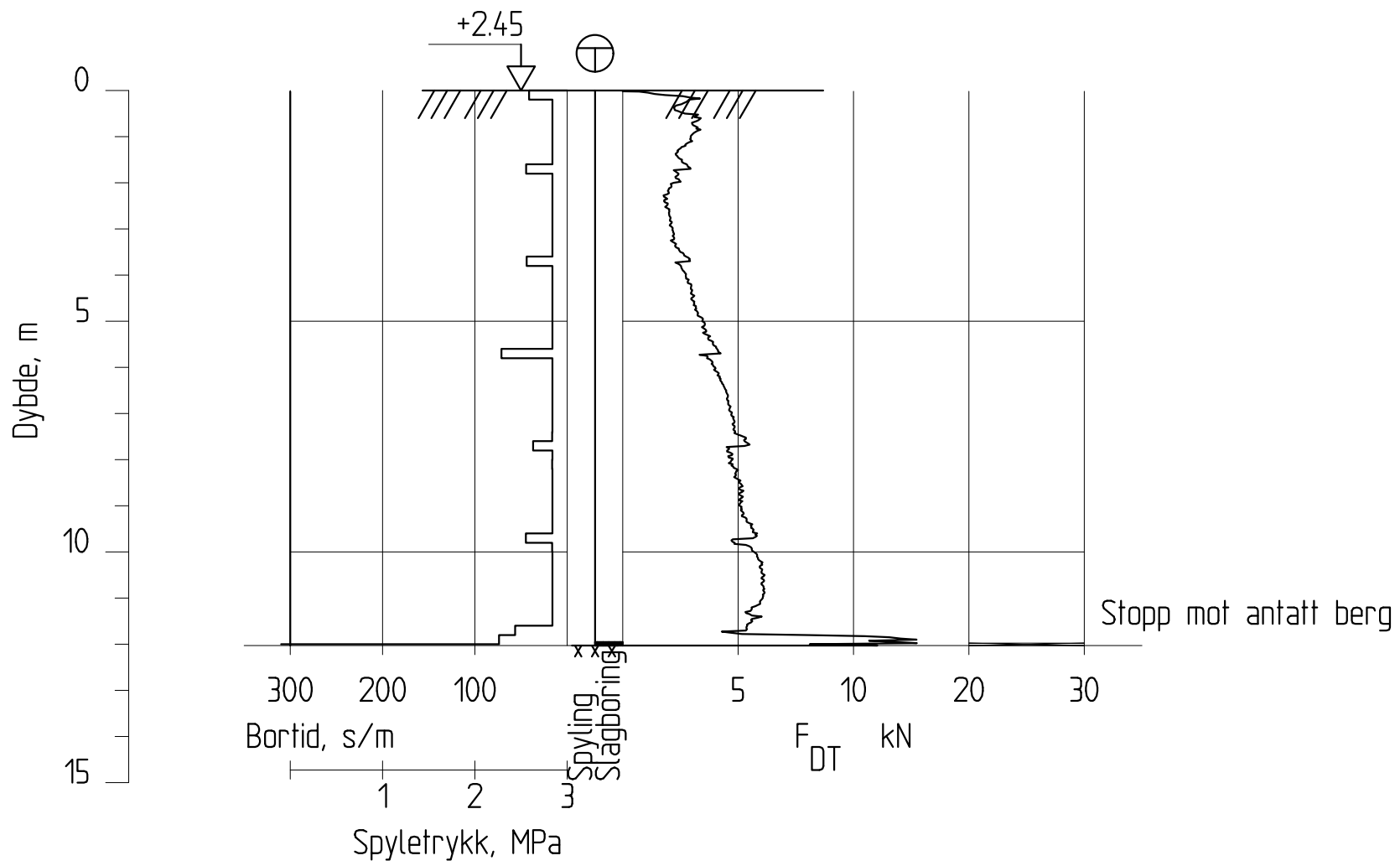
Viuno tomta Sellebakk
Fredrikstad

| Original format | Fag |
|---|---|
| A3 | RIG |
| **Målestokk** | |
| 1:500 | |

Multiconsult
www.multiconsult.no

| Dato | Konstr./Tegnet | Kontrollert | Godkjent |
|---|---|---|---|
| 2022-11-15 | DSS | DEJ | DEJ |
| **Oppdragsnr.** | **Tegningsnr.** | | **Rev.** |
| 10247846 | RIG-TEG-001 | | 00 |

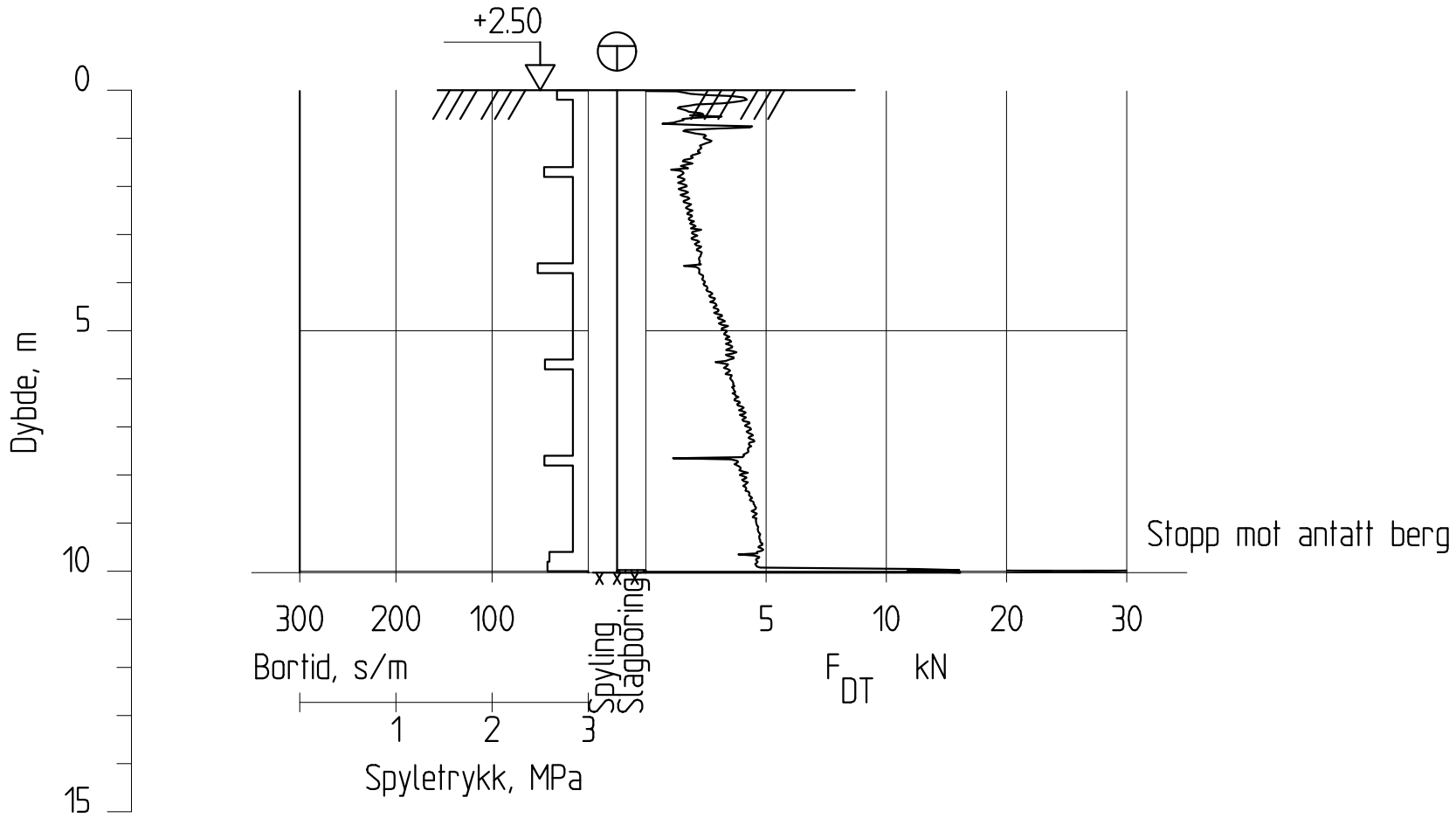
1




X=6566899.3
Y=613426.3

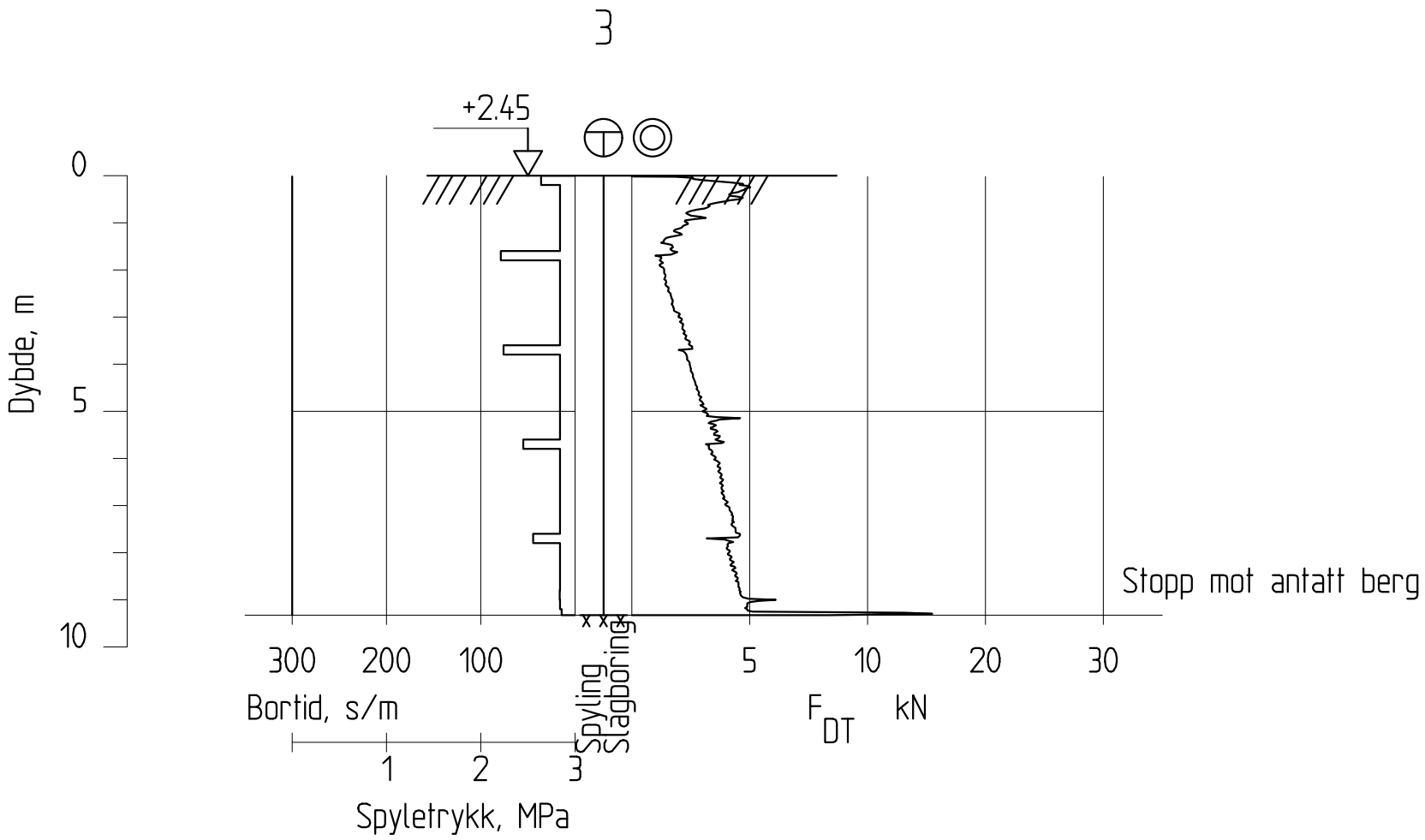
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| TOTALSONDERING 1 | | | Original format A4 | Fag RIG |
| Viuno tomta Sellebakk<br>Fredrikstad | | | Målestokk 1:200 | |
| Multiconsult<br>www.multiconsult.no | Dato 2022-11-15 | Konstr./Tegnet DSS | Kontrollert DEJ | Godkjent DEJ |
| | Oppdragsnr. 10247846 | Tegningsnr. RIG-TEG-010 | | Rev. 00 |

2




X=6566877.6
Y=613413.7

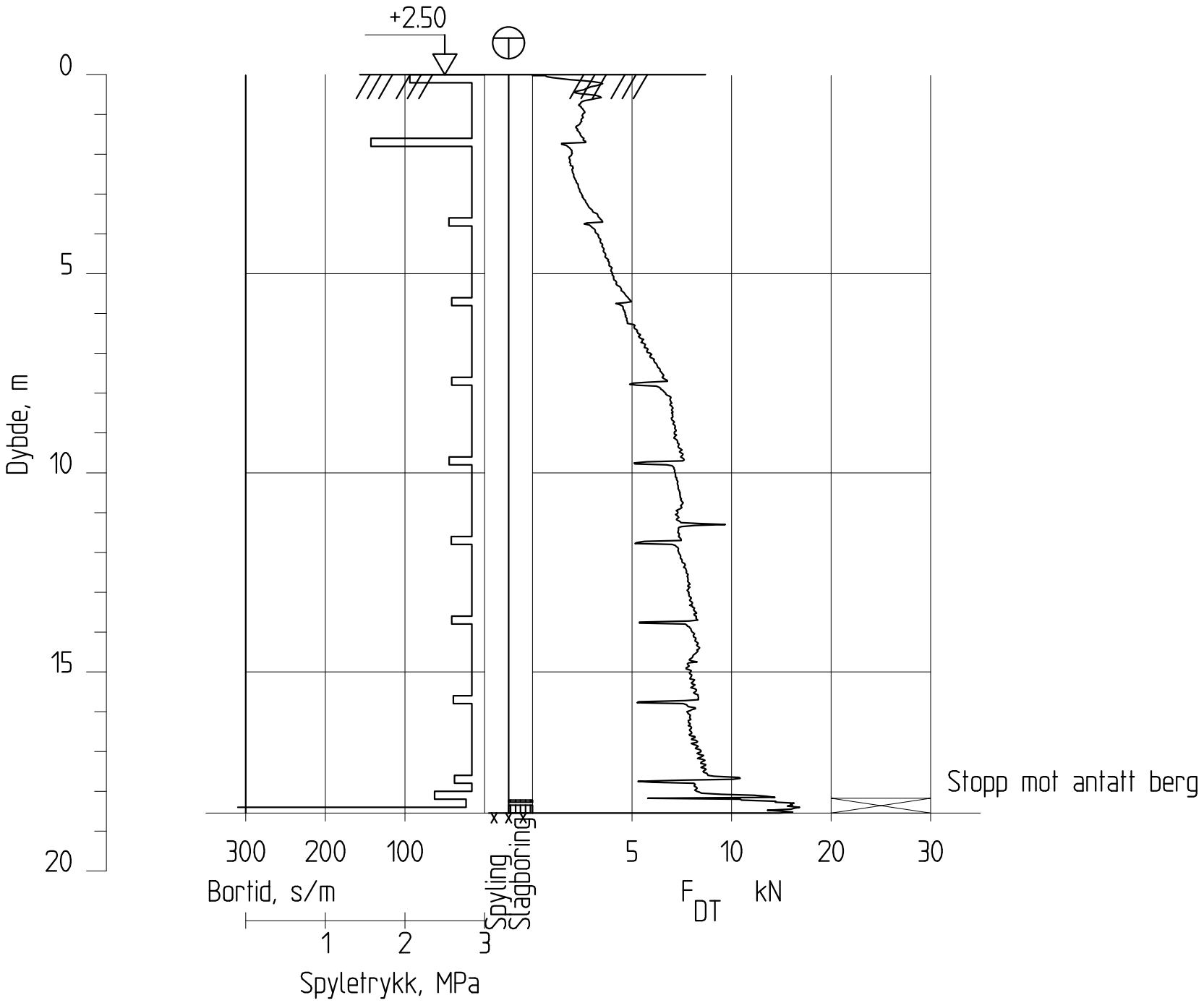
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| TOTALSONDERING 2 | | | Original format A4 | Fag RIG |
| Viuno tomta Sellebakk<br>Fredrikstad | | | Målestokk 1:200 | |
| Multiconsult<br>www.multiconsult.no | Dato 2022-11-15 | Konstr./Tegnet DSS | Kontrollert DEJ | Godkjent DEJ |
| | Oppdragsnr. 10247846 | Tegningsnr. RIG-TEG-011 | | Rev. 00 |




X=6566859.3
Y=613402.5

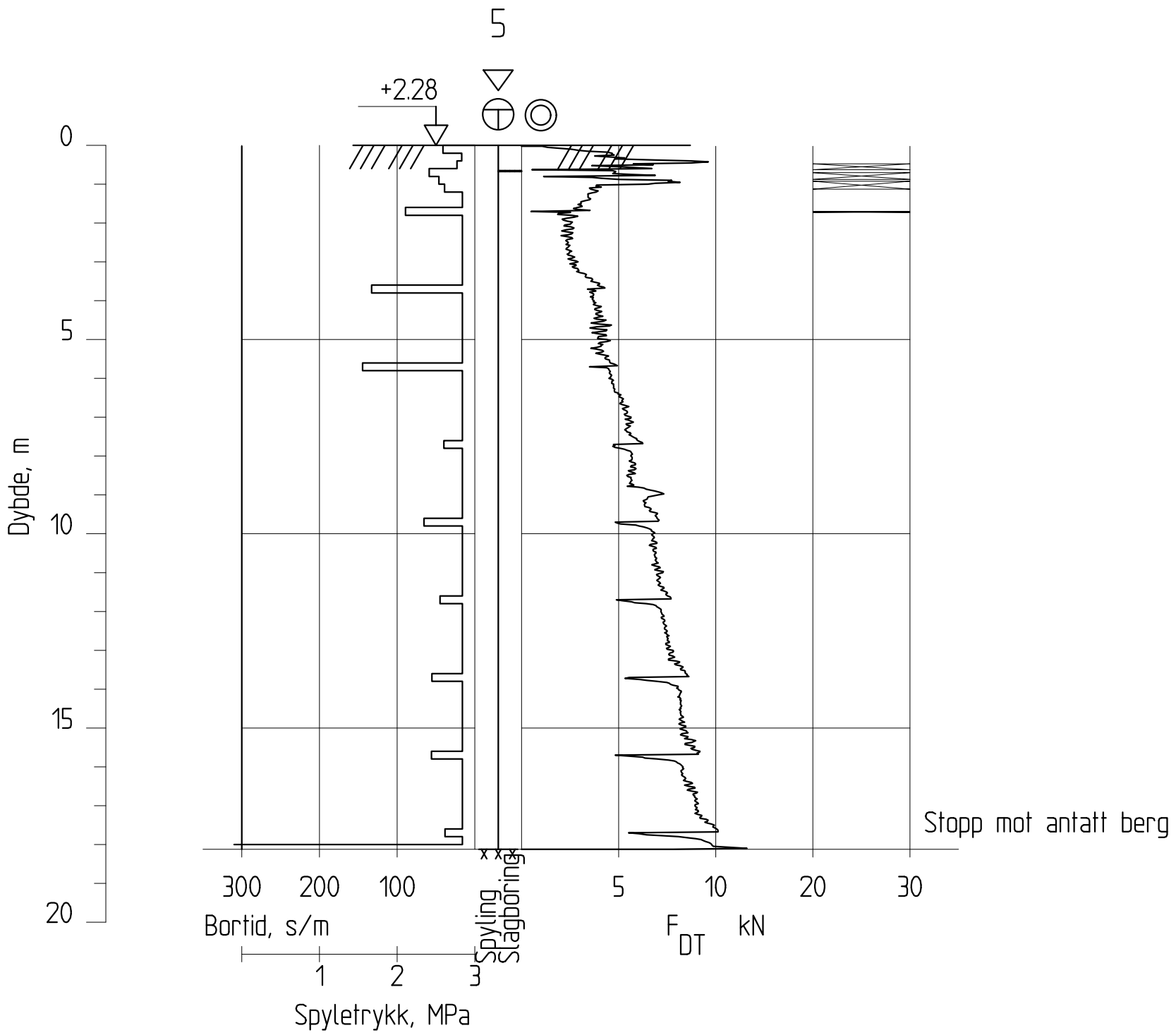
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| TOTALSONDERING 3 | | | Original format A4 | Fag RIG |
| Viuno tomta Sellebakk<br>Fredrikstad | | | Målestokk 1:200 | |
| Multiconsult<br>www.multiconsult.no | Dato 2022-11-15 | Konstr./Tegnet DSS | Kontrollert DEJ | Godkjent DEJ |
| | Oppdragsnr. 10247846 | Tegningsnr. RIG-TEG-012 | | Rev. 00 |

4




X=6566842.9
Y=613431.6

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| TOTALSONDERING 4 | | | Original format A4 | Fag RIG |
| Viuno tomta Sellebakk<br>Fredrikstad | | | Målestokk 1:200 | |
| Multiconsult<br>www.multiconsult.no | Dato 2022-11-15 | Konstr./Tegnet DSS | Kontrollert DEJ | Godkjent DEJ |
| | Oppdragsnr. 10247846 | Tegningsnr. RIG-TEG-013 | | Rev. 00 |




X=6566864.6
Y=613440.7

# TOTALSONDERING 5

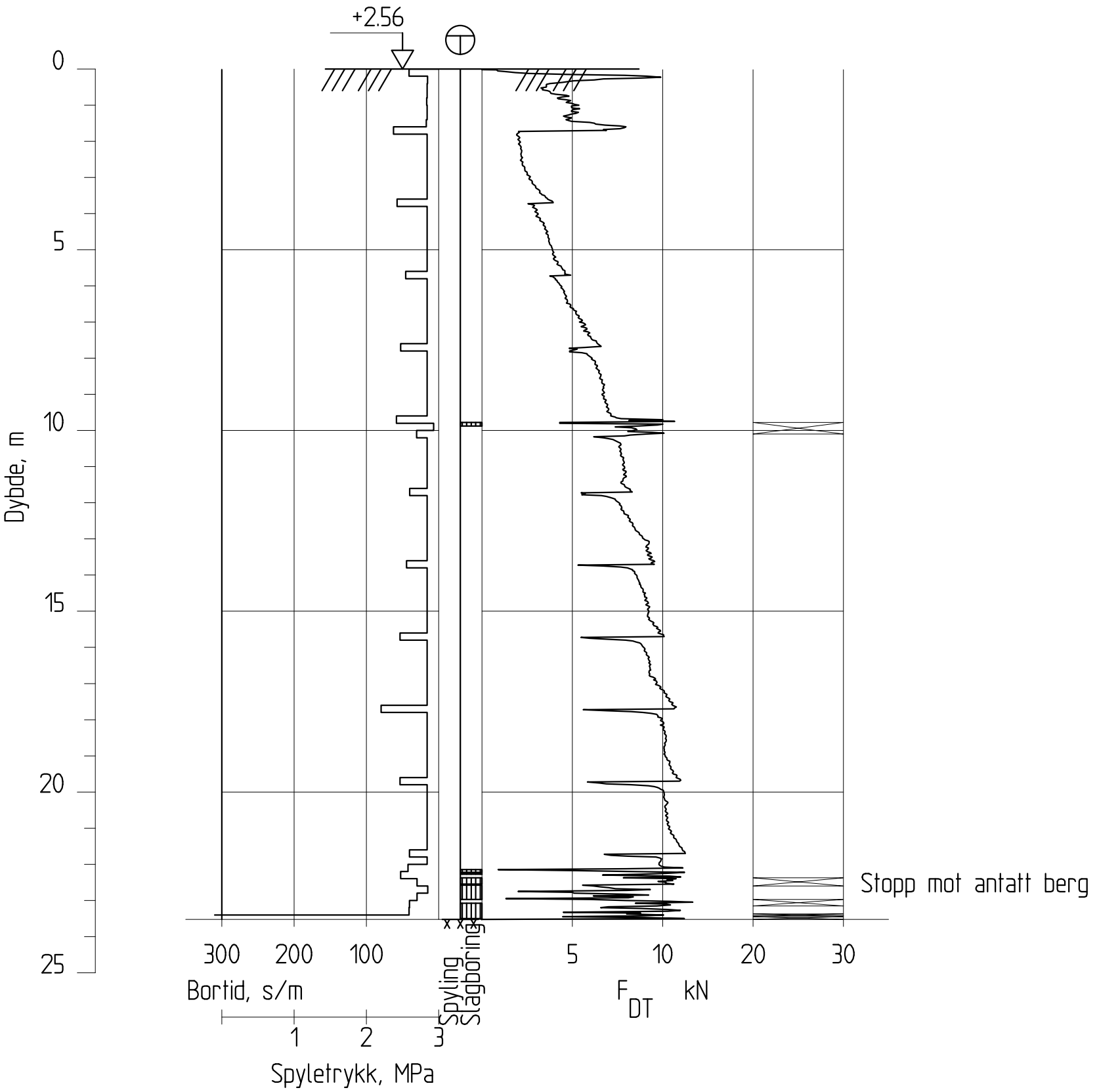
| | | | |
|---|---|---|---|
| Viuno tomta Sellebakk<br>Fredrikstad | Original format<br>A4 | Fag<br>RIG | |
| | Målestokk<br>1:200 | | |

Multiconsult
www.multiconsult.no

| Dato | Konstr./Tegnet | Kontrollert | Godkjent |
|---|---|---|---|
| 2022-11-15 | DSS | DEJ | DEJ |

| Oppdragsnr. | Tegningsnr. | Rev. |
|---|---|---|
| 10247846 | RIG-TEG-014 | 00 |

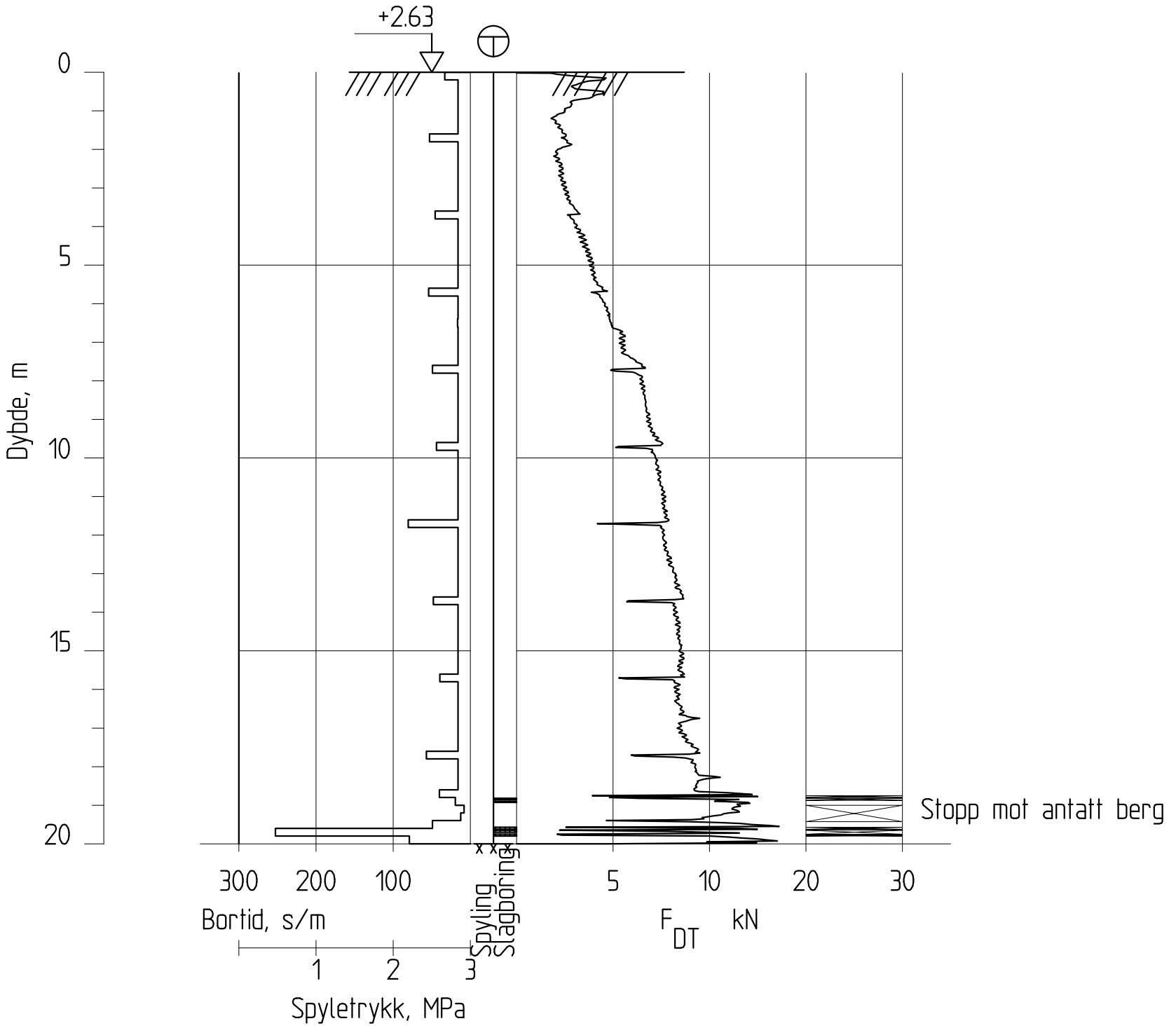
6




X=6566889.5
Y=613451.4

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| TOTALSONDERING 6 | | | Original format A4 | Fag RIG |
| Viuno tomta Sellebakk<br>Fredrikstad | | | Målestokk 1:200 | |
| Multiconsult<br>www.multiconsult.no | Dato 2022-11-15 | Konstr./Tegnet DSS | Kontrollert DEJ | Godkjent DEJ |
| | Oppdragsnr. 10247846 | Tegningsnr. RIG-TEG-015 | | Rev. 00 |

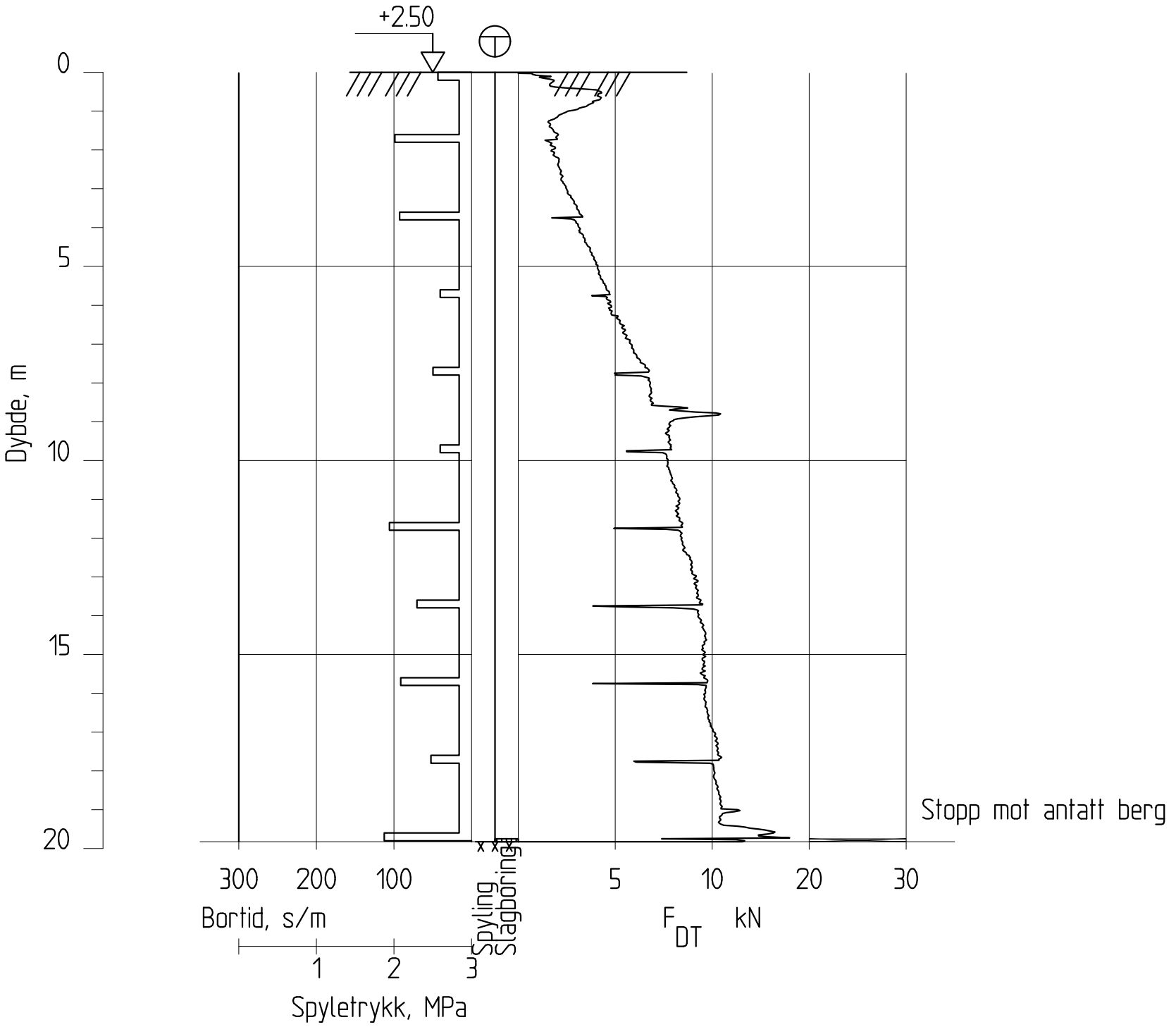
7




X=6566876.1
Y=613476.5

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| TOTALSONDERING 7 | | | Original format A4 | Fag RIG |
| Viuno tomta Sellebakk<br>Fredrikstad | | | Målestokk 1:200 | |
| Multiconsult<br>www.multiconsult.no | Dato 2022-11-15 | Konstr./Tegnet DSS | Kontrollert DEJ | Godkjent DEJ |
| | Oppdragsnr. 10247846 | Tegningsnr. RIG-TEG-016 | | Rev. 00 |

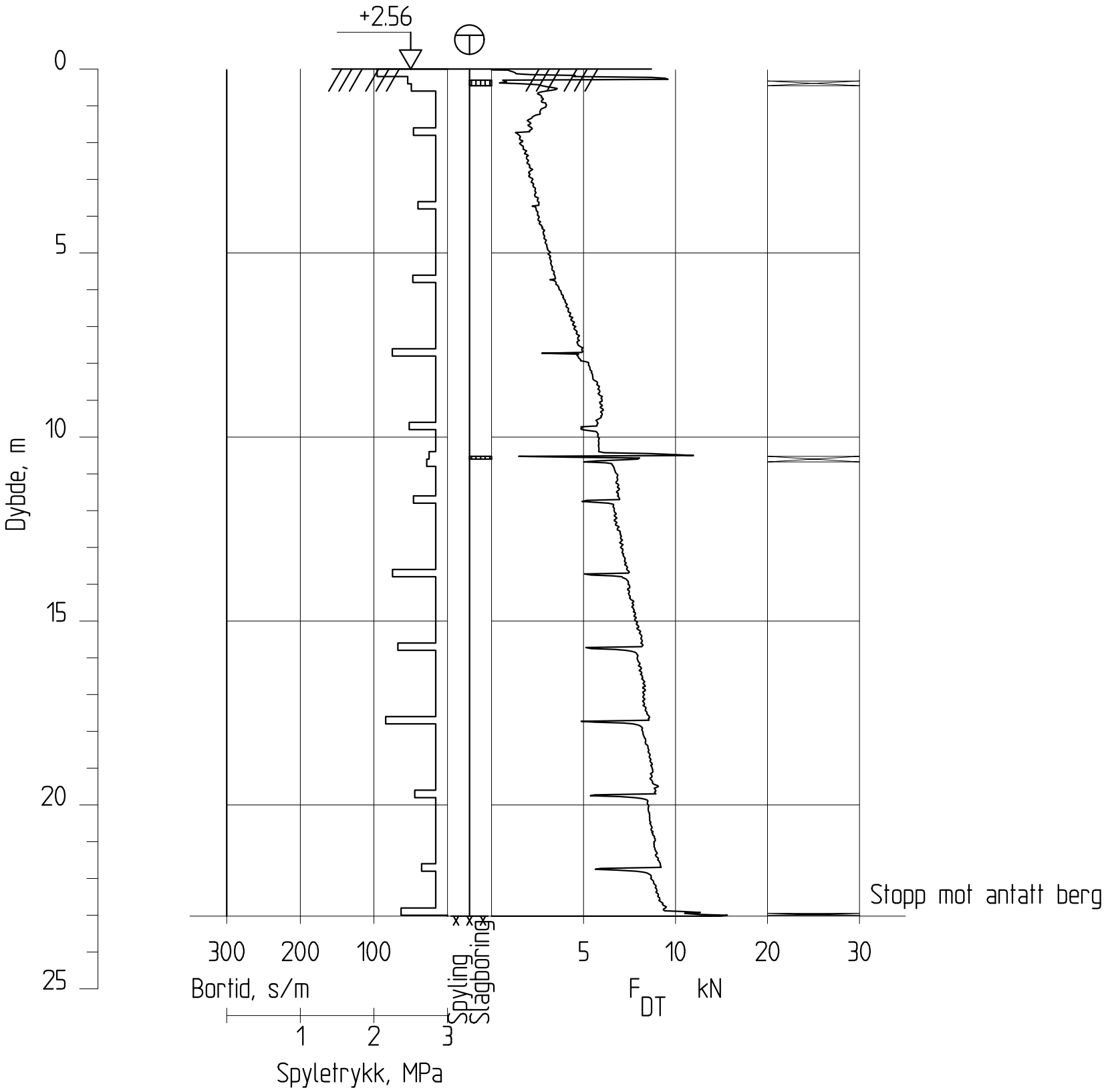
8




X=6566852.4
Y=613464.8

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| TOTALSONDERING 8 | | | Original format A4 | Fag RIG |
| Viuno tomta Sellebakk<br>Fredrikstad | | | Målestokk 1:200 | |
| Multiconsult<br>www.multiconsult.no | Dato 2022-11-15 | Konstr./Tegnet DSS | Kontrollert DEJ | Godkjent DEJ |
| | Oppdragsnr. 10247846 | Tegningsnr. RIG-TEG-017 | | Rev. 00 |

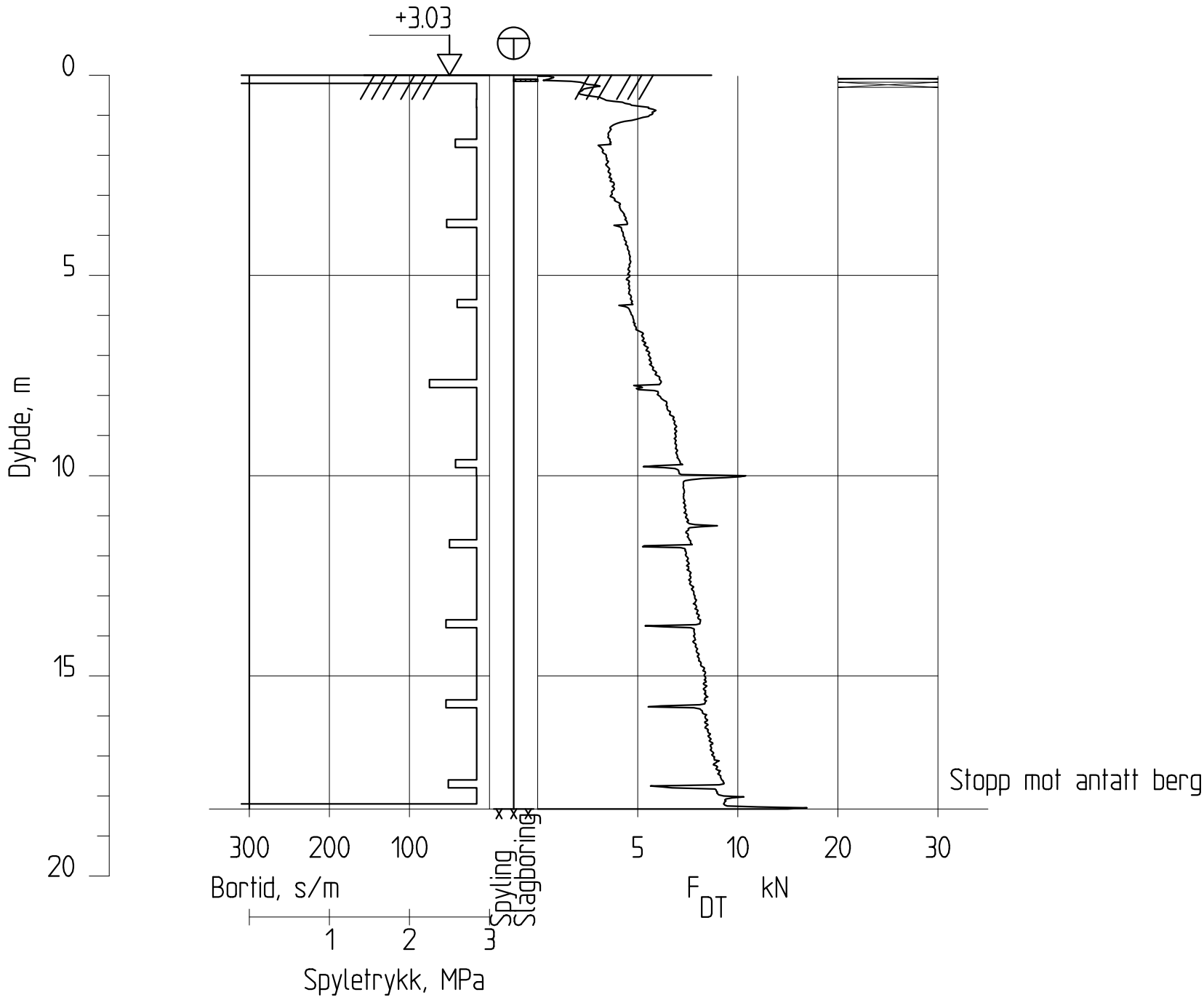
9




X=6566830.4
Y=613453.8

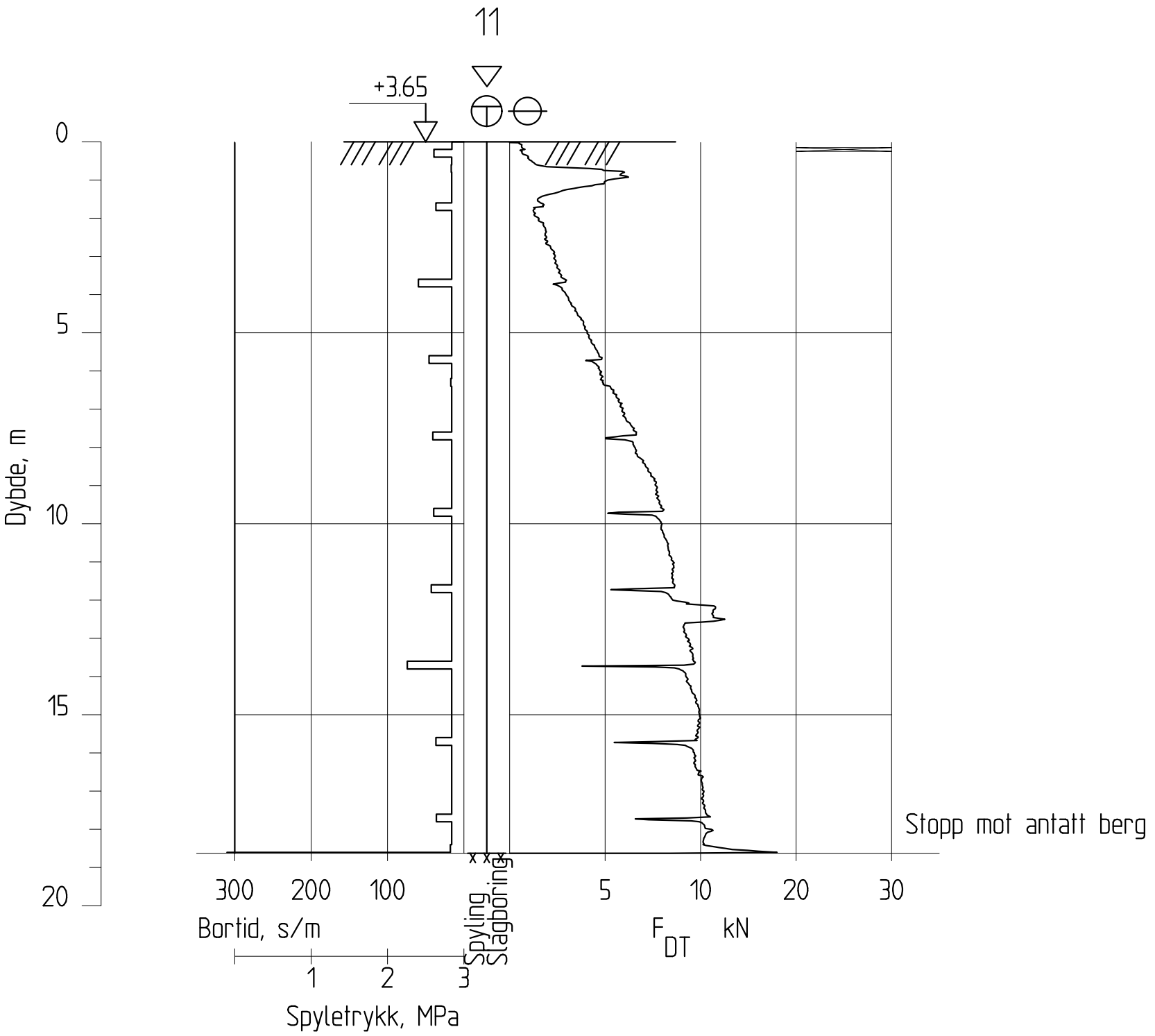
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| TOTALSONDERING 9 | | | Original format A4 | Fag RIG |
| Viuno tomta Sellebakk<br>Fredrikstad | | | Målestokk 1:200 | |
| Multiconsult<br>www.multiconsult.no | Dato 2022-11-15 | Konstr./Tegnet DSS | Kontrollert DEJ | Godkjent DEJ |
| | Oppdragsnr. 10247846 | Tegningsnr. RIG-TEG-018 | | Rev. 00 |

10




X=6566829.6
Y=613476.3

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| TOTALSONDERING 10 | | | Original format A4 | Fag RIG |
| Viuno tomta Sellebakk<br>Fredrikstad | | | Målestokk 1:200 | |
| Multiconsult<br>www.multiconsult.no | Dato 2022-11-15 | Konstr./Tegnet DSS | Kontrollert DEJ | Godkjent DEJ |
| | Oppdragsnr. 10247846 | Tegningsnr. RIG-TEG-019 | | Rev. 00 |




X=6566855.0
Y=613495.4

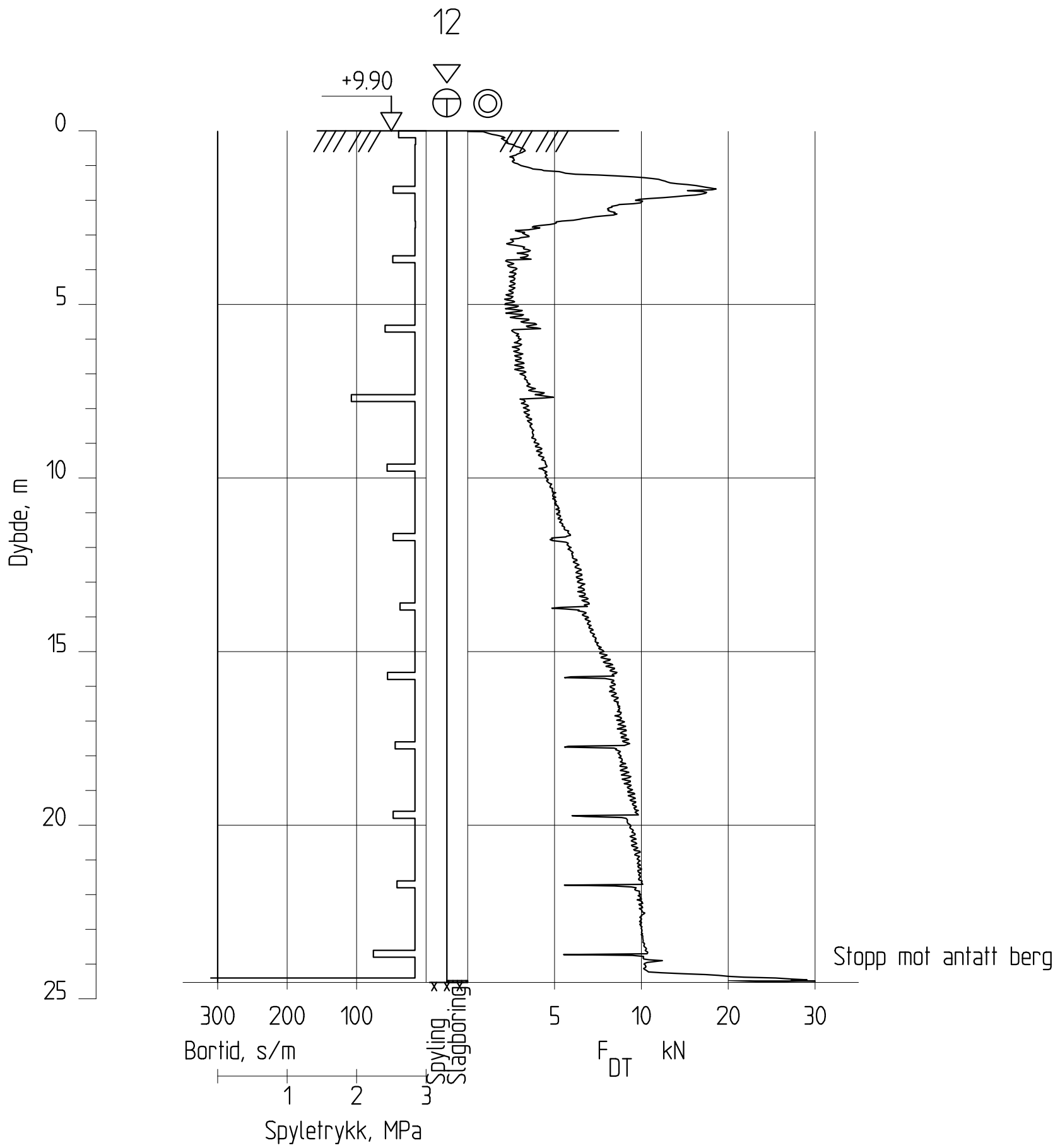
# TOTALSONDERING 11

| | | | |
|---|---|---|---|
| Viuno tomta Sellebakk<br>Fredrikstad | Original format<br>A4 | Fag<br>RIG | |
| | Målestokk<br>1:200 | | |

Multiconsult
www.multiconsult.no

| Dato | Konstr./Tegnet | Kontrollert | Godkjent |
|---|---|---|---|
| 2022-11-15 | DSS | DEJ | DEJ |

| Oppdragsnr. | Tegningsnr. | Rev. |
|---|---|---|
| 10247846 | RIG-TEG-020 | 00 |




X=6566861.6
Y=613526.8

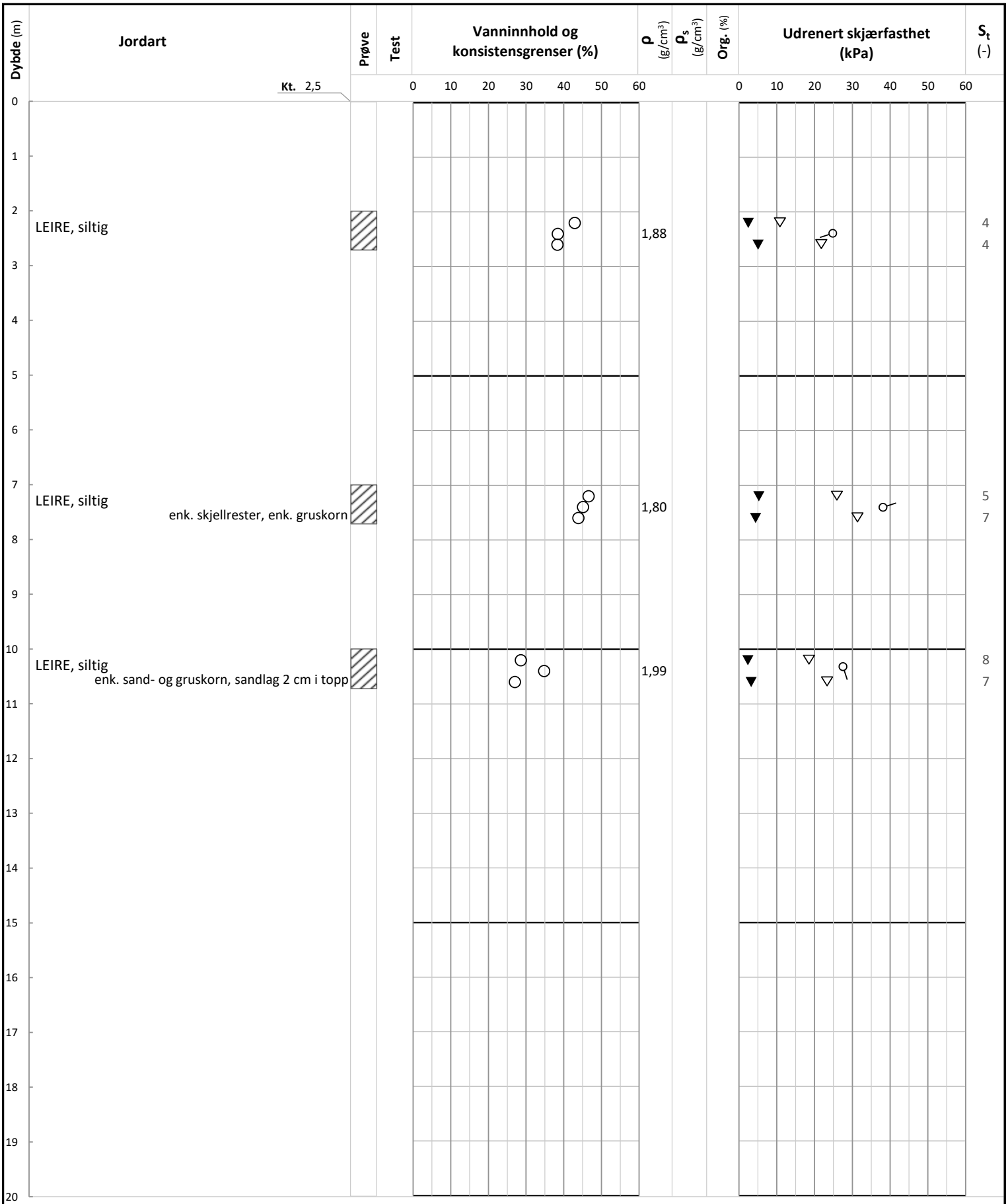
# TOTALSONDERING 12

| | | | |
|---|---|---|---|
| Viuno tomta Sellebakk<br>Fredrikstad | Original format<br>A4 | Fag<br>RIG | |
| | Målestokk<br>1:200 | | |

Multiconsult
www.multiconsult.no

| Dato | Konstr./Tegnet | Kontrollert | Godkjent |
|---|---|---|---|
| 2022-11-15 | DSS | DEJ | DEJ |

| Oppdragsnr. | Tegningsnr. | Rev. |
|---|---|---|
| 10247846 | RIG-TEG-021 | 00 |




**Symboler:**

Grunnvannstand:

Borbok: **Digtal**

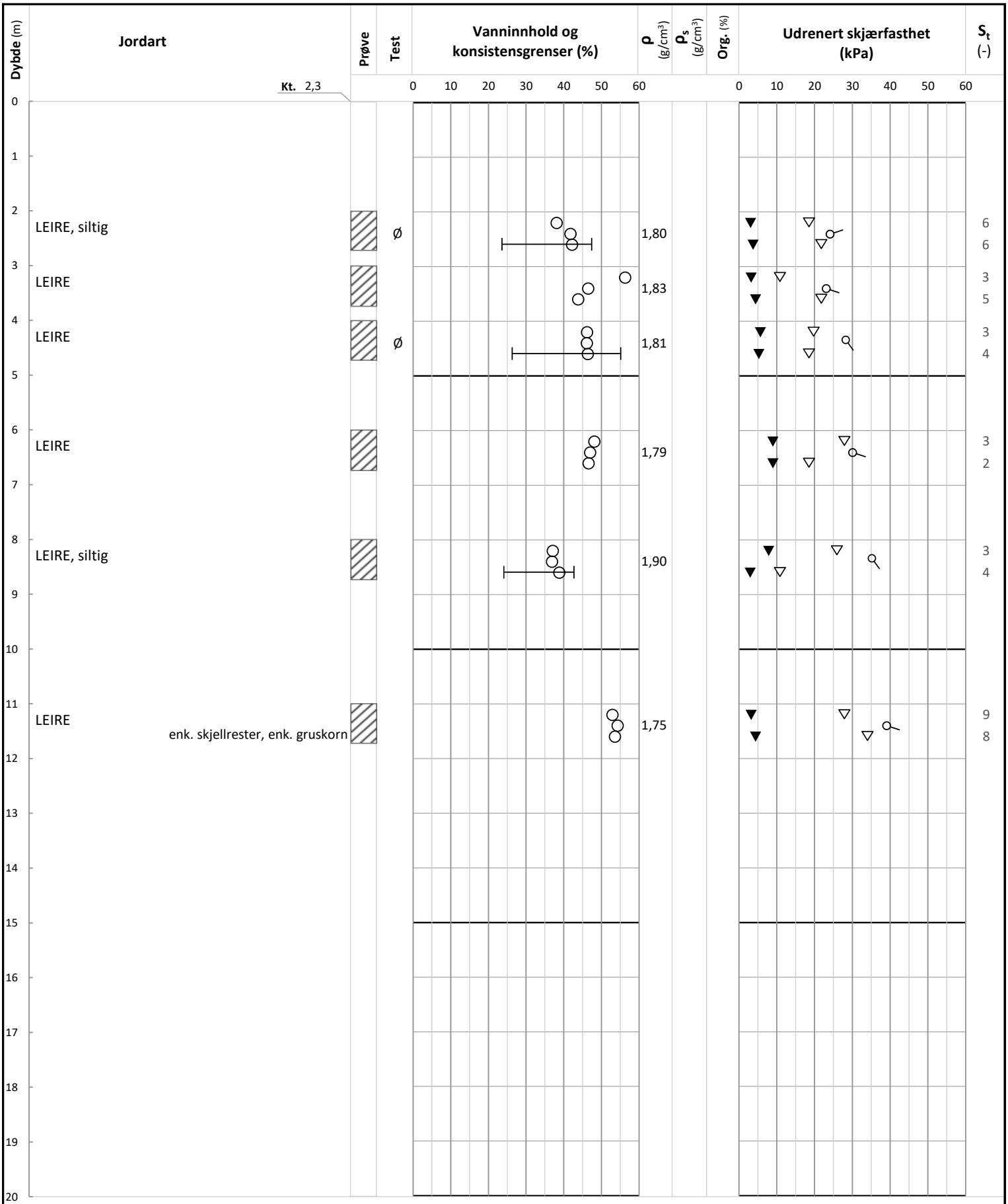
**T:** Treaksialforsøk
**Ø:** Ødometerforsøk
**K:** Korngradering

$\rho$ Densitet
$\rho_s$ Korndensitet
**Org.** Organisk innhold
$S_t$ Sensitivitet

Vanninnhold
Plastisitetsindeks ($I_p$)

Uomrørt konus
Omrørt konus
Enaksialforsøk (strek angir aksiell tøyning (%) ved brudd)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Viuno tomta Sellebakk** | Utarbeidet: **ANNM** | Kontrollert: **SISJ** | Godkjent: **DEJ** |
| **Viuno tomta Sellebakk** | Borpunkt: **1** | Dato: **21.11.2022** | Revisjon: **00** |
| Multiconsult | **Prøveserie** V.1.8.1 08.11.2022 | Oppdragsnummer: **10247846** | Tegningsnummer: **RIG-TEG-200** |




**Symboler:**

Grunnvannstand:

Borbok: **Digtal**

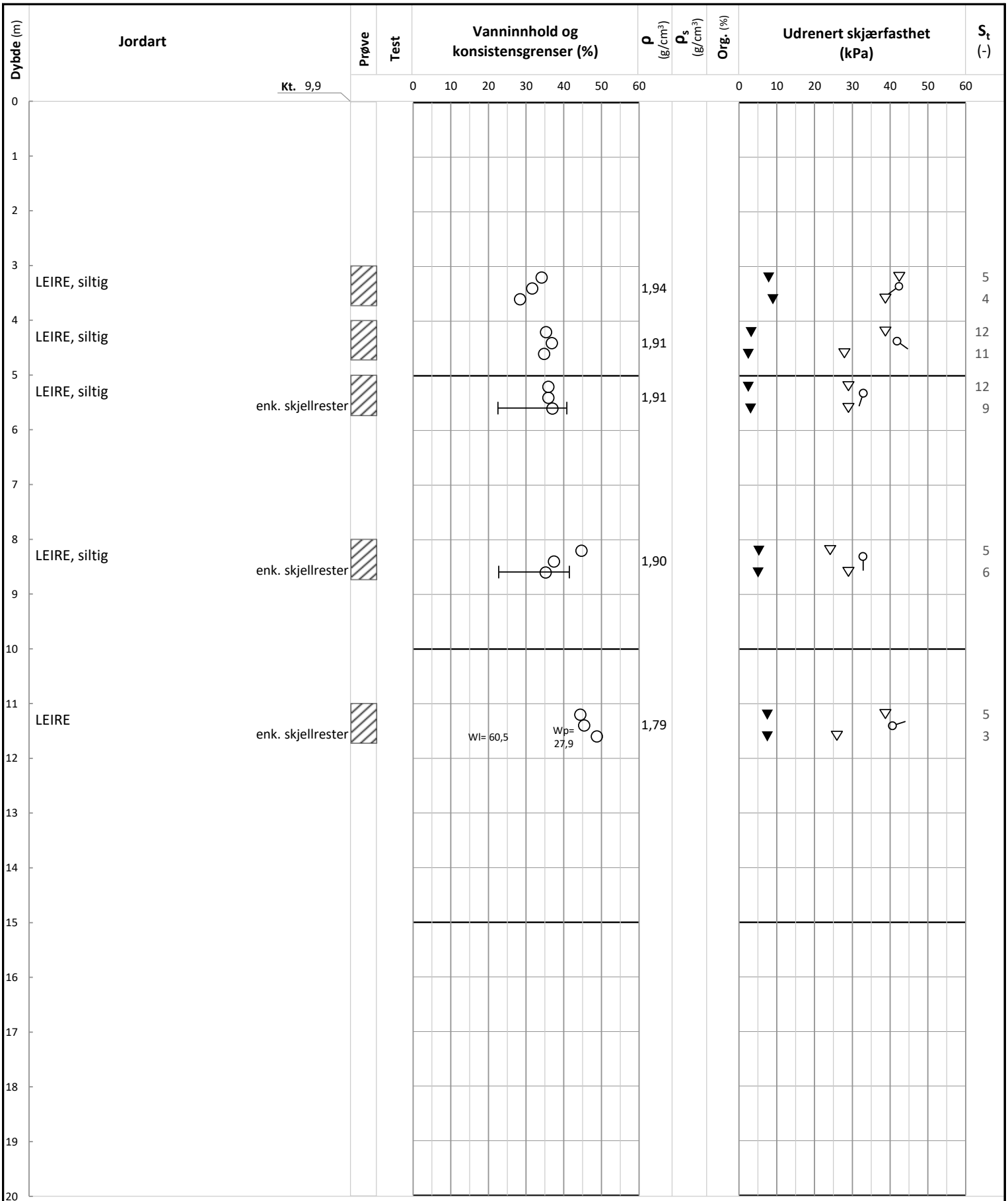
**T:** Treaksialforsøk
**Ø:** Ødometerforsøk
**K:** Korngradering

$\rho$ Densitet
$\rho_s$ Korndensitet
**Org.** Organisk innhold
$S_t$ Sensitivitet

○ Vanninnhold
⊢⊣ Plastisitetsindeks ($I_p$)

▽ Uomrørt konus
▼ Omrørt konus
Enaksialforsøk (strek angir aksiell tøyning (%) ved brudd)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Viuno tomta Sellebakk** | Utarbeidet: **ANNM** | Kontrollert: **SISJ** | Godkjent: **DEJ** |
| **Viuno tomta Sellebakk** | Borpunkt: **5** | Dato: **21.11.2022** | Revisjon: **00** |
| Multiconsult | **Prøveserie** V.1.8.1 08.11.2022 | Oppdragsnummer: **10247846** | Tegningsnummer: **RIG-TEG-201** |




**Symboler:**

Grunnvannstand:

Borbok: **Digtal**

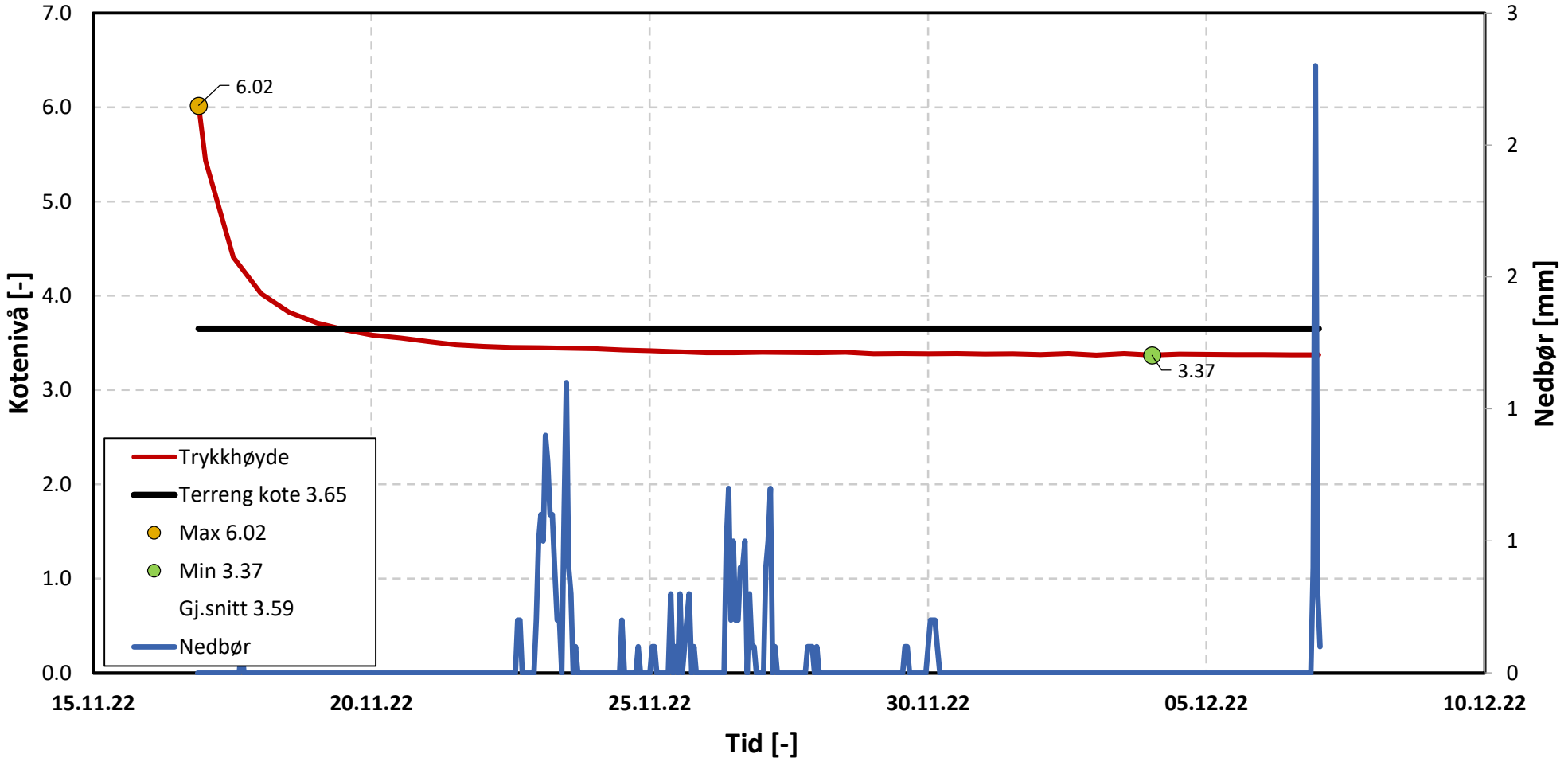
**T:** Treaksialforsøk
**Ø:** Ødometerforsøk
**K:** Korngradering

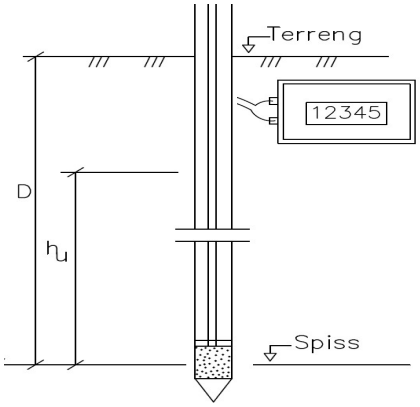
$\rho$ Densitet
$\rho_s$ Korndensitet
**Org.** Organisk innhold
$S_t$ Sensitivitet

Vanninnhold
Plastisitetsindeks ($I_p$)

Uomrørt konus
Omrørt konus
Enaksialforsøk (strek angir aksiell tøyning (%) ved brudd)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Viuno tomta Sellebakk** | Utarbeidet: **ANNM** | Kontrollert: **SISJ** | Godkjent: **DEJ** |
| **Viuno tomta Sellebakk** | Borpunkt: **12** | Dato: **21.11.2022** | Revisjon: **00** |
| Multiconsult | **Prøveserie** V.1.8.1 08.11.2022 | Oppdragsnummer: **10247846** | Tegningsnummer: **RIG-TEG-202** |

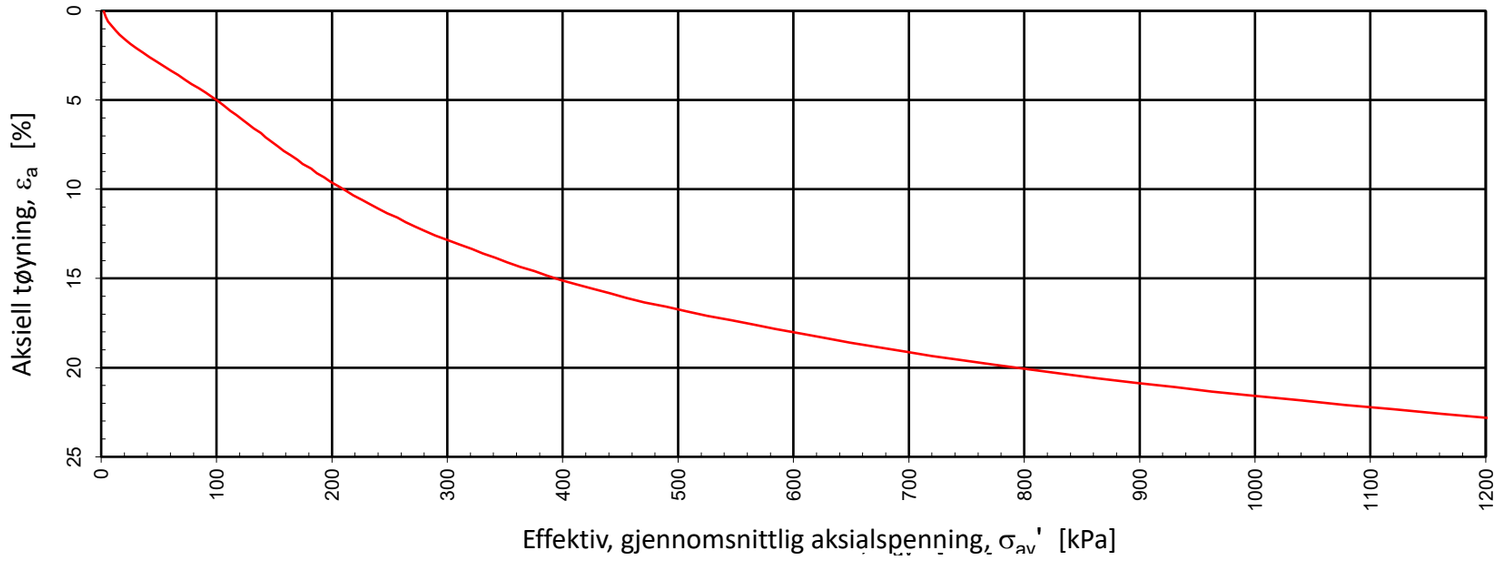


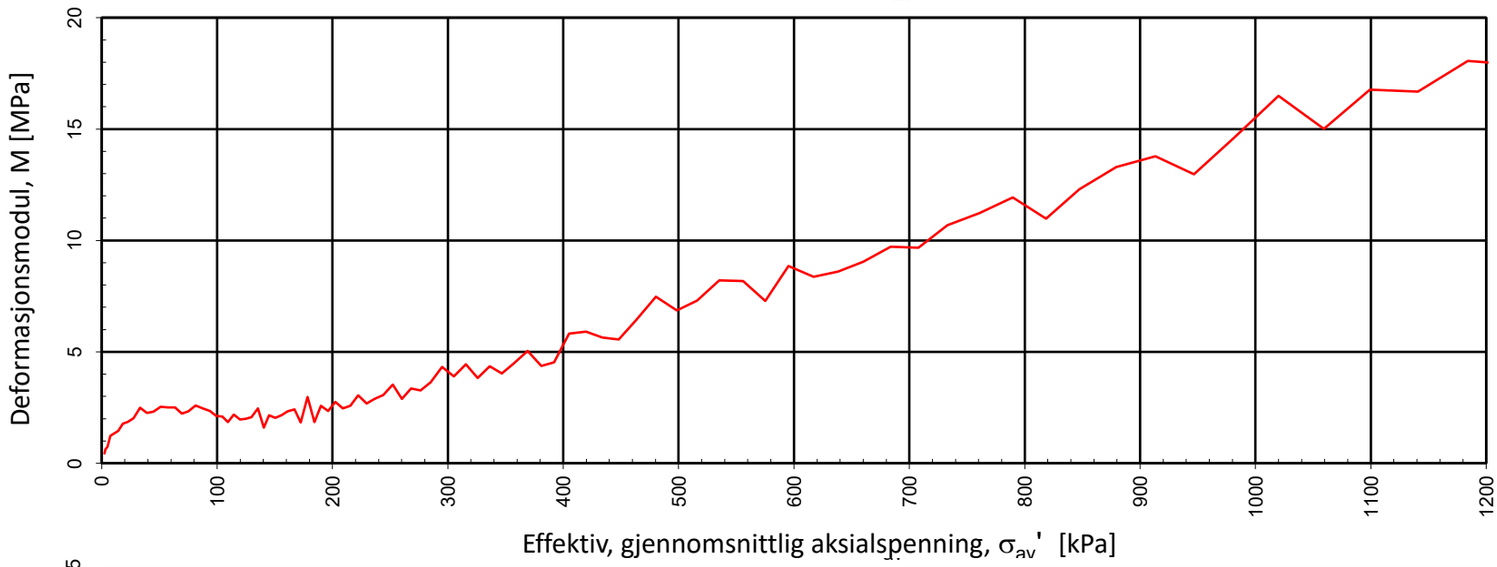



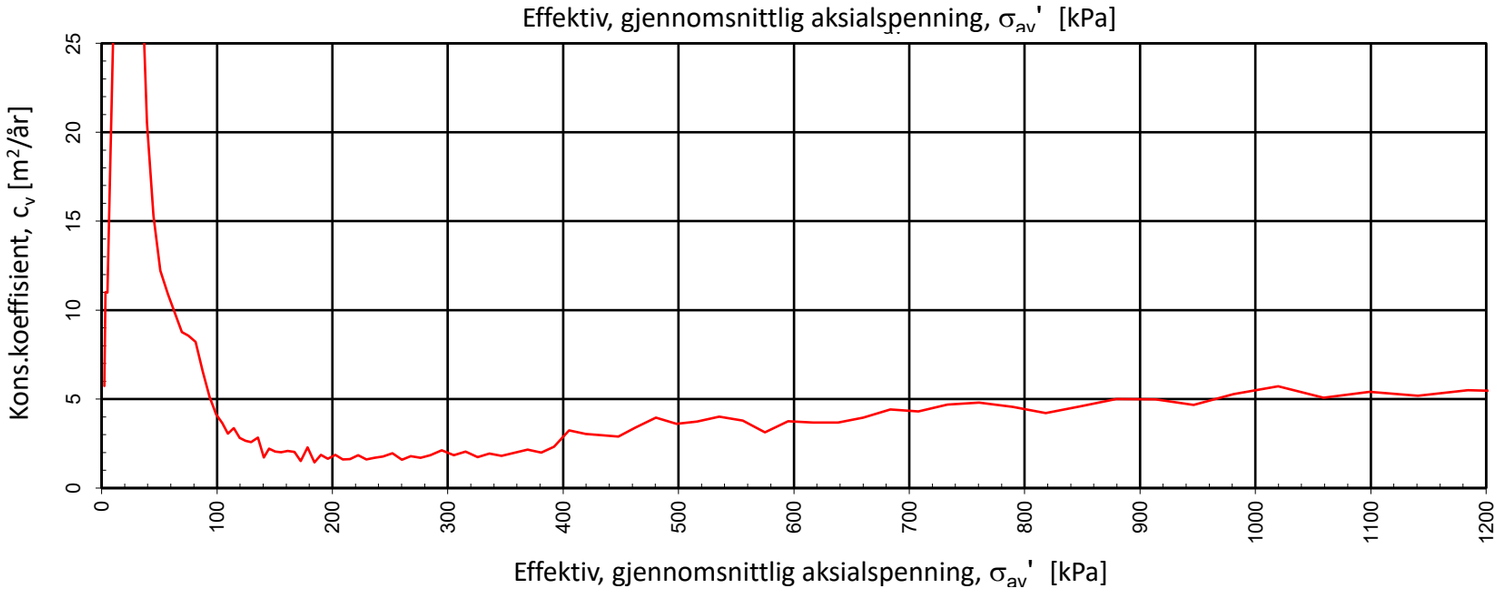

| | |
|---|---|
| Koordinat NORD (X) | 6566855.0 |
| Koordinat ØST (Y) | 613495.4 |
| Merknad | - |
| Korrigert for lufttrykk | Ja |
| Dybde under terreng (D) | 7 m |
| Filterspiss kote | -3.4 |

Multiconsult
www.multiconsult.no

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Type: Elektriske poretrykksmålere | Borpunkt: 11 | Id: 32511 | Installert dato: 16.11.22 | Borbok nr.: Digital |
| Fredrikstad | Status: Utsendt | Fag: RIG | Originalt format: A4 | Dato: 08.12.22 |
| Viuno tomta Sellebakk | Konstr./Tegnet: DSS | Kontrollert: DEJ | Godkjent: DEJ | Målestokk: A4 |
| **Poretrykksregistrering** | Oppdragsnr.: 10247846 | Tegningsnr.: RIG-TEG-350 | | Rev.: 00 |

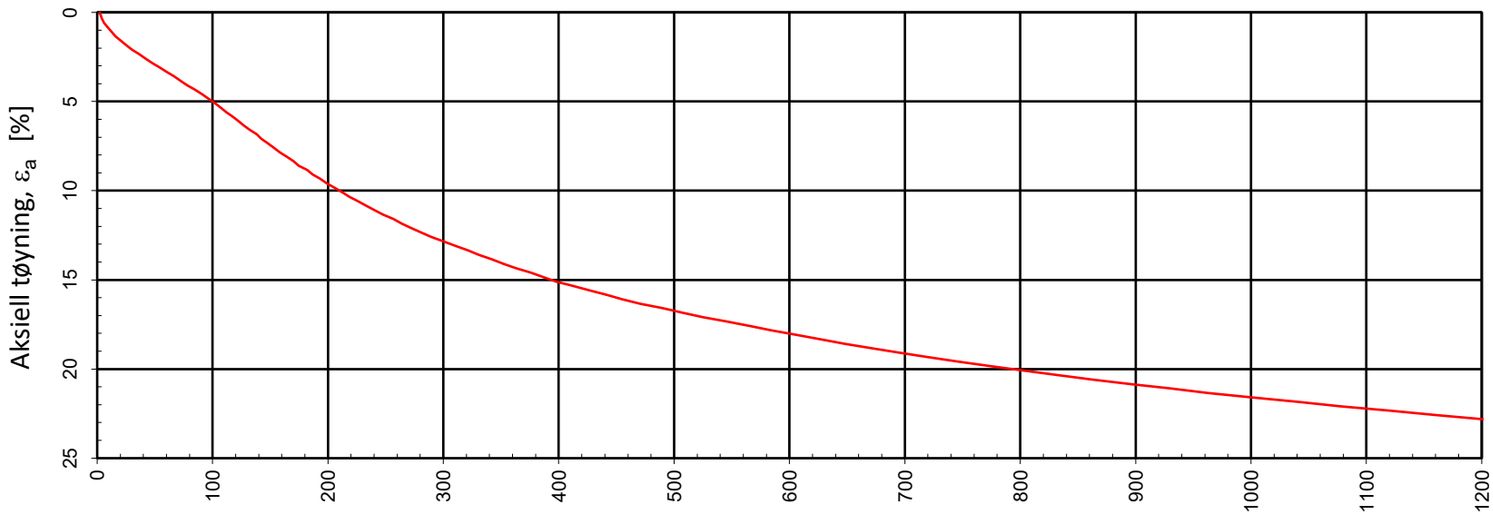


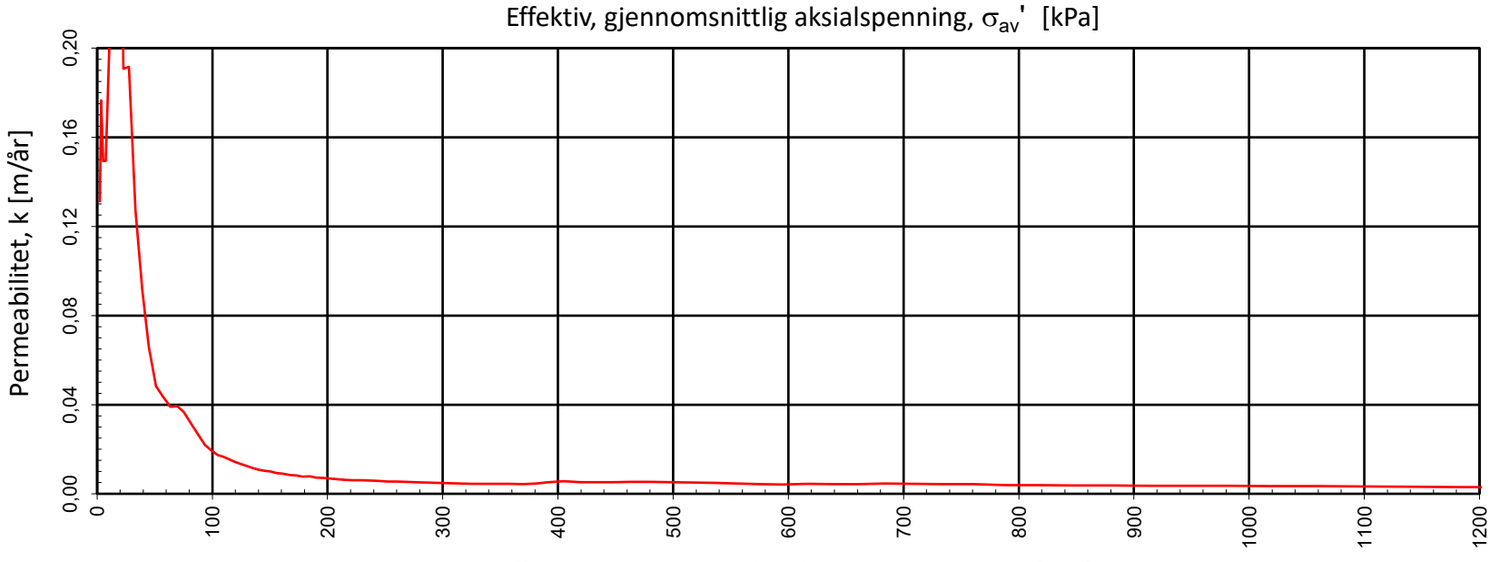



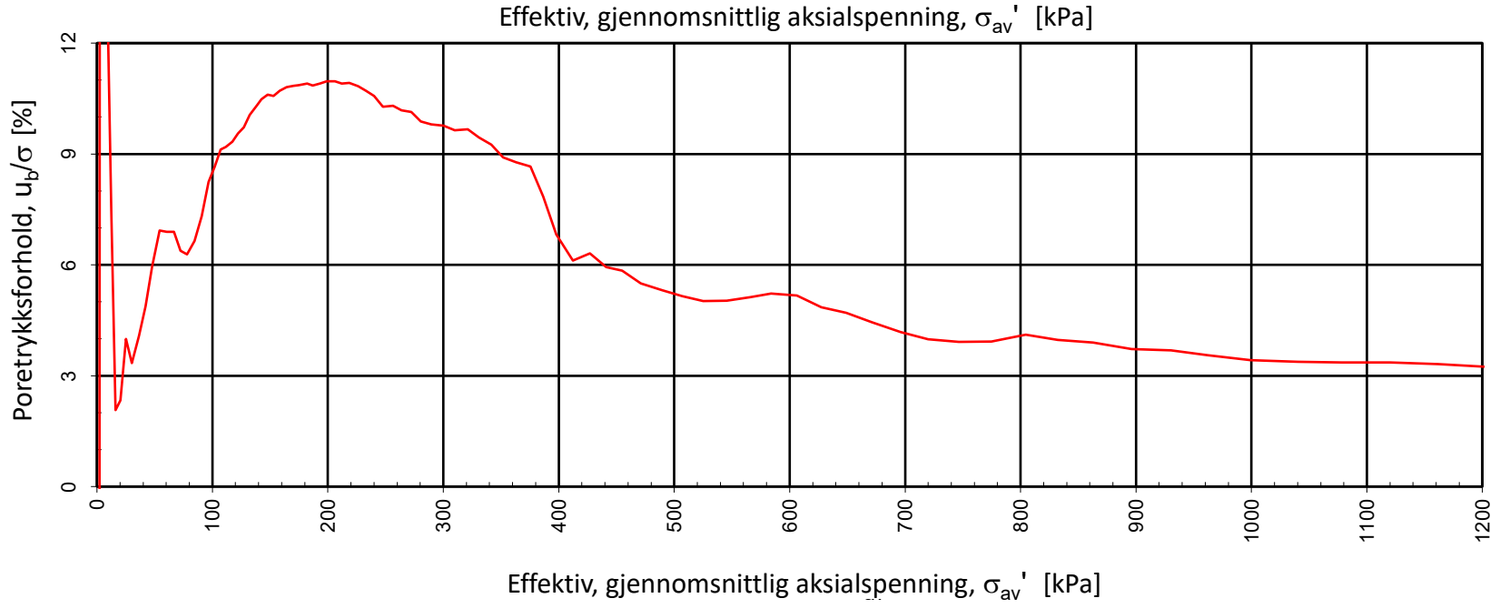




| Type forsøk | Prøvehøyde (mm) | Prøvediameter (mm) | Prøvedybde (m) | Densitet, ρ (g/cm$^3$) | Vanninnhold, w (%) | Forsøk nr. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **CRS** | **20,0** | **50,0** | **2,50** | **1,81** | **40,2** | **1** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Viuno tomta Sellebakk** | Utarbeidet: **METS** | Kontrollert: **GEO** | Godkjent: **DEJ** |
| **Viuno tomta Sellebakk** | Borpunkt: **5** | Dato: **21.11.2022** | Revisjon: **00** |
| Multiconsult | **Ødometerforsøk** | Oppdragsnummer: **10247846** | Tegningsnummer: **RIG-TEG-400.1** |

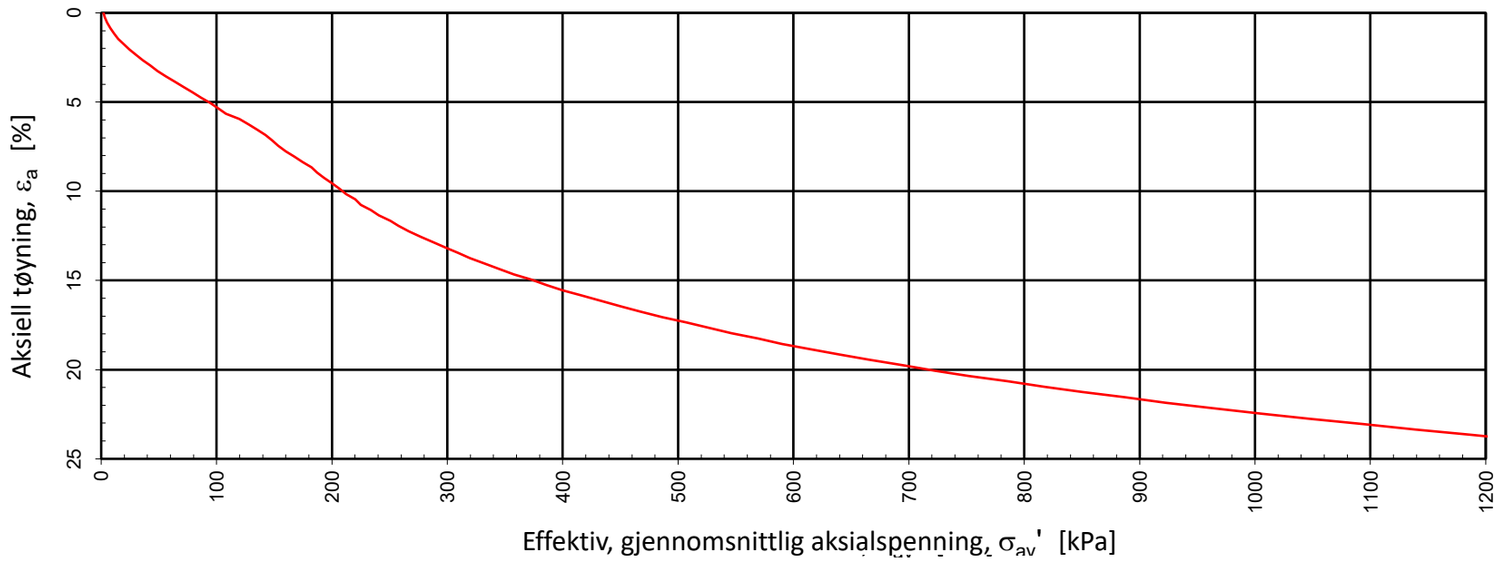


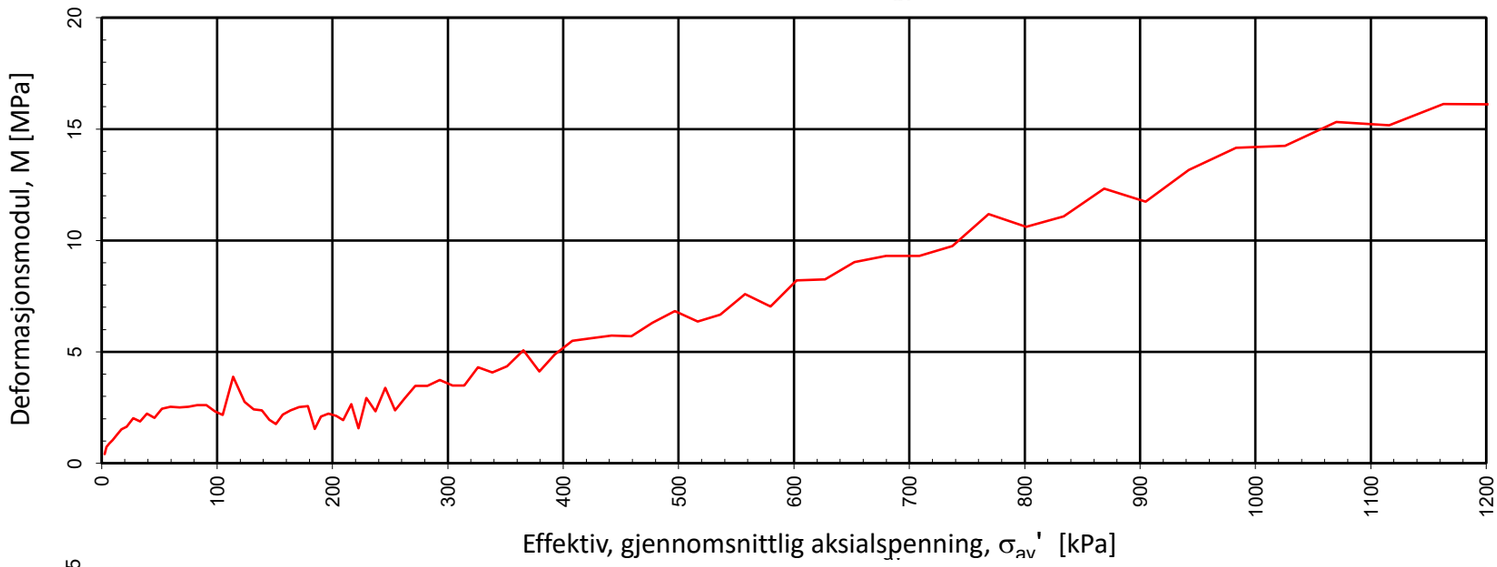



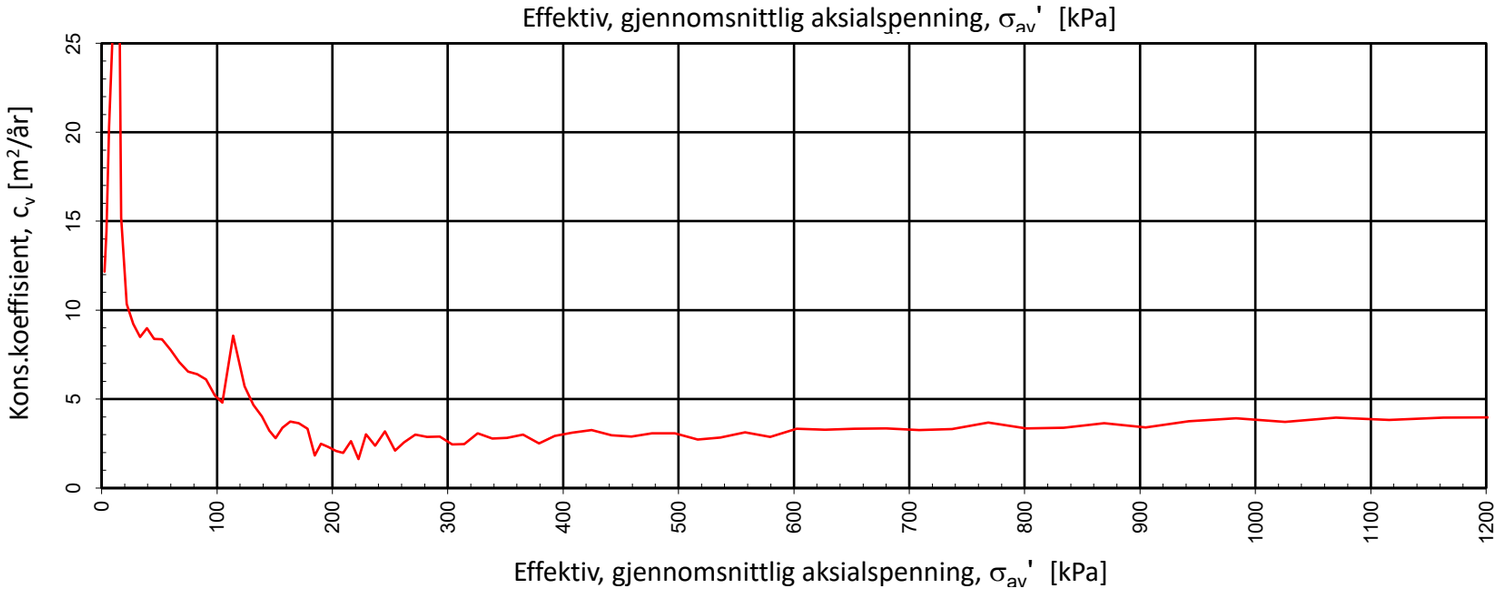




| Type forsøk | Prøvehøyde (mm) | Prøvediameter (mm) | Prøvedybde (m) | Densitet, ρ (g/cm$^3$) | Vanninnhold, w (%) | Forsøk nr. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **CRS** | **20,0** | **50,0** | **2,50** | **1,81** | **40,2** | **1** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Viuno tomta Sellebakk** | Utarbeidet: **METS** | Kontrollert: **GEO** | Godkjent: **DEJ** |
| **Viuno tomta Sellebakk** | Borpunkt: **5** | Dato: **21.11.2022** | Revisjon: **00** |
| Multiconsult | **Ødometerforsøk** | Oppdragsnummer: **10247846** | Tegningsnummer: **RIG-TEG-400.2** |

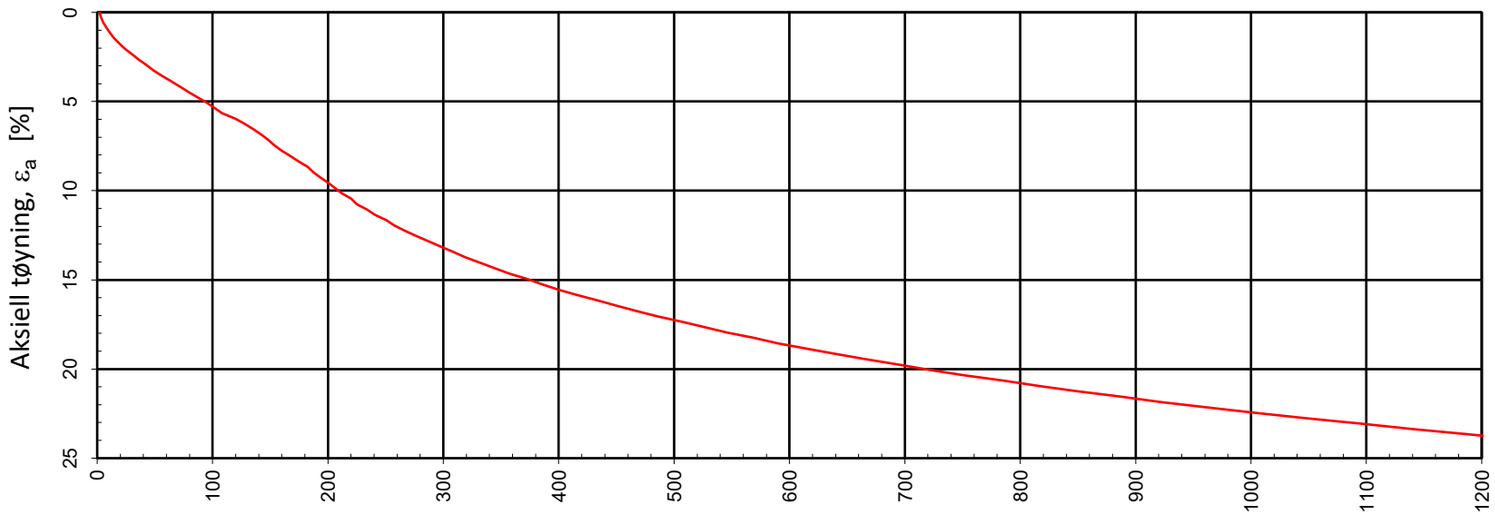


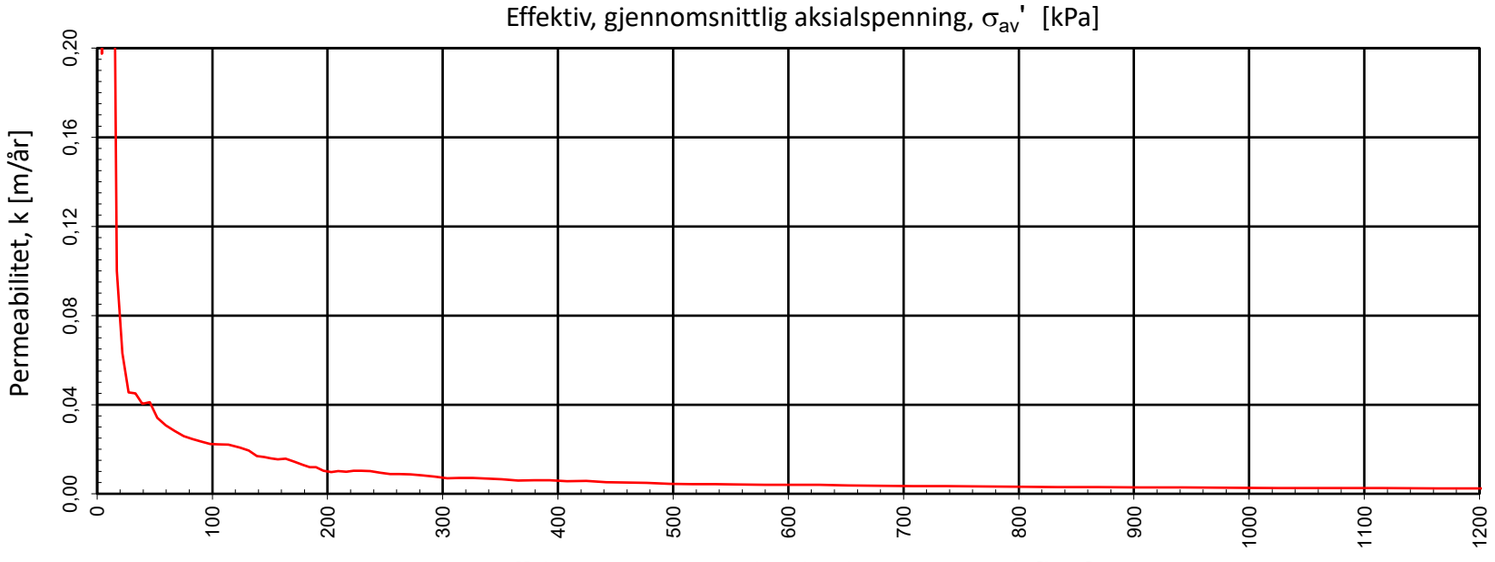



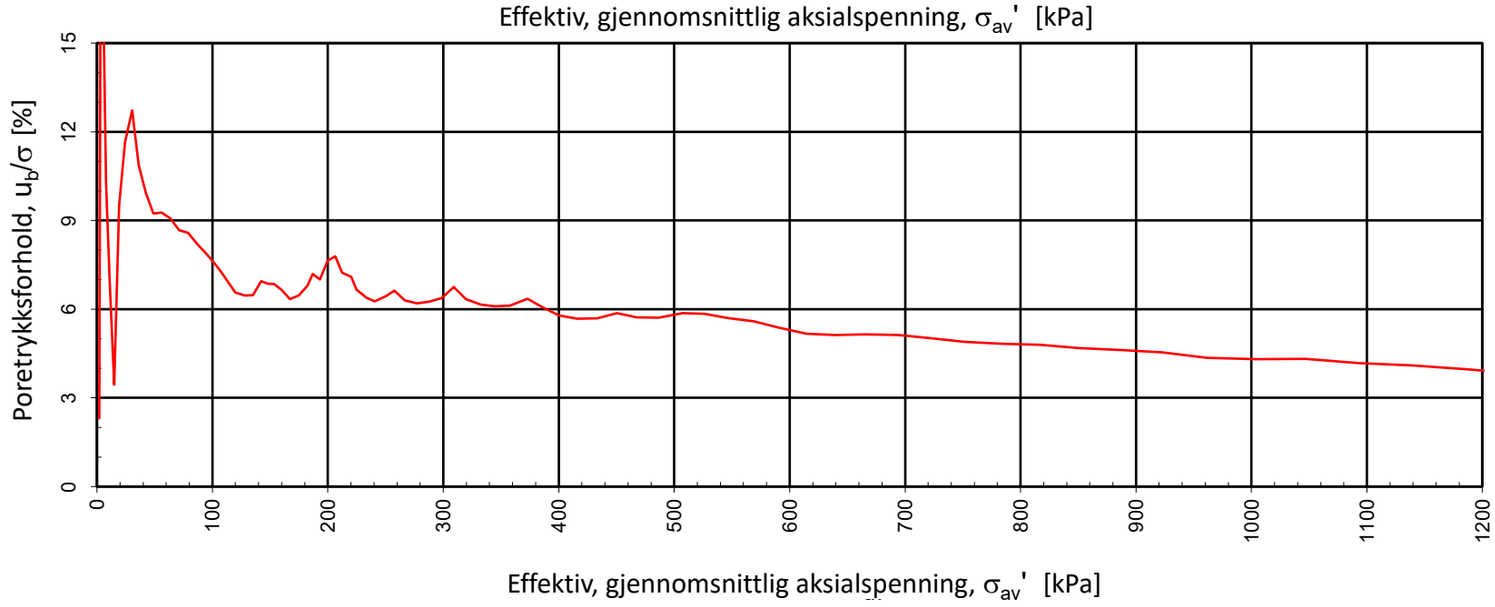




| Type forsøk | Prøvehøyde (mm) | Prøvediameter (mm) | Prøvedybde (m) | Densitet, ρ (g/cm$^3$) | Vanninnhold, w (%) | Forsøk nr. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **CRS** | **20,0** | **50,0** | **4,50** | **1,76** | **45,9** | **2** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Viuno tomta Sellebakk** | Utarbeidet: **EIVSO** | Kontrollert: **GEO** | Godkjent: **DEJ** |
| **Viuno tomta Sellebakk** | Borpunkt: **5** | Dato: **23.11.2022** | Revisjon: **00** |
| Multiconsult | **Ødometerforsøk** | Oppdragsnummer: **10247846** | Tegningsnummer: **RIG-TEG-401.1** |




| Type forsøk | Prøvehøyde (mm) | Prøvediameter (mm) | Prøvedybde (m) | Densitet, ρ (g/cm$^3$) | Vanninnhold, w (%) | Forsøk nr. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **CRS** | **20,0** | **50,0** | **4,50** | **1,76** | **45,9** | **2** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Viuno tomta Sellebakk** | Utarbeidet: **EIVSO** | Kontrollert: **GEO** | Godkjent: **DEJ** |
| **Viuno tomta Sellebakk** | Borpunkt: **5** | Dato: **23.11.2022** | Revisjon: **00** |
| Multiconsult | **Ødometerforsøk** | Oppdragsnummer: **10247846** | Tegningsnummer: **RIG-TEG-401.2** |

## Sonde og utførelse

| | | | |
|---|---|---|---|
| Sondenummer | 5731 | Boreleder | Terje |
| Type sonde | Nova | Temperaturendring (°C) | 0 |
| Kalibreringsdato | 24.02.2022 | Maks helning (°) | 34.3 |
| Dato sondering | 15.11.2022 | Maks avstand målinger (m) | 0.02 |
| Filtertype | Porøst filter | | |

### Kalibreringsdata

| | Spissmotstand | Sidefriksjon | Poretrykk |
|---|---|---|---|
| Maksimal last (MPa) | 50 | 0.5 | 2 |
| Måleområde (MPa) | 50 | 0.5 | 2 |
| Skaleringsfaktor | 1278 | 4093 | 3360 |
| Oppløsning $2^{12}$ bit (kPa) | - | - | - |
| Oppløsning $2^{18}$ bit (kPa) | 0.597 | 0.009 | 0.0227 |
| Arealforhold | 0.8430 | 0.0000 | |
| Maks ubelastet temp. effekt (kPa) | 24.462 | 0.26 | 0.748 |
| Temperaturområde (°C) | 40 | | |

### Nullpunktskontroll

| | NA | NB | NC |
|---|---|---|---|
| Registrert før sondering (kPa) | 7365.5 | 114.7 | 279.4 |
| Registrert etter sondering (kPa) | 4.7 | -0.3 | -0.9 |
| Avvik under sondering(kPa) | 4.7 | 0.3 | 0.9 |
| Maksimal temperatureffekt (kPa) | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| Maksverdi under sondering (kPa) | 28132.0 | 25.5 | 724.3 |

### Vurdering av anvendelsesklasse ihht. ISO 22476-1:2012

| | Spissmotstand | | Sidefriksjon | | Poretrykk | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | (kPa) | (%) | (kPa) | (%) | (kPa) | (%) |
| **Samlet nøyaktighet (kPa)** | **5.3** | **0.0** | **0.3** | **1.2** | **0.9** | **0.1** |
| Tillatt nøyaktighet klasse 1 | 35 | 5 | 5 | 10 | 10 | 2 |
| Tillatt nøyaktighet klasse 2 | 100 | 5 | 15 | 15 | 25 | 3 |
| Tillatt nøyaktighet klasse 3 | 200 | 5 | 25 | 15 | 50 | 5 |
| Tillatt nøyaktighet klasse 4 | 500 | 5 | 50 | 20 | | |
| Anvendelsesklasse | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Anvendelsesklasse måleintervall | 1 | | | | | |
| **Anvendelsesklasse** | **1** | | | | | |

### Måleverdier under kapasitet/krav

| Spissmotstand | Sidefriksjon | Poretrykk | Helning | Temperatur |
|---|---|---|---|---|
| OK | OK | OK | Ikke OK | OK |

Kommentarer:

Prosjekt — Prosjektnummer: 10247846 Rapportnummer: RIG-RAP-001

**Viuno tomta Sellebakk - Fredrikstad**

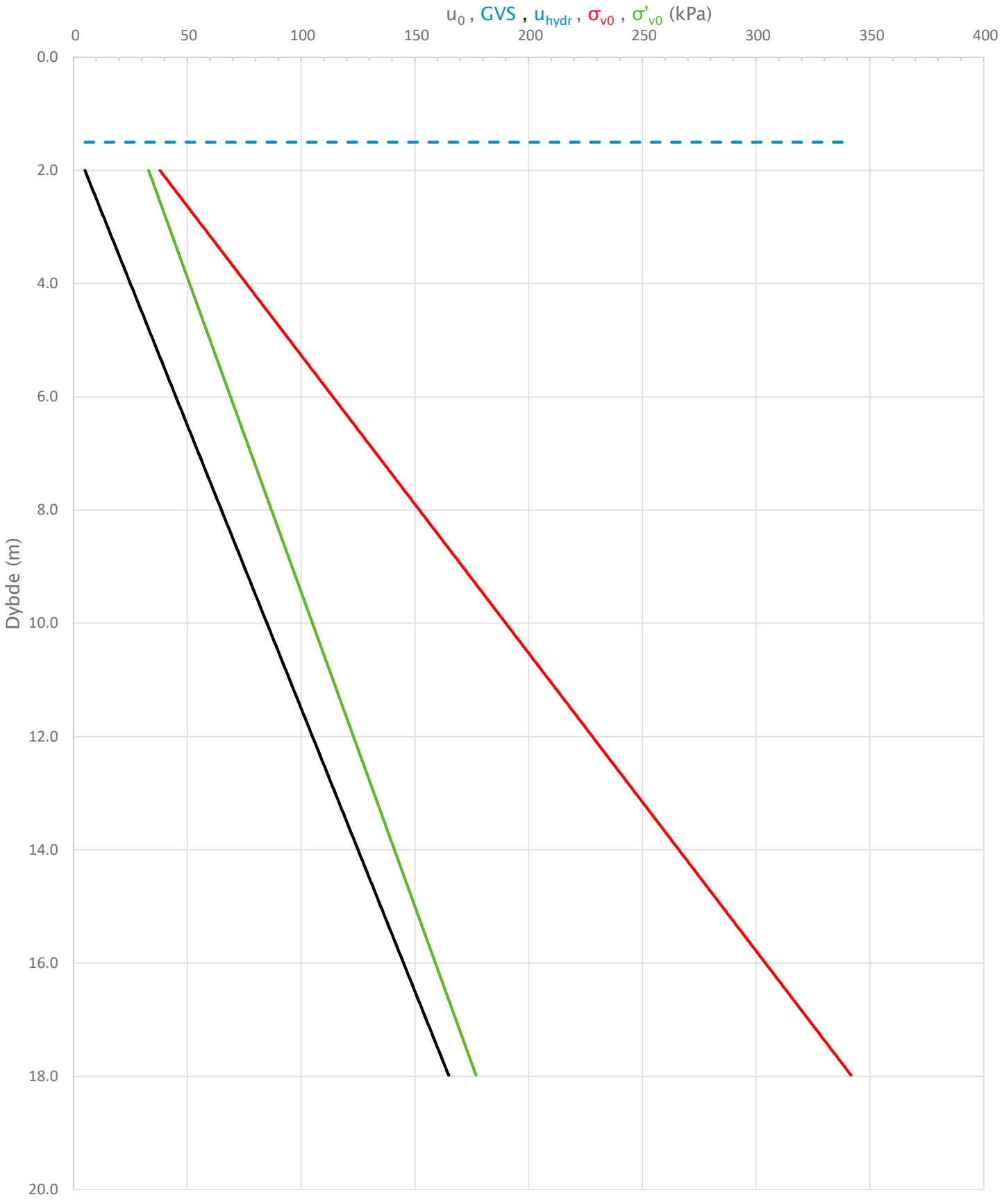
Borhull — Kote +2.28: **5**

Innhold: Dokumentasjon av utstyr og målenøyaktighet

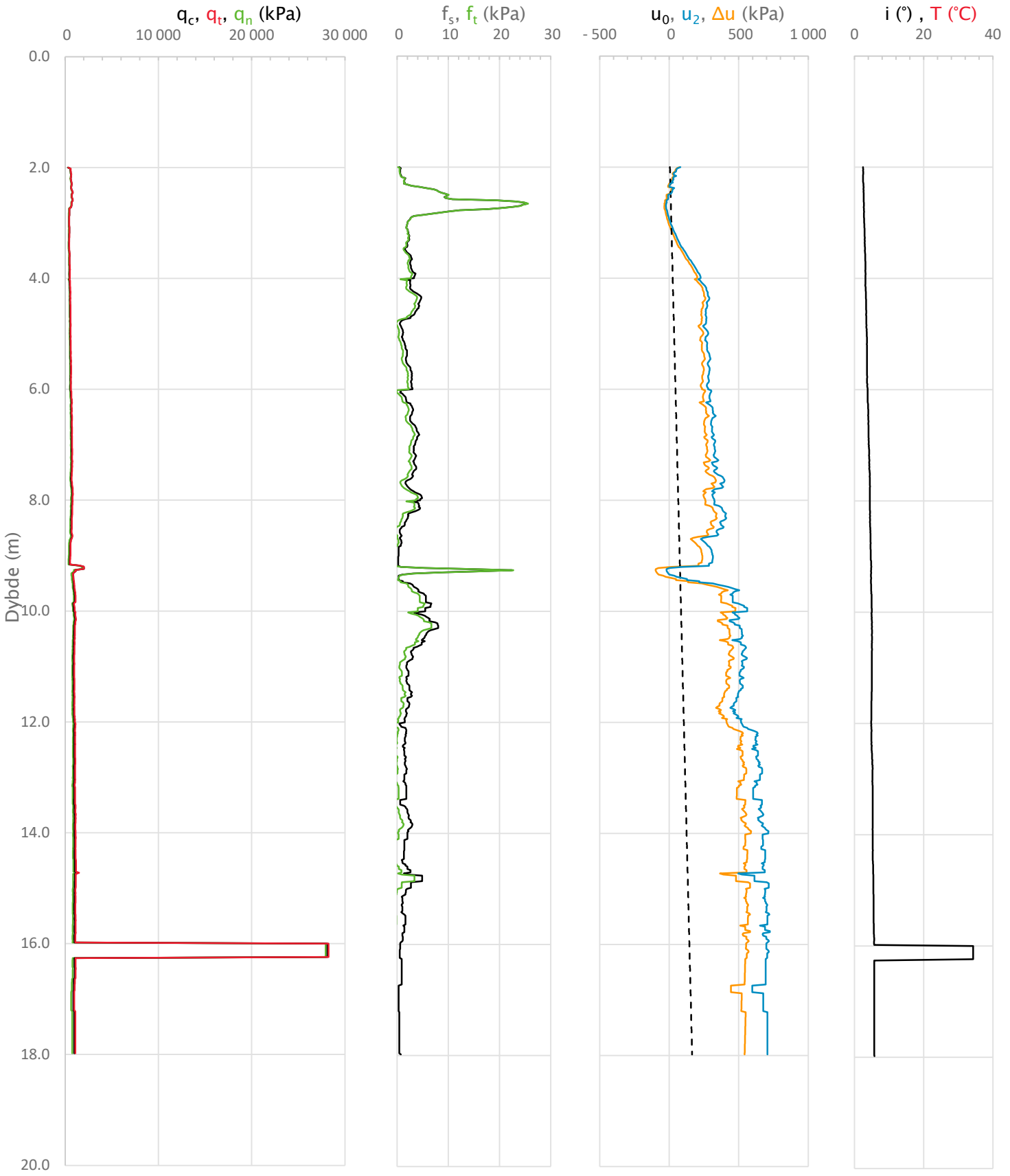
Sondenummer: **5731**

Statens vegvesen

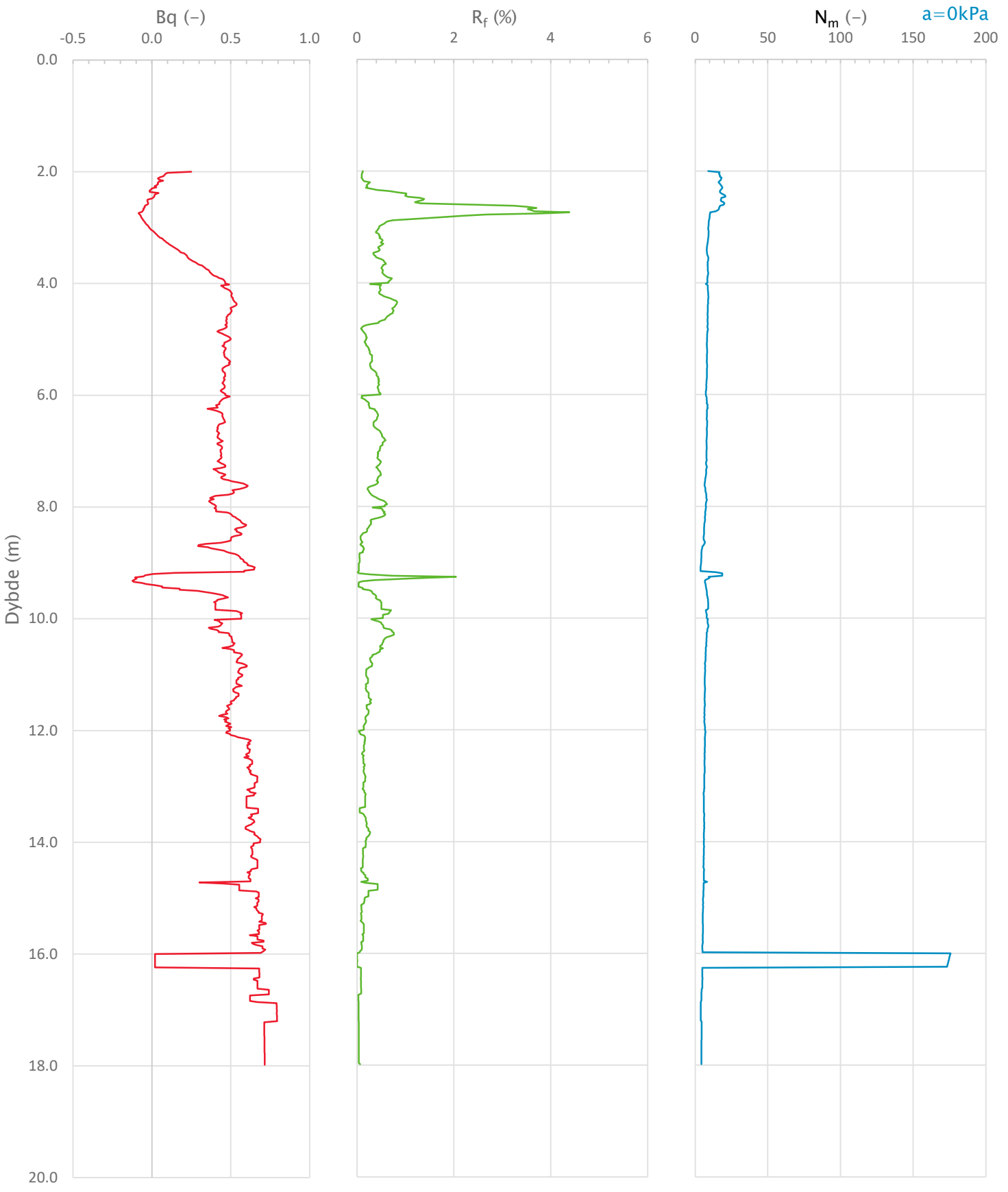
| Utført | Kontrollert | Godkjent | Anvend.klasse |
|---|---|---|---|
| DSS | DEJ | DEJ | 1 |
| **Divisjon** | **Dato sondering** | **Revisjon** 0 | **Figur** |
| Utbygging | 15.11.2022 | Rev. dato 22.11.2022 | 500.1 |




| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Prosjekt<br>**Viuno tomta Sellebakk - Fredrikstad** | Prosjektnummer: 10247846 | Rapportnummer: RIG-RAP-001 | | Borhull<br>5 | Kote +2.28 |
| Innhold<br>In-situ poretrykk, total- og effektiv vertikalspenning i beregninger | | | | Sondenummer<br>5731 | |
| Statens vegvesen | Utført<br>DSS | Kontrollert<br>DEJ | Godkjent<br>DEJ | Anvend.klasse<br>1 | |
| | Divisjon<br>Utbygging | Dato sondering<br>15.11.2022 | Revisjon 0<br>Rev. dato 22.11.2022 | Figur<br>500.2 | |




| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Prosjekt<br>**Viuno tomta Sellebakk - Fredrikstad** | Prosjektnummer: 10247846 | Rapportnummer: RIG-RAP-001 | | Borhull<br>5 | Kote +2.28 |
| Innhold<br>Måledata og korrigerte måleverdier | | | | Sondenummer<br>5731 | |
| Statens vegvesen | Utført<br>DSS | Kontrollert<br>DEJ | Godkjent<br>DEJ | Anvend.klasse<br>1 | |
| | Divisjon<br>Utbygging | Dato sondering<br>15.11.2022 | Revisjon 0<br>Rev. dato 22.11.2022 | Figur<br>500.3 | |




| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Prosjekt: Viuno tomta Sellebakk – Fredrikstad | Prosjektnummer: 10247846 | Rapportnummer: RIG-RAP-001 | | Borhull: 5 | Kote +2.28 |
| Innhold: Avledede dimensjonsløse forhold | | | | Sondenummer: 5731 | |
| Statens vegvesen | Utført: DSS | Kontrollert: DEJ | Godkjent: DEJ | Anvend.klasse: 1 | |
| | Divisjon: Utbygging | Dato sondering: 15.11.2022 | Revisjon: 0<br>Rev. dato: 22.11.2022 | Figur: 500.4 | |

## Sonde og utførelse

| | | | |
|---|---|---|---|
| Sondenummer | 5731 | Boreleder | Terje |
| Type sonde | Nova | Temperaturendring (°C) | 0 |
| Kalibreringsdato | 24.02.2022 | Maks helning (°) | 3.5 |
| Dato sondering | 16.11.2022 | Maks avstand målinger (m) | 0.02 |
| Filtertype | Porøst filter | | |

### Kalibreringsdata

| | Spissmotstand | Sidefriksjon | Poretrykk |
|---|---|---|---|
| Maksimal last (MPa) | 50 | 0.5 | 2 |
| Måleområde (MPa) | 50 | 0.5 | 2 |
| Skaleringsfaktor | 1278 | 4093 | 3360 |
| Oppløsning $2^{12}$ bit (kPa) | - | - | - |
| Oppløsning $2^{18}$ bit (kPa) | 0.597 | 0.009 | 0.0227 |
| Arealforhold | 0.8430 | 0.0000 | |
| Maks ubelastet temp. effekt (kPa) | 24.462 | 0.26 | 0.748 |
| Temperaturområde (°C) | 40 | | |

### Nullpunktskontroll

| | NA | NB | NC |
|---|---|---|---|
| Registrert før sondering (kPa) | 7383.4 | 114.5 | 279.1 |
| Registrert etter sondering (kPa) | -6.0 | 0.0 | -0.1 |
| Avvik under sondering(kPa) | 6.0 | 0.0 | 0.1 |
| Maksimal temperatureffekt (kPa) | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| Maksverdi under sondering (kPa) | 4928.8 | 27.4 | 805.8 |

### Vurdering av anvendelsesklasse ihht. ISO 22476-1:2012

| | Spissmotstand | | Sidefriksjon | | Poretrykk | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | (kPa) | (%) | (kPa) | (%) | (kPa) | (%) |
| **Samlet nøyaktighet (kPa)** | **6.6** | **0.1** | **0.0** | **0.0** | **0.1** | **0.0** |
| Tillatt nøyaktighet klasse 1 | 35 | 5 | 5 | 10 | 10 | 2 |
| Tillatt nøyaktighet klasse 2 | 100 | 5 | 15 | 15 | 25 | 3 |
| Tillatt nøyaktighet klasse 3 | 200 | 5 | 25 | 15 | 50 | 5 |
| Tillatt nøyaktighet klasse 4 | 500 | 5 | 50 | 20 | | |
| Anvendelsesklasse | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Anvendelsesklasse måleintervall | 1 | | | | | |
| **Anvendelsesklasse** | **1** | | | | | |

### Måleverdier under kapasitet/krav

| Spissmotstand | Sidefriksjon | Poretrykk | Helning | Temperatur |
|---|---|---|---|---|
| OK | OK | OK | OK | OK |

Kommentarer:

Prosjekt — Prosjektnummer: 10247846 Rapportnummer: RIG-RAP-001

**Viuno tomta Sellebakk - Fredrikstad**

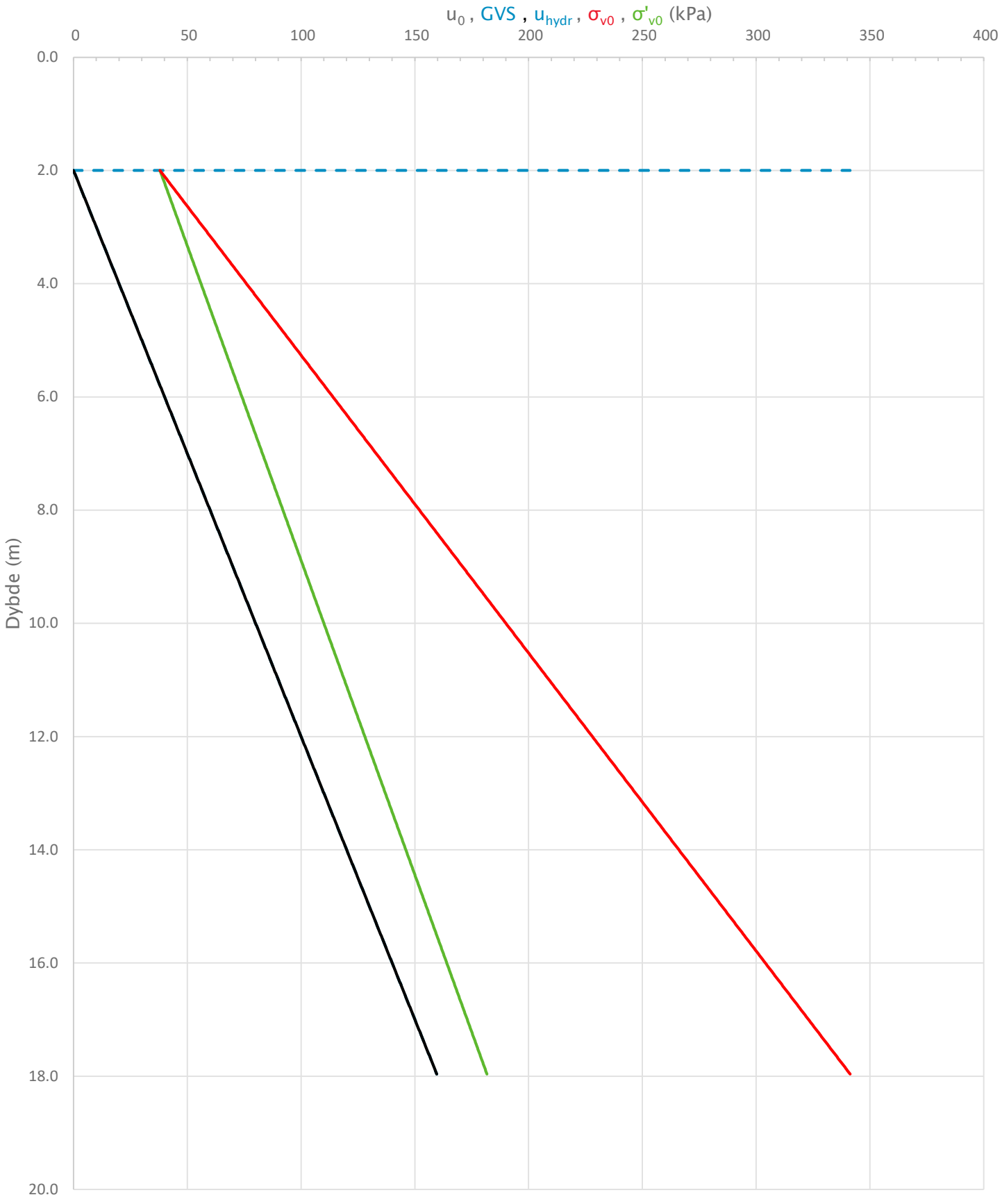
Borhull — Kote +3.65: **11**

Innhold: Dokumentasjon av utstyr og målenøyaktighet

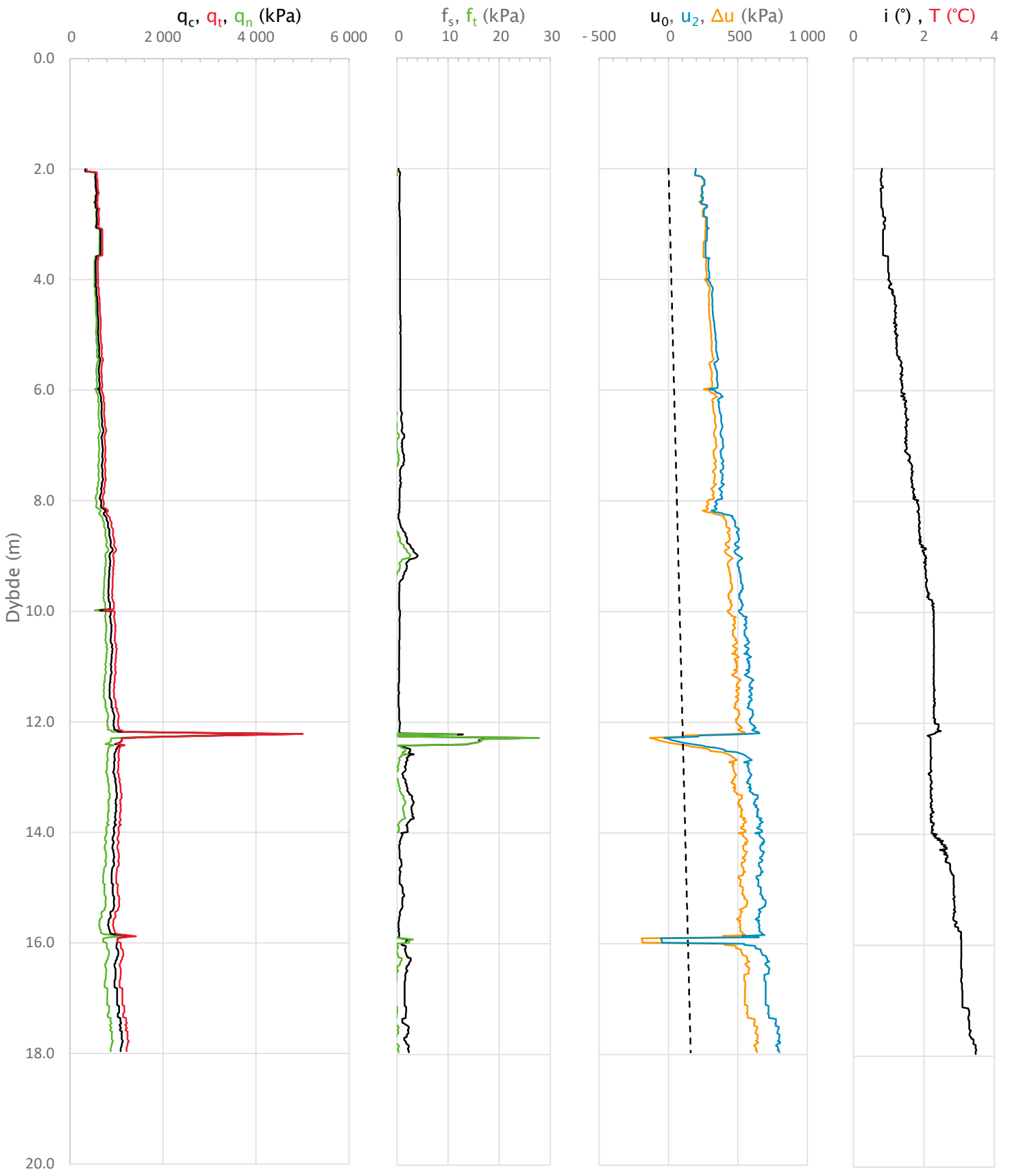
Sondenummer: **5731**

Statens vegvesen

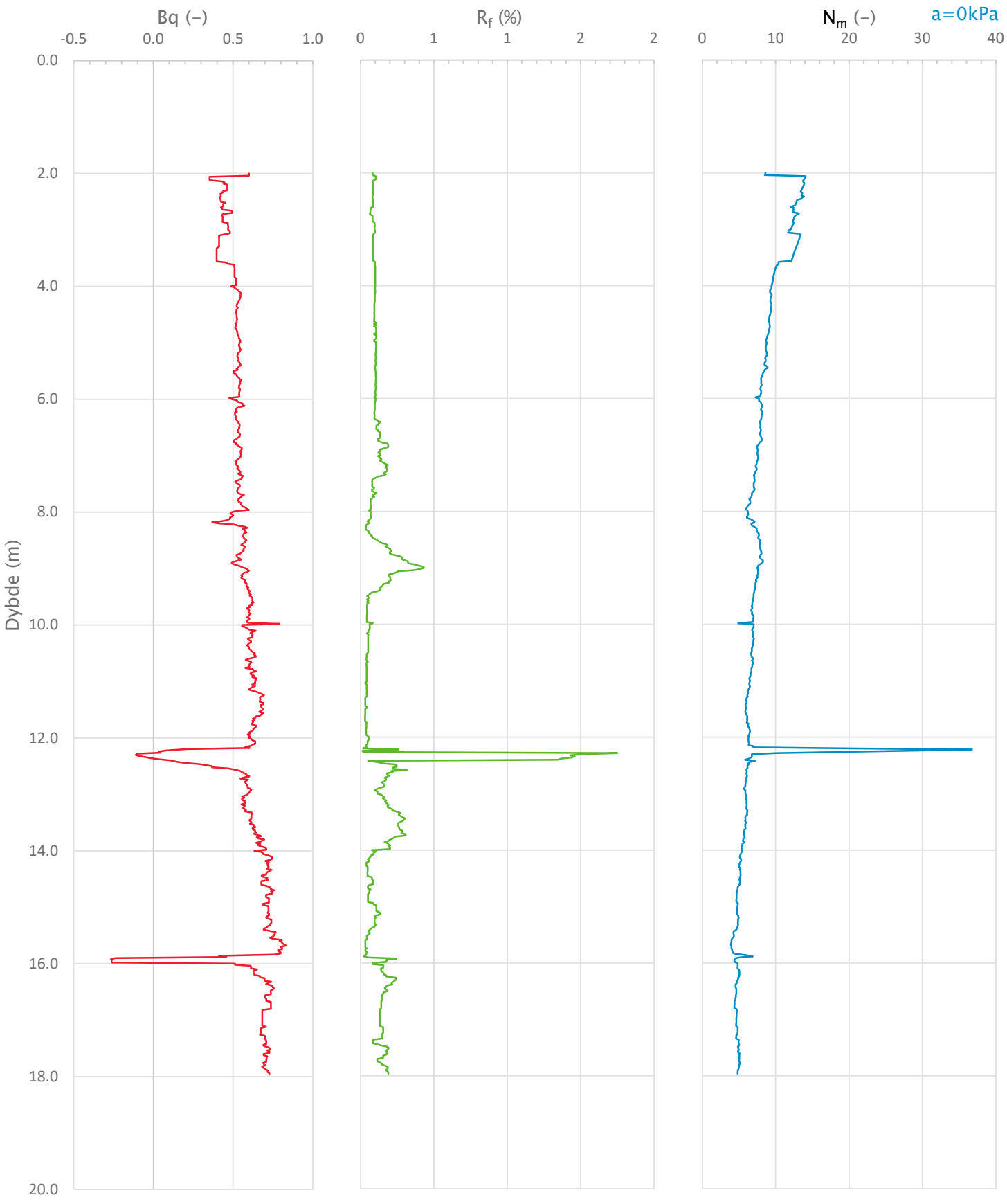
| Utført | Kontrollert | Godkjent | Anvend.klasse |
|---|---|---|---|
| DSS | DEJ | DEJ | 1 |
| **Divisjon** | **Dato sondering** | **Revisjon** 0 | **Figur** |
| Utbygging | 16.11.2022 | Rev. dato 22.11.2022 | 501.1 |




| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Prosjekt<br>**Viuno tomta Sellebakk - Fredrikstad**<br>Prosjektnummer: 10247846 Rapportnummer: RIG-RAP-001 | | | | Borhull Kote +3.65<br>**11** |
| Innhold<br>In-situ poretrykk, total- og effektiv vertikalspenning i beregninger | | | | Sondenummer<br>**5731** |
| Statens vegvesen | Utført<br>DSS | Kontrollert<br>DEJ | Godkjent<br>DEJ | Anvend.klasse<br>**1** |
| | Divisjon<br>Utbygging | Dato sondering<br>16.11.2022 | Revisjon 0<br>Rev. dato 22.11.2022 | Figur<br>**501.2** |




| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Prosjekt<br>**Viuno tomta Sellebakk - Fredrikstad** | Prosjektnummer: 10247846 | Rapportnummer: RIG-RAP-001 | | Borhull<br>11 | Kote +3.65 |
| Innhold<br>Måledata og korrigerte måleverdier | | | | Sondenummer<br>5731 | |
| Statens vegvesen | Utført<br>DSS | Kontrollert<br>DEJ | Godkjent<br>DEJ | Anvend.klasse<br>1 | |
| | Divisjon<br>Utbygging | Dato sondering<br>16.11.2022 | Revisjon 0<br>Rev. dato 22.11.2022 | Figur<br>501.3 | |




| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Prosjekt: **Viuno tomta Sellebakk – Fredrikstad** | Prosjektnummer: 10247846 | Rapportnummer: RIG-RAP-001 | | Borhull: 11 | Kote +3.65 |
| Innhold: Avledede dimensjonsløse forhold | | | | Sondenummer: 5731 | |
| Statens vegvesen | Utført: DSS | Kontrollert: DEJ | Godkjent: DEJ | Anvend.klasse: 1 | |
| | Divisjon: Utbygging | Dato sondering: 16.11.2022 | Revisjon: 0<br>Rev. dato: 22.11.2022 | Figur: 501.4 | |

## Sonde og utførelse

| | | | |
|---|---|---|---|
| Sondenummer | 5731 | Boreleder | Terje |
| Type sonde | Nova | Temperaturendring (°C) | 0 |
| Kalibreringsdato | 24.02.2022 | Maks helning (°) | 5.7 |
| Dato sondering | 14.11.2022 | Maks avstand målinger (m) | 0.02 |
| Filtertype | Porøst filter | | |

### Kalibreringsdata

| | Spissmotstand | Sidefriksjon | Poretrykk |
|---|---|---|---|
| Maksimal last (MPa) | 50 | 0.5 | 2 |
| Måleområde (MPa) | 50 | 0.5 | 2 |
| Skaleringsfaktor | 1278 | 4093 | 3360 |
| Oppløsning $2^{12}$ bit (kPa) | - | - | - |
| Oppløsning $2^{18}$ bit (kPa) | 0.597 | 0.009 | 0.0227 |
| Arealforhold | 0.8430 | 0.0000 | |
| Maks ubelastet temp. effekt (kPa) | 24.462 | 0.26 | 0.748 |
| Temperaturområde (°C) | 40 | | |

### Nullpunktskontroll

| | NA | NB | NC |
|---|---|---|---|
| Registrert før sondering (kPa) | 7371.4 | 114.1 | 279.5 |
| Registrert etter sondering (kPa) | 32.2 | 0.0 | -0.1 |
| Avvik under sondering(kPa) | 32.2 | 0.0 | 0.1 |
| Maksimal temperatureffekt (kPa) | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| Maksverdi under sondering (kPa) | 7613.7 | 154.9 | 698.5 |

### Vurdering av anvendelsesklasse ihht. ISO 22476-1:2012

| | Spissmotstand | | Sidefriksjon | | Poretrykk | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | (kPa) | (%) | (kPa) | (%) | (kPa) | (%) |
| **Samlet nøyaktighet (kPa)** | **32.8** | **0.4** | **0.0** | **0.0** | **0.1** | **0.0** |
| Tillatt nøyaktighet klasse 1 | 35 | 5 | 5 | 10 | 10 | 2 |
| Tillatt nøyaktighet klasse 2 | 100 | 5 | 15 | 15 | 25 | 3 |
| Tillatt nøyaktighet klasse 3 | 200 | 5 | 25 | 15 | 50 | 5 |
| Tillatt nøyaktighet klasse 4 | 500 | 5 | 50 | 20 | | |
| Anvendelsesklasse | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Anvendelsesklasse måleintervall | 1 | | | | | |
| **Anvendelsesklasse** | **1** | | | | | |

### Måleverdier under kapasitet/krav

| Spissmotstand | Sidefriksjon | Poretrykk | Helning | Temperatur |
|---|---|---|---|---|
| OK | OK | OK | OK | OK |

Kommentarer:

Prosjekt — Prosjektnummer: 10247846 Rapportnummer: RIG-RAP-001

**Viuno tomta Sellebakk - Fredrikstad**

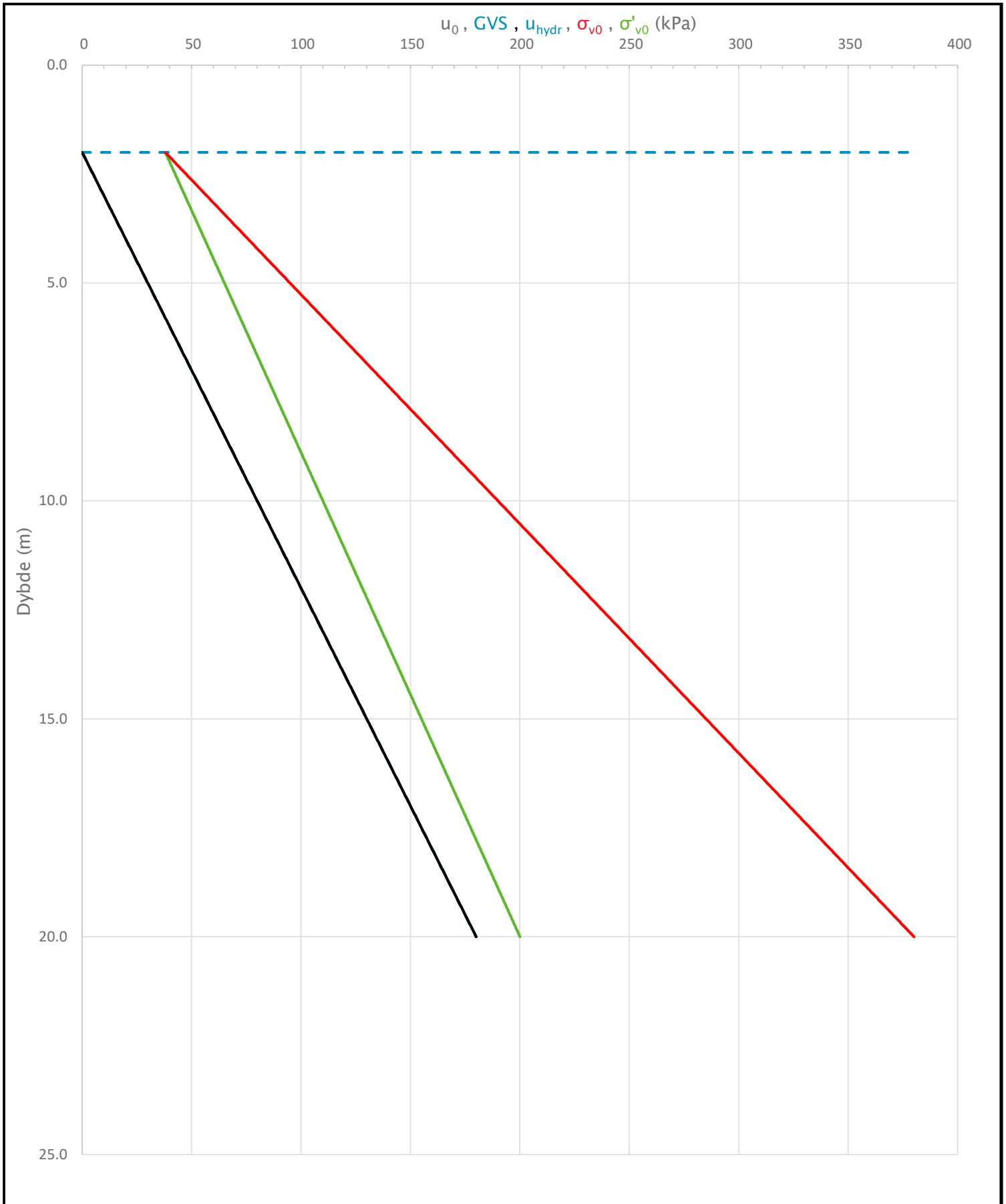
Borhull — Kote +9.9: **12**

Innhold: Dokumentasjon av utstyr og målenøyaktighet

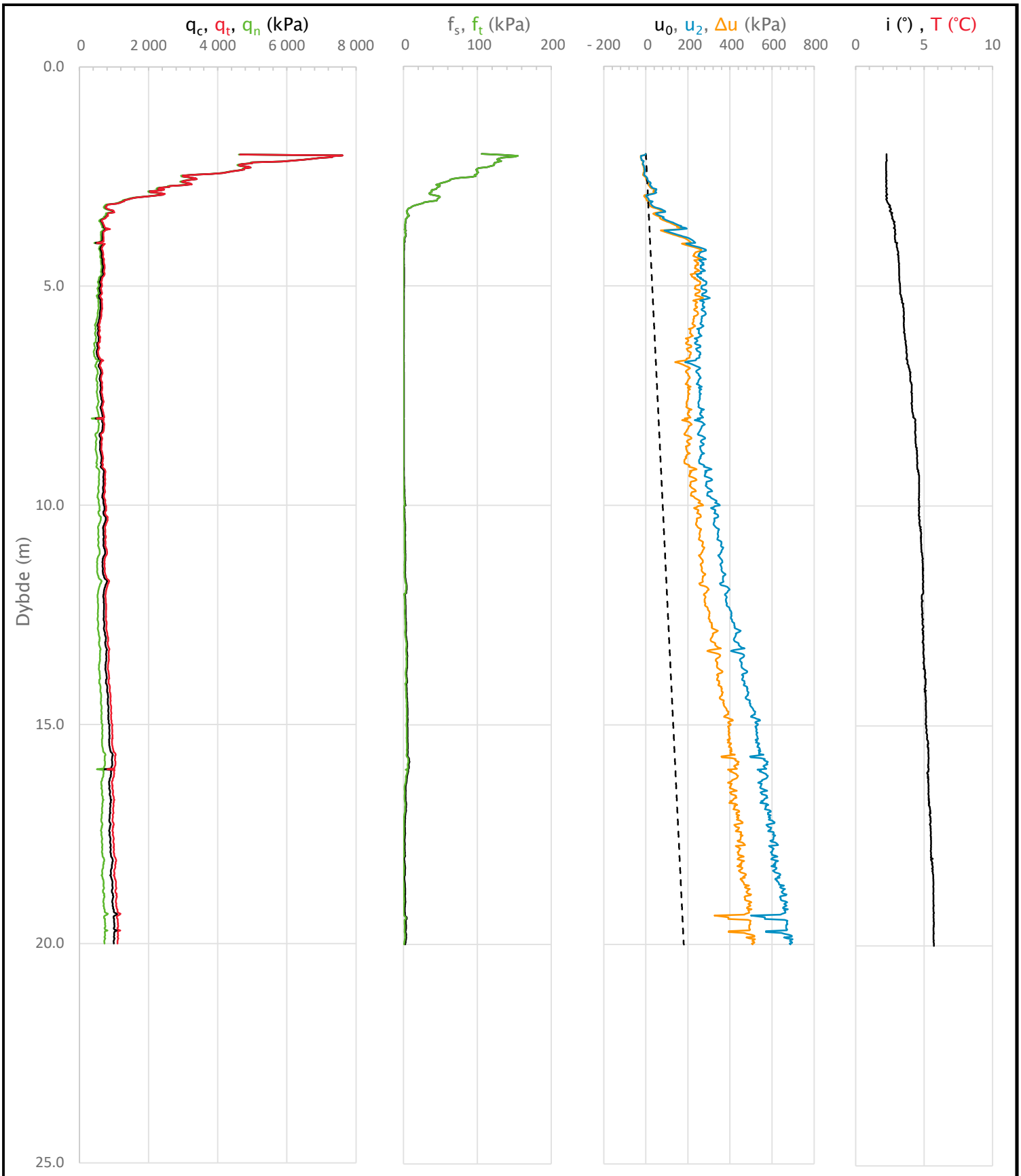
Sondenummer: **5731**

Statens vegvesen

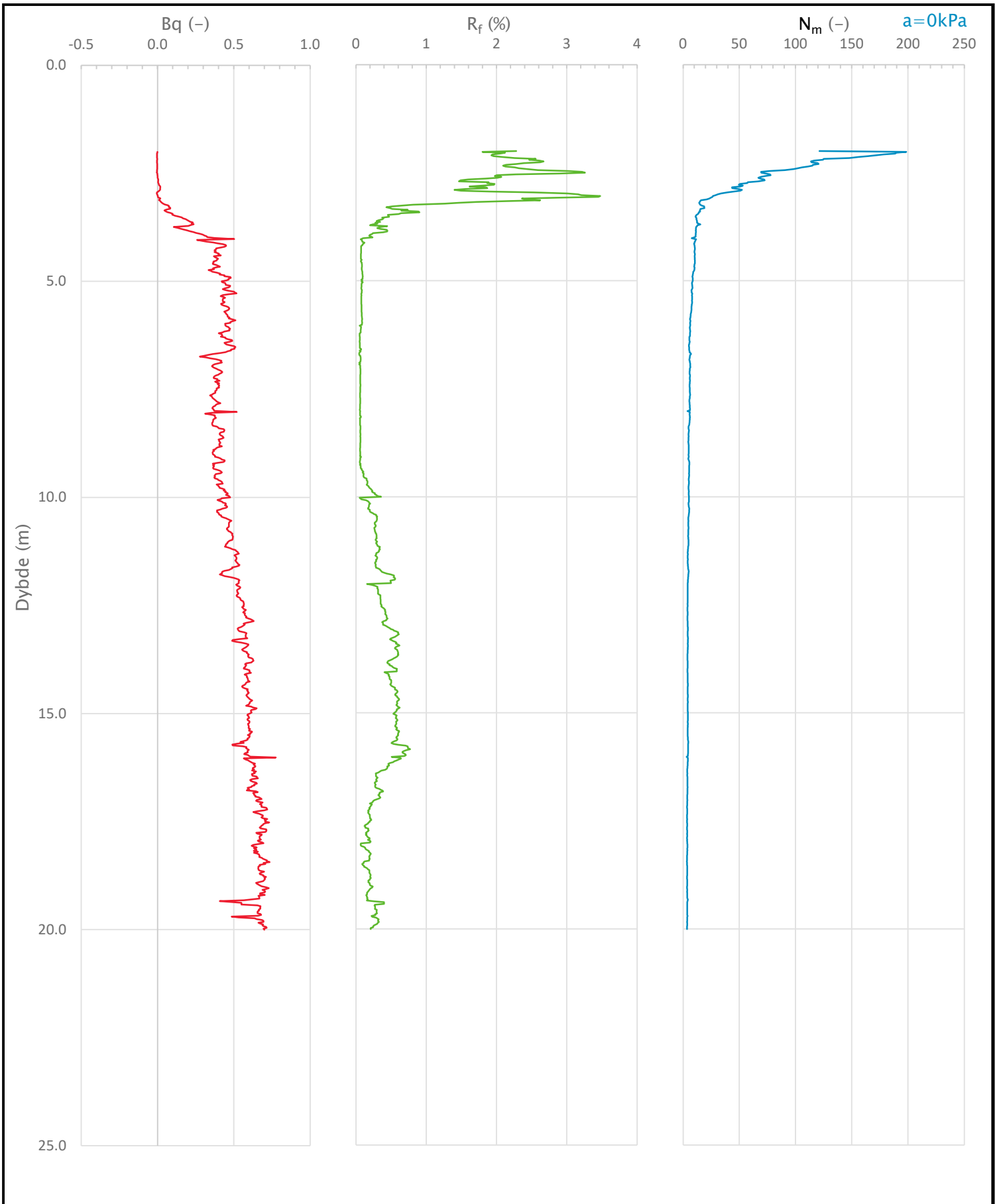
| Utført | Kontrollert | Godkjent | Anvend.klasse |
|---|---|---|---|
| DSS | DEJ | DEJ | 1 |
| **Divisjon** | **Dato sondering** | **Revisjon** 0 | **Figur** |
| Utbygging | 14.11.2022 | Rev. dato 22.11.2022 | 502.1 |




| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Prosjekt<br>**Viuno tomta Sellebakk - Fredrikstad**<br>Prosjektnummer: 10247846 Rapportnummer: RIG-RAP-001 | | | | Borhull Kote +9.9<br>**12** |
| Innhold<br>In-situ poretrykk, total- og effektiv vertikalspenning i beregninger | | | | Sondenummer<br>**5731** |
| Statens vegvesen | Utført<br>DSS | Kontrollert<br>DEJ | Godkjent<br>DEJ | Anvend.klasse<br>1 |
| | Divisjon<br>Utbygging | Dato sondering<br>14.11.2022 | Revisjon 0<br>Rev. dato 22.11.2022 | Figur<br>**502.2** |




| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Prosjekt<br>**Viuno tomta Sellebakk - Fredrikstad** | Prosjektnummer: 10247846 | Rapportnummer: RIG-RAP-001 | | Borhull<br>12 | Kote +9.9 |
| Innhold<br>Måledata og korrigerte måleverdier | | | | Sondenummer<br>5731 | |
| Statens vegvesen | Utført<br>DSS | Kontrollert<br>DEJ | Godkjent<br>DEJ | Anvend.klasse<br>1 | |
| | Divisjon<br>Utbygging | Dato sondering<br>14.11.2022 | Revisjon 0<br>Rev. dato 22.11.2022 | Figur<br>502.3 | |




| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Prosjekt<br>**Viuno tomta Sellebakk – Fredrikstad** | Prosjektnummer: 10247846 | Rapportnummer: RIG-RAP-001 | | Borhull<br>12 | Kote +9.9 |
| Innhold<br>Avledede dimensjonsløse forhold | | | | Sondenummer<br>5731 | |
| Statens vegvesen | Utført<br>DSS | Kontrollert<br>DEJ | Godkjent<br>DEJ | Anvend.klasse<br>1 | |
| | Divisjon<br>Utbygging | Dato sondering<br>14.11.2022 | Revisjon 0<br>Rev. dato 22.11.2022 | Figur<br>502.4 | |

Göteborg:2022-02-24

# CALIBRATION CERTIFICATE FOR CPT PROBE 5731

| | |
|---|---|
| Probe No | 5731 |
| Date of Calibration | 2022-02-24 |
| Calibrated by | Joakim Tingström..... |
| Run No | 1914 |
| Test Class: | ISO 1 |

## Point Resistance — Tip Area 10cm²

| | | |
|---|---|---|
| Maximum Load | 50 | MPa |
| Range | 50 | MPa |
| Scaling Factor | **1278** | |
| Resolution | 0,597 | kPa |
| Area factor (a) | 0,843 | |

ERRORS

Max. Temperature effect when not loaded 24,462 kPa
Temperature range 5 –40 deg. Celsius.

## Local Friction — Sleeve Area 150cm²

| | | |
|---|---|---|
| Maximum Load | 0,5 | MPa |
| Range | 0,5 | MPa |
| Scaling Factor | **4093** | |
| Resolution | 0,0093 | kPa |
| Area factor (b) | 0 | |

ERRORS

Max. Temperature effect when not loaded 0,26 kPa
Temperature range 5 –40 deg. Celsius.

## Pore Pressure

| | | |
|---|---|---|
| Maximum Load | 2 | MPa |
| Range | 2 | MPa |
| Scaling Factor | **3360** | |
| Resolution | 0,0227 | kPa |

ERRORS

Max. Temperature effect when not loaded 0,748 kPa
Temperature range 5 –40 deg. Celsius.

## Tilt Angle. — Scaling Factor: 0,95

| | | |
|---|---|---|
| Range | 0 - 40 | Deg. |

**Backup memory**
**Temperature sensor**

Multiconsult

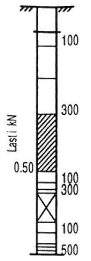


Avsluttet mot stein, blokk eller fast grunn



Avsluttet mot antatt berg

Sonderinger utføres for å få en indikasjon på grunnens relative fasthet, lagdeling og dybder til antatt berg eller fast grunn. For utførelsesstandarder henvises det til «Geoteknisk bilag – Oversikt over metodestandarder og retningslinjer».



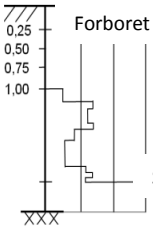

Forboret

Middels stor motstand

Meget liten motstand

Meget stor motstand

Avsluttet uten å nå fast grunn eller berg




Forboret

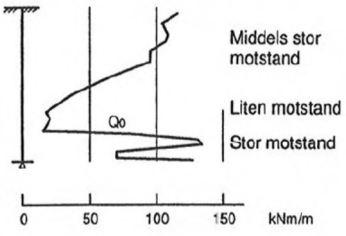
Slått med slegge

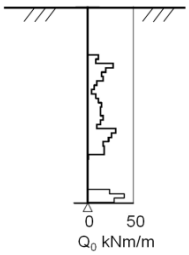
Halve omdreininger pr. m synk

## DREIESONDERING

Utføres med skjøtbare ϕ22 mm borstenger med 200 mm vridd spiss. Boret dreies manuelt eller maskinelt ned i grunnen med inntil 1 kN (100 kg) vertikalbelastning på stengene. Hvis det ikke synker for denne lasten, dreies boret maskinelt eller manuelt. Antall ½-omdreininger pr. 0,2 m synk registreres.

Boremotstanden presenteres i diagram med vertikal dybdeskala og tverrstrek for hver 100 ½-omdreininger. Skravur angir synk uten dreiing, med påført vertikallast under synk angitt på venstre side. Kryss angir at borstengene er rammet ned i grunnen.

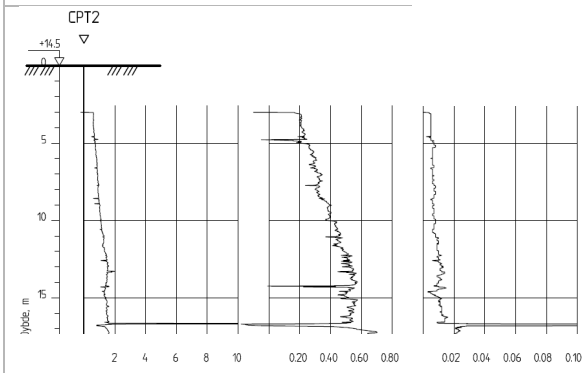



## RAMSONDERING

Boringen utføres med skjøtbare ϕ32 mm borstenger og spiss med normert geometri. Boret rammes med en rammeenergi på 0,38 kNm. Antall slag pr. 0,2 m synk registreres. Boremotstanden illustreres ved angivelse av rammemotstanden $Q_o$ pr. m nedramming.

$Q_o$ = loddets tyngde * fallhøyde/synk pr. slag (kNm/m)

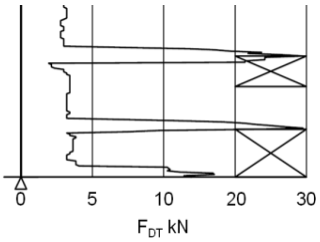



Korr. spissmotstand [MPa] Poretrykk [MPa] Sidefriksjon [MPa]

## TRYKKSONDERING (CPT - CPTU)

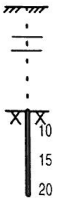
Utføres ved at en sylindrisk, instrumentert sonde med konisk spiss presses ned i grunnen med konstant penetrasjonshastighet 20 mm/s. Under nedpressingen måles kraften mot konisk spiss og friksjonshylse, slik at spissmotstand $q_c$ og sidefriksjon $f_s$ kan bestemmes (CPT). I tillegg kan poretrykket $u$ måles like bak den koniske spissen (CPTU). Målingene utføres kontinuerlig for hver 0,02 m, og metoden gir derfor detaljert informasjon om grunnforholdene.

Resultatene kan benyttes til å bestemme lagdeling, jordart, lagringsbetingelser og mekaniske egenskaper (skjærfasthet, deformasjons- og konsolideringsparametre).




## DREIETRYKKSONDERING

Utføres med glatte skjøtbare ϕ36 mm borstenger med en normert spiss med hardmetallsveis. Borstengene presses ned i grunnen med konstant hastighet 3 m/min og konstant rotasjonshastighet 25 omdreininger/min.
Rotasjonshastigheten kan økes hvis nødvendig (markeres med kryss på høyre side). Nedpressingskraften $F_{DT}$ (kN) registreres automatisk under disse betingelsene, og gir grunnlag for å bedømme grunnforholdene.
Metoden er spesielt hensiktsmessig ved påvisning av kvikkleire i grunnen, men den gir ikke sikker dybde til bergoverflaten.

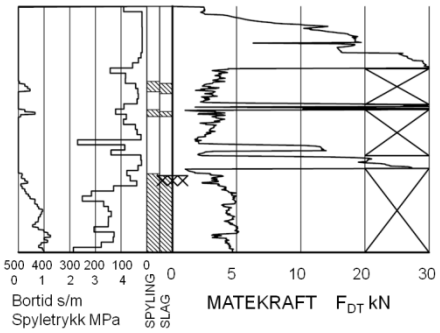



Stein

Borsynk i berg cm/min.

## BERGKONTROLLBORING

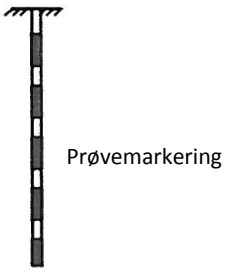
Utføres med skjøtbare ϕ45 mm stenger og hardmetall borkrone med tilbakeslagsventil. Det benyttes tung slagborhammer og vannspyling med høyt trykk. Boring gjennom lag med ulike egenskaper, for eksempel grus og leire, kan registreres, likedan penetrasjon av blokker og større steiner. For verifisering av berginntrengning bores 3 m ned i berget, eventuelt med registrering av borsynk for sikker påvisning.




## TOTALSONDERING

Kombinerer metodene dreietrykksondering og berg-kontrollboring. Det benyttes ϕ45 mm borstenger og ϕ57 mm stiftborkrone med tilbakeslagsventil. Under nedboring i bløte lag presses boret ned i bakken med konstant hastighet 3 m/min og konstant rotasjonshastighet 25 omdreininger/min. Når faste lag påtreffes økes først rotasjonshastigheten (markeres som kryss til høyre). Gir ikke dette synk av boret benyttes spyling og slag på borkronen.

Nedpressingskraften $F_{DT}$ (kN) registreres kontinuerlig og vises på diagrammets høyre side, mens markering av spyletrykk, slag og bortid vises til venstre.




## PRØVETAKING

Utføres for undersøkelse av jordlagenes geotekniske egenskaper i laboratoriet.

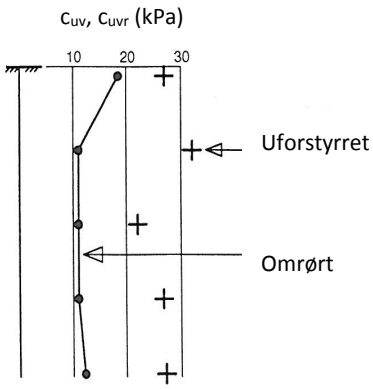
<u>Maskinell naverboring (forstyrrede poseprøver):</u>

Utføres med hul borstang påsveiset en metallspiral med fast stigehøyde (auger). Med borrigg kan det bores til 5-20 m dybde, avhengig av jordart, lagringsfasthet og beliggenhet av grunnvannstanden. Med denne metoden kan det tas forstyrrede poseprøver ved å samle materialet mellom spiralskivene. Det er også mulig å benytte enklere håndholdt utstyr som for eksempel skovlprøvetaking.

<u>Sylinder/blokkprøvetaing (Uforstyrrede prøver):</u>

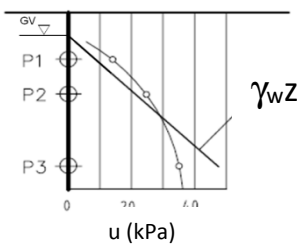
Vanligvis benyttes stempel-prøvetaking med innvendig stempel for opptak av 60-100 cm lange sylinderprøver. Prøvesylinderen kan være av plast eller stål, og det kan benyttes utstyr både med og uten innvendig prøvesylinder. På ønsket dybde skjæres det ut en jordprøve som trekkes opp til overflaten, der den blir forseglet for transport til laboratoriet. Prøvediameteren kan variere mellom ϕ54 mm (vanligst) og ϕ95 mm. Det er også mulig å benytte andre typer prøvetakere, som for eksempel ramprøvetakere og blokkprøvetakere.

Prøvekvaliteten inndeles i Kvalitetsklasse 1-3, der 1 er høyeste kvalitet.




## VINGEBORING

Utføres ved at et vingekors med dimensjoner b x h = 55x110 mm eller 65x130 mm presses ned i grunnen til ønsket målenivå. Her blir vingekorset påført et økende dreiemoment til jorden rundt vingen når brudd. Det tilhørende dreiemomentet blir registrert. Dette utføres med jorden i uforstyrret ved første gangs brudd og omrørt tilstand etter 25 gjentatte omdreininger av vingekorset. Udrenert skjærfasthet $c_{uv}$ og $c_{ur}$ beregnes ut fra henholdsvis dreiemomentet ved brudd og etter omrøring. Fra dette kan også sensitiviteten $S_t = c_{uv}/c_{ur}$ bestemmes. Tolkede verdier må vanligvis korrigeres empirisk for opptredende effektivt overlagringstrykk i måledybden, samt for jordartens plastisitet.




## PORETRYKKSMÅLING

Målingene utføres med et standrør med filterspiss eller med hydraulisk (åpent)/elektrisk piezometer (poretrykksmåler). Filteret eller piezometerspissen påmontert piezometerrør presses ned i grunnen til ønsket dybde. Stabilt poretrykk registreres fra vannets stigehøyde i røret, eller ved avlesning av en elektrisk trykkmåler i spissen. Valg av utstyr vurderes på bakgrunn av grunnforhold og hensikten med målingene.

Grunnvannstand observeres eller peiles direkte i borhullet.

Laboratorieundersøkelser utføres for sikker klassifisering og bestemmelse av mekaniske egenskaper. Forsøkene utføres på prøver som er tatt opp i felt. For utførelsesstandarder henvises det til «Geoteknisk bilag 3 – Oversikt over metodestandarder og retningslinjer».

**MINERALSKE JORDARTER**

Ved prøveåpning klassifiseres og indentifiseres jordarten. Mineralske jordarter klassifiseres vanligvis på grunnlag av korngraderingen. Betegnelse og kornstørrelser for de enkelte fraksjonene er:

| Fraksjon | Leire | Silt | Sand | Grus | Stein | Blokk |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Kornstørrelse [mm] | <0,002 | 0,002-0,063 | 0,063-2 | 2-63 | 63-630 | >630 |

En jordart kan inneholde en eller flere av fraksjonene over. Jordarten benevnes i henhold til korngraderingen med substantiv for den fraksjon som har dominerende betydning for jordartens egenskaper og adjektiv for medvirkende fraksjoner (for eksempel siltig sand). Leirinnholdet har størst betydning for benevnelse av jordarten. Morene er en usortert breavsetning som kan inneholde alle fraksjoner fra leir til blokk. Den største fraksjonen angis først i beskrivelsen etter egne benevningsregler, for eksempel grusig morene.

**ORGANISKE JORDARTER**

Organiske jordarter klassifiseres på grunnlag av jordartens opprinnelse og omdanningsgrad. De viktigste typer er:

| **Benevnelse** | **Beskrivelse** |
|---|---|
| Torv | Myrplanter, mer eller mindre omdannet |
| • Fibrig torv | Fibrig med lett gjenkjennelig plantestruktur. Viser noe styrke |
| • Delvis fibrig torv, mellomtorv | Gjenkjennelig plantestruktur, ingen styrke i planterestene |
| • Amorf torv, svarttorv | Ingen synlig plantestruktur, svampig konsistens |
| Gytje og dy | Nedbrutt struktur av organisk materiale, kan inneholde mineralske bestanddeler |
| Humus | Planterester, levende organismer sammen med ikke-organisk innhold |
| Mold og matjord | Sterkt omdannet organisk materiale med løs struktur, utgjør vanligvis det ovre jordlaget |

**KORNFORDELINGSANALYSER**

En kornfordelingsanalyse utføres ved våt eller tørr sikting av fraksjonene med diameter d > 0,063 mm. For mindre partikler bestemmes den ekvivalente korndiameteren ved slemmeanalyse og bruk av hydrometer. I slemmeanalysen slemmes materialet opp i vann og densiteten av suspensjonen måles ved bestemte tidsintervaller. Kornfordelingen kan da bestemmes fra Stokes lov om sedimentering av kuleformede partikler i vann. Det vil ofte være nødvendig med en kombinasjon av metodene.

**VANNINNHOLD**

Vanninnholdet angir masse av vann i % av masse tørt (fast) stoff i massen og bestemmes fra tørking av en jordprøve ved 110˚C i 24 timer.

**KONSISTENSGRENSER**

Konsistensgrensene (Atterbergs grenser) for en jordart angir vanninnholdsområdet der materialet er plastisk (formbart). Flytegrensen angir vanninnholdet der materialet går fra plastisk til flytende tilstand. Plastisitetsgrensen (utrullingsgrensen) angir vanninnholdet der materialet ikke lenger kan formes uten at det sprekker opp. Plastisitetsindeksen $I_p = w_f – w_p$ (%) angir det plastiske området for jordarten og benyttes til klassifisering av plastisiteten. Er det naturlige vanninnholdet høyere enn flytegrensen blir materialet flytende ved omrøring (vanlig for kvikkleire).

**HUMUSINNHOLD**

Humusinnholdet kan bestemmes ved kolorimetri og bruk av natronlut (NaOH-forbindelse), glødning av jordprøve i varmeovn eller våt-oksydasjon med hydrogenperoksyd. Metoden angir innholdet av humufiserte organiske bestanddeler i en relativ skala.

**DENSITET, TYNGDETETTHET, PORETALL OG PORØSITET**

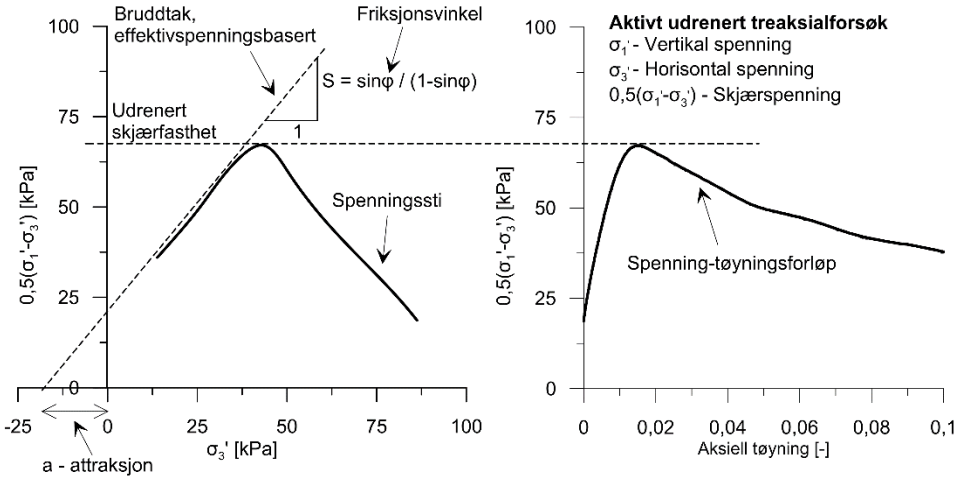
| Navn | Symbol | Enhet | Beskrivelse |
|---|---|---|---|
| Densitet | $\rho$ | g/cm$^3$ | Masse av prøve per volumenhet. Bestemmes for hel sylinder og utskåret del |
| Korndensitet | $\rho_s$ | g/cm$^3$ | Masse av fast stoff per volumenhet fast stoff |
| Tørr densitet | $\rho_d$ | g/cm$^3$ | Masse tørt stoff per volumenhet |
| Tyngdetetthet | $\gamma$ | kN/m$^3$ | Tyngde av prøve per volumenhet ($\gamma=\rho g= \gamma_s(1+w/100)(1-n/100)$, der g er tyngdeakselerasjonen) |
| Spesifikk tyngdetetthet | $\gamma_s$ | kN/m$^3$ | Tyngde av fast stoff per volumenhet fast stoff ($\gamma_s= \rho_s g$) |
| Tørr tyngdetetthet | $\gamma_d$ | kN/m$^3$ | Tyngde av tørt stoff per volumenhet ($\gamma_d=\rho_d g= \gamma_s$(1-n/100)) |
| Poretall | $e$ | - | Volum av porer dividert med volum av fast stoff ($e=n/(1-n)$, $n$ som desimaltall) |
| Porøsitet | $n$ | % | Volum av porer i % av totalt volum av prøven ($n=e/(1+e)$) |

**SKJÆRFASTHET**

Skjærfastheten beskriver jordens styrke og benyttes bla. til beregning av motstand mot utglidninger og grunnbrudd. Skjærfasthet benyttes i beregninger av skråningsstabilitet og bæreevne. For korttidsbelastninger i finkornige materialer (leire) oppfører jorden seg udrenert og skjærfastheten beskrives ved udrenert skjærfasthet. Over lengre tidsintervaller vil oppførselen karakteriseres som drenert. Det benyttes da effektivspenningsparametere.

Effektive skjærfasthetsparametre $a$ (attraksjon) og $\tan\varphi$ (friksjon) bestemmes ved treaksiale belastningsforsøk på uforstyrrede (leire) eller innbyggede prøver (sand). Skjærfastheten er avhengig av effektiv normalspenning (totalspenning – poretrykk) på kritisk plan. Forsøksresultatene fremstilles som spenningsstier som viser spenningsutvikling og tilhørende tøyningsutvikling i prøven frem mot brudd. Fra disse, samt fra annen informasjon, bestemmes karakteristiske verdier for skjærfasthetsparametre for det aktuelle problemet.

Udrenert skjærfasthet $c_u$ (kPa) bestemmes som den maksimale skjærspenning et materiale kan påføres før det bryter sammen i en situasjon med raske spenningsendringer uten drenering av poretrykk. I laboratoriet bestemmes denne egenskapen ved enaksiale trykkforsøk ($c_{ut}$), konusforsøk (uforstyrret $c_{ufc}$, omrørt $c_{urfc}$), udrenerte treaksialforsøk (kompresjon/aktiv $c_{uA}$, avlastning/passiv $c_{uP}$) og direkte skjærforsøk ($c_{uD}$). Udrenert skjærfasthet kan også bestemmes i felt ved for eksempel trykksondering med poretrykksmåling (CPTU) ($c_{ucptu}$) eller vingebor (uforstyrret $c_{uv}$, omrørt $c_{uvr}$).

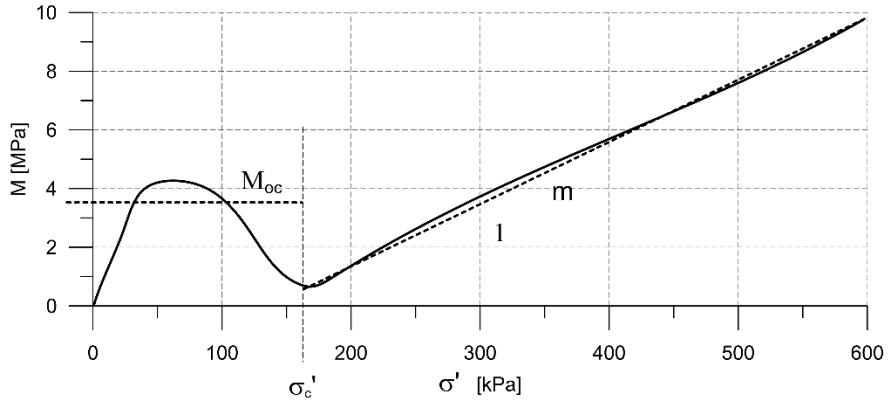



**SENSITIVITET**

Sensitiviteten $St = c_u/c_r$ uttrykker forholdet mellom en leires udrenerte skjærfasthet i uforstyrret og omrørt tilstand. Denne størrelsen kan bestemmes fra konusforsøk i laboratoriet eller ved vingeborforsøk i felt. Kvikkleire har for eksempel meget lav omrørt skjærfasthet ($c_r$< 0,5 kPa NS8015, $c_r$<0,33 kPa ISO 17892-6), og viser derfor som regel meget høye sensitivitetsverdier.

**DEFORMASJONS- OG KONSOLIDERINGSEGENSKAPER**

Jordartens deformasjons- og konsolideringsegenskaper benyttes ved beregning av setninger og deformasjoner. Disse mekaniske egenskapene bestemmes ved hjelp av belastningsforsøk i ødometer. Jordprøven bygges inn i en stiv ring som forhindrer sideveis deformasjon. Belastningen skjer vertikalt med trinnvis eller kontinuerlig økende last/spenning ($\sigma'$). Sammenhørende verdier for spenning og deformasjon (tøyning $\varepsilon$) registreres, og materialets stivhet (deformasjonsmodul) kan beregnes som $M = \Delta\sigma'/\Delta\varepsilon$. Denne presenteres som funksjon av vertikalspenningen. En sentral parameter som tolkes i sammenheng med ødometerforsøk er forkonsolideringsspenningen ($\sigma_c'$). Dette er det største lastnivået som jorda har opplevd tidligere (f.eks. tidligere overlagring eller islast). Deformasjonsmodulen viser typisk forskjellig oppførsel under og over forkonsolideringsspenningen. I leire vil stivheten for spenningsnivåer under $\sigma_c'$ representeres ved en konstant stivhetsmodul $M_{oc}$. For spenningsnivåer over $\sigma_c'$ vil stivheten øke med økende spenning. Denne økningen kan beskrives ved modultallet $m$.




**TELEFARLIGHET**

En jordarts telefarlighet bestemmes ut i fra kornfordelingskurven eller ved å måle den kapillære stigehøyde for materialet. Telefarligheten klassifiseres i gruppene T1 (Ikke telefarlig), T2 (Litt telefarlig), T3 (Middels telefarlig) og T4 (Meget telefarlig) etter SVV Håndbok N200.

**KOMPRIMERINGSEGENSKAPER**

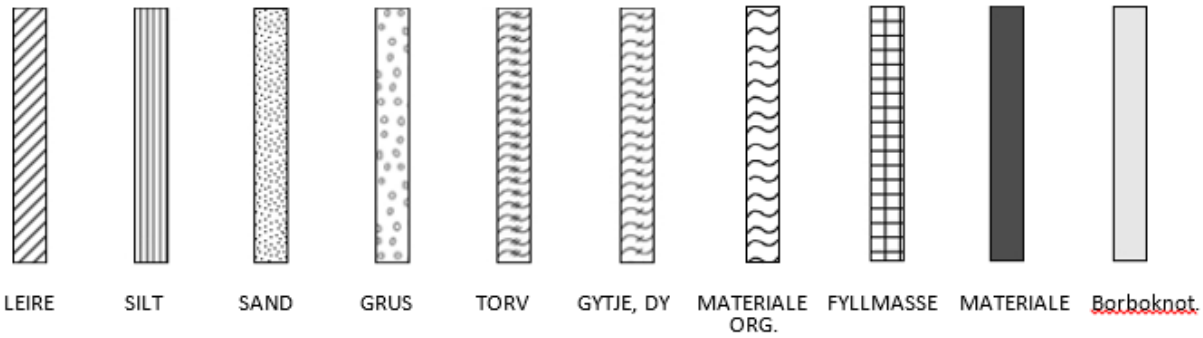
Ved komprimering av en jordart oppnås tettere lagring av mineralkornene. Komprimeringsegenskapene for en jordart bestemmes ved at prøver med forskjellig vanninnhold komprimeres med et bestemt komprimeringsarbeid (Standard eller Modifisert Proctor). Resultatene fremstilles i et diagram som viser tørr densitet $\rho_d$ som funksjon av innbyggingsvanninnhold $w_i$. Den maksimale tørrdensiteten som oppnås ($\rho_{dmax}$) benyttes ved spesifikasjon av krav til utførelsen av komprimeringsarbeider. Det tilhørende vanninnhold benevnes optimalt vanninnhold ($w_{opt}$).

**PERMEABILITET**

Permeabiliteten defineres som den vannmengden $q$ som under gitte betingelser vil strømme gjennom et jordvolum pr. tidsenhet. Generelt bestemmes permeabiliteten fra følgende sammenheng: $q = kiA$, der $A$ er bruttoareal av tverrsnittet normalt på vannets strømningsretning og $i$ = hydraulisk gradient i strømningsretningen (= potensialforskjell pr. lengdeenhet). Permeabiliteten kan bestemmes ved strømningsforsøk i laboratoriet, ved konstant eller fallende potensial, eventuelt ved pumpe- eller strømningsforsøk i felt samt ødometerforsøk.

**OPPTEGNING AV PRØVESERIE - PRØVESKRAVERING**

Analyserte prøver skraveres på prøveserietegningen i henhold til hovedbenevnelsen av materialet. Det er i tillegg en egen skravering for eventuelle notater hentet fra borbok til den gjeldende prøveserien. De ulike skraveringene er som følger:




***NB:*** *Med mindre en kornfordelingsanalyse er utført, er dette kun en subjektiv og veiledende klassifisering som er basert på laborantens visuelle vurdering av materialet.*

**LEIRE:** Leirinnholdet er større enn 15 %
**SILT:** Siltinnholdet er større enn 45 % og leirinnholdet er mindre enn 15 %
**SAND:** Sandinnholdet er større enn 60 % og leirinnholdet er mindre enn 15 %
**GRUS:** Grusinnholdet er større enn 60 % og leirinnholdet er mindre enn 15 %
**MATERIALE:** Brukes når materialet har en slik sammensetning at ingen av de ovennevnte betegnelsene kan benyttes. Dette fremkommer normalt fra en kornfordelingsanalyse
**TORV:** Mer eller mindre omvandlede planterester
**GYTJE/DY:** Består av vannavsatte plante- og dyrerester. De kan virke fete og elastiske
**MATERIALE ORG.:** Sterkt omdannet organisk materiale med løs struktur
**FYLLMASSE:** Avsetninger som ikke er naturlige (utlagte masser)
**Borboknotat:** Merknader fra borleder (hentet fra borbok), f.eks. «tom sylinder», «foringsrør», «forboring» osv.

**OPPTEGNING AV PRØVESERIE - SPESIALFORSØK – Korngradering (K) / Treaksialforsøk (T) / Ødometerforsøk (Ø)**

Eventuelt utførte spesialforsøk på en prøveserie markeres med K, T eller Ø ved tilhørende prøve. Markeringene indikerer *ikke* nøyaktig dybde for spesialforsøkene, men er referanse til at det foreligger egne tegninger for forsøket inkludert resultater og ytterlig forsøksinformasjon.

**OPPTEGNING AV PRØVESERIE - SYMBOLFORKLARING - Vanninnhold og konsistensgrenser**

Vanninnhold og konsistensgrenser utført ved rutineundersøkelsen fremvises på prøveserietegningen ved plassering av symboler på tilhørende graf. Dersom et vanninnhold overstiger grafens maksgrense vil verdien oppgis i siffer ved grafens øvre ytterpunkt.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Vanninnhold $w$ | ○ | Plastisitetsgrense $w_p$ | ⊢ |
| | | Flytegrense $w_f$ | ⊣ |

**OPPTEGNING AV PRØVESERIE - SYMBOLFORKLARING - Udrenert skjærfasthet**

Resultatene fra utførte konus- og enaksiale trykkforsøk ved rutineundersøkelsen fremvises på prøveserietegningen ved plassering av symboler på tilhørende graf. Dersom en skjærfasthetverdi overstiger grafens maksgrense vil verdien oppgis i siffer ved grafens øvre ytterpunkt.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Uomrørt konus $c_{ufc}$ | ▽ | Omrørt konus $c_{urfc}$ | ▼ |
| Enaksialt trykkforsøk<br>*Strek angir aksiell tøyning (%) ved brudd* | 0 / 15 / 5 / 10 | Omrørt konus $c_{urfc}$ ≤2,0kPa | ▼ 0,9 |

# Geotekniske bilag 3

Oversikt over metodestandarder og retningslinjer

## METODESTANDARDER OG RETNINGSLINJER – FELTUNDERSØKELSER

Feltundersøkelsesmetoder beskrevet i geotekniske bilag, samt terminologi og klassifisering benyttet i rapportering, baserer seg på gjeldende versjon av følgende standarder og referansedokumenter:

| **Dokument** | **Tema** |
|---|---|
| NGF Melding 1 | SI-enheter |
| NGF Melding 2, NS-EN ISO 14688-1 og -2 | Symboler og terminologi |
| NGF Melding 3 | Dreiesondering |
| NGF Melding 4 | Vingeboring |
| NGF Melding 5, NS-EN ISO 22476-1 | Trykksondering med poretrykksmåling (CPTU) |
| NGF Melding 6 | Grunnvanns- og poretrykksmåling |
| NGF Melding 7 | Dreietrykksondering |
| NGF Melding 8 | Kommentarkoder for feltundersøkelser |
| NGF Melding 9 | Totalsondering |
| NS-EN ISO 22476-2 | Ramsondering |
| NGF Melding 10 | Beskrivelsestekster for grunnundersøkelser |
| NGF Melding 11, NS-EN ISO 22475-1 | Prøvetaking |
| Statens vegvesen Håndbok R211 | Feltundersøkelser |
| NS 8020-1 | Kvalifikasjonskrav til utførende av grunnundersøkelser |

## METODESTANDARDER OG RETNINGSLINJER – LABORATORIEUNDERSØKELSER

Laboratorieundersøkelser beskrevet i geotekniske bilag, samt terminologi og klassifisering benyttet i rapportering, baserer seg på følgende standarder og referansedokumenter:

| **Dokument** | **Tema** |
|---|---|
| NS8000 | Konsistensgrenser – terminologi |
| NS8001 | Støtflytegrense |
| NS8002 | Konusflytegrense |
| NS8003 | Plastisitetsgrense (utrullingsgrense) |
| NS8004 | Svinngrense |
| NS8005, NS-EN ISO 17892-4 | Kornfordelingsanalyse |
| NS8010, NS-EN ISO 14688-1 og -2 | Jord – bestanddeler og struktur. Klassifisering og indentifisering. |
| NS8011, NS-EN ISO 17892-2 | Densitet |
| NS8012, NS-EN ISO 17892-3 | Korndensitet |
| NS8013, NS-EN ISO 17892-1 | Vanninnhold |
| NS8014 | Poretall, porøsitet og metningsgrad |
| ISO 17892-6:2017 | Skjærfasthet ved konusforsøk |
| NS8016 | Skjærfasthet ved enaksialt trykkforsøk |
| NS-EN ISO 17892-5:2017 | Ødometerforsøk, trinnvis belastning |
| NS8018 | Ødometerforsøk, kontinuerlig belastning |
| NS-EN ISO/TS 17892-8 og -9 | Treaksialforsøk (UU, CD) |
| Statens vegvesen Håndbok R210 | Laboratorieundersøkelser |

ArchiCAD 24 // Filplassering: /Volumes/ArkitektProsjekter/333513 VIUNO/6 TEGNINGER/PROSJEKTMATERIALE/02 ARK /Arbeidsmapper-midlertidige filer/Anton /333513_Viuno_2311106.pln Published: 05.12.2023 // Saved by: Anton

Snitt L.5

Snitt L.3

Snitt L.4

GRINDALGATA

NEDRE TOMTEGATE (NORD)

GLOMMASTIEN

GALTUNGVEIEN

Sikt 6 x 45m

14 000

SVALGANG

SYKKEL

4 000

BOLIG

BOLIG

BOLIG

SVALGANG

FORHAGE

OPPHOLDSAREAL

Parkering næring 13 stk

NÆRING

BTA NÆRING (GRUNNFLATE)

525 m²

Parkering bolig 12 stk

AVFALL

2 000

Oppstillingsplass 5,5 x 12m

Snitt

NEDRE TOMTEGATE (SØR)

NEDRE TOMTEGATE

GANG-/SYKKELVEI

N

**Prosjekt**

**VIUNO**
Nedre Tomtegate - 1651 Sellebakk

# Illustrasjonsplan

Printet d. tirsdag 5. desember 2023

Målestokk
**A3 // 1:500**

Griff Arkitektur as
Gamle Bedding vei 28 // N-1671 Kråkerøy
+ 47 698 77 698 // www.griffarkitektur.no
Org. nr. 987 529 490 MVA

**Planutvalgets vedtak 28.08.2025:**

Planutvalgets innstilling til bystyret:

1. I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-12 godkjennes forslag til detaljregulering for Halvorsrødveien B04, arealplanID 1216, plankart datert 04.01.2024, sist revidert 19.06.2025, med tilhørende bestemmelser datert 04.01.2024, sist revidert 12.08.2025.

**Planutvalgets behandling 28.08.2025:**

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

**Saksnr.:** 2021/12645
**Dokumentnr.:** 149
**Løpenr.:** 132083/2025
**Klassering:** Halvorsrødveien B04

## Møtebok

| Behandlet av | Møtedato | Utvalgssaksnr. |
|---|---|---|
| Planutvalget | 28.08.2025 | 66/25 |
| Bystyret | 11.09.2025 | 124/25 |

## Forslag til detaljregulering for Halvorsrødveien B04 - arealplanID 1216 - Onsøy Forslagsstiller OBOS Block Watne AS

### Kommunedirektørens innstilling

1. I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-12 godkjennes forslag til detaljregulering for Halvorsrødveien B04, arealplanID 1216, plankart datert 04.01.2024, sist revidert 19.06.2025, med tilhørende bestemmelser datert 04.01.2024, sist revidert 12.08.2025.

### Sammendrag

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for utbygging med konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse, totalt inntil 33 boenheter.

Planområdet har beliggenhet på Slevik, umiddelbart nord for eksisterende boligbebyggelse, og vest for Halvorsrødveien.

Den nye bebyggelsen foreslås oppført som rekkehus, frittliggende småhusbebyggelse og flermannsboliger i maksimalt 2 etasjer. Det er satt krav om saltak for å tilpasse ny bebyggelse til strøkskarakteren i området. Nærmiljøpark forutsettes løst og opparbeidet på arealer i tilknytning til Slevik skole som ligger i ca. 300 m fra planområdet.

Planforslaget ble fremmet for 1. gangs behandling i planutvalget 18.04.2024 – PU sak 30/24, og lå ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 25.04.2024 til 10.06.2024. Det kom inn 11 uttalelser til planforslaget. Statsforvalteren i Oslo og Viken fremmet innsigelse til planforslaget knyttet til avløpsrensing, og nasjonale og regionale føringer for samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging.

Etter høring og offentlig ettersyn er det gjort noen mindre justeringer i plandokumentene for å følge opp faglige råd og imøtekomme innsigelsen. Disse justeringene framgår av saksframstillingen og har ikke medført behov for ny høring av planforslaget. Innsigelsen fra Statsforvalteren er frafalt og planforslaget kan i så henseende godkjennes.

Planforslaget er utarbeidet av HS-arealplan AS, og fremmes på vegne av forslagsstiller OBOS Block Watne AS.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget godkjennes.

### Vedlegg

1 Oversiktskart
2 Planbeskrivelse datert 04.01.24, sist revidert 12.08.25
3 Plankart datert 04.01.24, sist revidert 19.06.25
4 Bestemmelser datert 04.01.24, sist revidert 12.08.25
5 Sammendrag høringsuttalelser datert 19.06.25, sist revidert 12.08.25
6 Redegjørelse for overvann, sist revidert 19.05.25

7 Illustrasjonsplan, sist revidert 19.05.25
8 Mobilitetsplan, sist revidert 19.06.25

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)**
Øvrige dokumenter i arkivsak 2021/12645.

**Saksopplysninger**
Bakgrunn for planarbeidet
Området er avsatt til framtidig boligformål i kommuneplanens arealdel. Forslagsstiller ønsker å bygge ut området med småhusbebyggelse og planforslaget legger til rette for dette. Det er så langt bygget lite konsentrert småhusbebyggelse på Slevik, og prosjektet forventes å imøtekomme et lokalt behov for denne type boliger.

Forslagstiller: OBOS Block Watne AS.
Plankonsulent: HS arealplan AS.

Overordnet planstatus
De mest relevante overordnede planene for planforslaget er:

Fylkesplan for Østfold - «Østfold mot 2050»
- Planområdet ligger innenfor områder avsatt til LNF-formål i fylkesplanen. Fylkesplanen er en grovmasket plan, og planområdet er avsatt til utbyggingsområde i både tidligere og gjeldende kommuneplan som er vedtatt etter fylkesplanen. I fylkesplanen er Slevik definert som et lokalsenter. Lokalsenter defineres utfra følgende kriterier (utdrag): «Minimum 200 innbyggere. Et lokalsenter bør ha følgende funksjoner: barnehage og barneskole, lekeområde, forsamlingslokale, idrettsplass og kollektivtilbud». Utbygging i lokalsentrene skal bidra til å opprettholde nødvendig servicetilbud.

Kommuneplanens arealdel (2023-2035)
- Planområdet er i hovedsak avsatt til framtidig boligbebyggelse, adkomsten er foreslått over arealer avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting. Marginale arealer er avsatt til LNF-formål.

Gjeldende og tilliggende reguleringsplaner
Planområdet grenser mot, og overlapper noen mindre arealer innenfor «Reguleringsplan for Slevik III», vedtatt 07.04.1981.

Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold
Planområdet ligger på Slevik ca. 12,5 km fra Fredrikstad sentrum. Området ligger umiddelbart nord for eksisterende boligbebyggelse, og vest for Halvorsrødveien. Mot nord grenser planområdet mot et lite areal med dyrka mark, i vest mot utmarksområder, i sør mot eksisterende boligbebyggelse, og i øst mot Halvorsrødveien.

Området er noe eksponert mot Halvorsrødveien og boligfeltet Slevik platå, men er ellers lite eksponert mot omgivelsene. Området er småkupert. Skogen i området har blitt avvirket for noen år tilbake, og vegetasjonen består i dag av blandet buskvegetasjon og noen større enkelttrær. Det er noen mindre bekkeløp i planområdet.

Beskrivelse av planforslaget
I planforslaget foreslås det utbygging med boligbebyggelse med tilhørende anlegg på eiendommene gnr/bnr 64/4 og 64/7. Planområdet har en størrelse på 19,3 daa. Det legges til rette for inntil 33 boenheter i form av kjedet småhusbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse og flermannsboliger. Bebyggelsen skal utformes med saltak og i opptil 2 etasjer. Der terrenget legger til rette for det skal bebyggelsen oppføres med sokkeletasje.

Det planlegges etablering av en kvartalslekeplass på ca. 740 m² sentralt i planområdet og to sandlekeplasser, hvorav den ene er inkludert i området for kvartalslekeplass. Lekeplassene vil først og fremst være beregnet for de som bor innenfor planområdet, men vil også være tilgjengelig for andre. Nærmiljøpark skal etableres på arealer i tilknytning til Slevik skole som ligger ca. 300 m fra planområdet.

Det legges opp til etablering av et felles renovasjonsanlegg beliggende sentralt i planområdet, og det er tilrettelagt for at renovasjonsbilene kan snu innenfor planområdet.

Kjøreadkomsten til planområdet fra Havlorsrødveien er foreslått lagt helt i sørenden av den tilgrensende kommunale eiendommen gnr/bnr 64/322. Denne eiendommen er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting i kommuneplanens arealdel (feltbenevnelse OP1 i kommuneplanens arealdel) og tiltenkt en mulig framtidig barnehage. Adkomstmulighetene til planområdet er imidlertid svært begrenset, og dette vurderes å være den beste løsningen. Det er sikret fortsatt framkommelighet til dyrkamarka nord for planområdet.

Nordøst i planområdet er det en eksisterende tursti som inngår i reguleringsplanen. I tillegg er det sikret mulighet for etablering av flere tverrforbindelser gjennom området som sikrer tilkomst til skogsområdene utenfor planområdet.

Det legges opp til en omlegging av deler av dagens bekkesystem. Det er utredet hvordan overvann skal håndteres internt i planområdet, og beskrevet hvordan vannveiene også kan benyttes for å tilføre uteområdene kvaliteter.

I forbindelse med planarbeidet er det gjort en gjennomgang av eiendomsgrensene og registrert noen unøyaktigheter mellom eiendomsgrenser og arealer avsatt til framtidig boligbygging og LNF-områder. Dette er justert i planforslaget og utvekslet slik at arealene avsatt til LNF-formål og utbygging er tilnærmet uendret i forhold til situasjonen slik den er vist i kommuneplanens arealdel.

Tiltaket er vurdert etter forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854). Det er konkludert med at tiltaket og planen ikke er omfattet av forskriften.

Konsekvenser

Planforslaget innebærer at området, som i dag framstår som et naturområde, bygges ut med boliger. Området vurderes ikke å ha særskilte naturkvaliteter og det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner i området. Det er noen stier gjennom og i utkantet av området som utover dette ikke vurderes å ha særskilt betydning for friluftslivet. Stien helt nord i planområdet mot dyrkamarka skal opprettholdes, og ferdselsmulighetene gjennom planområdet for øvrig vil bli opprettholdt via nye stier og småveier. Småbekkene, som i dag renner gjennom området, må legges om for å kunne realisere utbyggingen. De nye løsningene legger opp til at overvannet skal håndteres internt i planområdet slik at utbyggingen ikke bidrar til flomproblematikk nedstrøms.

Den foreslåtte adkomsten til planområdet fra Halvorsrødveien medfører noe beslag av kommunal grunn som er tiltenkt en mulig framtidig barnehage. Arealbeslaget er begrenset mest mulig, og veien er regulert helt sør på eiendommen slik at den i minst mulig grad binder opp den framtidige utviklingen av arealet som er tiltenkt barnehage.

Prosjektet vil kunne bidra til å styrke Slevik som lokalsentrum og gi et mer allsidig boligtilbud i området. Det er forutsatt at prosjektet skal bidra til opparbeidelse av en nærmiljøpark på arealer i tilknytning til Slevik skole, noe som vil kunne bli et positivt bidrag til lokalsamfunnet.

Den totale utbyggingen er beregnet å generere en årsdøgntrafikk (ÅDT) på ca. 100 kjøretøy. Halvorsrødveien har i dag en trafikk på ca. 900 ÅDT.

Et av målene i kommunens arealstrategi er å styre boligbyggingen mot en fordeling på 60% i byområdet, 30% i tettstedet, og 10% i lokalsentra. Dette er nedfelt i kommuneplanens arealdel, og er et av virkemidlene for å nå nullvekstmålet i personbiltrafikken som følger av byvekstavtale.

Utbyggingsområdet Halvorsrødveien B04 har beliggenhet i Slevik lokalsenter. Hvis man legger gjeldende kommuneplanstatus til grunn, vil det her bli bygget anslagsvis 94 nye boliger totalt. Fordelt på 12 år (planperioden 2023-2035) gir dette ca. 8 boliger per år. Det ble bygget 10 boliger i 2023, og 6 nye boliger i 2024. Reguleringsplanen for Langgård Søndre (vedtatt i 2016) har et gjenstående utbyggingspotensiale på 43 boliger, det er gitt tillatelse til 2 nye boliger ved Slevik skole, og forslaget til detaljregulering for Halvorsrødveien B04 legger til rette for 33 nye boligenheter. Det er ikke regulert for flere boliger i dette lokalsenteret, og ikke avsatt flere områder for framtidig boligutbygging i kommuneplanens arealdel. Det er flere usikkerhetsfaktorer knyttet til en slik beregning, men den indikerer likevel at framtidig boligbygging på Slevik i planperioden må sies å ligge innenfor den %-andelen av boliger som kan bygges i lokalsentra, og dermed er innenfor rammene av kommuneplanens mål.

Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS)
Gjennom en risiko og sårbarhetsanalyse er det definert fire mulige hendelser. Alle er vurdert å være av akseptabel risiko.

- Radongass: Det er sannsynligvis forekomster av radongass i grunnen innenfor planområdet. Nødvendige avbøtende tiltak er sikret gjennom byggteknisk forskrift.
- Ulykker i kryss/avkjørsler: Reguleringsplanen vil bidra til ny og økt trafikk i det nye veikrysset mot Halvorsrødveien. Veianlegget er imidlertid prosjektert i tråd med gjeldende prosjekteringskrav og godkjent av fylkeskommunen og Fredrikstad kommune. Reguleringsplanen vil også føre til at eksisterende innkjøring på gnr/bnr 64/509 stenges.
- Ulykke med gående/syklende: De fremtidige beboerne vil ha behov for å krysse Halvorsrødveien for å komme seg til blant annet skole og kollektivtransport. Basert på anbefalinger fra trafikkvurderingen, vil det legges til rette for fotgjengerovergang med belysning. Det vil også etableres fortau langs ny internvei i planområdet.
- Ulykke ved anleggsgjennomføring: Det kan potensielt oppstå ulykker ved anleggsgjennomføring. Dette kan både omfatte de som jobber på anleggsplassen og andre brukere av nærområdet. Det forutsettes imidlertid at aktuelle krav til HMS og sikkerhet på anleggsplasser følges, og at det gjøres nødvendige sikringstiltak for å unngå at barn oppholder seg på området.

ROS-analysen er innarbeidet i planbeskrivelsen (vedlegg nr. 2).

Samråd og medvirkningsprosess
Varsel om oppstart av planarbeidet ble kunngjort 22.02.2022 på kommunens nettside og i lokalavisen. Fristen for å komme med uttalelser var 25.03.2022.

Plankonsulent opplyser at det har vært gjennomført et drøftings- og orienteringsmøte med representanter for Slevik lokalsamfunnsutvalg. Dette møtet ble holdt i april 2022. Videre at det har vært løpende dialog med naboer angående adkomstløsning. Pandemisituasjonen som rådet når planarbeidet ble varslet begrenset i stor grad muligheten for ytterligere medvirkningsprosesser, for eksempel når det gjelder barn og unge. Løsning for nærmiljøpark har vært drøftet med parkavdelingen og skolen, og det har vært særskilt dialog med kommunens eiendomsavdeling vedrørende adkomstløsningen over kommunal grunn. Den nye kryssløsningen mot Halvorsrødveien er utformet etter dialog med fylkeskommunen som veieier.

Planforslaget har blitt forelagt kommunens fagavdelinger gjennom intern høringsgruppe ved to anledninger; 26.10.21 og 12.09.23.

Planforslaget lå ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 25.04.2024 til 10.06.2024.

**Innkomne uttalelser ved høring og offentlig ettersyn**
Ved høring og offentlig ettersyn kom det inn 11 uttalelser. Statsforvalteren i Oslo og Viken fremmet innsigelse til planforslaget knyttet til avløpsrensing, og nasjonale og regionale føringer for samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging. Følgende instanser og privatpersoner har gitt uttalelse:

1. Østfold fylkeskommune, datert 10.06.2024.
2. Statsforvalteren i Oslo og Viken, datert 07.06.2024.
3. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 06.05.2024.
4. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), datert 30.04.2024.
5. Bane Nor, datert 23.05.2024.
6. Statens vegvesen, datert 07.05.2024.
7. Mattilsynet, datert 05.06.2024.
8. Eldrerådet, datert 28.05.2024.
9. Råd for personer med funksjonsnedsettelse, datert 27.05.2024.
10. Einar Fjeld, mottatt 20.06.2024
11. Adv. Bjørge-Skaaraas & Co, supplerende uttalelse på vegne av Einar Fjeld, datert 28.08.2024.

Nedenfor følger et sammendrag av innspillene, med forslagsstillerens og kommunedirektørens kommentarer.

<u>Østfold fylkeskommune (ØFK), datert 10.06.2024</u>
Fylkeskommunen har gitt følgende merknader til planforslaget:

*Kulturminner*
Hensynet til automatisk fredete kulturminner og kulturminneinteresser er ivaretatt i planforslaget.

*Samferdse*l
I planforslaget reguleres et nytt kryss på fv. 1104 som adkomst til det nye boligområdet. Planforslaget legger til rette for kryssing av fv. 1104 Halvorsrødveien for gående sør for nytt kryss. I rekkefølgekrav 5.2 kulepunkt 9 står det at følgende skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for nye boenheter: «Fotgjengerovergang over o_KV2 samt belysning ved krysningsområdet». Dette er tatt inn i bestemmelsene på bakgrunn av anbefalinger i planforslagets trafikkvurdering, side 10. Her står det at det i henhold til håndbok 270 – Gangfeltkriterier, kan anlegges fotgjengerfelt. Å anlegge gangfelt er ikke et reguleringsplantema fordi dette er omfattet av skiltforskriften. Det er håndbok V127 Kryssingssteder for gående som legges til grunn og Statens vegvesen er endelig skiltmyndighet. Vi anmoder derfor om at bestemmelse 5.2 kulepunkt 9 endres til at det skal etableres tilrettelagt krysningspunkt med tilpasning til fortau og samme krav til belysning som for gangfelt.

Vi fikk oversendt endelig teknisk plan for kryssområdet som grunnlag for plankartet i e-post 22.05.2024 og har flere kommentarer til tegningene som er utarbeidet til nå:

- Det er lagt til grunn dimensjoneringsklasse L1 for fv. 1104. Fv. 1104 har fartsgrense 30 km/t og må dimensjoneres som «Gate» i henhold til håndbok N100. Veisystemreferanse er ikke oppgitt.
- C-tegning: Fylkesveien mangler profilering og parsellgrenser.

- E-tegning: Avkjørsel skal ha geometri som kryss, jf. N100 krav 4.1.4.1-1. Det innebærer at R = 8 m må endres til 9 m i henhold til N100 krav 4.1.4.1-3. E-tegning mangler også ekvidistanser for hver 10 cm for å vise fallforhold/avrenning overvann.

For å vite hvor mye areal som må settes av til veiformål i plankartet og for å dokumentere at tiltakene er gjennomførbare, er det nødvendig å utarbeide et bedre teknisk grunnlag. Det vil si følgende:

- F-tegning: Normalprofil med grøfter for fylkesvei med fortau.
- GH-tegning: Teknisk rammeplan beskriver VA-tilknytning. VA må inn på egen tegning i teknisk plan.
- N- og L-tegninger må inngå i teknisk plan ettersom tilrettelagt krysning vil kreve forsterket/- intensivbelysning.
- R- eller S-tegning: Sporingstegning er ikke mottatt.
- U-tegning: Mangler for fylkesveien.

Bak fortau FO2 ser vi at det er satt av for lite areal til annen veigrunn, med hensyn til drift og vedlikehold. Normalprofil med grøfter og U-tegning med tverrprofiler vil vise endelig arealbehov. Vi gjør oppmerksom på at tiltakene på fylkesvei må være i henhold til Statens vegvesens veinormaler og at det må være avsatt tilstrekkelig areal for at vi skal kunne godkjenne byggeplan før gjennomføring. Vi forutsetter derfor at ovennevnte innspill til teknisk plan tas til etterretning og at plankartet revideres for arealbehovet som måtte fremkomme før endelig planvedtak.

Bestemmelse om sykkelparkering 3.1 b) bør tilføyes krav om at parkeringsplassene skal være under tak og med mulighet for å låse sykkel, jf. kommuneplanens bestemmelse 17.2 a).

*Boligområde og renovasjonsanlegg*
Renovasjonsanlegg for bebyggelsen er foreslått som nedgravde beholdere midt i boligområdet ved kvartalslekeplass med sandlek. Vei og to vendehammere i boligområdet er utvidet for at renovasjonsbil skal kunne kjøre inn og snu. Fylkeskommunen mener det er uheldig at boligområdets avfallsanlegg legges rett ved lekeplassen og at boligveien utvides for å passe lastebilers behov. Vi ber forslagsstiller og kommunen om å vurdere renovasjonsanlegget lagt lenger sør, i område som er satt av til «Offentlig eller privat tjenesteyting» i kommuneplanens arealdel. Dette vil være innenfor grei gangavstand fra boligene. I planbeskrivelsens kapittel 7.2 Formålsavgrensninger i kommuneplanen omtales dette området som kommunal eiendom, tiltenkt fremtidig barnehage, men det foreligger ingen bestemte planer om å gjennomføre dette. Området «Offentlig eller privat tjenesteyting» er stort, så det bør være mulig å tilpasse det slik at avfallsanlegget legges nærmest omsøkte boligområde og at fremtidig barnehageområde legges i forsvarlig avstand.

*Leke- og uteoppholdsarealer*
To sandlekeplasser og en kvartalslekeplass er lagt inn i forslaget. Disse skal også være tilgjengelig for barn som bor utenfor planområdet. Fylkeskommunen ber om at det legges inn krav i planbestemmelsene om at lekeplassene skal være ferdig opparbeidet innen det gis ferdigattest til første bolig.

Kommuneplanen stiller krav om at alle nye boliger skal tilknyttes nærmiljøpark. Ved å forbedre uteområdene ved Slevik skole vil en tilfredsstille kravet. Skolen ligger om lag 300 m fra planområdet i gangavstand, noe fylkeskommunen mener er tilfredsstillende.

*Universell utforming – tilgjengelighet*
Ifølge planbeskrivelsens kapittel 6.11 vil nødvendig tilrettelegging for universell utforming sikres i tråd med kravene i byggeteknisk forskrift. Dette må sikres gjennom plankart og

bestemmelser. Reguleringsplaner skal redegjøre for tilgjengelig utforming både innad i planområdet og i sammenheng med omgivelsene.

*Landbruks-, natur- og friluftsområde eller grønnstruktur*
I kommuneplanens arealdel er et belte mot sørvest og en stripe mot nordøst satt av til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF), mens midtre del, det vil si det meste av planområdet, er satt av til framtidig boligbebyggelse. Planforslaget viser byggeformål/boligformål regulert ut i LNF-området i sørvest. Dette forsvarer forslagsstiller med at mer er regulert til blågrønn struktur og mindre til boligformål i planforslaget enn tilsvarende planformål vist i kommuneplanen. Etter fylkeskommunens mening er grønnstruktur som lekeplasser, såkalte turveier og ubebygde flater inne i boligområder en del av byggeformål/boligformål og erstatter ikke landbruks-, natur- og friluftsområdet. Boligbebyggelsen er foreslått lagt ut i området som i kommuneplanen er satt av til annet formål og blir dermed ikke tilgjengelig for allmennheten. Vi oppfordrer derfor forslagsstiller til å finne annen løsning.

*Dyrka mark og grønt overgangsbelte/buffersone*
Fylket har som mål at dyrka mark ikke skal bygges ned eller brukes til annet formål. Planforslaget har lagt boligområdet i tidligere skogsområde og unngår oppdyrka jorde mot nordøst. Landbruksplan 2023-2033 for Fredrikstad kommune ble vedtatt av bystyret 07.09.2023. Planforslaget avviker fra landbruksplanen, da det ikke er innarbeidet grønt overgangsbelte (buffersone) på 20 m mot jordet. Landbruksplanen gjaldt ikke ved planoppstart, så anbefalingen var derfor ikke med i de opprinnelige planforutsetningene. Det er derfor i stedet lagt inn et grønt overgangsbelte (LNF1) med bredde på 3,5 meter for å kunne gjennomføre boligbebyggelsen som forutsatt. Her skal en bevare bestående og sette inn stedegne vekster for å sikre et sammenhengende, grønt bånd mot dyrka mark. I tillegg skal dagens sti føres videre innenfor LNF1 og skjermes fra inngrep. Fylkeskommunen mener at løsningen kan godtas i dette tilfellet, på grunn av endrede forutsetninger i planperioden.

*Bekker og vannmiljø*
Det er noen mindre bekker i planområdet som drenerer til Slevikbekken. Den er en viktig sjøørretbekk. Regional vannforvaltningsplan for Innlandet og Viken vannregion 2022-2027 har fastsatt mål for vannmiljøet i alle vannforekomstene i vannregionen. Planen skal legges til grunn for all kommunal og regional planlegning. Ifølge vannforskriften skal ny aktivitet eller nye inngrep vurderes etter muligheten for å oppnå miljømål om god økologisk og kjemisk tilstand i vannforekomstene, jfr. § 4 om miljømål og § 12 om ny aktivitet eller nye inngrep. Dette tiltaket vil i tillegg kreve tillatelse etter Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.

*Estetikk*
Planbestemmelsenes punkt 2 e) beskriver at det skal utarbeides en estetisk redegjørelse sammen med søknad om rammetillatelse (jfr. pbl. 12-7 nr. 1). Fylkeskommunen minner om Estetikkveileder for Østfold.

*Forslagsstillers kommentar:*
*Samferdsel*
- Innspill vedrørende bestemmelse 5.2 er oppdatert i tråd med ØFK sitt innspill.
- Etter offentlig ettersyn har det vært dialog mellom forslagsstiller, Fredrikstad kommune og ØFK. Løsninger for veikrysset har blitt oppdatert i teknisk plan, plankart og planbestemmelser. Det er oppnådd en omforent løsning for nytt veikryss, noe ØFK har bekreftet i e-post den 23.10.2024. Reguleringsplanen er utformet i tråd med de omforente løsningene.
- Bestemmelse 3.1 b) er endret i tråd med innspillet og kommuneplanens arealdel, slik at det stilles krav om at sykkelparkering har overbygg.

*Boligområde og renovasjonsanlegg*

- Føringer fra kommunens eiendomsavdeling er at minst mulig av den kommunale tomten skal berøres. Forslagsstiller har tidligere foreslått en plassering lengre mot syd, men kommunens renovasjonsavdeling foretrekker en løsning som er mer sentralt på tomten, dette er også mer forenelig med terrenget i området.
- I reviderte planbestemmelser er det stilt krav om etablering av vegetasjon og sikkerhetsgjerde rundt renovasjonsanlegget.

*Leke- og uteoppholdsarealer*
- Innspill tas til etterretning, bestemmelsene er oppdatert slik at både LEK1 og LEK2 skal være etablert ved først bolig.

*Universell utforming – tilgjengelighet*
- Dette er beskrevet mer grundig i revidert planbeskrivelse

*Landbruks-, natur- og friluftsområde eller grønnstruktur*
- I reguleringsplanens bestemmelser er det innarbeidet mer tydelige krav om at områdene BG1-5 skal være åpne og tilgjengelige for allmennheten og at privatiserende tiltak ikke tillates.

*Dyrka mark og grønt overgangsbelte/buffersone*
- Innspillet er notert. Landbruksplanen gjaldt ikke ved planoppstart, så anbefalingen var derfor ikke med i de opprinnelige planforutsetningene. Fylkeskommunen mener at løsningen kan godtas i dette tilfellet på grunn av endrede forutsetninger i planperioden.

*Bekker og vannmiljø*
- Hensyn til bekker og vannmiljø er bedre beskrevet i planbeskrivelsen.
- I bestemmelsene er det langt inn føringer om kvalitetskrav til utførelse og at hensynet til vannmiljøet ivaretas. I planbeskrivelsen kapittel 7.8 er dette beskrevet mer grundig med forslag til tiltak og løsninger.

*Estetikk*
- Estetikkveilederen er omtalt og belyst i planbeskrivelsen

*Kommunedirektørens kommentar:*
Fylkeskommunens innspill er i stor grad etterkommet i de reviderte plandokumentene. Kommunedirektøren stiller seg bak forslagsstillers vurderinger.

<u>Statsforvalteren i Oslo og Viken, uttalelse med innsigelse, datert 07.06.2024</u>
Statsforvalteren har følgende merknader til planforslaget:

*Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (innsigelse)*
Vi har i vårt innspill til planarbeidet påpekt at reguleringsplanen må vurderes opp mot kommuneplanens målsettinger om at 60 % av boligbyggingen skal skje i byområdet, 30 % i tettstedet og 10 % i lokalsentrene. Kommuneplanens målsettinger er viktige for å følge opp Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, «nullvekstmålet» og fylkesplanen Østfold mot 2050. Vi kan ikke se at dette er fulgt opp i verken planbeskrivelsen eller kommunens saksframlegg.

Det er vist til at reguleringsplanforslaget er i tråd med byggeformålet i kommuneplanens arealdel. Vi har i den forbindelse forsøkt å finne ut når utbyggingsområdet kom inn i kommuneplanens arealdel, og så langt vi kan se skjedde dette ved høring av kommuneplanforslag i 2019. Vi har imidlertid ikke funnet en konsekvensutredning av arealendringen og ber kommunen redegjøre for historikken.

Slevik er et lokalsenter i Fredrikstad og utbyggingen her skal i utgangspunktet begrenses til å opprettholde nødvendig servicetilbud. Detaljregulering for Langgård Søndre ble vedtatt i 2016 og la til rette for 35 eneboliger, i tillegg til tre felter med kjede-/rekkehus med udefinert antall boenheter. Vi mener totalt tillatt utbygging i lokalsenteret må ses over noe tid.

Vi anerkjenner ønsket om en viss utbygging i kommunens lokalsentre, men mener den må begrenses til en «vedlikeholdsutbygging». Det vil si en utbygging som opprettholder eksempelvis skole og barnehage. Hvorvidt det er «nødvendig», for å opprettholde lokalsenteret, å tillate 34 nye boenheter er ikke vurdert. Det er ofte et ønske om å tiltrekke seg barnefamilier ved å legge til rette en type boliger, men et mer variert og arealeffektivt boligtilbud i lokalsenteret kan også bidra til intern flytting og frigjøre eksisterende eneboliger. Vi mener utbyggingen uansett må være innenfor rammene av kommuneplanens mål og ikke forhindre oppnåelse av «nullvekstmålet».

En boligutbygging i området kan uansett ikke sies å bidra til nullvekstmålet, jf. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, regional plan Østfold mot 2050, bypakke Nedre Glomma og en framtidig byvekstavtale. Kommunen har flere lokalsentre og vi er kjent med at det er varslet oppstart av reguleringsplanprosesser i flere av disse. Vi mener det er viktig at kommunen fremover øker og synliggjør kunnskapsgrunnlaget om utbyggingsforslags innvirkning på nullvekstmålet og målsettingene om utbyggingsfordeling i kommuneplanen. Det er også viktig at man bruker arealplanmyndigheten for å bidra til å oppnå nullvekstmålet. Vi fremmer med bakgrunn i dette *innsigelse* til planforslaget.

*Avløp (innsigelse)*
Fredrikstad kommune har gjentakende avvik for sekundærrensekravet ved Øra avløpsrenseanlegg. Så lenge Øra avløpsrenseanlegg ikke overholder krav til utslipp, vil nye tilknytninger av private abonnenter, eller avtale om økte påslipp fra bedrifter, bli betraktet som forsettlig økning i ulovlige utslipp. Kommunen er i gang med å bygge nytt avløpsrenseanlegg, Fredrikstad avløpsrenseanlegg, på Øra med sekundærrensing og nitrogenfjerning.

Fredrikstad kommune kan ikke tillate å koble på de planlagte boligene før avløpsløsningen drives i tråd med forurensningsregelverket. Det må innarbeides rekkefølgebestemmelser som sikrer at det før tilknytning av avløpsvann må kunne dokumenteres at det aktuelle avløpsanlegget driftes i henhold til tillatelse og forurensningsregelverk, samt at det har kapasitet til å kunne motta den forventede mengden avløpsvann fra den foreslåtte utbyggingen.

Vi minner om vårt brev av 30.01.2024 til kommunene om ivaretakelse av avløpshåndtering i kommunenes arealplanlegging.

På denne bakgrunnen fremmer vi *innsigelse* til planforslaget. Kommunen må innarbeide rekkefølgebestemmelser som ivaretar avløp som kritisk infrastruktur og hindrer at det skjer en økning i ulovlig forurensning.

*Vassdrag og vannmiljø*
For planlegging av nye inngrep, aktiviteter og utslipp må kommunen ta hensyn til vannmiljøet og i tilstrekkelig grad vurdere effekter av planlagte tiltak opp mot fastsatte miljømål i vannforskriften og regional vannforvaltningsplan. Dette er forhold som i liten grad er omtalt som tema i planforslaget. Ny aktivitet eller nye inngrep og utslipp skal ikke føre til en varig forringelse av miljøtilstanden (for minst ett kvalitetselement eller for samlet tilstandsklasse) eller vanskeliggjøre oppnåelse av miljømål.

Planområdet drenerer til vannforekomsten 002-1491-R Slevikbekken som i Vann-Nett er registrert med dårlig økologisk tilstand og udefinert kjemisk tilstand. Vannforekomsten har allerede flere påvirkninger og ytterligere tilførsler av forurensning og partikler må unngås. Av hensyn til vannmiljø i Slevikbekken er det derfor viktig at planen sikrer en god håndtering av overvann gjennom åpne og naturbaserte løsninger basert på tre-trinns strategien.

Planforslaget innebærer at flere små bekkedrag legges om og inngår som løsninger for overvann i den blågrønne strukturen. Det er i utgangspunktet ønskelig å i størst mulig grad bevare bekker i sine opprinnelige og naturlige bekkeløp. Vi viser til retningslinjer i Regional plan for vannforvaltning i Innlandet og Viken der det står at elver og bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. For vassdrag uten anadrom fisk og edelkreps, vil inngrep i vassdrag kreve tillatelse fra fylkeskommunen etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag, dersom inngrepet ikke trenger konsesjon fra NVE. Hvis bekkene har årssikker vannføring, minner vi også om at fjerning av kantvegetasjon ikke kan gjennomføres uten at Statsforvalteren har gitt dispensasjon fra vannressursloven §11.

Forslaget til reguleringsbestemmelser fastsetter at berørte arealer og terrenginngrep skal tildekkes med vekstmasser og revegeteres, slik at arealene fremstår med en naturlig overflate og også har en funksjon som vegetasjonsskjermer. Ut fra illustrasjonsplan og snitt ser det imidlertid ut til å være begrenset med plass for reetablering av kantvegetasjon. Vi ber om at bekkedrag og de nærmeste arealene i størst mulig grad gis en naturlig utforming, og at det legges arealmessig til rette for reetablering av ny kantvegetasjon. Kantvegetasjon er viktig for å redusere uheldig avrenning til vassdrag og ivareta naturmangfold. Planen må gi tilstrekkelige føringer for utforming av nye bekkeløp med tilliggende arealer.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) må vurdere om omleggingen av bekker krever konsesjon etter vannressursloven. Hvis ikke NVE konsesjonsbehandler, skal saken behandles etter forskrift om fysiske inngrep i vassdrag. Fysiske tiltak i ferskvann er forbudt etter § 1 i forskrift om fysiske tiltak i vassdrag, og vil kreve søknad og tillatelse etter forskriften. Vi minner ellers om at Statsforvalteren er forurensningsmyndighet for graving i vassdrag.

*Landbruk og matproduksjon*
I vårt innspill ved oppstart av reguleringsarbeidet viste vi til konfliktpotensialet ved å legge til rette for boligbebyggelse i umiddelbar tilgrensing til jordbruksareal. Vi påpekte også at det måtte sikres tilkomst til jordbruksarealet for større landbruksmaskiner. Begge disse forholdene er adressert og ivaretatt i planforslaget. Vi stiller likevel spørsmål ved om bredden på den ubebygde buffersonen mot jordbruksarealet er nok til å ha avbøtende virkning, og mener denne burde vært utvidet til 20 meters bredde, slik det er angitt i landbruksplanen for Fredrikstad.

*Forslagsstillers kommentar:*
*Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (innsigelse)*

- Reguleringsplanen er utformet i tråd med føringene i kommuneplanens arealdel. Området ble tatt inn i kommuneplanen først i 2020 og videreført i 2023. Det har med andre ord vært avsatt til fremtidig boligområde i relativt kort tid. På daværende tidspunkt var også både Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging, og fylkesplan for Østfold (Østfold mot 2050) gjeldende.
  Det aktuelle området ble konsekvensutredet som en del av planarbeidet (utdrag fra konsekvensutredningen er limt inn nederst i sammendraget). I oppsummeringen her vises det blant annet til et behov for mer areal til utbygging i Slevik. Etter offentlig ettersyn er dette er bedre beskrevet i planbeskrivelsen.
- Prosjektet er redusert med ytterligere 1 boenhet, fra 34 til 33 enheter totalt. Etter dialog med Fredrikstad kommune har Statsforvalter trukket innsigelsen. Et notat med

redegjørelse fra Fredrikstad kommune, datert 09.10.2024, er gjengitt i planbeskrivelsen kapittel 7.1.1.

*Avløp (innsigelse)*

- Statsforvalteren har trukket innsigelsen knyttet til renseanlegget, og nødvendige hensyn ivaretas gjennom plan- og bygningslovens § 27-2 Avløp.
- Innsigelsen ble formelt trukket per brev datert den 29.04.2025.
- Ifølge planlagt fremdrift, skal renseanlegget stå klart i 2026, og det vil ikke forsinke boligutbyggingen nevneverdig.

*Vassdrag og vannmiljø*

- Det er sikret løsninger for håndtering av overvann i tråd med tretrinns-strategien. I reviderte planbestemmelser er dette presisert eksplisitt og stilt som et krav.
- Det er i prosjekteringen lagt vekt å begrense omlegging til rør i størst mulig grad. Løsningene i reguleringsplanen er imidlertid etter forslagsstillers vurdering det beste man kan oppnå i kombinasjon med et planlagt boligprosjekt innenfor området. Dette begrunnes med plasseringen av dagens vannveier og arealet som stilles til rådighet for utvikling.
- Aktuelle søknadskrav og tillatelser vil følges opp i tråd med gjeldende regelverk.
- Se også kommentaren til Østfold fylkeskommune.

*Landbruk og matproduksjon*

- Landbruksplanen ble vedtatt etter oppstart av planarbeidet, og var ikke et gjeldende premiss i en tidlig fase.
- Langs områdets østside går det i dag en sti. Stien markerer en naturlig avgrensning mellom byggeområdet og matjorda. Stien er mye brukt, og dette vil ha en preventiv effektiv mot eventuell privatisering mot jordet.

*Kommunedirektørens kommentar:*
Statsforvalterens innspill er i stor grad etterkommet i de reviderte plandokumentene. Når det gjelder løsning på innsigelsene vises det til avsnittet *Avklaring av innsigelser* under vurderingskapittelet nedenfor. Kommunedirektøren stiller seg bak forslagsstillers øvrige kommentarer.

<u>Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 06.05.2024</u>
NVE minner om at det er kommunen som har 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 eller uttalelse til saken.

NVE gir en generell uttalelse og prioriterer å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det blir bedt om faglig hjelp til konkrete problemstillinger.

*Forslagsstillers kommentar:*
Som en del av planarbeidet har geotekniker vurdert områdestabiliteten i tråd med NVE's veileder. Det legges til grunn at områdestabiliteten vil ivaretas ved gjennomføring av prosjektet. Nedenfor gjengis et utdrag fra rapporten:
«Vår geotekniske vurdering har tatt utgangspunkt i NVE veileder nr. 1/2019. I henhold til kriteriene angitt i denne, anser vi ikke at det er fare for områdeskred som kan ha utbredelse inn i planområdet».

*Kommunedirektørens kommentar:*
De geotekniske forholdene i området er vurdert av fagkyndige og ansees som avklart.

<u>Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), datert 30.04.2024</u>

DSB gir en generell uttalelse. Statsforvalteren skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet ivaretas i plansaker, og sikre at statlige innsigelser samordnes. Ved behov samarbeider DSB med statsforvalteren og gir faglige innspill. Ved behov for direkte involvering fra DSB bes høringen oversendt med tydelig angivelse av forhold det bes om at DSB skal uttale seg til.

*Forslagsstillers kommentar:*
Reguleringsplanen og de planlagte tiltakene berører ikke DSB sine ansvarsområder.

*Kommunedirektørens kommentar:*
Planforslaget legger ikke til rette for særskilte tiltak som DSB trenger å uttale seg til.

Bane Nor, datert 23.05.2024
Bane Nor har ingen merknader til planforslaget.

Statens vegvesen, datert 07.05.2024
Generelt mener Statens vegvesen at deres innspill ved varsel om oppstart av planarbeidet er godt ivaretatt i planforslaget, men de har noen merknader.

*Mobilitetsplan*
Mobilitetsplanen bør nevne tilbudet med gratis ferge som går mellom Ålekilene/Gressvik og Fredrikstad sentrum og Gamlebyen. Ved Ålekilene er det gratis innfartsparkering. Ved å parkere der og ta ferga sparer bilistene bompenger og parkeringsavgifter. Det bidrar også til å redusere trafikken gjennom Gressvik og i Fredrikstad sentrum.

*Frisikt*
For å være i samsvar med vegnormal N100 foreslås det å endre andre setning i bestemmelse 4.1 til: «Enkeltstående trær, stolper og liknende kan stå i sikttrekanten. Eventuelle trær i sikttrekanten skal oppstammes slik at trekrona ikke hindrer sikt.»

*Sykkelparkering*
Krav til antall sykkelparkeringsplasser framgår av bestemmelse 3.1.1 bokstav a og b. Vi mener det i tillegg bør settes krav til overbygg, jf. bestemmelse 18.2 bokstav a i kommuneplanens arealdel. Det er også bra å sette krav om at sykkelen skal kunne låses fast og at det etableres mulighet for å lade elsykkel

*Annet*
I bestemmelse 2 bokstav f bør «Miljøverndepartementet» endres til «Klima- og miljødepartementet».

*Forslagsstillers kommentar:*
*Mobilitetsplan*
Nevnte innspill er innarbeidet i oppdatert mobilitetsplan.

*Frisikt*
Bestemmelse § 4.1 er oppdatert i tråd med Statens vegvesen sitt innspill.

*Sykkelparkering*
I reviderte bestemmelser er det innarbeidet krav om overbygg i tråd med kommuneplanens krav.

*Annet*
Nevnte innspill er innarbeidet i planen.

*Kommunedirektørens kommentar:*

Forslagsstiller har etterkommet innspillene fra Statens vegvesen og innarbeidet de nevnte justeringene i plandokumentene.

Mattilsynet, datert 05.06.2024
Tilsynet bemerker at det er kommunalt vann- og avløpsnett i området med god kapasitet. Men grunnet trykkforhold, er det noe manglende brannvannskapasitet. Det er imidlertid besluttet at det skal bygges ny trykkvannsforsterker siden dagens stasjon ikke tilfredsstiller gjeldende krav. Dette er sikret med relevant rekkefølgekrav. Reguleringsplanen åpner også for etablering av ny pumpestasjon, dersom fremtidig prosjektering avdekker behov for dette. Mattilsynet vurderer at hensynet til levering av tilstrekkelige mengder med trygt drikkevann er godt ivaretatt i planarbeidet.

*Forslagsstillers kommentar:*
Innspill tas til orientering.

*Kommunedirektørens kommentar:*
Uttalelsen tas til orientering.

Eldrerådet, datert 28.05.2024
Rådet har fattet vedtak med følgende uttalelse: «Rådet har ingen bemerkninger til det framlagte forslag til detaljregulering utover å forutsette at universell utforming ivaretas i planarbeidet.»

*Forslagsstillers kommentar:*
Universell utforming vil sikres i tråd med kravene i byggteknisk forskrift.

*Kommunedirektørens kommentar:*
Krav om universell utforming følger av regelverket, og skal ivaretas ved prosjektering og utbygging.

Råd for personer med funksjonsnedsettelse, datert 27.05.2024
Rådet har fattet vedtak med følgende uttalelse: «Rådet har ingen bemerkninger til det framlagte forslag til detaljregulering utover å forutsette at universell utforming ivaretas i planarbeidet.»

*Forslagsstillers kommentar:*
Universell utforming vil sikres i tråd med kravene i byggteknisk forskrift.

*Kommunedirektørens kommentar:*
Krav om universell utforming følger av regelverket, og skal ivaretas ved prosjektering og utbygging.

Einar Fjeld, mottatt 20.06.2024
Fjeld bemerker at det er vanskelig å se i plankartet hva avstanden er mellom ny adkomstvei og hans grense. Ifølge paragraf 29 - 4 i veiloven skal det være 4 meter avstand. Etter det Fjeld forstår er det kommunen som skal påse dette. Stiller spørsmål om det ville vært samme løsning hvis det var en privatperson som eide den kommunale tomten. Det er en del trær langs Fjeld sin grense. Derfor mener Fjeld at det bør være noen meter mellom ny vei og hans grense. Fjeld ønsker å komme til en enighet, alternativt vil han innhente bistand fra advokat.

*Forslagsstillers kommentar:*
Plassering av veien er et resultat av dialog mellom kommunens eiendomsavdeling, planutvalgets vedtak og Fylkeskommunens aksept for teknisk plan.

Når det gjelder avstand mellom internvei KV1 og Fjeld sin eiendomsgrense, så er det helt riktig at den blir nærmere enn 4 meter. Jfr. plan- og bygningsloven § 29-4 kan man imidlertid bygge nærmere enn fire meter, så lenge dette er nedfelt i en reguleringsplan. Dette er nærmere beskrevet i oppdatert planbeskrivelse og i plankartet er det påført flere målelinjer som viser avstander.

Vegetasjon på Fjeld sin tomt vil ikke bli berørt av prosjektet og dette er dermed hensyntatt.

*Kommunedirektørens kommentar:*
Innspillet ble mottatt etter høringsfristen, men er likevel vurdert i planarbeidet.
Kommunedirektøren slutter seg til forslagsstillers kommentar til uttalelsen.

Adv. Bjørge-Skaaraas & Co, supplerende uttalelse på vegne av Einar Fjeld, datert 28.08.2024.

*Generelt*

- Einar og Berit Synnøve Fjeld eier og bor i Halvorsrødveien 85. Det har de gjort siden 2001. Eiendommen grenser til det aktuelle planområdet.
- Fjeld sin eiendom blir sterkt berørt dersom planforslaget blir gjennomført. Det skyldes i hovedsak valg av adkomsttrasé inn til boligområdet, som er regulert inn som en parallellvei langs med adkomsten til Fjeld. Førende for valg av adkomsttrasé har vært at ny adkomstvei skal beslaglegge minst mulig areal avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting på tilstøtende tomt. Etter Fjeld sin vurdering vil det være en vesentlig bedre løsning å legge adkomsten til boligfeltet lenger nord, hvor det allerede er etablert en landbruksvei. En slik løsning vil ikke medføre at det beslaglegges mer areal som i kommuneplanen er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting. Avstanden mellom innkjøringen til boligfeltet og innkjørselen til Slevik Platå, vil også være innenfor kravene til fylkeskommunen. Det vil også føre til mindre støy fra adkomstveien til tilstøtende boliger - blant annet Halvorsrødveien 85 der Fjeld bor. Til sist unngås det at det bygges adkomstveier som vil gå parallelt med hverandre – noe som unektelig er en dårlig arealplanfaglig løsning.

*Stedlige forhold*

- Adkomstveien vil generere trafikk fra de 34 nye boenhetene som planforslaget åpner for. Denne vil først og fremst ramme Halvorsrødveien 81 og 85. Hvilke støytiltak som blir nødvendig er ikke utredet i planarbeidet. Krav om at Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021) blir ivaretatt, er imidlertid tatt med i reguleringsbestemmelse 2 f).
- Eiendommen med gnr/bnr 64/322 tilhører Fredrikstad kommune, og er på totalt 10.088 $m^2$. Den er i sin helhet avsatt til «offentlig eller privat tjenesteyting». Uavhengig av om adkomsten legges syd på tomten eller i samme trasé som eksisterende landbruksvei, så vil det beslaglegge like mye areal. Avstanden mellom en innkjøring til nytt boligfelt og Slevik Platå er på kartet målt til over 50 meter, og er dermed en bedre løsning ut ifra et trafikksikkerhetsperspektiv enn det planforslaget legger opp til hvor avstanden er mindre.

*Hensynet til senere utvikling av kommunal tomt*

- Valg av adkomstløsning er i planforslaget begrunnet med at det er ønskelig å beslaglegge minst mulig areal fra tilstøtende tomt gnr. 64 bnr. 322 - som eies av Fredrikstad kommune. Tomten er ifølge saksutredningen tiltenkt å bli en fremtidig barnehage, og er på over 10 dekar.
- For det første vil en adkomst i syd – slik det er regulert – ikke føre til noe mindre beslag av tomten sammenlignet med adkomst lenger nord i eksisterende trasé. Veibredder og nødvendige skråninger med videre vil være det samme. Det er heller ikke riktig at en adkomst i syd i minst mulig grad binder opp fremtidig utvikling av tomten, som er tiltenkt å bli en barnehage. Barnehager trenger også adkomst, og det

er ingenting i veien for at en ny barnehage kan benytte seg av en adkomst lenger nord på tomten.
- Tomten – som er på hele 10 dekar – er uansett stor nok til at det kan foretas en rasjonell utvikling på hver side av adkomstveien, som da vil dele tomten i to funksjonelle teiger. Den kommunale tomten kan i alle tilfelle ikke disponeres i strid med landbruksveien, som i dag allerede deler tomten i to. Hensynet til senere utvikling av den kommunale tomten, tilsier derfor ikke at regulert adkomst legges i syd slik planforslaget legger opp til. Snarere tvert imot. Dette er uansett forhold som bør utredes nærmere.

*Hensynet til trafikksikkerheten i området*
- Fylkeskommunen har vært opptatt av at «krysset KV1-2 ikke må komme for nærme T-krysset mot Slevik Platå». Ved å flytte adkomstveien lenger nord vil det bli betydelig lenger avstand mot veikrysset som leder til Slevik Platå, og som gir et mer oversiktlig kryss.
- Med andre ord så vil det gi en bedre trafikksikkerhet å flytte adkomsten nordover, slik Fjeld foreslår. Hensynet til trafikksikkerheten tilsier derfor å flytte adkomsten nordover, i samme trasé som eksisterende landbruksvei.

*Hensynet til å redusere støyplager for eksisterende boliger*
- Det vil være totalt 34 nye boenheter som vil få sin adkomst få meter fra boligene og uteoppholdsområdene til Halvorsrødveien 81 og 85. På tross av dette er det ikke innhentet en egen støyutredning, slik det skal gjøres i henhold til Klima- og miljødepartementets Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021), jf. punkt 5.1.
- Det kan synes som om denne problematikken er utsatt til byggesaken. I bestemmelsen 2 bokstav f) er det fastsatt at: «Det må til enhver tid påses at støynivået ikke overstiger Miljøverndepartementets krav i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021).»
- Det kan imidlertid være problematisk å løse støyproblematikken, uten at det er avsatt tilstrekkelig areal til dette i planen (støyskjerm, voll evt.). Ved å flytte innkjørselen lenger nord, vil denne problematikken langt på vei utgå. I tillegg vil det sikre bedre boforhold for tilstøtende boliger. Det vil også være kostnadsbesparende for utbygger ettersom lokale støytiltak ikke vil bli nødvendig.

*Hensynet til en fornuftig og estetisk veiløsning*
- Hensynet til en fornuftig og estetisk veiløsning tilsier at adkomstveien flyttes lenger nordover. Det vil fremstå som en dårlig arealplanfaglig løsning at det bygges adkomstveier som vil gå parallelt med hverandre fra hovedveien.
- Ved å flytte adkomsten nordover, vil det bli en mer naturlig avstand mellom avkjørslene. Dette vil i større grad også dekke fremtidige behov for avkjøringer ved senere eventuell utbygging av området.

*Forslagsstillers kommentar:*
*Generelt*
- Tidlig i planprosessen ble det gjort en grundig vurdering med hensyn på valg av trasé inn til utbyggingsområdet. Opprinnelig var det to adkomstalternativ med utgangspunkt i gnr/bnr 64/322 som ble vurdert, et ved Fjeld sin eiendom, og et via dagens traktorvei. En forutsetning for å få lov til å benytte eiendommen gnr/bnr 64/322 som adkomst, var at adkomsten skulle etableres så langt syd på eiendommen som mulig. Ved planutvalgets behandling av prosessledende beslutning den 16.12.2021, ble dette også sikret som et vilkår. En adkomst lengre mot nord, slik Fjeld foreslår, anses uhensiktsmessig både på grunn av kommunen (som grunneier) sin innstilling om bruk

av sin eiendom, og fordi en slik plassering vil berøre LNF-formål og representere en omvei. En adkomst lengre mot nord er derfor ikke et reelt alternativ.
- Senere har det vist seg å bli utfordringer med å oppnå en omforent løsning for det nye veikrysset med Østfold fylkeskommune. En utfordring har vært at avstanden til veikrysset mot Slevik platå ikke skal overstige en viss avstand. Løsningene, som angår samferdselsanleggene i reguleringsplanen, er et resultat av planutvalgets vedtak og aksepterte løsninger for Østfold fylkeskommune.

*Stedlige forhold*
- Støy: etter offentlig ettersyn er det gjennomført en støykartlegging for Halvorsrødveien 85, med en vurdering av hvordan den vil bli berørt ved gjennomført tiltak. Konklusjonen fra støykartleggingen er at bolighuset vil bli liggende i hvit støysone, og at det ikke utløses krav om tiltak. Se vedlagt støyanalyse for mer informasjon.

*Hensynet til senere utvikling av kommunal tomt*
- Angående vurderingen av hva som er mest hensiktsmessig plassering av etterbruken av kommunens tomt, så det er vanskelig å konkludere på dette punktet så lenge det ikke foreligger noen konkrete planer for tomten. Kommunen har imidlertid hele tiden vært tydelig på at det foretrukne alternativ er å ha adkomst i syd, og ikke «dele tomten i to».
- Det vil være uhensiktsmessig å fordele barnehageareal på to sider av en kjørevei med to kjørefelt og fortau. Forslagsstillers og kommunens vurdering er at foreslått adkomstløsning ikke forringer senere utvikling av den kommunale tomten i større grad enn en adkomst lengre mot nord.

*Hensynet til trafikksikkerheten i området*
- Viser til tidligere kommentar og avklaring med Østfold fylkeskommune. Fylkeskommunen behandler planforslag og tekniske planer strengt, og de ville ikke godkjent foreliggende løsning dersom de ikke ville ment at dette er forsvarlig.

*Hensynet til å redusere støyplager for eksisterende boliger*
- Viser til tidligere kommentar. Det er utarbeidet en støyvurdering etter offentlig ettersyn, og resultatene i denne konkluderer med at det ikke er behov avbøtende tiltak på Halvorsrødveien 85.

*Oppsummering*
- Innspill som angår plassering av adkomst, går igjen flere steder i Skaaraas sitt innspill. Dette vurderes å være tilstrekkelig kommentert under avsnittet «generelt».

*Kommunedirektørens kommentar:*
Kommunedirektøren stiller seg bak de vurderingene som er gjort gjennom utarbeidelsen av planforslaget og de justeringene som er gjort etter høring og offentlig ettersyn. Adkomstløsningen er grundig vurdert ut fra stedlige forhold og mulig framtidig utnyttelse av den kommunale eiendommen som ligger mellom utbyggingsområdet og Halvorsrødveien.

**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 Slevik barneskole og Gressvik ungdomsskole. Oppfyllingsgraden for Slevik barneskole er ca. 56 % og for Gressvik ungdomsskole ca. 80 %. Det er dermed ledig kapasitet på begge skolene nå, men sammen med flere andre

utbyggingsprosjekter i samme skolekrets kan utbyggingen bidra til å legge press på kapasiteten på Gressvik ungdomsskole i framtiden.

Barnehagekapasiteten i nærområdet er svært begrenset, men hele kommunen er opptaksområde ved søknad om barnehageplass.

Planområdet vil bli mer tilrettelagt for lek, opphold og aktivitet enn i dagens situasjon.

Planforslaget legger til rette for boligtyper som i stor grad mangler i området i dag.

**Konsekvenser for økonomisk bærekraft**
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
Planforslaget tilrettelegger for boligutbygging med tilhørende teknisk infrastruktur. Deler av denne infrastrukturen må forventes overtatt av kommunen, og kan på sikt medføre økte kostnader til drift og vedlikehold.

Det tilrettelegges for nye beboere i Slevik lokalsamfunn som ligger innenfor skolekretsen til Gressvik ungdomsskole. På sikt kan dette, sammen med øvrige utbyggingsprosjekter i denne kretsen, bidra til kapasitetsproblemer og behov for utvidelse av skolen.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
Tiltaket vil kunne være et positivt bidrag i den generelle utviklingen i Fredrikstad kommune, da det innebærer tilrettelegging for nye beboere og spesielt en styrking av Slevik lokalsamfunn.

I etableringsfasen vil utbyggingen medføre oppdrag og dermed sysselsetning for bygg- og anleggsbransjen.

Etablering av ny bebyggelse vil kunne gi økte skatteinntekter til kommunen.

**Konsekvenser for miljømessig bærekraft**
Planforslaget innebærer ikke nedbygging av særskilte naturverdier. Imidlertid vil enhver utbygging av denne art medføre et irreversibelt forbruk av naturområder.

Planområdet har beliggenhet i Slevik lokalsamfunn. Det er barneskole og en liten barnehage i området, men ikke butikker eller andre servicefunksjoner. Området er dekket av kollektivtransport, men det må likevel antas at utbyggingen vil generere transport med privatbiler. Området er imidlertid avklart som utbyggingsområde i flere kommuneplanperioder, og senest i gjeldende kommuneplans arealdel for perioden 2023-2035.

**Ansattes medbestemmelse**
Ikke relevant i saken.

**Vurdering**
Planforslaget legger til rette for utbygging av et område som er avsatt til framtidig boligformål i kommuneplanens arealdel, og er i all hovedsak i samsvar med overordnet plan. Det legges til rette for en relativt høy utnyttelsesgrad i samsvar med lokale, regionale og statlige føringer.

Det legges til rette for totalt inntil 33 boenheter. Antallet er redusert med èn boenhet etter høring og offentlig ettersyn. Dette har sammenheng med at byggegrensen innenfor formålsflaten med feltbenevnelse BF nå er trukket lenger inn (denne var 2 m fra eiendomsgrensen i høringsforslaget – nå 4 m fra eiendomsgrensen) for å sikre større utearealer på sørvestsiden av boligene i dette feltet. Det tillates nå inntil 30 boenheter i form

av flermannsboliger og sammenbygde småhus i kjede eller rekke innenfor BK1-7. Dessuten 3 frittliggende boenheter innenfor formålsflaten BF.

Etter kommunedirektørens vurdering er det positivt at det legges til rette for denne typen bebyggelse på Slevik der boligbebyggelsen så langt er dominert av frittliggende eneboliger. Boligene tillates oppført i inntil 2 etasjer og skal utformes med saltak for å tilpasses strøkskarakteren i området.

*Adkomst og kryssløsning*
Det er få alternativer når det gjelder adkomst til det nye utbyggingsområdet. Eneste mulighet er mot Halvorsrødveien og dermed over en tilgrensende kommunal eiendom som er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting i kommuneplanens arealdel. Denne eiendommen er tenkt som en framtidig tomt for barnehage. Det er vurdert flere alternativer for framføring av adkomstvei over denne eiendommen; både i nordenden, sentralt over eiendommen, og i sørenden. I samråd med kommunens eiendomsavdeling er det valgt å legge adkomstveien helt i sørenden av den kommunale eiendommen. Kommunedirektøren mener dette er den beste løsningen fordi man på denne måten i minst mulig grad legger begrensninger på den framtidige utnyttelsen av eiendommen.

Når det anlegges en ny avkjøring fra Halvorsrødveien til det nye boligfeltet er det et krav fra fylkeskommunen som veieier at eksisterende avkjørsel til de to boligene på sørsiden av planområdet saneres, og at den nye adkomsten dermed blir felles med disse. Naboen på sørsiden av planområdet har ikke ønsket å avstå grunn til ny felles vei, og løsningen som er valgt til slutt betyr at adkomstveien til det nye boligfeltet i sin helhet ligger utenfor eiendommene på sørsiden. Eiendommene på sørsiden knyttes på den nye veien med en ny avkjørsel til denne med feltbenevnelsen KV5 i plankartet. Kommunedirektøren mener dette er en løsning som vil fungere tilfredsstillende for alle berørte parter.

I dialog med fylkeskommunens samferdselsavdeling er det funnet en akseptabel løsning på de tekniske utfordringene som var knyttet til manglende bredde på sidearealer til fortauet (FO2) ved den nye kryssløsningen mot Halvorsrødveien.

*Avklaring av innsigelser*
Statsforvalteren i Oslo og Viken fremmet innsigelse til planforslaget knyttet til to forhold:

- Avløpsrensing.
- Nasjonale og regionale føringer for samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging.

Innsigelsen knyttet til avløpsrensing ble frafalt i brev fra Statsforvalteren datert 29.04.2025, etter en presedensskapende avgjørelse i Kommunal- og distriktsdepartementet i to tilsvarende innsigelsessaker i Kongsberg kommune. Statsforvalter gjør i den sammenheng kommunen oppmerksom på at tillatelser til utbygging likevel ikke kan gis før avløpssystemet har kapasitet til å motta avløpsvannet og overholder rensekrav, jf. plan- og bygningsloven § 27-2, men innsigelsen til planforslaget er altså trukket slik at planforslaget kan vedtas.

Innsigelsen knyttet til nasjonale og regionale føringer for samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging er også frafalt. Dette etter at det nå er tatt inn en redegjørelse i planbeskrivelsen (kapittel 7.1.1) for planforslagets forhold til samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging, byvekstavtale, og 60-30-10-prinisppet i kommuneplanens arealdel. Overfor statsforvalter har kommunen også redegjort nærmere for historikken knyttet til innarbeidelsen av dette utbyggingsområdet i kommuneplanens arealdel.

*Vurdering i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8-12.*
§ 8: Kunnskapsgrunnlaget
Det er ikke registrert verneverdige naturområder eller objekter innenfor området ifølge naturbasen/artsdatabanken. Sannsynligheten for at det finnes store verdier som ennå ikke er

registrert er lav. Kunnskapen om effekten av påvirkningene vurderes å være tilstrekkelig. Kunnskapsgrunnlaget anses som tilstrekkelig.

§ 9: Føre-var-prinsippet
Virkningen av det planlagte tiltaket vurderes i hovedsak å være kjent. Det foreligger ikke risiko for alvorlig eller irreversibel skade på særskilte naturverdier, begrunnet i § 8.

§ 10: Økosystemtilnærming og samlet belastning
Tiltaket vurderes å medføre liten belastning på viktige økosystemtjenester eller store naturverdier i et større perspektiv.

§ 11: Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver
Tiltaket representerer ikke skade på naturmangfold med særskilte verdier. Tiltakshaver vil bekoste opparbeidelse av anlegg for overvannshåndtering slik at utbyggingen ikke medfører flomproblemer i vannveiene nedstrøms planområdet.

§ 12: Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder
Det planlagte tiltaket innebærer etablering av et ordinært boligområde med konsentrert småhusbebyggelse. Vanlig forsvarlig byggeteknikk anses ikke å utgjøre fare for naturmangfoldet.

*Endringer etter høring og offentlig ettersyn*
Etter høring og offentlig ettersyn er det gjort noen endringer i plandokumentene for oppfølging av faglige råd og for å imøtekomme innsigelsene. Endringene er beskrevet nedenfor.

Plankartet:

- Byggegrensen innenfor formålsflaten BF er økt fra 2 m til 4 m mot naboeiendommen i sørvest.

Planbestemmelsene:

- § 2, bokstav h) er gitt følgende tillegg: «Overvann skal håndteres etter prinsippene i tretrinns-strategien.»
- § 3.1.1, bokstav b) er gitt følgende tillegg: «Minst 25% av alle sykkelparkeringer skal ha overbygg»
- §3.1.1, bokstav d): BYA for formålsflaten BF er justert fra 48% til 37%.
- § 3.1.2, bokstav b) antall boenheter er redusert fra 4 til 3 for formålsflaten BF.
- § 3.2.2, bokstav d) er ny og har følgende ordlyd: «Den siden av FO2 som vender inn mot tilgrensende private eiendommer skal etableres med støpt kant/forstøtningsmur.»
- § 3.2.5, bokstav a) er gitt et tillegg som presiserer at AVG 1-12 kan benyttes til nødvendig veioppbygging i tillegg til grøft og sideareal.
- § 3.2.5 bokstav c) er ny og presiserer løsning for snøopplag i deler av AVG2.
- § 4.1 bokstav a) er gitt følgende tillegg: «Enkeltstående trær, stolper og liknende kan stå i sikttrekanten. Eventuelle trær i sikttrekanten skal oppstammes slik at trekrona ikke hindrer sikt.»
- § 5.3 – niende strekpunkt er endret til denne ordlyden: «Det skal være etablert tilrettelagt krysningspunkt med tilpasning til fortau og med samme krav til belysning som for gangfelt.»
- § 5.3 – ellevte strekpunkt er endret til: «f_LEK1 og f_LEK2 skal ferdigstilles ved første boenhet innenfor planområdet.»

Planbeskrivelsen:
I planbeskrivelsen er det gjort justeringer i teksten for tilpassing til de endringene i bestemmelsene og plankartet som er nevnt ovenfor, og gjort noen justeringer for å følge opp

faglige råd fra høringen. For å imøtekomme statsforvalterens innsigelse knyttet til nasjonale og regionale føringer for samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging er det innarbeidet et nytt kapittel (7.1.1) som redegjør for planforslagets forhold til samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging, byvekstavtale, og 60-30-10-prinsippet som er nedfelt i kommuneplanens arealdel.

**Alternative løsninger**
Forslag til detaljregulering for Halvorsrødveien B04 godkjennes ikke.

**Konklusjon**
Planforslaget har vært gjenstand for en omfattende og grundig vurdering etter høring og offentlig ettersyn. De justeringene som er foretatt i planforslaget etter høring og offentlig ettersyn 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.

FREDRIKSTAD KOMMUNE




0 550 1 100 Meter

Målestokk 1:20 000

Fredrikstad kommune

Dato 03.11.2021

**PLANBESKRIVELSE**

# Halvorsrødveien B04
# Detaljregulering (planID 1216)

*Datert: 04.01.2024*

*Sist revidert: 12.08.2025*



**Fredrikstad kommune**

Forslagsstiller: OBOS Block Watne AS

Plankonsulent: HS Arealplan AS

# Innhold

1 Sammendrag ..... 5
2 Bakgrunn ..... 5
2.1 Hensikten med planen ..... 5
2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold ..... 5
2.3 Tidligere vedtak i saken ..... 6
2.4 Beliggenhet ..... 7
2.5 Utbyggingsavtaler ..... 8
2.6 Krav om konsekvensutredning? ..... 8
3 Planprosessen ..... 8
4 Planstatus og rammebetingelser (Med vekt på avvik fra overordnet plan) ..... 10
4.1 Overordnede planer ..... 10
4.2 Gjeldende og tilgrensende reguleringsplaner ..... 14
4.3 Temaplaner ..... 14
4.4 Statlige planretningslinjer/rikspolitiske retningslinjer ..... 15
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold ..... 16
5.1 Beliggenhet ..... 16
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk ..... 16
5.3 Stedets karakter ..... 17
5.4 Landskap ..... 17
5.5 Kulturminner og kulturmiljø ..... 18
5.6 Naturverdier og biologisk mangfold ..... 18
5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder ..... 19
5.8 Landbruk ..... 19
5.9 Trafikkforhold ..... 19
5.10 Barns interesser ..... 20
5.11 Sosial infrastruktur ..... 22
5.12 Universell tilgjengelighet ..... 22
5.13 Teknisk infrastruktur ..... 22
5.14 Grunnforhold ..... 23
5.15 Støyforhold ..... 24
5.16 Luftforurensing ..... 25
5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon) ..... 25

5.18 Næring ..... 27
5.19 Analyser/ utredninger ..... 28
6 Beskrivelse av planforslaget ..... 28
6.1 Planlagt arealbruk ..... 28
6.2 Reguleringsformål ..... 32
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming ..... 36
6.4 Grad av utnytting ..... 37
6.5 Boligmiljø/ bokvalitet ..... 37
6.6 Parkering ..... 38
6.7 Tilknytning til infrastruktur ..... 38
6.8 Trafikkløsning ..... 39
6.9 Planlagte offentlige anlegg ..... 40
6.10 Miljøoppfølging ..... 40
6.11 Universell utforming ..... 40
6.12 Uteoppholdsareal ..... 40
6.13 Landbruksfaglige vurderinger ..... 41
6.14 Kollektivtilbud ..... 42
6.15 Kulturminner ..... 42
6.16 Sosial infrastruktur ..... 42
6.17 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett ..... 42
6.18 Renovasjonsteknisk plan ..... 42
6.19 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS ..... 44
7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget ..... 44
7.1 Overordnede planer ..... 44
7.1.1 Forholdet til samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, byvekstavtale, og 60-30-10-prinsippet. ..... 44
7.2 Formålsavgrensninger i kommuneplanen ..... 45
7.3 Landskap ..... 46
7.4 Stedets karakter ..... 47
7.5 Byform og estetikk ..... 47
7.6 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi ..... 47
7.7 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven ..... 47
7.8 Biologisk mangfold ..... 48
7.9 Uteområder ..... 49

7.10 Trafikkforhold ..... 49
7.11 Barns interesser ..... 50
7.12 Sosial infrastruktur ..... 50
7.13 Universell tilgjengelighet ..... 50
7.14 Energibehov – energiforbruk ..... 50
7.15 ROS ..... 50
7.16 Jordressurser/landbruk ..... 53
7.17 Teknisk infrastruktur ..... 53
7.18 Økonomiske konsekvenser for kommunen ..... 53
7.19 Konsekvenser for næringsinteresser ..... 54
7.20 Interessemotsetninger ..... 54
7.21 Arealutnyttelse og boligstruktur ..... 54
7.22 Avveining av virkninger ..... 56
8 Vedlegg ..... 57
9 Innkomne innspill ..... 57

# 1 Sammendrag

Reguleringsplanen er utarbeidet av HS Arealplan AS på vegne av OBOS Block Watne AS.

Reguleringsplanen legger til rette for etablering av inntil 33 boenheter, 2 sandlekeplasser, kvartalslekeplass og oppgradering av utearealene ved Slevik Skole.

Reguleringsplanen er utarbeidet i tråd med departementets sjekkliste for utarbeidelse av planbeskrivelse. Temaer som opplagt ikke er relevant for dette planarbeidet er ikke tatt med.

# 2 Bakgrunn

## 2.1 Hensikten med planen

Planen legger til rette for utbygging av boliger i form av konsentrert småhusbebyggelse og frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg i samsvar med gjeldende kommuneplan for Fredrikstad kommune.

Som en del av prosjektgjennomføringen, vil tiltakshaver bidra til å oppgradere uteoppholdsarealene ved Slevik skole, slik at kommuneplanens krav til nærmiljøpark ivaretas for dette området. I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet et skisseprosjekt som viser totalt 33 boenheter innenfor planområdet. Dette er lagt til grunn for utforming av reguleringsplanen.

## 2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

HS Arealplan AS er engasjert som plankonsulent. Forslagsstiller og tiltakshaver er OBOS Block Watne AS.

Kontaktinfo HS Arealplan AS:

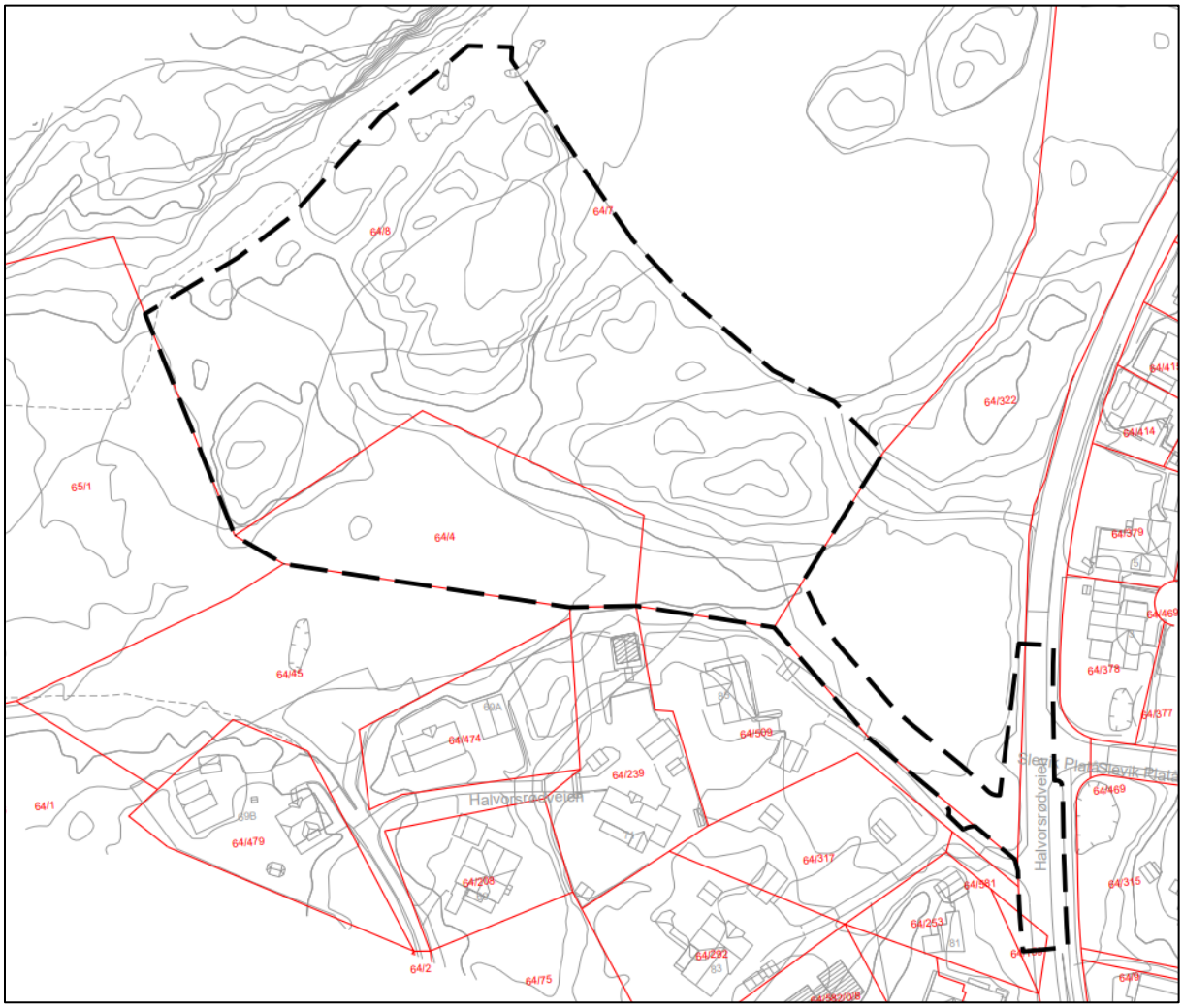
- hs@hsarealplan.no
- Tlf: 41676496

Nedenfor er oversikt over eiendommene som berøres av planområdet:

| Gnr/bnr | Eier | Kommentar |
|---|---|---|
| 64/7 | Kjell Simon Ekeberg | Tiltakshaver har inngått nødvendige avtaler med opsjonshaver, og dette gir en rettighet til å gjennomføre planlagte prosjekt |
| 64/4 | Unni Storli | Tiltakshaver har inngått nødvendige avtaler med opsjonshaver, og dette gir en rettighet til å gjennomføre planlagte prosjekt |
| 506/19 | Viken fylkeskommune | Halvorsrødveien med tilliggende sideareal. |
| 64/159 | Karianne Enghaug | Arealet inngår som en del av Halvorsrødveien |
| 64/509 | Berit Synnøve Fjeld og Einar Fjeld | Blir delvis berørt av ny innkjøring/trompet til eiendommene. Det har vært omfattende og god dialog mellom partene. Ny adkomst er i sin |

| | | |
|---|---|---|
| | | helhet lagt utenfor Fjelds eiendom. Ny adkomst til Fjeld vil bli sikret via ny intern kjørevei. |
| 64/322 | Fredrikstad kommune | Arealet at avsatt til offentlig og privat tjenesteyting i kommuneplanens arealdel. Kommunen har akseptert at det kan anlegges adkomstvei helt syd på eiendommen. Bruksrettavtale inngås når reguleringsplanen er stadfestet. |

Eiendommen gnr/bnr 64/292 benytter også dagens adkomst på gnr/bnr 64/509. De vil derfor også påvirkes av endret innkjørsel.



Figur 1: Planområdet er cirka 19.3 dekar stort.

## 2.3 Tidligere vedtak i saken

Som en del av planarbeidet ble det den 16.12.21 gjennomført en prosessledende beslutning i planutvalget, med hensikt å forankre prosjektet politisk før varsel om oppstart. Planutvalget vedtok enstemmig å anbefale oppstart av planarbeidet, men med visse forutsetninger. Se utklipp fra vedtaket:

1. Planutvalget anbefaler oppstart av detaljregulering for Halvorsrødveien B04.

2. Det legges til grunn følgende forutsetninger og føringer for det forestående planarbeidet:

- Adkomsten til felt B04 bør i utgangspunktet legges helt i sørenden av felt OP01, og slik at den beslaglegger minst mulig areal avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting.
- Det kan aksepteres en mindre justering av formålsgrensen mellom B04 og tilgrensende LNF-områder for å sikre sammenfall med eiendomsgrensen.
- Det foreslåtte antall boliger bør reduseres, det må tilstrebes større variasjon, og bebyggelsen må formgis og plasseres slik at det sikres større kvalitet for hver boenhet. Ny bebyggelse bør ta opp i seg elementer fra eksisterende bebyggelse slik at man sikrer en god visuell sammenheng.
- Leke- og uteoppholdsarealer må opparbeides med kvalitet, gis en god arrondering og størrelse, samt en sentral plassering i feltet.
- Det må sikres en buffersone mellom ny bebyggelse og tilgrensende dyrka mark, og adkomstmuligheten til dyrka mark må ivaretas.

Aktuelle vilkår for planutvalgets vedtak er fulgt opp i planutarbeidelsen, blant annet ved at flere boliger er tatt ut og omlegging til boliger med mindre fotavtrykk. Planarbeidet ble varslet igangsatt den 22.02.2022.

## 2.4 Beliggenhet

Planområdets beliggenhet er på Slevik. Avstanden til Fredrikstad sentrum (rådhuset) er cirka 12,6 km i kjøreavstand (google maps).




Figur 2: Planområdets beliggenhet på Slevik, fremhevet med rød sirkel.

## 2.5 Utbyggingsavtaler

Det vil bli behov for inngåelse av utbyggingsavtale i forbindelse med oppgradering av arealene/skolegården ved Slevik skole. Dette kan også gjelde for det offentlige veiarealet og det felles renovasjonsanlegget innenfor planområdet, dersom dette skal overdras av kommunen. Dette er forhold som må avklares internt i Fredrikstad kommune. Detaljer rundt dette vil avklares nærmere ved senere prosjektering og søknadsprosess.

Ved varsel om oppstart av planarbeidet, ble det samtidig varslet oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale, iht. Plan og bygningsloven § 17-4. Det kom ingen innspill til dette.

## 2.6 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 utdrag av KU-notatet gjengitt:

> 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.
>
> *Planlagte tiltak fanges ikke opp av kriteriene i vedlegg I.*
>
> *§ 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.*
>
> § 8 gjelder for planer som fanges opp av kriteriene i Vedlegg II i Forskrift om konsekvensutredninger.
>
> *Planlagte tiltak fanges ikke opp av kriteriene i vedlegg II.*

Planlagte tiltak utløser ikke krav om konsekvensutredning. Det opprinnelige KU-notatet ligger vedlagt reguleringsplanen.

# 3 Planprosessen

Oppstart av planarbeidet ble annonsert i Fredrikstad blad og på Fredrikstad kommunes nettside under kunngjøringer. Den 22.02.22 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.

Det har også vært god dialog og flere avklaringsmøter med Fredrikstad kommune underveis i planprosessen. Tema for disse møtene har i hovedsak vært nærmiljøpark og konsept og arealutnyttelse for prosjektet. Det har blitt avklart med Fredrikstad kommune at arealer ved Slevik skole kan oppgraderes og benyttes som en nærmiljøpark. Når det gjelder boligtyper og tetthet, er vår oppfatning at de løsningene som denne reguleringsplanen åpner for er i tråd med de forventningene kommunen har til utviklingen av dette området.

Det har også vært løpende og positiv dialog med grunneiere på gnr/bnr 64/509 og 64/581 (Halvorsrødveien 83 og 85), og de har fått anledning til å påvirke valg av løsninger. Forslagsstiller og grunneiere har drøftet flere alternative løsninger om blant annet plassering av adkomst, makebytte av tomtearealer og bevaring av granhekk. Resultatet fra samtalene har vært at eiendommene i sin helhet er holdt utenfor reguleringsplanen, med unntak av at eiendommen 64/509 berøres så vidt av en liten regulert «trompet», for å sikre innkjøring til eksisterende adkomstvei fra KV1. Foreliggende løsning er derfor foretrukket, der adkomsten til utbyggingsområdet ligger på eiendommen gnr/bnr 64/322, som eies av kommunen. En omlegging av adkomsten til eiendommene har sammenheng med at det utfra et trafikksikkerhetsperspektiv er ønskelig å stenge eksisterende avkjørsel til Halvorsrødveien. Denne veien betjener boligene Halvorsrødveien 85 og 83, og de vil få ny adkomst via regulert adkomstvei KV1.

Nordøst for planområdet, er det et jorde. Dagens traktorvei ligger delvis innenfor området avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen. Opprinnelig ble det foreslått å sikre adkomst til jordet via internveier i reguleringsplanen. I samråd med planavdelingen, er det besluttet å heller videreføre eksisterende trasé.

Det har også vært god dialog med Fredrikstad kommunes eiendomsavdeling, for å fastsette plasseringen av ny adkomst frem til utbyggingsområdet. I samråd med kommunen har det blitt enighet om at adkomst frem til utbyggingsområdet kan sikres via den søndre delen av gnr/bnr 64/322. Dette arealet er avsatt til offentlig og privat tjenesteyting, og den regulerte adkomstveien KV1 vil også kunne benyttes ved en fremtidig utvikling av gnr/bnr 64/322. Det vil bli inngått en bruksrettavtale med kommunen, for å sikre dette.

Tiltakshavers opprinnelige ønske var å ha adkomst via en mer sentral del av gnr/bnr 64/322, ved eksisterende traktorvei som fører til jordbruksarealene mot nord.

Den 05.04.22 ble det gjennomført et drøftings- og orienteringsmøte med representant for Slevik lokalsamfunnsutvalg (LSU). LSU synes det er positivt at det tilføres nye boliger på Slevik, blant annet fordi det er få barn ved Slevik skole. Beboerne i området er generelt glad i skog og natur, selv om det er forståelse for at arealbruken for området er avklart i kommuneplanen. LSU er i kontakt med FAU og rektor på skolen. Det er positivt at det er planer for oppgradering av skolens utearealer. LSU er generelt opptatt av prosessen rundt nærmiljøparken.

**VARSLING OM OPPSTART AV PLANARBEID**

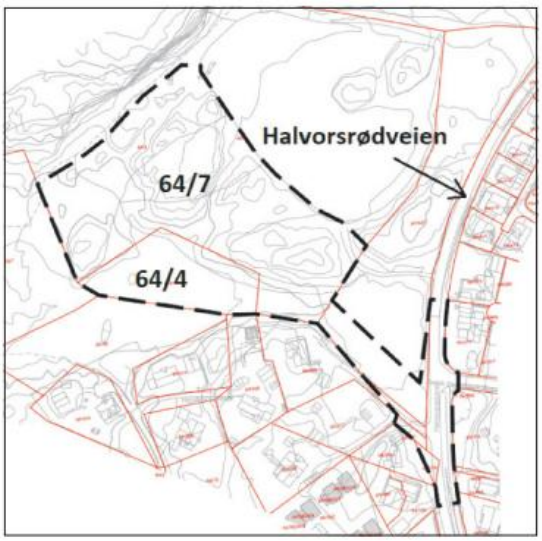
I medhold av Plan- og bygningsloven § 12-8 varsles det oppstart av planarbeid med privat detaljreguleringsplan for Halvorsrødveien B04 (planID 3004 1216) i Fredrikstad kommune. Det varsles også samtidig oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale, iht. Plan- og bygnignsloven § 17-4. Forslagsstiller er Obos Block Watne AS. HS Arealplan AS er engasjert som plankonsulent.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av frittliggende småhusbebyggelse og/eller konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg som hovedformål på eiendommene gnr/bnr 64/4 og 64/7. Planområdet berører også deler av eiendommene gnr/bnr. 64/509, 64/581, 506/19, 64/322 og 64/159.

Planområdet er ca 21,6 daa. og har beliggenhet på Slevik i Onsøy. Planområdet er avsatt til fremtidig boligformål, LNF, bebyggelse og anlegg og offentlig eller privat tjenesteyting i gjeldende kommuneplan. Planlagte tiltak er vurdert til å ikke utløse krav om konsekvensutredning (KU). Varslingsbrev og notat med vurdering av krav om KU, finnes på Fredrikstad kommune sin hjemmeside, www.fredrikstad.kommune.no/kunngjoringer/

Merknader kan sendes til HS Arealplan v/Håvard Skaaden: hs@hsarealplan.no eller Langøyåsen 61, 1679 Kråkerøy innen den 25.03.2022.

HS arealplan







# 4 Planstatus og rammebetingelser (Med vekt på avvik fra overordnet plan)

## 4.1 Overordnede planer

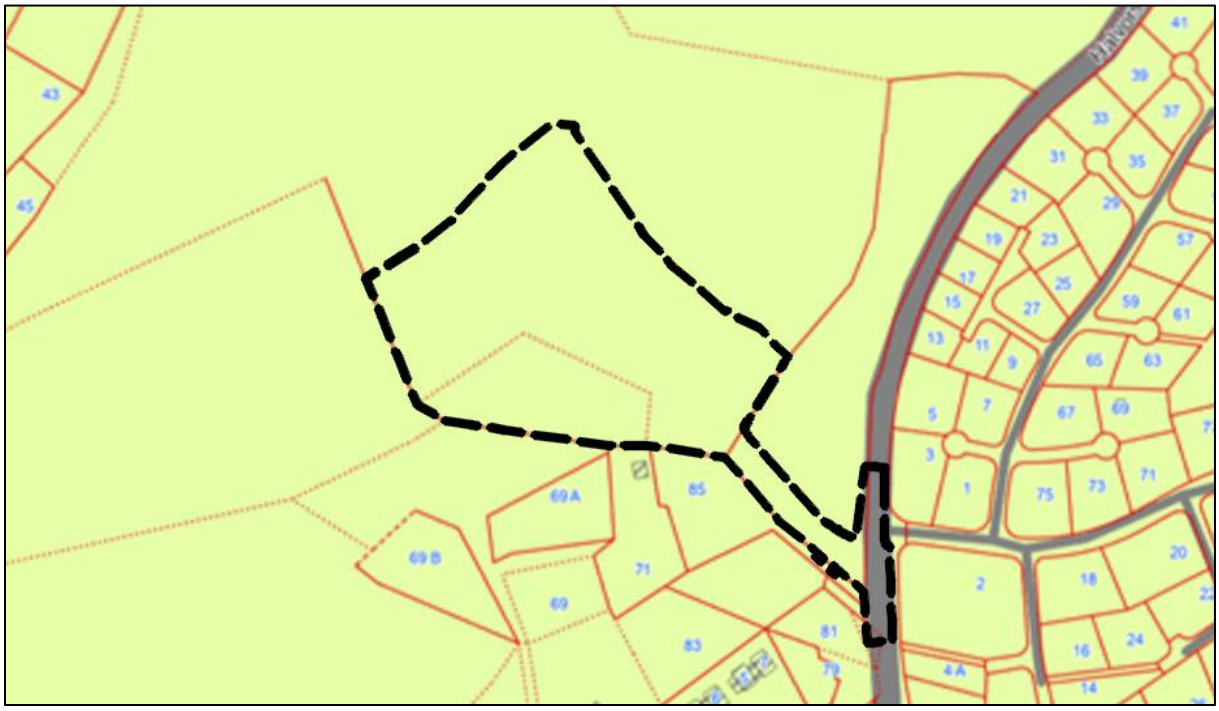
**Fylkeskommunale planer**

Fylkesplan for Østfold – Østfold mot 2050

I gjeldende fylkesplan – Østfold mot 2050 er planområdet anvist som LNF-område. Fylkesplanen er en veldig grovmasket plan, og det er helt ordinært at denne typen områder er anvist til LNF-formål.

I Fylkesplanen er Slevik definert som et lokalsenter. Lokalsenter defineres utfra følgende kriterier (utdrag): *«Minimum 200 innbyggere. Bør ha følgende funksjoner: Barnehage og barneskole, lekeområde, forsamlingslokale, idrettsplass og kollektivtilbud».* Utbygging i lokalsentrene skal bidra til å opprettholde nødvendig servicetilbud.

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 3: Planområdet sammen med gjeldende fylkesplan.

**Estetikkveilederen for Østfold (2009)**

Estetikkveilederen for Østfold gir retningslinjer og anbefalinger for estetisk utforming av offentlige rom, bygninger og infrastruktur i regionen. Målet med veilederen er å sikre en helhetlig og harmonisk estetikk som bidrar til å forbedre livskvaliteten for innbyggere og besøkende.

Den fremhever viktigheten av å ta hensyn til lokal kultur, historie og identitet i utformingen av nye prosjekter. Veilederen nevner ikke Slevik spesifikt, men omtaler tettstedene og randsonene rundt byene. Målsettinger er blant annet å avgrense tettstedene, sikre god utnyttelse i de områdene som skal bebygges og å sikre høy estetisk og trivselsmessig kvalitet.

**Kommunale planer**

Kommuneplanens arealdel (2023-2035)

Arealet innenfor planområdet er avsatt til fremtidig boligformål, offentlig eller privat tjenesteyting og en liten del er avsatt til LNF. Formålet offentlig og privat tjenesteyting inngår kun i planområdet for å sikre adkomstvei. Planlagte tiltak innebærer etablering av kjørevei over dette arealet. Formålet kjørevei er ikke i tråd med formålet offentlig og privat tjenesteyting. Vår vurdering er imidlertid at dette er det eneste realistiske adkomstalternativet frem til utbyggingsområdet, samt den eneste løsningen som kommunen har akseptert. Mot syd er plangrensen lagt til eiendomsgrensen, denne eiendomsgrensen avviker noe fra avgrensningen av boligformålet i kommuneplanen.

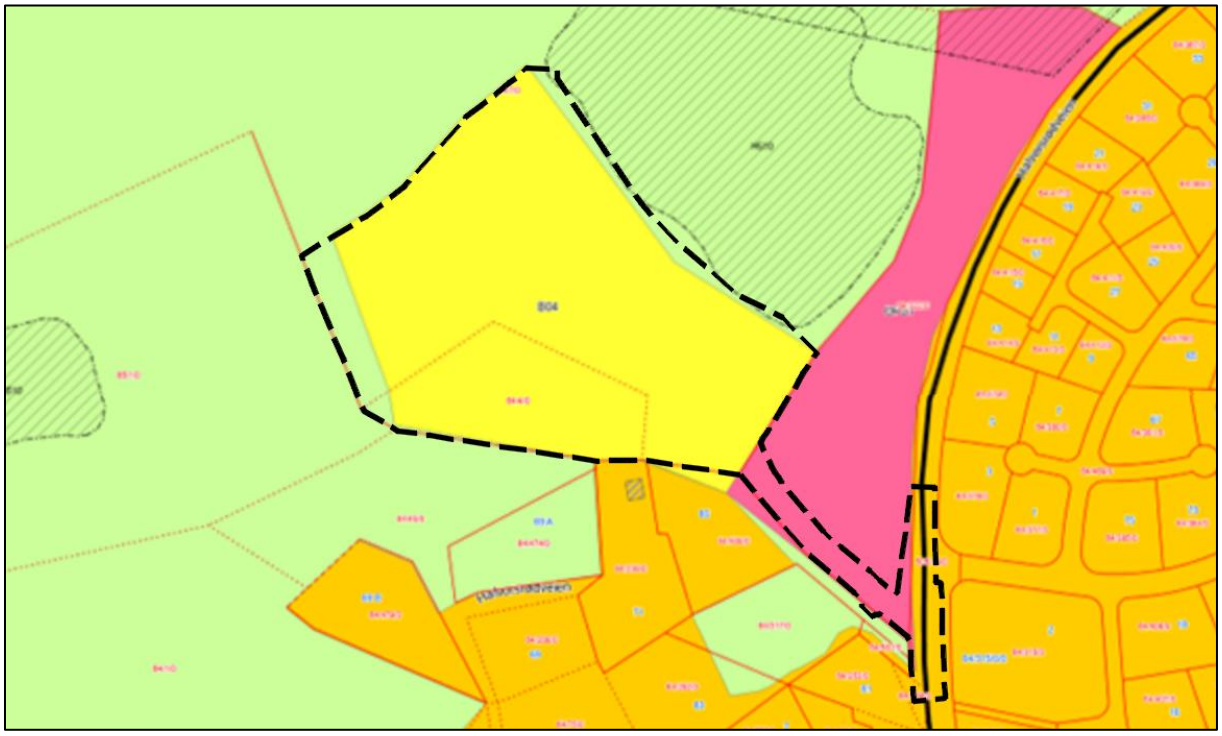
Forholdet mellom LNF- og byggeformål i kommuneplanen og reguleringsplanen er beskrevet mer grundig i kapittel 7.

Kommuneplanens § 12.6 stiller krav om at alle de nye boligene skal tilknyttes en lokal nærmiljøpark (utdrag):

> *Ved utbygging av boliger skal arealer for lek, rekreasjon, samspill og aktivitet samlokaliseres i nærmiljøpark. Nærmiljøparken skal være på minimum 2,5 daa og inngå i offentlig uteoppholdsareal.*
>
> *b) Lokalsentra (Nylende, Torsnes, Skjærviken, Lunde, Slevik, Manstad og Engelsviken): Kravene til nærmiljøpark skal løses i nærheten av barne- /ungdomsskole (utenfor skolegård), eller i maksimum ti minutters gangavstand fra bolig (ca. 800 m langs vei).*

Utbyggingsområdet B04 ligger for det meste innenfor 800 meter gangavstand til Slevik skole. Som en del av prosjektet vil det også sikres en oppgradering av skolegården. Dette vil sikres gjennom en utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og Fredrikstad kommune.

Kommuneplanen har også supplerende bestemmelser om uteoppholdsareal, lekeplass og parkering. Reguleringsplanen følger opp disse føringene.




Figur 4: Utdrag av kommuneplanens arealdel sammen med plangrensen. Som man kan se av figuren, grenser planområdet til et område avsatt til hensynssone landbruk (H510) mot nord.

Kommuneplanens § 6.6 sier at «*Byggverk skal planlegges ut fra byggetomtens topografi og beskaffenhet. Store terrenginngrep som oppfyllinger og utsprengning/utgraving skal unngås*.» Dette er spesielt relevant for det som angår etablering av overvannsløsninger innenfor BG1-5.

Kommuneplanens samfunnsdel

Fredrikstad kommune har gjennom visjonen om «den lille verdensbyen» definert utvalgte innsatsområder som skal gjøres gjeldene. Gjennom innsatsområdene våre – å leve, å skape og å

møte framtiden i Fredrikstad skal vi sørge for at Fredrikstad ikke bare skal være en by i vekst, men en by som vokser på en bærekraftig måte.

Slevik – stedsanalyse

Stedsanalysen innehar ingen spesifikk analyse av området, men generelle utviklingstrekk omtales likevel sporadisk under flere relevante temaer.

Stedsanalysen beskriver at bosetting på Slevik hadde sin opprinnelse i fiskevirksomheten. Derfor var også bosettingen og tjenestetilbudet i hovedsak konsentrert rundt de sjønære områdene, Slevikkilen som er nærmest planområdet.

Det som i dag er betegnet som lokalsenteret på Slevik, bestod frem til 1970-tallet for det meste av landbrukseiendommer. Fra 1970-tallet ble det påbegynt regulering og utvikling av nye boligområder på Slevik. Boligutviklingen har utviklet seg gradvis, med Slevik platå på 1980-tallet og Langårdslia etter 2016. Langårdslia er fremdeles ikke ferdig utbygd og heller ikke omtalt i stedsanalysen (stedsanalysen ble utarbeidet i 1998). Parallelt med dette, har det også blitt gjennomført flere mindre fortettingsprosjekt i området, men Slevik platå og Langgårdslia er de byggefeltene som har tilført et større antall boenheter. Skolen ble også flyttet til Slevik, fra Vikane.



Figur 5: Flyfoto over Slevik som kan illustrere hvordan området har utviklet seg over tid. Det øverste bildet er fra 1963 og det nederste er fra 2021 (kilde: Finn kart). Planområdet er vist med rød sirkel.

Levekårskartleggingen 2022

I levekårskartleggingen for 2022 inngår planområdet i sone 35 Sørbygda. Nedenfor gjengis utvalgte nøkkelopplysninger fra kartleggingen for sone 35:

- Barneandelen 3-12 år utgjør 8,8 – 10,3 % (dette er lavt)
- Andel innvandring utgjør 4,2 – 16,1 % (dette er lavt).
- Andel av befolkningen med høy utdanning, 38,2 – 44,3 2 % (like over gjennomsnittet)
- Andel barnefamilier med enslige foreldre, 9,8 – 14,4 % (dette er lavt).
- Andel unge uførepensjonister, 4,7 – 6,1 % (like under gjennomsnittet)
- Median inntekt etter skatt, 418.984 – 441.300 (dette er høyt)

## 4.2 Gjeldende og tilgrensende reguleringsplaner

Mesteparten av planområdet er uregulert, det er imidlertid en mindre del av veikrysset som berører gjeldende reguleringsplan for Slevik 3 (planID 138). Foruten etablering av ny avkjørsel og tilkobling til gang- og sykkelvei, vil det ikke gjøres endringer i eksisterende veiareal. Planlagte tiltak kommer ikke i konflikt med- eller tilsidesetter intensjonen i andre gjeldende reguleringsplaner.



Figur 6: Planområdet sammen med gjeldende reguleringsplaner.

## 4.3 Temaplaner

Kommunedelplan for klima 2019-2030

Innen 2030 skal all personbilbruk være utslippsfri, og alle større kjøretøy skal benytte fossilfritt drivstoff. Anleggsmaskiner og mindre maskiner skal være fossilfrie såfremt teknologien er tilgjengelig. Andelen som sykler, går eller reiser kollektivt til og fra jobb skal økes vesentlig fram mot 2030.

Hovedsykkelveier for Fredrikstad og Sarpsborg (HFS) (2017)

Som det fremgår av HFS er det sammenhengende trase med blandet trafikk for sykkel og fotgjenger helt fra Slevik til Fredrikstad sentrum. Det er derfor mulig å sykle til/fra Fredrikstad Sentrum. Flere brukere vil nok imidlertid oppleve avstanden som litt lang. Det er ikke kjent at det planlegges nye tiltak langs strekningen.

Trafikksikkerhetsplan (2014-2017)

Arbeidet med trafikksikkerhet er en prioritert oppgave på både nasjonalt og lokalt nivå. Til grunn for dette ligger regjeringens nullvisjon, en langsiktig visjon om null drepte og livsvarig skadde i trafikken. Arbeidet med trafikksikkerhet er gitt en viktig rolle i Nasjonal Transportplan (NTP) og dette føres videre til det lokale nivået gjennom kommunens egne trafikksikkerhets-planer.

Kommunedelplan for kultur i Fredrikstad 2019-2030

Relevant for saken er kulturplanens del Innsatsområde 2: Kultur for alle: *«Tilgang til et mangfoldig kulturliv, hvor man som utøver eller publikum kan delta i eller oppleve et bredt spekter av kulturuttrykk, og kunne benytte seg av fleksible arenaer med god tilgjengelighet, er sentralt i det som oppleves som en god hjemby»*

Ved fremtidig detaljprosjektering og søknadsbehandling forutsettes det at aktuelle fagmyndigheter involveres i nødvendig grad for å påse at intensjonene i kommunedelplanen følges opp.

Overvannsrammeplan

Hovedmålsetting for overvannshåndteringen er opprettholdelse av vannbalanse innenfor nedbørsfeltet som planområdet berører. Overvann kan føres til terreng for eksempel på egen tomt eller i grøft. På den måten kan vannet fordrøyes på egen grunn uten å belaste tilstøtende naboeiendommer. Reguleringsplanen er utarbeidet i tråd med anbefalinger- og intensjoner i kommunes overvannsplan.

Landbruksplan 2023-2033

Landbruksplanen følger opp kommuneplanens delmål om at vi skal sikre dyrket og dyrkbar mark. Dette kan sikres ved å begrense spredt boligbygging og heller fortette i eksisternde byggeområder, samt sikre landbruksarealer med hensynssone landbruk. Landbruksplanen anbefaler også at det i fremtidig planlegging bør vurderes buffersoner på 20 meter mot dyrka mark.

## 4.4 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. I nærmiljøet skal det avsettes tilstrekkelige, store nok og egnet areal til barnehager. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller egnet til lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

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

Planområdets beliggenhet fremkommer av figur 2 og planens avgrensning fremkommer av figur 1. I tillegg til 64/4, 64/322 og 64/7, berøres også følgende gnr/bnr av planområdet: 506/19 og 64/159. Det er ikke tiltakshavers intensjon å gjennomføre nye byggetiltak på disse eiendommene, men de inngår i planområdet for å oppnå gode overganger/påkoblinger mellom gjeldende og ny reguleringsplan samt å kunne legge til rette for god trafikkavvikling, ny adkomst til tilgrensende boliger (berører gnr/bnr 64/509), frisiktsoner og tilkobling på eksisterende veiformål. Som nevnt tidligere vil også reguleringsplanen føre til at eiendommene gnr/bnr 64/509 og 64/292 vil få endret adkomst, slik at de også vil påvirkes av planarbeidet.

## 5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet utgjør i hovedsak et ubebygd skogsareal og veiareal. Det er forholdsvis kort tid siden området ble hugget, og vegetasjonen innenfor planområdet er derfor ung. Foruten veiareal, finnes det ikke bebyggelse innenfor planområdet.

Området ligger nærme eksisterende boligbebyggelse mot sør og øst, og grenser til landbruksarealer og skogsområder i nord og vest. Området sogner til Slevik skole. Skoleveien følger etablert gang- og sykkelvei langs Halvorsrødveien. Avstanden til skolen vil være cirka 300 meter fra der nye boliger planlegges.



Figur 7: Planområdet sammen med et flyfoto som viser nærområdet.

## 5.3 Stedets karakter

Planområdet utgjør en del av Slevik lokalsenter og kan betraktes som et «typisk» byggeområde for boliger. Nærområdet har vært under en langsom, men forholdvis kontinuerlig utvikling siden 1970-tallet. Før den tid var det mest landbrukseiendommer i området. Området er spesielt egnet for familier som ønsker litt mer plass og ro, fremfor nærhet til byen, servicetilbud og mer kompakte boformer.

På Slevik er eneboliger den mest dominerende boligtypen. Det er imidlertid også innslag av tomannsboliger og rekkehus. En overvekt av boligene er imidlertid romslige og tilrettelagt for familier. Det er et begrenset tilbud for dem som ønsker mindre leiligheter. Små boliger tilbys i hovedsak i form av sokkelleiligheter og lignende. De etablerte boligområdene består i hovedsak av tradisjonell trehusbebyggelse, oppført i inntil 2 etasjer. En overvekt av de eksisterende boligene har saltak. Dette er prinsipper som vil videreføres i dette planarbeidet.

## 5.4 Landskap

Det aktuelle utbyggingsområdet ligger i et småkupert landskap med mindre terrengvariasjoner, og det er innslag av større fjell som omgir området. Områdets omgivelser har en variasjon av innslag av både skog, boligområder og landbruk/kulturlandskap.




Figur 8: Flyfoto som illustrerer hva som omgir planområdet, - skog, dyrket mark og bebyggelse.

Planområdet ligger i en del av et dalføre med sydvest-nordøst orientering. Nordøst for utbyggingsområdet er det dyrka mark og mot sydvest er et lite område med skogareal i fremkant av et større område dyrka mark. Arealbruken i området gjenspeiler de forutsetningene naturen har gitt, der egnede arealer er tatt i bruk som dyrket mark og boliger og fritidsbebyggelse er etablert på trygg byggegrunn på fast fjell. I de lavere partiene langs Halvorsrødveien og rundt Slevik skole er det også etablert boligbebyggelse.

## 5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Jfr. Miljødirektoratets kartportal www.miljostatus.no og Fredrikstad kommunes kartportal er det ikke registrert kulturminner eller kulturmiljø med behov for vern innenfor planområdet. I forbindelse med planarbeidet har fylkeskonservator gjennomført en arkeologisk registrering innenfor planområdet, og i den forbindelse ble det gjort funn av 3 flintbiter. Funnområdet er forstyrret av en vei og grøfting. Fylkeskonservator har konkludert med at funnet ikke er automatisk fredet. Like nordvest for planområdet er det imidlertid registrert et automatisk fredet kulturminner fra yngre jernalder. De tiltakene som reguleringsplanen legger opp til, vil ikke berøre dette. Se bilde i figur 11.

## 5.6 Naturverdier og biologisk mangfold

Jfr. Miljødirektoratets kartportal www.miljostatus.no og Fredrikstad kommunes kartportal er det ikke registrert naturverdier eller biologisk mangfold med behov for vern innenfor planområdet. Det er heller ikke registrert fremmede arter.

Planarbeidet vil bidra til omlegging av deler av den naturlige overvannshåndteringen, ved at eksisterende vannveier blir delvis lagt om. Det er registrert ørret i bekken, et stykke syd for planområdet. Dette er hensyntatt i forbindelse med omleggingen av vannveiene innenfor planområdet, samt vurdert i vedlagt notat om overvann.

## 5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet utgjør i dag en del av et skogsområde. Innenfor og i ytterkant av planområdet finnes stier som benyttes til turgåing, trening og rekreasjon. Det er ikke kjent at selve planområdet benyttes til lek og opphold utover dette.

## 5.8 Landbruk

Like nordøst for planområdet er det jordbruksarealer der dyrking pågår. Dagens traktorvei til dyrka marka ligger øst for utbyggingsområdet. Planlagte tiltak legger opp til en liten justering av dagens traktorvei, men fremkommeligheten og bruk av traktorveien vil ikke forringes ved gjennomføring av reguleringsplanen.

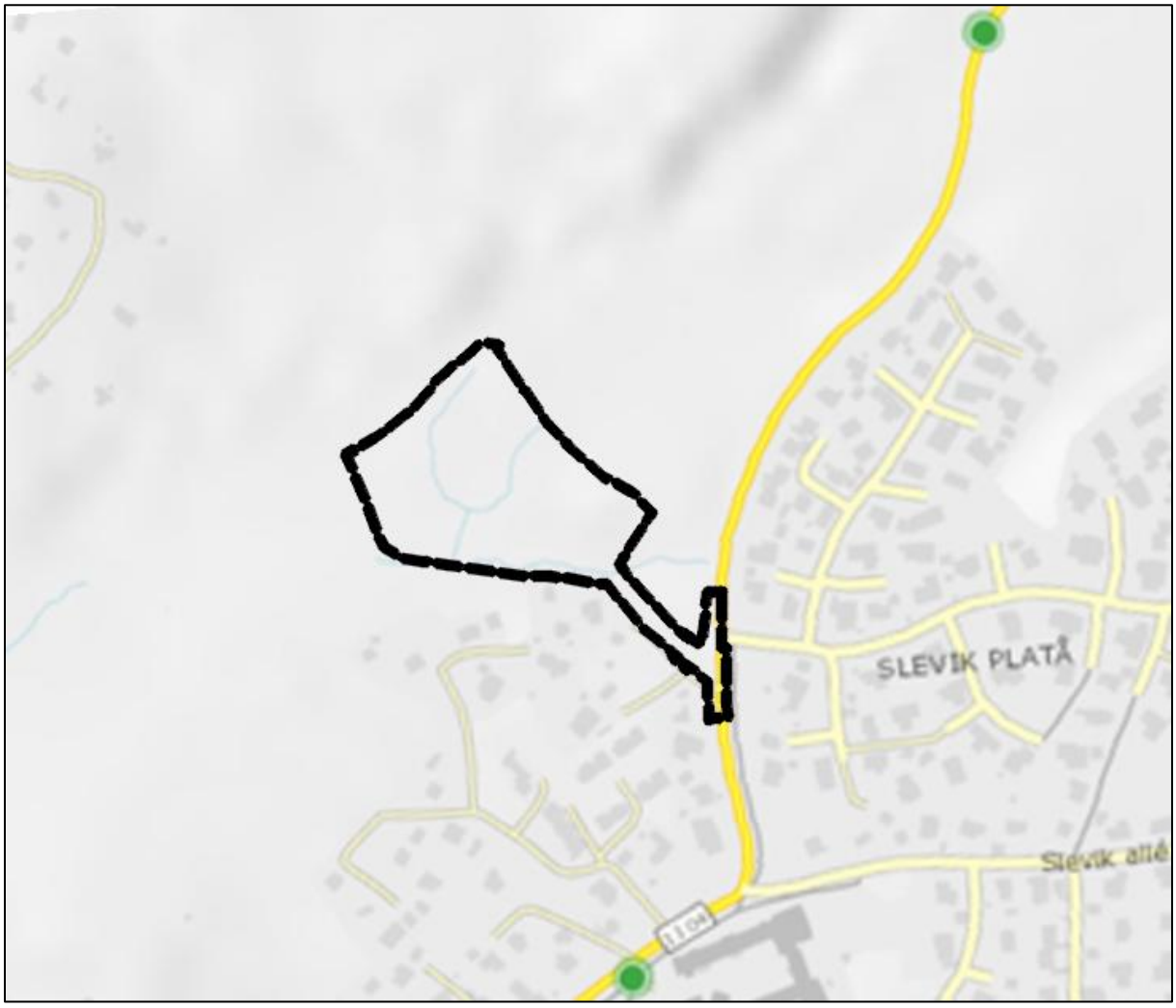



Figur 9: Skråfoto som viser jordet mot nordøst. Man kan også skimte eksisterende traktorvei sydøst for jordet.

## 5.9 Trafikkforhold

Adkomsten til planområdet er via Halvorsrødveien, som er en fylkesvei. Langs Halvorsrødveien er det registrert 900 ÅDT. De eksisterende hovedveiene som betjener planområdet er brede, oversiktlige og vurderes å ha god kapasitet til å håndtere den marginale trafikkveksten som tiltaket vil representere.

Det er registret 1 trafikkulykke nordøst- og 1 sydvest for planområdet. Trafikkulykken i nordøst var en utforkjøring på glatt underlag og den i sørvest var en ulykke i forbindelse med krysning av gang- og sykkelvei. Begge ulykkene fant sted i 2010.




Figur 10: Registrerte ulykkespunkt ved Halvorsrødveien, fremhevet med grønne prikker.

Nærmeste kollektivholdeplass er holdeplassen *Halvorsrødveien*, som ligger cirka 300 meter fra planområdet. Det er gang- og sykkelvei frem til holdeplassen. Holdeplassen betjenes av rute 115, som har regelmessige avganger mellom Fredrikstad sentrum og Vikane. I tillegg til dette, er det også etablert en kollektivholdeplass rett ved Slevik skole.

## 5.10 Barns interesser

Like nordvest for planområdet, er det en markant fjellformasjon som danner en slags hule, som er velegnet- og benyttet til frilek. I neste bilde kan man se at det er laget en slags lekehytte eller lignende ved fjellet. Dette er også registrert som et arkeologisk minne fra yngre steinalder. Kulturminnet er automatisk fredet. Planarbeidet vil ikke åpne for tiltak som berører dette.



Figur 11: Arkeologisk kulturminne, som også blir benyttet i forbindelse med barns lek.

Det er etablert en lekeplass/ballspillflater ved Slevik skole. Denne fungerer som en lokal lekeplass og tilholdssted for mange barn og unge i området, også utenfor skolens åpningstid. I forbindelse med gjennomføring av reguleringsplanen, vil det legges til rette for en oppgradering av dette, slik at det kan tilfredsstille de formelle kravene til en nærmiljøpark. Dette vil sikres gjennom en utbyggingsavtale med Fredrikstad kommune.



Figur 12: Oversiktskart som viser utearealene til skolen.

## 5.11 Sosial infrastruktur

Ifølge Fredrikstad kommunes kartportal – skolekapasitet innsyn, er det svært god kapasitet ved Slevik skole, men også tilgjengelig kapasitet ved Gressvik ungdomsskole. Slevik skole har kapasitet for 269 elever, og høsten 2023 var oppfyllingsgraden 55 %. Tilsvarende har Gressvik ungdomsskole kapasitet til 476 elever, og oppfyllingsgraden er 80 %. Tilstrekkelig skolekapasitet er et vilkår for å kunne starte planarbeidet, i forrige kommuneplan var tilstrekkelig skolekapasitet et vilkår ved rammesøknad.

Planområdet er betjent av flere barnehager. 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.

Eksempel på annen nødvendig sosial infrastruktur kan være tilgang til legetjenester. Dette finnes ved Gressvik torg som er cirka 8 km fra planområdet

## 5.12 Universell tilgjengelighet

Planområdet er småkupert med innslag av mindre koller. Planområdet består av skogsbunn, med innslag av vegetasjon og en del steiner og løsmasser. I dagens situasjon er det veldig begrenset fremkommelighet for de som ikke kan gå selv.

## 5.13 Teknisk infrastruktur

Vann- og avløp

Området er betjent med kommunalt vann- og avløpsanlegg. Det er kapasitetsproblemer med brannvannstilgangen, med problemer med trykkvannsforsterkeren. Det er imidlertid besluttet at det

vil bygges ny trykkvannsforsterker siden stasjonen ikke tilfredsstiller dagens krav. Dagens renseanlegg på Øra tilfredsstiller heller ikke dagens krav, imidlertid pågår det bygging av et nytt og moderne renseanlegg, som forventes å settes i drift i 2026.

Reguleringsplanen åpner for etablering av pumpestasjon innenfor planområdet, dersom fremtidig prosjektering avdekker behov for dette.

Elektrisk forsyning:

Det finnes et eksisterende høyspentanlegg i området, som eies av Elvia. De nye boligene kan koble seg på dette. Ved behov for økt kapasitet, kan det etableres en trafostasjon innenfor planområdet.

Fjernvarme

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 på ny bebyggelse.

## 5.14 Grunnforhold

Arealene innenfor planområdet er i kartportalen til Fredrikstad kommune (NGU-kartlag) berørt av fjord- og strandavsetningsmasser. Som en del av planarbeidet er Rigeo AS engasjert for å vurdere områdestabiliteten i området, og hvordan dette vil bli påvirket av prosjektet.

I vedlagt rapport konkluderes det med at *«Basert på NGUs løsmassekart og observasjoner ved befaring er det ikke avdekket områder hvor det kan være marine avsetninger som kan utgjøre en fare for at det skal kunne gå skred i planområdet eller som kan bre seg inn i planområdet. Det planlagte tiltaket skal fundamenteres på berg og påvirker derfor ikke områdestabiliteten».*

Problemstillinger vedrørende områdestabilitet, anses derfor å være ivaretatt i planarbeidet. For nærmere opplysninger henvises det til rapporten som ligger vedlagt reguleringsplanen.



Figur 13: Planområdet sammen med løsmassekart fra NGU. Blått symboliserer marine avsetninger.

## 5.15 Støyforhold

Av støykartet i Fredrikstad kommunes kartportal fremkommer det at de planlagte boligene vil ligge utenfor gul støysone. Det kan imidlertid oppstå noe støy i anleggsperioder, dette må forholde seg til anbefalingene i retningslinje om behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021. T-1442/2021 har også grenseverdier og anbefalinger for hvilke støykrav som gjelder i bygge- og anleggsfasen, se kapittel 6 i retningslinjen. Det er sikret i reguleringsplanens bestemmelser at anbefalingene fra T-1442/2021 skal følges.



Figur 14: Kart som viser planområdet sammen med gul støysone. Støykartet er hentet fra Fredrikstad kommunes kartportal.

## 5.16 Luftforurensing

Planområdet ligger ved Halvorsrødveien, der trafikken kan være en svak eksponent for noe forurensing. Det er ingen andre åpenbare forurensningskilder i nærområdet. Planområdet ligger i et åpent landskap med god luftsirkulasjon, uten opphopning av forurenset luft. Jfr. karttjenesten «luftkvalitet i Norge» er det registrert *lite* (grønn farge) luftforurensing i hele Slevik grunnkrets. Status ble innhentet den 06.07.22.

I reguleringsplanens bestemmelser er det sikret at anbefalingene fra Retningslinje for behandling av luftforurensing i arealplanlegging T-1520/2012 skal følges. Retningslinjen omhandler også anbefalinger for begrensning av luftforurensing fra bygg- og anleggsvirksomhet.

## 5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner stilles det krav til at det skal utarbeides ROS-analyse for planområdet, både dagens- og fremtidig situasjon. Analysen nedenfor viser alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for dagens bruk av planområdet.

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 1. 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 ifht. 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 2: 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 | 4 | 2 | | 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; rekreasjons-områder | Nei | | | | |
| 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 | Nei | | | | |
| 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 anleggs-gjennomføring | 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 vann-magasiner, med spesiell fare for usikker is, endringer i vannstand med mer. | Nei | | | | |
| 50. Naturlige terreng-formasjoner 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 får aktuelle hendelser som medfører risiko av betydning:

*Tabell 3. Oppsummering.*

| | | **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 | | **6** | | | |
| | 5. Svært sannsynlig | | | | | |

Kommentarer til uønskede hendelser ved dagens situasjon:

Nr. 6, Radongass: det er sannsynligvis forekomster av radongass innenfor planområdet.

## 5.18 Næring

Tiltaket legger ikke opp til etablering av næringsbaserte virksomheter. Imidlertid vil etablering av nye boliger ha positiv effekt for sysselsetting i bygg- og anleggsbransjen, i tillegg vil en økning av fastboende medføre økt etterspørsel etter lokal handel og servicetilbud.

## 5.19 Analyser/ utredninger

I forbindelse med planarbeidet, har det blitt innhentet bistand på diverse fag.

Overvann

Som en del av planarbeidet har det blitt gjort en grundig redegjørelse for håndtering av overvann (Ingeniørfirmaet Svendsen & Co AS). Reguleringsplanens bestemmelser stiller krav om at aktuelle tiltak sikres i fremtidig prosjektering og utbygging.

Teknisk plan og veiprosjektering

Ingeniørfirmaet Svendsen & Co AS har også utarbeidet trafikkanalyse samt teknisk plan for prosjektert veiareal som kobles på fylkesveien/Halvorsrødveien. Anbefalinger fra dette er fulgt opp i planarbeidet og aktuelle rapporter ligger vedlagt reguleringsplanen.

Kulturminner

Fylkeskonservatoren har gjennomført befaring og kartlegging av kulturminner innenfor planområdet, det er ikke gjort funn av automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet. Nedenfor er tilbakemelding fra fylkeskonservatoren gjengitt:

> *«Det ble funnet tre flintbiter, der man med sikkerhet bare kan si at den ene er avfall fra produksjon av redskaper i steinalderen. Funnområdet er forstyrret av en vei og grøfting. Det ble foretatt flere prøvestikk i det aktuelle området uten at det ble gjort flere funn. Trolig har det ligget en boplass i nærheten av funnområdet, men mest sannsynlig litt høyere i terrenget og utenfor plangrensa. Vår konklusjon er at vi ikke kan si det ligger noen steinalderboplass innenfor planområdet som er automatisk fredet. Funnet vil bli markert i Askeladden som et funnsted som ikke er automatisk fredet»*

Det ligger altså ingen automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Planen er derfor avklart med tanke på arkeologiske hensyn.

Konsept og landskap

In situ AS har gjort grundige analyser av området, samt bistått med prosjektering og utforming av prosjektet som danner grunnlaget for løsningene i reguleringsplanen.

Områdestabilitet

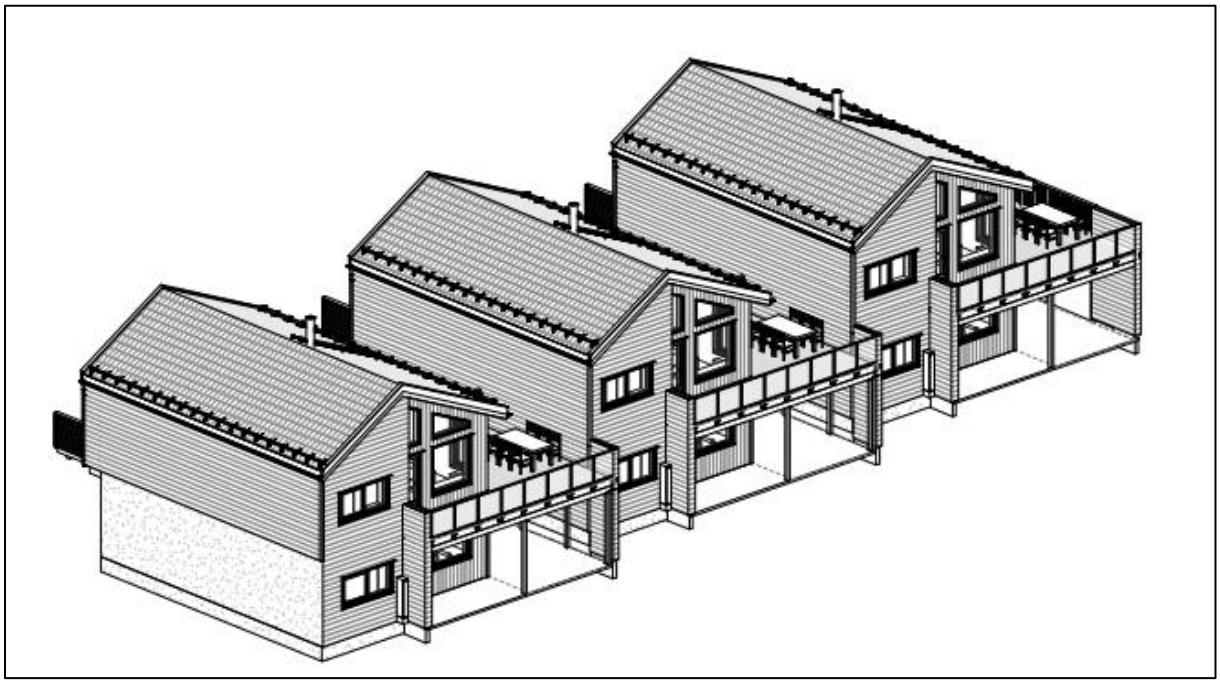
Rådgivningsbyrået Rigeo AS har bistått med geotekniske analyser for å vurdere områdestabiliteten i området. Aktuelle rapporter ligger vedlagt reguleringsplanen.

# 6 Beskrivelse av planforslaget

## 6.1 Planlagt arealbruk

Gjennom planarbeidet ønskes det tilrettelagt for utvikling av boligbebyggelse med tilhørende anlegg på eiendommene, gnr/bnr 64/4 og 64/7. I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet illustrasjonsunderlag som viser 33 boenheter. Vedlagt illustrasjonsmateriell danner grunnlag for

utformingen av reguleringsplanen og fastsetting av blant annet utnyttelsesgrad og byggegrenser. Der terrenget ligger til rette for det, skal boligene oppføres med sokkeletasje. Dette vil bidra til forbedret terrengtilpasning og redusere behovet for fyllinger og skjæringer. Parkering kan plasseres enten i plan 2 eller underetasje.



Figur 15: Eksempel fra Dalen-hus med inngang- og parkering i plan 1 (sokkel). Utgang til terreng er i motsatt ende av huset i plan 2.



Figur 16: Boligtypen Vega som planlegges innenfor BK7. Vega egner seg best som «plate på mark».

Som en del av prosjektet legges det også opp til etablering av en egen kvartalslekeplass og sandlekeplass. Dette vil først og fremst være beregnet for de som bor innenfor planområde, men vil også være tilgjengelig for andre som ikke bor innenfor planområdet. Det legges også opp til etablering av et renovasjonsanlegg med mulighet for renovasjonsbil å snu innenfor planområdet.



Figur 17: Utdrag fra illustrasjonsplanen (In situ AS) som viser hvordan området kan utvikles. Denne ligger vedlagt reguleringsplanen i et mer lesbart format.



Figur 18: 3D-illustrasjon av utbyggingsprosjektet, sett fra nord (In situ AS).



Figur 19: Boligprosjektet sett i sammenheng med tilgrensende bebyggelse. Sett fra øst (In situ AS).



Figur 20: Boligprosjektet sett fra sydvest (In situ AS).

Nordøst i planområdet er det en eksisterende turvei som inngår i reguleringsplanen innenfor LNF1. I tillegg er det sikret mulighet for etablering av flere tverrforbindelser innenfor BK1-4 som sikrer tilkomst til de omkringliggende LNF-/skogsarealene utenfor planområdet. Det legges opp til en omlegging av deler av dagens vannveier. Dette vil tilføre uteområdene blågrønne kvaliteter.

Plassering av bebyggelsen vil være styrt av byggegrensene i plankartet. Og som man ser av plankartet er det sikret etablering av et romslig grøntområde og kvartalslekeplass med en skjermet, trygg og sentral beliggenhet innenfor planområdet.

## 6.2 Reguleringsformål

Arealtabell og gjennomgang av reguleringsformål

| Reguleringsformål PBL § 12-5 | Betegnelse i kart | Størrelse daa. |
|---|---|---|
| Nr. 1 Bebyggelse og anlegg | | |
| Frittliggende småhusbebyggelse | BF | 1,2 |
| Konsentrert småhusbebyggelse | BK1-7 | 7,9 |
| Energianlegg | EA | 0,0 |
| Vann- og avløpsanlegg | VA | 0,0 |
| Renovasjonsanlegg | RA | 0,0 |
| Lekeplass | LEK1-2 | 0,9 |
| | | |
| Nr. 2 Samferdsel og teknisk infrastruktur | | |
| Kjøreveg | KV1-5 | 2.9 |
| Fortau | FO1-2 | 0.5 |
| Gang- og sykkelvei | GS | 0.0 |
| Gangveg/gangareal/gågate | GG | 0.0 |
| Annen veggrunn grøntareal | AVG1-12 | 1.3 |
| Parkeringsplasser | PP | 0,5 |
| | | |
| Nr. 3 Grønnstruktur | | |
| Blå-/grønnstruktur | BG1-5 | 3,1 |
| Turveg | TV1-2 | 0,1 |
| | | |
| Nr. 5 Landbruks, natur- og friluftslivsformål | | |
| Landbruks, natur- og friluftslivsformål | LNF1-2 | 0,7 |
| Jordbruk | J | 0.1 |
| Areal totalt | | 19.3 |
| Hensynssoner PBL § 12-6 | | |
| Sikringssone frisikt | H140 | 0.1 |

Frittliggende småhusbebyggelse BF

Innenfor BF tillates etablert bebyggelse for frittliggende småhusbebyggelse. Dette omfatter frittliggende eneboliger og tomannsboliger. Reguleringsplanen legger opp til at det kan etableres boliger på en felles eiendom, men forholdsvis kort avstand imellom enhetene. I vedlagt illustrasjonsplan er det inntegnet 3 enheter innenfor BF, de endelige løsningene vil imidlertid fremkomme ved rammesøknad.

Konsentrert småhusbebyggelse BK1-7

Innenfor BK1-7 tillates det etablert konsentrert småhusbebyggelse i form av flermannsboliger, rekkehus eller eneboliger i kjede.

Reguleringsplanen har fastsatt en øvre grense på 33 boenheter. I foreløpig illustrasjonsmateriell er dette fordelt på 3 frittliggende eneboliger, 22 eneboliger i kjede og to firemannsboliger. De endelige detaljene rundt dette vil imidlertid fastsettes i detaljprosjekteringsfasen. Reguleringsplanen gir derfor en viss fleksibilitet med tanke på valg av endelig utforming og boligtypesammensetning.

Supplerende bestemmelser sikrer at kommunen skal påse at prosjektet får en god arkitektonisk utforming med hensiktsmessige kombinasjoner. Innenfor BK1-7 tillates det også etablert trafostasjon, hvis det skulle vise seg å være behov for dette.

Energianlegg EA

Innenfor EA tillates etablert energianlegg/trafostasjon som skal betjene de planlagte boligene. Feltet EA måler 6,5 * 5,5 meter og er cirka 36 m2 stort. Dette er i tråd med Elvia sine minstekrav.

Vann- og avløpsanlegg VA

Innenfor VA tillates etablert anlegg for vann- og avløp. Anlegget skal være offentlig eiet og overdras til Fredrikstad kommune.

Renovasjonsanlegg RA

RA skal være felles renovasjonsanlegg for beboere i området. Se kapittel 6.18 for flere detaljer og renovasjonsteknisk plan. Reguleringsplanen stiller krav om tiltak for å fremme estetikk og barns sikkerhet rundt renovasjonsanlegget, ved at området RA og GG innrammes av et gjerde og vegetasjon. Se omtale knyttet til dette under GG og LEK1-2.

Lekeplass LEK1-2

Innenfor LEK1-2 vil det etableres sandlekeplasser beregnet for de minste barna, og innenfor LEK1 vil det i tillegg etableres kvartalslekeplass, beregnet for litt eldre barn. Arealene skal være allment tilgjengelig, selv om de skal eies av beboerne. LEK1-2 skal være tilgjengelig fra terreng, og skal tilføres jorddekke og vegetasjon slik at de fremstår med en mest mulig naturlig overflate. Lengst øst i LEK1 skal det etableres vegetasjon, for eksempel en hekk, som skal bidra til å skjerme renovasjonsanlegget.

Arealene skal utstyres med lekeapparater og anlegg som inviterer til bruk av barn i ulike aldersgrupper i tråd med «normaler for utomhusanlegg» for Fredrikstad kommune. Nærmere detaljer rundt dette skal fremkomme av en fremtidig utomhusplan.

Kjørevei KV1-5

KV1 og KV3-4 skal være adkomstvei frem til de nye boligene.

KV2 er videreføring av eksisterende kjørevei.

KV5 er ny avkjøring til tilgrensende eiendommer mot vest (gnr/bnr 64/509 og 64/292) til erstatning for den eksisterende adkomsten mot Halvorsrødveien som vil bli stengt.

Fortau FO1-2

FO1-2 er et trafikksikkerhetstiltak som skal sikre trygg gangadkomst for beboerne frem til utbyggingsområdet. Fortauet er lagt på nordsiden av KV1 for å unngå konflikt med eiendommen gnr/bnr 64/509. I tillegg fører en plassering på nordsiden til at veikrysset KV1-2 ikke kommer for nærme eksisterende T-kryss mot Slevik platå (dersom fortauet hadde vært på sydsiden av KV1, ville veikrysset kommet for langt mot nord). Det har vært et viktig premiss for Viken fylkeskommune at krysset KV1-2 ikke kommer for nærme T-krysset mot Slevik platå.

Ved FO2 er det noe begrenset tilgjengelig areal, for å sikre alle nødvendige tiltak i henhold til gjeldende tekniske krav. Det er imidlertid inngått en enighet med Østfold fylkeskommune om hvordan nødvendige hensyn kan ivaretas i planen. I ytterkant av FO2, mot vest, skal det være en støpt kant/forstøtningsmur på innsiden av fortauet. I tillegg skal det etableres et plant område for snøopplag syd for/i forlengelsen av FO2. Østfold fylkeskommune har forutsatt at arealet for snøopplag skal etableres med et hardt dekke (f.eks. belegningsstein). De endelige detaljene vil avklares gjennom byggeplan.  FO1 tillates å være overkjørbar for adkomst til nye boliger innenfor BK3.

Gang- og sykkelvei GS

GS skal sikre en sammenheng og påkobling fra krysningsfelt og eksisterende gang- og sykkelvei langs østsiden av Halvorsrødveien.

Gangveg/gangareal/gågate GG

GG skal opparbeides som et gangareal rundt renovasjonsanlegget RA. I ytterkant av GG skal det etableres et sikkerhetsgjerde som skjermer LEK1 fra renovasjonsanlegget.

Annen veggrunn grøntareal AVG1-12

AVG1-12 er grøfter og sideareal til KV1-5, FO1-2 og GS. Innenfor AVG1-12 tillates nødvendige tiltak for anleggelse av grøfter, oppbygging av veiareal og lignende. AVG1-12 tillates å være overkjørbar for å ankomme tilstøtende boligområder BK1-7 og BF. Lengst syd i AVG2 er det en avkjørsel som betjener eiendommen gnr/bnr 64/253. Det er imidlertid ukjent om avkjørselen er omsøkt og godkjent, og reguleringsplanen vil derfor ikke stadfeste avkjørselen ved å markere den i plankartet. Reguleringsplanen endrer ikke på dagens praksis ved at AVG2 er overkjørbar til eiendommen.

Parkeringsplasser PP

Innenfor PP skal det etableres parkeringsplass med tilhørende anlegg beregnet for fremtidige beboere innenfor BK7. Det tillates også etablert sportsboder og sykkelparkering som en del av anlegget. Innkjøringen skal være ved vist adkomstpil i plankartet.

Blå-/grønnstruktur BG1-5

BG1-5 skal benyttes til løsninger for håndtering av overvann og fungere som grønne lunger. Innenfor BG1-5 tillates det lagt til rette for omlegging av dagens vannveier innenfor planområdet. Dette skal gjennomføres i tråd med anbefalinger i vedlagt notat om behandling av overvann, datert 10.10.2022,

sist revidert 19.05.2025. Med unntak av løsninger for overvann og vannveier, skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares.

For å sikre riktig fallretning og utforming av de nye vannveiene må det påregnes behov for noe terrenginngrep i form av sprenging. Det er imidlertid ønskelig å tilrettelegge vannveiene slik at prosjektert terreng i størst mulig grad treffer eksisterende terreng i bekkenes ytterkanter, slik at det vil fremstå som en naturlig overflate etter endt anleggsarbeider og når områdene er revegetert. Dette er grovt illustrert i vedlagte snitt (A-A og C-C) datert 20.11.2023.

Turveg TV1-2

Innenfor TV1 skal det etableres en klopp/gangbro eller lignende over ny vannvei som forbinder KV3 og KV4). I neste figur vises et eksempel på en lignende løsning fra Fredrikstad-marka. TV1-2 skal opparbeides nøkternt og terrengtilpasset med grus eller lignende materiale.

TV2 skal etableres som en nøktern sti som leder i retning av etablert stisystem nordvest for planområdet.



Figur 21: Eksempel på stedstilpasset klopp/bru.

Landbruks-, natur- og friluftslivsformål LNF1-2

LNF1-2 skal være LNF-områder som grenser til utbyggingsområdet i nordøst. Innenfor LNF1 skal dagens sti videreføres og skjermes fra inngrep. LNF1 skal også fungere som en buffersone mot tilgrensende landbruksarealer. Innenfor LNF1 skal eksisterende vegetasjon bevares. Det kan plantes stedegen vegetasjon for å sikre en sammenhengende grønn sone innenfor LNF1.

Innenfor en del av LNF1 skal det legges opp til omlegging av åpne vannveier, i tråd med vedlagt notat om overvannshåndtering.

Jordbruk J

J tillates benyttet som traktorvei for adkomst til dyrka mark mot nordøst. J representerer en liten omlegging av dagens etablerte traktorvei/trasé. J vil koble seg til eksisterende traktorvei utenfor planområdet.

**Gjennomgang av hensynssone**

Sikringssone frisikt H140

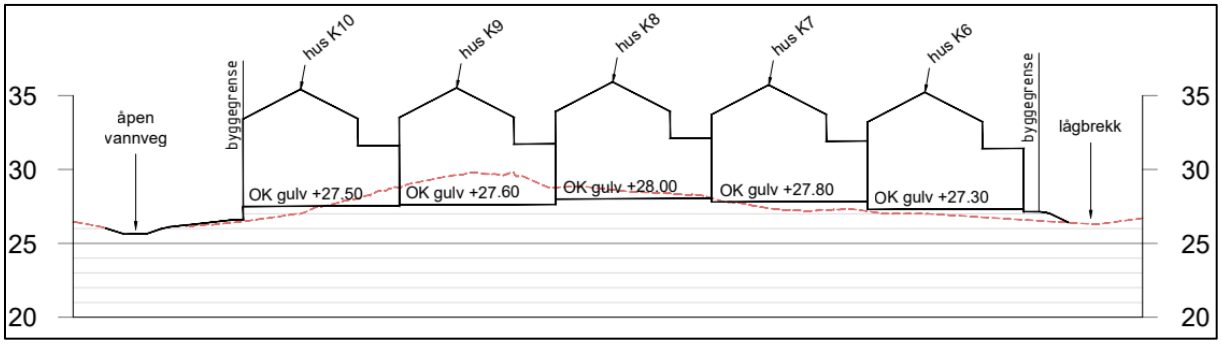
Sikringssonen skal til enhver tid være fri for sikthinder høyere enn 0,5 meter. Størrelsen på frisiktsonen mot fylkesveien er beregnet etter Statens vegvesenet håndbok N100. Frisiktsonene internt på boligområdet er beregnet etter Fredrikstad kommunes vegnorm og i samråd med trafikkrådgiver.

## 6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Foreslått bebyggelse

Det er i forbindelse med planarbeidet utarbeidet et løsningsforslag som viser hvordan ny bebyggelse kan organiseres. Løsningsforslaget viser totalt 33 boenheter, og angitt %-BYA i reguleringsplankartet er fastsatt på bakgrunn av den skisserte bebyggelsen (det er lagt inn en buffer på 2-3 %). Det vil med andre ord ikke være anledning til å bebygge områdene særlig mer enn hva som er skissert. Det legges opp til en forholdsvis høy utnyttelse av arealene, samtidig vil det sikres gode bokvaliteter for fremtidige beboere.

I neste figur vises et snitt for boligene BK1. Rød stiplet linje viser dagens terreng. Som man kan se både til høyre og venstre (vest og øst) for bebyggelsen, vil prosjektert terreng treffe eksisterende terreng ganske bra, slik at bebyggelsen kan etableres omtrent i nivå med dagens terreng. Det innebærer at synlige terrenginngrep vil begrenses. På grunn av målestokk og lesbarhet, vises kun ett snitt i planbeskrivelsen. For en mer komplett oversikt henvises det til eget vedlegg som ligger vedlagt reguleringsplanen.




Figur 22: Snitt for boligene innenfor BK1 (In situ AS).

Plassering

Rundt BK1-7 er det lagt inn en variasjon av 2-, 4- og 5 meters byggegrenser mot tilgrensende formål. Mot KV1, KV3 og KV4 er det lagt inn 5 meter, mot LEK1-2 og kommunens tomt mot øst (gnr/bnr 64/322) er det 4 meter. For resten av grensene er det lagt inn 2 meter. Boligene er organisert i mindre delfelt/grupper. Den begrensede størrelsen på gruppene, vil bidra til å skape noe opphold og

brytninger i bebyggelsesstrukturen, slik at det ikke fremstår som for omfattende og monotont. Ved BF foreligger det en tinglyst avtale med grunneier på eiendommen gnr/bnr 65/1 om å bygge 2 meter fra eiendomsgrensen.

Maksimalt tillatte byggehøyder

Boliger – saltak:

- Maksimalt 9 meter møne og 7 meter gesims.

Carport/garasje/boder:

- Valgfri takform: Maksimalt 5 meter møne og 3,5 meter gesims.

Typologi

Nærområdet er bebygget med både romslige eneboliger og rekkehus, og en overvekt av den eksisterende bebyggelsen i nærområdet er eneboliger oppført med saltak.

Reguleringsplanen legger opp til en god tilpasning til den eksisterende bebyggelsen i området, med beslektede bygningsvolumer og takformer. Reguleringsplanen stiller krav om at ny boligbebyggelse skal oppføres med saltak. Det tillates imidlertid også andre takformer for annen bebyggelse innenfor planområdet, det kan for eksempel gjelde for carport, boder, pergola eller lignende. Dette kan være hensiktsmessig for mindre bygninger som er underordnet boligbebyggelsen.

## 6.4 Grad av utnytting

Reguleringsplanen åpner for maksimal utnyttelsesgrad i henhold til listen nedenfor:

| Felt BK1-7 | Felt – størrelse i plankart | M2-BYA iht LARK-tegning | % BYA iht LARK-tegning | %-BYA i plankart |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 1152 m² | 660 m² | 57,3 | 60 |
| 2 | 639 m² | 264 m² | 41,3 | 44 |
| 3 | 1046 m² | 396 m² | 37,9 | 41 |
| 4 | 1940 m² | 762 m² | 39,3 | 42 |
| 5 | 937 m² | 254 m² | 27,1 | 30 |
| 6 | 1169 m² | 508 m² | 43,4 | 46 |
| 7 | 1042 m² | 495 m² | 47,5 | 51 |
| BF | 1179 m² | 400 m² | 33,9 | 37 |

BK1-7 og BF utgjør totalt 9,1 daa. BYA for de ulike delfeltene varierer mellom 30-60 %. Foreslått BYA er beregnet utfra nødvendig byggeareal for å legge til rette for et godt prosjekt i tråd med vedlagt illustrasjon, samtidig forutsettes det at kommuneplanens krav til uteoppholdsareal blir ivaretatt.

## 6.5 Boligmiljø/ bokvalitet

Reguleringsplanen åpner for etablering av inntil 33 nye boenheter i form av kompakte familievennlige boliger og leiligheter. De fremtidige boligene vil representere en utvidelse og videreutvikling at dette boligområdet på Slevik. Slevik er kjent for sitt trygge og gode oppvekstmiljø, og er således spesielt attraktivt for barnefamilier. Imidlertid kan også dette prosjektet tilføre nye boligtyper til nærområdet, med mindre leiligheter i flermannsboliger. Dette vil bidra til å tilby en

boligtype som i liten grad finnes i området fra før. Dette kan gi gode muligheter for de som eventuelt ønsker å flytte fra en enebolig til en mindre og enklere leilighet, men samtidig ønsker å bli værende i området. Mindre leiligheter, med for eksempel to soverom, er også gode alternativ for aleneforsørgende eller yngre i etableringsfasen.

Planområdet ligger skjermet fra trafikkerte kjøreveier. Planområdet har gode solforhold og alle fremtidige boliger vil kunne få hver sin private balkong. I tillegg vil det sikres felles uteoppholdsareal i tillegg til lekeplasser. Lekeplassene har en sentral plassering i planområdet, og vil samtidig være skjermet, slik at det vil oppleves trygt for barna å leke her.

## 6.6 Parkering

Bilparkering

Kommuneplanen stiller krav om minimum 0,5 og maksimalt 1,2 parkeringsplasser for rekkehus og leiligheter (konsentrert småhusbebyggelse) utenfor byområdet. For frittliggende småhusbebyggelse er det minst 1- og maks 2 parkeringsplasser per boenhet. Dette er fulgt opp i reguleringsplanens bestemmelser og er gjort gjeldende for alle boligene innenfor planområdet. Dette er også ivaretatt i vedlagt illustrasjonsplan. Ved etablering av fellesparkeringer, stiller reguleringsplanen krav om at det skal fremlegges strøm for etablering av lademulighet for elbil. Med dette menes at den enkelte parkeringsplass skal bli tilrettelagt med trekkerør og kurser som sikrer tilstrekkelig strømtilførsel. Selve ladestasjonen må den enkelte beboer installere selv.

I løsningsforslaget er det vist parkering i carport for rekkehusene/kjedede eneboliger/frittliggende eneboliger og fellesparkering for firemannsboligene. De endelige løsningene vil imidlertid fremkomme ved rammesøknad, og kan avvike fra løsningsforslaget.

Sykkelparkering

For leiligheter og rekkehus er det krav om minst 1 sykkelparkering for boliger mindre enn 50 m2 og minst 2 sykkelparkeringer for boliger større enn 50 m2. Reguleringsplanen stiller krav om at minst 25 % av alle sykkelparkeringer skal ha overbygg.

## 6.7 Tilknytning til infrastruktur

Vann og avløp

Planlagt bebyggelse skal koble seg på eksisterende kommunalt VA-nett som er etablert i nærområdet. Ved gjennomføring av reguleringsplanen skal det også sikres etablering av en trykkforsterker for å sikre tilstrekkelig brannvann, dette er sikret som et eget rekkefølgekrav. Renseanlegget i Fredrikstad tilfredsstiller ikke gjeldende krav med tanke på rensning av avløpsvann. Imidlertid forventes nytt anlegg å stå ferdig i 2026, og det forutsettes at det ikke oppføres ny boligbebyggelse innenfor området før nytt renseanlegg er operativt og driftes i henhold til gjeldende regelverk.

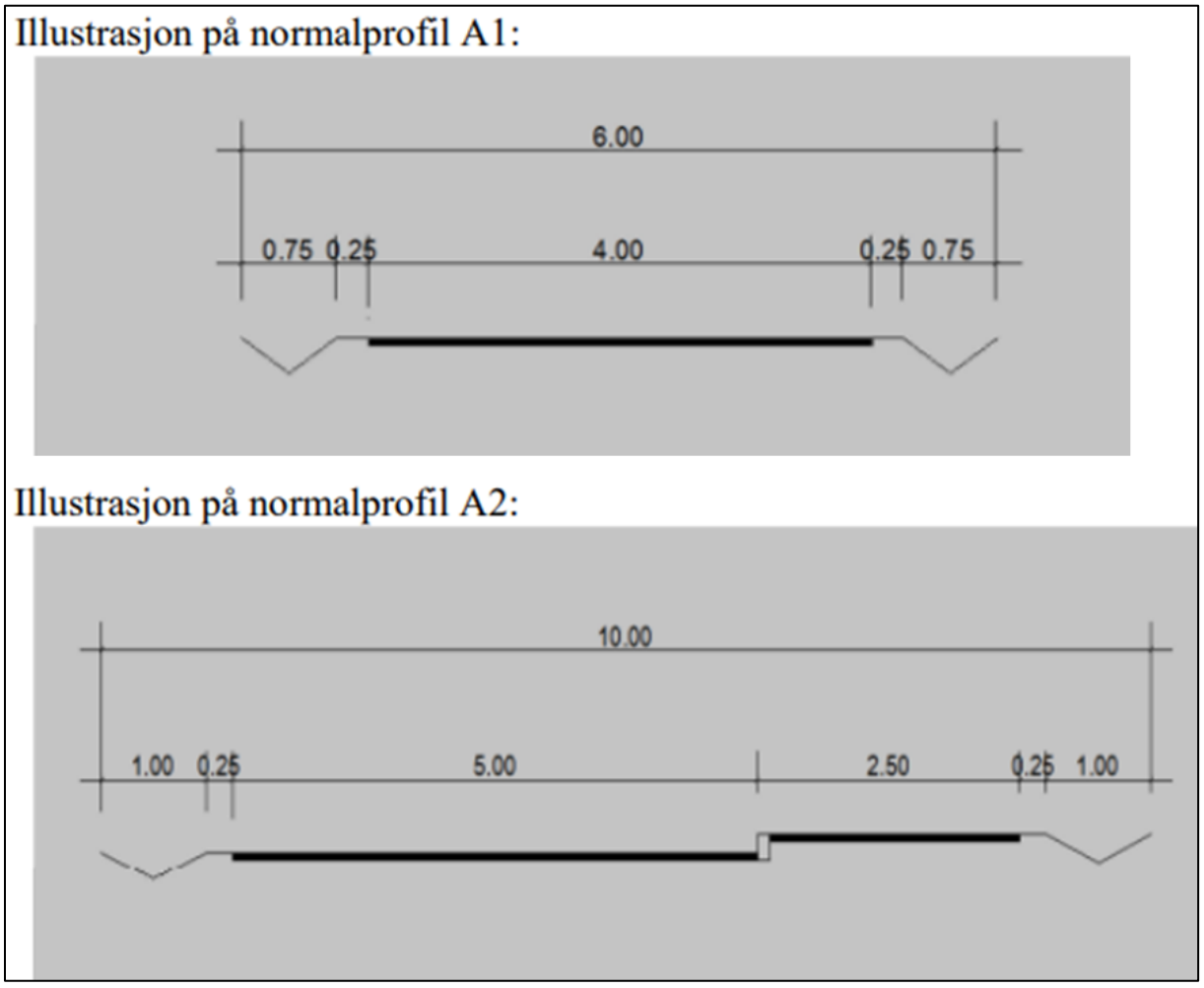
Elektrisk forsyning

Nye boliger kan kobles på det lokale energianlegget. Det er i reguleringsplanen sikret mulighet for etablering av en trafostasjon innenfor planområdet, dersom det skulle vise seg å være behov for økt kapasitet.

## 6.8 Trafikkløsning

Planområdet vil betjenes via en felles innkjøring. Adkomstveien vil ha offentlig eierform og være til felles bruk for alle beboere innenfor planområdet, samt beboere på eiendommene gnr/bnr 64/509 og 64/292.

I henhold til kommunens vegnorm, er i utgangspunktet minstekravet for dimensjonering av veigrunnlag vegtype A1. Neste dimensjoneringsklasse er A2. I dette planarbeidet er det lagt inn bredere samferdselsanlegg enn hva minstekravet tilsier, imidlertid er det ikke fullt ut i tråd med veiklasse A2. I neste figur er utklipp av normalprofilene for henholdsvis A1 og A2.




Figur 23: Utdrag av kommunens vegnormal som viser veiklassene A1 og A2.

Hovedveien KV1 og sideveiene KV3-4 er dimensjonert med: 4,5 meter kjørebane og 0,25 m skulder- og 1,0 meter grøft på begge sider. For en del av KV1 er det også medtatt fortau med 3,0 meter bredde. Foreslått reguleringsbredder gir mulighet for at to biler kan passere hverandre internt i området.

I henhold til kommunens vegnormal og renovasjonsforskrift, er adkomst for renovasjonsbil også ivaretatt i kommunens minstekrav. Reguleringsplanen legger opp til at renovasjonsbilen skal snu i nordvestenden av KV1, der veisystemene utgjør en vendehammer.

Frisiktsoner ut på Halvorsrødveien er prosjektert med utgangspunkt i Statens vegvesens håndbok N100. Frisiktsoner internt i planområdet, er dimensjoner på bakgrunn av anbefalingene i Fredrikstad kommunes veinormal, og anbefalinger fra trafikkplanlegger.

## 6.9 Planlagte offentlige anlegg

KV1 skal overdras til Fredrikstad kommune, dette omfatter selve hovedveien inn til området inkludert snuplass/vendehammer lengst mot nordvest. Dagens kjørevei Halvorsrødveien KV2 eies allerede av Viken fylkeskommune, og reguleringsplanen legger ikke opp til endringer ved dette. KV3-4 blir som stikkveier fra KV1 å regne, og reguleringsplanen legger opp til at dette skal være felles eiet. KV5 utgjør en liten del av en privat boligeiendom, og det forutsettes at denne forblir privat eiet.

Ved etablering av pumpestasjon, kan det forventes at dette vil overdras av kommunen. Tiltakshavers bidrag til oppgradering av utearealene til Slevik skole, er også tiltak som berører offentlige anlegg.

Det vil etableres et renovasjonsanlegg som skal tømmes av Fredrikstad kommune, dette vil imidlertid være felles eiet. Tilsvarende vil også lekeplassene være felles eiet.

## 6.10 Miljøoppfølging

Planarbeidet og fremtidig utbygging av området vil sikres i tråd med aktuelle krav gitt av blant annet byggteknisk forskrift. Dette vil sikre at aktuelle krav til blant annet behandling av avfall, støy, inneklima med mere sikres i prosjektet. Det vil også være anledning til å anlegg solcellepaneler på hustakene.

Det stilles ikke ytterligere krav utover hva som er sikret i gjeldende lovverk.

## 6.11 Universell utforming

Nødvendig tilrettelegging for universell utforming vil sikres i tråd med kravene i byggeteknisk forskrift. Innenfor planområdet vil det etableres en ny adkomstvei og fortau som knytter boligområdet sammen med eksisterende samferdsanlegg, inkludert fortauet, langs Halvorsrødveien. De planlagte lekeplassene ligger langsmed ny planlagt internvei, og vil derfor ha god tilgjengelighet både for framtidige beboere innenfor planområdet, samt besøkende. Fortauet langs Halvorsrødveien leder blant frem til Slevik skole, kollektivholdeplasser, Slevik barnehage og idrettsplassen sydvest for skolen. Det planlagte samferdselsanlegget er prosjektert i tråd med gjeldende veinormaler, som ivaretar nødvendige krav til universell utforming.

## 6.12 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal

Reguleringsplanen stiller krav om tilrettelegging av uteoppholdsareal i tråd med kravene i kommuneplanens arealdel.

| | |
|---|---|
| Privat | Alle boligene skal ha privat uteplass, minst 10 m² |
| Felles | Minst 30 m² per bolig på terreng eller dekke med jordlag. |
| Offentlig tilgjengelig | Minst 40 m² per bolig på terreng. |

Alle boligene vil få private balkonger- og/eller hage/terrasse/annen uteplass, i tillegg vil det tilrettelegges for felles- og offentlige tilgjengelige uteoppholdsarealer innenfor planområdet. Kommuneplanens arealdel legger opp til at offentlig uteoppholdsareal tillates løst via nærmiljøparken. Offentlig uteoppholdsareal behøver derfor ikke løses internt i planområdet. Det forutsettes at lokale barn- og unge tas med på råd til hvordan uteområdene skal opparbeides.

Areal som skal kunne medregnes til felles uteoppholdsareal må være minst 10*10 meter. Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes. I tillegg må det være sol på minst halve arealet klokken 15 ved sommersolverv. Reguleringsplanen anviser et større areal til kvartalslekeplass enn hva kommuneplanen krever (500 m²). På tross av at ikke hele arealet av LEK1 forventes å kunne medregnes, jfr. kravene til stigning og bredder, er det likevel sikret at kravet til minst 500 m² er ivaretatt innenfor formålet (LEK1), slik at kommuneplanens krav ivaretas.

De delene av LEK1 som er brattere enn 1:3 kan imidlertid også ha verdi som natur- og opplevelseselement innenfor felles lekeplasser og uteoppholdsareal. Solforholdene antas også å være gode. Dette vil imidlertid vurderes mer i detalj ved rammesøknad.

Lekeplass

Kommuneplanens arealdel gir føringer om at det i områder med mer enn tre boenheter skal være sandlekeplass på minimum 100 m2, og denne skal ha kort gangavstand fra bolig. Terrengsprang større enn 10 meter og vei større enn atkomstvei regnes som barriere for atkomst til sandlekeplass. Maksimalt 100 boenheter kan være tilknyttet én sandlekeplass.

Kommuneplanen stiller også krav om kvartalslekeplass på minst 500 m2, ved etablering av flere enn 25 boenheter. Avstanden til kvartalslekeplassen skal være maks 200 meter i gangavstand, og alle boligene vil være innenfor dette med god margin. Innenfor LEK1 er det avsatt areal til kvartalslekeplass.

Kommuneplanen stiller også krav om tilgang til en nærmiljøpark. Nærmiljøparken skal ha maksimalt 800 meters gangavstand og utgjøre minst 2,5 dekar. I forbindelse med innledende avklaringer med Fredrikstad kommune, har det blitt avdekket at et område ved Slevik skole kan benyttes som en nærmiljøpark for dette utbyggingsområdet. Dette forutsetter imidlertid at arealet oppgraderes til å tilfredsstille nødvendige kvalitetskrav. Gangavstanden varierer mellom 300 til 500 meter fra de planlagte boligene. Området ved skolen har god tilgjengelighet, og kan ankommes via det regulerte fortauet og gang- og sykkelveien langs Halvorsrødveien.

## 6.13 Landbruksfaglige vurderinger

Det finnes noe vegetasjon på tomten, men det utgjør såpass lite at dette anses å ikke ha noen verdi i et skogdriftsøyemed. Det er kort tid siden skogen ble hugget. Det eksisterer ikke noe dyrka mark innenfor planområdet.

Reguleringsplanen representerer et avvik fra landbruksplanen, da det ikke er innarbeidet en buffer på 20 meter mot jordet i nordøst, selv om det er sikret en grønn buffersone, men med en mindre utstrekning (se mål i plankartet). Anleggsarbeidene vil i sin helhet foregå innenfor regulerte byggeområder innenfor planområdet, det vil si at det ikke tillates å berøre dyrket mark.

Reguleringsplanen er utarbeidet i tråd med kommuneplanens arealdel. Ved planoppstart gjaldt ikke landbruksplanen, og denne var derfor ikke en del av de opprinnelige planforutsetningene. Å legge inn 20 meter buffer vil representere en betydelig reduksjon av prosjektet.

## 6.14 Kollektivtilbud

Kollektivtilbudet vil ikke bli påvirket som følge av planarbeidet. Dagens kollektivtilbud er beskrevet i kapittel 5.9.

## 6.15 Kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet. Planarbeidet vil derfor ikke ha påvirkning på kulturminnevernet.

## 6.16 Sosial infrastruktur

Planarbeidet vil påvirke eksisterende sosial infrastruktur i den forstand at det vil tilføre flere barn til skolene. Dette anses positivt da det er god kapasitet, spesielt på Slevik skole. Det vil også bidra til flere barn ved de nærmeste barnehagene. Det skal legges til at barnehager ikke har lokal opptakskrets, slik som skoler. Ved valg av barnehage kan man potensielt benytte hele kommunen.

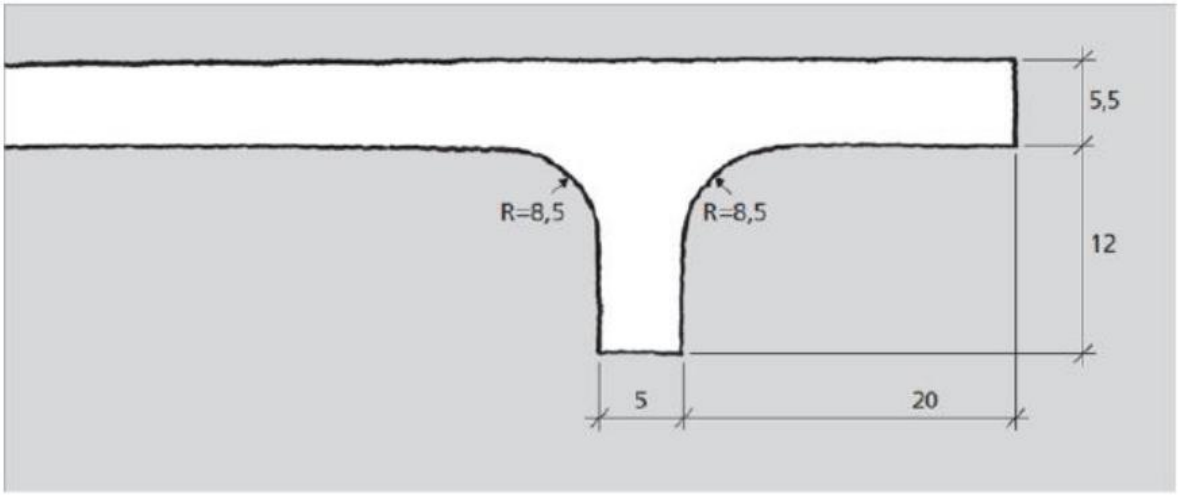
## 6.17 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Ny bebyggelse kan koble seg på eksisterende vannhovedledning som går langs Halvorsrødveien. Dimensjoner og endelige detaljer rundt dette vil fastsettes i forbindelse med byggesøknadsfasen. Se også kapittel 6.7 for mer grundig omtale av renseanlegg med mere.

## 6.18 Renovasjonsteknisk plan

Det planlegges ett felles renovasjonsanlegg for alle boligene. Dette foreslås etablert i form av nedgravde beholdere. Renovasjonsanlegget RA har en sentral plassering, både med tanke på renovasjonsbilen og beboerne. Regulert veikryss lengst nord i KV1 kan også benyttes som vendehammer for renovasjonsbilen, dette ivaretar prosjekteringskrav i vegnormalen til Fredrikstad kommune (figur 3.24, side 40 i vegnormalen). Se utklipp i neste figur og mål på veiene i figur 25 (og plankartet).

Vendehammer for lastebil er vist i *Figur 3.24*



Figur 24: Vendehammer med krav til bredder og radius som er nødvendig for snuplass til renovasjonsbil.

Reguleringsplanen åpner for etablering av maksimalt 33 boenheter innenfor planområdet. I samråd med kommunens renovasjonsavdeling er følgende behov lagt til grunn:

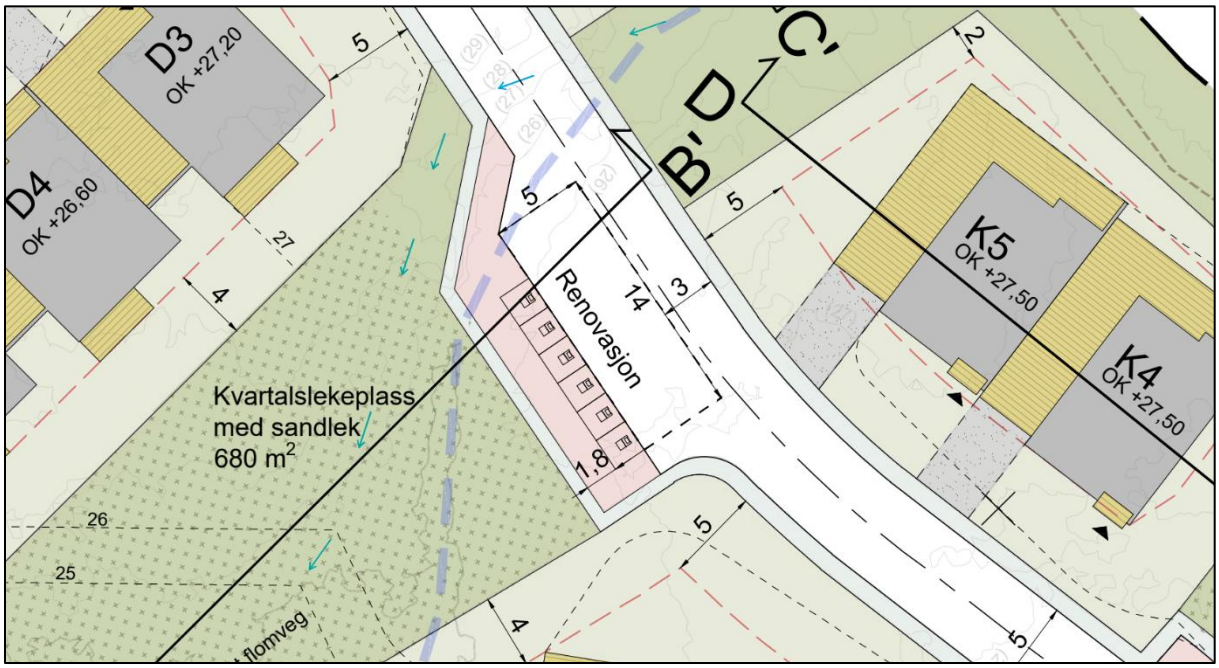
| Fraksjon/avfallstype | Antall beholdere | Størrelse på beholder |
|---|---|---|
| Matavfall | 1 | 3000 L |
| Restavfall | 2 | 5000 L |
| Papir/papp | 2 | 5000 L |
| Glass/metall | 1 | 3000 L |
| Totalt | 6 | |

I illustrasjonen i neste figur er det vist 6 nedgravde beholdere sammen med parkert renovasjonsbil og sporingskurve i t-krysset. Hvis det blir utviklet et vesentlig lavere antall boenheter enn hva som er skissert, slik at behovet reduseres, kan man vurdere å redusere antall avfallsbeholdere. Dette må i så fall avklares med kommunens renovasjonsavdeling. Beboerne vil få tildelt egne beholdere for farlig avfall, som skal utplasseres ved RA ved oppsatte hentetidspunkt. Det er avsatt ekstra areal innenfor RA (nordvest for inntegnede beholdere), og det skal sikres en oppmerket plass der beholdere for farlig avfall skal plasseres. Dette kan for eksempel plasseres nordvest for de nedsenkbare beholderne, se påfølgende illustrasjoner.




Figur 25: Illustrasjonen viser vendehammer med mål og plassering av renovasjonsanlegget. Dette er utformet i henhold til kommunens vegnormal (kap. 3.5.4). I illustrasjonen er det vist sporingskurve for kjøretøy – liten lastebil. Hver avfallsbeholder måler 2*2 meter.

I neste figur er det et utklipp fra illustrasjonsplanen, som viser en mer detaljert utforming av renovasjonsanlegget og oppstillingsplassen.




Figur 26: Utklipp av vedlagt illustrasjon, som viser en mer detaljert utforming av renovasjonsanlegget (In situ AS).

## 6.19 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Nødvendige avbøtende tiltak vil sikres, iht. resultat fra ROS-analyse:

- I ny bebyggelse vil det sikres nødvendige radonsikringstiltak, i tråd med krav i gjeldende forskrifter.

# 7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

## 7.1 Overordnede planer

Planen er i all hovedsak utformet i samsvar med kommuneplanens arealdel. Reguleringsplanen legger opp til mindre justeringer i formålsgrensene mellom LNF og boligformål i kommuneplanens arealdel. Dette er imidlertid mindre avvik, og reguleringsplanen legger ikke opp til mer boligformål enn hva kommuneplanen tillater. Dette er nærmere beskrevet i kapittel 7.3.

### 7.1.1 Forholdet til samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, byvekstavtale, og 60-30-10-prinsippet.

En del av kommunens arealstrategi er målet om å styre boligbyggingen mot en fordeling på 60 % i byområdet, 30 % i tettstedet, og 10 % i lokalsentra. Dette er nedfelt i kommuneplanens arealdel, og er et av virkemidlene for å nå nullvekstmålet i personbiltrafikken som følger av byvekstavtalen.

I boligstatistikken for perioden fra 2003 til 2024 framgår det at 13 % av den totale boligutbyggingen i kommunen i dette tidsrommet har skjedd i lokalsentra. For perioden 2021-2024, etter at prinsippet

om prosentvis fordeling av boligbygging mellom byområdet, tettstedet og lokalsenter ble innført, utgjør boligbygging i lokalsentra 9,3 % av den totale boligutbyggingen.

I gjeldende kommuneplans arealdel anslås det totale boligbehovet i kommunen til å være mellom 5500 og 6500 nye enheter i planperioden 2023-2035. I følge målsettingen ovenfor skal 10 % av dette bygges i lokalsentra. Hvis man legger høyeste anslag til grunn (6500 boliger i perioden) fordelt på de 12 årene i kommuneplanperioden gir dette 542 nye boliger pr år. 10 % av dette, altså 54 boliger, skal da fordeles på de 7 definerte lokalsentra i kommunen. Hvis man legger en lik fordeling til grunn gir dette 7-8 boliger pr. år i hvert lokalsenter.

Utbyggingsområdet Halvorsrødveien- B04 har beliggenhet i Slevik lokalsenter. Hvis man legger samme planperiode (2023-2035) og gjeldende planstatus til grunn vil det her bli bygget anslagsvis 94 nye boliger totalt. Fordelt på 12 år gir dette ca. 8 boliger pr. år. Det ble bygget 10 boliger i 2023, og det er bygget 6 nye boliger hittil i 2024 (høsten). Reguleringsplanen for Langaardslia (vedtatt i 2016) har et gjenstående utbyggingspotensiale på 43 boliger, det er gitt tillatelse til 2 nye boliger ved Slevik skole, og forslaget til detaljregulering for Halvorsrødveien-B04 legger til rette for 33 nye boligenheter. Det er ikke regulert for flere boliger i dette lokalsenteret, og ikke avsatt flere områder her for framtidig boligutbygging i kommuneplanens arealdel. Det er flere usikkerhetsfaktorer knyttet til en slik beregning, men den indikerer likevel at framtidig boligbygging på Slevik i planperioden må sies å ligge innenfor den %-andelen av boliger som kan bygges i lokalsentra, og dermed er innenfor rammene av kommuneplanens mål.

I Slevik lokalsenter er servicetilbudet begrenset. Det er en nærbutikk på Vikane, barnehage, barneskole og omsorgsboliger. Slevik barneskole er i dag 56 % full (ved høsten 2024). Gjenstående kapasitet er beregnet til 802 boenheter. Det er svært viktig for lokalsamfunnet at skolen kan opprettholdes. Kommunen anser en utbygging på ca. 8 boligenheter i året i snitt i planperioden som nødvendig vedlikeholds-utbygging for bl.a. å opprettholde skoletilbudet i dette lokalsamfunnet.

Slevik ligger ca. 15 km fra Fredrikstad sentrum. Med unntak av skolen er det få lokale arbeidsplasser og det er en betydelig pendling til/fra området. Det er sammenhengende gang-sykkelforbindelse på hele strekningen til sentrum, men avstanden er så vidt stor at det må forventes betydelig bruk av personbil. Området er betjent av kollektivtilbud, men rutetilbudet er relativt begrenset. Dersom målene om framtidig nullvekst i personbiltrafikk skal nås er dette fakta som må legges til grunn for framtidig utvikling.

## 7.2 Formålsavgrensninger i kommuneplanen

Utgangspunktet for reguleringsplanen er området avsatt til formålet fremtidig boligbebyggelse B04, i kommuneplanens arealdel. Utgangspunktet for varslet planområde, er de nærmeste tilgrensende eiendomsgrensene rundt byggeformålet. I reguleringsplanen er det anvist litt andre formålsgrenser enn hva kommuneplanen angir. Det er imidlertid viktig å understreke at det ikke legges opp til et større areal for boligbebyggelse enn hva kommuneplanen åpner for, men det har blitt gjort noen mindre interne forskyvninger av den nøyaktige plasseringen av formålene. Dette har vært for å optimalisere arealbruken og formålsgrensene mot det planlagte prosjektet. I utgangspunktet ble det vurdert at deler av områdene BG1-5 skulle reguleres til LNF, av hensyn til fordelingen mellom LNF-formål og boligformål i kommuneplanen, og at dagens LNF-areal ikke skal reduseres. I løpet av planprosessen har man imidlertid i samråd med Fredrikstad kommune vurdert at det er mer hensiktsmessig å heller regulere arealene som ikke skal bebygges til blå/grønn struktur (BG1-5), siden

dette i større grad vil samsvare med den reelle arealbruken. BG1-5 vil hovedsakelig benyttes for å tilrettelegge for håndtering av overvann, og da er blå/grønn struktur et mer egnet formål.




Figur 27: Bildene skal vise en sammenligning mellom formålene i kommuneplanen (til venstre) og i reguleringsplanen (til høyre). Grønn farge er LNF og blågrønn struktur (BG1-5) mens gul er byggeformål/boligformål. Som man kan se legger reguleringsplanen opp til mindre byggeformål/boligformål (13481 m²) enn kommuneplanen (15737 m²).

Adkomstveien frem til utbyggingsområdet for nye boliger, krysser en kommunal eiendom, gnr/bnr 64/322 som er tiltenkt en fremtidig barnehage. Det foreligger imidlertid ingen konkrete planer om realisering av dette. Over eiendommen vil det reguleres til ulike typer veiformål, for å sikre fremføring av fortau, grøfter og kjørevei. Dette medfører en reduksjon i arealet på den aktuelle eiendommen. Imidlertid er det i samråd med Fredrikstad kommune avklart at adkomsten kan aksepteres under forutsetning av at den plasseres lengst mulig mot syd, for å begrense arealbeslaget. Det skal også nevnes at den regulerte adkomsten og fotgjengerovergangen kan benyttes i forbindelse med fremtidig utvikling av eiendommen gnr/bnr 64/322, slik at det blir en sambruk av adkomstveien.

## 7.3 Landskap

Basert på det overordnede landskapet, så oppfattes planområdet og dets nærmeste omgivelser som småkupert, med slake terrengvariasjoner. Hvis man imidlertid studerer terrenget innenfor utbyggingsområdet, vil man se at området er ganske småkupert med innslag av flere knauser. Planområdet er omgitt av et landskap med en variasjon av fjell, åser og slake jordbruksarealer. Reguleringsplanen legger til rette for etablering av ordinær boligbebyggelse med maksimalt 9 meters høyde. Dette er forholdsvis moderate bygningsvolumer, som er gjenkjennelig i nærområdet fra før.

En gjennomføring av reguleringsplanen vil innebære at flere lokale småknauser vil helt eller delvis jevnes ut for å gjøre terrenget byggbart. Imidlertid vil ikke området bli helt flatt, men terrengvariasjonene vil være mer slake enn hva det er i dagens situasjon. Det er imidlertid holdt fokus på å sikre at overgangene mellom prosjektert og eksisterende terreng blir best mulig, slik at markerte fyllinger og skjæringer begrenses mest mulig.

Planområdet utgjør et lavtliggende parti i området, og de planlagte tiltakene vil ikke skape nye silhuetter eller negative fjernvirkninger.

## 7.4 Stedets karakter

Tiltaket vil representere en utvidelse av et eksisterende boligfelt, og det vil således ikke medføre endringer i stedets karakter. Reguleringsplanen åpner for en utnyttelsesgrad på mellom 30 og 60 % BYA for de ulike delfeltene. Dette kan oppfattes som en ganske høy BYA, samtidig er mesteparten av boligenes utomhusarealer organisert i felles områder, regulert til andre formål enn bolig. Det stilles også krav til at ny boligbebyggelse skal oppføres med saltak, og det planlagte tiltaket vurderes å være en god tilpasning til den eksisterende bebyggelsen i nærområdet.

## 7.5 Byform og estetikk

Planområdet er i god avstand fra by- og urbane strøk, og tiltaket vil dermed ikke ha konsekvenser for dette.

## 7.6 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljø med form for vern innenfor planområdet.

## 7.7 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 eller objekter innenfor området ifølge naturbasen/artsdatabanken. 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.*

§ 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 et ordinært boligområde med småhusbebyggelse. Med vanlig byggeteknikk representerer dette miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.*

## 7.8 Biologisk mangfold

Det er ikke registrert biologisk mangfold med form for vern innenfor planområdet. En gjennomføring av reguleringsplanen vil imidlertid innebære at mesteparten av vegetasjonen innenfor planområdet vil fjernes. Tiltaket vil derfor føre til en påvirkning på det lokale økosystemet, men det er ikke kjent at tiltaket vil ha konsekvenser for spesielt bevaringsverdige naturtyper eller truede arter.

Tiltaket som berører vannveier og bekker kan potensielt medføre konsekvenser for biologisk mangfold nedstrøms. Ved fremtidig detaljprosjektering og gjennomføring er det viktig å påse at nye tiltak gjennomføres med respekt og hensyn på naturmiljøet. Blant annet må det påses at tiltakene gjennomføres med bruk av riktige masser, slik at det ikke oppstår utilsiktet tilslamming og avrenning som følger bekkens videre løp sørover. Ved oppbygging av nye vannveiers kantareal kan det for eksempel benyttes stablestein i kombinasjon med løsmasser som hindrer fremtidig erosjon av kantene. Man kan også benytte temporære vannterskler for å ta opp høydeforskjellene og samtidig bremse vannets hastighet. I bestemmelsene er det langt inn føringer om kvalitetskrav til utførelse og hensynet til at vannmiljøet ivaretas. I neste figur vises noen eksempelbilder fra andre tilsvarende bekker.



Figur 28: Eksempel på bekkeløsninger

## 7.9 Uteområder

Planområdet utgjør et åpent skogsareal. Det er ikke kjent at området er mye brukt til lek og opphold, men dette kan imidlertid heller ikke utelukkes. Planarbeidet sikrer etablering av sandlekeplasser og kvartalslekeplass, samt oppgradering av eksisterende arealer ved Slevik skole. Samlet sett vurderes tiltaket å ha positiv effekt med tanke på bruk av uteområder.

Tiltaket vil representere nyproduksjon av trafikk som passerer eiendommen gnr/bnr 64/509, Halvorsrødveien 85. Grunneier har uttrykt bekymring knyttet til eventuelle konsekvenser dette kan få, spesielt med tanke på trafikkstøy. På bakgrunn av dette har Akustikk-konsult AS foretatt vurderinger av trafikkstøy og mertrafikkstøy for eksisterende bolig. For utearealet er det beregnet støysonekart, beregningshøyde 1,5 m over terreng, både i dagens- og fremtidig situasjon. Se neste figur.




Figur 29: Som man kan se av støysonekartet, er eiendommen gnr/bnr 64/509 (enebolig er markert med oransje) utenfor gul støysone, både i dagens og fremtidig situasjon (Akustikk-konsult AS).

Det legges derfor til grunn at eiendommen gnr/bnr 64/509 ikke berøres av gul støysone. Det kan imidlertid oppstå noe støy i anleggsperioder, men dette må forholde seg til anbefalingene i retningslinje om behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021. T-1442/2021 har også grenseverdier og anbefalinger for hvilke støykrav som gjelder i bygge- og anleggsfasen, se kapittel 6 i retningslinjen. Det er sikret i reguleringsplanens bestemmelser at anbefalingene fra T-1442/2021 skal følges.

For nærmere informasjon henvises det til støyrapporten som ligger vedlagt reguleringsplanen.

## 7.10 Trafikkforhold

Planlagte tiltak vil representere en liten trafikkvekst i området. De eksisterende veiene er vurdert til å kunne håndtere den økte trafikkmengden. Veianlegg innenfor planområdet vil bli prosjektert i tråd med aktuelle retningslinjer/normaler. Reguleringsplanen legger opp til 33 nye boenheter. Dette forventes å gi en økning på cirka 100 ÅDT. Dette er nærmere beskrevet i et eget trafikknotat, som er vedlagt reguleringsplanen.

Planlagte tiltak vil ikke påvirke dagens kollektivtilbud.

## 7.11 Barns interesser

Hoveddelen av planområdet er privat eiet (en del av adkomsten eies av Fredrikstad kommune).

Som nevnt i kapittel 7.9, er det ikke kjent at området er nevneverdig mye brukt av barn og unge, selv om området kan være egnet til lek og opphold. Tiltaket vil begrense bruken av dette arealet til naturbasert lek. Imidlertid er det store skogsarealer utenfor planområdet, spesielt mot vest. Som en del av planarbeidet vil det sikres etablering av nye sandlekeplasser og kvartalslekeplass innenfor planområdet. Dette skal også være offentlig tilgjengelig, slik at det også kan benyttes av brukere som bor utenfor planområdet.

## 7.12 Sosial infrastruktur

Planlagte tiltak vil medføre en svak økning av barnehage- og skolebarn i området. Det er god kapasitet på Slevik skole og Gressvik ungdomsskole.

## 7.13 Universell tilgjengelighet

Krav til universell tilgjengelighet for de enkelte bygningene vil sikres i tråd med de aktuelle byggtekniske forskrifters krav.

## 7.14 Energibehov – energiforbruk

Det er ikke kjent at planlagte tiltak vil kreve mer energi/strøm enn hva som er tilgjengelig i området fra før. Reguleringsplanen åpner imidlertid for at det kan etableres en egen trafostasjon innenfor planområdet ved behov.

## 7.15 ROS

Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner stilles det krav til utarbeidelse av en ROS-analyse for planområdet, både 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 ifht. 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 | 4 | 2 | | 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 | Ja | 3 | 1 | | Det er gjort funn av tre flintbiter innenfor planområdet. |
| **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; rekreasjons-områder | Nei | | | | |
| 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 | Nei | | | | |
| 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 | Ja | 2 | 3 | | Etablering av nytt veikryss og økt trafikk kan forårsake ulykker |
| 45. Ulykke med gående/ syklende | Ja | 2 | 3 | | Flere beboere øker faren for ulykker |
| 46. Ulykke ved anleggs-gjennomføring | Ja | 2 | 3 | | Fare for ulykker ved anleggsgjennomføring. |
| 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 vann-magasiner, med spesiell fare for usikker is, endringer i vannstand med mer. | Nei | | | | |
| 50. Naturlige terreng-formasjoner 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 | | | **44, 45, 46** | | |
| | 3. Sannsynlig | **14** | | | | |
| | 4. Meget sannsynlig | | **6** | | | |
| | 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.

Nr. 14. Kulturminner-/miljø: Fylkeskonservator har gjort funn av tre flintbiter innenfor planområdet. Funnstedet er forstyrret av vei/grøft, og fylkeskonservator har konkludert med at funnet ikke er automatisk fredet, og behøves ikke særskilt hensyntas i planarbeidet.

Nr. 44. Ulykker i kryss/avkjørsler: Reguleringsplanen vil bidra til ny- og økt trafikk i det nye veikrysset mot Halvorsrødveien. Veianlegget er imidlertid prosjektert i tråd med gjeldende prosjekteringskrav og godkjent av Viken fylkeskommune og Fredrikstad kommune. Reguleringsplanen vil også føre til at eksisterende innkjøring på gnr/bnr 64/509 stenges.

Nr. 45. Ulykke med gående/syklende: De fremtidige beboerne vil ha behov for å krysse Halvorsrødveien for å ankomme blant annet skole og buss. Basert på anbefalinger fra trafikkvurderingen, vil det legges til rette for fotgjengerovergang med belysning. Det vil også etableres fortau langs ny internvei i planområdet.

Nr. 46. Ulykke ved anleggsgjennomføring: Det kan potensielt oppstå ulykker ved anleggsgjennomføring. Dette kan både omfatte de som jobber på anleggsplassen eller andre brukere av nærområdet. Det forutsettes imidlertid at aktuelle krav til HMS og sikkerhet på anleggsplasser følges, og at det gjøres nødvendige sikringstiltak for å unngå at barn oppholder seg på området.

## 7.16 Jordressurser/landbruk

Det planlagte utbyggingsområdet grenser inntil et jorde mot nord. I reguleringsplanen er det innarbeidet buffersone mellom det planlagte boligfeltet og jordet. Dagens situasjon vil endres ved at skogsarealet vil erstattes med boliger, det planlegges imidlertid ingen tiltak som kommer i direkte konflikt med jordet. Jordet er i dag betjent med en traktorvei, og i reguleringsplanen er det sikret at denne skal videreføres (med en liten omlegging). Landbruksplanen anbefaler også at det i fremtidig planlegging bør vurderes buffersoner på 20 meter mot dyrka mark. I reguleringsplanen er det ikke sikret en buffersone på 20 meter, imidlertid vurderes det dithen at planen sikrer en videreføring av dagens jorde, og at dette ikke blir negativt påvirket som en følge av gjennomføring av reguleringsplanen.

## 7.17 Teknisk infrastruktur

Planlagte tiltak vil i liten grad påvirke det offentlige vann- og avløpsanlegget og tilgjengelig kapasitet. Reguleringsplanen legger til rette for etablering av ny pumpestasjon (o_VA) innenfor planområdet.

Endelige løsninger- og behov for både eventuell trafostasjon og pumpestasjon, vil avdekkes ved fremtidig detaljprosjektering.

## 7.18 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Tiltaket vil bidra til sysselsetting og skatteinntekter som følge av realisering av reguleringsplanen. Dette og økt tilflytting kan gi positive økonomiske konsekvenser for kommunen samt sikre videre drift av skolen.

Tiltakshaver forplikter seg også til å bidra til en oppgradering av utearealene til Slevik skole. Det skal legges til at kommunen uansett hadde planer om å ruste opp skolens uteområde, og nå vil økonomisk støtte fra boligprosjektet bidra til å gjennomføre dette.

## 7.19 Konsekvenser for næringsinteresser

Tiltaket vil bidra til å sysselsette flere fagpersoner ved realisering av planarbeidet. I størst grad gjelder dette håndverkere, men også arkitekter, anleggsarbeidere med flere.

## 7.20 Interessemotsetninger

I planarbeidet har det vært tett dialog med nabo på gnr/bnr 64/509 om løsninger for adkomst til planområdet. Opprinnelig var det snakk om at ny adkomst skulle ligge delvis på eiendommen gnr/bnr 64/509 og 64/322, men det var ikke ønskelig for naboen, og adkomsten er derfor i sin helhet lagt på gnr/bnr 64/322, som eies av Fredrikstad kommune. Utover dette er det ikke kjent at det eksisterer nevneverdige interessemotsetninger i forbindelse med dette planarbeidet.

## 7.21 Arealutnyttelse og boligstruktur

Et sentralt diskusjonspunkt i planprosessen har vært antall boenheter og tetthet. Ved utarbeidelse og presentasjon av planinitiativet var det opprinnelig inntegnet 37 boenheter, fordelt på 17 boliger av typen Kollen og 20 av typen Dalen. Det gir en samlet BYA på 17*133 m²+ 20*127 m² = 4801 m².

I forbindelse med behandling av planinitiativet i planutvalget (prosessledende beslutning), ble det vedtatt at:

- *Det foreslåtte antall boliger bør reduseres, det må tilstrebes større variasjon, og bebyggelsen må formgis og plasseres slik at det sikres større kvalitet for hver boenhet. Ny bebyggelse bør ta opp i seg elementer fra eksisterende bebyggelse slik at man sikrer en god visuell sammenheng.*
- *Leke- og uteoppholdsarealer må opparbeides med kvalitet, gis en god arrondering og størrelse, samt en sentral plassering i feltet.*
- *Det må sikres en buffersone mellom ny bebyggelse og tilgrensende dyrka mark, og adkomstmuligheten til dyrka mark må ivaretas.*

I løpet av planutarbeidelsen er det gjennomført endringer i flere omganger for å optimalisere prosjektet og imøtekomme planutvalgets vedtak og administrasjonens anbefalinger:

- Boligantallet i illustrasjonsunderlaget har blitt redusert fra 37 til 33
- Boligsammensetningen har blitt endret ved at boligene har blitt erstattet med mindre boenheter enn i det opprinnelige forslaget. Blant annet har også 8 boliger i kjede blitt erstattet med to firemannsboliger. Dette fører også til utbygger kan tilby en større variasjon av boliger, til brukere i ulike livsfaser.
- BYA ved planinitiativ (før) og ved dette planforslaget (etter):
    - 4801 m² (før)
    - 4037 m² (etter), dvs en reduksjon på 764 m²BYA.
    - Dette tilsvarer en reduksjon på 16 % sammenlignet med opprinnelig forslag.
- Det er tilført mer fellesareal og grønne kvaliteter innenfor planområdet og mellom boligene.

- Sammenhengende boligrekker har blitt brutt opp i mindre klynger. I tillegg har en tidligere boligrekke med fire Kollen-hus blitt separert, slik at de vil oppføres som frittliggende småhusbebyggelse.

I de to neste figurene vises den opprinnelige skissen som ble lagt til grunn i forbindelse med planinitiativet, og løsningene lagt til grunn for reguleringsplanen.




Figur 30: Løsningsforslag som utgjorde en del av planinitiativet.




Figur 31: Løsningene som danner grunnlag for reguleringsplanen (In situ AS). PS traktorveien mot øst er kun ment som en illustrasjon og inngår ikke i sin helhet i selve reguleringsplanen.

Forslagsstillers vurdering er at det fremlagte prosjektet imøtekommer offentlige myndigheters forventninger om en god og effektiv arealutnyttelse. I tillegg til at det er godt tilpasset det eksisterende bygningsmiljøet på Slevik.

Et vilkår i planutvalgets vedtak, er at boligantallet skal reduseres. I løpet av planprosessen har prosjektet blitt redusert med tre boenheter. I tillegg har også boligtypesammensetningen blitt endret, dette har medført at det samlede bebygde arealet har blitt redusert med 764 m², tilsvarende 16 % av hele prosjektet.

## 7.22 Avveining av virkninger

Reguleringsplanen legger opp til en forholdsvis effektiv utnyttelse av arealene, dette er i tråd med gjeldende planpraksis med fokus på god arealøkonomi for å begrense inngrep i naturlig terreng. Reguleringsplanen vil også føre til at mesteparten av terrenget innenfor planområdets byggeområder vil berøres i form av nye terrenginngrep. Det er svært krevende å både sikre god arealøkonomi og ivareta gjeldende prosjekteringskrav uten at dette griper inn i dagens terreng.

Som nevnt har det være mye dialog med grunneier på gnr/bnr 64/509 med ønske om å legge til rette for en felles adkomstvei til området. Konklusjonen fra samtalene var at ny adkomstvei i sin helhet skal etableres på eiendommen gnr/bnr 64/322 som eies av Fredrikstad kommune.

Etter en avveining av alle virkninger, er vår vurdering at dette prosjektet vil medføre positive konsekvenser uten å tilsidesette andre nødvendige hensyn.

# 8 Vedlegg

1. Redegjørelse for overvann (Ingeniørfirmaet Svendsen & Co AS), datert 10.10.2022, sist revidert 19.05.2025
2. Trafikkvurdering (Ingeniørfirmaet Svendsen & Co AS), datert 06.10.2022, sist revidert 01.06.2023
3. Illustrasjonsplan (In situ AS), datert 10.05.2023, sist revidert 19.05.2025
4. Områdestabilitetsvurdering (Rigeo AS), datert 23.05.2022
5. Mobilitetsplan (HS Arealplan AS), datert 09.05.2025
6. KU-notat (HS Arealplan AS), datert 08.06.2021
7. Snitt (In situ AS), datert 20.11.2023
8. Teknisk rammeplan (Ingeniørfirmaet Svendsen & Co AS), desember 2023
9. Støyvurdering (Akustikk-konsult AS), datert 18.10.2024

# 9 Innkomne innspill

**1. Statens vegvesen, datert 08.03.2022**

Arealutnyttelse

Ut fra statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging skal det i by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. I områder med stort utbyggingspress bør det legges til rette for arealutnyttelse utover det som er typisk. Samtidig bør hensynet til gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet tillegges vekt, i tråd med statlige normer og retningslinjer.

Syklende og gående

Det er en overordnet nasjonal strategi om å øke andelen syklende, jf. Nasjonal sykkelstrategi – Sats på sykkel! Sykling gir god helse, sykling er bra for miljøet og sykling er god samfunnsøkonomi. For å oppnå dette er det blant annet viktig å etablere sammenhengende hovednett for sykkeltrafikk i byer og tettsteder, herunder å sørge for sikker sykkelparkering.

Planen bør derfor vise hvordan den kan knyttes til rutenettet som inngår i «Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad».

Det bør videre tas inn en reguleringsbestemmelse som setter minimumskrav til antall sykkelparkeringsplasser, krav om plassering nært inngangsparti, krav til standard ved at plassene skal ha tak og at det skal være mulig å låse fast syklene. Det bør også tilrettelegges for lading av elsykler, jf. kommuneplanens arealdel 2020-2032, bestemmelse § 18 om parkering for sykkel.

Ved riktig utforming av fysiske omgivelser kan man legge til rette for mer gåing, f.eks. vil snarveger (stier, trapper og forbindelser gjennom bebyggelse) fungere som supplement til resten av gangnettet. Snarvegene bidrar til effektive og raskest mulige gangforbindelser. Der en snarveg er hovedløsningen, må denne ha universell utforming.

Universell utforming

Universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven. I § 1-1 heter det at prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planlegging og kravene til det enkelte byggetiltak. Dette betyr at likeverdige muligheter til samfunnsdeltakelse skal fremmes gjennom plan- og bygningslovens system og bestemmelser. Universell utforming er en samfunnskvalitet med særlig betydning for personer med funksjonsnedsettelse, jf. regjeringens handlingsplan for bærekraft og like muligheter – et universelt utformet Norge 2021-2025 og regjeringens veileder i universell

utforming (mai 2021). Vi viser også til likestillings- og diskrimineringsloven som trådte i kraft 1. januar 2018.

Luft
Arealplanlegging har stor betydning for luftkvalitet og hvor mange mennesker som berøres av luftforurensning. I framtidens bærekraftige byer vil vi bo tettere, samtidig som vi må sørge for at innbyggerne ikke utsettes for helseskadelig luftforurensning. Dårlig luftkvalitet utgjør et betydelig helseproblem i mange norske kommuner. Noen dager er det så mye svevestøv og NO2 i lufta at astmatikere må holde seg inne. Planlegging etter plan- og bygningsloven har stor betydning for hvordan luftkvaliteten vil være i fremtiden og hvem som vil berøres av forurensingen.

Luftforurensning bør utredes i en luftfaglig rapport i henhold til Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520.

Parkering
Parkeringsavgifter og tilgang til parkeringsplasser har stor betydning for bilbruken. Parkeringsbegrensning bør derfor i større grad brukes som trafikkregulerende virkemiddel. For bedre arealutnyttelse bør parkering legges under bakken. Det bør settes maksimaltall for antall parkeringsplasser, jf. kommuneplanens arealdel 2020-2032, bestemmelse § 17.2 om parkeringsplasser for bil og § 17.3 om utforming av parkeringsplasser.

Kollektivtrafikk
Det må utredes hvordan planområdet kan betjenes av kollektivtrafikk. Beskrivelsen bør også omfatte gangforbindelser og avstander til relevante stoppesteder. Økt bruk av miljøvennlig transport i byene vil gi bedre bymiljø, klima og framkommelighet. God framkommelighet i byene er viktig for både nærings- og persontransport. Dette gir også synergieffekter i form av bedre folkehelse.

Støy
Støy bidrar til mistrivsel og svekket helsetilstand. Støy forstyrrer blant annet nattesøvn og hindrer kommunikasjon, konsentrasjon og læring. Det er påvist at støy kan gi kortvarige fysiologiske forandringer som er typiske for psykisk stress. Helseplager grunnet støy er det miljøproblemet som rammer flest personer i Norge.

Trafikkstøy må utredes tidlig i planprosessen for å få oversikt over støyutfordringene. Nødvendige avbøtende tiltak innarbeides i plan og bestemmelser, jf. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 og veileder M-2061, jf. også kommuneplanens arealdel 2020-2032, bestemmelse § 25.2 om støy og støv og § 25.3 om støy og støv i bygg- og anleggsfasen.

Som et minimum bør det tas inn en bestemmelse som sier at «Grenseverdiene gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 gjøres gjeldende for planen». Alternativt kan tallfestede aktuelle grenseverdier tas inn i planbestemmelsene. Da vil grenseverdiene være entydig definert selv om retningslinjen senere revideres.

Trafikksikkerhet
Det er viktig at valgte løsninger ivaretar trafikksikkerhet og fremkommelighet for alle trafikantgrupper. Samtidig bør det utvikles gode interne trafikksystem for å hindre farlige situasjoner. Vi anbefaler at alle offentlige trafikkarealer dimensjoneres etter Statens vegvesens håndbøker. Vi tenker da spesielt på fri sikt i kryss og avkjørsler (se punkt nedenfor). Løsninger bør planlegges slik at store kjøretøy ikke trenger å rygge, og areal tiltenkt lekeplasser bør ikke plasseres i tilknytning til manøvreringsarealer for renovasjonskjøretøy eller parkeringsarealer som baserer seg på ryggende kjøretøy.

Kryss og avkjørsler
Kryss og avkjørsler bør utformes (geometri og sikt) iht. Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming (versjon 2021), kapittel 4.1. Siktkrav i kryss og avkjørsler defineres som sikttrekanter, se for eksempel kapittel 4.1.1.6 i håndbok N100. Disse tegnes inn (og målsettes) i alle kryss og avkjørsler. Den delen av sikttrekanten som eventuelt kommer utenfor areal regulert til vegformål, reguleres som hensynssone (sikringssone H140).

I tillegg bør det tas inn en bestemmelse om at det innenfor sikttrekanten ikke skal være eventuelle sikthindringer (som for eksempel vegetasjon eller snø) som er høyere enn 0,5 m over kjørebanenivå. Enkeltelement som trær, stolper eller liknende som ikke er sikthindrende, kan stå innenfor sikttrekanten.

Trafikkanalyse
Det bør gjennomføres en enkel trafikkanalyse for å utrede trafikale konsekvenser med tanke på dimensjonering og valg av løsninger. Analysen bør omfatte vurdering av trafikksikkerhet og trafikkavvikling i kryss og avkjørsler. Trafikkanalysen gir også grunnlag for vurdering av fremtidige støyforhold.

*Forslagsstillers kommentar:*
*Arealutnyttelse:*
- *Det legges opp konsentrert småhusbebyggelse innenfor planområdet. Dette anses å være en fornuftig tilpasning til både selve området og at det vil tilføre et visst antall nye boenheter til området.*

*Syklende og gående:*
- *Det er lagt inn rekkefølgekrav om opparbeidelse av fortau samt fotgjengerovergang.*
- *Det er lagt inn minimumskrav til antall sykkelparkeringer, og generelle kvalitetskrav.*

*Universell utforming:*
- *Krav til universell utforming vil sikres i tråd med gjeldende byggteknisk forskift.*

*Støy:*
- *Alle tiltak innenfor planområdet må forholde seg til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. T-1442/2021.*

*Luftforurensing:*
- *Som beskrevet i planbeskrivelsen, er det ingen mistanke om forurenset luft i området. Luftforurensing er på bakgrunn av dette ikke utredet ytterligere.*

*Trafikksikkerhet:*
- *Som en del av planarbeidet er det utarbeidet en egen trafikkanalyse. Aktuelle anbefalinger fra analysen er innarbeidet i reguleringsplanen.*
- *Det legges opp til at eksisterende avkjørsel saneres, før ny avkjøring tillates tatt i bruk.*

*Øvrige innspill anses ivaretatt i reguleringsplanen.*

**2. Arild Stene, Halvorsrødveien 83, datert 07.03.22**
Adkomstløsning. Jeg ser at HS Arealplan AS og OBOS Block Watne AS har markert et nytt forslag til plangrense for sitt utbyggingsområde med sort stiplet linje på plankartet, som figuren under viser. Jeg ser også at dette strekker seg inn over privat grunn for tilgrensende eiendommer som den røde ringen på kartet markerer. Dette er en ytterligere utvidelse av plangrensen i forhold til hva som stod på trykk i Fredrikstad Blad 14.12.21.

For oss naboer som det vedgår er det ganske provoserende og fullstendig unødvendig og jeg ber derfor om at dette korrigeres umiddelbart.

I planutvalgets møtebok 16.12.2021 står det å lese at adkomsten til felt B04 bør i utgangspunktet legges helt i sør-enden av felt OP01 slik at den beslaglegger minst mulig av arealet som er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting. Arealet OP01 er tenkt, ifølge kommunen, som fremtidig barnehagetomt.

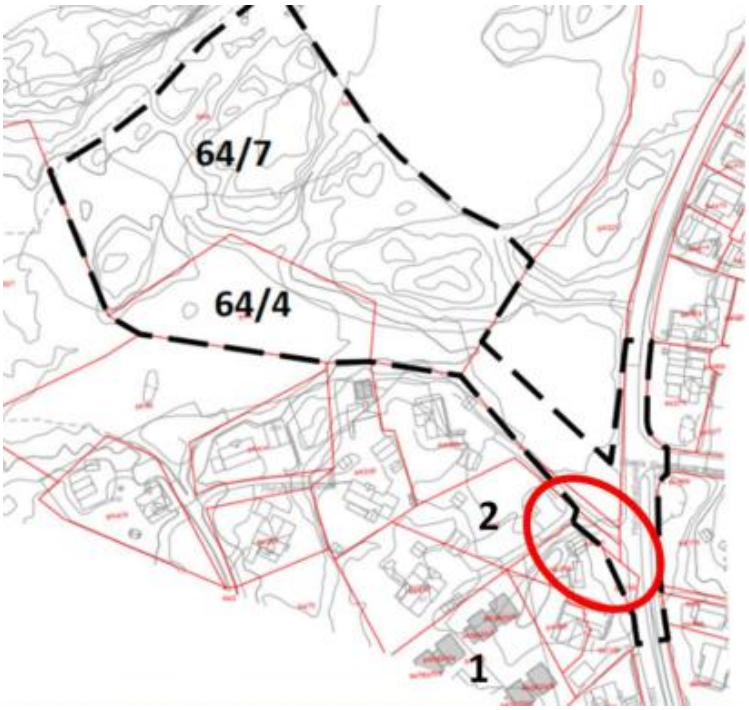
Her har altså kommunen en eiendom for framtidig barnehagetomt på omtrentlig 10 mål som definitivt tåler areal avsatt til en adkomstvei til et utbyggingsfelt B04, som kommunen selv har godkjent for boligutbygging. Blir ikke gjenværende areal tilstrekkelig for en barnehage? Om ikke kommunen kan avgi adkomstvei over OP01 får hele prosjektet B04 skrinlegges.

Det er derfor helt uaktuelt å avgi privat grunn for en vei inn til B04.
Dette er ikke første gang jeg utsettes for ubehag og overkjøring av utbyggingsplaner som kommunen velsigner og gir grønt lys.

I 2018 var vi 10 naboer som kom med innspill mot utbygging av området markert med 1-tall (nå Slevikholtet) Vi mente at området ikke var tjent med et så stort antall boenheter. Vi ønsket å nedskalere til et mindre antall, men det ignorerte kommunen. Dermed fikk vi 8 nye naboer i 7,5 meters høyde så tett på at den private sfære forsvant i det blå. Private utbyggere tjente sine penger og reiste videre Ɵl neste prosjekt. Et enstemmig bystyre syntes det var perfekt. Lokaldemokratiet ble totalt overkjørt.

Når så de høye herrer igjen sitter rundt bordet i 2020 og omgjør arealet B04 fra LNF til boligformål, gir de samtidig et bestemt NEI til min forespørsel om oppføring av to små boenheter på et areal merket med 2-tall i plankartet under (Søknad sendt av Pluss Invest Eiendom AS v/Haakon Olsen 14. mai 2020).

Og for den forespørselen ble vi straffet med et gebyr på kr. 21.800,



*Forslagsstillers kommentar:*

- *Stenes henvisning til Fredrikstad blad (nettavis) den 14.12.2021 gjelder en generell avisartikkel, og ikke varsel om oppstart av planarbeidet.*
- *Det vil ikke gjennomføres tiltak på tilgrensende eiendommer. Unntak fra dette er stenging av eksisterende avkjørsel, men vil erstattes av en ny adkomst til eiendommene som benytter dagens avkjørsel. Eiendommen gnr/bnr 64/159 (eies ikke lenger av Stene) blir delvis berørt av planområdet. Denne eiendommen strekker seg imidlertid langt ut i fylkesveien.*
- *Det er har vært flere og grundige avklaringer med kommunens eiendomsavdeling vedrørende plassering av ny adkomstvei. Kommunen aksepterer kun adkomst lengst syd innenfor eiendommene, gnr/bnr 64/322, som anvist i reguleringsplanen. Flere alternativ har blitt vurdert, men er forkastet.*
- *Når det gjelder forhold som angår tidligere byggesaker og lignende, så må dette tas opp med kommunen.*

**3. Claus Abrahamsen, Halvorsrødveien 81, datert 13.03.22**

Jeg henvender mig på foranledning fra Karianne Enghaug som eier Halvorsrødveien 81 i Slevik og dermed 2 stk tilhørende bruksnumre.
Med reference til modtatt varsel om opstart av planarbeid på Halvorsrødveien B04 har Karianne og jeg følgende kommentar/innsigelse.

På blandt annet figur 2 i det modtatte materialet ser det ud til at den foreslåede plangrense indbefatter en del av tomten tilhørende Halvorsrødveien 81.

Som det ses nedenfor i svar fra Fredrikstad kommune tilhører det 2 stk. teiger til Halvorsrødveien 81. Gårdsnummer 64 med bruksnummer 253 og 159.

På kartverket kan det ses at Gårdnummer 64 med bruksnummer 159 er det arealet som er indbefattet af den markerede plangrensen.

Dette areal er ifølge nedenstående fra Fredrikstad kommune tinglyst til 137m2.

Desuten virker det også til at en del av bruksnummer 253 er tenkt indbefattet i plangrensen. Hvor stort et areal er vanskelig at se.

Karianne samt undertegnede vil gerne modtage svar på hvad som tenkes i forhold til disse arealer, ejet af Karianne Enghaug og som er indbefattet i den tiltænkte plangrensen?

*Forslagsstillers kommentar:*

- *Reguleringsplanen legger ikke opp til nye byggetiltak på Abrahamsen sine eiendommer. Dagens adkomst til eiendommen vil beholdes slik den er i dag.*
- *Eiendommen gnr/bnr 64/159 blir delvis berørt av planområdet, ved at det reguleres inn frisiktsone og eksisterende grøft og kjørevei, i samsvar med dagens arealbruk. Denne eiendommen strekker seg imidlertid langt ut i fylkesveien.*

4. **Forsvarsbygg, datert 04.03.22**

Forsvarsbygg uttaler seg til planer som behandles etter plan og bygningsloven med den hensikt å ivareta Forsvarets arealbruksinteresser. Vi kan ikke se at Forsvarets arealbruksinteresser blir berørt av dette og har derfor ingen merknader til det varslede planarbeidet.

5. **Forum for natur og friluftsliv, datert 15.03.22**

Slevikbekken er ikke nevnt under naturverdier i planinitiativet. Vi vil derfor nevne at reguleringsplanen må sørge for at avrenning fra planområdet og under anleggsarbeider skjer på en måte som ikke kan føre til at forholdene lenger ned i bekken blir forringet.

Slevikbekken er en viktig gytebekk for sjøørret, og at vi derfor ber om at vannkvaliteten ikke forringes.

*Forslagsstillers kommentar:*

- *Som en del av planarbeidet er det utarbeidet en egen overvannsplan. Det vil foretas en omlegging av deler de eksisterende vannveiene, men dette vil for det meste forbli åpne vannveier, som i dagens situasjon. Se vedlagt overvannsplan for nærmere detaljer.*

6. **Elvia, datert 07.03.22**

Elvia har elektriske anlegg i det aktuelle planområdet som vist på vedlagt kart. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til nettselskapet sine anlegg.

Anlegg etablert etter områdekonsesjon (distribusjonsnett, opp til og med 22 kV)
Anlegg med spenning til og med 22 kV inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon.

Eksisterende lavspent luftledning (opp til og med 1000 V)
Anlegg med spenning til og med 1000 V inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon.

Elvia har lavspent luftledning med tilhørende master innenfor planområdet som vi ber om at det blir tatt hensyn til. Blank ledning (uisolert) har et byggeforbudsbelte på 1,5 meter fra strømførende ledning. Ingen bebyggelse kan tillates innenfor definert byggeforbudssone. I tilfeller hvor en linje er belagt (isolert), er det tillatt med bygg under linjen dersom vertikal avstand er over 2,5 meter.

Det må ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører oppfylling av terrenget som fører til redusert høyde opp til luftledningen.

Eksisterende lavspent kabelanlegg (opp til og med 1000 V)
Elvia har lavspent kabelanlegg innenfor planområdet som vi ber om at det blir tatt hensyn til. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til

kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler.

Vedlagte kart viser kun omtrentlig plassering av kabelanlegget i terrenget. For å få lokalisert kabelens nøyaktige plassering, må det bestilles kabelpåvisning. Forespørsel om kabelpåvisning rettes til Geomatikk, tlf: 915 09 146.

Behov for ny nettstasjon

Det fremkommer ikke tilstrekkelige opplysninger i varselet til at Elvia kan foreta en vurdering av om det er behov for en ny nettstasjon eller ikke for å forsyne planområdet. Nettselskapet forutsetter at forslagsstiller tar kontakt i god tid slik at Elvia kan foreta en effektvurdering av planområdet og dermed avklare om det er behov for en ny nettstasjon.

Viktige forhold vedrørende nettstasjoner

For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en ny nettstasjon innenfor planavgrensningen.

Arealet som avsettes i planen til frittliggende nettstasjon må være av en slik størrelse at det er plass og adkomst til nettstasjonen med kranbil (med støttebein). Dette innebærer at det kan bli behov for et areal på inntil 35 kvm (ca. 5,5 m * 6,5 m). Nettstasjonen skal stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater, og avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget. Av hensyn til blant annet trafikksikkerheten ønskes frittliggende nettstasjoner plassert minimum tre meter fra veikant og utenfor veiens frisiktsoner. Fortau, gang- og sykkelvei regnes også som veikant. For å sikre en optimal strømforsyning, ønskes nettstasjonen plassert sentralt i planområdet. Av hensyn til blant annet akustisk støy, anbefaler nettselskapet at ny nettstasjon plasseres minimum 10 meter fra ny bebyggelse.

Dersom reguleringsplanen ikke har satt av areal til nettstasjon, ber nettselskapet om at følgende presiseres i planbestemmelsene:

- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Arealer som i fremtiden skal brukes til frittliggende nettstasjoner avsettes i planen til arealformål «bebyggelse og anlegg», underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1510, jf. vedlegg I til kart- og planforskriften.

Elvia ser at det ofte ikke blir tatt hensyn til avstandskravene når nye bygninger planlegges og oppføres. Dette skaper utfordringer både for grunneiere og for nettselskapet. Det er derfor viktig å synliggjøre byggegrenser mot nettstasjoner i reguleringsbestemmelsene.

Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg. I tilfeller hvor effektbehovet er over 1250 A (ampere), er det krav om at nettstasjonen må etableres som rom i bygg. Størrelsen på rommet må være minimum 16 kvm og ingen vegg må være kortere enn 4 meter. Rommet må være i første etasje i bygget, og det stilles særskilte krav til direkte adkomst, utforming av rommet, ventilasjon m.v

*Forslagsstillers kommentar:*

- *Etter en utsjekk av tilsendt kartvedlegg, legges det til grunn at ny bebyggelse og anlegg ikke vil komme i konflikt med Elvia sine anlegg.*

- *Alle kostnader vil belastes tiltakshaver.*
- *Reguleringsplanen åpner for etablering av trafostasjon, ved behov. Dette er sikret med eget formål i plankart og bestemmelser.*
- *Øvrige innspill anses ivaretatt i reguleringsplanen.*

**7. Fredrikstad aktivitetsråd, datert 25.02.22**

Fysisk inaktivitet er en økende utfordring, og inaktiviteten øker i alle aldersgrupper. Samfunnet vårt har de siste tiårene blitt tilrettelagt for inaktivitet, og man skal i dag være bevisst for å få fysisk aktivitet som del av hverdagen. En økning av den fysiske aktiviteten er ett av de tiltak som vil ha størst positiv effekt på folkehelsen.

Når vi ser på aktivitetsprofilen generelt i befolkningen ser vi at av de som er fysisk aktive i Norge driver 74 prosent av hele befolkningen med fysisk aktivitet og idrett på egenhånd. Til sammenligning er det bare 13 prosent av den norske befolkningen som driver fysisk aktivitet og idrett i et idrettslag. Denne utviklingen er ikke et nytt fenomen og følger et relativt stabilt mønster over tid. De som ikke driver organisert idrett trenger også anlegg, aktiviteter og arrangement.

Fredrikstad mot 2030, kommunedelplan samfunnsdel, vil tilrettelegge for lek, aktivitet, naturopplevelser og fritidstilbud. Vi må skape gode byrom med møteplasser som gir økt utfoldelse, aktivitet og sosialt fellesskap.

Tid og tilgjengelighet er de to største barrierer for fysisk aktivitet. Å tilrettelegge for fysisk aktivitet i nærmiljø er et viktig tiltak for folkehelsen. Aktivitet i nærmiljø bidrar også til økt felleskap og tilhørighet til sitt lokalsamfunn.

Fredrikstad Aktivitetsråd jobber på vegne av egenorganisert idrett, lavterskeltilbud innen fysisk aktivitet og aktivitetstilbud i friluftslivet. Formålet med Aktivitetsråd er å bidra til et mangfoldig aktivitetstilbud og en mer aktiv befolkning. Aktivitetsrådet er en frivillig og politisk uavhengig organisasjon, med kommunen som geografisk virkeområde. Dersom dere er i behov av bistand for utforming av nærmiljøanlegg, lekeplasser, rekreasjonsområder, sitteplasser, møteplasser, medvirkningsprosesser m.m., ta gjerne kontakt. Dette er vårt kompetansefelt og vi bistår gjerne med utformingen av utearealer. Sammen kan vi få flere inn i aktivitet.

Å tilrettelegge for egenorganiserte fysiske aktiviteter er vesentlig i et folkehelseperspektiv, men også for det enkelte individs livskvalitet. Fysisk aktivitet gir en rekke helsegevinster, også mentalt. Vi trenger flere lavterskel aktivitetstilbud i Fredrikstad, og økt fokus på gode nærmiljøanlegg og aktivitetsområder i nærheten av der folk bor vil være med på å skape dette.

*Forslagsstillers kommentar:*

- *Reguleringsplanen sikrer flere tverrforbindelser inn/ut av planområdet til omkringliggende stier og skogsområder, slik at boligene vil få god tilgang til omkringliggende skogsområder.*
- *Det vil sikres etablering av flere sandlekeplasser og nærmiljøpark (Skolens arealer).*
- *Øvrige innspill anses ivaretatt i reguleringsplanen.*

**8. Viken Fylkeskommune, datert 25.03.22**

Innenfor området som er varslet inngår arealer avsatt til formålene LNF samt offentlig og privat tjenesteyting i kommuneplanen. Det skal understrekes at andelen byggeformål ikke vil økes utover hva kommuneplanens åpner for i dag. Viken fylkeskommune vil påpeke at det må redegjøres for alle

avvik fra overordnede planer og mål, og virkning og eventuelle kompenserende tiltak må synliggjøres.

Lokalsentra
Planområdet ligger på Slevik, og er i fylkesplanen og kommuneplanen for Fredrikstad (2022-2032) definert som lokalsenter hvor det skal legges til rette for vedlikeholdsutbygging. Det bør i forbindelse med reguleringsplanprosessen gjøres vurdering av hvor stor utbygging som anses som nødvendig i området for å opprettholde et akseptabelt servicenivå, i dette tilfellet å opprettholde skolen. Videre bør det tilrettelegges for variert boligsammensetning innenfor planområdet.

Universell utforming
I Meld. St. 15 «Leve hele livet» vises det til at andelen eldre blir høyere og det blir flere av de eldste. Samtidig skal flest mulig eldre bli boende i egen bolig. I meldingen fokuseres det blant annet på hvordan fysisk inaktivitet og ensomhet kan forebygges. Aldersvennlig stedsutvikling er viktig for å legge til rette fysiske omgivelser som gjør det mulig for eldre å være aktive samfunnsdeltakere så lenge som mulig. Et universelt tilrettelagt nærmiljø gjør at flere, både eldre og andre med redusert forflytnings og orienteringsevne, kan ferdes tryggere, være fysisk aktive og benytte seg av sosiale møteplasser, grøntområder og kollektivtransport. Prinsippet om universell utforming må komme frem i planarbeidet.

Barn og unge
Vi minner om at kommunen etter plan- og bygningslovens §3-3 skal ha en særskilt ordning for å ivareta barn og unges interesser i planleggingen. De/den kommunen gir dette ansvaret skal gis anledning til å medvirke i planprosessen, og deres bidrag må dokumenteres i plandokumentene. Barnas talsperson skal være barnas representant i det faste utvalget for plansaker.

Hensynet til automatisk fredete kulturminner
Se eget innspill fra fylkeskonservator.

Samferdsel
Trafikkanalyse
Det fremgår av referat fra oppstartsmøte at det skal utarbeides en trafikkanalyse som en del av planarbeidet. En trafikkanalyse må vise konsekvensene av planforslaget for omkringliggende offentlig veinett. Biladkomst til planområdet planlegges fra fv. 1104 Halvorsrødveien. Analysen må ta stilling til plassering av adkomst i forhold til eksisterende kryss mellom Halvorsrødveien og Slevik Platå. X-kryss anbefales som hovedregel ikke utenfor tettbygde strøk hvor som oftest to forskjøvne T-kryss er en bedre og mer oversiktlig løsning. Analysen må omfatte vurdering av trafikksikkerhet og trafikkavvikling i krysset som skal benyttes på fv. 1104. Trafikkanalysen legges til grunn for dimensjonering og valg av løsninger.

Adkomst fra fv. 1104 Halvorsrødveien
Kryss på fv. 1104 som skal betjene nytt boligfelt må utformes (geometri og sikt) i henhold til Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming. Plasseringen av krysset må gjøres slik at dette også kan betjene evt. fremtidig utvikling på naboeiendom avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting OP01 i kommuneplanens arealdel. Dersom krysset skal plasseres helt sør i planområdet som vist i figur 5 i planinitiativet forutsetter vi at eksisterende avkjørsel som betjener Halvorsrødveien 83 og 85 saneres.

Sikttrekanter tegnes inn og målsettes i plankartet. Den delen av sikttrekanten som eventuelt kommer utenfor areal regulert til veiformål, reguleres som hensynssone (sikringssone H140). Innenfor sikttrekanten skal det ikke være sikthindringer som for eksempel vegetasjon eller snø som er høyere enn 0,5 m over kjørebanenivå. Dette sikres i bestemmelsene til reguleringsplanen.

Gange, sykkel og kollektiv
Det fremgår av referat fra oppstartsmøte at det skal utarbeides en mobilitetsplan som en del av planarbeidet. Vi forventer at det legges vekt på å finne løsninger som kan bidra til reduksjon av personbilbruk og øke andel reisende med kollektiv, sykkel og gange. Sentrale virkemidler kan være gode adkomstløsninger for gående/syklende, gjennomgående snarveier, sykkelparkering og maksnorm for antall parkeringsplasser for bil. Behov for tilrettelagt kryssingspunkt fra planområdets adkomst til gang- og sykkelveien øst for fv. 1104 bør vurderes i mobilitetsplanen. Eventuelle behov for tiltak på fylkesveinettet som avdekkes må legges inn i planens bestemmelser som rekkefølgekrav.

Viken fylkeskommune skal godkjenne byggeplan og teknisk plan
Det må tas inn en planbestemmelse om at Viken fylkeskommune skal godkjenne byggeplan for alle tiltak på fv. 1104 Halvorsrødveien før gjennomføring. Det skal også lages en teknisk plan for slike tiltak som grunnlag for plankartet. Teknisk plan bør sendes til Viken fylkeskommune for gjennomsyn før reguleringsplanen sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Teknisk plan skal være godkjent av Viken fylkeskommune som godt nok tegningsgrunnlag for reguleringsplanen før endelig planvedtak.

Grunnforhold og flomfare
Det er registrert marin avsetning nord i området. Derfor bør de stedlige grunnforholdene undersøkes og hensyntas i planleggingen, spesielt med tanke på kvikkleire. Risiko for overvann ved store nedbørsmengder må vurderes, og planen må utformes slik at skade så langt det er mulig unngås. Det bør vurderes overvannshåndtering innenfor planområdet.

Vi har ikke flere innspill i denne omgang, men ber om å få saken oversendt ved offentlig ettersyn. Kommunen bør også vurdere om det er behov for å melde saken inn til regionalt planforum før offentlig ettersyn for gjennomgang og drøftinger med statlige og regionale myndigheter.

*Forslagsstillers kommentar:*

- *LNF-formål: Reguleringsplanen legger ikke opp til mer boligbebyggelse/formål enn hva kommuneplanen åpner for. Se redegjørelse i planbeskrivelsen kapittel 7.2.*
- *Barn og unge: Det vil sikres oppgradering av uteområdene til Slevik skole. Det har vært god dialog med aktuelle representanter fra kommunen vedrørende dette.*
- *Samferdsel: Som en del av planarbeidet er det utarbeidet en egen trafikkanalyse. Aktuelle anbefalinger fra analysen har blitt sikret i reguleringsplanen. For nærmere detaljer henvises det til analysen som ligger vedlagt reguleringsplanen.*
- *Øvrige innspill anses ivaretatt i reguleringsplanen.*

**9. Viken fylkeskommune ved Fylkeskonservator, datert 09.03.22**

Nært plangrensa er det kjent et automatisk fredet kulturminne i form av en steinalderboplass (Id 211726). Sør for planområdet er det registrert en ødelagt steinalderboplass (Id 127408). Sørøst for planområdet er det kjent en gravrøys (Id 30000), men i øst er det registrert flere steinboplasser og løsfunn knyttet til steinalderaktivitet (Id 130119, 127405, 159494 og 136343).

Rett nord for planområdet er det registrert en boplass, og det finnes trolig flere slike lokaliteter i nærområdet. Vår vurdering er at det er potensiale for å finne flere slike kulturminner som nevnt ovenfor. Før vi kan uttale oss til reguleringsplanforslaget, må vi derfor gjennomføre en arkeologisk registrering, jf. kulturminneloven § 9.

Den arkeologiske registreringen vil bli gjennomført ved hjelp av prøvestikking etter steinalderboplasser.

*Forslagsstillers kommentar:*

- *Fylkeskonservator har gjennomført arkeologisk registrering, og det ble gjort funn av tre flintbiter innenfor planområdet. Fylkeskonservator har konkludert med at funnene ikke er automatisk fredet, og at dette derfor ikke bør hensyntas i planarbeidet.*

**10. Norges vassdrag og energidirektorat, datert 25.02.22**

NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan er en veileder som leder dere gjennom alle våre fagområder og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Vårt innspill er at dere går gjennom denne kartbaserte veilederen og bruker den i planarbeidet. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE.

*Forslagsstillers kommentar:*

- *Tiltakshaver har engasjert geotekniker for å vurdere skredfaren. Rapporten fra dette arbeidet konkluderer med at tiltaket ikke representerer noen fare for områdestabiliteten.*
- *Øvrige innspill anses ivaretatt i reguleringsplanen.*

**11. Direktoratet for mineralforvaltning, datert 28.02.22**

DMF kan ikke se at den foreslåtte planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter eller masseuttak i drift. Vi kan heller ikke se ut fra forelagt informasjon, at planen vil omfatte uttak av masse som vil omfattes av mineralloven. Vi har derfor ingen merknader til varsel om oppstart av Halvorsrødveien B04.

Dersom videre behandling av planen viser at noen av våre fagområder blir berørt, ber vi om å få saken oversendt når den blir lagt ut til høring og offentlig ettersyn.

**12. Statsforvalteren i Oslo og Viken, datert 24.03.2022**

Reguleringsplanen må vurderes opp mot kommuneplanens målsettinger om at 60 % av boligbyggingen skal skje i byområdet, 30 % i tettstedet og 10 % i lokalsentrene. Kommuneplanens målsettinger er viktige for å følge opp statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, «nullvekstmålet» og fylkesplanen Østfold mot 2050.

Det må vurderes om planen samsvarer med disse overordnede føringene. Området har begrenset kollektivtilbud, og en utbygging i området vil bidra til en økt biltrafikk som er uheldig ut fra overordnede føringer og mål. Det er flere utbyggingsprosjekter på Slevik, og det er viktig at disse ses i sammenheng.

Overvann og avløp

Føringene i statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018) tilsier at det bør benyttes naturbaserte løsninger for håndtering av overvann. Det forventes at episoder med kraftig nedbør øker vesentlig i både intensitet og hyppighet, og fører til mer overvann. I klimaprofilen for Østfold anbefales det et klimapåslag på minst 40 % på regnskyll med kortere varighet enn 3 timer. Håndtering av overvann og bevaring/etablering av naturelementer/utearealer bør ses i sammenheng slik at man kan etablere overvannsløsninger som også bidrar positivt til naturmangfold og et spennende utemiljø. Det må sikres at utbyggingen ikke gir uheldig effekter for områder nedstrøms.

Landbruk og jordvern

Planområdet grenser mot et fulldyrket jordbruksareal. Erfaringsmessig kan boligutbygging tett på jordbruksareal føre til konflikter med hensyn til støy, støv og lukt, og til ulike former for press og restriksjoner som i sum leder til en mindre effektiv matproduksjon. For å motvirke dette er det viktig at det etableres klare skiller mellom LNF-områder og byggeområder. Vi anbefaler derfor at det i planen settes av en buffersone mellom boligbebyggelsen og jordbruksarealet. Buffersonen bør ha et omfang som sikrer at konfliktpotensialet og fremtidig utbyggingspress begrenses i størst mulig grad.

Vi ber også om at reguleringsplanen legger til rette for skikker adkomst til jordbruksarealet. Adkomsten må dimensjoneres slik at den kan benyttes med større landbruksmaskiner.

*Forslagsstillers kommentar:*

- *Reguleringsplanen er utformet i tråd med gjeldende kommuneplan og forventninger til arealeffektivitet i et område som dette. Omfanget av utbyggingen har blitt redusert gjennom planarbeidet.*
- *Som en del av planarbeidet har VA-konsulent i samråd med landskapsarkitekt prosjektert løsninger for håndtering av overvann. Dette skal være i tråd med intensjonene i kommunens VA-norm. Det legges opp til naturbaserte løsninger innenfor planområdet, selv om det også må benyttes rør på en mindre del internt på området for håndtering av overvann.*
- *Det er sikret buffer mot jordet nordøst for planområdet, for å motvirke utilsiktet negativ påvirkning på landbruket som en konsekvens på gjennomføring av reguleringsplanen.*

**13. Råd for personer med funksjonsnedsettelser, datert 06.03.2023**

Det er viktig at lekeplassene lages etter universell utforming.

*Forslagsstillers kommentar:*

- *Lekeplassene vil utformes i tråd med gjeldende byggteknisk forskift som ivaretar nødvendige krav vil universell utforming.*

**14. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), datert 07.03.22**

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:

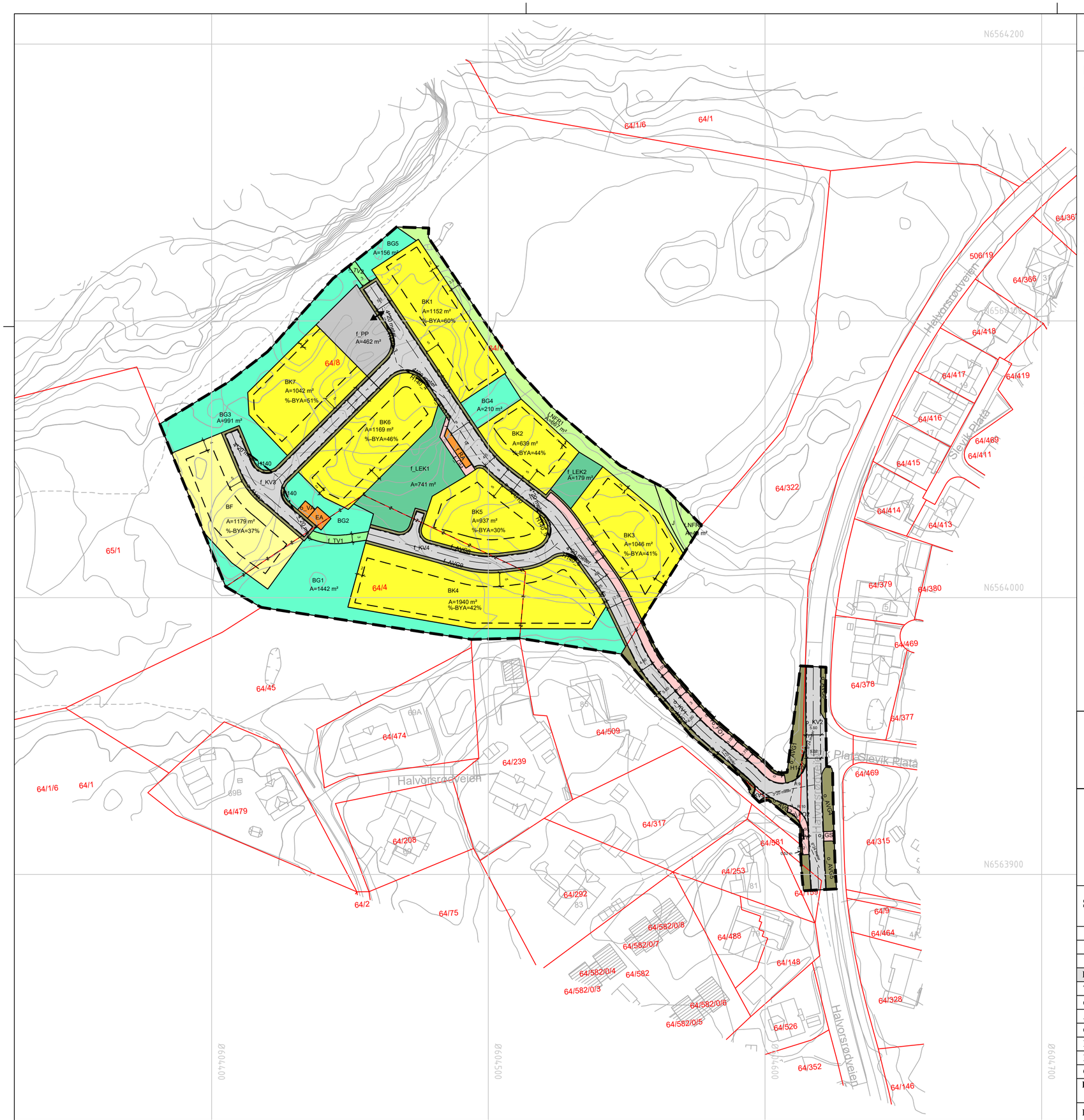
- Virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter
- Transport av farlig gods
- Brannsikkerhet herunder tuneller og underjordiske anlegg

- 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.

*Forslagsstillers kommentar:*

- *Planarbeidet berører ikke DSB sine ansvarsområder.*




# Tegnforklaring

## Reguleringsplan PBL 2008

### §12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BF — Frittliggende småhusbebyggelse (1111)
- BK1-7 — Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (1112)
- EA — Energianlegg (1510)
- VA — Vann- og avløpsanlegg (1540)
- RA — Renovasjonsanlegg (1550)
- LEK1-2 — Lekeplass (1610)

### §12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- KV1-5 — Kjøreveg (2011)
- FO1-2 — Fortau (2012)
- GS — Gang-/sykkelveg (2015)
- GG — Gangveg/gangareal/gågate (2016)
- AVG1-12 — Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- PP — Parkeringsplasser (2082)

### §12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- BG1-5 — Blå-/grønnstruktur (3002)
- TV1-2 — Turveg (3031)

### §12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift

- LNF1-2 — LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (5100)
- J — Jordbruk (5111)

### §12-6 - Hensynssoner

- H140_1-10 — Frisikt

### Linjesymbol

- RpGrense
- RpFormålGrense
- RpSikringGrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves (1204)
- Byggegrense (1211)
- Regulert senterlinje (1221)
- Frisiktlinje (1222)
- Regulert kant kjørebane (1223)
- Måle og avstandslinje

### Punktsymboler

- Stenging av avkjørsel (1231)
- Adkomst - inn/utkjøring (1242)

### Ikke-juridisk linje

- Frisiktlinje utenfor plangrensen

### Eierform

I plankartet har formålsområdene med betegnelsen "f_" foran feltkodene felles eierform. Tilsvarende har formålsområdene med "o_" foran feltkodene offentlig eierform.

| | |
|---|---|
| Kilde for basiskart: | Infoland |
| Dato for basiskart: | 13.02.2021 |
| Koordinatsystem: | UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84 |
| Høydegrunnlag: | NN2000 |
| Ekvidistanse | 1M |
| Kartmålestokk: | 1:1000/A3 |

N

**Fredrikstad kommune**

**Detaljreguleingsplan for:**

# Halvorsrødveien B04

**Med tilhørende reguleringsbestemmelser**

Arealplan-ID: **1216**

Forslagstiller: **OBOS Block Wathe**

| SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN | | SAKS-NR. | DATO | SIGN. |
|---|---|---|---|---|
| Revisjon | | | | |
| Revisjon | Mindre justeringer i tegnforklaring | | 19.06.25 | HS |
| Revisjon | Justert innkjøring fra FV1104 og endret BYA og byggegrense ved BF etter høring | | 22.05.25 | HS |
| **KOMMUNESTYREVEDTAK** | | | | |
| Tredjegangs behandling | | | | |
| Offentlig ettersyn | | | | |
| Andregangs behandling | | | | |
| Offentlig ettersyn: fra 25.04.24 - 10.06.24 | | | | |
| Førstegangs behandling | | 30/24 | 18.04.24 | HS |
| Kunngjøring | | | 22.02.22 | HS |
| Oppstartsmøte | | | 05.01.22 | HS |
| **PLANEN ER UTARBEIDET AV:** | **HS Arealplan AS** | **TEGNNR.** | **DATO** | **SIGN.** |
| | | | 04.01.24 | HS |
| BEKREFT | | | | |

Fredrikstad kommune

Vedtatt dato:
Datert: 04.01.2024, sist revidert 12.08.2025

# Detaljregulering for Halvorsrødveien B04

Reguleringsbestemmelser

PlanID 1216

## 1. Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av ny boligbebyggelse innenfor planområdet. Det ønskes lagt til rette for konvensjonell boligbebyggelse beregnet for hovedsakelig barnefamilier, men også mindre husholdninger. Som en del av planarbeidet vil det etableres nye lekeplasser samt en oppgradering av utearealene ved Slevik skole, slik at dette tilfredsstiller standard som nærmiljøpark. Planarbeidet bidrar til å realisere deler av kommuneplanens arealdel da planområdet er avsatt til fremtidig boligbebyggelse.

## 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 etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8 (jfr. pbl. 12-7 nr. 6).
b) I forbindelse med søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse skal det redegjøres for bebyggelsens plassering, farge og materialbruk, overvannshåndtering, tidligere- og prosjekterte koter, renovasjonshåndtering og parkering (jfr. pbl. 12-7 nr. 1, 2 og 4).
c) Gjeldende prinsipper om universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bebyggelse og uteoppholdsarealer, i samsvar med gjeldende byggeteknisk forskrift (jfr. pbl. 12-7 nr. 4).
d) Det tillates ikke tilført fremmedlistede arter til planområdet (jfr. pbl. 12-7 nr. 4 og 6).
e) Overvann skal som hovedregel tas hånd om innenfor byggeområdet, gjennom infiltrasjon, fordrøyning i grunnen og åpne vannveier. Spesielt viktig er å avverge avrenning til dyrket mark og vannveier/bekk utenfor planområdet. Løsninger for dette skal fremkomme ved søknad om rammetillatelse. Løsninger for håndtering av overvann skal prosjekteres i tråd med Fredrikstad kommunes VA-norm og anbefalinger i dokumentet «Redegjørelse overvann» datert 10.10.22, sist revidert 19.05.25 (jfr. pbl. 12-7 nr. 4).
f) Det må til enhver tid påses at støynivået ikke overstiger Klima- og miljødepartementets krav i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021). Boligene og tilhørende utearealer skal tilfredsstille anbefalte grenseverdier i tabell 2 i retningslinjen. Retningslinjens anbefalinger for anleggsarbeid gjøres også gjeldende (jfr. pbl. 12-7 nr. 4).
g) Det må til enhver tid påses at forurensingsnivået ikke overstiger Klima- og miljødepartementets krav i Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520/2012) eller senere versjon. Boligene og tilhørende

utearealer skal tilfredsstille anbefalte grenseverdier i tabell 1 i retningslinjen. Retningslinjens anbefalinger for anleggsarbeid gjøres også gjeldende (jfr. pbl. 12-7 nr. 4).

h) Innenfor hele planområdet tillates det etablert anlegg for fremføring av VA-ledninger, løsninger for håndtering av overvann og elektrisk forsyning. Overvann skal håndteres etter prinsippene i tretrinns-strategien (jfr. pbl. §12-7 nr. 2 og 4).

i) Det skal utarbeides en estetisk redegjørelse sammen med søknad om rammetillatelse (jfr. pbl. 12-7 nr. 1).

j) Tilrettelegging for myke trafikanter og gangforbindelser skal sikres i tråd med intensjonene i «mobilitetsplan» datert 07.12.2023, sist revidert 09.05.2025 (jfr. pbl § 12-7 nr. 7).

k) Reguleringsplanen stiller følgende krav til uteoppholdsareal, beregnet per boenhet (jfr. pbl. 12-7 nr. 4):
   - Privat: minst 10 $m^2$
   - Felles: minst 30 $m^2$
   - Offentlig tilgjengelig: ivaretas i nærmiljøpark ved Slevik Skole

   Felles og offentlig uteoppholdsareal må være minst 10*10 meter for at det kan medregnes. Areal i terreng brattere enn 1:3 skal trekkes fra. Totalt skal det sikres minst 40 $m^2$ uteoppholdsareal per boenhet innenfor planområdet. Felles uteoppholdsareal skal være på terreng. Privat uteoppholdsareal kan løses på terreng i tilknytning til den enkelte boenhet eller på balkong/veranda.

l) For alle nye tiltak som berører eksisterende vannveier, og ved planlegging av nye, skal det sikres at hensynet til vannmiljøet ivaretas i tråd med gjeldende regelverk (jfr. pbl. 12-7 nr. 4).

# 3. Bestemmelser til arealformål

## 3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

### 3.1.1 Fellesbestemmelser for BF og BK1-7

a) Parkering: antall parkeringsplasser skal sikres i tråd med følgende krav per boenhet (jfr. pbl. 12-7 nr. 7):

| Boligtype | Krav til bilparkering | Krav til sykkelparkering |
|---|---|---|
| Konsentrert småhusbebyggelse | Minimum 0,5 og maks 1,2 | Minimum 1 ved boliger mindre enn 50 $m^2$<br>Minimum 2 for boliger større enn 50 $m^2$ |
| Frittliggende småhusbebyggelse | Minimum 1 og maks 2 | Minimum 2 |

b) Alle sykkelparkeringsplasser skal sikres god tilgjengelighet og nærhet til den enkelte boenhet. Minst 25% av alle sykkelparkeringer skal ha overbygg (jfr. pbl. 12-7 nr. 7).

c) Boligene skal oppføres med saltak. Maksimal møne- og gesimshøyde er henholdsvis 9 og 7 meter. Mindre bebyggelse, som carport/garasje/bod, har valgfri takform med maksimal møne- og gesimshøyde på henholdsvis 5 og 3,5 meter. Alle høyder skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng (jfr. pbl. §12-7 nr. 1 og 2):

d) Maksimal %-BYA tillates innenfor rammene av tabellene nedenfor og slik det fremkommer av plankartet (jfr. pbl. § 12-7 nr. 1-2):

| Byggefelt BK1-7 | %-BYA |
|---|---|
| BK1 | 60% |
| BK2 | 44% |
| BK3 | 41% |
| BK4 | 42% |
| BK5 | 30% |
| BK6 | 46% |
| BK7 | 51% |
| BF | 37% |

e) Boder, carport/garasje, overflateparkering, levegg, sykkelparkering o.l. tillates etablert inntil 1 meter fra nabogrenser og formålsgrenser (jfr. pbl. 12-7 nr. 2).

f) Ny bebyggelse innenfor planområdet skal gis en helhetlig utforming med tanke på form, farge og materialbruk. Ny bebyggelse skal oppføres med småhuskarakter i tre. Sokkel/underetasje kan også oppføres med betong eller tilsvarende materiale (jfr. pbl. 12-7 nr. 1 og 6).

g) Byggverk skal planlegges ut fra byggetomtens topografi og beskaffenhet. Behovet for terrenginngrep skal begrenses. Skjæringer og lignende skal tildekkes slik at det fremstår som en naturlig overflate. (jfr. pbl. 12-7 nr. 1 og 2).

h) Illustrasjonsplanen vedlagt datert 10.05.2023, sist revidert 19.05.2025 er retningsgivende, men ikke bindende, for hvordan området kan utbygges (jfr. pbl. 12-7 nr. 1 og 2)

i) Boligene innenfor BK1-7 og BF tillates seksjonert og eventuelt fradelt med eget gårds- og bruksnummer (jfr. pbl. 12-7 nr. 14).

j) Det skal utarbeides en utomhusplan som vedlegges byggesøknad. Utomhusplan med snitt skal foreligge i hensiktsmessig målestokk. Utomhusplan skal minimum vise (jfr. pbl. 12-7 nr. 1, 2 og 4).
   - Bebyggelsens plassering og tak-/møneretning samt snitt som viser eksisterende og planlagt terreng.
   - Nytt terreng skal vises med nødvendige punkthøyder og fallforhold.
   - Høyder på veg, tomt, bebyggelse, terrasser/uteplasser, gjerder, hekker og lévegger skal angis sammen med eventuelle støttemurer som er nødvendige for å oppta nivåforskjeller.
   - Trafikkforhold med parkering for både bil og sykkel.
   - Utforming av lekeplass/oppholdsarealer og renovasjonsanlegg.
   - Håndtering av overvann.
   - Blå/grønnstruktur.
   - Eventuell trafostasjon og/eller pumpestasjon.
   - Eventuelle fremtidige eiendomsgrenser

   Utomhusplaner som ikke oppfyller intensjonene i bestemmelsene på en tilfredsstillende måte, kan avslås av kommunen.

k) Det tillates etablert avkjørsler som betjener boligene innenfor BK1-6 og BF. Disse tillates å krysse regulert samferdselsformål. Plassering skal fremgå av rammesøknad (jfr. pbl. §12-7 nr. 7).

### 3.1.2 Frittliggende småhusbebyggelse (BF)

a) Innenfor BF skal det etableres frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg (jfr. pbl. §12-7 nr. 2).
b) Det tillates etablert inntil 3 frittliggende boenheter innenfor BF (jfr. pbl. §12-7 nr. 2).

### 3.1.3 Konsentrert småhusbebyggelse (BK1-7)

a) Innenfor byggeområde BK1-7 tillates oppført totalt 30 boenheter i form av konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Det tillates etablert boenheter i form av småhus sammenbygd i kjeder eller rekker innenfor BK1-6, og flermannsboliger (2-4 mannsboliger) innenfor BK7. (jfr. pbl. §12-7 nr. 2).
b) Innenfor BK5 skal bebyggelsen oppføres med underetasje (jfr. pbl. §12-7 nr. 2).

### 3.1.4 Energianlegg (EA)

a) Innenfor EA tillates etablert energianlegg/trafostasjon (jfr. pbl. § 12-7 nr. 2).

### 3.1.5 Vann- og avløpsanlegg (VA)

a) Innenfor o_VA tillates etablert pumpestasjon eller annet vann- og avløpsanlegg (jfr. pbl. § 12-7 nr. 2).

### 3.1.6 Renovasjonsanlegg (RA)

a) f_RA skal benyttes som renovasjonsanlegg for husholdningsavfall. Arealet skal til enhver tid være tilgjengelig for renovasjonsbil. Dette skal være til felles bruk for alle boligene innenfor planområdet (jfr. pbl. 12-7 nr. 2 og 14).
b) Anlegget skal etableres i samsvar med renovasjonsplanen som fremkommer av kap. 6.18 i planbeskrivelsen (jfr. pbl. 12-7 nr. 4).

### 3.1.7 Lekeplass (LEK1-2)

a) f_LEK1 skal fungere som en kombinert sandlekeplass og kvartalslekeplass for de nye boligene. F_LEK2 skal opparbeides som sandlekeplass (jfr. pbl. 12-7 nr. 2 og 4).
b) LEK1-2 skal være allment tilgjengelig fra KV1 og f_KV4 (gjelder LEK1) (jfr. pbl. 12-7 nr. 2 og 4).
c) Innenfor f_LEK1-2 skal det opparbeides sittemuligheter (jfr. pbl. § 12-7 nr. 2 og 4).
d) Eksisterende terreng innenfor f_LEK1-2 skal bevares i best mulig grad. For å sikre grønne kvaliteter skal det om nødvendig tilføres ny vegetasjon. Nordøst i LEK1, mot GG, skal det etableres vegetasjon for å skjerme renovasjonsanlegget f_RA (jfr. pbl. 12-7 nr. 1 og 4).
e) Åpne vannveier kan inkluderes som et opplevelseselement i lekeplassene (jfr. pbl. 12-7 nr. 4).
f) Sandlekeplassene f_LEK1-2 skal stimulere til ulike aktivitetsfunksjoner hos barna fra ett til seks år. Området og lekeinnretningene skal utfordre minst fem av følgende bevegelseskategorier: krype, gå, løpe, balansere, klatre, hoppe, slenge, rulle og grave (jfr. pbl § 12-7 nr. 4).
g) Kvartalslekeplassen f_LEK1 skal være tilpasset barn i aldersgruppa fra seks år og oppover. Kvartalslekeplassen skal ha område for lek og aktivitet, og den skal ha sitteplasser. Området og lekeinnretningene skal utfordre minst sju av følgende

bevegelseskategorier: klatre, henge, krype, løpe, skli, sykle, slenge, balansere, hoppe, huske/ gynge. Kvartalslekeplass skal ha minimum fem elementer for hele aldersspekteret. Minimum to av elementene skal være større, komplekse anlegg (jfr. pbl. 12-7 nr. 2 og 4).

## 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

### 3.2.1 Kjørevei, (KV1-5)

a) KV1-4 skal etableres med fast dekke og belysning. Dette omfatter også veikrysset o_KV1-o_KV2 (jfr. pbl. 12-7 nr. 1).
b) KV5 tillates oppført med grus eller fast dekke (jfr. pbl. 12-7 nr. 2).

### 3.2.2 Fortau (FO1-2)

a) o_FO1-2 skal sammen med o_GS kobles til gangveisystemene som grenser inntil planområdet i øst (jfr. pbl. 12-7 nr. 2).
b) o_FO1 tillates å være overkjørbar for adkomst til nye boliger innenfor BK3 (jfr. pbl. 12-7 nr. 2).
c) o_FO1-2 skal ha fast dekke (jfr. pbl. 12-7 nr 2).
d) Den siden av FO2 som vender inn mot tilgrensende private eiendommer skal etableres med støpt kant/forstøtningsmur (jfr. pbl. 12-7 nr. 2)

### 3.2.3 Gang- og sykkelvei (GS)

a) o_GS skal kobles sammen med eksisterende gang- og sykkelvei utenfor planområdet (jfr. pbl. 12-7 nr. 2).

### 3.2.4 Gangveg/gangareal/gågate (GG)

a) f_GG kan ha et gruset- eller fast dekke og skal fungere som et gangareal rundt f_RA (jfr. pbl. 12-7 nr. 2).
b) Det skal etableres et sikkerhetsgjerde i ytterkant av GG, i formålsgrensen mot LEK1 (jfr. pbl. § 12-7 nr. 4).

### 3.2.5 Annen veggrunn grøntareal (AVG1-12)

a) AVG1-12 kan benyttes til nødvendig veioppbygging, grøft- og sideareal langs KV1-5, o_FO1-2, f_GG og o_GS (jfr. pbl. 12-7 nr. 2 og 7).
b) AVG1-12 tillates å være overkjørbar for adkomst til nye tilliggende boliger (jfr. pbl. 12-7 nr. 2).
c) En del av AVG2, syd for FO2, skal benyttes til snøopplag. Dette arealet skal opparbeides med hardt dekke (for eksempel belegningsstein) (jfr. pbl. 12-7 nr. 2).

### 3.2.6 Parkeringsplasser (PP)

a) Innenfor f_PP tillates etablert anlegg for parkeringsplasser som skal betjene BK7. Det tillates også etablert boder som skal betjene BK7 innenfor f_PP (jfr. pbl. §12-7 nr. 2).
b) Kravet til parkeringsplasser skal sikres i tråd med § 3.1.1 a og b (jfr. pbl. § 12-7 nr. 2).
c) For parkeringsplasser i felles parkeringsanlegg skal det sikres framlagt felles infrastruktur for lading (jfr. pbl. 12-7 nr. 4 og 7).

d) Innkjøring til f_PP skal skje via adkomstpilen inntegnet i plankartet (jfr. pbl. § 12-7 nr. 7).

### 3.3 Grønnstruktur

#### 3.3.1 Blå-/grønnstruktur (BG1-5)

a) Innenfor BG1-5 skal det etableres tiltak for håndtering av overvann innenfor planområdet. Dette skal utføres i tråd med anbefalingene i notatet «Redegjørelse overvann» datert 10.10.22, sist revidert 19.05.25.
b) Etter endt anleggsarbeid skal det sikres at berørte arealer og terrenginngrep skal tildekkes med vekstmasser og revegeteres, slik at arealene fremstår med en naturlig overflate og også har en funksjon som vegetasjonsskjermer (jfr. pbl. § 12-7 nr. 2 og 4).
c) BG1-5 skal være tilgjengelige for allmennheten og alle former for privatiserende tiltak er ikke tillatt (jfr. pbl. § 12-7 nr. 4).

#### 3.3.2 Turveg (TV1-2)

a) Innenfor f_TV1-2 skal det etableres en sti/turvei og klopp/el.l. over planlagte vannvei/bekk (jfr. pbl. § 12-7 nr. 4).
b) f_TV1-2 skal etableres med grus eller lignende. f_TV1-2 skal være nøkternt opparbeidet med god terrengtilpasning. Bredden på selve stien innenfor formålet f_TV1-2 skal være 1,5-2,0 meter (jfr. pbl. § 12-7 nr. 2).

### 3.4 Landbruks-, natur og friluftsformål (§ 12-5 nr. 5)

#### 3.4.1 Landbruks-, natur og friluftsformål (LNF1-2)

a) Innenfor LNF1-2 tillates ikke oppført ny bebyggelse eller gjennomført søknadspliktige tiltak. Dette inkluderer også lavvo (jfr. pbl. 12-7 nr. 2).
b) Unntak fra 3.4.1 a er vedlikehold av eksisterende sti innenfor LNF1 og tiltak for behandling av overvann (jfr. pbl. 12-7 nr. 2 og 4).
c) Eksisterende vegetasjon skal bevares og skjøttes slik at arealene opprettholdes som en buffersone mot tilgrensende dyrket mark. (jfr. pbl. 12-7 nr. 4).

#### 3.4.2 Jordbruk (J)

a) J skal være jordbruksvei for adkomst med landbruksmaskiner til jordet nordøst for planområdet (jfr. pbl. 12-7 nr. 2 og 4).
b) J skal opparbeides som vist i plankartet (jfr. pbl. 12-7 nr. 2).

## 4. Bestemmelser til hensynssoner (jfr. pbl. 12-6, 12-7 og 11-8)

### 4.1 Sikringssone frisikt (H140)

a) I området mellom frisiktlinjer og kjøreveger (frisiktsonene) skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers plan. Enkeltstående trær, stolper og liknende kan stå i sikttrekanten. Eventuelle trær i sikttrekanten skal oppstammes slik at trekrona ikke hindrer sikt (jfr. pbl. 12-7 nr. 7).

# 5. Rekkefølgebestemmelser (jfr. pbl. 12-7 nr. 10)

### 5.1 Før rammetillatelse

Før rammetillatelse for første boenhet gis skal:

1) det fremlegges en helhetlig situasjonsplan for hele delfeltet den omsøkte bebyggelsen inngår i.
2) fylkeskommunen godkjenne byggeplan for tiltak som berører fylkesvei 1104/Halvorsrødveien.
3) det fremlegges en plan for hvordan støy- og luftforurensing håndteres i anleggsfasen jfr § 2 f og g.

### 5.2 Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for nye boenheter skal følgende være ferdigstilt/innfridd:

- Nødvendig krav til parkering for bil og sykkel iht § 3.1.1 a og § 3.2.6 a-d
- Frisiktsoner (H140)
- Renovasjonsanlegg (f_RA) med vegetasjonsskjerm og gjerde jfr. § 3.1.7 d og § 3.2.4 b
- Gang- og sykkelvei (o_GS)
- Fortau (o_FO1-2)
- Annen veggrunn grøntareal (AVG1-12) frem til det aktuelle delfeltet (BK1-7/BF).
- Kjørevei (o_KV1, f_KV3 og f_KV4) frem til det aktuelle delfeltet (BK1-7/BF)
- Løsninger for behandling av overvann i hele planområdet
- Det skal være etablert tilrettelagt krysningspunkt med tilpasning til fortau og med samme krav til belysning som for gangfelt.
- Nærmiljøpark ved Slevik skole skal sikres opparbeidet.
- F_LEK1 og f_LEK2 skal ferdigstilles samtidig med første boenhet innenfor planområdet.
- J skal være opparbeidet med regulert plassering
- Boligene skal være sikret tilstrekkelig brannsvannsforsyning.
- Eksisterende avkjørsel som betjener eiendommen gnr/bnr 64/509 og 64/292 skal være fysisk stengt iht. vegstenging-symbol i plankartet.

# 6. EIEFORM (jfr. pbl. 12-7 nr.14)

### 6.1 Felles og offentlig eiet

a) AVG1-6, AVG10-12, GS, FO1-2, VA og KV1-2 skal være offentlig eiet.
b) RA, LEK1-2, PP, GG, AVG7-9, KV3-4 og TV1-2 er felles for eiendommene innenfor planområdet.

Sammendrag av høringsuttalelser med forslagsstillers kommentarer:

Reguleringsplan:

# Halvorsrødveien B04

## PlanID 1216

Fredrikstad kommune

*Datert: 19.06.2025, sist revidert 12.08.2025*

1. **Statens vegvesen, datert 07.05.2024**

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.

Mobilitetsplan

Vi synes mobilitetsplanen bør nevne tilbudet med gratis ferge som går mellom Ålekilene/Gressvik og Fredrikstad sentrum og Gamlebyen.

Det kan være et alternativ å ta med sykkel på ferga, selv om det nok er raskere å sykle helt fram til Fredrikstad sentrum via Floabrua.

Ved Ålekilene er det gratis innfartsparkering. Ved å parkere der og ta ferga sparer bilistene bompenger og parkeringsavgifter. Det bidrar også til å redusere trafikken gjennom Gressvik og i Fredrikstad sentrum.

Frisikt

For å være i samsvar med vegnormal N100 foreslår vi å endre andre setning i bestemmelse 4.1 til: «Enkeltstående trær, stolper og liknende kan stå i sikttrekanten. Eventuelle trær i sikttrekanten skal oppstammes slik at trekrona ikke hindrer sikt.»

Sykkelparkering

Krav til antall sykkelparkeringsplasser framgår av bestemmelse 3.1.1 bokstav a og b. Vi mener det i tillegg bør settes krav til overbygg, jf. bestemmelse 18.2 bokstav a i kommuneplanens arealdel. Det er også bra å sette krav om at sykkelen skal kunne låses fast og at det etableres mulighet for å lade elsykkel

Annet

I bestemmelse 2 bokstav f bør «Miljøverndepartementet» endres til «Klima- og miljødepartementet».

Vi ber om få tilsendt godkjent plan etter planvedtak i kommunen.

*Forslagsstillers kommentar:*

*Mobilitetsplan:*

- *Nevnte innspill er innarbeidet i oppdatert mobilitetsplan.*

*Frisikt:*

- *Bestemmelse § 4.1 er oppdatert i tråd med Statens vegvesen sitt innspill.*

*Sykkelparkering:*

- *I reviderte bestemmelser er det innarbeidet krav om overbygg i tråd med kommuneplanens krav.*

*Annet:*

- *Nevnte innspill er innarbeidet i planen.*

**2. Østfold Fylkeskommune, datert 10.06.2024**

Kulturminner

Hensynet til automatisk fredete kulturminner og kulturminneinteresser er ivaretatt i planforslaget.

Samferdsel

I planforslaget reguleres et nytt kryss på fv. 1104 som adkomst til det nye boligområdet. Planforslaget legger til rette for kryssing av fv. 1104 Halvorsrødveien for gående sør for nytt kryss. I rekkefølgekrav 5.2 kulepunkt 9 står det at følgende skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for nye boenheter: «Fotgjengerovergang over o_KV2 samt belysning ved krysningsområdet». Dette er tatt inn i bestemmelsene på bakgrunn av anbefalinger i planforslagets trafikkvurdering, side 10. Her står det at det iht. håndbok 270 – Gangfeltkriterier, kan anlegges fotgjengerfelt. Å anlegge gangfelt er ikke et reguleringsplantema fordi dette er omfattet av skiltforskriften. Det er håndbok V127 Kryssingssteder for gående som legges til grunn og Statens vegvesen er endelig skiltmyndighet. Vi anmoder derfor om at bestemmelse 5.2 kulepunkt 9 endres til at det skal etableres tilrettelagt krysningspunkt med tilpasning til fortau og samme krav til belysning som for gangfelt.

Vi fikk oversendt endelig teknisk plan for kryssområdet som grunnlag for plankartet i e-post 22.5.2024 og har flere kommentarer til tegningene som er utarbeidet til nå:

- Det er lagt til grunn dimensjoneringsklasse L1 for fv. 1104. Fv. 1104 har fartsgrense 30 km/t og må dimensjoneres som «Gate» iht. håndbok N100. Veisystemreferanse er ikke oppgitt.
- C-tegning: Fylkesveien mangler profilering og parsellgrenser.
- E-tegning: Avkjørsel skal ha geometri som kryss, jf. N100 krav 4.1.4.1-1. Det innebærer at R = 8 m må endres til 9 m iht. N100 krav 4.1.4.1-3. E-tegning mangler også ekvidistanser for hver 10 cm for å vise fallforhold/avrenning overvann.

For å vite hvor mye areal som må settes av til veiformål i plankartet og for å dokumentere at tiltakene er gjennomførbare, er det nødvendig å utarbeide et bedre teknisk grunnlag. Det vil si følgende:

- F-tegning: Normalprofil med grøfter for fylkesvei med fortau.
- GH-tegning: Teknisk rammeplan beskriver VA-tilknytning. VA må inn på egen tegning i teknisk plan.
- IN- og L-tegninger må inngå i teknisk plan ettersom tilrettelagt krysning vil kreve forsterket/-intensivbelysning.
- R- eller S-tegning: Sporingstegning er ikke mottatt.
- U-tegning: Mangler for fylkesveien.

Bak fortau FO2 ser vi at det er satt av for lite areal til annen veigrunn, med hensyn til drift og vedlikehold. Normalprofil med grøfter og U-tegning med tverrprofiler vil vise endelig arealbehov. Vi gjør oppmerksom på at tiltakene på fylkesvei må være iht. Statens vegvesens veinormaler og at det må være avsatt tilstrekkelig areal for at vi skal kunne godkjenne byggeplan før gjennomføring. Vi forutsetter derfor at ovennevnte innspill til teknisk plan tas til etterretning og at plankartet revideres for arealbehovet som måtte fremkomme før endelig planvedtak.

Bestemmelse om sykkelparkering 3.1 b) bør tilføyes krav om at parkeringsplassene skal være under tak og med mulighet for å låse sykkel, jf. kommuneplanens bestemmelse 17.2 a).

Boligområde og renovasjonsanlegg

Renovasjonsanlegg for bebyggelsen er foreslått som nedgravde beholdere midt i boligområdet ved kvartalslekeplass med sandlek. Vei og to vendehammere i boligområdet er utvidet for at renovasjonsbil skal kunne kjøre inn og snu. Fylkeskommunen mener det er uheldig at boligområdets avfallsanlegg legges rett ved lekeplassen og at boligveien utvides for å passe lastebilers behov. Vi ber forslagsstiller og kommunen om å vurdere renovasjonsanlegget lagt lenger sør, i område som er satt av til «Offentlig eller privat tjenesteyting» i kommuneplanens arealdel. Dette vil være innenfor grei gangavstand fra boligene. I planbeskrivelsens kapittel 7.2 Formålsavgrensninger i kommuneplanen omtales dette området som kommunal eiendom, tiltenkt fremtidig barnehage, men det foreligger ingen bestemte planer om å gjennomføre dette. Området «Offentlig eller privat tjenesteyting» er stort, så det bør være mulig å tilpasse det slik at avfallsanlegget legges nærmest omsøkte boligområde og at fremtidig barnehageområde legges i forsvarlig avstand.

Leke- og uteoppholdsarealer

To sandlekeplasser og en kvartalslekeplass er lagt inn i forslaget. Disse skal også være tilgjengelig for barn som bor utenfor planområdet. Fylkeskommunen ber om at det legges inn krav i planbestemmelsene om at lekeplassene skal være ferdig opparbeidete innen det gis ferdigattest til første bolig.

Kommuneplanen stiller krav om at alle nye boliger skal tilknyttes nærmiljøpark. Ved å forbedre uteområdene ved Slevik skole vil en tilfredsstille kravet. Skolen ligger om lag trehundre meter fra planområdet i gangavstand, noe fylkeskommunen mener er tilfredsstillende.

Universell utforming – tilgjengelighet

Ifølge planbeskrivelsens kapittel 6.11 vil nødvendig tilrettelegging for universell utforming sikres i tråd med kravene i byggeteknisk forskrift. Dette må sikres gjennom plankart og bestemmelser. Reguleringsplaner skal redegjøre for tilgjengelig utforming både innad i planområdet og i sammenheng med omgivelsene.

Landbruks-, natur- og friluftsområde eller grønnstruktur

I kommuneplanens arealdel er et belte mot sørvest og en stripe mot nordøst satt av til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF), mens midtre del, det vil si det meste av planområdet, er satt av til framtidig boligbebyggelse. Planforslaget viser byggeformål/boligformål regulert ut i LNF-området i sørvest. Dette forsvarer forslagsstiller med at mer er regulert til blågrønn struktur og mindre til boligformål i planforslaget enn tilsvarende planformål vist i kommuneplanen. Etter fylkeskommunens mening er grønnstruktur som lekeplasser, såkalte turveier og ubebygde flater inne i boligområder en del av byggeformål/boligformål og erstatter ikke landbruks-, natur- og friluftsområdet. Boligbebyggelsen er foreslått lagt ut i området som i kommuneplanen er satt av til annet formål og blir dermed ikke tilgjengelig for allmennheten. Vi oppfordrer derfor forslagsstiller til å finne annen løsning.

Dyrka mark og grønt overgangsbelte/buffersone

Fylket har som mål at dyrka mark ikke skal bygges ned eller brukes til annet formål. Planforslaget har lagt boligområdet i tidligere skogsområde og unngår oppdyrka jorde mot nordøst. Landbruksplan 2023-2033 for Fredrikstad kommune ble vedtatt av bystyret 7.9.2023. Planforslaget avviker fra landbruksplanen, da det ikke er innarbeida grønt overgangsbelte (buffersone) på tjue meter mot jordet. Landbruksplanen gjaldt ikke ved planoppstart, så anbefalingen var derfor ikke med i de opprinnelige planforutsetningene. Det er derfor i stedet lagt inn et grønt overgangsbelte (LNF1) med bredde på 3,5 meter for å kunne gjennomføre boligbebyggelsen som forutsatt. Her skal en bevare bestående og sette inn stedegne vekster for å sikre et sammenhengende, grønt bånd mot dyrka mark. I tillegg skal dagens sti føres videre innenfor LNF1 og skjermes fra inngrep. Fylkeskommunen mener at løsningen kan godtas i dette tilfellet, på grunn av endrede forutsetninger i planperioden.

Bekker og vannmiljø

Det er noen mindre bekker i planområdet som drenerer til Slevikbekken. Den er en viktig sjøørretbekk. Regional vannforvaltningsplan for Innlandet og Viken vannregion 2022-2027 har fastsatt mål for vannmiljøet i alle vannforekomstene i vannregionen. Planen skal legges til grunn for all kommunal og regional planlegning. Ifølge vannforskriften skal ny aktivitet eller nye inngrep vurderes etter muligheten for å oppnå miljømål om god økologisk og kjemisk tilstand i vannforekomstene, jfr. § 4 om miljømål og § 12 om ny aktivitet eller nye inngrep.

Dette tiltaket vil i tillegg kreve tillatelse etter Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag. Søknadsskjema finnes her: Fysiske tiltak i vassdrag - Østfold fylkeskommune (ofk.no)

Estetikk

Planbestemmelsenes punkt 2 e) beskriver at det skal utarbeides en estetisk redegjørelse sammen med søknad om rammetillatelse (jfr. pbl. 12-7 nr. 1). Fylkeskommunen minner om Estetikkveileder for Østfold.

Sammendrag

Østfold fylkeskommune ber om at våre innspill tas med i det videre planarbeid. Særlig innspill om samferdsel og renovasjonsanlegg må avklares før planforslaget godkjennes. Vi vil sterkt anbefale at hensyn til bekker og vannmiljø bearbeides. Hensynet til kommuneplanens LNF område i sydvest må også vurderes på nytt.

Østfold fylkeskommune ber om kopi av kommunens vedtak i saken med vedlegg av planens juridiske dokumenter.

*Forslagsstillers kommentar:*

*Samferdsel*

- *Innspill vedrørende bestemmelse § 5.2 er oppdatert i tråd med ØFK sitt innspill.*
- *Etter offentlig ettersyn har det vært dialog mellom forslagsstiller, Fredrikstad kommune og ØFK. Løsninger for veikrysset har blitt oppdatert i teknisk plan, plankartet og planbestemmelsene. Det er oppnådd en omforent løsning for nytt veikryss, noe ØFK har bekreftet i e-post den 23.10.2024. Reguleringsplanen er utformet i tråd med de omforente løsningene.*
- *Bestemmelse 3.1 b er endret i tråd med innspillet og kommuneplanens arealdel, slik at det stilles krav om at sykkelparkering har overbygg.*

*Boligområde og renovasjonsanlegg*

- *Føringer fra kommunens eiendomsavdeling er at minst mulig at den kommunale tomten skal berøres. Forslagsstiller har tidligere foreslått en plassering lengre mot syd, men kommunens renovasjonsavdeling foretrekker en løsning som er mer sentralt på tomten, dette er også mer forenelig med terrenget i området.*
- *I reviderte planbestemmelser er det stilt krav om etablering av vegetasjon og sikkerhetsgjerde rundt renovasjonsanlegget.*

*Leke- og uteoppholdsarealer*

- *Innspill tas til etterretning, bestemmelsene er oppdatert slik at både LEK1 og LEK2 skal være etablert ved først bolig.*

*Universell utforming – tilgjengelighet*

- *Dette er beskrevet mer grundig i revidert planbeskrivelse.*

*Landbruks-, natur- og friluftsområde eller grønnstruktur*

- *I reguleringsplanens bestemmelser er det innarbeidet mer tydelige krav om at områdene BG1-5 skal være åpne og tilgjengelige for allmennheten og at privatiserende tiltak ikke tillates.*

*Dyrka mark og grønt overgangsbelte/buffersone*

- *Innspillet er notert («Landbruksplanen gjaldt ikke ved planoppstart, så anbefalingen var derfor ikke med i de opprinnelige planforutsetningene. Fylkeskommunen mener at løsningen kan godtas i dette tilfellet, på grunn av endrede forutsetninger i planperioden»).*

*Bekker og vannmiljø*

- *Hensyn til bekker og vannmiljø er bedre beskrevet i planbeskrivelsen.*
- *I bestemmelsene er det langt inn føringer om kvalitetskrav til utførelse og at hensynet til vannmiljøet ivaretas. I planbeskrivelsen kapittel 7.8 er dette beskrevet mer grundig med forslag til tiltak og løsninger. Estetikk*
- *Estetikkveilederen er omtalt og belyst i planbeskrivelsen.*

**3. Statsforvalteren i Oslo og Viken, datert 07.06.2024**

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (innsigelse)

Vi har i vårt innspill til planarbeidet påpekt at reguleringsplanen må vurderes opp mot kommuneplanens målsettinger om at 60 % av boligbyggingen skal skje i byområdet, 30 % i tettstedet og 10 % i lokalsentrene. Kommuneplanens målsettinger er viktige for å følge opp Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, «nullvekstmålet» og fylkesplanen Østfold mot 2050. Vi kan ikke se at dette er fulgt opp i verken planbeskrivelsen eller kommunens saksframlegg.

Det er vist til at reguleringsplanforslaget er i tråd med byggeformålet i kommuneplanens arealdel. Vi har i den forbindelse forsøkt å finne ut når utbyggingsområdet kom inn i kommuneplanens arealdel, og så langt vi kan se skjedde dette ved høring av kommuneplanforslag i 2019. Vi har imidlertid ikke funnet en konsekvensutredning av arealendringen og ber kommunen redegjøre for historikken.

Slevik er et lokalsenter i Fredrikstad og utbyggingen her skal i utgangspunktet begrenses til å opprettholde nødvendig servicetilbud. Detaljregulering for Langgård Søndre ble vedtatt i 2016 og la til rette for 35 eneboliger, i tillegg til tre felter med kjede-/rekkehus med udefinert antall boenheter. Vi mener totalt tillatt utbygging i lokalsenteret må ses over noe tid.

Vi anerkjenner ønsket om en viss utbygging i kommunens lokalsentre, men mener den må begrenses til en «vedlikeholdsutbygging». Det vil si en utbygging som opprettholder eksempelvis skole og barnehage. Hvorvidt det er «nødvendig», for å opprettholde lokalsenteret, å tillate 34 nye boenheter er ikke vurdert. Det er ofte et ønske om å tiltrekke seg barnefamilier ved å legge til rette en type boliger, men et mer variert og arealeffektivt boligtilbud i lokalsenteret kan også bidra til intern flytting og frigjøre eksisterende eneboliger. Vi mener utbyggingen uansett må være innenfor rammene av kommuneplanens mål og ikke forhindre oppnåelse av «nullvekstmålet».

En boligutbygging i området kan uansett ikke sies å bidra til nullvekstmålet, jf. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, regional plan Østfold mot 2050, bypakke Nedre Glomma og en framtidig byvekstavtale. Kommunen har flere lokalsentre og vi er kjent med at det er varslet oppstart av reguleringsplanprosesser i flere av disse. Vi mener det er viktig at kommunen fremover øker og synliggjør kunnskapsgrunnlaget om utbyggingsforslags innvirkning på nullvekstmålet og målsettingene om utbyggingsfordeling i kommuneplanen. Det er også viktig at man bruker arealplanmyndigheten for å bidra til å oppnå nullvekstmålet. Vi fremmer med bakgrunn i dette innsigelse til planforslaget.

Avløp (innsigelse)

Fredrikstad kommune har gjentakende avvik for sekundærrensekravet ved Øra avløpsrenseanlegg. Så lenge Øra avløpsrenseanlegg ikke overholder krav til utslipp, vil nye tilknytninger av private abonnenter, eller avtale om økte påslipp fra bedrifter, bli betraktet som forsettlig økning i ulovlige utslipp. Kommunen er i gang med å bygge nytt avløpsrenseanlegg, Fredrikstad avløpsrenseanlegg, på Øra med sekundærrensing og nitrogenfjerning.

Fredrikstad kommune kan ikke tillate å koble på de planlagte boligene før avløpsløsningen drives i tråd med forurensningsregelverket. Det må innarbeides rekkefølgebestemmelser som sikrer at det før tilknytning av avløpsvann må kunne dokumenteres at det aktuelle avløpsanlegget driftes i henhold til tillatelse og forurensningsregelverket, samt at det har kapasitet til å kunne motta den forventede mengden avløpsvann fra den foreslåtte utbyggingen.

Vi minner om vårt brev av 30. januar 2024 til kommunene om ivaretakelse av avløpshåndtering i kommunenes arealplanlegging.

På denne bakgrunnen fremmer vi innsigelse til planforslaget. Kommunen må innarbeide rekkefølgebestemmelser som ivaretar avløp som kritisk infrastruktur og hindrer at det skjer en økning i ulovlig forurensning.

Vassdrag og vannmiljø

For planlegging av nye inngrep, aktiviteter og utslipp må kommunen ta hensyn til vannmiljøet og i tilstrekkelig grad vurdere effekter av planlagte tiltak opp mot fastsatte miljømål i vannforskriften og regional vannforvaltningsplan. Dette er forhold som i liten grad er omtalt som tema i planforslaget. Ny aktivitet eller nye inngrep og utslipp skal ikke føre til en varig forringelse av miljøtilstanden (for minst ett kvalitetselement eller for samlet tilstandsklasse) eller vanskeliggjøre oppnåelse av miljømål.

Planområdet drenerer til vannforekomsten 002-1491-R Slevikbekken som i Vann-Nett er registrert med dårlig økologisk tilstand og udefinert kjemisk tilstand. Vannforekomsten har allerede flere påvirkninger og ytterligere tilførsler av forurensning og partikler må unngås. Av hensyn til vannmiljø i Slevikbekken er det derfor viktig at planen sikrer en god håndtering av overvann gjennom åpne og naturbaserte løsninger basert på tre-trinns strategien. Planforslaget innebærer at flere små bekkedrag legges om og inngår som løsninger for overvann i den blågrønne strukturen. Det er i utgangspunktet ønskelig å i størst mulig grad bevare bekker i sine opprinnelige og naturlige bekkeløp. Vi viser til retningslinjer i Regional plan for vannforvaltning i Innlandet og Viken der det står at elver og bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. For vassdrag uten anadrom fisk og edelkreps, vil inngrep i vassdrag kreve tillatelse fra fylkeskommunen etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag, dersom inngrepet ikke trenger konsesjon fra NVE. Hvis bekkene har årssikker vannføring, minner vi også om at fjerning av kantvegetasjon ikke kan gjennomføres uten at Statsforvalteren har gitt dispensasjon fra vannressursloven §11.

Forslaget til reguleringsbestemmelser fastsetter at berørte arealer og terrenginngrep skal tildekkes med vekstmasser og revegeteres, slik at arealene fremstår med en naturlig overflate og også har en funksjon som vegetasjonsskjermer. Ut fra illustrasjonsplan og snitt ser det imidlertid ut til å være begrenset med plass for reetablering av kantvegetasjon. Vi ber om at bekkedrag og de nærmeste arealene i størst mulig grad gis en naturlig utforming, og at det legges arealmessig til rette for reetablering av ny kantvegetasjon. Kantvegetasjon er viktig for å redusere uheldig avrenning til vassdrag og ivareta naturmangfold. Planen må gi tilstrekkelige føringer for utforming av nye bekkeløp med tilliggende arealer.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) må vurdere om omleggingen av bekker krever konsesjon etter vannressursloven. Hvis ikke NVE konsesjonsbehandler, skal saken behandles etter forskrift om fysiske inngrep i vassdrag. Fysiske tiltak i ferskvann er forbudt etter § 1 i forskrift om fysiske tiltak i vassdrag, og vil kreve søknad og tillatelse etter forskriften. Vi minner ellers om at Statsforvalteren er forurensningsmyndighet for graving i vassdrag.

Landbruk og matproduksjon

I vårt innspill ved oppstart av reguleringsarbeidet viste vi til konfliktpotensialet ved å legge til rette for boligbebyggelse i umiddelbar tilgrensing til jordbruksareal. Vi påpekte også at det måtte sikres tilkomst til jordbruksarealet for større landbruksmaskiner. Begge disse forholdene er adressert og ivaretatt i planforslaget. Vi stiller likevel spørsmål ved om bredden på den ubebygde buffersonen mot jordbruksarealet er nok til å ha avbøtende virkning, og mener denne burde vært utvidet til 20 meters bredde, slik det er angitt i landbruksplanen for Fredrikstad.

*Forslagsstillers kommentar:*

*Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (innsigelse)*

- *Reguleringsplanen er utformet i tråd med føringene i kommuneplanens arealdel. Området ble tatt inn i kommuneplanen først i 2020 og videreført i 2023. Det har med andre ord vært i avsatt til fremtidig boligområde i relativt kort tid. På daværende tidspunkt var også både Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal og transportplanlegging- og fylkesplan for Østfold (Østfold mot 2050) gjeldende.*
  *Det aktuelle området ble konsekvensutredet som en del av planarbeidet, og utdrag fra konsekvensutredningen er limt inn nederst i dette dokumentet. I oppsummeringen her vises det blant annet til et behov for mer areal til utbygging i Slevik. Etter offentlig ettersyn er dette bedre beskrevet i planbeskrivelsen.*
- *Prosjektet er redusert med ytterligere 1 boenhet, fra 34 til 33 enheter totalt. Etter dialog med Fredrikstad kommune har Statsforvalter trukket innsigelsen. Et notat med redegjørelse fra Fredrikstad kommune, datert 09.10.2024, er gjengitt i planbeskrivelsen kapittel 7.1.1.*

*Avløp (innsigelse)*

- *Statsforvalteren har trukket innsigelsen knyttet til renseanlegget, og nødvendige hensyn ivaretas gjennom plan- og bygningslovens § 27-2 Avløp.*
- *Innsigelsen ble formelt trukket per brev datert den 29.04.2025.*
- *Ifølge planlagt fremdrift, skal renseanlegget stå klart i 2026, og det vil ikke forsinke boligutbyggingen nevneverdig.*

*Vassdrag og vannmiljø*

- *Det er sikret løsninger for håndtering av overvann i tråd med tretrinns-strategien. I reviderte planbestemmelser er dette presisert eksplisitt og stilt som et krav.*
- *Det er i prosjekteringen lagt vekt å begrense omlegging til rør i størst mulig grad. Løsningene i reguleringsplanen er imidlertid etter forslagsstillers vurdering det beste man kan oppnå i kombinasjon med et planlagt boligprosjekt innenfor området. Dette begrunnes med plasseringen av dagens vannveier og arealet som stilles til rådighet for utvikling.*
- *Aktuelle søknadskrav og tillatelser vil følges opp i tråd med gjeldende regelverk.*
- *Se også kommentaren til Østfold fylkeskommune.*

*Landbruk og matproduksjon*

- *Landbruksplanen ble vedtatt etter oppstart av planarbeidet, og var ikke et gjeldende premiss i en tidlig fase.*
- *Langs områdets østside går det i dag en sti. Stien markerer en natur avgrensning mellom byggeområdet og matjorda. Stien er mye brukt, og dette vil ha en preventiv effektiv mot eventuell privatisering mot jordet.*

4. **Eldrerådet, datert 28.05.2024**

Rådet har ingen bemerkninger til det fremlagte forslag til detaljregulering utover å forutsette at universell utforming ivaretas i planarbeidet.

*Forslagsstillers kommentar:*

- *Universell utforming vil sikres i tråd med kravene i byggteknisk forskrift.*

5. **Bane NOR, datert 23.05.2024**

Bane NOR har vurdert planforslaget og har ingen merknader.

*Forslagsstillers kommentar:*

- *Innspill tas til orientering.*

6. **Mattilsynet, datert 05.06.2024**

Det er kommunalt vann- og avløpsnett i området med god kapasitet. Men grunnet trykkforhold, er det noe manglende brannvannskapasitet. Det er imidlertid besluttet at det skal bygges ny trykkvannsforsterker siden dagens stasjon ikke tilfredsstiller gjeldende krav. Dette er sikret med relevant rekkefølgekrav. Reguleringsplanen åpner også for etablering av ny pumpestasjon, dersom fremtidig prosjektering avdekker behov for dette. Mattilsynet vurderer at hensynet til levering av tilstrekkelige mengder med trygt drikkevann er godt ivaretatt i planarbeidet.

*Forslagsstillers kommentar:*

- *Innspill tas til orientering.*

7. **Norges vassdrag og energidirektorat, datert 06.05.2024**

NVE minner om at det er kommunen som har 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 eller uttalelse til saken.

*Forslagsstillers kommentar*

- *Som en del av planarbeidet har geotekniker vurdert områdestabiliteten i tråd med NVE's veileder. Det legges til grunn at områdestabiliteten vil ivaretas ved gjennomføring av prosjektet.*
- *Nedenfor gjengis et utdrag fra rapporten til geotekniker:*
  *«Vår geotekniske vurdering har tatt utgangspunkt i NVE veileder nr. 1/2019. I henhold til kriteriene angitt i denne, anser vi ikke at det er fare for områdeskred som kan ha utbredelse inn i planområdet».*

**8. Råd for personer med funksjonsnedsettelse, datert 27.05.2024**

Rådet har ingen bemerkninger til det fremlagte forslag til detaljregulering utover å forutsette at universell utforming ivaretas i planarbeidet.

*Forslagsstillers kommentar:*

- *Universell utforming vil sikres i tråd med kravene i byggteknisk forskrift.*

**9. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), datert 30.04.2024**

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)

*Forslagsstillers kommentar:*

- *Reguleringsplanen og de planlagte tiltakene berører ikke DSB sine ansvarsområder.*

**10. Einar Fjeld, Halvorsrødveien 85, datert 19.06.2024**

Innspillet ble mottatt etter høringsfristen, men tas likevel med i det videre arbeidet.

Fjeld har problemer med å lese av kartet hvor mye avstanden er mellom tegnet vei og hans grense. Ifølge paragraf 29 - 4 i veiloven skal det være 4 meter avstand.
Etter det Fjeld forstår er det kommunen som skal påse dette. Ville det vært samme oppsett hvis det var en privatperson som eide den kommunale tomten?

Det er en del trær langs Fjeld sin grense. Derfor mener Fjeld at det bør være noen meter mellom ny vei og hans grense. Fjeld ønsker å komme til enighet, alternativt vil han innhente bistand fra advokat.

*Forslagsstillers kommentar:*

- Plassering av veien er som kjent et resultat av dialogen mellom kommunens eiendomsavdeling, planutvalgets vedtak og Fylkeskommunens aksept for teknisk plan.
- Når det gjelder avstand mellom internvei KV1 og Fjeld sin eiendomsgrense, så er det helt riktig at den blir nærmere enn 4 meter. jfr. plan- og bygningsloven § 29-4 kan man imidlertid bygge nærmere enn fire meter, så lenge dette er nedfelt i en reguleringsplan. Dette er nærmere beskrevet i oppdatert planbeskrivelse og i plankartet er det påført flere målelinjer som viser avstander.
- Vegetasjon på Fjeld sin tomt vil ikke bli berørt av prosjektet og dette er dermed hensyntatt.

**11. Advokatfirmaet Bjørge Skaaraas på vegne av Einar Fjeld, datert 28.08.2024**

Generelt:

- Einar og Berit Synnøve Fjeld eier og bor i Halvorsrødveien 85. Det har de gjort siden 2001. Eiendommen grenser til det aktuelle planområdet.
- Fjeld sin eiendom blir sterkt berørt dersom planforslaget blir gjennomført. Det skyldes i hovedsak valg av adkomsttrasé inn til boligområdet, som er regulert inn som en parallellvei langs med adkomsten til Fjeld. Førende for valg av adkomsttrasé har vært at ny adkomstvei skal beslaglegge minst mulig areal avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting på tilstøtende tomt. Etter Fjeld sin vurdering vil det være en vesentlig bedre løsning å legge adkomsten til boligfeltet lenger nord, hvor det allerede er etablert en landbruksvei. En slik løsning vil ikke medføre at det beslaglegges mer areal som i kommuneplanen er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting. Avstanden mellom innkjøringen til boligfeltet og innkjørselen til Slevik Platå, vil også være innenfor kravene til fylkeskommunen. Det vil også føre til mindre støy fra adkomstveien til tilstøtende boliger - blant annet Halvorsrødveien 85 der Fjeld bor. Til sist unngås det at det bygges adkomstveier som vil gå parallelt med hverandre – noe som unektelig er en dårlig arealplanfaglig løsning.

Stedlige forhold:

- Adkomstveien vil generere trafikk fra de 34 nye boenhetene som planforslaget åpner for. Denne vil først og fremst ramme Halvorsrødveien 81 og 85. Hvilke støytiltak som blir nødvendig er ikke utredet i planarbeidet. Krav om at Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021) blir ivaretatt, er imidlertid tatt med i reguleringsbestemmelse 2 f).
- Eiendommen tilhører Fredrikstad kommune, og er på totalt 10.088 m2. Den er i sin helhet avsatt til «offentlig eller privat tjenesteyting». Uavhengig av om adkomsten legges syd på tomten eller i samme trasé som eksisterende landbruksvei, så vil det beslaglegge like mye areal. Avstanden mellom en innkjøring til nytt boligfelt og Slevik Platå er på kartet målt til over 50 meter, og er dermed en bedre løsning ut ifra et trafikksikkerhetsperspektiv enn det planforslaget legger opp til hvor avstanden er mindre.

Hensynet til senere utvikling av kommunal tomt:

- Valg av adkomstløsning er i planforslaget begrunnet med at det er ønskelig å beslaglegge minst mulig areal fra tilstøtende tomt gnr.64 bnr.322 - som eies av Fredrikstad kommune.

Tomten er ifølge saksutredningen tiltenkt å bli en fremtidig barnehage, og er på over 10 dekar.

- For det første vil en adkomst i syd – slik det er regulert – ikke føre til noe mindre beslag av tomten sammenlignet med adkomst lenger nord i eksisterende trasé. Veibredder og nødvendige skråninger mv. vil være det samme. Det er heller ikke riktig at en adkomst i syd i minst mulig grad binder opp fremtidig utvikling av tomten, som er tiltenkt å bli en barnehage. Barnehager trenger også adkomst, og det er ingenting i veien for at en ny barnehage kan benytte seg av en adkomst lenger nord på tomten.
- Tomten – som er på hele 10 dekar – er uansett stor nok til at det kan foretas en rasjonell utvikling på hver side av adkomstveien, som da vil dele tomten i to funksjonelle teiger. Den kommunale tomten kan i alle tilfelle ikke disponeres i strid med landbruksveien, som i dag allerede deler tomten i to. Hensynet til senere utvikling av den kommunale tomten, tilsier derfor ikke at regulert adkomst legges i syd slik planforslaget legger opp til. Snarere tvert imot. Dette er uansett forhold som bør utredes nærmere.

Hensynet til trafikksikkerheten i området:

- Fylkeskommunen har vært opptatt av at «krysset KV1-2 ikke må komme for nærme T-krysset mot Slevik Platå». Ved å flytte adkomstveien lenger nord vil det bli betydelig lenger avstand mot veikrysset som leder til Slevik Platå, og som gir et mer oversiktlig kryss.
- Med andre ord så vil det gi en bedre trafikksikkerhet å flytte adkomsten nordover, slik Fjeld foreslår. Hensynet til trafikksikkerheten tilsier derfor å flytte adkomsten nordover, i samme trasé som eksisterende landbruksvei.

Hensynet til å redusere støyplager for eksisterende boliger:

- Det vil være totalt 34 nye boenheter som vil få sin adkomst få meter fra boligene og uteoppholdsområdene til Halvorsrødveien 81 og 85. På tross av dette er det ikke innhentet en egen støyutredning, slik det skal gjøres i henhold til Klima- og miljødepartementets Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021), jf. punkt 5.1.
- Det kan synes som om denne problematikken er utsatt til byggesaken. I bestemmelsen 2 bokstav f) er det fastsatt at: « Det må til enhver tid påses at støynivået ikke overstiger Miljøverndepartementets krav i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021).»
- Det kan imidlertid være problematisk å løse støyproblematikken, uten at det er avsatt tilstrekkelig areal til dette i planen (støyskjerm, voll evt.). Ved å flytte innkjørselen lenger nord, vil denne problematikken langt på vei utgå. I tillegg vil det sikre bedre boforhold for tilstøtende boliger. Det vil også være kostnads- besparende for utbygger ettersom lokale støytiltak ikke vil bli nødvendig.

Hensynet til en fornuftig og estetisk veiløsning:

- Hensynet til en fornuftig og estetisk veiløsning, at adkomstveien flyttes lenger nordover. Det vil utvilsomt fremstå som en dårlig arealplanfaglig løsning at det bygges adkomstveier som vil gå parallelt med hverandre fra hovedveien.
- Ved å flytte adkomsten nordover, vil det bli en mer naturlig avstand mellom avkjørslene. Dette vil i større grad også dekke fremtidige behov for avkjøringer ved senere eventuell utbygging av området.

***Forslagsstillers kommentar:***

*Generelt:*

- *Tidlig i planprosessen ble det gjort en grundig vurdering med hensyn på valg av trasé inn til utbyggingsområdet. Opprinnelig var det to adkomstalternativ med utgangspunkt i gnr/bnr 64/322 som ble vurdert, en ved Fjeld sin eiendom og via dagens traktorvei. En forutsetning for å få lov til å benytte eiendommen 64/322 som adkomst, var at adkomsten skulle etableres så langt syd på eiendommen som mulig. Ved planutvalgets behandling av prosessledende beslutning den 16.12.2021, ble dette også sikret som et vilkår. En adkomst lengre mot nord, slik Fjeld foreslår, anses uhensiktsmessig både pga. kommunen (som grunneier) sin innstilling om bruk av sin eiendom og fordi en slik plassering vil berøre LNF-formål og representere en omvei. En adkomst lengre mot nord er derfor ikke et reelt alternativ.*
- *Senere har det vist seg å bli utfordringer med å oppnå en omforent løsning for det nye veikrysset med Østfold fylkeskommune. En utfordring har vært at avstanden til veikrysset mot Slevik platå ikke skal overstige en viss avstand. Løsningene, som angår samferdselsanleggene i reguleringsplanen, er et resultat av planutvalgets vedtak og aksepterte løsninger for Østfold fylkeskommune.*

*Stedlige forhold:*

- *Støy: etter offentlig ettersyn er det gjennomført en støykartlegging for Halvorsrødveien 85, med en vurdering av hvordan den vil bli berørt ved gjennomført tiltak. Konklusjonen fra støykartleggingen er at bolighuset vil bli liggende i hvit støysone, og at det ikke utløses krav om tiltak. Se vedlagt støyanalyse for mer informasjon.*

*Hensynet til senere utvikling av kommunal tomt:*

- *Angående vurderingen av hva som er mest hensiktsmessig plassering av etterbruken av kommunens tomt, så det er vanskelig å konkludere på dette punktet så lenge det ikke foreligger noen konkrete planer for tomten. Kommunen har imidlertid hele tiden vært tydelig på at det foretrukne alternativet er å ha adkomst i syd, og ikke «dele tomten i to».*
- *Det vil være uhensiktsmessig å fordele barnehageareal på to sider av en kjørevei med to kjørefelt og fortau. Forslagsstillers og kommunens vurdering er at foreslått adkomstløsning ikke forringer senere utvikling av den kommunale tomten i større grad enn en adkomst lengre mot nord.*

*Hensynet til trafikksikkerheten i området:*

- *Viser til tidligere kommentar og avklaring med Østfold fylkeskommune. Fylkeskommunen behandler planforslag og tekniske planer strengt, og de ville ikke godkjent foreliggende løsning dersom de ikke ville ment at dette er forsvarlig.*

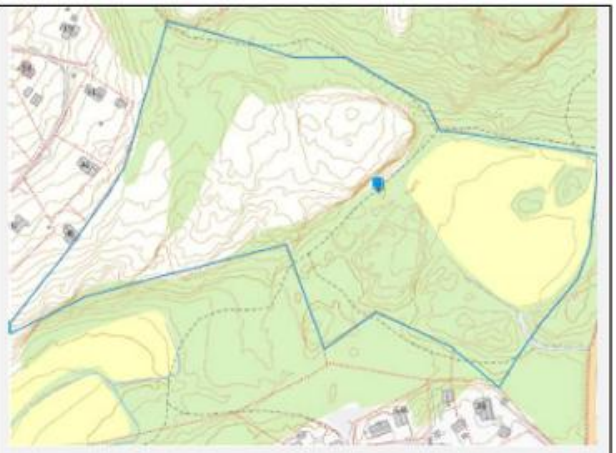
*Hensynet til å redusere støyplager for eksisterende boliger:*

- *Viser til tidligere kommentar. Det er utarbeidet en støyvurdering etter offentlig ettersyn, og resultatene i denne konkluderer med at det ikke er behov avbøtende tiltak på Halvorsrødveien 85.*

*Oppsummering:*

- *Innspill som angår plassering av adkomst, går igjen flere steder i Skaaraas sitt innspill. Dette vurderes å være tilstrekkelig kommentert under avsnittet «generelt».*

**Utdrag fra konsekvensutredning ved rullering av kommuneplanen i 2019/2020**

| | |
|---|---|
| 17-7665<br>GU 16<br>DNR: 55<br><br>Gnr/bnr: 64/7 (Slevik).<br>Dagens formål: LNF<br>Foreslått formål: Boligformål<br>Arealstørrelse: 61,5 daa<br><br>Forslagsstiller: Salutaris Eiendom AS<br><br>Beskrivelse:<br>Grunneier ønsker at teigen som ligger mellom Halvorsrødveien og Kirkeberget omdisponeres fra LNF- til boligformål. Det er tenkt 80-100 boenheter i form av småhusbebyggelse/større og mindre eneboliger, samt hus organisert rundt små tun. |  |

| Tema | Konsekvens (verdi og omfang) | Forklaring (kunnskapsgrunnlaget), usikkerheter |
|---|---|---|
| | | |
| Kulturminner og kulturmiljø | | Automatisk fredet kulturminne på tomt i nord. |
| Naturmangfold | | Ingen registreringer innenfor området. |
| Friluftsliv | | Nordre del av tomt har verdi som viktig friluftsområde. |
| Landskap | | Kommer ikke i konflikt. |
| Byliv | | |
| Forurensing | | Bidrar ikke i vesentlig grad til økt forurensing. |
| Sikring av jordressurser, jordvern | | Berører fulldyrka jord i øst. |
| Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger | | Kan bruke eksisterende vei, men må utarbeide avkjørsler. Usentralt og lav kollektivdekning. |
| Beredskap og ulykkesrisiko | | |
| Mulige trusler som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred | | Ingen informasjon om flom ved bekk. Lite erosjon på fulldyrka jord. |
| Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen | | Området ligger utenfor gul og rød sone (støykart). Støykrav må uansett ivaretas i reguleringsplan. |
| Tilgjengelighet til uteområder og gang- og sykkelveinett | | Nærhet til gang-/sykkelvei. |
| Barn og unges oppvekstsvilkår | | Noe kapasitet på ungdomsskole, ledig kapasitet på barneskole. |
| Kriminalitetsforebygging | | |

**Samlet vurdering og eventuelle alternativer:**
Det er behov for noe mer areal til utbygging ved Slevik lokalsenter. Dette er et område som egner seg, men det vil legges inn en grønn buffersone mellom eksisterende hytteområde, rundt automatisk fredet kulturminne og vil ikke berøre den dyrkede marken. I tillegg legges gnr./bnr. 64/4 inn som byggeområde. Det legges inn krav om tett-lav bebyggelse som type bebyggelse.

**Konklusjon**:
Innspillet tas delvis til følge.

Til: OBOS Block Watne AS
Fra: Ingeniørfirmaet Svendsen & Co, ved Nils Petter Nicolaysen
Dato: 10.10.2022, rev 06.12.2023, 19.05.25

# Redegjørelse for overvann – Nytt boligfelt, Slevik

## Sammendrag

Utbygging fører til en endring av forhold mellom tette og permeable flater som tomten hadde før utbygging. Dette gir et behov for planlagt håndtering av overvann. Avrenning før tiltak ved 25årsnedbør er beregnet til **119 l/s**, etter utbygging er denne endret til **118 l/s inkl klimafaktor**, og er håndtert med robuste løsninger som tåler flomhendelser.

**Avrenningen økes ikke fra dagens situasjon, og videreføring av overvann til eksisterende avrenningsmønster etableres med kapasitet, erosjonssikring og energidreper.**

**Beregnet vannmengde i flomvei som skal ledes trygt videre i en ekstrem nedbørshendelse, er overvann fra bakenforliggende nedbørfelt. Utbyggingsområdets bidrag er neglisjerbart i forhold, men er tatt høyde for i utforming av åpne vannveier og flomveier.**

Takvann håndteres på egen grunn, og ledes til drenslinjer og videre til bekkedrag.

Avrenning fra terreng og vei-overflater fordrøyes i grøfter og ledes videre. Infiltrasjonssluk kan benyttes i detaljprosjektering for å løse utfordrende fall dersom det blir behov. **Det er tillagt et klimapåslag på 50%,** i beregningene satt som klimafaktor 1,5.

Tomten har et fallforhold som gjør det mulig å etablere overvannsløsninger uten at dette kommer i konflikt bygningsvolumene. Det er derfor valgt å samle overvann som ikke holdes tilbake fra veier og plasser, i grøfter. Takvann må først passere grønne permeable flater, før det får avrenning til drenslinjer som leder til en sentralt plassert fordrøyningsgrop. Deretter ledes overvann videre til eksisterende bekkedrag. Beregninger for den totale avrenningen er gitt i Fig 13.

## Generelt om tomten og tiltaket.

Planområdet er lokalisert i Fredrikstad kommune, har gårdsnummer 64 og bruksnummer 7 mf. Beregningsområdet har et totalt areal 17416 $m^2$, mens planområdet inkl kryss og adkomst til fylkesveien har et areal på 21067 m2.

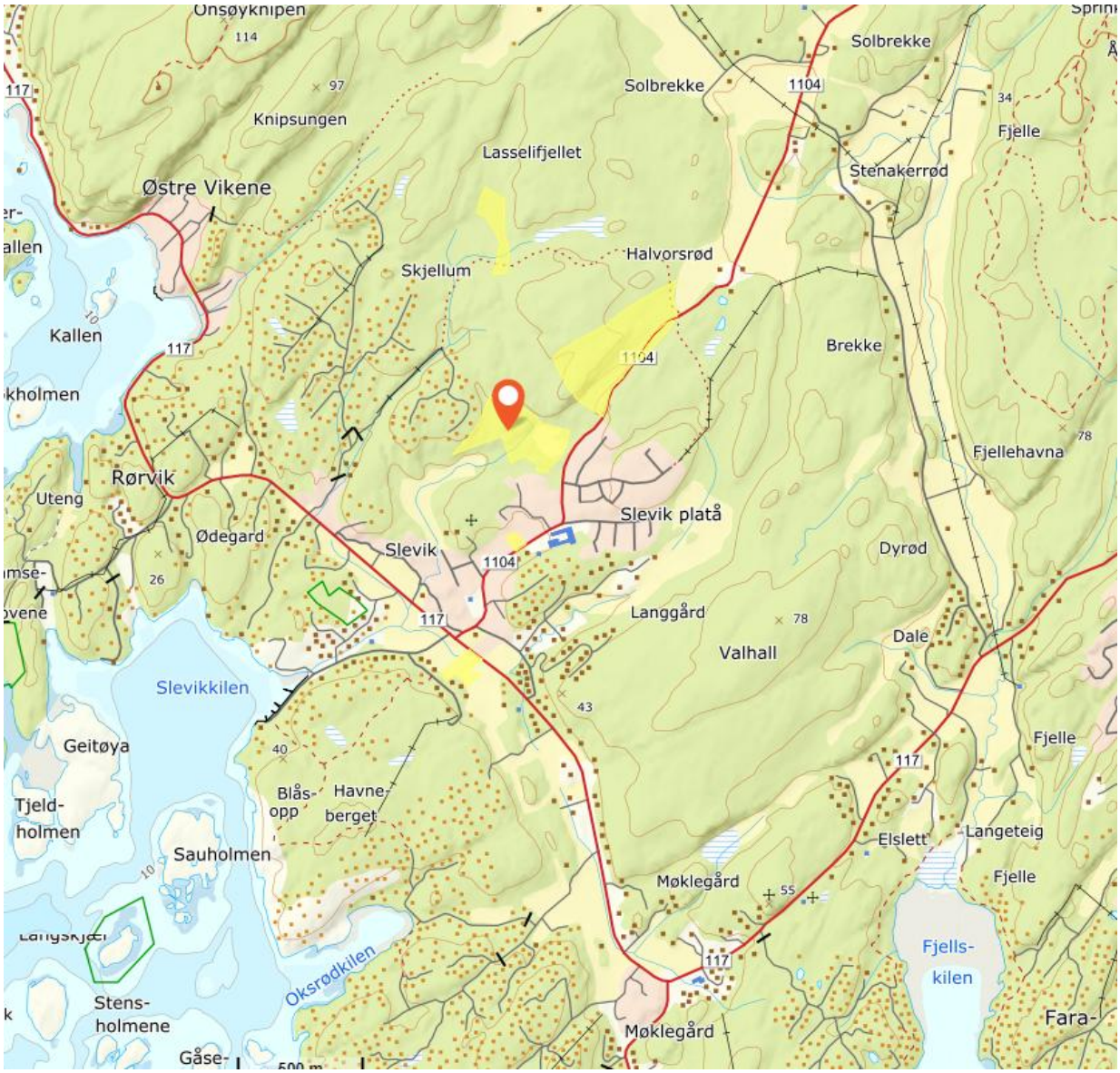



*Fig 1 – Tomtens plassering. Tomtens areal markert med markør i gult (norgeskart.no).*

Tomten er i dag ubebygd. Tiltaket omfatter bygging av nytt boligfelt. Tomten er i gjennomsnitt flat fra øst mot vest med fall mot sørvest, men er lokalt kupert.

Overordnet plan

## 24 OVERVANN
**jf. pbl § 11-9 nr. 3 og nr. 6, § 11-10 nr. 2**

**24.1 Prinsipper for overvannshåndtering**
Overvann skal som hovedregel tas hånd om innenfor byggeområdet, gjennom infiltrasjon, fordrøyning i grunnen og åpne vannveier.

**24.2 Flomveier**
Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier sikres og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås. Kommunens kart over teoretiske flomveier (dreneringslinjer) legges til grunn.

**24.3 Bekker**
a. Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates ikke.

b. Lukkede vannveier skal åpnes og restaureres i den grad det er gjennomførbart, og skal alltid vurderes i reguleringsplaner og byggesaker.

**24.5 Samordning og klimafaktor**
a. I plan- og byggesaker skal terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes.

b. Reguleringsplaner skal identifisere, dimensjonere og sikre arealer for overvannshåndtering og flomveier. Nedbør skal normalt gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og i åpne vannveier. Nye tiltak skal ikke gi økte avrenningstopper i områder som er sårbare for flom. Gjeldende klimafaktor for Fredrikstad kommune er 1,5.

Forvaltningsplan, Slevikbekken

Det avsatte arealet til boligformål er i nedbørfeltet til den vestre delen av Slevikbekken. Det er tørt i bekkedraget ca 100m nedstrøms planområdet store deler av året og det er ikke observert fisk her. Likevel skal forvaltningsplan for Slevikbekken hensyntas, og vannkvaliteten i bekken skal ikke forringes. Det må derfor forventes tiltak som for eksempel bruk av sedimenteringsdam når det skal utføres grunnarbeider o.l. for boliger og infrastruktur.

Generelt vil bruk av overvannsrør øke hastighet og redusere jevn vannføring i Slevikbekken. Derfor legges det opp til åpen overvannshåndtering slik at vannet følger åpne vannveier og naturlige drenslinjer til bekken.

## Grunnforhold

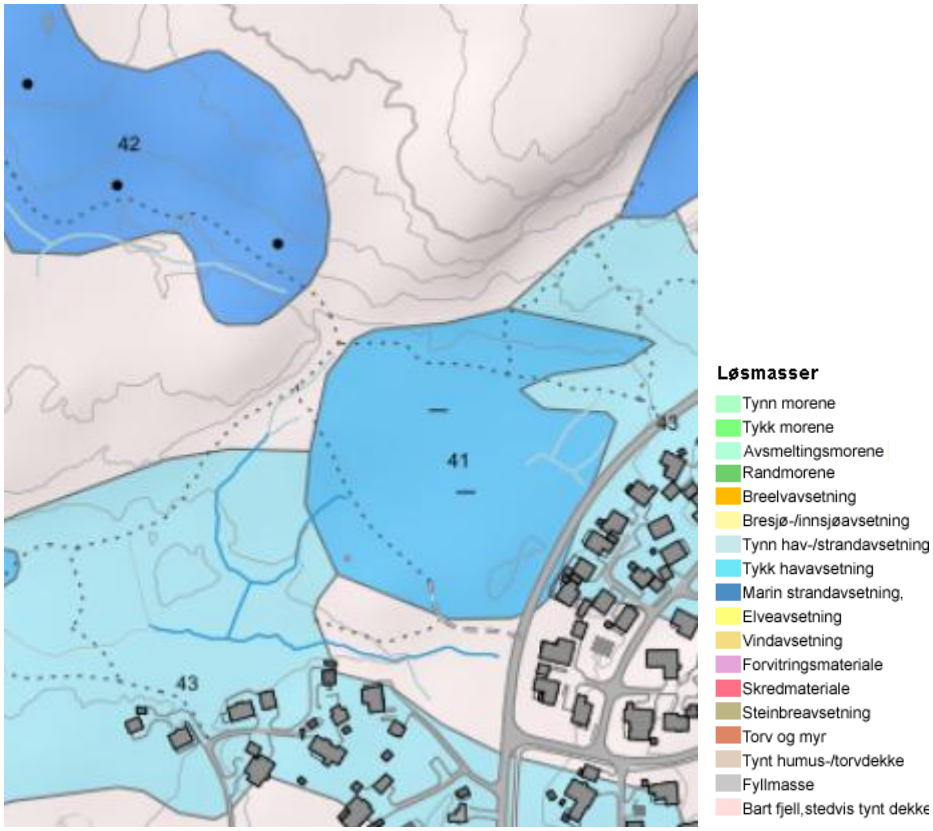



*Fig 3 – Løsmasseinndeling, NGU*

NGUs løsmassekart indikerer at grunnen består tykk og marin strandavsetning havavsetning.

Løsmassekartene gir kun en grov inndeling av typer løsmasser. Undersøkelser på plassen indikerer at det er tynt humus-/torvdekke over fjell under det aller meste av tiltaket, med synlig berg i dagen flere steder.



*Fig 4 – Eksempel fra befaring: funn av fjell i dagen (foto: Nils Petter Nicolaysen)*




*Fig 5 – Infiltrasjonsevne*

NGU sitt infiltrasjonskart viser at tomten er uegnet for infiltrasjon, men erfaringsmessig blir boligområder med småhusbebyggelse som dette området delvis bearbeidet og planert med ulike fyllmasser. Dette gir noe infiltrasjonskapasitet, men for lite til å benytte som eneste løsning. Slike forhold medfører at det ikke kan benyttes overvannstiltak hvor infiltrasjon er hoveddel av løsningen.

## Flomveier

Planlagt bebyggelse på eiendommen ligger ikke i flomutsatt område. Kartet (Fig 6) viser utsnitt fra atlas.nve.no der planområde er utenfor markeringen for flomfare, Nærmeste flomfaresone ligger ca 200m nedstrøms planområdet.

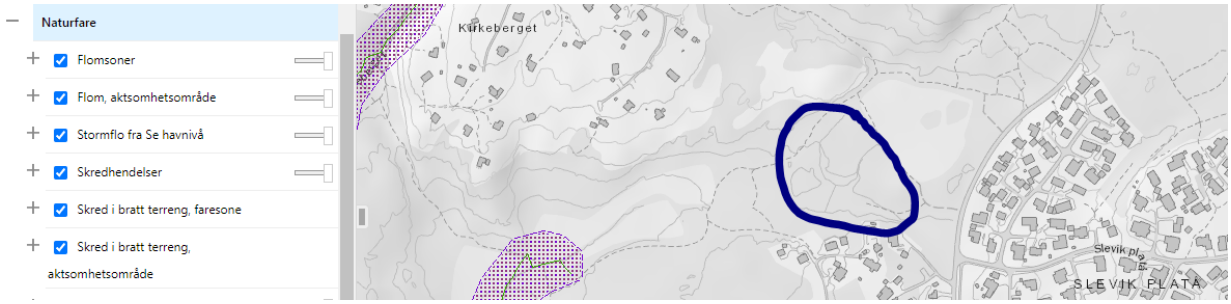



*Fig 6 – NVEs faresoner*

Det er også simulert dreneringslinjer med ScalgoLive. nærliggende dreneringslinjer er markert. Av figuren ser man at det er flomveier fra bakenforliggende nedbørfelt som går over planområdet. Dreneringslinjene fra egen tomt leder til bekk/flomvei uten å skape ubehag for annen bebyggelse.

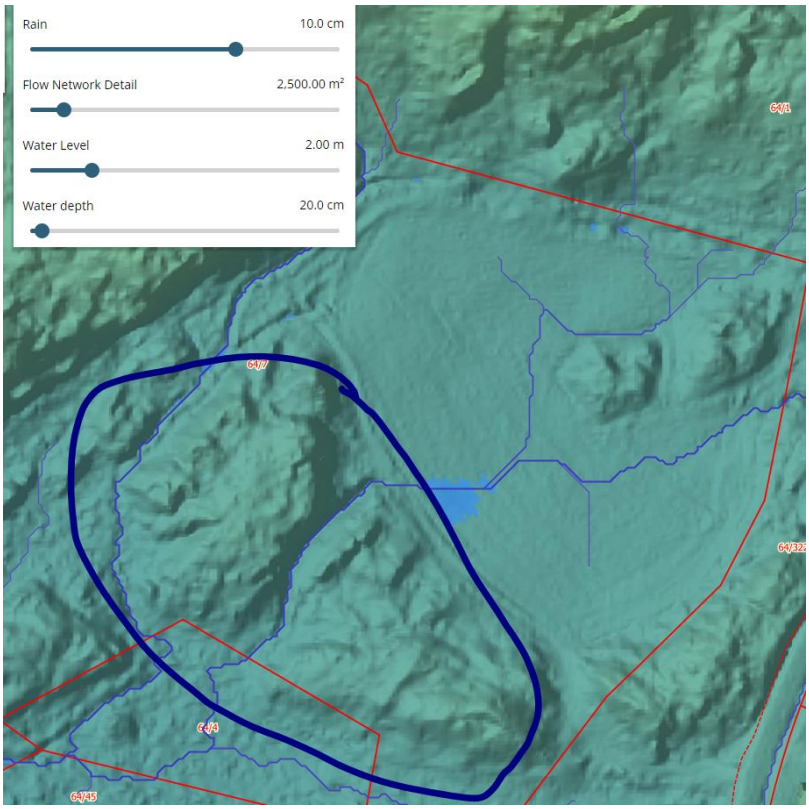



*Fig 7 – Genererte drenslinjer*

## Overvannsvurdering

Prinsippet for overvannsvurdering er at avrenningen fra tomten ikke skal endres eller medføre ulemper som en følge av tiltaket og at det skal tillegges en sikkerhetsmargin i forhold til fremtidige klimaendringer på 50%, i beregningene satt som klimafaktor 1,5. I våre beregninger har vi beregnet avrenning før tiltak og etter tiltak. Det vil i de aller fleste tilfeller være en endring i avrenning, om ikke fra endring i andel tette flater, så fra tillegget gitt av klimafaktoren. Differansen i avrenning skal fortrinnsvis håndteres innenfor planområdet.

### *Overvannsmengder*

I etterfølgende overvannsberegninger er kun overflater innenfor tiltaksgrensen inkludert i beregningene. Returperioder og avrenningskoeffisienter for nedbør er basert på krav stilt i «Overvannshåndtering, en veileder for utbygger» - Oslo kommune VAV – versjon 1.3, som harmonerer med publikasjoner fra norsk vann og de fleste kommuner. IVF-kurve for Fredrikstad – SN3030 er benyttet.

For beregning av vannmengder er den rasjonale formelen benyttet:

$$Q = \varphi \times A \times I \times kf$$

*Q = vannmengde (l/s)*

*φ = avrenningskoeffisient*

*A = areal (ha)*

*I = nedbørintensitet (l/s×ha)*

*kf = klimafaktor, satt til 1,5*

**Nedbørdata**

IVF-KURVER (INTENSITET-VARIGHET-FREKVENS) FOR NEDBØR
Målestasjon: Fredrikstad (SN3030), 30 moh.
Periode: 1970 - 2016 Antall sesonger: 31
Kvalitetsklasse: God (1) Data er gyldig per 14.10.2022 (CC BY 4.0), Meteorologisk institutt (MET)

| Nedbørintensitet [l/sha] | | Regnvarighet [min] | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 | 2 | 3 | 5 | 10 | 15 | 20 | 30 | 45 | 60 | 90 | 120 | 180 | 360 | 720 | 1440 |
| Gjentaksintervall [år] | 2 | 213.0 | 182.4 | 160.1 | 132.3 | 93.9 | 74.8 | 63.4 | 50.2 | 38.5 | 31.4 | 23.6 | 19.9 | 15.7 | 10.5 | 6.5 | 3.8 |
| | 5 | 319.5 | 274.9 | 243.4 | 204.1 | 144.7 | 115.9 | 97.5 | 75.8 | 57.4 | 45.8 | 33.0 | 27.2 | 21.2 | 13.9 | 8.5 | 5.1 |
| | 10 | 393.0 | 338.5 | 302.1 | 254.3 | 180.3 | 144.9 | 120.8 | 93.1 | 70.7 | 55.9 | 39.8 | 32.3 | 25.0 | 16.2 | 9.8 | 6.0 |
| | 20 | 465.2 | 400.5 | 358.7 | 303.5 | 215.0 | 173.8 | 144.0 | 110.6 | 84.0 | 66.4 | 46.6 | 37.3 | 28.9 | 18.4 | 11.0 | 6.8 |
| | 25 | 489.3 | 420.2 | 377.2 | 320.4 | 226.9 | 183.1 | 152.1 | 116.1 | 88.3 | 69.8 | 49.0 | 38.9 | 30.1 | 19.1 | 11.4 | 7.1 |
| | 50 | 565.1 | 482.5 | 438.2 | 372.5 | 263.1 | 211.8 | 176.4 | 133.7 | 102.3 | 80.5 | 56.3 | 44.2 | 33.9 | 21.2 | 12.6 | 8.0 |
| | 100 | 642.0 | 547.7 | 502.1 | 423.4 | 300.7 | 243.4 | 201.9 | 151.2 | 117.2 | 91.7 | 64.0 | 49.6 | 37.8 | 23.4 | 13.7 | 8.8 |
| | 200 | 727.8 | 612.5 | 566.9 | 478.6 | 340.3 | 274.9 | 227.8 | 169.5 | 132.3 | 103.4 | 72.2 | 55.2 | 41.8 | 25.5 | 14.9 | 9.7 |

*Fig 8 – Nedbørsdata benyttet.*

*Før utbygget situasjon*

Undersøkelse av eksisterende forhold gir oss disse arealene

**509.044 Utbygging Slevik**

**Nedbørfelt før tiltak**

| Overflate | Areal m2 | Avrenningskoef. | Redusert areal m2 |
|---|---|---|---|
| Snauhogst, tynt dekke over fjell | 17416 | 0.3 | 5225 |
| Totalt | 17416 | 0.30 | 5225 |



*Fig 9 – Sammensetning nedbørfelt.*

**Beregnet avrenning før tiltak - rasjonell metode**

**509.044 Utbygging Slevik**

| | |
|---|---|
| Areal: | 1.7416 ha |
| Avrenningsfaktor: | 0.30 |
| Konsentrasjonstid: | 20 min |

Beregning av maksimal avrenning ($Q_{maks}$) i liter/sekund — *Beregning uten bruk av klimafaktor*

Areal: 17416 $m^2$ | Avrenningsfaktor: 0.30 | Konsentrasjonstid: 20 min | Klimafaktor: 1.0

| Liter/sekund | | Regnvarighet (min) | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 | 2 | 3 | 5 | 10 | 15 | 20 | 30 | 45 | 60 | 90 | 120 | 180 | 360 | 720 | 1440 |
| Gjentaksintervall (år) | 2 | 6 | 10 | 13 | 17 | 25 | 29 | 33 | 26 | 20 | 16 | 12 | 10 | 8 | 5 | 3 | 2 |
| | 5 | 8 | 14 | 19 | 27 | 38 | 45 | 51 | 40 | 30 | 24 | 17 | 14 | 11 | 7 | 4 | 3 |
| | 10 | 10 | 18 | 24 | 33 | 47 | 57 | 63 | 49 | 37 | 29 | 21 | 17 | 13 | 8 | 5 | 3 |
| | 20 | 12 | 21 | 28 | 40 | 56 | 68 | 75 | 58 | 44 | 35 | 24 | 19 | 15 | 10 | 6 | 4 |
| | 25 | 13 | 22 | 30 | 42 | 59 | 72 | 79 | 61 | 46 | 36 | 26 | 20 | 16 | 10 | 6 | 4 |
| | 50 | 15 | 25 | 34 | 49 | 69 | 83 | 92 | 70 | 53 | 42 | 29 | 23 | 18 | 11 | 7 | 4 |
| | 100 | 17 | 29 | 39 | 55 | 79 | 95 | 105 | 79 | 61 | 48 | 33 | 26 | 20 | 12 | 7 | 5 |
| | 200 | 19 | 32 | 44 | 63 | 89 | 108 | 119 | 89 | 69 | 54 | 38 | 29 | 22 | 13 | 8 | 5 |

*Fig 10 – Avrenningsberegninger før utbygging uten klimafaktor. 119 l/s*

Eksisterende avrenning er beregnet til **119 l/s** ved nedbør med 25 års gjentaksintervall og 10 minutters konsentrasjonstid, uten klimafaktor.

*Utbygget situasjon*

Avrenningsområdet innenfor planen består av et felt med avrenning mot grøfter og permeable flater, og mindre felt langs kantsonen som har spredt utløp alle retninger. Avrenning avskjæres av robuste åpne vannveier som er minimum dimensjonert for regnhendelser opp til 200årsnedbør med klimafaktor.

Utomhusplan gir oss disse arealene:

**Nedbørfelt etter tiltak**

| Overflate | Areal m2 | Avrenningskoef. | Redusert areal m2 |
|---|---|---|---|
| Tak | 4139 | 0.9 | 3725.1 |
| Tak blå | 0 | 0.1 | 0.0 |
| Tak annet | 0 | 0.9 | 0 |
| Tett | 2707 | 0.8 | 2166 |
| Grønt | 5672 | 0.3 | 1702 |
| Hager | 4898 | 0.3 | 1469 |
| Totalt | 17416 | 0.52 | 9062 |




*Fig 11 – Sammensetning nedbørfelt.*

**Beregnet avrenning etter tiltak - rasjonell metode**

| | |
|---|---|
| Areal: | 1.7416 ha |
| Avrenningsfaktor: | 0.52 |
| Konsentrasjonstid: | 10 min |
| Klimafaktor: | 1.5 |

Beregning av maksimal avrenning ($Q_{maks}$) i liter/sekund — *Beregning uten bruk av klimafaktor*

Areal: 17416 m² | Avrenningsfaktor: 0.52 | Konsentrasjonstid: 10 min | Klimafaktor: 1.0

| Liter/sekund | Regnvarighet (min) | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gjentaksintervall (år) | 1 | 2 | 3 | 5 | 10 | 15 | 20 | 30 | 45 | 60 | 90 | 120 | 180 | 360 | 720 | 1440 |
| 2 | 19 | 33 | 44 | 60 | 85 | 68 | 57 | 45 | 35 | 28 | 21 | 18 | 14 | 10 | 6 | 3 |
| 5 | 29 | 50 | 66 | 92 | 131 | 105 | 88 | 69 | 52 | 42 | 30 | 25 | 19 | 13 | 8 | 5 |
| 10 | 36 | 61 | 82 | 115 | 163 | 131 | 109 | 84 | 64 | 51 | 36 | 29 | 23 | 15 | 9 | 5 |
| 20 | 42 | 73 | 98 | 138 | 195 | 157 | 130 | 100 | 76 | 60 | 42 | 34 | 26 | 17 | 10 | 6 |
| 25 | 44 | 76 | 103 | 145 | 206 | 166 | 138 | 105 | 80 | 63 | 44 | 35 | 27 | 17 | 10 | 6 |
| 50 | 51 | 87 | 119 | 169 | 238 | 192 | 160 | 121 | 93 | 73 | 51 | 40 | 31 | 19 | 11 | 7 |
| 100 | 58 | 99 | 136 | 192 | 272 | 221 | 183 | 137 | 106 | 83 | 58 | 45 | 34 | 21 | 12 | 8 |
| 200 | 66 | 111 | 154 | 217 | 308 | 249 | 206 | 154 | 120 | 94 | 65 | 50 | 38 | 23 | 14 | 9 |

Uten klimafaktor (Klimafaktor=1.0)

Beregning av maksimal avrenning ($Q_{maks}$) i liter/sekund — *Beregning med bruk av klimafaktor*

Areal: 17416 m² | Avrenningsfaktor: 0.52 | Konsentrasjonstid: 10 min | Klimafaktor: 1.5

| Liter/sekund | Regnvarighet (min) | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gjentaksintervall (år) | 1 | 2 | 3 | 5 | 10 | 15 | 20 | 30 | 45 | 60 | 90 | 120 | 180 | 360 | 720 | 1440 |
| 2 | 29 | 50 | 65 | 90 | 128 | 102 | 86 | 68 | 52 | 43 | 32 | 27 | 21 | 14 | 9 | 5 |
| 5 | 43 | 75 | 99 | 139 | 197 | 158 | 133 | 103 | 78 | 62 | 45 | 37 | 29 | 19 | 12 | 7 |
| 10 | 53 | 92 | 123 | 173 | 245 | 197 | 164 | 127 | 96 | 76 | 54 | 44 | 34 | 22 | 13 | 8 |
| 20 | 63 | 109 | 146 | 206 | 292 | 236 | 196 | 150 | 114 | 90 | 63 | 51 | 39 | 25 | 15 | 9 |
| 25 | 67 | 114 | 154 | 218 | 308 | 249 | 207 | 158 | 120 | 95 | 67 | 53 | 41 | 26 | 15 | 10 |
| 50 | 77 | 131 | 179 | 253 | 358 | 288 | 240 | 182 | 139 | 109 | 77 | 60 | 46 | 29 | 17 | 11 |
| 100 | 87 | 149 | 205 | 288 | 409 | 331 | 274 | 206 | 159 | 125 | 87 | 67 | 51 | 32 | 19 | 12 |
| 200 | 99 | 167 | 231 | 325 | 463 | 374 | 310 | 230 | 180 | 141 | 98 | 75 | 57 | 35 | 20 | 13 |

Med klimafaktor

*Fig 12 – Avrenningsberegninger etter utbygging, med og uten klimafaktor.*

Fremtidig avrenning er beregnet til 308 l/s ved nedbør med 25 års gjentaksintervall inkl klimafaktor 1,5 og 10 minutters konsentrasjonstid. Det er deler av denne avrenningen som skal fordrøyes og håndteres.

**Avrenningsberegning med fast prosjektert fordrøyningsvolum.**

**Brukes i tilfeller der avrenning etter tiltak skal være lik avrenning før tiltak.**

**509.044 Utbygging Slevik**

| | | |
|---|---|---|
| Areal | 17416 | $m^2$ |
| Avrenningsfaktor | 0.52 | |
| Beregnet redusert areal | 9062 | $m^2$ |
| Gjentaksintervall/returperiode | 25 | år |
| Klimafaktor | 1.5 | |
| Tilført fra andre tilstøtende felt | 0 | l/s |
| Prosjektert fordrøyningsvolum | 115 | $m^3$ |
| Videreført til drenslinje | 15 | l/s |
| Prosjektert areal for infiltrasjon | 500 | $m^2$ |
| Konsentrasjonstid | 10 | min |

| | | |
|---|---|---|
| Avrenning før tiltak | 119 | l/s (ved dimensjonerende tilrenningstid før tiltak) |
| Avrenning etter tiltak | 100 | l/s |
| Endring i avrenning | -15 % | |

Grøfter og oppstuvning i gropmagasinering

**Beregning av avrenning**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Areal ($m^2$) | 17416 | Avrenningskoeffisient: | 0.52 |
| Gjentaksintervall: | 25 | Klimafaktor: | 1.5 |

| Nedbørsdata | | | Volumer inn til feltet | | | Volumer ut fra feltet | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Regnvarighet (min) | Nedbørintensitet (l/s*ha) | Nedbørintensitet med klimafaktor (l/s*ha) | Nedbør inn ($m^3$) | Tilført fra tilstøtende felt ($m^3$) | Totalt volum inn på felt ($m^3$) | Infiltrasjonskapasitet for prosjektert infiltrasjonsareal(l/s) | Volum infiltrert for regnvarighet ($m^3$) | Volum videreført til offentlig nett/resipient ($m^3$) | Samlet volum ut fra feltet ($m^3$) | Prosjektert fordrøynings-volum ($m^3$) | Volumdifferanse: Vol.inn-(Vol.ut+Vol.fordr) ($m^3$) | Avrenning før tiltak (l/s) | Avrenning etter fordrøyning (l/s) |
| 1 | 489 | 734 | 40 | 0 | 40 | 23 | 1 | 5 | 6 | 115 | 0 | 26 | 0 |
| 2 | 420 | 630 | 69 | 0 | 69 | 21 | 3 | 5 | 8 | 115 | 0 | 44 | 0 |
| 3 | 377 | 566 | 92 | 0 | 92 | 19 | 3 | 6 | 9 | 115 | 0 | 59 | 0 |
| 5 | 320 | 481 | 131 | 0 | 131 | 16 | 5 | 7 | 12 | 115 | 4 | 84 | 13 |
| 10 | 227 | 340 | 185 | 0 | 185 | 11 | 7 | 9 | 16 | 115 | 54 | 119 | 90 |
| 15 | 183 | 275 | 224 | 0 | 224 | 8 | 7 | 11 | 19 | 115 | 90 | 96 | 100 |
| 20 | 152 | 228 | 248 | 0 | 248 | 6 | 8 | 14 | 21 | 115 | 112 | 79 | 93 |
| 30 | 116 | 174 | 284 | 0 | 284 | 4 | 8 | 18 | 26 | 115 | 143 | 61 | 80 |
| 45 | 88 | 132 | 324 | 0 | 324 | 4 | 10 | 25 | 34 | 115 | 175 | 46 | 65 |
| 60 | 70 | 105 | 342 | 0 | 342 | 3 | 12 | 32 | 44 | 115 | 183 | 36 | 51 |
| 90 | 49 | 74 | 360 | 0 | 360 | 3 | 18 | 45 | 63 | 115 | 182 | 26 | 34 |
| 120 | 39 | 58 | 381 | 0 | 381 | 3 | 24 | 59 | 83 | 115 | 183 | 20 | 25 |
| 180 | 30 | 45 | 442 | 0 | 442 | 3 | 36 | 86 | 122 | 115 | 205 | 16 | 19 |
| 360 | 19 | 29 | 561 | 0 | 561 | 3 | 72 | 167 | 239 | 115 | 207 | 10 | 10 |
| 720 | 11 | 17 | 669 | 0 | 669 | 3 | 144 | 329 | 473 | 115 | 82 | 6 | 2 |
| 1440 | 7 | 11 | 834 | 0 | 834 | 3 | 288 | 653 | 941 | 115 | 0 | 4 | 0 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Avrenningsfaktor før: | 0.30 | Maks avrenning | 118.6 | 100.4 |
| Konsentrasjonstid | 10 | | | |

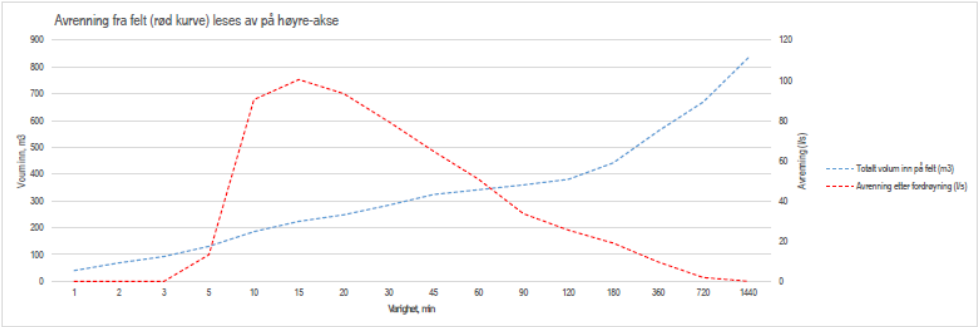



*Fig 13 – Beregning av fordrøyningsvolum, basert på regnenvelopmetoden, med 115m3 fordrøyning.*

*Implementering av tiltak som holder tilbake 115m3 vil være tilstrekkelig for å holde tilbake slik at utbyggingen skjer uten økt avrenning*. Planlagte tiltak er foreløpig beregnet til å holde tilbake 177m3.

For komplett beregning, se vedlegg 02.

| Gropmagasinering / terskel | | |
|---|---|---|
| Areal (samlet) | 60 | m2 |
| Nivå (dybde) | 0.3 | m |
| Filtersjikt | 0.1 | m |
| Dreneringslag | 0.1 | m |
| Porevolum | 30 | % |
| Infiltrasjonsareal | 60 | m2 |
| **Volum** | **21.6** | **m3** |

| Porevolum under p-plasser | | |
|---|---|---|
| Areal (samlet) | 340.0 | m2 |
| Dybde | 0.5 | m |
| Totalt volum | 170.0 | m3 |
| Porevolum | 30 | % |
| Infiltrasjonsareal | 340.0 | m2 |
| **Fordrøyningsvolum** | **51.0** | **m3** |

| | |
|---|---|
| **Totalt volum fordrøyning** | **177.6 m3** |
| **Beregnet fordrøyningsbehov** | **115.0 m3** |

| Grøft / VADI | | |
|---|---|---|
| Lengde på vadi (L) | 500.0 | m |
| Stigning % | 4.0 | |
| Avtrapping (d) | 0.2 | m |
| Lengde - vadi deler | 5.0 | m |
| Helning - 1:z (z) | 3.0 | |
| Bunnbredde (b) | 0.5 | m |
| Bredde topp | 1.7 | m |
| Antall deler | 100.0 | |
| Filtersjikt | 0.3 | m |
| Dreneringslag | 0.5 | m |
| Porevolum | 30.0 | % |
| Volum vadi-vannfase (pr c | 0.5 | m3 |
| Volum vadi-vannfase | 45.0 | m3 |
| | | |
| Volum grunn | 60.0 | m3 |
| Infiltrasjonsareal | 250.0 | m2 |
| **Volum vadi-totalt** | **105.0** | **m3** |

*Fig 14 – Volumberegninger for regnbed etter VA-miljøblad nr. 106.*

*Oppsummering*

| **Eksisterende avrenning** | **Ny avrenning etter utbygging** | **Fordrøyningsløsning** |
|---|---|---|
| 119 l/s | 119 l/s (0% økning)<br>Fordrøyning: over 110 $m^3$ | Ca 500m grøfter, 105 $m^3$<br>Porevolum, 51 m3<br>Gropmagasinering / terskel: 22 $m^3$<br>Sum beregnet fordrøyningsvolum: 177 $m^3$ |

Overvannskonsept

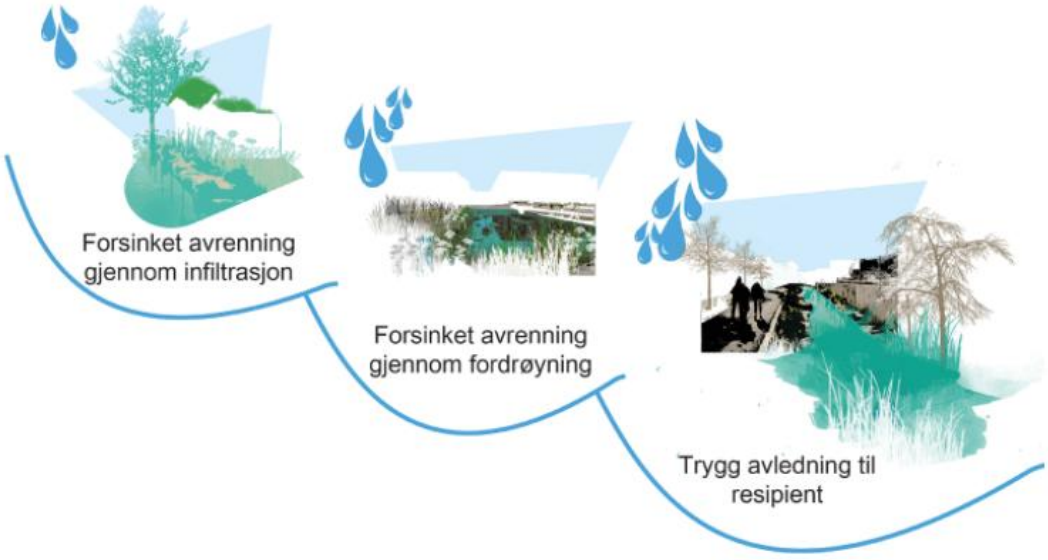



*Fig 15 – Norsk vanns tretrinnsmodell – (Illustrasjon – Regjeringen.no)*

*Vurdering av tomten*

Utbyggingen fører til en endring av forhold mellom tette og permeable flater som tomten hadde før utbygging. Det er kravet til en utvidet overvannshåndtering og klimafaktor som gir et behov for fordrøyningsvolum.

*Kriterier*

Rammer for utforming av overvannstiltak – volum som skal fordrøyes på tomten er ca. 115 $m^3$. Dette kommer frem av beregningene i vedlegg 2. Det er tillagt et klimapåslag på 50%, i beregningene satt som klimafaktor 1,5.

*Vurdering av fordrøyningsløsning*

Området har et fallforhold som gir mulighet for å etablere overvannsløsninger flere steder uten at dette kommer i konflikt og kontakt med bygningsvolumene. Det er derfor valgt en åpen fordrøyningsmetode i grøfter og regnbed.

Beregninger for de ulike volumer er gitt i Fig 14.

For å oppfylle tre-trinns strategien basert på Norsk vanns rapport 2008/162, løses dette på følgende måte:

Trinn 1 (*kommunens krav - «Fang opp og infiltrer alle regn < 20 mm»*):

Alt utvendig overvann slippes på terreng. Takvannet ledes frem til grøfter og utløp begrenses med smalt utløp. Grøfter med eventuelt infiltrasjonssluk fanger opp og permeabelt dekke demper overvannstransporten på boligområdene. Dette gir mulighet til å infiltrere ned i grunnen og opprettholde grunnvannstanden i området, dersom mektigheten tillater dette. I tillegg vil trinn 1 takvann fanges opp lokalt, dette detaljprosjekteres ved byggesøknad.

Trinn 2 (*kommunens krav - «Forsink og fordrøy regn > 20 mm og < 40 mm»*):

Grøfter og drenslinjer (angitt plassering og areal vist på Overvannsplan) fordrøyer overvann fra veier, plasser og terreng. Overvann fra tak ledes over permeabelt terreng og videreføres til resipient.

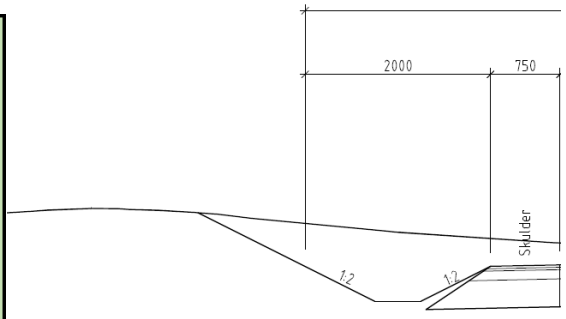
(Grøfter og regnbed må dreneres ellers risikerer man å få betongfrost om vinteren.)

Trinn 3 (*kommunens krav – «Sikre trygge flomveier for regn > 40 mm»*):

I en flomsituasjon vil vannet følge veiene og i grøftene langs veien i trygge flomveier som vist på overvannsplanen. Terrenget opparbeides slik at overvannet blir transportert bort fra bygg, slik det er vist, og med tverrsnitt i drenslinjer som vist i eget vedlegg.

**Kapasitet vannføring i Flomvei/Vannvei/Swale/Vadi**

| | Bunnbredde | Dybde | Fall på sider 1/z | Toppbredde | Grader på skråning |
|---|---|---|---|---|---|
| | ***b*** | ***d*** | ***z*** | | |
| | 0.20 | 0.5 | 2 | 2.2 | 26.57 |
| Areal vått | 0.60 | | | | |
| Periferi vått | 2.44 | | | | |
| Hydraulisk radius | 0.25 | | | | |
| Fall % | 3 | 0.03 | | | |
| Manningstall(n) | 25 | | | | |
| Hastighet | 1.70 | m/s | | | |
| | $m^3/s$ | l/s | | | |
| **Q-vannføring** | **1.02** | **1021** | | | |




Stikkrenner bygges for 200årsnedbør inkl klimafaktor 1,5 og minimum ø160mm.

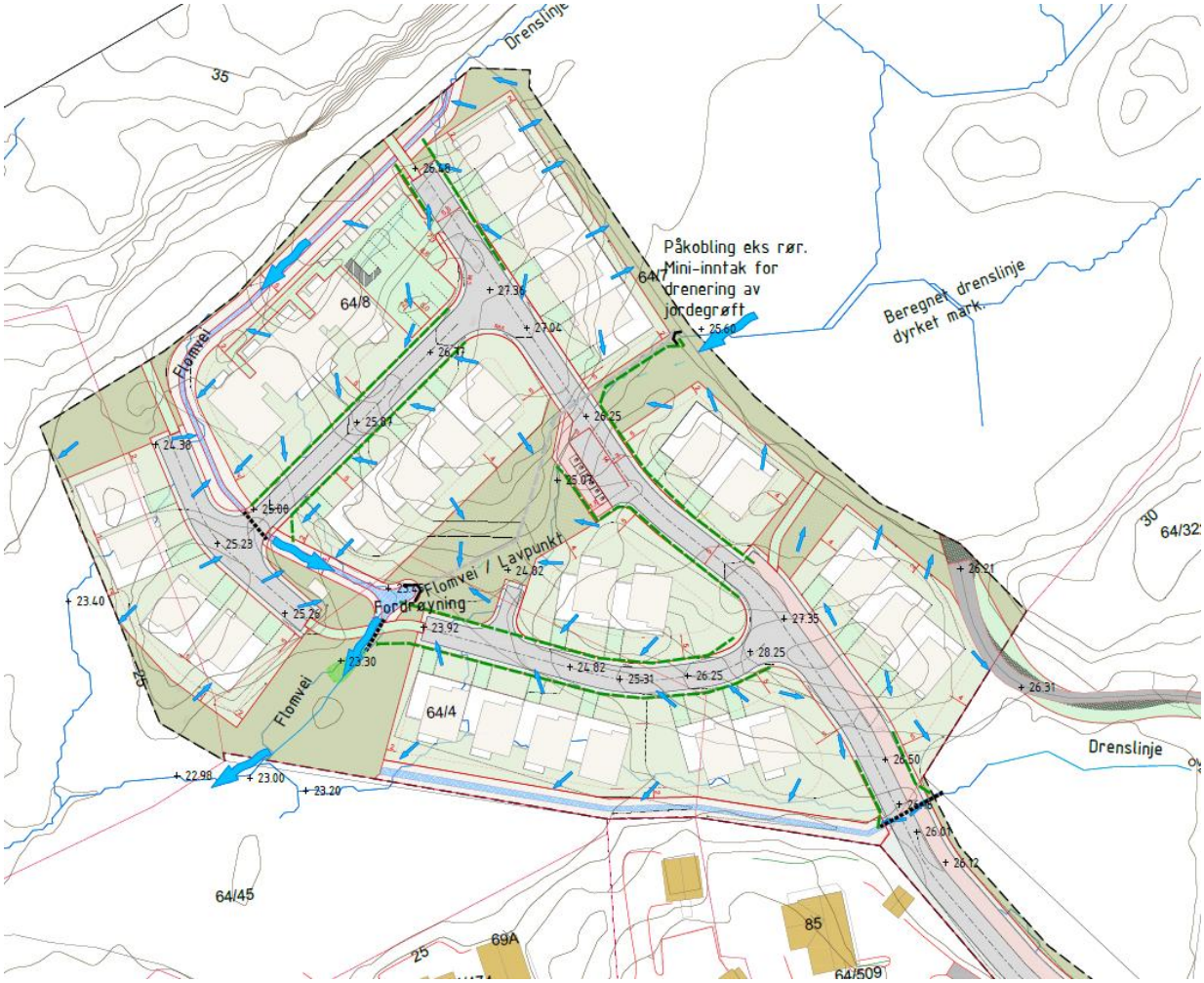



*Fig 16 – Utklipp av overvannsplan. Fallretninger for overvann angitt med små piler, flomvei med store piler.*

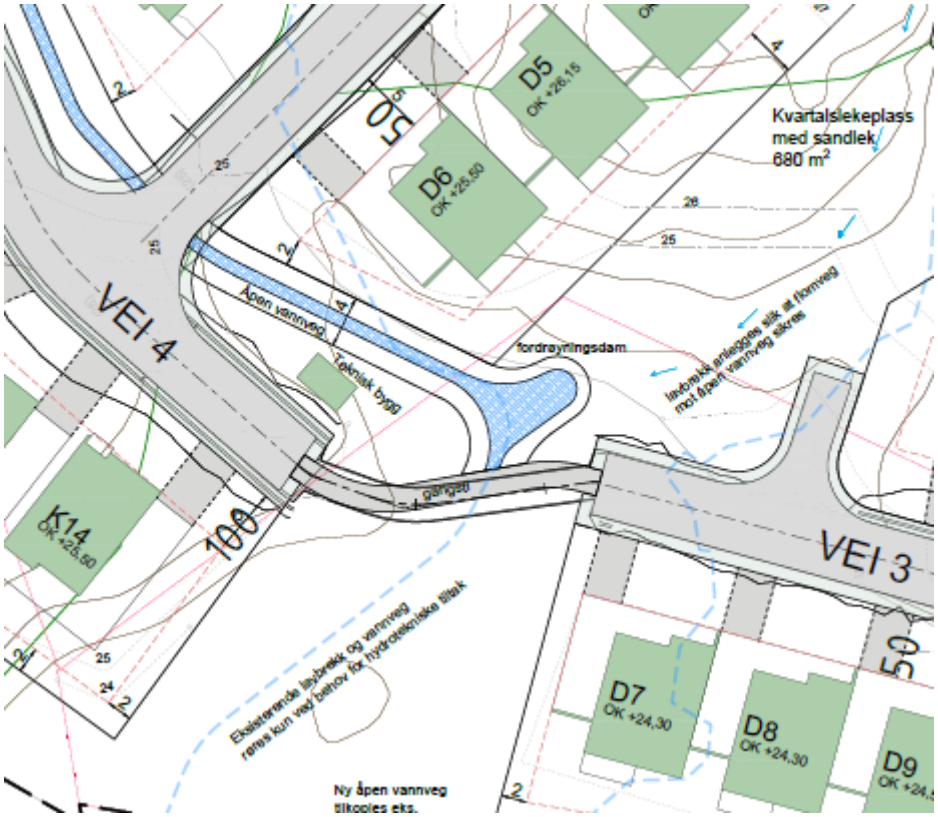



*Fig 17 – Plassering av gropmagasinering sentralt i planen.*

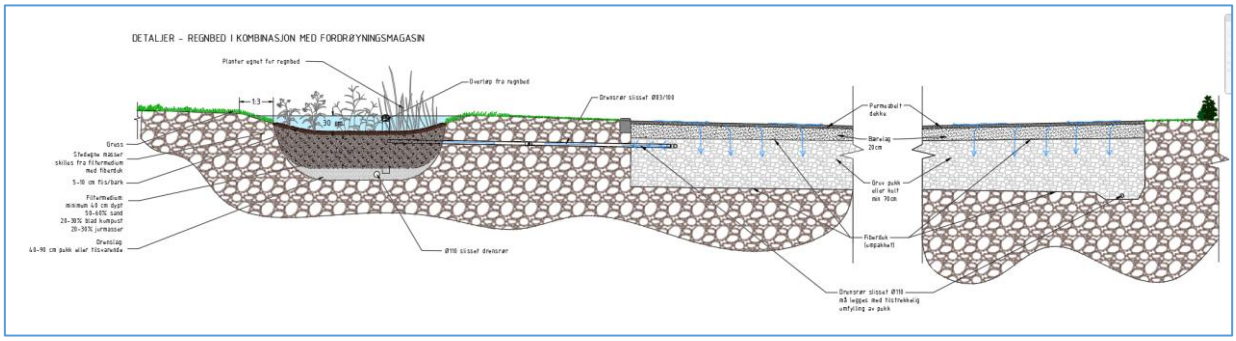



*Fig 18 - Prinsipp for oppbygging av overvannshåndtering i kombinasjon med porevolum under plasser.*

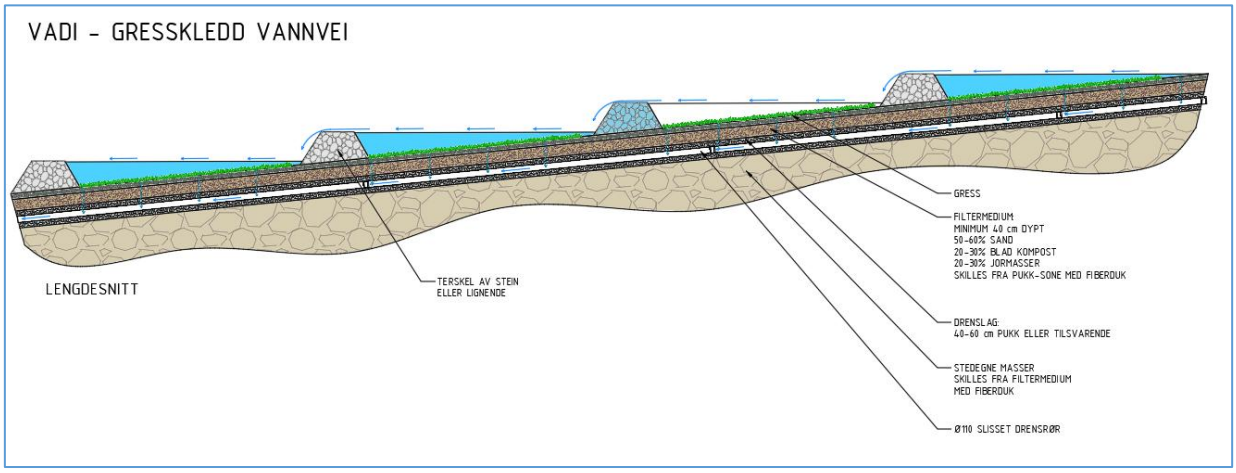



*Fig 19 - Prinsipp for oppbygging av vadi - lengdeprofil*

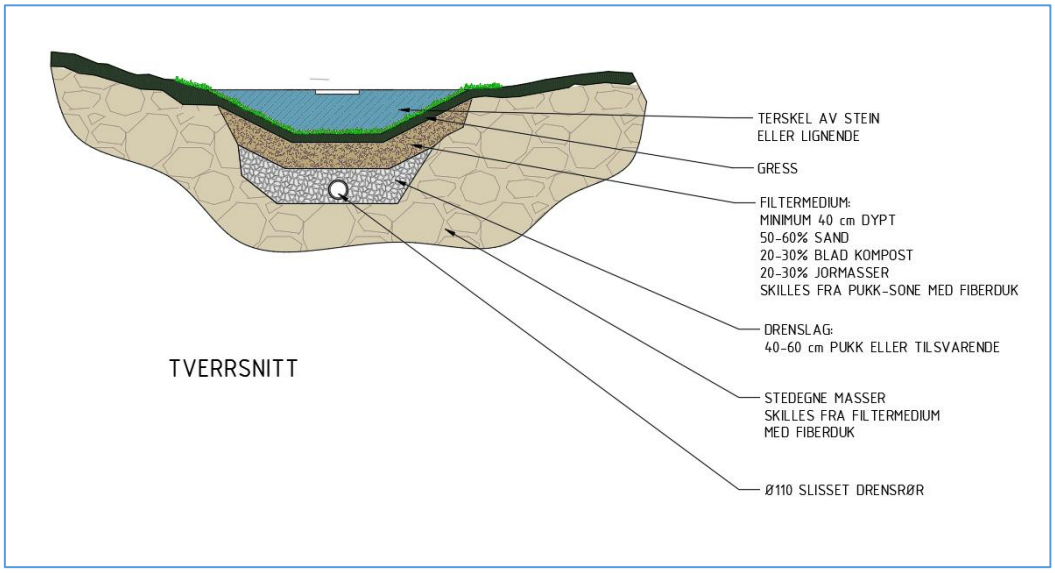



*Fig 20 - Prinsipp for oppbygging av grønn grøft/vadi*

*Dersom det skulle være behov for å samle vann lokalt fra harde flater kan det benyttes følgende:*

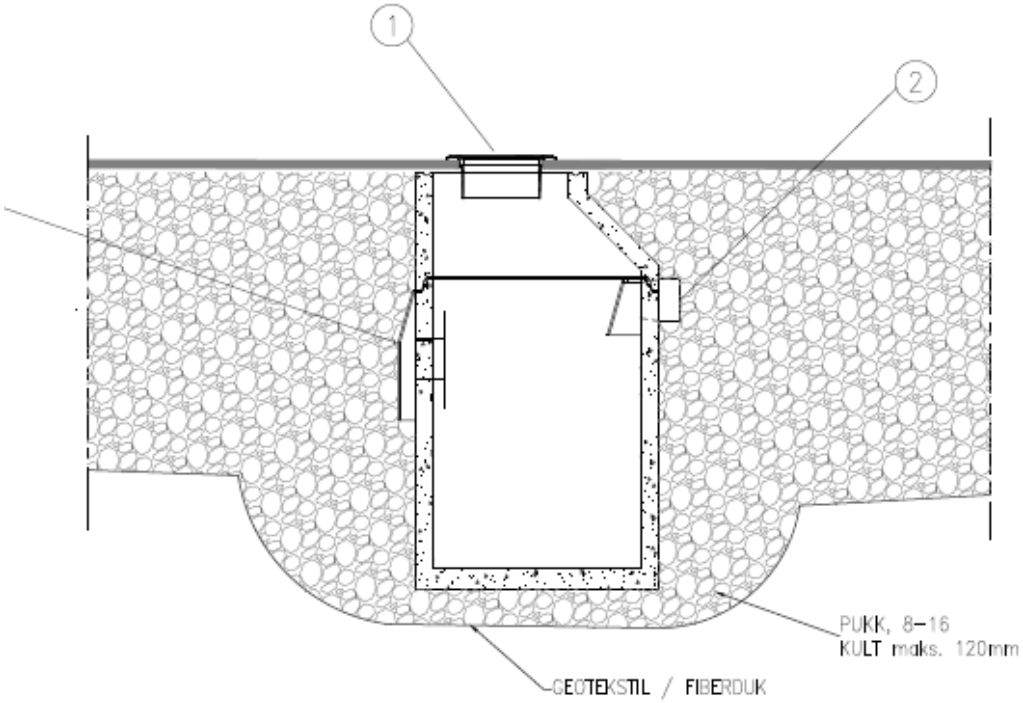



*Fig 21 - Prinsipp for oppbygging av infiltrasjonssluk i kjørebane*

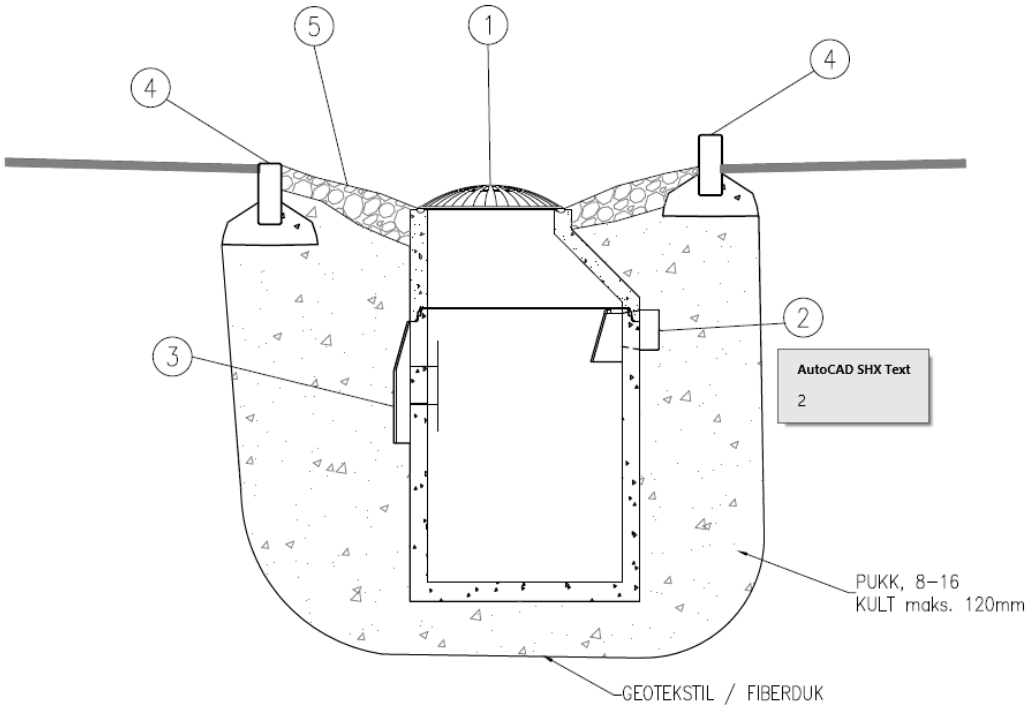



*Fig 22 - Prinsipp for oppbygging av infiltrasjonssluk i grøft*

Vedlegg 01 Overvannsplan

Vedlegg 02 Overvannsberegninger

Vedlegg 03 Bakenforliggende nedbørfelt

For Ingeniørfirmaet Svendsen & Co AS

---

Nils Petter Nicolaysen




Det etableres åpen overvannshåndtering i hele feltet. Eksisterende drenslinjer justeres rundt bebyggelse, mens hovedstruktur beholdes.

Jordedrenering og rørføring fra bakenforliggende nedbørfelt videreføres og slippes åpent ut i trygg flomvei.
Flomvei på terreng sikres fra nord til sør og fra nordvest gjennom planområdet.

Veier og plasser avvannes og fordrøyes i grøfter langs veier, i flomsituasjon har grøfter og alle plasser avrenning til sikre flomveier som transporterer overvann mot eksisterende drenslinjer med hovedutløp mot sør-sørves.

- Takvann slippes til terreng og håndteres på egen tomt, med flomvei ut i trygge drenslinjer.
  Fordrøyning i porevolum i utsprengt tomt.

- Det er planlagt kun utvendig taknedløp.

Planområdet består pr i dag hovedsaklig av berg i dagen, eller tynt torvdekke over berg. Det betyr at opparbeidelse av tomter og veier vil medføre at porevolum og infiltrasjonsevne økes innenfor planområdet. Overvannshåndtering på egen tomt vil derfor gjøre avrenningen fra området mindre, sammenlignet med før-situasjonen.

TEGNFORKLARING :

- Stikkrenne
- Regnbed
- Fallpil terreng
- Flomvei
- VADI/grønn grøft
- Dreneringslinje på terreng

| Ang. | Rev. | Dato | Sign. |
|---|---|---|---|
| BLOCK WATNE AS - SLEVIK | Målestokk 1:500 | | |
| REGULERING SLEVIK VVA | Dato 19.05.25 / Tegn. NPN | | |
| OVERVANNSPLAN | Prosj. Ansv. NPN | | |
| ---- | Ks JAT | | |
| INGENIØRFIRMAET SVENDSEN & CO AS | Prosj. Nr. 509.044 | | |
| | Tegn. Nr. G01 | Rev. ---- | |



Tak 4139m2
Grønt 5672m2
Veg og plasser 2707m2
Hager 4898
TOT 17416

| Ang. | Rev. | Dato | Sign. |
|---|---|---|---|
| BLOCK WATNE AS - SLEVIK<br>REGULERING SLEVIK VVA<br>FLATEOVERSIKT<br>---- | Målestokk ---- | | |
| | Dato 19.05.25 / Tegn. NPN | | |
| | Prosj. Ansv. NPN | | |
| | Ks JAT | | |
| INGENIØRFIRMAET SVENDSEN & CO AS | Prosj. Nr. 509.044 | | |
| | Tegn. Nr. G02 | Rev. ---- | |

**509.044 Utbygging Slevik**

**Nedbørfelt før tiltak**

| Overflate | Areal m2 | Avrenningskoef. | Redusert areal m2 |
|---|---|---|---|
| Snauhogst, tynt dekke over fjell | 17416 | 0.3 | 5225 |
| Totalt | 17416 | 0.30 | 5225 |

**Nedbørfelt etter tiltak**

| Overflate | Areal m2 | Avrenningskoef. | Redusert areal m2 |
|---|---|---|---|
| Tak | 4139 | 0.9 | 3725.1 |
| Tak blå | 0 | 0.1 | 0.0 |
| Tak annet | 0 | 0.9 | 0 |
| Tett | 2707 | 0.8 | 2166 |
| Grønt | 5672 | 0.3 | 1702 |
| Hager | 4898 | 0.3 | 1469 |
| Totalt | 17416 | 0.52 | 9062 |





| Arealtype | Avrennings-koeffisient (φ) |
|---|---|
| Tette flater (tak, asfalterte plasser/veger og lignende) | 0,85- 0,95 |
| Bykjerne | 0,70 - 0,90 |
| Rekkehus-/leilighetsområder | 0,60 - 0,80 |
| Eneboligområder | 0,50 - 0,70 |
| Grusveier/-plasser | 0,50 - 0,80 |
| Industriområder | 0,50 - 0,90 |
| Plen, park, eng, skog, dyrket mark | 0,30 - 0,50 |

Kilde: Trondheim og Bergen kommune

| Arealtype | Avrennings-koeffisient (φ) |
|---|---|
| Betong, asfalt, bart fjell og lignende | 0,6 - 0,9 |
| Grusveger | 0,3 - 0,7 |
| Dyrket mark og parkområder | 0,2 - 0,4 |
| Skogsområder | 0,2 - 0,5 |

Kilde: Statens vegvesen

## Beregning av konsentrasjonstid i små felt

**509.044 Utbygging Slevik**

*Beregning etter Berg (1992) Flomberegning og kulvertdimensjonering, gjengitt i Håndbok N200, kap 4.*

| Nedbørfelt | Feltlengde | Høydeforskjell | Andel innsjø i feltet | Konsentrasjonstid urban | Konsentrasjonstid naturlig |
|---|---|---|---|---|---|
| | m | m | % | min | min |
| | 100 | 4.0 | 1 % | 2 | 60 |
| | | | Velger 10min etter befaring og vurdering av innslag fjell i dagen som øker avrenningen. | | |

**405.4**
**Konsentrasjonstid $t_c$**
Konsentrasjonstid for naturlige felt (f.eks. skogsområder, ikke utbygde felt):

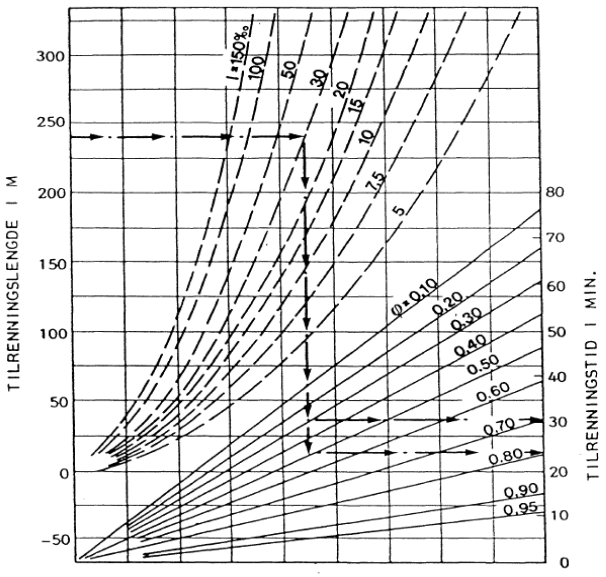
$$t_c = 0{,}6 \times L \times H^{-0{,}5} + 3000 \times A_{se}$$

Konsentrasjonstid for urbane felt (utbygde felt):

$$t_c = 0{,}02 \times L^{1{,}15} \times H^{-0{,}39}$$

der
$t_c$ = konsentrasjonstid, minutter
L = lengde av feltet, m
H = høydeforskjellen i feltet, m
$A_{se}$ = andel innsjø i feltet, forholdstall

Lengden og høydeforskjellen i feltet regnes fra hhv. fjerneste punkt i feltet til utløpet og fra høyeste punkt i feltet til utløpet. Veiledning i bruk av formlene er gitt i litteraturen (Ref. 15).




gslengde 240 m, fall I = 30 ‰ ϕ er 0.30 og 0.50.
lrenningstiden blir hhv. 30 og 25 min

*Figur 1.13 Nomogram for beregning av konsentrasjonstiden. (Etter "Design and Construction of Sanitary and Storm Sewers". American Society of Civil Engineers (ASCE). Manual of Practice. No 37, 1970.)*

## Beregnet avrenning før tiltak - rasjonell metode

**509.044 Utbygging Slevik**

| | |
|---|---|
| Areal: | 1.7416 ha |
| Avrenningsfaktor: | 0.30 |
| Konsentrasjonstid: | 10 min |

Beregning av maksimal avrenning ($Q_{maks}$) i liter/sekund — ***Beregning uten bruk av klimafaktor***

Areal: 17416 $m^2$ | Avrenningsfaktor: 0.30 | Konsentrasjonstid: 10 min | Klimafaktor: 1.0

| Liter/sekund | Regnvarighet (min) | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gjentaksintervall (år) | 1 | 2 | 3 | 5 | 10 | 15 | 20 | 30 | 45 | 60 | 90 | 120 | 180 | 360 | 720 | 1440 |
| 2 | 11 | 19 | 25 | 35 | 49 | 39 | 33 | 26 | 20 | 16 | 12 | 10 | 8 | 5 | 3 | 2 |
| 5 | 17 | 29 | 38 | 53 | 76 | 61 | 51 | 40 | 30 | 24 | 17 | 14 | 11 | 7 | 4 | 3 |
| 10 | 21 | 35 | 47 | 66 | 94 | 76 | 63 | 49 | 37 | 29 | 21 | 17 | 13 | 8 | 5 | 3 |
| 20 | 24 | 42 | 56 | 79 | 112 | 91 | 75 | 58 | 44 | 35 | 24 | 19 | 15 | 10 | 6 | 4 |
| 25 | 26 | 44 | 59 | 84 | 119 | 96 | 79 | 61 | 46 | 36 | 26 | 20 | 16 | 10 | 6 | 4 |
| 50 | 30 | 50 | 69 | 97 | 137 | 111 | 92 | 70 | 53 | 42 | 29 | 23 | 18 | 11 | 7 | 4 |
| 100 | 34 | 57 | 79 | 111 | 157 | 127 | 105 | 79 | 61 | 48 | 33 | 26 | 20 | 12 | 7 | 5 |
| 200 | 38 | 64 | 89 | 125 | 178 | 144 | 119 | 89 | 69 | 54 | 38 | 29 | 22 | 13 | 8 | 5 |

## Beregnet avrenning etter tiltak - rasjonell metode

| | |
|---|---|
| Areal: | 1.7416 ha |
| Avrenningsfaktor: | 0.52 |
| Konsentrasjonstid: | 10 min |
| Klimafaktor: | 1.5 |

Beregning av maksimal avrenning ($Q_{maks}$) i liter/sekund — ***Beregning uten bruk av klimafaktor***

Areal: 17416 $m^2$ | Avrenningsfaktor: 0.52 | Konsentrasjonstid: 10 min | Klimafaktor: 1.0

| Liter/sekund | Regnvarighet (min) | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gjentaksintervall (år) | 1 | 2 | 3 | 5 | 10 | 15 | 20 | 30 | 45 | 60 | 90 | 120 | 180 | 360 | 720 | 1440 |
| 2 | 19 | 33 | 44 | 60 | 85 | 68 | 57 | 45 | 35 | 28 | 21 | 18 | 14 | 10 | 6 | 3 |
| 5 | 29 | 50 | 66 | 92 | 131 | 105 | 88 | 69 | 52 | 42 | 30 | 25 | 19 | 13 | 8 | 5 |
| 10 | 36 | 61 | 82 | 115 | 163 | 131 | 109 | 84 | 64 | 51 | 36 | 29 | 23 | 15 | 9 | 5 |
| 20 | 42 | 73 | 98 | 138 | 195 | 157 | 130 | 100 | 76 | 60 | 42 | 34 | 26 | 17 | 10 | 6 |
| 25 | 44 | 76 | 103 | 145 | 206 | 166 | 138 | 105 | 80 | 63 | 44 | 35 | 27 | 17 | 10 | 6 |
| 50 | 51 | 87 | 119 | 169 | 238 | 192 | 160 | 121 | 93 | 73 | 51 | 40 | 31 | 19 | 11 | 7 |
| 100 | 58 | 99 | 136 | 192 | 272 | 221 | 183 | 137 | 106 | 83 | 58 | 45 | 34 | 21 | 12 | 8 |
| 200 | 66 | 111 | 154 | 217 | 308 | 249 | 206 | 154 | 120 | 94 | 65 | 50 | 38 | 23 | 14 | 9 |

Uten klimafaktor (Klimafaktor=1.0)

Beregning av maksimal avrenning ($Q_{maks}$) i liter/sekund — ***Beregning med bruk av klimafaktor***

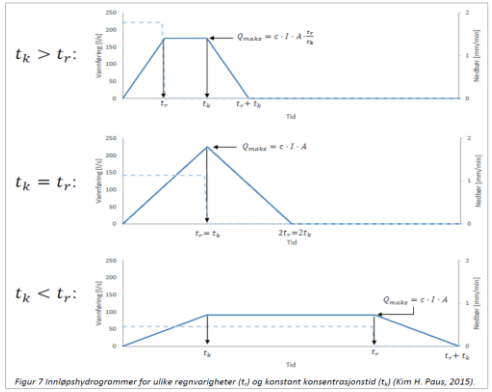
Areal: 17416 $m^2$ | Avrenningsfaktor: 0.52 | Konsentrasjonstid: 10 min | Klimafaktor: 1.5

| Liter/sekund | Regnvarighet (min) | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gjentaksintervall (år) | 1 | 2 | 3 | 5 | 10 | 15 | 20 | 30 | 45 | 60 | 90 | 120 | 180 | 360 | 720 | 1440 |
| 2 | 29 | 50 | 65 | 90 | 128 | 102 | 86 | 68 | 52 | 43 | 32 | 27 | 21 | 14 | 9 | 5 |
| 5 | 43 | 75 | 99 | 139 | 197 | 158 | 133 | 103 | 78 | 62 | 45 | 37 | 29 | 19 | 12 | 7 |
| 10 | 53 | 92 | 123 | 173 | 245 | 197 | 164 | 127 | 96 | 76 | 54 | 44 | 34 | 22 | 13 | 8 |
| 20 | 63 | 109 | 146 | 206 | 292 | 236 | 196 | 150 | 114 | 90 | 63 | 51 | 39 | 25 | 15 | 9 |
| 25 | 67 | 114 | 154 | 218 | 308 | 249 | 207 | 158 | 120 | 95 | 67 | 53 | 41 | 26 | 15 | 10 |
| 50 | 77 | 131 | 179 | 253 | 358 | 288 | 240 | 182 | 139 | 109 | 77 | 60 | 46 | 29 | 17 | 11 |
| 100 | 87 | 149 | 205 | 288 | 409 | 331 | 274 | 206 | 159 | 125 | 87 | 67 | 51 | 32 | 19 | 12 |
| 200 | 99 | 167 | 231 | 325 | 463 | 374 | 310 | 230 | 180 | 141 | 98 | 75 | 57 | 35 | 20 | 13 |

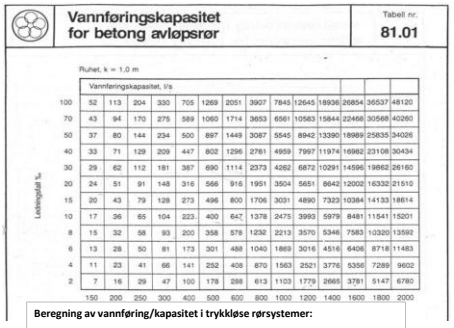
Med klimafaktor

Beregnet avrenning med rasjonelle formel, Q = C * i * A

Avrenningshydrogrammet vil være prinsipielt forskjellig avhengig av forholdet mellom




*Figur 7 Innløpshydrogrammer for ulike regnvarigheter ($t_r$) og konstant konsentrasjonstid ($t_k$) (Kim H. Paus, 2015).*



**Vannføringskapasitet for betong avløpsrør** — Tabell nr. 81.01

Ruhet, k = 1,0 m

Vannføringskapasitet, l/s

| Ledningsfall ‰ | 150 | 200 | 250 | 300 | 400 | 500 | 600 | 800 | 1000 | 1200 | 1400 | 1600 | 1800 | 2000 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 100 | 52 | 113 | 204 | 330 | 705 | 1269 | 2051 | 3907 | 7845 | 12645 | 18936 | 26854 | 36537 | 48120 |
| 70 | 43 | 94 | 170 | 275 | 589 | 1060 | 1714 | 3653 | 6561 | 10583 | 15844 | 22468 | 30568 | 40260 |
| 50 | 37 | 80 | 144 | 234 | 500 | 897 | 1449 | 3087 | 5545 | 8942 | 13390 | 18989 | 25835 | 34026 |
| 40 | 33 | 71 | 129 | 209 | 447 | 802 | 1296 | 2761 | 4959 | 7997 | 11974 | 16982 | 23108 | 30434 |
| 30 | 29 | 62 | 112 | 181 | 387 | 690 | 1114 | 2373 | 4262 | 6872 | 10291 | 14596 | 19862 | 26160 |
| 20 | 24 | 51 | 91 | 148 | 316 | 566 | 916 | 1951 | 3504 | 5651 | 8642 | 12002 | 16332 | 21510 |
| 15 | 20 | 43 | 79 | 128 | 273 | 496 | 800 | 1706 | 3031 | 4890 | 7323 | 10384 | 14133 | 18614 |
| 10 | 17 | 36 | 65 | 104 | 223 | 400 | 647 | 1378 | 2475 | 3993 | 5979 | 8481 | 11541 | 15201 |
| 8 | 15 | 32 | 58 | 93 | 200 | 358 | 578 | 1232 | 2213 | 3570 | 5346 | 7583 | 10320 | 13592 |
| 6 | 13 | 28 | 50 | 81 | 173 | 301 | 488 | 1040 | 1869 | 3016 | 4516 | 6406 | 8718 | 11483 |
| 4 | 11 | 23 | 41 | 66 | 141 | 252 | 408 | 870 | 1563 | 2521 | 3776 | 5356 | 7289 | 9602 |
| 2 | 7 | 16 | 29 | 47 | 100 | 178 | 288 | 613 | 1103 | 1779 | 2665 | 3781 | 5147 | 6780 |

**Beregning av vannføring/kapasitet i trykkløse rørsystemer:**

PipeLife: http://calculation.pipelife-documents.com/colebrookpf/?lang=no
Basal: http://dev.basal.no/beregningsprogram/vannforingsberegning

Kapasiteter i liter/sekund (l/s) for ulike dimensjoner.

| | Dia.ytre | Dia.indre | Fall 20 ‰ | Fall 30 ‰ | Fall 8 ‰ | Fall 10 ‰ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| PVC/PP | 250 | 235 | 101 | 124 | 70 | 72 |
| | 315 | 297 | 186 | 229 | 116 | 130 |
| Pragma | 400 | 377 | 348 | 428 | 217 | 244 |
| | 500 | 434 | 503 | 618 | 315 | 353 |
| | 630 | 548 | 925 | 1136 | 579 | 650 |
| Uponor | 902 | 800 | 2481 | 3046 | 1570 | 1744 |
| | 1154 | 1000 | 4436 | 5445 | 2786 | 3121 |
| | 1360 | 1200 | 7128 | 8748 | 4480 | 5017 |

## Avrenningsberegning med fast prosjektert fordrøyningsvolum.

**Brukes i tilfeller der avrenning etter tiltak skal være lik avrenning før tiltak.**

**509.044 Utbygging Slevik**

| | | |
|---|---|---|
| Areal | 17416 | $m^2$ |
| Avrenningsfaktor | 0.52 | |
| Beregnet redusert areal | 9062 | $m^2$ |
| Gjentaksintervall/returperiode | 25 | år |
| Klimafaktor | 1.5 | |
| Tilført fra andre tilstøtende felt | 0 | l/s |
| Prosjektert fordrøyningsvolum | 115 | $m^3$ |
| Videreført til drenslinje | 15 | l/s |
| Prosjektert areal for infiltrasjon | 500 | $m^2$ |
| Konsentrasjonstid | 10 | min |

| | | |
|---|---|---|
| Avrenning før tiltak | 119 | l/s (ved dimensjonerende tilrenningstid før tiltak) |
| Avrenning etter tiltak | 100 | l/s |
| Endring i avrenning | -15 % | |

Grøfter og oppstuvning i gropmagasinering

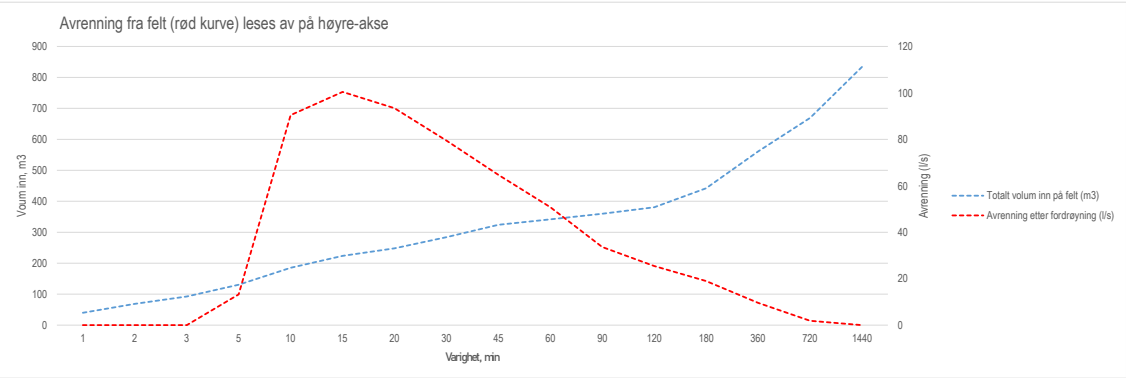
### Beregning av avrenning

| | | | |
|---|---|---|---|
| Areal ($m^2$) | 17416 | Avrenningskoeffisient: | 0.52 |
| Gjentaksintervall: | 25 | Klimafaktor: | 1.5 |

| Nedbørsdata | | | Volumer inn til feltet | | | Volumer ut fra feltet | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Regnvarighet (min) | Nedbørintensitet (l/s*ha) | Nedbørintensitet med klimafaktor (l/s*ha) | Nedbør inn ($m^3$) | Tilført fra tilstøtende felt ($m^3$) | Totalt volum inn på felt ($m^3$) | Infiltrasjonskapasitet for prosjektert infiltrasjonsareal(l/s) | Volum infiltrert for regnvarighet ($m^3$) | Volum videreført til offentlig nett/resipient ($m^3$) | Samlet volum ut fra feltet ($m^3$) | Prosjektert fordrøynings-volum ($m^3$) | Volumdifferanse: Vol.inn-(Vol.ut+Vol.fordr) ($m^3$) | Avrenning før tiltak (l/s) | Avrenning etter fordrøyning (l/s) |
| 1 | 489 | 734 | 40 | 0 | 40 | 23 | 1 | 5 | 6 | 115 | 0 | 26 | 0 |
| 2 | 420 | 630 | 69 | 0 | 69 | 21 | 3 | 5 | 8 | 115 | 0 | 44 | 0 |
| 3 | 377 | 566 | 92 | 0 | 92 | 19 | 3 | 6 | 9 | 115 | 0 | 59 | 0 |
| 5 | 320 | 481 | 131 | 0 | 131 | 16 | 5 | 7 | 12 | 115 | 4 | 84 | 13 |
| 10 | 227 | 340 | 185 | 0 | 185 | 11 | 7 | 9 | 16 | 115 | 54 | 119 | 90 |
| 15 | 183 | 275 | 224 | 0 | 224 | 8 | 7 | 11 | 19 | 115 | 90 | 96 | 100 |
| 20 | 152 | 228 | 248 | 0 | 248 | 6 | 8 | 14 | 21 | 115 | 112 | 79 | 93 |
| 30 | 116 | 174 | 284 | 0 | 284 | 4 | 8 | 18 | 26 | 115 | 143 | 61 | 80 |
| 45 | 88 | 132 | 324 | 0 | 324 | 4 | 10 | 25 | 34 | 115 | 175 | 46 | 65 |
| 60 | 70 | 105 | 342 | 0 | 342 | 3 | 12 | 32 | 44 | 115 | 183 | 36 | 51 |
| 90 | 49 | 74 | 360 | 0 | 360 | 3 | 18 | 45 | 63 | 115 | 182 | 26 | 34 |
| 120 | 39 | 58 | 381 | 0 | 381 | 3 | 24 | 59 | 83 | 115 | 183 | 20 | 25 |
| 180 | 30 | 45 | 442 | 0 | 442 | 3 | 36 | 86 | 122 | 115 | 205 | 16 | 19 |
| 360 | 19 | 29 | 561 | 0 | 561 | 3 | 72 | 167 | 239 | 115 | 207 | 10 | 10 |
| 720 | 11 | 17 | 669 | 0 | 669 | 3 | 144 | 329 | 473 | 115 | 82 | 6 | 2 |
| 1440 | 7 | 11 | 834 | 0 | 834 | 3 | 288 | 653 | 941 | 115 | 0 | 4 | 0 |

| | |
|---|---|
| Avrenningsfaktor før: | 0.30 |
| Konsentrasjonstid | 10 |

| Maks avrenning | 118.6 | 100.4 |
|---|---|---|



| **Grøft / VADI** | | |
|---|---|---|
| Lengde på vadi (L) | 500.0 | m |
| Stigning % | 4.0 | |
| Avtrapping (d) | 0.2 | m |
| Lengde - vadi deler | 5.0 | m |
| Helning - 1:z (z) | 3.0 | |
| Bunnbredde (b) | 0.5 | m |
| Bredde topp | 1.7 | m |
| Antall deler | 100.0 | |
| Filtersjikt | 0.3 | m |
| Dreneringslag | 0.5 | m |
| Porevolum | 30.0 | % |
| Volum vadi-vannfase (pr del | 0.5 | m3 |
| Volum vadi-vannfase | 45.0 | m3 |
| | | |
| Volum grunn | 60.0 | m3 |
| Infiltrasjonsareal | 250.0 | m2 |
| **Volum vadi-totalt** | **105.0** | **m3** |

| **VADI-2** | | |
|---|---|---|
| Lengde på vadi | | |
| Stigning % | | |
| Avtrapping (d) | | |
| Lengde - vadi d | | |
| Helning - 1:z (z) | | |
| Bunnbredde (b) | | |
| Bredde topp | | |
| Antall deler | | |
| Filtersjikt | | |
| Dreneringslag | | |
| Porevolum | | |
| Volum vadi-van | | |
| Volum vadi-van | | |
| | | |
| Volum grunn | | |
| Infiltrasjonsarea | | |
| **Volum vadi-tot** | | |

| **Gropmagasinering / terskel** | | |
|---|---|---|
| Areal (samlet) | 60 | m2 |
| Nivå (dybde) | 0.5 | m |
| Filtersjikt | 0.1 | m |
| Dreneringslag | 0.1 | m |
| Porevolum | 30 | % |
| Infiltrasjonsareal | 60 | m2 |
| **Volum** | **33.6** | **m3** |

| **Regnbed-2** | | |
|---|---|---|
| Areal (samlet) | | |
| Nivå (dybde) | | |
| Filtersjikt | | |
| Dreneringslag | | |
| Porevolum | | |
| Infiltrasjonsarea | | |
| **Volum** | | |

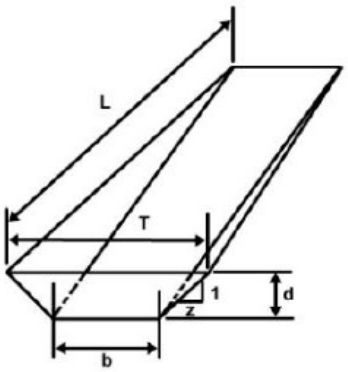
| **Porevolum under p-plasser** | | |
|---|---|---|
| Areal (samlet) | 340.0 | m2 |
| Dybde | 0.5 | m |
| Totalt volum | 170.0 | m3 |
| Porevolum | 30 | % |
| Infiltrasjonsareal | 340.0 | m2 |
| **Fordrøyningsvolum** | **51.0** | **m3** |

| | | |
|---|---|---|
| **Totalt volum fordrøyning** | **189.6** | **m3** |
| **Beregnet fordrøyningsbehov** | **115.0** | **m3** |

9061.7

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | **VADI-3** | |
| 0.0 | m | | Lengde på vadi | 0.0 m |
| 15.0 | | | Stigning % | 6.0 |
| 0.3 | m | | Avtrapping (d) | 0.3 m |
| 2.0 | m | | Lengde - vadi d | 5.0 m |
| 3.0 | | | Helning - 1:z (z) | 3.0 |
| 0.8 | m | | Bunnbredde (b) | 0.8 m |
| 2.6 | m | | Bredde topp | 2.6 m |
| 0.0 | | | Antall deler | 0.0 |
| 0.3 | m | | Filtersjikt | 0.3 m |
| 0.5 | m | | Dreneringslag | 0.5 m |
| 20.0 | % | | Porevolum | 20.0 % |
| 0.4 | m3 | | Volum vadi-van | 1.1 m3 |
| 0.0 | m3 | | Volum vadi-van | 0.0 m3 |
| | | | | |
| 0.0 | m3 | | Volum grunn | 0.0 m3 |
| 0.0 | m2 | | Infiltrasjonsarea | 0.0 m2 |
| **0.0** | **m3** | | **Volum vadi-tot** | **0.0 m3** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | **Regnbed-3** | |
| 0 | m2 | | Areal (samlet) | 0 m2 |
| 0.4 | m | | Nivå (dybde) | 0.4 m |
| 0.4 | m | | Filtersjikt | 0.4 m |
| 0.7 | m | | Dreneringslag | 0.7 m |
| 30 | % | | Porevolum | 30 % |
| 0 | m2 | | Infiltrasjonsarea | 0 m2 |
| **0** | **m3** | | **Volum** | **0 m3** |




Figur 48 Trapesformet gresskledd vannveg

Volumet i en trapesfor
gitt som:

$$V = \frac{d^2 zL}{3} + \frac{dbL}{2}$$

Det forsøkes med en b
terskeldammer. Areale
$m^2$.

Terskeldammene plas
høyde som toppen på

L=0,25m/0,01=25m

$$V = \frac{(0{,}25m)^2 * 3 *}{3}$$

$$V = 3{,}13\ m^3$$

rmet gresskledd vannveg er

z=3 d=25 cm

ɔunnbredde b=0,5 m og 25 cm
et i grøftebunnen blir da 125

seres slik at foten er i samme
neste terskel.

$$\text{⁎ } 25m + \frac{0{,}25m * 1m * 25m}{2}$$

## Nedbørdata

IVF-KURVER (INTENSITET-VARIGHET-FREKVENS) FOR NEDBØR

Målestasjon: Fredrikstad (SN3030), 30 moh.

Periode: 1970 - 2016 Antall sesonger: 31

Kvalitetsklasse: God (1) Data er gyldig per 14.10.2022 (CC BY 4.0), Meteorologisk institutt (MET)

| Nedbørintensitet [l/sha] | | Regnvarighet [min] | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 | 2 | 3 | 5 | 10 | 15 | 20 | 30 | 45 | 60 | 90 | 120 | 180 | 360 | 720 | 1440 |
| **Gjentaksintervall [år]** | 2 | 213.0 | 182.4 | 160.1 | 132.3 | 93.9 | 74.8 | 63.4 | 50.2 | 38.5 | 31.4 | 23.6 | 19.9 | 15.7 | 10.5 | 6.5 | 3.8 |
| | 5 | 319.5 | 274.9 | 243.4 | 204.1 | 144.7 | 115.9 | 97.5 | 75.8 | 57.4 | 45.8 | 33.0 | 27.2 | 21.2 | 13.9 | 8.5 | 5.1 |
| | 10 | 393.0 | 338.5 | 302.1 | 254.3 | 180.3 | 144.9 | 120.8 | 93.1 | 70.7 | 55.9 | 39.8 | 32.3 | 25.0 | 16.2 | 9.8 | 6.0 |
| | 20 | 465.2 | 400.5 | 358.7 | 303.5 | 215.0 | 173.8 | 144.0 | 110.6 | 84.0 | 66.4 | 46.6 | 37.3 | 28.9 | 18.4 | 11.0 | 6.8 |
| | 25 | 489.3 | 420.2 | 377.2 | 320.4 | 226.9 | 183.1 | 152.1 | 116.1 | 88.3 | 69.8 | 49.0 | 38.9 | 30.1 | 19.1 | 11.4 | 7.1 |
| | 50 | 565.1 | 482.5 | 438.2 | 372.5 | 263.1 | 211.8 | 176.4 | 133.7 | 102.3 | 80.5 | 56.3 | 44.2 | 33.9 | 21.2 | 12.6 | 8.0 |
| | 100 | 642.0 | 547.7 | 502.1 | 423.4 | 300.7 | 243.4 | 201.9 | 151.2 | 117.2 | 91.7 | 64.0 | 49.6 | 37.8 | 23.4 | 13.7 | 8.8 |
| | 200 | 727.8 | 612.5 | 566.9 | 478.6 | 340.3 | 274.9 | 227.8 | 169.5 | 132.3 | 103.4 | 72.2 | 55.2 | 41.8 | 25.5 | 14.9 | 9.7 |

| Nedbørsum m3/ha | | Regnvarighet (min) | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 | 2 | 3 | 5 | 10 | 15 | 20 | 30 | 45 | 60 | 90 | 120 | 180 | 360 | 720 | 1440 |
| Gjentaksintervall (år) | 2 | 12.8 | 21.9 | 28.8 | 39.7 | 56.3 | 67.3 | 76.1 | 90.4 | 104.0 | 113.0 | 127.4 | 143.3 | 169.6 | 226.8 | 280.8 | 328.3 |
| | 5 | 19.2 | 33.0 | 43.8 | 61.2 | 86.8 | 104.3 | 117.0 | 136.4 | 155.0 | 164.9 | 178.2 | 195.8 | 229.0 | 300.2 | 367.2 | 440.6 |
| | 10 | 23.6 | 40.6 | 54.4 | 76.3 | 108.2 | 130.4 | 145.0 | 167.6 | 190.9 | 201.2 | 214.9 | 232.6 | 270.0 | 349.9 | 423.4 | 518.4 |
| | 20 | 27.9 | 48.1 | 64.6 | 91.1 | 129.0 | 156.4 | 172.8 | 199.1 | 226.8 | 239.0 | 251.6 | 268.6 | 312.1 | 397.4 | 475.2 | 587.5 |
| | 25 | 29.4 | 50.4 | 67.9 | 96.1 | 136.1 | 164.8 | 182.5 | 209.0 | 238.4 | 251.3 | 264.6 | 280.1 | 325.1 | 412.6 | 492.5 | 613.4 |
| | 50 | 33.9 | 57.9 | 78.9 | 111.8 | 157.9 | 190.6 | 211.7 | 240.7 | 276.2 | 289.8 | 304.0 | 318.2 | 366.1 | 457.9 | 544.3 | 691.2 |
| | 100 | 38.5 | 65.7 | 90.4 | 127.0 | 180.4 | 219.1 | 242.3 | 272.2 | 316.4 | 330.1 | 345.6 | 357.1 | 408.2 | 505.4 | 591.8 | 760.3 |
| | 200 | 43.7 | 73.5 | 102.0 | 143.6 | 204.2 | 247.4 | 273.4 | 305.1 | 357.2 | 372.2 | 389.9 | 397.4 | 451.4 | 550.8 | 643.7 | 838.1 |

| Nedbørsum mm | | Regnvarighet (min) | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 | 2 | 3 | 5 | 10 | 15 | 20 | 30 | 45 | 60 | 90 | 120 | 180 | 360 | 720 | 1440 |
| Gjentaksintervall (år) | 2 | 1.3 | 2.2 | 2.9 | 4.0 | 5.6 | 6.7 | 7.6 | 9.0 | 10.4 | 11.3 | 12.7 | 14.3 | 17.0 | 22.7 | 28.1 | 32.8 |
| | 5 | 1.9 | 3.3 | 4.4 | 6.1 | 8.7 | 10.4 | 11.7 | 13.6 | 15.5 | 16.5 | 17.8 | 19.6 | 22.9 | 30.0 | 36.7 | 44.1 |
| | 10 | 2.4 | 4.1 | 5.4 | 7.6 | 10.8 | 13.0 | 14.5 | 16.8 | 19.1 | 20.1 | 21.5 | 23.3 | 27.0 | 35.0 | 42.3 | 51.8 |
| | 20 | 2.8 | 4.8 | 6.5 | 9.1 | 12.9 | 15.6 | 17.3 | 19.9 | 22.7 | 23.9 | 25.2 | 26.9 | 31.2 | 39.7 | 47.5 | 58.8 |
| | 25 | 2.9 | 5.0 | 6.8 | 9.6 | 13.6 | 16.5 | 18.3 | 20.9 | 23.8 | 25.1 | 26.5 | 28.0 | 32.5 | 41.3 | 49.2 | 61.3 |
| | 50 | 3.4 | 5.8 | 7.9 | 11.2 | 15.8 | 19.1 | 21.2 | 24.1 | 27.6 | 29.0 | 30.4 | 31.8 | 36.6 | 45.8 | 54.4 | 69.1 |
| | 100 | 3.9 | 6.6 | 9.0 | 12.7 | 18.0 | 21.9 | 24.2 | 27.2 | 31.6 | 33.0 | 34.6 | 35.7 | 40.8 | 50.5 | 59.2 | 76.0 |
| | 200 | 4.4 | 7.4 | 10.2 | 14.4 | 20.4 | 24.7 | 27.3 | 30.5 | 35.7 | 37.2 | 39.0 | 39.7 | 45.1 | 55.1 | 64.4 | 83.8 |

Til: Obos Block Watne, Øivind Ohnstad
Fra: Ingeniørfirmaet Svendsen & Co, ved Ivar Hansen Kvernsveen
Dato: 14.10.2022 rev 23.10.23

# Utbygging Slevik – bakenforliggendde nedbørfelt

## Sammendrag

I forbindelse med regulering av nytt boligfelt på Slevik i Fredrikstad kommune har vi kontrollert tilrenning fra bakenforliggende nedbørfelt for å kunne dimensjonere avrenningslinjer og sikre tilstrekkelige flomveier gjennom planområdet Slevik B04. Planen er i hovedsak på teigene 64/4, 64/7 og 64/322

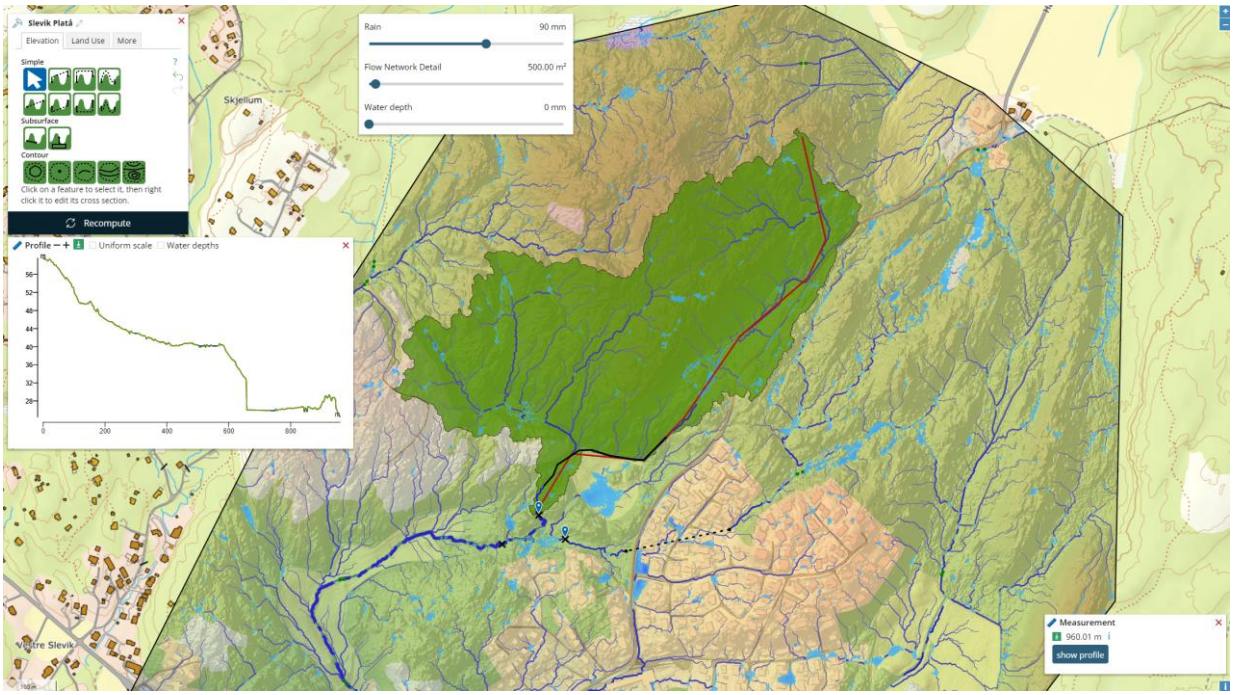
Naturlige felt har avrenning i 2 drenslinjer gjennom planen, og en stikkrenne fra eksisterende boligfelt Slevik Platå, har utløp i området. Dette dokumentet oppsummerer beregninger og mengder som skal håndteres i flomveier.




*Figur 1: Ny plan*

Nedbørfelt i nord

Nedbørfeltet består av naturtomt.




*Figur 2:Nedbørfelt med profil*

Avrenningsfaktor er satt til 0,5

90mm nedbør

Konsentrasjonstid er beregnet etter SVV's formel for konsentrasjonstid til å bli Ca. 2 timer

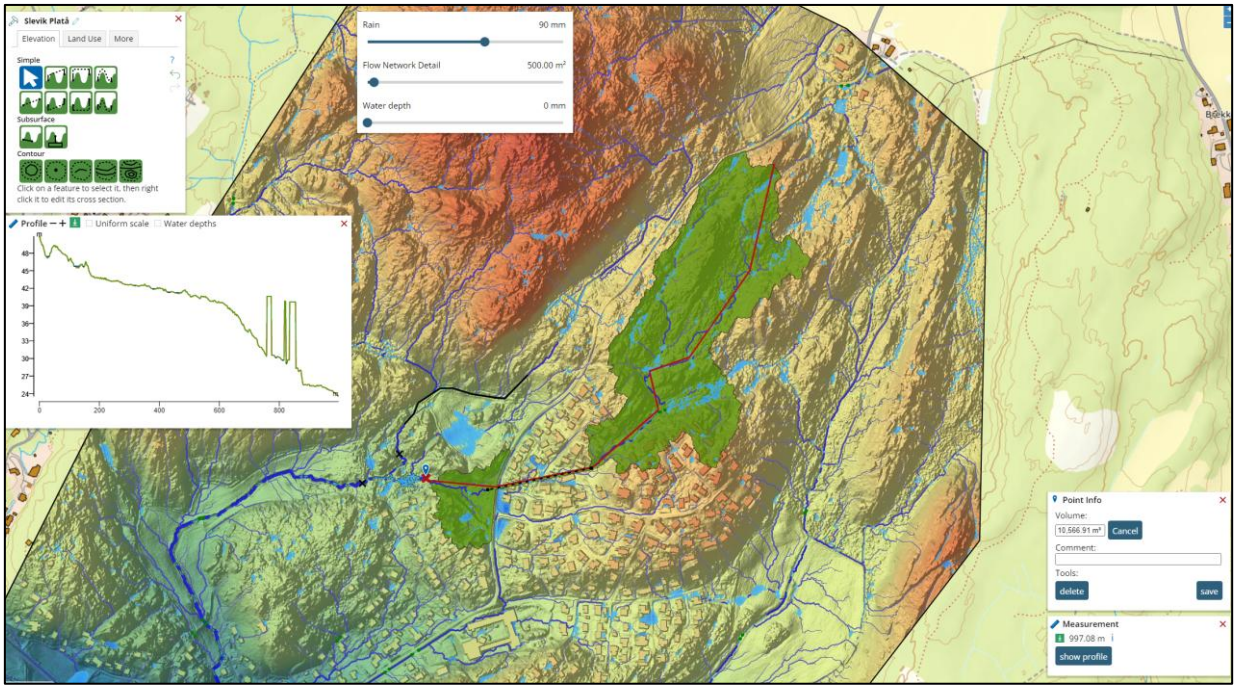
Klimafaktor 1,5

Nedbørsmengden ScalGo beregner i utløpet av feltet er totalt 10 903,49m$^3$

Fordelt på 2 timer er dette 1,51 m$^3$/s

Nedbørfelt i nord-øst

Nedbørfeltet består av naturtomt




*Figur 3: Nedbørfelt med profil*

Avrenningsfaktor er satt til 0,5

90mm nedbør

Konsentrasjonstid er beregnet etter SVV's formel for konsentrasjonstid til å bli Ca. 2 timer

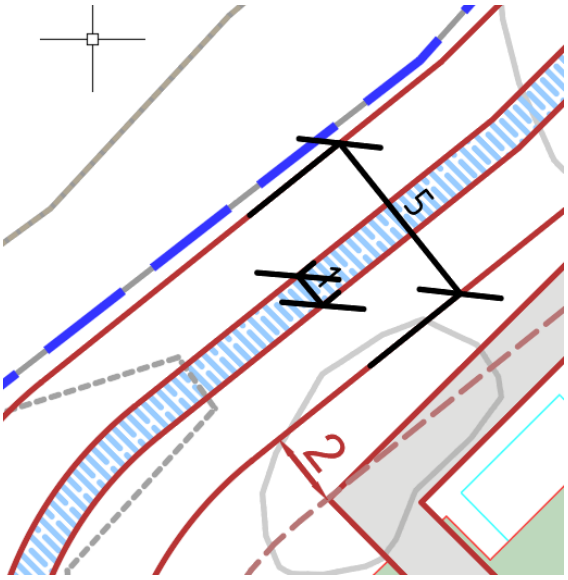
Klimafaktor 1,5

Nedbørsmengden ScalGo beregner i utløpet av feltet er totalt 10 566,91m$^3$

Fordelt på 2 timer er dette 1,47 m$^3$/s

Kontroll av planlagt vannvei:

Det er planlagt vannveier i planen for å håndtere bakenforliggende nedbørfelt i tråd med beregning:




Fra lengdeprofil på tegning G03, kan vi lese av minste fall på vannvei til ca 1,5 %.

| **Vannvei/Swale/Vadi** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Bunnbredde | Dybde | fall på sider 1/z | Toppbredde | grd |
| | ***b*** | ***d*** | ***z*** | | |
| | 1.00 | 0.5 | 4 | 5 | 14.04 |
| Areal vått | 1.50 | | | | |
| Periferi vått | 5.12 | | | | |
| Hydraulisk radius | 0.29 | | | | |
| Fall % | 1.5 | 0.015 | | | |
| Manningstall(n) | 30 | | | | |
| Hastighet | 1.62 | m/s | | | |
| | $m^3/s$ | l/s | | | |
| **Q-vannføring** | **2.43** | **2430** | | | |

Beregnet behov for vannvei ved 200årsnedbør = ca **1,5 m3/s**

Planlagt kapasitet på vannvei = **2,4 m3/s**

Vi ser at dette er robust, og klart overstiger behovet. Dette vil sikre områdene og ha kapasitet for alle nedbørshendelser i uoverskuelig fremtid.


Eksisterende sti
Gangsti kobler boligområdet med eksisterende skogsti
Gangsti kobler boligområdet med eksisterende skogsti
Kjørevei
Kjørevei
Kjørevei

# Mobilitetsplan

## Halvorsrødveien B04 detaljreguleringsplan

## (planID 1216)

## Fredrikstad kommune



| | |
|---|---|
| Datert: | 07.12.2023, sist revidert 19.06.2025 |
| Tiltakshaver: | Obos Block Watne AS |
| Plankonsulent: | Håvard Skaaden, HS arealplan AS |

## 1. Hensikten med planarbeidet

Planen legger til rette for utbygging av boliger i form av konsentrert småhusbebyggelse og frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg i samsvar med intensjonene i gjeldende kommuneplan for Fredrikstad. Som en del av planarbeidet vil tiltakshaver bidra til å oppgradere utomhusarealene ved Slevik skole, slik at kommuneplanens krav til nærmiljøpark ivaretas i prosjektet. I forbindelse med et innledende skisseprosjekt er det inntegnet totalt 33 boenheter innenfor planområdet.

Planforslaget er utarbeidet i tråd med kravene gitt av kommuneplanens arealdel og føringene av prosessledende beslutning vedtatt i planutvalget den 16.12.2021.

## 2. Kommuneplanens krav til mobilitetsplan

Kommuneplanens arealdel § 16.2 stiller krav om mobilitetsplan for byggeprosjekt større enn 1000 m2 eller prosjekt som beregnes til å gi mer enn 50 arbeidsplasser. Dette prosjektet legger opp til samlet bebyggelsen på mer enn 1000 m2. Nedenfor gjengis et utdrag fra kommuneplanens § 16.2.

*«16.2 Mobilitetsplan*

*Ved regulering av utbyggingsprosjekter større enn 1.000 kvm BRA eller som beregnes å gi mer enn 50 arbeidsplasser, skal det utarbeides mobilitetsplan. Mobilitetsplan skal analysere muligheter for minst bilavhengighet. Mobilitetsplan skal i tekst og tegning vise løsninger for gange, sykkel, kollektivtrafikk, bil, varetransport og fossilfrie kjøretøy og hvordan disse danner sammenhengende ruter.»*

## 3. Planområdets beliggenhet

Planområdets beliggenhet er på Slevik. Avstanden til Fredrikstad sentrum (rådhuset) er cirka 12,6 km i kjøreavstand (google maps). Planområdets beliggenhet er ikke spesielt sentral, men det er kort vei til enkelte viktige funksjoner, spesielt skole og barnehage. Det er også gangavstand til kollektivholdeplass, med regelmessige avganger til Fredrikstad sentrum.




Figur 1: Planområdets beliggenhet på Slevik, fremhevet med rød sirkel.

## 4. Tilgjengelighet ved planområdet

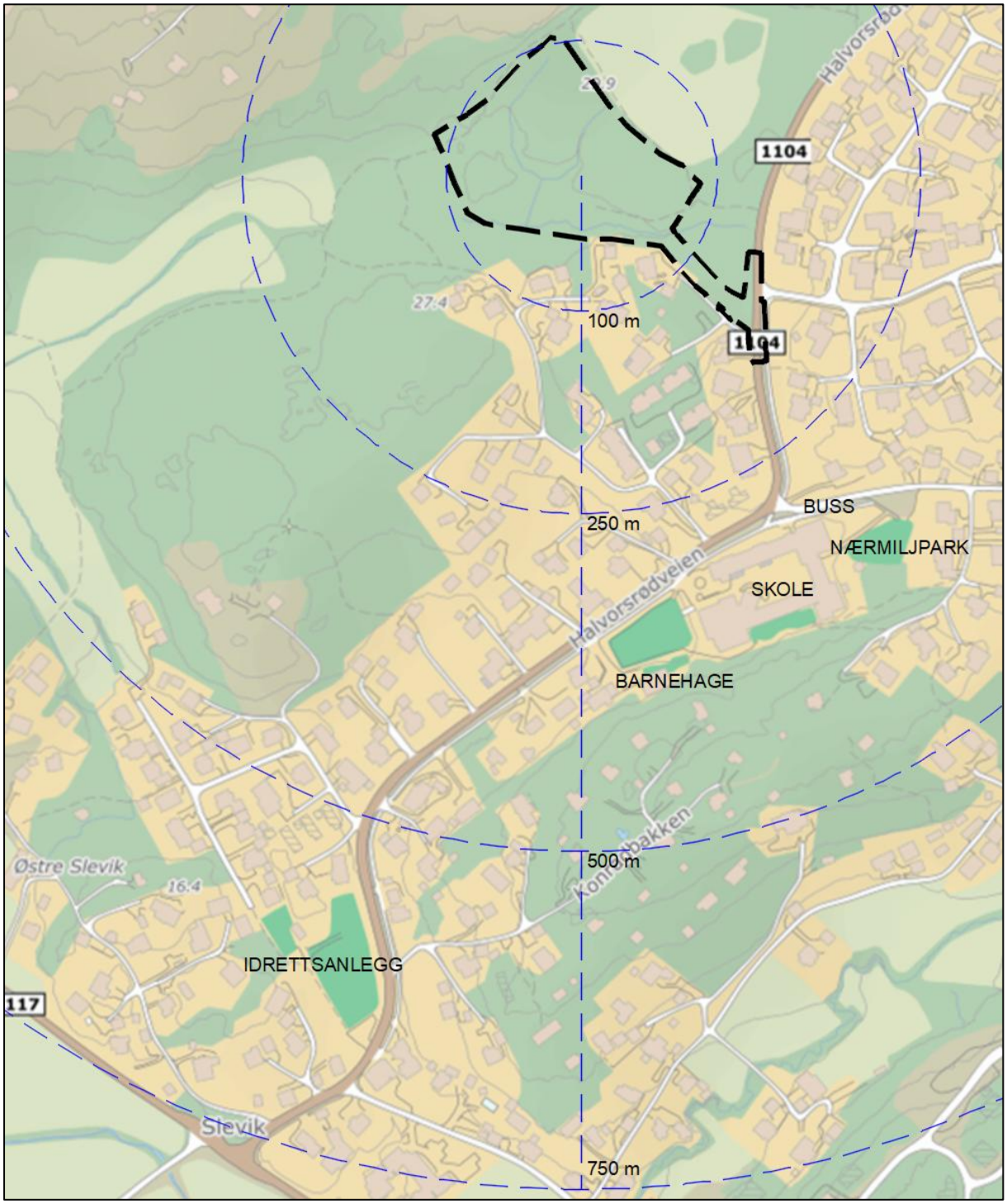
Planområdet har god tilgjengelighet til spesielt skole og barnehage. Dette gir gode forutsetninger for at brukerne kan gå eller sykle til disse målpunktene. Planområdet har imidlertid større avstand til andre servicefunksjoner, som for eksempel legekontor, frisør, bevertning og dagligvarer. Nærmeste tilbud her er ved Gressvik torg, som er cirka 8 kilometer fra planområdet. Gressvik torg skal videreutvikles og mye av bebyggelsen skal rives og erstattes, men det forventes at flere nødvendige funksjoner vil bli værende i området. Det skal også legges til at det finnes to dagligvarebutikker ved Ålekilen. Avstanden hit er cirka 7 km.

Det er en veletablert fergeforbindelse i Fredrikstad. For fremtidige beboere på Slevik vil anløpsplassen ved Ålekilen være nærmeste naturlige alternativ. Bruk av fergen er til og med gratis. Mange benytter ferga til arbeidspendling og fritidsaktiviteter. Det er gratis pendlerparkering ved Ålekilen, noe som stimulerer til økt bruk og redusert biltrafikk i sentrum og gjennom Gressvik. Avstanden til Ålekilen er cirka 7,2 km.

Det er tilrettelagt med gang- og sykkelveier i området, samt frem til Fredrikstad sentrum. Dette stimulerer til at flere kan bruke sykkel som transportmiddel.

I neste tabell vises en oversikt over avstanden til utvalgte funksjoner fra planområdet. Se også figur 2 for plasseringen av dette.

| Hvilken funksjon | Adkomst via gangvei? | Avstand, cirka |
|---|---|---|
| Dagligvareforretning, lege, frisør, bevertning med mer (Gressvik torg) | Ja | 8 kilometer (ikke vist i figur 2) |
| Nærbutikk Joker Vikane | Nei | 5 kilometer (ikke vist i figur 2). |
| Dagligvarer i Ålekilen | Ja | 7 kilometer (ikke vist i figur 2) |
| Nærmiljøpark (planlegges) | Ja | 300 meter |
| Kollektivholdeplass/buss | Ja | 300 meter |
| Barnehage | Ja | 500 meter |
| Slevik skole | Ja | 300 meter |
| Idrettsanlegg | Ja | 750 meter |
| Ferge fra Ålekilen | Ja | 7,2 km |




Figur 2: Planområdet med utvalgte funksjoner som eksisterer i nærområdet. Kartet gir også et inntrykk av avstanden, med målsatt radius fra planområdet.

## 5. Reguleringsplanens sikrede tiltak for forventede positive konsekvenser

Reguleringsplanen legger opp til flere tiltak og løsninger som stimulerer til gang og sykkel.

I neste tabell er en opplisting av hvilke allment tilgjengelige tiltak reguleringsplanen legger opp til og hva som eksisterer allerede. Se også påfølgende kartillustrasjon i figur 3 for plasseringen av de ulike tiltakene/funksjonene.

| Hva | Beskrivelse | Henvisning i kart/figur 3 |
|---|---|---|
| Fortau og gang- og sykkelvei | Reguleringsplanen legger opp til etablering av et fortau fra utbyggingsområdet frem til etablert gang- og sykkelvei langs Halvorsrødveien. | Aktuell trase er fremhevet med oransje farge mot sydøst, se figur 3. |
| Krysningsfelt over Halvorsrødveien | Det vil legges til rette for et krysningsfelt over Halvorsrødveien. Det vil også sikres belysning i dette området. | Krysningsfeltet vises sydøst i figur 3. |
| Diverse gangveier | Reguleringsplanen legger opp til at det skal etableres et godt tilbud for gående internt i området, samt at det kan oppstå naturlige stier og tråkk.<br>Som man kan se av figur 3, er det mulighet for å etablere flere slike forbindelser innenfor de regulerte fellesarealene i planområdet. Dette skal bidra til å koble sammen planområdet med omgivelsene samt sikre logiske og tilgjengelige adkomster til utomhusarealer og skog. | Se sorte piler i figur 3 (veiledende plassering) |
| Lekeplasser og uteoppholdsareal | Som del av prosjektet vil det etableres en kvartalslekeplass og sandlekeplasser som en del av uteoppholdsarealet. Dette vil også være tilgjengelig for andre brukere enn kun de fremtidige beboerne innenfor planområdet. | Se flater med lys grønt omriss i figur 3. |
| Nærmiljøpark | Reguleringsplanens bestemmelser forplikter utbygger til å bidra økonomisk for oppgradering av eksisterende utearealer ved Slevik skole. Dette vil sikres gjennom en utbyggingsavtale mellom utbygger og Fredrikstad kommune. | Se plassering i figur 2. |
| Ivaretagelse av etablerte stier | Nordøst og nordvest for planområdet er det etablerte stier. Reguleringsplanen sikrer at dette ikke vil bli negativt påvirket av planarbeidet. | Se grønne stiplede linjer i figur 3 |



Figur 3: Situasjonsplan og fremheving av utvalgte funksjoner som vil etableres ved gjennomføring av reguleringsplanen. Legg merke til eksisterende stier fremhevet med grønn stiplet linje og overvann fremhevet med blått. Det vil være anledning til å bevege seg fritt innenfor grøntområdene (lekeplasser og blå/grønnstruktur).

### 6. Varetransport og fossilfrie kjøretøy

Generelle utviklingstrekk innenfor varetransport er en stadig økning av hjemlevering og via post. Dette gjelder for både store og små varesortiment. Man kan hevde at *biltransport er biltransport,* enten det gjøres via et leveringsbud eller at den enkelte forbrukeren kjører selv. Hjemlevering kan imidlertid gi stordriftsfordeler ved levering til flere husstander samtidig.

Når det gjelder fossilfrie kjøretøy, så blir det stadig en større andel av bilparken bestående av elbiler. Selv også for større husholdninger blir det mer vanlig at familiebilen er en elbil. Reguleringsplanen stiller krav om at alle parkeringsplassene beregnet for boliger med felles parkering skal ha fremlagt felles infrastruktur for lading.

**Planutvalgets vedtak 28.08.2025:**

Planutvalgets innstilling til bystyret:

1. I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-12 godkjennes fremlagte forslag til detaljregulering for Wilberg Park, arealplanID 1219, plankart datert 08.01.2024, sist revidert 05.11.2024, med tilhørende bestemmelser datert 12.01.2024, sist revidert 07.08.2025.

**Planutvalgets behandling 28.08.2025:**

Votering:

Kommunedirektørens innstiling ble enstemmig vedtatt.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

**Saksnr.:** 2021/20203
**Dokumentnr.:** 77
**Løpenr.:** 119174/2025
**Klassering:** Wilberg Park

## Møtebok

| Behandlet av | Møtedato | Utvalgssaksnr. |
|---|---|---|
| Planutvalget | 28.08.2025 | 68/25 |
| Bystyret | 11.09.2025 | 125/25 |

## Forslag til detaljregulering for Wilberg Park – arealplanID 1219 – Sentrum Nord
## Forslagsstiller: Petter Normann-Hansen

### Kommunedirektørens innstilling
1. I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-12 godkjennes fremlagte forslag til detaljregulering for Wilberg Park, arealplanID 1219, plankart datert 08.01.2024, sist revidert 05.11.2024, med tilhørende bestemmelser datert 12.01.2024, sist revidert 07.08.2025.

### Sammendrag
Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for ny boligbebyggelse med tilhørende anlegg og nærmiljøpark innenfor planområdet. Forslagsstiller er Petter Normann-Hansen, med HS Arealplan som plankonsulent og Griff arkitektur som arkitekt.

Planforslaget anses være i tråd med overordnede planer. Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg, nåværende friområde, og inneholder hensynssone for ras- og skredfare.

Planområdet ligger sentralt i Lillebekk, som er preget av en blanding av store bygg og åpent areal. Deler av området brukes i dag til parkering, og inneholder ellers noe kratt og villnis. Planområdet har gode forbindelser til veinett, gang- og sykkelveier, kollektivholdeplasser og sentrumsfunksjoner.

Planforslaget inkluderer utvikling av leilighetsbygg og nærmiljøpark, med en øvre grense på 25 boenheter. Bebyggelsen vil fungere som en støyskjerm for den nye nærmiljøparken, som også skal romme en kvartalslekeplass og en sandlekeplass. En stiforbindelse gjennom området skal videreføres, og et renovasjonsanlegg skal etableres. Det reguleres også et fortau og en turvei for å sikre gangpassasjer.

Prosjektet er vurdert som en god tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Det vurderes også som en hensiktsmessig utvikling, med planområdets sentrale beliggenhet og gode forbindelser til gang- og sykkelveier og kollektivtransport.

Reguleringsplanarbeidet er varslet og kunngjort igangsatt i mai 2022. Det kom da inn ni innspill til planarbeidet. Sammendrag av innspill med forslagsstillers kommentarer finnes i planbeskrivelsen. Det har også underveis i planprosessen vært dialog og møter med naboer, lokalsamfunnsutvalg og barnehage.

Planforslaget lå ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 05.09.2024-21.10.2024. I den forbindelse kom det inn 9 høringsuttalelser. Plandokumentene har vært gjenstand for mindre justeringer i etterkant av høring og offentlig ettersyn.

Det foreligger ikke lenger innsigelser mot planforslaget fra statlige eller fylkeskommunale myndigheter. Etter en samlet vurdering finner kommunedirektøren grunnlag for å anbefale at det framlagte planforslaget godkjennes.

**Vedlegg**
1 Oversiktskart
2 Plankart datert 08.01.2024, sist revidert 05.11.2024
3 Reguleringsbestemmelser datert 12.01.2024, sist revidert 07.08.2025
4 Planbeskrivelse datert 12.04.2024, sist revidert 07.08.2025
5 Illustrasjonsplan - volumstudie datert 08.09.2023
6 Snitt og fasader datert 11.04.2024
7 Mobilitetsplan datert 12.02.2024
8 Geoteknisk datarapport datert 29.08.2022
9 Vurdering av områdestabilitet sist revidert 06.02.2024
10 Uavhengig kvalitetssikring datert 09.02.2024
11 Soldiagram datert 08.09.2023
12 Trafikkanalyse datert 05.09.2022
13 Støyutredning sist revidert 19.06.2023
14 VA notat datert 30.01.2023, sist revidert 21.06.2023
15 Sammendrag av høringsuttalelser med forslagsstillers kommentarer datert 23.01.2025, sist revidert 07.08.2025

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)**
Øvrige saksdokumenter i arkivsak 2021/20203.

**Saksopplysninger**
Bakgrunn for planarbeidet
Hensikten er å legge til rette for ny boligbebyggelse med tilhørende anlegg og nærmiljøpark innenfor planområdet (gnr/bnr 208/97). Deler av eksisterende veiareal og frisiktsone, samt en liten del av nabotomten inngår også i planområdet. Dette berører eiendommene 208/1639, 208/1618, 208/1638 og 208/1651.

Forslagsstiller er Petter Normann-Hansen, og HS Arealplan er plankonsulent. Griff arkitektur er engasjert som arkitekt.

Overordnet planstatus
De mest relevante planene nevnt i planforslaget er:
Fylkesplan for Østfold – Østfold mot 2050 (2018)
- I gjeldende fylkesplan Østfold mot 2050 er planområdet vist som nåværende tettbebyggelse.

Kommuneplanens arealdel 2023-2035:
- Planområdet er avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg og nåværende friområde.
- Kommuneplanen har supplerende krav til nye boliger. Dette dreier seg blant annet om etablering av lekeplasser, normer for parkeringsdekning, krav til uteoppholdsareal, utarbeidelse av mobilitetsplan ved bebyggelse større enn 1000 m2 med mere.
- Planområdet ligger utenfor byområdet.
- Kommuneplanen stiller krav om at nye boliger skal være innenfor ti minutters gangavstand fra en nærmiljøpark. Nærmiljøparken skal utgjøre minst 2,5 daa, som oppfyller krav i kommunens «Normaler for opparbeidelse av uteoppholdsarealer».
- Området inneholder hensynssone for ras- og skredfare.

Gjeldende reguleringsplaner

- Planområdet berører deler av gjeldende reguleringsplan for Lillebæk (plan-ID 399), vedtatt 26.09.1996.
    - Den delen av gjeldende reguleringsplan som berøres er i hovedsak regulert til veiformål og friområde. De deler av reguleringsplanen som grenser til planområdet, men som er utenfor planavgrensningen, er regulert til boligformål, friområde og allmennyttige formål (barnehage).
    - Veiformålet i reguleringsplanen var tiltenkt tunnelstrekning for adkomst til Kjæråsen. Etter vedtak av kommuneplanens arealdel 2020-2032 er planene om kjøreveg og tunnelåpning på eiendommen ikke lenger aktuelle. Dette grunnet formålsendringer i kommuneplanens arealdel utenfor den aktuelle eiendommen som berører reguleringsplanen for Lillebæk.

- Planområdet overlapper også liten del av gjeldende bebyggelsesplan for Vinjetunet - Lillebæk - felt D2 - gnr 208 bnr 1639 (plan-ID 491), vedtatt 26.09.2022. Berørt areal er regulert til «annet fellesareal».

Tilgrensende reguleringsplaner
Planområdet grenser også inntil fire gjeldende bebyggelsesplaner, som er detaljeringer av reguleringsplan for Lillebæk (plan-ID 399). Dette gjelder følgende:

- Vinjetunet – Lillebæk felt D2 (plan-ID 491). Planområdet er regulert til boligformål med tilhørende anlegg.
- Wilbergjordet felt D1 (plan-ID 480). Planområdet er regulert til boligformål med tilhørende anlegg.
- Lillebæk delfelt A3 (plan-ID 428). Planområdet er regulert til boligformål med tilhørende anlegg.
- Skovbøle (plan-ID 478). Planområdet er regulert til boligformål og kontor med tilhørende anlegg.

Tidligere vedtak i saken
Planutvalget fattet følgende vedtak ved behandling av planinitiativ 03.03.2022:

1. *Planutvalget stiller seg bak planinitiativet, og anbefaler oppstart av detaljregulering for Wilberg detaljreguleringsplan for nye boliger.*
2. *Det legges til grunn følgende forutsetninger og føringer for det forestående planarbeidet:*
    - *Utforming av ny bebyggelse skal tilpasses til eksisterende, omkringliggende bebyggelse og omgivelser. Høyden bør begrenses til maksimalt 4 etasjer, i tråd med illustrasjonsmaterialet.*
    - *Det skal tilrettelegges for etablering av en nærmiljøpark på minimum 2,5 dekar, samlokalisert med en kvartalslekeplass på minimum 500 m2.*
    - *Forslagsstiller må sørge for god involvering og medvirkning fra tilstøtende naboer både innenfor og utenfor planområdet, samt lokalsamfunnsutvalg, velforeninger og interessegrupper. Medvirkning for barn og unge skal dokumenteres.*

Planutvalget vedtok 29.08.2024 å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.

Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold
Planområdet ligger sentralt i Lillebækk som ble bygget ut fra rundt 2000-talet. Den omkringliggende bebyggelsen med relativt store bygg skiller seg ut i forhold til de fleste andre områder i Trara, som først og fremst består av lavere bebyggelse. Planområdet ligger sentralt plassert mellom alle de tidligere utbygde plandelene som hver for seg har karaktertrekk som skiller dem fra hverandre.

Planområdet ligger i en utbygd del av Trara, mellom relativt store strukturer med næringsbebyggelse langs fylkesvei 109 og boligblokker, samt terrasserte flermannsboliger i

bakkant. På litt lengre avstand er det i hovedsak småhusbebyggelse. Den delen av planområdet som nå ønskes bebygget fremstår som et åpent areal i en ellers sammenhengende struktur av boligbebyggelse langs Wilbergjordet-veien.

Den delen av planområdet som planlegges for bebyggelse benyttes i dag til parkering med 32 plasser, og som snarvei. Vestre del av planområdet består av Wilbergjordet-veien og avkjørsel til naboeiendommer. Resten er bevokst med noen trær, kratt og villnis. Det går også en sti gjennom planområdet i nordøst-sydvestlig retning som henger sammen med et større nettverk av stier og gangveier mellom bebyggelsen.

Planområdet har en sentral beliggenhet med tanke på overordnet veinett, gang- og sykkelveier, kollektivholdeplasser og servicetilbud. Gangavstand fra nærmeste kollektivholdeplass er cirka 350 meter fra planområdet, og denne kan nås via etablerte gang- og sykkelveier. Like nord for planområdet finnes et bydelssenter med apotek, blomsterforretning og dagligvareforretning. For øvrig er det gode gang- og sykkelveiforbindelser helt frem til Fredrikstad sentrum.

Adkomsten til planområdet er via Rolvsøyveien og veien Wilbergjordet, dette er henholdsvis en fylkeskommunal og kommunal vei.

Arealene innenfor planområdet består av fjord- og strandavsetningsmasser.

Av gjennomført støyanalyse fremkommer det at planområdet delvis berøres av gul støysone.

Beskrivelse av planforslaget
Gjennom planarbeidet ønskes det tilrettelagt for utvikling av leilighetsbygg og nærmiljøpark med tilhørende anlegg på eiendommen gnr/bnr 208/97. I reguleringsplanen legges det opp til etablering av nye leiligheter, med en øvre grense på 25 boenheter.

Reguleringsplanen tillater etablering av blokkbebyggelse over parkeringskjeller. Arkitekturen er nøye gjennomarbeidet, med fokus på høyder, takform, bebyggelsens karakter og form, materialvalg og fargesetting, tilpasning til omgivelsene. Disse elementene er sikret gjennom fellesbestemmelser for hele planområdet (§2 f) og spesifikke planbestemmelser for boligbebyggelse – blokk BB (§3.1.1 c, f, g, i og j). For eksempel sikres det at den nye bebyggelsen skal ha saltak og tillates å ha en maksimal mønehøyde på kote +33,5 i bestemmelsesområde #1 og +35,5 i bestemmelsesområde #2.

Bebyggelsen er organisert slik at fasaden vil ta opp store deler av trafikkstøyen, slik at bebyggelsen får en stille side og uteoppholdsarealer som ivaretar nødvendige støykrav.

Som en del av prosjektet vil det sikres opparbeidelse av en nærmiljøpark og kvartalslekeplass innenfor området regulert til formålet lekeplass LEK. Dette vil være en offentlig park og lekeplass, beregnet for eksisterende og fremtidige beboere i nærområdet. Det vil sikres at en stiforbindelse gjennom planområdet videreføres og utvikles. Intensjonen er at nærmiljøparken (LEK) skal overdras til kommunen. I planbeskrivelsen er dette omtalt mer grundig i kapittel *2.5 Utbyggingsavtaler.*

Det legges også opp til etablering av et renovasjonsanlegg i samme terrengnivå/plan som parkeringskjelleren innenfor BB. Renovasjonskjøretøy kan snu i eksisterende vendehammer som ligger cirka 30-40 meter syd for planområdet. Nærmere detaljer rundt dette fremkommer av renovasjonsteknisk plan.

Det reguleres et fortau (FO) som skal fungere som en tilkomst til de nye boligene og nærmiljøparken, og knytte området opp mot eksisterende gangveisystemer og stier i

nærområdet. I forlengelsen av fortauet reguleres en turvei (TV) som sammen med FO og LEK skal legge til rette for sammenhengende gangpassasjer gjennom planområdet.

Reguleringsplanen legger ikke opp til nye tiltak eller endringer i dagens veisystem.
Mot vest er det inntegnet fire meter byggegrense fra formålsgrensen mot AVG1, AVG2 og AVG3. Byggegrensen anses å være en god tilpasning til byggeavstanden for eksisterende bebyggelse på tilgrensende tomter. Dette tilsvarer en avstand på 12 meter fra Wilbergjordet-veien. Dette er 3 meter mindre enn veglovens generelle byggegrenser, som er 15 meter mot kommunale veier.

Mot naboeiendommene i henholdsvis nord og sør, er det også inntegnet 4-meters byggegrense. Sett i lys av byggeavstanden frem til bebyggelsen på tilgrensende tomter, som er mer enn 4 meter, anses dette å være en tilstrekkelig avstand. Reguleringsplanen vil således åpne for byggegrenser som er nærmere enn de generelle avstandsreglene i planområdet og plan- og bygningsloven § 29-4, som sier enten 4 meters byggeavstand eller halve bygningshøyden. Mot nærmiljøparken (LEK) er det inntegnet byggegrense på 1 meter.

I området er det en variasjon av moderne arkitektur og typisk tradisjonell bebyggelse. Det illustrerte og planlagte prosjektet er forsøkt tilpasset til både det tradisjonelle og det moderne.

Reguleringsplanen åpner for en forholdsvis høy arealutnyttelse. Dette begrunnes med tomtens sentrale plassering og tilgjengelighet til gang- og sykkelveier og kollektivholdeplasser. Det er generelt relativ høy arealutnyttelse i området, dette gjelder både for boligbebyggelse og næringsbygg.

Krav til uteoppholdsareal er i tråd med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Det sikres et samlet uteoppholdsareal per boenhet på minimum 80 $m^2$.

Krav til parkering er i tråd med føringer i kommuneplanens arealdel.

<u>Konsekvenser av planforslaget</u>
Planforslaget legger til rette for nye boliger på en utfyllingstomt innenfor eksisterende byggeområde, og er således i tråd med intensjoner og føringer i overordnet planverk.
I følge forslagsstiller er prosjektet godt tilpasset eksisterende bebyggelse og miljø.
Det legger til rette for nye boliger med sentral beliggenhet, og god tilgang til gang- og sykkelveier, kollektiv transport, og ulike servicefunksjoner.

Reguleringsplanen sikrer også etablering en offentlig nærmiljøpark og kvartalslekeplass. Det er underdekning av tilgjengelige lekeplasser i nærområdet, og dette vil derfor være positivt for lokalsamfunnet og eksisterende beboere.

Etter en avveining av alle virkninger, er forslagsstillers vurdering at prosjektet vil medføre positive konsekvenser uten å tilsidesette andre nødvendige hensyn.

<u>Risiko- og sårbarhetsanalyse</u>
Det er identifisert 4 aktuelle hendelser som medfører risiko av betydning:

Masseras/skred: Området er berørt av marin leire. Det forutsettes gjennomført avbøtende tiltak slik at faren for skred elimineres. Dette må avklares i samråd med anbefalinger fra geotekniker.

Radongass: Det er sannsynligvis forekomster av radongass innenfor planområdet. Nødvendige avbøtende tiltak er sikret gjennom Byggteknisk forskrift.

Støy og støv fra trafikk: Deler av utbyggingsområdet berøres av gul støysone. Det forutsettes gjennomført tiltak som sikrer tilfredsstillende støynivå. Nærmiljøparken (LEK) vil etter utbygging være innenfor gjeldende grenseverdier.

Ulykke med gående/syklende: De fremtidige beboerne vil ha behov for å krysse Wilbergjordet for å ankomme blant annet dagligvareforretning og buss. Det er et egnet krysningspunkt til eksisterende gang- og sykkelvei mot vest. Reguleringsplanen stiller krav om at skal etableres en fysisk barriere som skal begrense villkryssing over Wilbergjordet-veien. I tillegg skal det et etableres et lite fortau mot vest, for å sikre en hensiktsmessig og trafikksikker påkobling mot eksisterende gangveier utenfor planområdet.

Samråd og medvirkningsprosess
Reguleringsplanarbeidet ble varslet og kunngjort igangsatt i mai 2022, og det kom da 9 innspill. Det er laget et sammendrag av disse og kommentert hvordan innspillene er hensyntatt, se kapittel 8 i planbeskrivelsen.

Det har også vært dialog og møter med naboer, Trara lokalsamfunnsutvalg og Wilbergjordet barnehage. Tema for disse møtene har i hovedsak vært nærmiljøpark, konsept og arealutnyttelse for prosjektet.

Planforslaget lå ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 05.09.2024-21.10.2024.

**Innkomne merknader til høring og offentlig ettersyn**
Ved høring og offentlig ettersyn kom det inn 9 uttalelser, 7 fra offentlige myndigheter, en uttalelse fra naboer og en uttalelse fra Fortidsminneforeningen. Statsforvalter fremmet innsigelse på grunn av fare for ulovlig forurensning gjennom avløp og renseanlegg. Forslagsstiller har laget en oppsummering av innspill/merknader, med forslagsstillers kommentar, som er vedlagt saken.

Nedenfor er uttalelsene oppsummert, med forslagsstillers og kommunedirektørens kommentarer.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) datert 11.09.2024
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)

*Forslagsstillers kommentar:*
Reguleringsplanen berører ikke DSB's ansvarsområde. Nødvendige hensyn ivaretas av Statsforvalter.

*Kommunedirektørens kommentar:*
Kommunedirektøren er enig i forslagsstillers kommentar.

Mattilsynet datert 18.10.2024
1: Vi forutsetter at kapasiteten for forsyning av drikkevann, inkludert slokkevann, økes om nødvendig. Utbyggingen må ikke påvirke leveringssikkerheten i området, og resten av kommunen.

2: Uavhengig av om drikkevannsledningene i planområdet er privat (stikkledning) eller kommunal (hovedledning), er det viktig at den totale sikkerheten med hensyn til drikkevann blir ivaretatt ved gravearbeid og arbeid på ledningsnett.

*Forslagsstillers kommentar:*
1: Som en del av en byggesøknadsprosess skal kommunen vurdere alle nødvendige hensyn som omhandler vann, avløp og overvann før byggetillatelse gis. Leveranse av drikkevann og slokkevann dimensjoneres i henhold til gjeldende krav og vil ikke påvirke leveringssikkerheten i området.

2: Plan- og bygningsloven §27-1, første ledd stiller krav til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slokkevann. Vann – og avløpstekniske løsninger skal godkjennes av Teknisk drift. Anlegg kommunen skal overta til drift og vedlikehold skal bygges i henhold til kommunens VA-norm.

Omlegging/endring av private ledninger inne på tomta må avklares/godkjennes av ledningseier.

*Kommunedirektørens kommentar:*
Kommunedirektøren er enig i forslagsstillers kommentar.

Forsvarsbygg datert 17.10.2024
Vi kan ikke se at Forsvarets arealbruksinteresser blir berørt av dette og har derfor ingen merknader til planarbeidet.

*Forslagsstillers kommentar:*
Uttalelsen tas til etterretning.

*Kommunedirektørens kommentar:*
Tas til orientering.

S ameiet Vinje Terrasse 2 datert 16.10.2024
1: Sameiet er positive til utbygging, og til etablering av nærmiljøpark på det som i dag fremstår som ustelt, i et område som ellers er park-/hagemessig opparbeidet fra Rolvsøyveien i vest til Bratthammeren i øst.

2: Området der nærmiljøparken er planlagt, er flatt der stien går, men det er en 3-5 meter bratt skråning opp til grensen til sameiets eiendom. Skråningen mot sameiets eiendom er ca. 60 meter lang. Sameiet har på dugnad, og i forståelse med grunneier, holdt skråningen fri for "villnis" slik at den ikke skal gro igjen.

3: Sameiet har følgende kommentarer til detaljregulering av Wilberg Park:
- Nærmiljøparken bør opparbeides helt opp til grensen til vår eiendom 208/1558/0 slik at skråningen omtalt ovenfor også inngår i det parkmessig opparbeidede området.
- Før nærmiljøparken etableres må ansvarsforholdene vedrørende fremtidig vedlikehold være avklart og sikret.

*Forslagsstillers kommentar:*
1: Uttalelsen tas til etterretning.

2: Uttalelsen tas til etterretning.

3: Planområdet og regulert formål LEK er allerede lagt helt inntil eiendomsgrensen mot gnr/bnr 208/1558/0. Sameiet eier også litt areal (stripeareal, 1-3 m bredt) mellom internveien som går parallelt med eiendomsgrensen, selv om dette arealet kanskje ikke oppleves som en del av sameiets areal.

Nærmiljøparken er regulert med offentlig eierform. Det innebærer at den skal overdras til Fredrikstad kommune. Ansvarsforholdene til fremtidig vedlikehold forventes å bli avklart gjennom en utbyggingsavtale. I revidert planbeskrivelse er dette omtalt mer grundig i kapittel 2.5.

*Kommunedirektørens kommentar:*
Kommunedirektøren er enig i forslagsstillers kommentar.

Statsforvalteren datert 20.10.2024
1: Avløp (innsigelse)
Fredrikstad kommune har gjentakende avvik for sekundærrensekravet ved Øra avløpsrenseanlegg. Så lenge Øra avløpsrenseanlegg ikke overholder krav til utslipp, vil nye tilknytninger av private abonnenter, eller avtale om økte påslipp fra bedrifter, bli betraktet som forsettlig økning i ulovlige utslipp. Kommunen er i gang med å bygge nytt avløpsrenseanlegg, Fredrikstad avløpsrenseanlegg, på Øra med sekundærrensing og nitrogenfjerning. Vi kan ikke se at denne tematikken er omtalt i plandokumentene.

2: Fredrikstad kommune kan ikke tillate å koble på de planlagte boligene før avløpsløsningen drives i tråd med forurensningsregelverket. Dersom planforslaget ønskes vedtatt kan det innarbeides rekkefølgebestemmelser som sikrer at det før tilknytning av avløpsvann må kunne dokumenteres at det aktuelle avløpsanlegget driftes i henhold til tillatelse og forurensningsregelverk, samt at det har kapasitet til å kunne motta den forventede mengden avløpsvann fra den foreslåtte utbyggingen.

På denne bakgrunnen fremmer vi innsigelse til planforslaget. Kommunen kan løse innsigelsen ved å innarbeide rekkefølgebestemmelser som ivaretar avløp som kritisk infrastruktur og hindrer at det skjer en økning i ulovlig forurensning. Rekkefølgebestemmelsen må formuleres som et krav om dokumentasjon på at det aktuelle avløpsrenseanlegget driftes i henhold til tillatelse og forurensningsregelverk, samt at det har kapasitet til å motta den forventede mengden avløpsvann fra den foreslåtte utbyggingen. Av hensyn til utbygger-/beboerinteresser bør rekkefølgekravet vurderes knyttet til igangsettingstillatelsen.

3: Støy
Foreslått reguleringsbestemmelse 4.2 kan fremstå noe uklar. Bokstav a) i bestemmelsen krever stille side og minst ett soverom mot stille side, mens bokstav b) omtaler støyreduserende tiltak for å sikre at nødvendige grenseverdier overholdes. Vi minner om at stille side er en side av bygningen/boenheten uten at det er nødvendig med tiltak på eller ved fasade. Vi forutsetter derfor at bokstav a) ivaretas og følges opp slik intensjonen er i T-1442/2021. Som et tilleggskrav vil vi anbefale at bokstav b) følges opp, men den bør omformuleres slik at det er tydeligere hva kravet innebærer og at den ikke kommer i konflikt med bokstav a) i reguleringsbestemmelsen.

*Forslagsstillers kommentar:*
1: Det aktuelle renseanlegget som er under oppføring på Øra er omtalt i oppdatert planbeskrivelse kapittel 5.13.

2: Statsforvalteren har ved brev datert den 29.04.2025 trukket innsigelsen.

Tillatelser til utbygging kan likevel ikke gis før avløpssystemet har kapasitet til å motta avløpsvannet og overholder rensekrav, jf. plan- og bygningsloven § 27-2. Bestemmelser knyttet til avløpsrenseanlegg er på bakgrunn av dette ikke innarbeidet i reguleringsplanen.

3: Bestemmelsene knyttet til behandling av støy er justert ved at det ikke lenger bundet opp til Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021. Det innebærer at de

avbøtende tiltakene blir førende for håndtering av støy. De endelige løsningene skal godkjennes av kommunen.

*Kommunedirektørens kommentar:*
Kommunedirektøren er enig i forslagsstillers kommentar.

Norges vassdrag- og energidirektorat (NVE) datert 02.10.2024
1: I forbindelse med utredning av grunnforhold i den aktuelle plansaken er det påtruffet sprøbruddsmateriale innenfor planområdet. Det er i noen av borepunktene påvist sensitiv og siltig kvikkleire.

2: Dokumentasjonen viser at det er avklart tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred så lenge man sørger for at tiltaket prosjekteres og gjennomføres med tilfredsstillende konstruksjonssikkerhet (TEK17 §10-2) i alle faser av prosjektet. Det må stilles krav til geoteknisk prosjektering og utarbeides kontrollplaner med tilhørende kontrollregimer for å sikre at tiltaket ikke utløser områdeskred.

3: Vi forutsetter at hensynssone H310 – Skredfare innarbeides i plankartet og at det knyttes bestemmelser til faresonen som sikrer at forutsetninger i rapport fra RIGeo legges til grunn for realisering av planen.

*Forslagsstillers kommentar:*
1: Tas til etterretning.

2: I bestemmelsene er det stilt krav om at fremtidig prosjektering skal sikres i tråd med føringene i NVE's veileder nr. 1/2019 (sikkerhet mot kvikkleireskred) og anbefalingene i utført kartlegging av områdestabiliteten, dokumentet «vurdering av områdestabilitet, datert 13.10.2022 sist revidert 06.02.2024».

3: Hensynssone H310 er innarbeidet i plankartet, og det er knyttet bestemmelser til faresonen i tråd med NVE sitt innspill.

*Kommunedirektørens kommentar:*
Kommunedirektøren er enig i forslagsstillers kommentar.

Østfold fylkeskommune datert 26.09.2024
1: FNs bærekraftsmål
FNs 17 bærekraftsmål er verdens oppskrift for hvordan vi kan oppnå en bedre og mer bærekraftig fremtid for alle. FNs bærekraftsmål er ikke spesifikt omtalt i reguleringsplanens dokumenter, men flere av bærekraftsmålene er likevel diskutert i plan-beskrivelsen.

2: Estetikk
Estetikk for planområdet er omhandlet i bestemmelsene § 3.1.1 f-j. Bestemmelse g) er utformet på en generell måte. Bebyggelsen skal gis en tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med funksjon og egenart. Hva som er tidsmessig og god estetisk utforming vil kunne variere fra ulike ståsted. Kommunen kan vurdere å omformulere denne, slik at den blir lettere å forvalte for byggesaksbehandler når søknad om tiltak skal behandles.

3: Det samme gjelder bestemmelse i), hvor bebyggelse skal planlegges ut ifra byggetomtens topografi og beskaffenhet. Hva som ligger i denne bestemmelsen, kan være et tolkningsspørsmål. Kommunen kan vurdere å utdype denne, eller stramme den opp, slik at den blir lettere å forvalte for byggesaksbehandler i ettertid.

4: Forslagsstiller har kommentert innspillet fra Viken fylkeskommune (ved planoppstart) med at det er lagt vekt på god arkitektur og tilpasning til eksisterende bygningsmiljø i området, ved at reguleringsplanen stiller krav om estetisk redegjørelse som en del av framtidig rammesøknad. Østfold fylkeskommune mener at det i reguleringsbestemmelsene også bør settes kvalitative krav til hva en slik redegjørelse skal inneholde.

5: Barn og unge
I planbeskrivelsen kommer det fram at forslagsstiller har vært i kontakt med Wilbergjordet barnehage, tilgrensede beboere/sameiere, Trara lokalsamfunnsutvalg og Trara skole, hvor tema har vært nærmiljøpark, konsept og arealutnyttelse for prosjektet.

Det er i reguleringsbestemmelsene 3.1.2 Lekeplass (LEK) gitt bestemmelser om både nærmiljøpark og kvartalslekeplass.

Gjennomføringen er sikret i rekkefølgebestemmelse 5.3.2 og 3, hvor turvei, nærmiljøpark og kvartalslekeplass skal være etablert før kommunen kan gi midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for byggeprosjektet. Østfold fylkeskommune mener at dette sikrer barn og unges behov for en lekeplass og samlingssted godt.

6: Støy
Området er eksponert for trafikkstøy fra fv. 109 Rolvsøyveien. De foreslåtte regulerings-planbestemmelser om støy er upresise. Støyberegningene i støyrapporten som følger planforslaget viser at ett av de to leilighetsbyggene får støynivå over gjeldende grenseverdier i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) tabell 2, på fasaden. I støyrapporten anbefales det derfor å fastsette bestemmelser som sikrer avbøtende tiltak for de boligene hvor grenseverdiene ikke lar seg overholde. De foreslåtte avbøtende tiltakene er tatt inn i planbestemmelse 4.2 a). De avbøtende tiltakene er følgende:

- alle boenheter skal ha én stille side,
- minst ett soverom skal plasseres mot stille side og
- alle boenheter skal ha tilgang til stille egnet uteoppholdsareal

Samtidig fastsetter reguleringsplanbestemmelse 4.2 b) at grenseverdiene i T-1442 skal overholdes og at nødvendige tiltak for å sikre dette må gjennomføres. Dette gir liten mening, ettersom støyrapporten angir at grenseverdiene ikke lar seg overholde. Det er nettopp derfor de avbøtende tiltakene er tatt inn i bestemmelse 4.2 a).

7: Vi mener også det må tydeliggjøres at planforslaget er i strid med Kommuneplanens bestemmelser om støy. Kommuneplanens bestemmelse § 24.2 gjør grenseverdiene som er angitt i T-1442/2021, tabell 2, juridisk bindende.

8: Støv og luftkvalitet
ROS-analysen angir at området også er eksponert for «noe luftforurensing», uten at vi kan se at det er skrevet noe mer om dette i resten av plandokumentene. I henhold til Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) bør bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning lokaliseres der det er egnete lokalklimatiske forhold, med god luftkvalitet og utskifting av luft.

Det bør vurderes hvilke plangrep som kan tas for å oppnå best mulig luftkvalitet, spesielt på uteoppholdsarealer. Det kan også være samspillseffekter mellom støy og luftforurensning som øker plagen/helserisikoen. Dersom området er berørt av gul eller rød sone for lokal luftforurensning bør det i denne saken tas ekstra hensyn i planleggingen, ettersom området og fasaden på planlagt ny bebyggelse er berørt av støy over grenseverdiene i T-1442 tabell 2.

9: Kulturarv - Arkeologi

I innspill til reguleringsplanen ba Viken fylkeskommune om at hensynet til automatisk fredede kulturminner blir hensyntatt ved en egen bestemmelse. Dette er innarbeidet i reguleringsbestemmelse § 2 a).

*Forslagsstillers kommentar:*
1: De relevante hensynene som bærekraftsmålene er ment å ivareta, vurderes å være i tilstrekkelig grad omtalt i plandokumentene.

2: Det er riktig at bestemmelsene er relativt generelle. Det er imidlertid supplerende bestemmelser i bokstav f, som har en klar referanse til bebyggelsen som er illustrert og omtalt i planbeskrivelsen. Vi kan derfor ikke se at det vil bli problemer knyttet til å forvalte dette i byggesaksbehandlingen. For øvrig er utforming/arkitektur tilpasset innspill fra kommunens arkitektgruppe, og estetikk har vært gjenstand for grundige vurderinger gjennom planprosessen.

3: Hensikten med bestemmelsen i §3.1.1, bokstav i) er å sikre at bebyggelsen oppføres med en god terrengtilpasning. Bestemmelsen er oppdatert slik at intensjonen kommer mer tydelig frem, at synlige fyllinger og skråninger skal begrenses.

4: I oppdaterte bestemmelser er det henvist til konkrete kvalitative krav som skal omtales i estetisk redegjørelse.

5: Innspillet om barn og unge tas til etterretning.

6: Bestemmelsene knyttet til behandling av støy er ryddet opp i, gjort entydige og justert slik at det ikke lenger er bundet opp til Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021. Det innebærer at de avbøtende tiltakene som er innarbeidet i bestemmelsene blir førende for håndtering av støy. De endelige løsningene skal godkjennes av Fredrikstad kommune. Slik det fremgår av vedlagt støyanalyse, datert 21.06.2023 og plankartet, vil området der det planlegges uteoppholdsareal bli liggende i hvit støysone.

Tiltakene er videreført i den reviderte versjonen av bestemmelsene.

Se tidligere kommentar og revisjon av de delene av bestemmelsene som omhandler støy.

7: Avviket fra kommuneplanen er omtalt mer grundig i revidert planbeskrivelse kapittel 7.1.

8: I ROS-analysen i kapittel 5.17 beskrives dagens situasjon, der området er ubebygd. En mindre del av bebyggelsen er eksponert for trafikkstøy, med gul støysone. I Miljødirektoratets kartleggingstjeneste «Luftkvalitet i Norge» er området anvist med grønn sone. I denne ROS-analysen står det nevnt at området er noe eksponert for støy- og luftforurensing. Dette er omtalt mer grundig i kapittel 5.16. Nye blokker vil ha en skjermingseffekt mot FV109, og dette vil ha positiv påvirkning mot både støy- og luftforurensing. Dette er mer omtalt i planbeskrivelsen kapittel 7.8.

I ROS-analysen kapittel 7.14 omtales fremtidig situasjon, ved ferdig gjennomført prosjekt. I denne sammenheng legges det til grunn at LEK er i hvit støysone, og bebyggelsen vil også fungere som en skjerming mot støykilden FV109. Vår vurdering er derfor at i en fremtidig situasjon, vil det ikke være snakk om nevneverdig luftforurensing innenfor prosjektområdet. Dette er nærmere omtalt i revidert planbeskrivelse kapittel 5.16.

9: Innspillet om kulturarv og arkeologi tas til etterretning.

*Kommunedirektørens kommentar:*
Kommunedirektøren viser til innspillet fra Østfold fylkeskommune og vurderer at dette i stor grad er blitt fulgt opp av forslagsstiller gjennom justeringer og presiseringer i reguleringsbestemmelsene.

Enkelte av de opprinnelige bestemmelsene knyttet til estetikk var formulert på et relativt overordnet nivå. Kommunedirektøren vurderer imidlertid at tillegget i § 3.1.1 bokstav f gir en tydeligere føring, ved at det henvises til bebyggelsen slik den er omtalt og illustrert i planbeskrivelsen. Videre er fellesbestemmelse § 2 f) supplert med konkrete estetiske temaer – herunder bebyggelsens karakter og form, materialvalg, fargesetting og tilpasning til omgivelsene – som skal behandles i en estetisk redegjørelse i forbindelse med rammesøknad. Dette anses som en hensiktsmessig og tilstrekkelig ramme for å sikre god estetisk kvalitet ved behandling av byggesaker.

Når det gjelder § 3.1.1 bokstav g), vurderes denne fortsatt som relevant. Selv om den har en generell utforming, gir den sammen med øvrige bestemmelser et tilstrekkelig grunnlag for vurdering av estetisk kvalitet og tilpasning til konteksten.

Bestemmelsen i § 3.1.1 bokstav i) er oppdatert for å klargjøre intensjonen om god terrengtilpasning og for å begrense synlige fyllinger og skråninger. Denne presiseringen bidrar til bedre forutsigbarhet i saksbehandlingen og tydeliggjør hva som forventes av tiltakshaver.

Kommunedirektøren slutter seg til forslagsstillers vurdering om at estetiske hensyn er ivaretatt gjennom hele planprosessen, og at det nå foreligger tilstrekkelige føringer til å sikre kvalitet i den videre gjennomføringen.

Kommunedirektøren er ellers enig i forslagsstillers kommentar.

<u>Bane NOR datert 05.09.2024</u>
Bane NOR har vurdert planforslaget og har ingen merknader.

*Forslagsstillers kommentar:*
Uttalelsen tas til etterretning.

*Kommunedirektørens kommentar:*
Tas til orientering.

<u>Fortidsminneforeningen datert 21.10.2024</u>
Etter vår vurdering vil dette planforslaget ikke berøre kjente registrerte kulturminner, verken innenfor eller i nærområdet. Wilberg er heller ikke omtalt i Fredrikstad kommunes vedtatte kulturminneplan. Vi ser derfor ingen grunn til å komme med ytterligere merknader til denne reguleringsplanen.

*Forslagsstillers kommentar:*
Uttalelsen tas til etterretning.

*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**
Planområdet sokner til Nøkleby barneskole, og Cicignon ungdomsskole. Det er i dag ca. 97 % fult ved Cicignon skole, og 82 % fult ved Nøkleby skole. Sammen med flere andre utbyggingsprosjekter i samme skolekrets kan utbyggingen bidra til å legge press på skoleinfrastrukturen i lokalmiljøet, men i begrenset skala. Planarbeidet ble påbegynt før vedtak av ny kommuneplan (2023-2032), og utgangspunktet ved oppstartstidspunktet var at skolekapasitet skulle være avklart ved rammetillatelse. Ettersom planforslaget i svært begrenset grad vil påvirke skolekapasiteten i området er det vurdert at det ikke er behov for rekkefølgekrav i planen som sikrer skolekapasitet ved rammetillatelse.

Planområdet vil bli bedre tilrettelagt for lek, opphold og aktivitet enn i dagens situasjon. Etableringen av en nærmiljøpark har potensial til å skape en viktig møteplass i lokalsamfunnet. Planforslaget legger opp til bedre kobling mellom gang, sykkel og kollektivtrafikk. Tilrettelegging for økt tilgjengelighet for allmenheten og utvikling av det finmaskede nettverket av stier i planområdet vil bidra til en bedre sammenhengende byromstruktur og fortetting av miljøet.

Nærmiljøparken vil bli omringet av private boligområder, og det er en risiko for at de smale inngangene rundt parken ikke vil oppfattes som allment tilgjengelige. Reguleringsprosessen har imidlertid, gjennom plankart og bestemmelser, sikret en forbedret hovedatkomst for beboere til planområdet. Dette tilrettelegger også for en mer tilgjengelig nærmiljøpark og sikrere gangadkomst mellom hjemmet og bydelssentrum for flere nærboende.

**Konsekvenser for økonomisk bærekraft**
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
All utbygging vil føre til økte driftsutgifter for kommunen, noe som er naturlig etter hvert som byen vokser. I planområdet vil det etableres en ny offentlig gangsti og nærmiljøpark, hvor det er intensjon om kommunal overtakelse. Kommunens overtakelse av arealet for ny nærmiljøpark vil innebære økte drift- og vedlikeholdskostnader.

Det finnes også et eksisterende vedlikeholdsbehov for kjøreveien på offentlig grunn foran den planlagte avkjørselen. Reguleringsplanen legger ikke opp til nye tiltak eller endringer i dagens veisystem. Det er rimelig å anta at utviklingen og bruken av planområdet vil fremskynde og øke vedlikeholdsbehovet på arealet.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
Tiltaket vil kunne bidra positiv til byutviklingen i Fredrikstad, da det innebærer en hensiktsmessig fortetning av området samt etablering av en nærmiljøpark. Utviklingen vurderes å gi en større variasjon av boliger og bidra positivt til områdets befolkningsutvikling og sammensetning. Utvikling av arealet anses ekstra hensiktsmessig da det allerede er etablert nærbutikk, apotek og andre tilbud i nærområdet.

Etablering av ny bebyggelse vil kunne gi økte skatteinntekter til kommunen.

**Konsekvenser for miljømessig bærekraft**
Planforslaget berører ikke skog, myr, dyrket mark eller andre sårbare områder. Utvikling av boliger og nærmiljøpark legger opp til bedre håndtering av overvann, utvikling av grønnstruktur og fjerning av fremmende arter.

Planområdets sentrale beliggenhet, med gang- og sykkelavstand til dagligvarebutikker, sentrum og øvrige servicetilbud, vil kunne bidra til å redusere privatbilisme. Dette styrkes ytterligere gjennom planforslagets forbedrede adkomst for andre boende i nærområdet via planområdet.

**Ansattes medbestemmelse**
Ikke relevant i saken.

**Vurdering**
Det aktuelle området vurderes som egnet for fortetting, gitt dets nærhet til sentrum samt til handels- og servicefunksjonene på Wilbergjordet. I tillegg er tidligere planer om tunnel i området skrinlagt, noe som ytterligere underbygger hensiktsmessigheten av å utvikle området nå. Planforslaget vil bidra til å komplettere og ferdigstille utbyggingen innenfor gjeldende reguleringsplan for Lillebæk (plan-ID 399).

Føringene for arkitektur, estetikk og tilpasning, slik disse ble vedtatt av planutvalget 03.03.2022 i forbindelse med behandling av planinitiativet, vurderes å være ivaretatt i planforslaget.

Bebyggelsens skala og formspråk anses å være tilstrekkelig tilpasset det omkringliggende bygningsmiljøet. Planområdet inngår i et område som er utviklet over tid, og den eksisterende bebyggelsen har som følge av dette ulike arkitektoniske uttrykk. Det er i planarbeidet gjort bevisste grep for å sikre gode rammer for bebyggelsens karakter, form, materialvalg, fargesetting og tilpasning til omgivelsene. Planforslaget stiller krav om saltak, variasjon i farger, fasadeuttrykk og materialbruk, samtidig som det åpnes for et mer moderne formspråk – i tråd med illustrasjonene i planbeskrivelsen (jf. § 3.1.1 f).

Illustrasjonene i planforslaget viser en moderne arkitektur som skiller seg noe fra den nærliggende, terrasserte flermannsboligbebyggelsen med mer tradisjonelle saltak og klassiske fasadeløsninger. Samtidig refererer det foreslåtte fasadeuttrykket – med asymmetriske former og store glassflater – i større grad til næringsbebyggelsen nær rundkjøringen, og bidrar slik til å skape en visuell overgang mellom ulike bebyggelsestyper.

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget vil kunne styrke nærområdet ved å etablere nye møteplasser og forbedre tilgjengeligheten gjennom tilkobling til eksisterende stinettverk mellom nabobebyggelsen. Dette vil gi området økt funksjonalitet og styrke den sosiale infrastrukturen.

Det er relativt krevende grunnforhold i området, med blant annet kvikkleire. Tomta vurderes allikevel som bebyggbar forutsatt at enhver utbygging gjøres med tidlig og tung involvering av geoteknisk kompetanse. Det er viktig at alle krav til områdestabilitet, bæreevne og setninger blir ivaretatt.

Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Planbeskrivelsens delkapittel 7.6 inneholder en vurdering av planforslaget opp mot bestemmelsene i naturmangfoldloven. Kommunedirektøren slutter seg til disse vurderingene.

**Alternative løsninger**
Fremlagte forslag til detaljregulering for Wilberg Park godkjennes ikke.

**Konklusjon**
Planforslaget har med dette vært gjenstand for vurdering og revisjon etter høring og offentlig ettersyn, og enkelte innkomne faglige råd og merknader er hensyntatt. Justeringene som er foretatt anses ikke å være så vesentlige at det er nødvendig med nytt offentlig ettersyn. Det foreligger ikke lenger noen innsigelser mot forslaget fra statlige eller fylkeskommunale myndigheter. Etter en samlet vurdering finner kommunedirektøren grunnlag for å anbefale at det framlagte planforslaget godkjennes.

FREDRIKSTAD
KOMMUNE

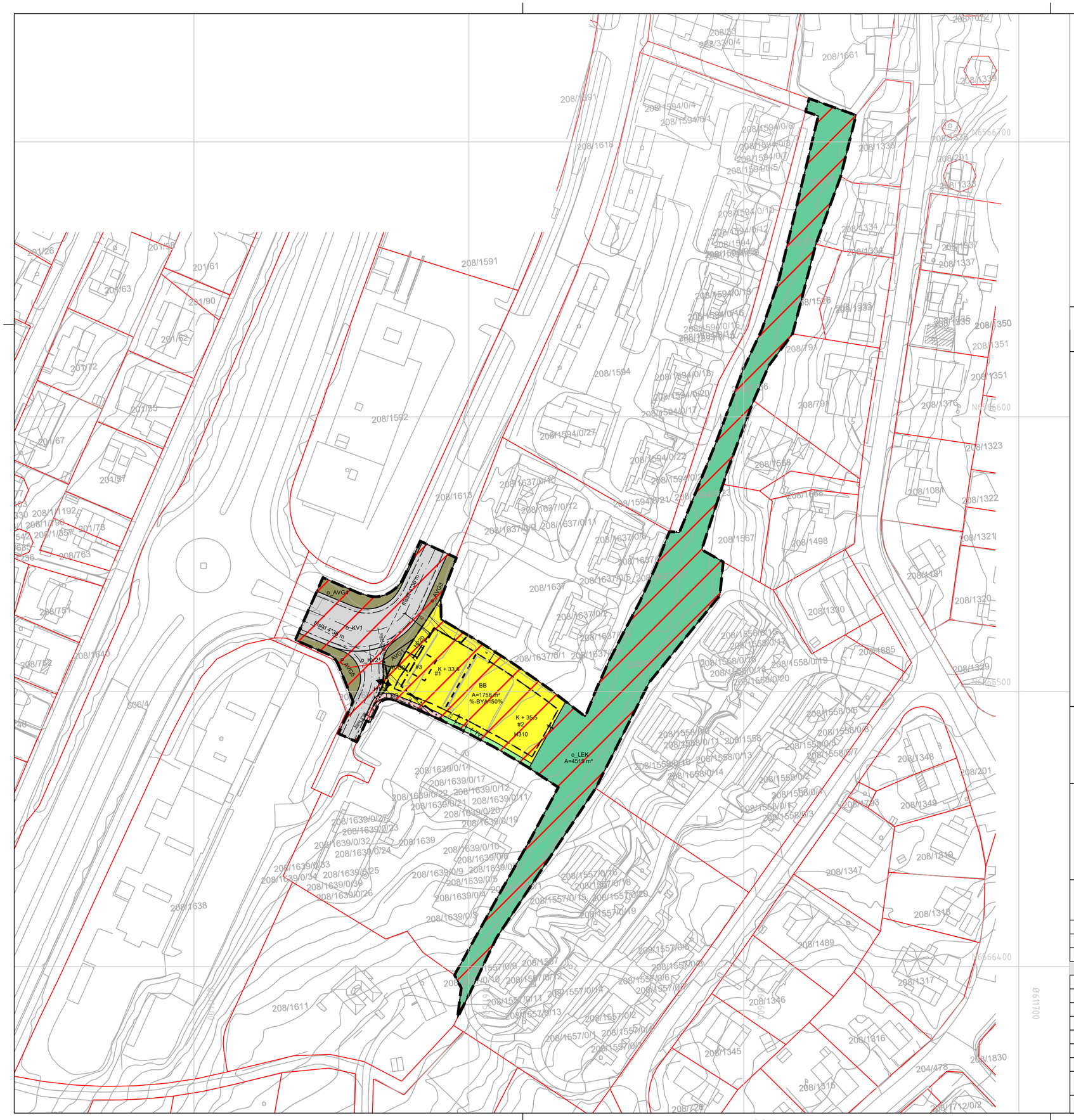



0 500 1 000 Meter

Målestokk 1:20 000

Fredrikstad kommune

Dato 14.02.2022




## Tegnforklaring

### Reguleringsplan PBL 2008

**§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg**

- BB — Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)
- o_LEK — Lekeplass (1610)

**§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

- o_KV1-2 — Kjøreveg (2011)
- f_FO — Fortau (2012)
- AVG1-5 — Annen veggrunn grøntareal (2019)

**§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur**

- f_TV — Turveg (3031)

**§12-6 - Hensynssoner**

- H140 — Frisikt
- H220 — Gul sone iht. T-1442
- H310 — Ras- og skredfare

**§12-6 - Bestemmelsesområder**

- #1-2 — Maksimalt tillatte høyder
- #3 — Utstrekning renovasjonsanlegg

**Linjesymbol**

- Plangrense
- Formålgrense
- Bestemmelsegrense
- Byggegrense (1211)
- Regulert senterlinje (1221)
- Frisiktlinje (1222)
- Regulert kant kjørebane (1223)
- Grense for sikringssone
- Grense for støysone
- Måle og avstandslinje

**Punktsymboler**

- Avkjørsel - både inn og utkjøring (1242)

**Linjesymbol uten juridisk virkning**

- Frisiktlinje

**Kartopplysninger**

| | |
|---|---|
| Kilde for basiskart: | Infoland |
| Dato for basiskart: | 06.04.2022 |
| Koordinatsystem: | UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84 |
| Høydegrunnlag: | NN2000 |
| Ekvidistanse | 1M |
| Kartmålestokk: | 1:1000/A2 |

0 25 50

N

Fredrikstad kommune

**Detaljreguleingsplan for:**

# Wilberg park

**Med tilhørende reguleringsbestemmelser**

Arealplan-ID: **1219**

Forslagstillere: **Petter Normann-Hansen**

| SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN | | SAKS-NR. | DATO | SIGN. |
|---|---|---|---|---|
| Revisjon | | | | |
| Revisjon | Lagt inn faresone H310 - Ras- og skredfare | | 05.11.24 | HS |
| Revisjon | Tatt ut BB1, diverse små justeringer | | 26.06.24 | HS |
| **KOMMUNESTYREVEDTAK** | | | | |
| Tredjegangs behandling | | | | |
| Offentlig ettersyn | | | | |
| Andregangs behandling | | | | |
| Offentlig ettersyn: Fra 04.09.2024 til 24.10.2024 | | | | |
| Førstegangs behandling | | 65/24 | 29.08.24 | planutv. |
| Kunngjøring | | | 02.05.22 | HS |
| Oppstartsmøte | | | 14.03.22 | HS |
| **PLANEN ER UTARBEIDET AV:** | **HS Areaplan AS** | **TEGNNR.** | **DATO** | **SIGN.** |
| | | | 08.01.24 | HS |
| BEKREFT | | | | |

Fredrikstad kommune

Vedtatt dato:
Datert: 12.01.2024
Sist revidert 07.08.2025

# Detaljreguleringsplan for Wilberg Park

Reguleringsbestemmelser

PlanID 1219

## 1. Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en utvikling av eiendommen gnr/bnr 208/97 med ny boligbebyggelse. Som en del av planarbeidet vil det også sikres etablering av en offentlig nærmiljøpark og kvartalslekeplass.

## 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 etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8 (jfr. pbl. 12-7 nr. 6).

b) Universell utforming/tilgjengelighet skal ivaretas i tråd med kravene i gjeldende Byggteknisk forskrift (TEK) og Statens vegvesens Håndbok v129 Universell utforming av veger og gater. Unntak fra dette kan være i krevende terreng innenfor LEK, FO og TV. Offentlige uteområder må utformes slik at det blir lett å orientere seg (jfr. pbl. 12-7 nr. 4).

c) Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter med klassifisering svært høy eller høy risiko i Artsdatabanken sin risikovurdering, ved opparbeiding og beplantning av arealer. Dersom fremmede arter med høy økologisk risiko oppdages i anleggsperioden, skal eventuelle tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes (jfr. pbl. 12-7 nr. 4 og 6).

d) Overvann skal som hovedregel tas hånd om innenfor byggeområdet. Løsninger for håndtering av overvann skal prosjekteres i tråd med Fredrikstad kommunes VA-norm. Det skal sikres blågrønn faktor på minimum 0,8. De endelige løsningene skal godkjennes av kommunen (jfr. pbl. 12-7 nr. 4).

e) Innenfor hele planområdet tillates etablert anlegg for fremføring av VA-ledninger og håndtering av overvann. Pumpestasjon og elektrisk forsyning (trafostasjon) tillates innenfor BB og LEK (jfr. pbl. §12-7 nr. 2 og 4).

f) Det skal utarbeides en estetisk redegjørelse sammen med søknad om rammetillatelse. Sentrale tema i en slik redegjørelse skal (minimum) være: bebyggelsens karakter og form, materialvalg, fargesetting og tilpasning til omgivelsene (jfr. pbl. 12-7 nr. 1).

# 3. Bestemmelser til arealformål

## 3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

### 3.1.1 Boligbebyggelse – blokk BB

a) Innenfor byggeområde BB tillates oppført blokkbebyggelse med tilhørende anlegg. Det tillates etablert inntil 25 boenheter (jfr. pbl. 12-7 nr. 2 og 5).

b) Parkering (jfr. pbl. 12-7 nr. 7):
- antall parkeringsplasser skal sikres i tråd med følgende krav per boenhet (jfr. pbl. 12-7 nr. 7):

| Krav til bilparkering | Krav til sykkelparkering | Parkering for funksjonshemmede |
|---|---|---|
| Minimum 0,5 og maks 1,2 | Minimum 1 ved boliger mindre enn 50 m2. Minimum 2 for boliger større enn 50 m2 | Minst 0,1 per boenhet |

- Minst 30 prosent av parkeringsplassene for bil skal ha framlagt infrastruktur for lading og minst 10 prosent skal ha etablerte ladepunkt (jfr. pbl. 12-7 nr. 4 og 7).
- Minst 25 prosent av sykkelplassene skal ha overbygg. Sykkelparkering skal plasseres på terreng, i første etasje eller i parkeringskjeller. Sykkelparkering skal plasseres med logisk tilkomst til inngangspartiene.
- Minst 5 prosent av sykkelplassene skal være tilrettelagt for lastesykkel/sykkel med vogn.

c) Bestemmelser for høyder og takform (jfr. pbl. 12-7 nr. 1 og 2):
- Hovedbebyggelsen skal oppføres med skråtak. Takvinkelen skal være mellom 9-35 grader.
- Takflatene innenfor bestemmelsesområde #1 skal ha fall mot nordøst og sørvest og bestemmelsesområde #2 skal ha fall mot nordvest og sørøst.
- Det er valgfri takform for inntil 20% av takflatene.
- Maksimalt tillatt mønehøyde for bestemmelsesområde #1 er kote 33,5 og bestemmelsesområde #2 er kote 35,5.
- Underordnet bebyggelse (boder o.l.) kan oppføres med valgfri takform.

d) Byggegrensene innenfor planområdet gjøres gjeldende for plassering av ny bebyggelse og anlegg. Mot nord tillates mindre boder o.l. plassert inntil 1 meter fra eiendomsgrensen. (jfr. pbl. 12-7 nr. 2).

e) Reguleringsplanen stiller følgende krav til uteoppholdsareal, beregnet per boenhet (jfr. pbl. 12-7 nr. 4):
- Privat: alle boliger skal ha privat uteoppholdsareal
- Felles: minst 30 $m^2$
- Offentlig tilgjengelig: minst 40 $m^2$

Felles og offentlig uteoppholdsareal må være minst 10*10 meter for at det kan medregnes. Areal i terreng brattere enn 1:3 skal ikke medregnes. Totalt skal det sikres minst 80 m2 uteoppholdsareal (MUA) per boenhet.
Felles uteoppholdsareal skal være på terreng eller dekke med jordlag. MUA kan også løses på lokket til parkeringskjeller. Turvei (TV), FO og interne gangveier inngår også i beregningen av MUA.

Offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal skal ligge på terreng, og kan inngå som en del av LEK.

Privat uteoppholdsareal kan løses på terreng i tilknytning til den enkelte boenhet eller på balkong/veranda (jfr. pbl. § 12-7 nr. 6).

f) I ny bebyggelse skal det sikres variasjon- i fargebruk, fasadeuttrykk og materialer. Hovedbebyggelsen skal oppføres med saltak, men tillates samtidig å ha et moderne uttrykk, jfr. illustrasjonene i planbeskrivelsen i figurene 14, 15 og 16 og 18-19, samt illustrasjonene i vedlagte dokument Snitt og fasader datert 11.04.2024 (jfr. pbl. 12-7 nr. 1 og 6).

g) Bebyggelse skal gis en tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart (jfr. pbl. 12-7 nr. 1, 2 og 6).

h) Maksimalt tillatt BYA er 50 % innenfor BB. Bebyggelse under bakken/overdekt skal ikke medregnes i BYA (jfr. pbl. 12-7 nr. 2).

i) Byggverk skal planlegges ut fra byggetomtens topografi og beskaffenhet for å sikre at bebyggelsen oppføres med en god terrengtilpasning og omfanget på synlige fyllinger og skråninger begrenses (jfr. pbl. 12-7 nr. 1 og 2).

j) Det skal utarbeides en utomhusplan som vedlegges byggesøknad. Utomhusplan med eventuelle snitt skal foreligge i hensiktsmessig målestokk. Utomhusplan skal vise følgende (jfr. pbl. 12-7 nr. 1, 2 og 4).
   - Eksisterende og planlagt terreng samt terrengtilpasning mot naboeiendommene.
   - Gangareal, uteoppholdsareal og lekearealer.
   - Eksisterende trær som skal bevares/felles og ny vegetasjon.
   - Gjerder, støttemurer, levegger/støyskjermer og andre konstruksjoner.
   - Lokal håndtering av overvann.

   Utomhusplaner som ikke oppfyller intensjonene i bestemmelsene på en tilfredsstillende måte, kan avslås av kommunen.

k) Løsninger for renovasjon skal sikres innenfor #3, og være i tråd med renovasjonsteknisk plan i planbeskrivelsens kapittel 6.15. Renovasjonsanlegget tillates etablert som et eget separat avfallshus eller som en helt- eller delvis integrert del av parkeringskjelleren til den planlagte bebyggelsen. Den endelige løsningen skal godkjennes av kommunen (jfr. pbl. § 12-7 nr. 3).

### 3.1.2 Lekeplass (LEK)

a) Innenfor LEK skal det etableres en offentlig tilgjengelig nærmiljøpark på minimum 2,5 daa, med arealer for lek, rekreasjon og aktivitet. Nærmiljøparken inngår i beregningen av offentlig uteoppholdsareal. Nærmiljøpark skal stimulere til motorisk og fysisk utfoldelse og skal gi muligheter for allsidige aktiviteter.

b) Innenfor LEK/nærmiljøparken skal det etableres en kvartalslekeplass på minimum 500 kvm, i tillegg skal det etableres en sandlekeplass på minst 100 kvm som en del av kvartalslekeplassen. Kvartalslekeplassen skal gis en sentral plassering innenfor planområdet og grense inntil BB. Avgrensningen av kvartalslekeplassen skal komme frem ved rammesøknad. Kvartalslekeplassen skal ha område for lek og aktivitet, og den skal ha sitteplasser.

c) Funksjonskrav innenfor LEK skal sikres i tråd med *Normaler for utomhusanlegg – Fredrikstad kommune* kapittel 3.2, vedtatt 24.03.2022 (jfr. pbl. 12-7 nr. 4).

d) Lekearealene innenfor LEK skal i nødvendig grad etableres med treflis (eller annet materiale som gir tilsvarende effekt) for å beskytte mot eventuelle fall. Det skal

etableres ny vegetasjon (stedegen) ved behov, for å sikre grønne kvaliteter innenfor området (jfr. pbl. 12-7 nr. 1 og 4).

e) Det skal legges til rette for snarveier og flere tilkomstalternativ fra LEK til tilliggende gang- og snarveier, turveier/snarveier, regulert turvei TV og fortau FO (jfr. pbl. 12-7 nr. 4).

f) Det skal være en sti i nord-sydlig retning innenfor LEK, denne skal kobles til planlagt sti innenfor TV. Dette er illustrert med veiledende plassering og utforming i illustrasjonsplan datert 08.09.2023 (jfr. pbl. 12-7 nr. 4).

g) Innenfor LEK tillates det mindre terrenginngrep for å jevne ut terrenget for å oppnå større sammenhengende flater (jfr. pbl. § 12-7 nr. 4).

### 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

#### 3.2.1 Kjørevei, (KV1-2)

a) KV1-2 er en (videreføring) regulering av dagens kjøreveier. Ved behov skal KV2 asfalteres etter ferdigstilt anleggsarbeid. (jfr. pbl. 12-7 nr. 7).

b) Adkomst fra KV2 skal skje via regulert adkomstpil (jfr. pbl. 12-7 nr. 7).

#### 3.2.2 Annen veggrunn grøntareal (AVG1-5)

a) AVG1-5 skal være grøft- og sideareal langs KV1-2 og BB (jfr. pbl. 12-7 nr. 2 og 7).

b) Innenfor AVG1/AVG3/BB skal det sikres en fysisk barriere for å unngå villkryssing over KV1. Dette kan løses ved bruk av en tett hekk eller gjerde (jfr. pbl. 12-7 nr. 2 og 7).

c) o_AVG2 tillates benyttet som en del av innkjøringen til BB, jfr. adkomstpilen i plankartet (jfr. pbl. § 12-7 nr. 7).

#### 3.2.3 Fortau (f_FO)

a) Innenfor f_FO skal det etableres fortau med sideareal/grøft i tråd med plankartet. f_FO skal ha 1,8 meters opparbeidet dekke/bredde. FO skal opparbeides med fast dekke (jfr. pbl. §12-7 nr. 7).

b) Maksimalt tillatt stigning er 1:12 (jfr. pbl. §12-7 nr. 5).

c) Ved behov skal det gjennomføres sikringstiltak rundt f_FO, ved bruk av gjerde eller lignende (jfr. pbl. § 12-7 nr. 4).

### 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 1)

#### 3.3.1 Turveg f_TV

a) f_TV skal være en sammenhengende turvei/gangvei som forbinder f_FO og o_LEK. f_TV skal etableres med grus el.l. innenfor formålets bredde (jfr. pbl. §12-7 nr. 4).

## 4. Bestemmelser til hensynssoner (jfr. pbl. 12-6, 12-7 og 11-8)

### 4.1 Sikringssone frisikt (H140)

a) I området mellom frisiktlinjer og kjøreveger (frisiktsonene) skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers plan. Enkeltstolper (diameter <15 cm) tillates innenfor frisiktsonen (jfr. pbl. 12-7 nr. 7).

### 4.2 Støy – gul sone (H220)

a) Alle boenheter skal ha én stille side, og minst ett soverom skal plasseres mot denne siden. Alle boenheter skal ha tilgang til stille, egnet uteoppholdsareal med lavere støybelastning enn 55 db. De endelige løsningene for ny bebyggelse må kontrolleres av akustiker og godkjennes av kommunen (jfr. pbl. § 12-7 nr. 4).

### 4.3 Faresone – skredfare (H310)

a) Nye tiltak innenfor H310 forutsettes gjennomført i tråd med § 5.2.

## 5. Rekkefølgebestemmelser (jfr. pbl. 12-7 nr. 10)

### 5.1 Før rammetillatelse:

Før rammetillatelse for ny boligbebyggelse gis skal:

1) Det dokumenteres at hensynet til støy ivaretas jfr. § 4.2.
2) Det godkjennes en plan for håndtering av overvann.

### 5.2 Før igangsettingstillatelse:

Før igangsettingstillatelse for ny boligbebyggelse gis skal:

1) Det gjennomføres supplerende geotekniske undersøkelser i henhold til NVEs veileder (Sikkerhet mot kvikkleireskred 2019) og vedlagt vurdering av områdestabilitet, datert 13.10.2022 sist revidert 06.02.2024. Det skal innhentes fagkyndig personell for å vurdere hvilke avbøtende tiltak- og hensyn som må sikres for at nødvendige geotekniske krav ivaretas, jfr. NVEs veileder.

### 5.3 Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Før bebyggelse gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal:

1) Nødvendig krav til parkering for bil og sykkel være etablert.
2) Turvei f_TV skal være etablert og den søndre delen av o_KV2, som passerer planområdet, skal være asfaltert ved behov.
3) Frisiktsoner (H140), annen veggrunn grøntareal (AVG1-5), fortau (f_FO), kvartalslekeplass (o_LEK) og nærmiljøpark (o_LEK) være etablert.
4) Skal det være sikret en fysisk sperre innenfor AVG1/AVG3/BB i henhold til § 3.2.2 b.

## 6. EIEFORM (jfr. pbl. 12-7 nr.14)

### 6.1 Felles og offentlig eiet

a) o_AVG2-5, o_LEK og o_KV1-2 skal være offentlig eiet.
b) f_TV og f_FO skal være felles eiet.

**PLANBESKRIVELSE**

# Detaljregulering for Wilberg Park (planID 1219)

*Datert: 12.04.2024*

*Sist revidert: 07.08.2025*



**Fredrikstad kommune**

| | |
|---|---|
| Forslagsstiller: | Petter Normann-Hansen |
| Plankonsulent: | HS Arealplan AS |
| Arkitekt: | Griff Arkitektur AS |

# Innhold

1 Sammendrag ..... 5
2 Bakgrunn ..... 5
2.1 Hensikten med planen ..... 5
2.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold ..... 5
2.3 Tidligere vedtak i saken ..... 6
2.4 Beliggenhet ..... 7
2.5 Utbyggingsavtaler ..... 8
2.6 Krav om konsekvensutredning? ..... 8
3 Planprosessen ..... 8
4 Planstatus og rammebetingelser (med vekt på avvik fra overordnet plan) ..... 9
4.1 Overordnede planer ..... 9
4.2 Gjeldende og tilgrensende reguleringsplaner ..... 12
4.3 Temaplaner ..... 13
4.4 Statlige planretningslinjer/rikspolitiske retningslinjer ..... 14
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold ..... 15
5.1 Beliggenhet ..... 15
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk ..... 15
5.3 Stedets karakter ..... 16
5.4 Landskap ..... 16
5.5 Kulturminner og kulturmiljø ..... 17
5.6 Naturverdier og biologisk mangfold ..... 17
5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder ..... 17
5.8 Landbruk ..... 17
5.9 Trafikkforhold ..... 17
5.10 Barns interesser ..... 18
5.11 Sosial infrastruktur ..... 18
5.12 Universell tilgjengelighet ..... 19
5.13 Teknisk infrastruktur ..... 19
5.14 Grunnforhold ..... 19
5.15 Støyforhold ..... 20
5.16 Luftforurensing ..... 21
5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon) ..... 22
5.18 Næring ..... 25

5.19 Analyser/ utredninger ..... 25
6 Beskrivelse av planforslaget ..... 26
6.1 Planlagt arealbruk ..... 26
6.2 Reguleringsformål ..... 29
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming ..... 31
6.4 Grad av utnytting ..... 32
6.5 Boligmiljø/ bokvalitet ..... 32
6.6 Parkering ..... 32
6.7 Tilknytning til infrastruktur ..... 33
6.8 Trafikkløsning ..... 33
6.9 Planlagte offentlige anlegg ..... 33
6.10 Miljøoppfølging ..... 33
6.11 Universell utforming ..... 34
6.12 Uteoppholdsareal ..... 34
6.13 Sosial infrastruktur ..... 34
6.14 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett ..... 34
6.15 Renovasjonsteknisk plan ..... 35
7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget ..... 39
7.1 Overordnede planer ..... 39
7.2 Landskap ..... 39
7.3 Stedets karakter ..... 40
7.4 Byform og estetikk ..... 40
7.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi ..... 40
7.6 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven ..... 40
7.7 Biologisk mangfold ..... 41
7.8 Uteområder ..... 41
7.9 Trafikkforhold ..... 41
7.10 Barns interesser ..... 41
7.11 Sosial infrastruktur ..... 42
7.12 Universell tilgjengelighet ..... 42
7.13 Energibehov – energiforbruk ..... 42
7.14 ROS ..... 42
7.15 Teknisk infrastruktur ..... 45
7.16 Økonomiske konsekvenser for kommunen ..... 45

7.17 Konsekvenser for næringsinteresser ..... 45
7.18 Interessemotsetninger ..... 45
7.19 Arealutnyttelse og boligstruktur ..... 45
7.20 Avveining av virkninger ..... 46
8 Innkomne innspill ..... 46
9 Vedlegg ..... 55

# 1 Sammendrag

Reguleringsplanen er utarbeidet av HS Arealplan AS, på vegne av Petter Normann-Hansen. Planen legger til rette for etablering av blokkleiligheter innenfor planområdet. Som en del av planarbeidet er det utarbeidet et skisseprosjekt med oppføring av inntil 25 boenheter. I tillegg til boligene inkluderer planen en nærmiljøpark med en kvartalslekeplass og sandlekeplass. Intensjonen er at nærmiljøparken (med kvartalslekeplass og sandlekeplass) skal overdras av kommunen og gjøres offentlig tilgjengelig.

Reguleringsplanen har blitt utarbeidet i tråd med departementets sjekkliste for utarbeidelse av planbeskrivelser, og temaer som ikke er relevante for dette planarbeidet har blitt utelatt.

Reguleringsplanen sikrer at det nye utbyggingsområdet vil være et godt tilpasset og trygt sted for fremtidige beboere å bo i tråd med kommunale regler og bestemmelser.

# 2 Bakgrunn

## 2.1 Hensikten med planen

Planen legger til rette for utbygging av boligblokker med tilhørende anlegg i samsvar med gjeldende kommuneplan for Fredrikstad kommune.

Som en del av prosjektgjennomføringen vil tiltakshaver etablere en nærmiljøpark på tilliggende eiendom. I forbindelse med planarbeidet har Griff arkitektur utarbeidet et skisseprosjekt som åpner for inntil 25 boenheter innenfor planområdet. 25 boenheter er derfor en øvre grense for antall boliger i reguleringsplanen.

## 2.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

HS Arealplan AS er engasjert som plankonsulent og forslagsstiller er Petter Normann-Hansen. Griff Arkitektur AS har utarbeidet skissematerialet som danner grunnlaget for de skisserte løsningene i reguleringsplanen.

Kontaktinfo HS arealplan AS:

- hs@hsarealplan.no
- Tlf: 41676496

I tabellen nedenfor følger en oversikt over eiendommene som berøres av planområdet:

| Gnr/bnr | Eier | Kommentar |
|---|---|---|
| 208/1618 | Fredrikstad kommune | Eksisterende kjørevei |
| 208/1651 | Fredrikstad kommune | Eksisterende kjørevei og gangvei |
| 208/97 | Petter Normann-Hansen | Tomten som skal bebygges med blokk og nærmiljøpark |
| 208/1639 | Eies av sameiet, totalt 34 seksjoner | En mindre del av eiendommen vil benyttes til fremføring av fortau. Det er inngått skriftlig avtale mellom forslagsstiller og grunneier/sameiet. Det er gitt tillatelse til at fortauet tangerer tomtegrensen til 208/1639 |




Figur 1: Planområdet er cirka 8,0 dekar stort.

## 2.3 Tidligere vedtak i saken

Som en del av planarbeidet ble det 03.03.2022 gjennomført en prosessledende beslutning i planutvalget, med hensikt å forankre prosjektet politisk før varsel om oppstart.

Planutvalget vedtok enstemmig å anbefale oppstart av planarbeidet under forutsetning av at enkelte hensyn ivaretas i arbeidet. Se utklipp fra vedtaket:

**Planutvalgets behandling 03.03.2022:**

Votering:
Utvalgsleders innstilling ble enstemmig vedtatt.

**Planutvalgets vedtak 03.03.2022:**

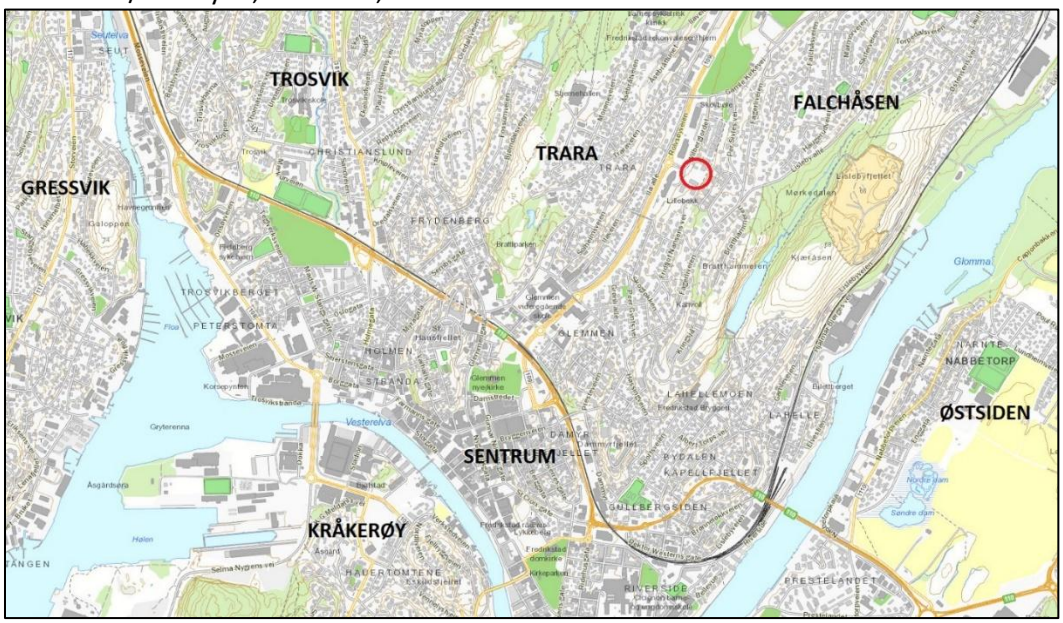
1. Planutvalget stiller seg bak planinitiativet, og anbefaler oppstart av detaljregulering for Wilberg detaljreguleringsplan for nye boliger.
2. Det legges til grunn følgende forutsetninger og føringer for det forestående planarbeidet:
   - Utforming av ny bebyggelse skal tilpasses til eksisterende, omkringliggende bebyggelse og omgivelser. Høyden bør begrenses til maksimalt 4 etasjer, i tråd med illustrasjonsmaterialet.
   - Det skal tilrettelegges for etablering av en nærmiljøpark på minimum 2,5 dekar, samlokalisert med en kvartalslekeplass på minimum 500 m$^2$.
   - Forslagsstiller må sørge for god involvering og medvirkning fra tilstøtende naboer både innenfor og utenfor planområdet, samt lokalsamfunnsutvalg, velforeninger og interessegrupper. Medvirkning for barn og unge skal dokumenteres.

Aktuelle vilkår for planutvalgets vedtak er fulgt opp i planutarbeidelsen, og vilkårene er sikret i reguleringsplanens bestemmelser. Når det gjelder maksimalt tillate høyder er det etter kommunens ønske regulert etter maksimalt tillatte kotehøyder, og det er ikke medtatt et eksakt antall etasjer. De regulerte kotehøydene er i samsvar med etasjehøydene som ble presentert ved behandlingen i planutvalget. Høyder er også i samsvar med skisseprosjektet som er utarbeidet av Griff Arkitektur.

Planarbeidet ble varslet igangsatt den 02.05.2022.

## 2.4 Beliggenhet

Planområdets beliggenhet er på Wilbergjordet. Gangavstanden til Fredrikstad sentrum ved busstorvet/Torvbyen, er cirka 1,3 km.




Figur 2: Planområdets beliggenhet er fremhevet med rød sirkel.

## 2.5 Utbyggingsavtaler

Det er behov for inngåelse av en utbyggingsavtale i forbindelse med etablering og fremtidig drift av nærmiljøparken som skal overdras av kommunen. Dette gjelder for de avsatte arealene innenfor eiendommen gnr/bnr 208/97. Ved varsel om oppstart av planarbeidet ble det varslet oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale, iht. Plan og bygningsloven § 17-4. Det kom ingen innspill til dette.

En utbyggingsavtale er en juridisk avtale mellom utbygger og kommunen. Avtalen regulerer vilkårene for utbygging av et område, og kan omfatte blant annet infrastruktur (VA-anlegg) og nærmiljøpark. Utbyggingsavtaler skal sikre at utbyggingsprosjekter skjer på en planmessig og bærekraftig måte, samtidig som de ivaretar både utbyggerens og samfunnets interesser.

Utbyggingsavtaler kan inkludere bestemmelser om kostnadsfordeling, tidsplan, kvalitetskrav og fremtidig bruk.

## 2.6 Krav om konsekvensutredning?

I den innledende fasen av planarbeidet ble det gjort en vurdering om planarbeidet utløser behov for konsekvensutredning. Det ble konkludert med at et slikt krav ikke utløses. Nedenfor er et utdrag av KU-notatet som ble utarbeidet:

*§ 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.
- *Planlagte tiltak fanges ikke opp av kriteriene i vedlegg I.*

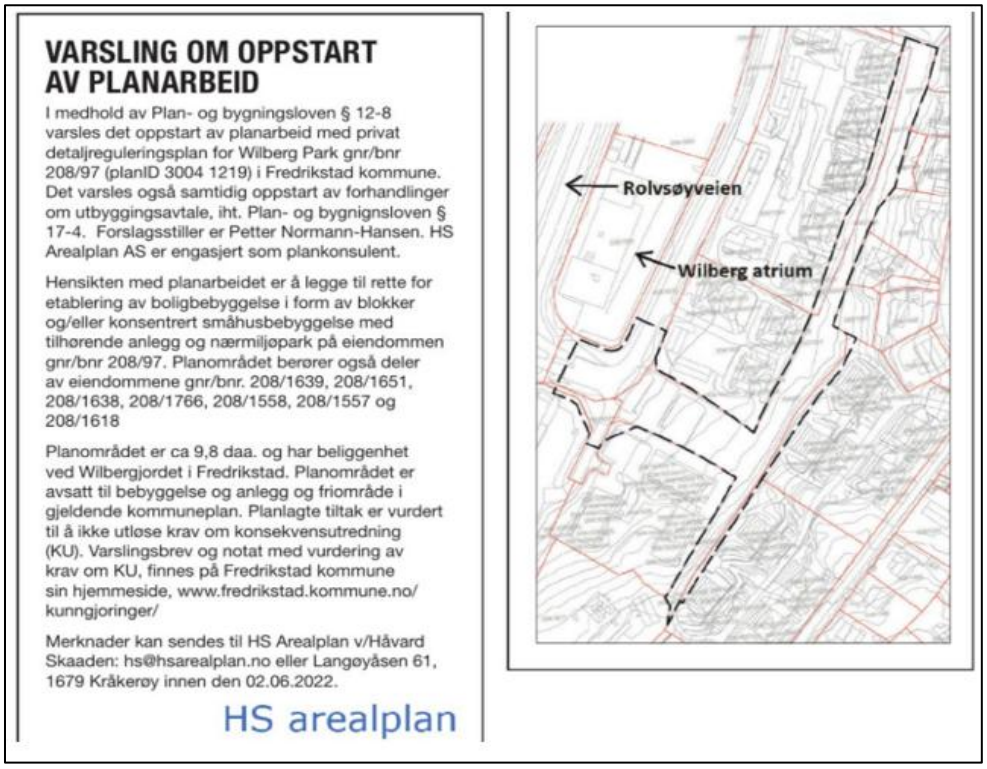
*§ 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.*

- *Planlagte tiltak fanges ikke opp av kriteriene i vedlegg II.*

Planlagte tiltak utløser ikke krav om konsekvensutredning. KU-notatet er vedlagt reguleringsplanen.

# 3 Planprosessen

Oppstart av planarbeidet ble annonsert i Fredrikstad blad og på Fredrikstad kommunes nettside under kunngjøringer. Den 02.05.2022 ble det sendt varsel om oppstart i form av brev til naboer, gjenboere, grunneiere og fagmyndigheter. Det kom inn 9 innspill til planarbeidet. Det er laget et sammendrag av disse innspillene, og kommentert hvordan innspillene er hensyntatt i planarbeidet.



**VARSLING OM OPPSTART AV PLANARBEID**

I medhold av Plan- og bygningsloven § 12-8 varsles det oppstart av planarbeid med privat detaljreguleringsplan for Wilberg Park gnr/bnr 208/97 (planID 3004 1219) i Fredrikstad kommune. Det varsles også samtidig oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale, iht. Plan- og bygningsloven § 17-4. Forslagsstiller er Petter Normann-Hansen. HS Arealplan AS er engasjert som plankonsulent.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av boligbebyggelse i form av blokker og/eller konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg og nærmiljøpark på eiendommen gnr/bnr 208/97. Planområdet berører også deler av eiendommene gnr/bnr. 208/1639, 208/1651, 208/1638, 208/1766, 208/1558, 208/1557 og 208/1618

Planområdet er ca 9,8 daa. og har beliggenhet ved Wilbergjordet i Fredrikstad. Planområdet er avsatt til bebyggelse og anlegg og friområde i gjeldende kommuneplan. Planlagte tiltak er vurdert til å ikke utløse krav om konsekvensutredning (KU). Varslingsbrev og notat med vurdering av krav om KU, finnes på Fredrikstad kommune sin hjemmeside, www.fredrikstad.kommune.no/kunngjoringer/

Merknader kan sendes til HS Arealplan v/Håvard Skaaden: hs@hsarealplan.no eller Langøyåsen 61, 1679 Kråkerøy innen den 02.06.2022.

HS arealplan



Figur 3: Annonse ved varsel om oppstart av planarbeidet.

Det har underveis i planprosessen vært god dialog og flere avklaringsmøter med Fredrikstad kommune, samt møter med naboer, befaring med Trara lokalsamfunnsutvalg, møte- og befaring med Wilbergjordet barnehage m.fl. Tema for disse møtene har i hovedsak vært nærmiljøpark, konsept og arealutnyttelse for prosjektet. Representanter for barnehagen har gitt positive tilbakemeldinger til prosjektet, blant annet fordi barnehagebarna vil få glede av den planlagte nærmiljøparken. Det har blitt avklart med Fredrikstad kommune at den østre delen av gnr/bnr 208/97 kan opparbeides og benyttes som en nærmiljøpark i kombinasjon med kvartalslekeplass. Når det gjelder boligtyper og tetthet er vår oppfatning at de løsningene som denne reguleringsplanen åpner for er i tråd med de forventningene kommunen har til utviklingen av dette området. Reguleringsplanen er også utformet i tråd med intensjonen i vilkårene som ble gitt i forbindelse med planutvalgets prosessledende beslutning.

# 4 Planstatus og rammebetingelser (med vekt på avvik fra overordnet plan)

## 4.1 Overordnede planer

**Fylkeskommunale planer**

Fylkesplan for Østfold – Østfold mot 2050

I gjeldende fylkesplan – Østfold mot 2050 er planområdet anvist som tettbebyggelse. Planlagte tiltak er i tråd med formålet i Fylkesplanen. Fylkesplanen omtaler også generelle retningslinjer som gjelder for ny boligbebyggelse. Disse føringene er i nødvendig grad innarbeidet i gjeldende kommuneplan, og gjentas derfor ikke i reguleringsplanen.



Figur 4: Planområdet sammen med gjeldende fylkesplan.

**Kommunale planer**

Kommuneplanens arealdel

Arealet innenfor planområdet er avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg og nåværende friområde. Ny boligbebyggelse planlegges etablert innenfor den delen av planområdet som består av bebyggelse og anleggsformål. Nærmiljøpark med en kvartalslekeplass og sandlekeplass vil etableres innenfor arealet avsatt til friområde. Avgrensningen og premissene for utforming av planområdet er avklart med Fredrikstad kommune.

Kommuneplanen stiller også krav om at nye boliger skal være innenfor en gangavstand på 800 meter fra en nærmiljøpark. Som beskrevet foreslås dette kravet imøtekommet ved at tiltakshaver selv besørger etablering av nærmiljøpark innenfor sin eiendom gnr/bnr 208/97.

**12.6 Nærmiljøpark**

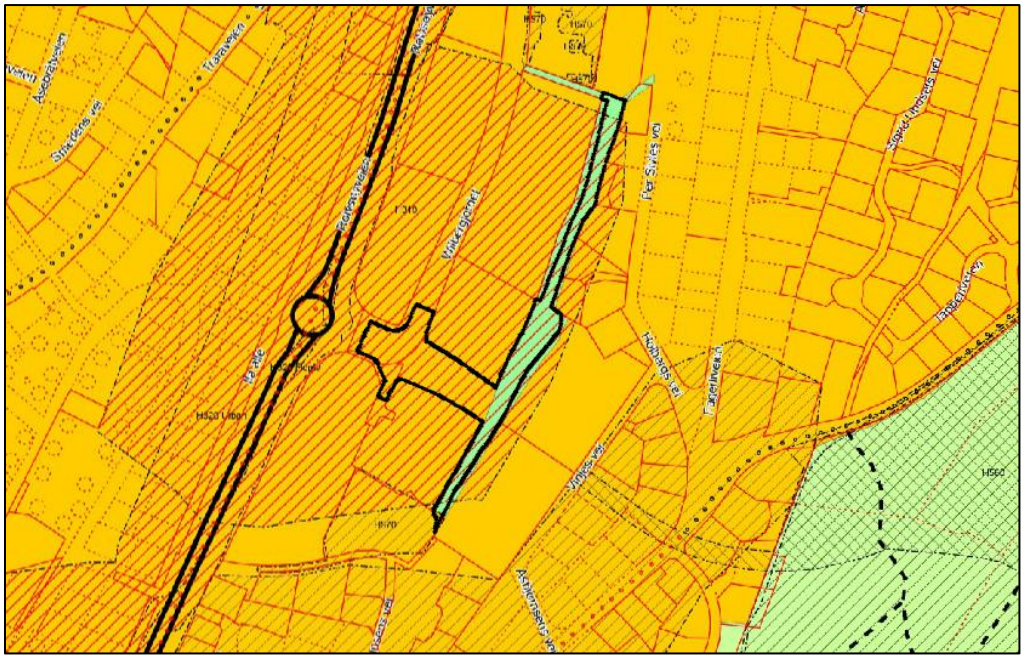
Ved utbygging av boliger skal arealer for lek, rekreasjon, samspill og aktivitet samlokaliseres i nærmiljøpark. Nærmiljøparken skal være på minimum 2,5 daa og inngå i offentlig uteoppholdsareal.

a) Tettstedet: Ved utbygging av boliger i nye eller etablerte utbyggingsområder skal det være nærmiljøpark, som oppfyller de til enhver tid gjeldende «Normaler for opparbeidelse av uteoppholdsarealer», i ti minutters gangavstand fra bolig (ca. 800m langs vei).

Etablering av boligbebyggelse er i tråd med formålet bebyggelse og anlegg. Kommuneplanen har supplerende krav som gjelder ved regulering til boligformål. Dette omhandler blant annet etablering av lekeplasser, normer for parkeringsdekning, krav til uteoppholdsareal, utarbeidelse av mobilitetsplan ved bebyggelse større enn 1000 m2 med mere.

I kommuneplanen er det det satt en generell maksimal høyde på fem etasjer som gjelder for tettstedene, slik som dette området. En generell maksimal høyde på fem etasjer ivaretar hensyn til eksisterende bebyggelse og gode solforhold.

Planområdet ligger også innenfor hensynssone H310 – ras- og skredfare. Planområdet ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme.



Figur 5: Utdrag av kommuneplanens arealdel sammen med plangrensen.

Kommuneplanens samfunnsdel

Fredrikstad kommune har gjennom visjonen om «den lille verdensbyen» definert utvalgte innsatsområder som skal gjøres gjeldene. Gjennom innsatsområdene våre – å leve, å skape og å møte framtiden i Fredrikstad skal vi sørge for at Fredrikstad ikke bare skal være en by i vekst, men en by som vokser på en bærekraftig måte.

Trara lokalsamfunnsrapport

Wilbergjordet er et område som ligger innenfor i Trara lokalsamfunn, men flere kan oppleve en sterkere tilknytning til Falchåsen og Lisleby. Dette skyldes flere faktorer. Blant annet at området ligger nær de etablerte boligkonsentrasjonene på Lisleby, og enkelte har tilknytning til blant annet Lisleby idrettslag, Nøkleby skole med mere. I tillegg kan FV109 fungere som en barriere som deler Trara lokalsamfunn i en østre og vestre del. Det skal imidlertid nevnes at det er omtrent like lang avstand til både Trara- og Nøkleby skole.

I lokalsamfunnsrapporten trekkes Wilbergjordet frem som «det siste området som fortsatt er under utvikling». Dette skyldes at det er et relativt stort område som ennå ikke er fullt utbygd, i motsetning til det "gamle" Trara-området (ved Trara-skole) hvor mesteparten av arealene er bebygd. Det er

imidlertid viktig å merke seg at lokalsamfunnsrapporten ble skrevet i 2003, og kan være utdatert i forhold til hvordan området ser ut i dag. Siden den gang har Wilbergjordet blitt betydelig utviklet, og planområdet for denne reguleringsplanen er så godt som det eneste gjenværende arealet som kan utvikles i dette området. Det er derfor spesielt viktig å sikre en riktig bruk av arealene.

Lokalsamfunnsrapporten gir for øvrig ingen anbefalinger for hvordan Wilbergjordet-området bør utvikles.



Figur 6: Flyfoto fra 1997 som viser nærområdet sammen med planområdets plassering (rød sirkel). Som man kan se var det mye dyrka mark i området den gang (kilde: Finn kart).

Levekårskartleggingen 2020

I levekårskartleggingen for 2020 inngår planområdet i sone 19 Sentrum nord. Her er utvalgte nøkkelopplysninger fra kartleggingen:

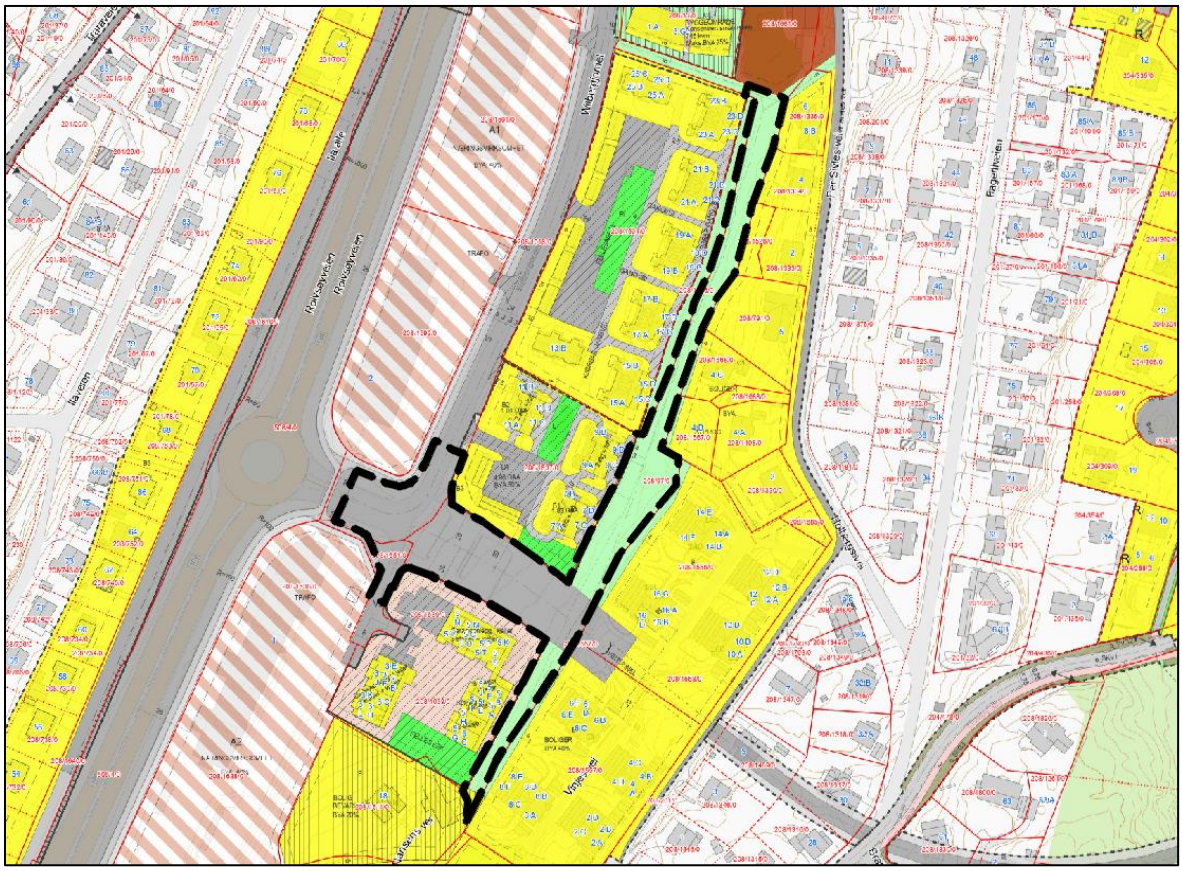
- Barneandelen 3-12 år utgjør 7,4 – 8,8 % (dette er lavt)
- Andel innvandring utgjør 10,2 – 16,1 % (dette er lavt).
- En høy andel av befolkningen er utdannet, 56,3 – 62,3 % (høyest mulig oppnåelse)
- Lav andel barnefamilier med enslige foreldre, 14,4 – 18,9 % (dette er lavt).
- Lav andel unge uførepensjonister, 4,7 – 6,1 % (dette er lavt)
- Median inntekt etter skatt, 418.984 – 441.300 (høyest mulig oppnåelse)

## 4.2 Gjeldende og tilgrensende reguleringsplaner

Planområdet vil berøre deler av gjeldende reguleringsplan for Lillebæk (planID 399). Den delen av gjeldende reguleringsplan som berøres er i hovedsak regulert til veiformål og friområde. Veiformålet som berører eiendommen gnr/bnr 208/97 var tidligere tiltenkt en tunell for adkomst til Kiæråsen. I gjeldende kommuneplan kommer det tydelig frem at dette ikke er aktuelt og trafikken frem til Kiæråsen skal ledes via Lisleby allé eller Lislebyveien. Planområdet berører også et mindre veiareal i Wilbergjordet-veien samt eksisterende gang- og sykkelveier med tilhørende sideareal. Bestemmelsene i gjeldende reguleringsplan stiller krav om etablering av en sti med tilhørende beplantning.

Planområdet grenser også inntil fire gjeldende bebyggelsesplaner. Dette gjelder følgende:

1. Vinjetunet – Lillebæk felt D2. PlanID 491.
2. Wilbergjordet felt D1. PlanID 480.
3. Lillebæk delfelt A3. PlanID 428.
4. Skovbøle. PlanID 478.



Figur 7: Planområdet sammen med gjeldende reguleringsplaner.

## 4.3 Temaplaner

Kommunedelplan for klima 2019-2030

Innen 2030 skal all personbilbruk være utslippsfri, og alle større kjøretøy skal benytte fossilfritt drivstoff. Anleggsmaskiner og mindre maskiner skal være fossilfrie såfremt teknologien er tilgjengelig. Andelen som sykler, går eller reiser kollektivt til og fra jobb skal økes vesentlig fram mot 2030.

Hovedsykkelveier for Fredrikstad og Sarpsborg (HFS) (2017)

I følge HFS tilsier områdets beliggenhet at det er gode forutsetninger for å kunne ankomme Fredrikstad sentrum med sykkel. Det er naturlig å tenke på strekningen langs FV109 som en hovedsykkelvei i området. Denne er opparbeidet med gang- og sykkelveistandard. Ifølge HFS er det et fremtidig ambisjonsnivå at strekningen skal være betjent med egen trase for sykkel. Det er imidlertid usikkert når det er realistisk å gjennomføre dette, selv om det er definert som et høyt prioritert tiltak (jfr. prioriteringsnivå på side 34 i HFS).

Trafikksikkerhetsplan (2014-2017)
Arbeidet med trafikksikkerhet er en prioritert oppgave på både nasjonal og lokalt nivå. Til grunn for dette ligger regjeringens nullvisjon, en langsiktig visjon om null drepte og livsvarig skadde i trafikken. Arbeidet med trafikksikkerhet er gitt en viktig rolle i Nasjonal Transportplan (NTP) og dette føres videre til det lokale nivået gjennom kommunens egne trafikksikkerhets-planer.

Overvannsrammeplan
Hovedmålsettingen for overvannshåndteringen er opprettholdelse av vannbalanse innenfor nedbørsfeltet som planområdet berører. Overvann kan for eksempel føres til terreng på egen tomt. På den måten kan vannet fordrøyes på egen grunn uten å belaste tilstøtende naboeiendommer.

Kommunedelplan for aktive liv (2019)
De viktigste målpunktene/temaene i kommunedelplanen kan oppsummeres med følgende punkt:

- For å møte framtida og sørge for at alle finner glede og nysgjerrighet i et aktivt liv, må vi ta vare på vårt unike utgangspunkt. Vi skal styrke de nære relasjonene oss imellom, nærheten til kyst og sti og marka vår. Nærhet til den organiserte, egenorganiserte og spontane aktiviteten.
- Presset på fysiske arealer til aktivitet øker.
- Tid og tilgjengelighet er avgjørende for å få flere i aktivitet. Det betyr at det må være mangfold av aktivitet nært der vi bor, og det må være enkelt å komme seg dit.
- Det må være inkluderende aktiviteter som gir rom for alle.

Fredrikstad kommunes veinorm
Fredrikstad kommunes veinorm skal legges til grunn for planlegging og prosjektering av kommunale veier. Veianlegg er dimensjonert i tråd med gjeldende veinormer og håndbøker. Se også vedlagt trafikkanalyse som gir anbefalinger for dette prosjektet.

## 4.4 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. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller egnet til lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
Formålet med planretningslinjene er å;

- Sikre at kommunene og fylkeskommunene prioriterer arbeidet med å redusere klimagassutslipp, og bidra til at klimatilpasning ivaretas som hensyn i planlegging etter plan- og bygningsloven.
- Sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i kommunene.
- Sikre at kommunene bruker et bredt spekter av sine roller og virkemidler i arbeidet med reduksjon av klimagassutslipp og klimatilpasning, og bidra til avveiing og samordning når utslippsreduksjon og klimatilpasning berører eller kommer i konflikt med andre hensyn eller interesser.

Statlige planretningslinjer for Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
Retningslinjene sikrer at planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

# 5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

## 5.1 Beliggenhet

Planområdets beliggenhet fremkommer av figur 2 og planens avgrensning fremkommer av figur 1. I tillegg til eiendommen som skal utvikles (gnr/bnr 208/97) berøres også følgende eiendommer innenfor planområdet: gnr/bnr 208/1651, 208/1639 og 208/1618. Eiendommen 208/1639 berøres også av planområdet lengst i nordvest, dette er for sikre etablering av fortauet FO. Dette er avklart med grunneier og fester.

## 5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Deler av eiendommen gnr/bnr 208/97 benyttes i dag til parkering, og er opparbeidet med 32 plasser. Resten av planområdet er bevokst med kratt og villnis. Det går også en sti gjennom planområdet i nord-sydlig retning. I reguleringsplanens bestemmelser og plankartet er det sikret at det vil opprettholdes en stiforbindelse gjennom planområdet. På den østlige delen av planområdet er det forholdsvis mye vegetasjon i form av busker og kratt.

Det er lite innslag av trær innenfor planområdet.

Planområdets omgivelser består av både næringsvirksomhet med kontorer og forretninger, samt boliger i form av terrassehus og blokker med 3-4 etasjer. Lengre mot øst er det også eneboligbebyggelse. På tomtene nord- og sør for dagens parkeringsplass er det i dag leilighetsbygg.

Planområdet har en sentral beliggenhet med tanke på overordnet veinett, gang- og sykkelveier, kollektivholdeplasser og servicetilbud. Gangavstand fra nærmeste kollektivholdeplass er cirka 350 meter fra planområdet, og denne kan nås via etablerte gang- og sykkelveier samt regulert formål. Like nord for planområdet finnes et bydelssenter med apotek, blomsterforretning og dagligvareforretning. Det er gode gang- og sykkelveiforbindelser helt frem til Fredrikstad sentrum.



Figur 8: Planområdet sammen med et flyfoto som viser nærområdet.

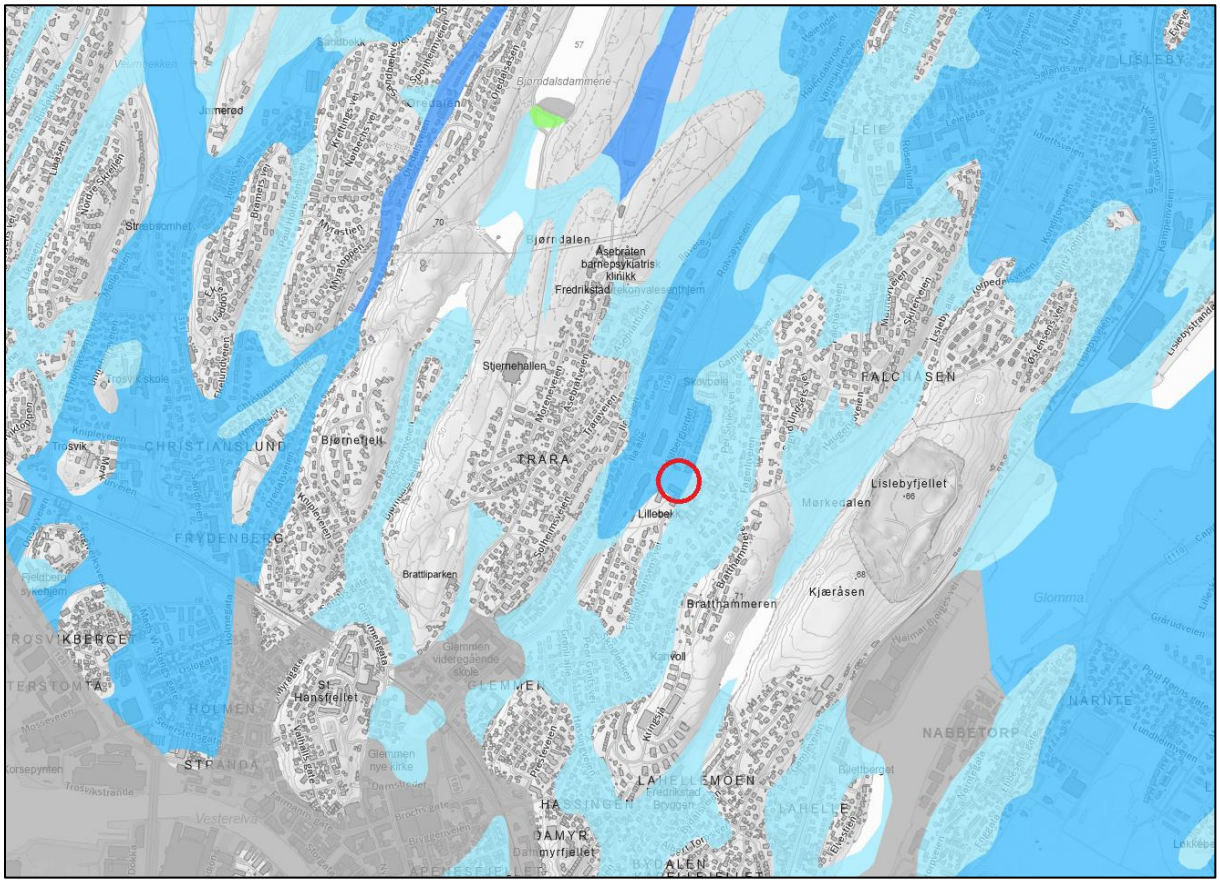
## 5.3 Stedets karakter

Den delen av planområdet som nå ønskes bebygget fremstår som et åpent areal i en ellers sammenhengende struktur av bebyggelse langs Wilbergjordet-veien. Eiendommene mot både nord og sør består av boligbebyggelse. Mot syd er det blokkbebyggelse bestående av halv loftsetasje, 3 fulle etasjer + sokkel/parkeringskjeller, tilsvarende 4 1/2 etasje sett fra nord og vest. Mot nord er det trehusbebyggelse med saltak i 3 etasjer (skråtak øverste etasje). Det etablerte boligområdet mot øst består i hovedsak av tradisjonell trehusbebyggelse, oppført i inntil 3-4 etasjer.

Nærområdet har også betydelige innslag av næringsbebyggelse og trafikkarealer. Mot sydvest er det såkalte «Bravida-bygget» og mot nordvest er Wilberg atrium. Dette er to forholdsvis store næringsbygg med 3-5 etasjers høyde. Det kan legges til at netto etasjehøyder i næringslokaler vanligvis er høyere enn i boligblokker.

## 5.4 Landskap

Wilbergjordet-området ligger i et markert daldrag mellom to høyere åsrygger, med hhv. Trara-området mot vest og Falchåsen mot øst. De overordnende terrengformasjonene har en svak orientering mot sydvest-nordøst. Dette er en referanse til isbreenes bevegelsesretning. Åsene/fjellpartiene er forholdsvis slake og har et tilstrekkelig jordlag til at dette er skogkledt og utgjør lokale skogsområder.




Figur 9: Utdrag av NGU's løsmassekart. Kartet viser et stort område og gir en god indikasjon på de overordnede landskapsformene. Planområdets beliggenhet er fremhevet med rød sirkel.

## 5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Jfr. Miljødirektoratets kartportal www.miljostatus.no og Fredrikstad kommunes kartportal er det ikke registrert kulturminner eller kulturmiljø med behov for vern innenfor planområdet.

## 5.6 Naturverdier og biologisk mangfold

Jfr. Miljødirektoratets kartportal www.miljostatus.no og Fredrikstad kommunes kartportal er det ikke registrert naturverdier eller biologisk mangfold med behov for vern innenfor planområdet. Det er imidlertid registrert veitiriltunge, som er en fremmed art.

## 5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Som nevnt er det en sti som krysser planområdets østlige del i dag. Stien fungerer både som en snarvei mellom boligområdene og som en turveiforbindelse. Utover dette er det er ikke kjent at området benyttes til rekreasjon og lek.

## 5.8 Landbruk

Planområdet berører ikke dyrka mark.

## 5.9 Trafikkforhold

Adkomsten til planområdet er via FV109 og veien Wilbergjordet, dette er henholdsvis en fylkeskommunal- og kommunal vei. Langs FV109 er det registrert henholdsvis 24000 ÅDT sør for rundkjøringen (ved innkjøring til Wilbergjordet) og 24850 ÅDT (årsdøgntrafikk) nord for rundkjøringen. Det er ikke registrert ÅDT langs Wilbergjordet. De eksisterende hovedveiene som

betjener planområdet er brede, oversiktlige og vurderes å ha god kapasitet til å håndtere den marginale trafikkveksten som tiltaket vil representere.

Det er registrert flere trafikkulykker i området, men alle har sammenheng med trafikken langs FV109 og krysning ved fotgjengerovergangen, som er vest for planområdet.




Figur 10: Registrerte ulykkespunkt i nærområdet, fremhevet med grønne prikker.

Nærmeste kollektivholdeplass er holdeplassen Wilbergjordet. Wilbergjordet-holdeplassen har to busslommer, en på hver side av FV109. For busslommen på østsiden er det cirka 350 meter gangavstand fra planområdet. For busslommen mot vest er gangavstanden litt lenger (cirka 450 meter), siden FV109 må krysses. Det er gang- og sykkelvei frem til busslommene på begge sider av FV109. Wilbergjordet betjenes av rutene 1 og 4 med avganger i både nord- og sørgående retning til blant annet Sarpsborg- og Fredrikstad sentrum (Glommaringen). Det er svært god kollektivdekning i området.

## 5.10 Barns interesser

Forslagsstiller har vært i kontakt med både Wilbergjordet barnehage, tilgrensende beboere/sameier, Trara lokalsamfunnsutvalg og Trara skole. Det er gjennomført et eget møte og befaring med representanter fra barnehagen. Stien som krysser området benyttes som turvei og snarvei. Utover dette det ikke kjent at barn bruker området.

## 5.11 Sosial infrastruktur

Ifølge Fredrikstad kommunes kartportal – skolekapasitet innsyn, er det per den 12.04.2024 kapasitet til å ta imot nye elever på Cicignon skole (ungdomsskole), med inntil 169 nye boenheter. Ved Nøkleby barneskole er det enda bedre kapasitet, og mulighet for inntil 590 nye boenheter. Planområdet ligger innenfor skolekretsen til nevnte skoler. Dette er imidlertid avklaringer som formelt blir avklart ved søknad om rammetillatelse. Dette er likevel viktig og relevant informasjon når man planlegger nye byggetiltak.

Planområdet er betjent av flere barnehager, de nærmeste er Wilberg familiebarnehage og Wilbergjordet barnehage. Kapasiteten ved disse er ikke kjent. Imidlertid er barnehagedekning mindre ømfintlig enn skolekapasitet siden barn må gå på skole i sitt nærområde, i motsetning til i en barnehage som kan ligge lenger unna. Eksempel på annen nødvendig sosial infrastruktur kan være tilgang til lege- og helsetjenester. Nærmeste legekontor er i Wilberg Atrium i Wilbergjordet 2.

## 5.12 Universell tilgjengelighet

Planområdet er slakt skrånende med et fall mot vest. Det er en sti som krysser området i dag. Denne er imidlertid lite opparbeidet og tilrettelagt. I dagens situasjon er det begrenset fremkommelighet for de som ikke kan gå selv, unntak fra dette er tilkomst- og bruk av den midlertidige parkeringsplassen.

## 5.13 Teknisk infrastruktur

Vann- og avløp

Området er betjent med kommunalt vann- og avløpsanlegg. Reguleringsplanen åpner for at det kan oppføres pumpestasjon innenfor planområdet dersom fremtidig prosjektering avdekker behov for dette. Det er begrenset slukkevannskapasitet i området, jfr. vedlagt notat fra Multiconsult, og i forbindelse med fremtidig detaljprosjektering må det påses at dette hensynet ivaretas.
Det pågår arbeider med etablering av et helt nytt renseanlegg på Øra i Fredrikstad som vil ivareta alle rensekrav inkludert sekundærrensekrav gitt i bl.a. EU-direktiv med rensing av bl.a. nitrogen fra avløpsvannet. Fremdriften for byggingen av det nye renseanlegget er pr. januar 2025 i rute med planlagt ferdigstillelse og prøvedrift fra august 2026. Det regnes i dag som overveidende sannsynlig at det nye renseanlegget vil være i full drift fra årsskiftet 2006/2027.
Det nye renseanlegget er en forutsetning for etablering av nye boliger i Fredrikstad.

Elektrisk forsyning:

Det finnes et eksisterende høyspentanlegg i området. De nye boligene kan koble seg på dette. Ved behov for økt kapasitet kan det etableres en trafostasjon innenfor planområdet.

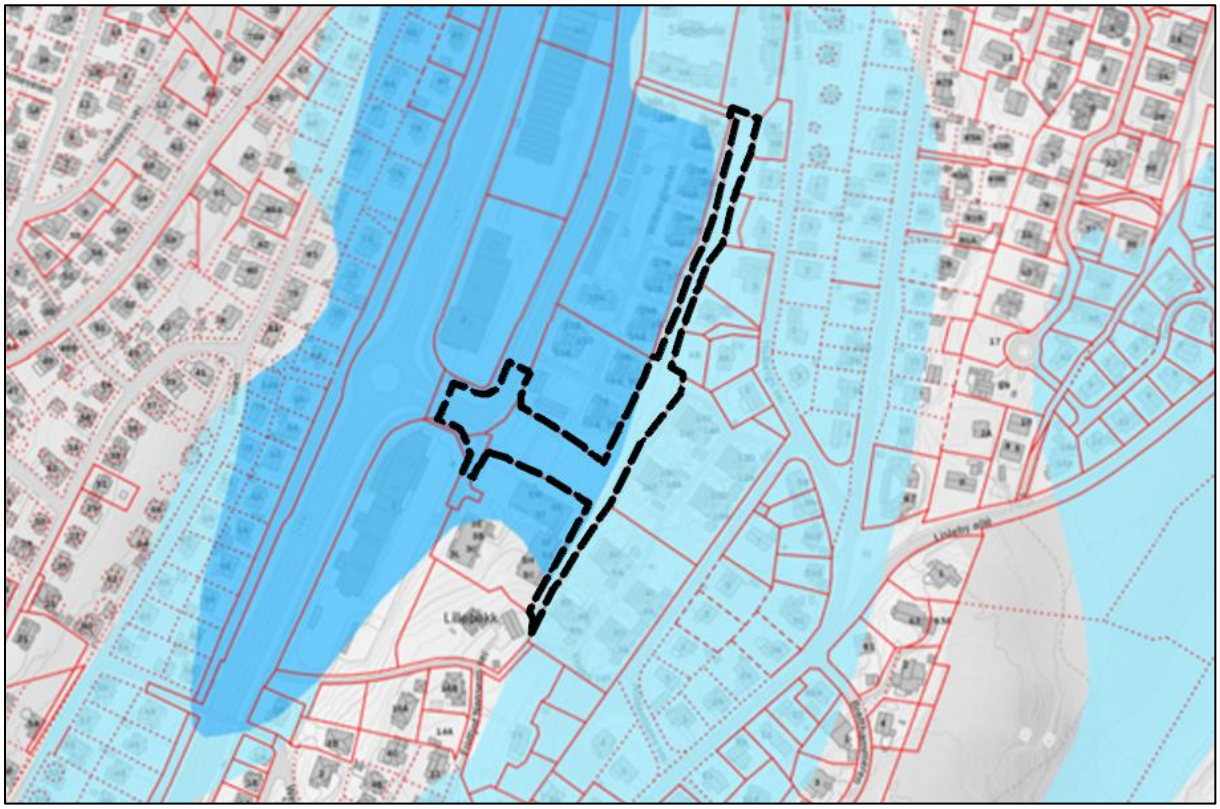
Fjernvarme:

Det er pr. i dag ikke aktuelt å koble de nye enhetene til fjernvarme da planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet.

## 5.14 Grunnforhold

Arealene innenfor planområdet er i kartportalen til Fredrikstad kommune (NGU-kartlag) berørt av fjord- og strandavsetningsmasser. Som en del av planarbeidet er RIGeo AS engasjert til å foreta geotekniske undersøkelsene og vurdere skredfaren iht NVE's veileder nr 1/2019, og hvordan dette vil bli påvirket av prosjektet.

Rapporten fra RIGeo AS konkluderer med at planområdet er byggbart, men det må gjøres supplerende undersøkelser og avbøtende tiltak for å sikre tilstrekkelig stabilitet. Problemstillinger vedrørende områdestabilitet er dermed ivaretatt. I tillegg har rådgivningsfirmaet Terraplan AS utført en uavhengig kvalitetssikring av rapporten til RIGeo AS som bekrefter at det ikke er noen avvik i utført utredning. For nærmere opplysninger henvises det til rapportene som ligger vedlagt reguleringsplanen.



Figur 11: Planområdet sammen med løsmassekart fra NGU. Blått symboliserer marine avsetninger.

## 5.15 Støyforhold

Av gjennomført støyanalyse utført av Sweco AS fremkommer at en mindre del av planområdet berøres av gul støysone. Aktuelle plangrep for å redusere støybelastningen kan for eksempel være krav om støyskjerm, plassering av bebyggelse på minst mulig støyutsatt areal, eller plassering av bebyggelse slik at man oppnår en "stille side" og skjermede uteoppholdsarealer. På grunn av høydeforskjellen mellom vei og byggeområde vil støyskjermingstiltak langs vei gi liten effekt. At støyen kommer fra én side gjør det hensiktsmessig å benytte lokale skjermingstiltak som integreres i bebyggelse og uterom.

Nedenfor gjengis et utdrag fra rapporten fra kartleggingen:

- *«Beregninger viser at ett av de to leilighetsbyggene på Wilberg park får støynivå over gjeldende grenseverdi. Dette gjelder måleparameter Lden på vestre og nordre fasade av bygg A. Sweco anbefaler at leiligheter med fasade mot vest og nord i bygg A får avbøtende tiltak gjennom en eller flere av følgende kvaliteter:*
- *Gjennomgående leilighet med tilgang på stille side. Minst ett soverom i hver boenhet må ha vindu mot stille side.*
- *Dempet fasade med mulighet for lufting av soverom.»*

Reguleringsplanens bestemmelser følger opp disse anbefalingene, og det stilles krav om bistand fra akustiker ifm. rammesøknad.

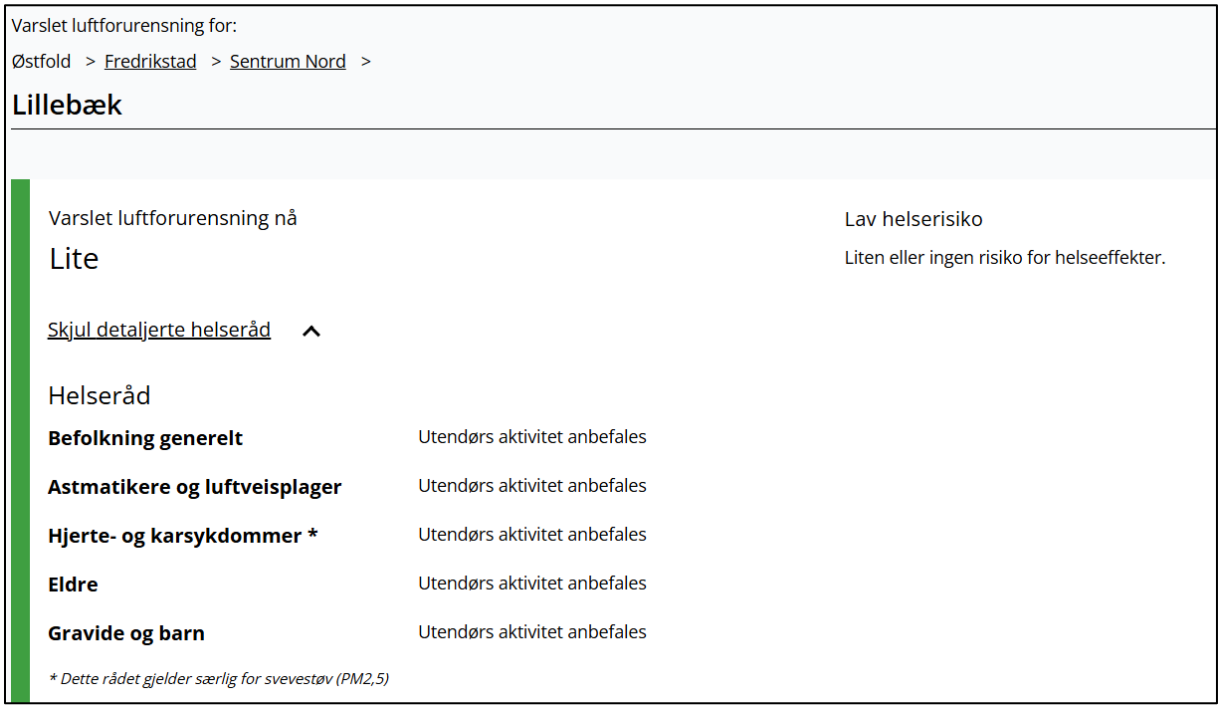



Figur 12: Kart som viser planlagt bebyggelse sammen med beregnet støysoner (Sweco). Som man kan se vil mesteparten av planområdet inkludert LEK, ligge i grønn støysone.

## 5.16 Luftforurensing

Planområdet ligger ved FV109 og Wilbergjordet hvor biltrafikk kan være en eksponent for noe forurensing, spesielt vinterstid med kald stillestående luft. Det er ingen andre forurensningskilder i nærområdet. Planområdet ligger imidlertid godt tilbaketrukket fra FV109 i et åpent landskap med vanligvis god luftsirkulasjon, uten opphopning av forurenset luft.

Jfr. Miljødirektoratets kartleggingstjeneste «Luftkvalitet i Norge» er det per 22.01.2025 registrert «lite» forurensing i området (Lillebæk). Dette er basert på beregninger utført av Meteorologisk institutt, med ekstra fokus på svevestøv. Tjenesten angir også noen generelle helseråd/anbefalinger med tanke på utendørs aktiviteter for ulike befolkningsgrupper. Se utdrag fra oversikten i neste figur.



Figur 13: Utdrag fra Miljødirektoratets kartleggingstjeneste «Luftkvalitet i Norge»

Et viktig moment er et stadig økende fokus på å redusere forurensing og i denne forbindelse å tilrettelegge for miljøvennlige transportmetoder. Et tydelig resultat av dette er den betydelige fremveksten av elbiler, og elektrifisere tunge kjøretøy på norske veier. Dette er ett av flere virkemidler som bidrar til redusert luftforurensing og bedre luftkvalitet. Disse nullutslippskjøretøyene bidrar til en merkbar forbedring av luftkvaliteten i bysoner, langs trafikkerte veier, rundt knutepunkter med mere.  Lokalavisen Fredrikstad Blad publiserte 16. oktober 2024 en artikkel om at klimagass utslipp fra personbiler i Fredrikstad kommune er redusert med 29,3 % de siste 7 årene.

Alt i alt vurderes planområdet i liten grad å være negativt påvirket av luftforurensing.

I den grad noe av planområdet vil kunne påvirkes negativt av luftforurensing vil dette skje vinterstid i kortere perioder med kald, stillestående luft og hvor utearealer er lite i bruk.

I henhold til statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging skal fortetting i sentrumsområder og rundt kollektivknutepunkter i byer prioriteres. I tilfeller med målkonflikt mellom de sentrale retningslinjene skal hensynet til den statlige planretningslinjen for bolig/areal/transport gå foran anbefalingene i retningslinje om luftkvalitet i arealplanlegging (jf. T-1520, pkt. 4.1).

## 5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner stilles det krav til at det skal utarbeides ROS-analyse for planområdet, både dagens- og fremtidig situasjon. Analysen nedenfor viser alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for dagens bruk av planområdet.

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 1. 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 ifht. 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 2: Bruttoliste mulige uønskede hendelser*

| Hendelse/situasjon | Aktuelt? | Sanns. | Kons. | Risiko | Kommentar/tiltak |
|---|---|---|---|---|---|
| **Natur- og miljøforhold** | | | | | |
| *Ras/skred/flom/grunnforhold.* | | | | | |
| 1. Masseras/skred | Ja | 1 | 1 | | Det er marine masser i grunnen. |
| 2. Snø/isras | Nei | | | | |
| 3. Flomras | Nei | | | | |
| 4. Elveflom | Nei | | | | |
| 5. Tidevannsflom | Nei | | | | |
| - Havnivåstigning | Nei | | | | |
| 6. Radongass | Ja | 4 | 2 | | 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; rekreasjons-områder | Nei | | | | |
| 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 | 2 | 2 | | Området er eksponert for noe støy og luftforurensing |
| 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 | Ja | 2 | 3 | | Fare for ulykker og personskader i trafikken |
| 45. Ulykke med gående/ syklende | Nei | | | | |
| 46. Ulykke ved anleggs-gjennomføring | 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 vann-magasiner, med spesiell fare for usikker is, endringer i vannstand med mer. | Nei | | | | |
| 50. Naturlige terreng-formasjoner som utgjør *spesiell* fare (stup etc.) | Nei | | | | |
| 51. Gruver, åpne sjakter, steintipper etc. | Nei | | | | |
| 52. Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring | Nei | | | | |

*Tabell 3. Oppsummering.*

| | | KONSEKVENS | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 1. Ufarlig | 2. En viss fare | 3. Kritisk | 4. Farlig | 5. Katastrofalt |
| SANNSYNLIGHET | 1. Lite sannsynlig | **1** | | | | |
| | 2. Mindre sannsynlig | | **29** | **44** | | |
| | 3. Sannsynlig | | | | | |
| | 4. Meget sannsynlig | | **6** | | | |
| | 5. Svært sannsynlig | | | | | |

Kommentarer til uønskede hendelser ved dagens situasjon:

Nr. 1, Masseras/skred: Det er marine masser i grunnen. Dette vurderes å ikke utgjøre en fare i dagens situasjon.

Nr. 6, Radongass: Det er sannsynligvis forekomster av radongass innenfor planområdet. Dette vurderes å ikke utgjøre en fare i dagens situasjon.

Nr. 29, Støv og støy: Trafikk: Området er noe eksponert for støy fra trafikken langs FV109 og Wilbergjordet. Dette vurderes ikke å utgjøre en fare i dagens situasjon.

Nr. 44, Ulykke i av-/påkjørsler: Det er en viss fare for ulykker og personskader i tilstøtende kjøreveisystem.

## 5.18 Næring

Tiltaket legger ikke opp til etablering av næringsbaserte virksomheter. Etablering av nye boliger vil kunne få positiv effekt for sysselsetting i bygg- og anleggsbransjen. I tillegg vil en befolkningstilvekst medføre økt etterspørsel etter lokal handel og servicetilbud. Dette kan ha en effekt for de eksisterende lokale virksomhetene som vil kunne oppleve en omsetningsvekst. Dette gjelder blant annet dagligvareforretningen Meny, Nille, apotek, blomsterforretning, legekontor med videre.

## 5.19 Analyser/ utredninger

I forbindelse med planarbeidet er det innhentet sakkyndig bistand på diverse fagområder.

VA og overvann

Som en del av planarbeidet har Multiconsult gjort en vurdering av hvordan overvannet best kan håndteres. Reguleringsplanens bestemmelser stiller krav om at aktuelle tiltak sikres i fremtidig prosjektering og utbygging. Spesielt relevant i denne sammenheng er å sikre gode løsninger for blant annet fordrøyning av overvann og løsninger for å ivareta branntekniske hensyn.

Konsept og arkitektur

Griff arkitektur har bistått med skissemateriell og utforming av prosjektet som gjennom dialog med Fredrikstad kommune danner grunnlaget for de foreslåtte løsningene i reguleringsplanen.

Skredfarevurdering

Rådgivningsfirmaet RIGeo AS har bistått med prøveboring og geotekniske analyser for å vurdere skredfaren i området. Terraplan har utført en uavhengig kontroll av dette arbeidet. Både RIGeo AS og Terraplan AS har konkludert med at tomten er byggbar. Aktuelle rapporter ligger vedlagt reguleringsplanen.

Støyanalyse

Sweco AS har gjennomført en støyfaglig utredning i forbindelse med prosjektet. I vedlagte rapport fremkommer det hvordan planområdet berøres av veitrafikkstøy, og hvilke avbøtende tiltak som anbefales.

Trafikkanalyse

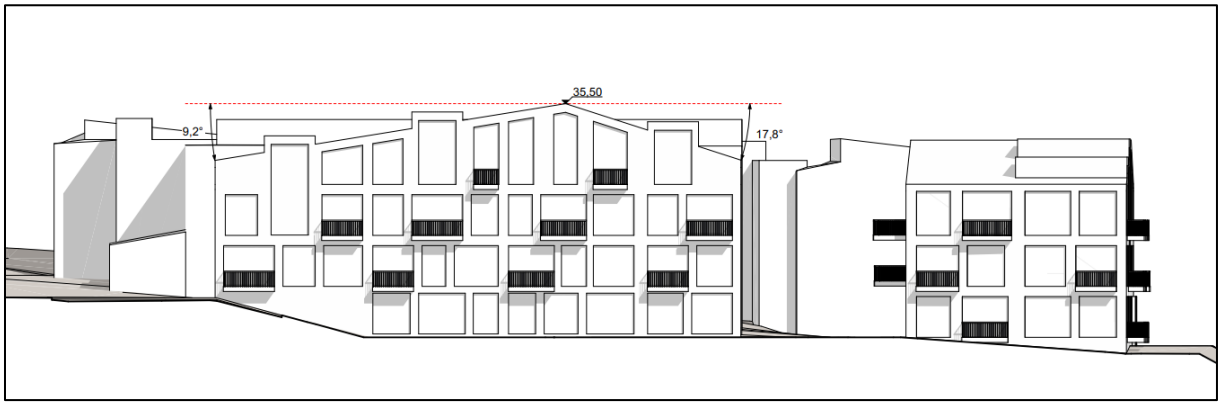
Sweco har gjennomført en trafikkanalyse for det planlagte prosjektet. I vedlagte rapport er beskaffenheten av dagens veisystemer vurdert, samt hvordan dette vil bli påvirket av planlagte prosjekt. Rapporten konkluderer med at dagens kjøreveier har tilfredsstillende kapasitet til å kunne håndtere den forventede, beskjedne trafikkveksten.

# 6 Beskrivelse av planforslaget

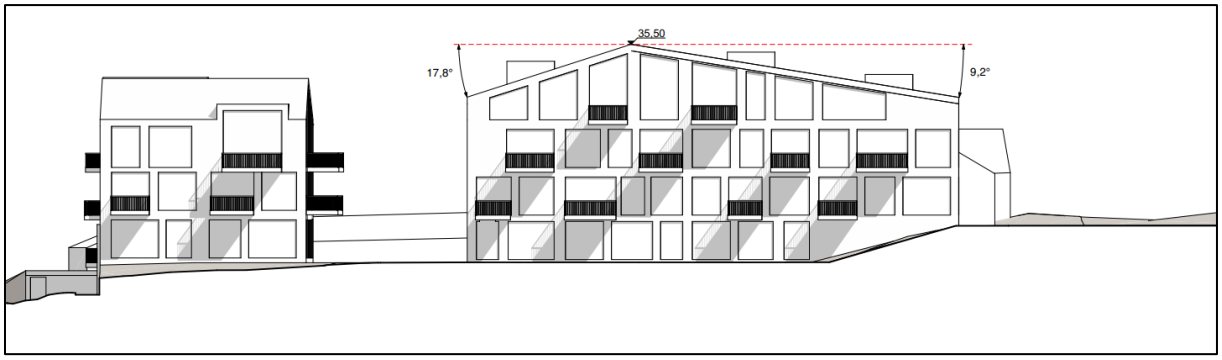
## 6.1 Planlagt arealbruk

Gjennom planarbeidet ønskes det tilrettelagt for utvikling av leilighetsbygg og nærmiljøpark med tilhørende anlegg på eiendommen gnr/bnr 208/97. I reguleringsplanen legges det opp til etablering av nye leiligheter, med en øvre grense på 25 boenheter. Terrenget skråner/stiger slakt mot øst, og det er naturlig å legge til rette for en løsning med parkeringskjeller, som vil bli delvis under dagens terreng.

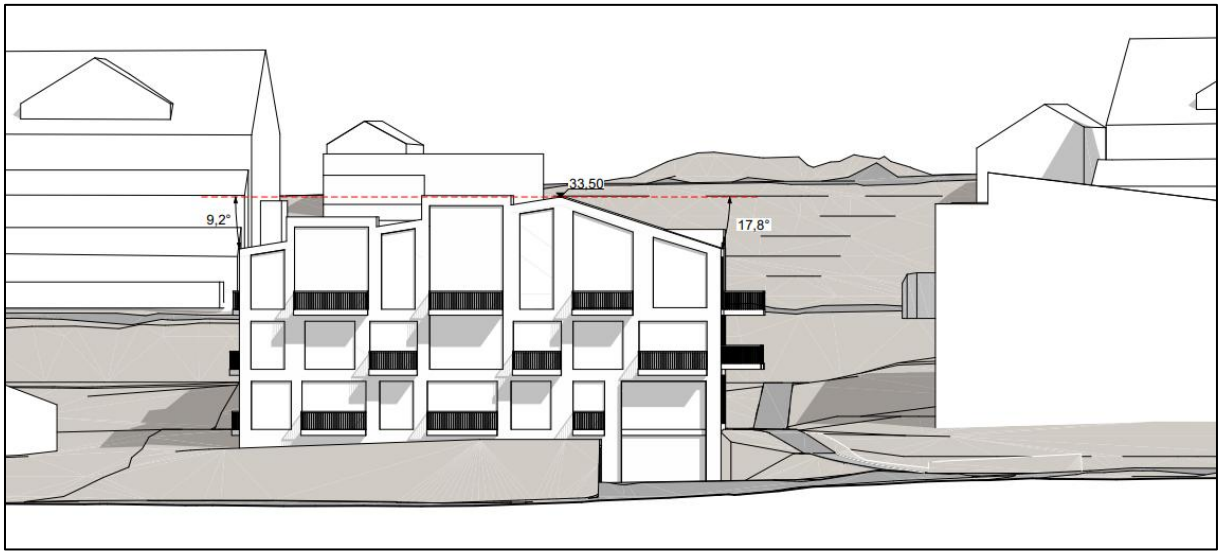
Reguleringsplanen åpner for etablering av blokkbebyggelse over parkeringskjeller. Videre skal bebyggelsen utformes med fallretning mot henholdsvis nordøst og sørvest, samt avtrappes mot tilgrensende bebyggelse. Ny bebyggelse tillates å ha maksimal mønehøyde på kote + 33,5 i bestemmelsesområde #1 og +35,5 i bestemmelsesområde #2. Se snitt i neste figur. Bebyggelsen er organisert slik at fasaden vil ta opp store deler av trafikkstøyen, slik at bebyggelsen får en stille side og uteoppholdsarealer som ivaretar nødvendige støykrav. Dette vil også bidra til å skjerme fellesområdene fra eventuell trafikkbelastning. Flesteparten av boligene vil være orientert mot syd, slik at de vil få gode sol- og lysforhold. Soldiagrammene bekrefter at det fremdeles vil være gode solforhold på tilgrensende boliger mot nord. Dette kan blant annet forklares med at det vil være en viss avstand mellom fremtidig og eksisterende bebyggelse. Det vil være gode solforhold innenfor nærmiljøparken. Se figur 17. I de påfølgende figurene vises illustrasjoner av skisseprosjektet som følger reguleringsplanen. Figurene 14-16 er todimensjonale. Her er omkringliggende bebyggelse tonet ned, siden det er krevende å gjengi dette korrekt. Figurene 18-19 er tredimensjonale, og gir et mer korrekt inntrykk av forholdet til omkringliggende bebyggelse.




Figur 14: Fasade sett fra nord (Griff Arkitektur AS)




Figur 15: Fasade sett fra syd (Griff Arkitektur AS)




Figur 16: Fasade sett fra vest (Griff Arkitektur AS)



Figur 17: Soldiagram. Bildet til venstre viser 20. mars kl. 12 og bildet til høyre viser 21. juni kl. 12 (Griff Arkitektur AS). Komplette soldiagram ligger vedlagt reguleringsplanen.

Både nord og sør for det planlagte utbyggingsområdet er det realisert boligprosjekt i form av terrasserte hus mot nord og blokker mot sør. Bebyggelsen mot nord er inntil 3 etasjer, og inngår i bebyggelsesplan for Wilbergjordet felt D1 (planID 480). Bebyggelsen mot sør er 4 etasjer, og inngår i bebyggelsesplan for Vinjetunet – Lillebæk – felt D2 (planID 491). Reguleringsplanen legger opp til en bebyggelses- og høydesammensetning som vurderes å være en god tilpasning til eksisterende bebyggelse i nærområdet, samtidig som det er vektlagt å legge til rette for en effektiv utnyttelse av arealene. I de påfølgende figurene vises et utvalg av 3D-illustasjoner for det skisserte prosjektet.



Figur 18: Prosjektet sett fra vest (Griff Arkitektur AS)



Figur 19: Prosjektet sett fra nordvest (Griff Arkitektur AS)

Som en del av prosjektet vil det sikres opparbeidelse av en nærmiljøpark og kvartalslekeplass innenfor området regulert til formålet lekeplass LEK. Dette vil være en offentlig park og lekeplass, beregnet for eksisterende og fremtidige beboere i nærområdet. Det vil sikres at en stiforbindelse gjennom planområdet videreføres. Intensjonen er at LEK skal overdras til kommunen og være offentlig tilgjengelig for alle brukere.

Det legges opp til etablering av et renovasjonsanlegg i samme terrengnivå/plan som parkeringskjelleren innenfor BB. Renovasjonskjøretøy kan snu i eksisterende vendehammer som ligger cirka 30-40 meter syd for planområdet. Nærmere detaljer rundt dette fremkommer av renovasjonsteknisk plan.

## 6.2 Reguleringsformål

Arealtabell og gjennomgang av reguleringsformål og hensynssoner

| Reguleringsformål PBL § 12-5 | Betegnelse i kart | Størrelse daa. |
|---|---|---|
| Nr. 1 Bebyggelse og anlegg | | |
| Boligbebyggelse -blokk | BB | 1,8 |
| Lekeplass | LEK | 4,5 |
| | | |
| Nr. 2 Samferdsel og teknisk infrastruktur | | |
| Kjøreveg | KV1-2 | 1,1 |
| Annen veggrunn grøntareal | AVG1-5 | 0,5 |
| Fortau | FO | 0,1 |
| | | |
| Nr. 3 Grønnstruktur | | |
| Turvei | TV | 0,1 |
| Areal totalt | | 8,0 |
| Hensynssoner PBL § 12-6 | | |
| Sikringssone frisikt | H140 | 0,02 |
| Støysone – gul | H220 | 0,3 |
| Ras og skredfare | H310 | 8,0 |

Boligbebyggelse - blokk BB

Innenfor området BB tillates oppført blokkbebyggelse med maksimal mønehøyde på kote + 33,5 og + 35,5. Takene på begge blokkene skal ha fall i to retninger, slik at bebyggelsen får saltaksform. Takformen på hovedbebyggelsen skal være skrått, og dette tillates med fallretning mot både kort- og langsiden til bebyggelsen.

Terrenget innenfor området har et fall mot vest og egner seg godt til bebyggelse som kan bidra til å ta opp høydeforskjellene i terrenget. Parkeringsplasser for de nye boligene planlegges etablert som underjordisk anlegg/parkeringskjeller under selve boligbebyggelsen. Løsninger for renovasjon skal også sikres innenfor BB. Innenfor BB tillates etablering av pumpestasjon og trafostasjon, dersom det oppstår behov for dette. Det forutsettes at denne type installasjoner gis en egnet plassering uten å være til hinder for alminnelig tilgjengelighet.

Lekeplass LEK

Innenfor LEK vil det etableres en nærmiljøpark og kvartalslekeplass.
Det skal etableres en sandlekeplass som en del av kvartalslekeplassen.

En nærmiljøpark skal være et kombinert møte-, leke- og aktivitetsområde for nærmiljøet. Det skal tilrettelegges for bruk av alle aldersgrupper. Innenfor LEK vil det sikres at dagens stiforbindelse i nord-sørgående retning opprettholdes. Dette vil bli en forbedring for turgåere. Nærmiljøparken er planlagt med universell utforming i henhold til krav i Byggteknisk forskrift. Lokale tilpasninger og avvik vil imidlertid kunne forekomme, for eksempel i tilfeller med større høydeforskjeller som ikke kan arronderes på en god måte

LEK skal være tilgjengelig fra terreng. LEK skal ha jorddekke og vegetasjon, slik at det fremstår med en mest mulig naturlig overflate. LEK utstyres med lekeapparater og anlegg som inviterer til bruk av barn i ulike aldersgrupper i tråd med intensjonene i «normaler for utomhusanlegg» for Fredrikstad kommune.

Fortau FO

FO skal fungere som en tilkomst til de nye boligene og LEK, og vil knytte nærmiljøparken opp mot eksisterende gangveisystemer og stier utenfor planområdet. FO opparbeides med en maksimal stigning på 1:12. Innenfor FO opparbeides en gangforbindelse med 1,8 meters bredde. FO skal formelt eies av beboerne innenfor planområdet, men skal være allment tilgjengelig for alle brukere.

Turvei TV

TV skal i sammenheng med FO og LEK legge til rette for sammenhengende gangpassasjer gjennom planområdet. TV skal være nøkternt opparbeidet med grus eller lignende. Det skal sikres en hensiktsmessig tilknytning fra TV til planlagt sti innenfor LEK. TV skal formelt eies av beboerne innenfor planområdet, men skal være allment tilgjengelig for alle brukere.

Kjøreveg KV1-2

KV1-2 er en videreføring av dagens veisystem. KV2 betjener planområdet og ny planlagt bebyggelse. Reguleringsplanen legger ikke opp til nye tiltak eller endringer i dagens veisystem.

Annen veggrunn grøntareal AVG1-5

AVG1-5 skal være grøft og sideareal til KV1-2. Dette vil være en omtrentlig videreføring av dagens bruk av arealet. Det tillates etablert skjermingstiltak, gjerde eller hekk, innenfor AVG1-3. Hensikten med dette vil være å motvirke villkryssing over Wilbergjordet-veien/KV1.

AVG2 tillates også benyttet som en del av innkjørselen til BB.

**Gjennomgang av hensynssoner**

Sikringssone frisikt H140

Sikringssonen skal til enhver tid være fri for sikthinder høyere enn 0,5 meter. Frisiktsonene internt på boligområdet er beregnet etter Fredrikstad kommunes vegnorm og i samråd med trafikkrådgiver.

Gul støysone H220

En del av området for planlagt bebyggelse berøres av gul støysone. Løsninger for ny bebyggelse vil sikres i tråd med anbefalinger i vedlagt støyanalyse, og med dette sikrer planen at nødvendige støykrav ivaretas.

Ras- og skredfare H310

H310 omfatter arealer anvist med tykke marine avsetninger i henhold til kvartærgeologiske kart fra NGU. Reguleringsplanens bestemmelser sikrer at nødvendige krav må innfris i tråd med NVE sin veileder (Sikkerhet mot kvikkleireskred 2019).

## 6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Det er i forbindelse med planarbeidet utarbeidet illustrasjoner som viser hvordan ny bebyggelse og anlegg kan organiseres. Løsningsforslaget viser to blokker. Angitt %-BYA i reguleringsplankartet er fastsatt på bakgrunn av den skisserte bebyggelsen, men det er lagt inn en liten sikkerhetsmargin på cirka 3 %. Det vil derfor ikke være anledning til å bebygge områdene særlig mer enn hva som er skissert.

Det legges opp til en forholdsvis høy utnyttelse av arealene, samtidig vil det sikres gode bokvaliteter for fremtidige beboere

Plassering og byggegrenser

Mot vest er det inntegnet fire meter byggegrense fra formålsgrensen mot AVG1/AVG3. Byggegrensen anses å være en god tilpasning til byggeavstanden for eksisterende bebyggelse på tilgrensende tomter. Dette tilsvarer en avstand på 12 meter fra Wilbergjordet-veien. Dette er 3 meter mindre enn veglovens generelle byggegrenser som er 15 meter mot kommunale veier.

Mot naboeiendommene mot henholdsvis nord og sør, er det også inntegnet 4-meters byggegrense. Sett i lys av byggeavstanden frem til bebyggelsen, på tilgrensende tomter, som er mer enn 4 meter, anses dette å være en tilstrekkelig avstand. Reguleringsplanen vil således åpne for byggegrenser som er nærmere enn de generelle avstandsreglene i planområdet og bygningsloven § 29-4, som sier enten 4 meters byggeavstand eller halve bygningshøyden. Mot lekeplassen LEK er det inntegnet byggegrense på 1 meter.

Maksimalt tillatte byggehøyder

Reguleringsplanen fastsetter ikke et eksakt etasjeantall som øvre grense, men med maksimale mønehøyder. Illustrasjonsmaterialet viser bebyggelse med 4 etasjer på det høyeste, og ned mot 3 etasjer for deler av bebyggelsen som er en avtrapping mot omkringliggende bebyggelse og landskap. I reguleringsplanen er det kun fastsatt en øvre kotehøyde, etasjetall og krav om skråtak med en definert takvinkel (9-35 grader). Byggeområder er inndelt i to bestemmelsesområder (#1-2) med differensierte byggehøyder i tråd med det illustrerte prosjektet. Maksimalt tillatte byggehøyder for de to bestemmelsesområdene fremkommer av plankartet og bestemmelsene. Det kan benyttes ulike takvinkler for bebyggelsen, og dette kan tilføre en variasjon og spennende arkitektur. Dette anses å være en riktig fastsetting av høydebestemmelser som ivaretar intensjonene i illustrert prosjekt.

Typologi

Den skisserte bebyggelsen er forsøkt tilpasset eksisterende bebyggelse i området. Eksisterende bebyggelse har i stor grad innslag av saltak og pulttak, men også flate tak og veldig moderne arkitektur (det gjelder spesielt Wilberg atrium). Den nærmeste boligbebyggelsen mot nord og sør har henholdsvis saltak og pulttak.

I området er det en variasjon av moderne arkitektur og typisk tradisjonell bebyggelse. Det planlagte prosjektet er tilpasset til både det tradisjonelle og det moderne.

## 6.4 Grad av utnytting

Reguleringsplanen åpner for en forholdsvis høy arealutnyttelse. Dette begrunnes med tomtens sentrale plassering og tilgjengelighet til eksisterende gang- og sykkelveier og kollektivholdeplasser. Det er generelt høy arealutnyttelse på eiendommene i området, dette gjelder både for boligbebyggelse og næringsbygg.

Innenfor BB tillates inntil 50 % BYA. Dette er fastsatt på bakgrunn av den skisserte bebyggelsen som danner grunnlaget for utformingen av reguleringsplanen.

## 6.5 Boligmiljø/ bokvalitet

I forbindelse med planarbeidet er det illustrert bebyggelse med inntil 25 leiligheter. Dette er imidlertid grovt regnet, og det endelige antallet vil avhenge av størrelsen på boligene med mere. De fremtidige boligene vil representere en utvidelse og videreutvikling av boligområdet, samt en komplettering av boligrekken langs Wilbergjordet som den nye bebyggelsen vil utgjøre en del av.

Planområdet har en sentral beliggenhet til blant annet bydelssenteret på Wilbergjordet, kollektivholdeplasser og gang- og sykkelveier. I tillegg er det også gangavstand (cirka 1,3 km) til Fredrikstadmarka. Som del av prosjektet vil det sikres både private og felles uteoppholdsareal i tillegg til lekeplasser og nærmiljøpark. Lekeplassene vil få en god tilgjengelighet, og samtidig være skjermet slik at det vil oppleves trygt for barna å leke her. Nærmiljøparken vil være et positivt tilskudd til hele området og til glede for både eksisterende og fremtidige beboere. Innenfor nærmiljøparken vil det sikres tilbud til brukere i flere livsfaser, både yngre og eldre.

## 6.6 Parkering

Bilparkering

Kommuneplanen stiller krav om minimum 0,5- og maksimalt 1,2 parkeringsplasser for leiligheter utenfor byområdet. Ved etablering av fellesparkeringer stiller reguleringsplanen krav om at det skal fremlegges strømforsyning for etablering av lademulighet for el.bil. Med dette menes at den enkelte

parkeringsplass skal tilrettelegges med trekkerør og kurser som sikrer tilstrekkelig strømtilførsel. Selve ladestasjonen må den enkelte beboer installere selv. Det forventes at alle parkeringsplassene vil inngå i fellesanlegget.

Kommuneplanen stiller også krav om etablering av minst 0,1 parkeringsplasser for funksjonshemmede per boenhet, dette skal avrundes til nærmeste hele tall. Ved for eksempel 25 boenheter skal det derfor være minst 3 parkeringsplasser og ved 24 boenheter skal det være minst 2.

Sykkelparkering

For leiligheter er det krav om minst 1 sykkelparkering for boliger mindre enn 50 m2 og minst 2 sykkelparkeringer for boliger større enn 50 m2. Kommuneplanen stiller krav om at sykkelparkering skal plasseres på terreng, i første etasje eller parkeringskjeller. I dette prosjektet forventes det at mesteparten av sykkelparkeringene vil være i parkeringskjeller. Kommuneplanen har flere supplerende kvalitetskrav til sykkelparkering. Dette er sikret i reguleringsplanens bestemmelser.

## 6.7 Tilknytning til infrastruktur

Vann og avløp

Planlagt bebyggelse kan koble seg på eksisterende kommunalt VA-nett som er i nærområdet. Ved behov vil det legges til rette for oppgradering av eksisterende anlegg og eventuelt etablering av pumpestasjon innenfor planområdet. Se vedlagt VA-notat for mer informasjon.

Elektrisk forsyning

Nye boliger kan kobles på det lokale energianlegget. Det er i reguleringsplanen sikret mulighet for etablering av en trafostasjon innenfor planområdet, dersom det skulle vise seg behov for økt kapasitet.

## 6.8 Trafikkløsning

Planområdet vil betjenes via en felles avkjørsel. Adkomstveien vil være felles for alle beboere innenfor planområdet. KV2 skal være tilstrekkelig dimensjonert for blant annet renovasjonsbil.

Frisiktsoner internt i planområdet er dimensjonert på bakgrunn av anbefalingene i Fredrikstad kommunes veinormal og anbefalinger fra trafikkplanlegger.

## 6.9 Planlagte offentlige anlegg

Nærmiljøparken og kvartalslekeplassen innenfor formålet LEK vil være et offentlig anlegg som er planlagt overdratt til Fredrikstad kommune. I tillegg vil KV1-2 forbli i kommunalt eie, slik det er i dag. AVG2-5 er offentlig eiet, mens AVG1 er privat eiet (av forslagsstiller). LEK vil overdras og driftes av Fredrikstad kommune.

## 6.10 Miljøoppfølging

Planarbeidet og fremtidig utbygging av området vil sikres i tråd med aktuelle krav gitt av blant annet byggteknisk forskrift. Dette vil medføre at aktuelle krav til blant annet behandling av avfall, støy, inneklima med mere sikres i prosjektet. Det vil også være anledning til å anlegge for eksempel solcellepaneler på takflatene. Andre energiløsninger kan også være aktuelle.

Det stilles ikke ytterligere krav utover hva som er sikret i gjeldende lovverk.

## 6.11 Universell utforming

Nødvendig tilrettelegging for universell utforming vil sikres i tråd med kravene i byggteknisk forskrift. Unntak fra dette kan være større høydeforskjeller der gjeldende stigningsnormer er for krevende å innfri.

## 6.12 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal

Reguleringsplanen stiller krav om tilrettelegging av uteoppholdsareal i tråd med kravene i kommuneplanens arealdel.

| | |
|---|---|
| Privat | Alle boligene skal ha privat uteplass |
| Felles | Minst 30 m2 på terreng eller dekke med jordlag. |
| Offentlig tilgjengelig | Minst 40 m2 per bolig på terreng. |

Det forutsettes at det samlede uteoppholdsarealet blir minst 80 m2 per boenhet.

Areal som skal kunne medregnes til felles- og offentlig uteoppholdsareal må være minst 10*10 meter. Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes. I tillegg må det være sol på minst halve arealet kl. 15 ved sommersolverv. Basert på de foreløpige vurderingene, virker mesteparten av arealet å være slakere enn 1:3, med unntak av enkelte små mindre skråninger innenfor LEK. Dette kan imidlertid også ha verdi som natur- og opplevelseselement innenfor felles lekeplasser og uteoppholdsareal. Solforholdene vil være gode. Dersom det er hensiktsmessig, kan de bratteste skråningene tilrettelegges med jevnere flater fordelt på et større område. For å oppnå dette kan man blant annet bruke lokale overskuddsmasser. TV og FO tillates medregnet som felles MUA i kombinasjon med BB.

Lekeplass

Kommuneplanen har bestemmelser som sikrer krav til blant annet uteoppholdsareal og lekeplass. Reguleringsplanen følger opp disse føringene, mindre unntak kan imidlertid gjelde for nærmiljøparken der det samlede arealet er oppdelt siden deler av arealet har mindre enn 10 meters bredde og større helning enn 1:3. Rent praktisk vil det imidlertid være *ett* samlet areal og kravet til størrelsen ivaretas for både kvartalslekeplassen og nærmiljøparken (krav til minst 2500 m2). I denne planen legges det også opp til en samlokalisering av kvartalslekeplass og nærmiljøpark (LEK).

## 6.13 Sosial infrastruktur

Planarbeidet legger ikke opp til noen endringer i dagens sosiale infrastruktur. Men en gjennomføring av prosjektet kan medføre en indirekte påvirkning på dagens tilbud (sosiale infrastruktur). Dette er omtalt i kapittel 7.

## 6.14 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Ny bebyggelse kan koble seg på eksisterende hovedledning som går langs Wilbergjordet. Kapasitet, dimensjonering og endelige detaljer rundt dette vil vurderes i forbindelse med fremtidig detaljprosjektering.

I forbindelse med planarbeidet har Multiconsult AS blitt engasjert for å vurdere løsninger for behandling av overvann. Vedlagt reguleringsplanen følger et notat som tar for seg dette. Notatet

beskriver dagens situasjon og hvordan overvannet kan håndteres ved gjennomføring av prosjektet. Nedenfor er utvalgte utdrag fra notatet gjengitt:

- *«Ekstreme sjeldne regn ledes trygt på åpne flomveier. Flomveier på egen tomt kobles til godkjente flomveier utenfor tomtegrense. Dimensjonering 200-års regn.*
- *Flomveier må anlegges i arealet på begge sider av boligbebyggelsen […] for å ivareta nedbørhendelser som fører til flomsituasjon»*

Det er lagt til grunn at overvannet håndteres i tråd med kommunens overvannsrammeplan, de endelige løsningene skal godkjennes av kommunen. De endelige og detaljerte løsningene vil fremkomme av fremtidig detaljprosjektering. Aktuelle anbefalinger er sikret i reguleringsplanens bestemmelser.

## 6.15 Renovasjonsteknisk plan

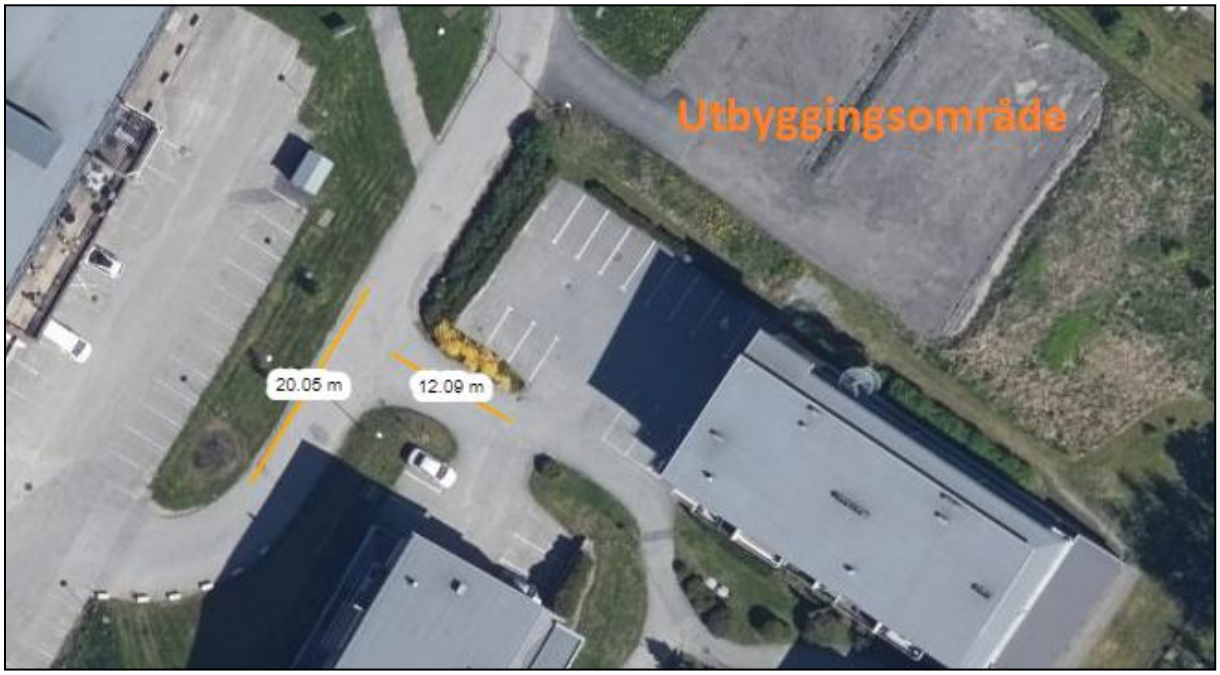
Det planlegges ett felles renovasjonsanlegg for alle leilighetene. Dette løses med standard 660 liters beholdere med hjul. Det er lagt til grunn at renovasjonsanlegget bygges i fremkant av blokkas vestside, og dette er utgangspunktet for beskrivelsen av renovasjonsteknisk plan. Imidlertid åpner reguleringsplanen også for at renovasjonsanlegget kan etableres som en integrert del av parkeringskjelleren. Det forutsetter at løsningene blir minst like gode. I reguleringsplankartet er det innarbeidet et eget bestemmelsesområde #3 som definerer maksimal tillatt utstrekning til renovasjonsanlegget. Utstrekningen åpner for både en løsning i fremkant av blokkas vestside eller som en integrert del av parkeringskjelleren. Denne renovasjonstekniske planen omtaler videre en løsning i fremkant av blokkas vestside.

Med en løsning i fremkant av blokka vil renovasjonsanlegget være i samme plan som parkeringskjelleren og kjøreveien slik at det ikke blir nevneverdige nivåforskjeller for renovasjonsoperatørene. Viktige kriterier her er dimensjonering av antall beholdere og at beholderne har god tilgjengelighet fra kjørbar vei. I tillegg vil renovasjonsavdelingens forskrifter være avgjørende. Tilkomsten er planlagt via en egen dør/åpning mot innkjøring/veien. Se prinsipp for dette i neste figur.




Figur 20: Illustrasjon som viser planlagt plassering av avfallshus (oransje farge) i fremkant av blokka med tilkomst for renovasjonsbil (til venstre for innkjøring til parkeringskjeller). Blå stiplet linje illustrerer utstrekningen til bestemmelsesområdet #3.

Regulert vendehammer (sydvest for planområdet), som også er innkjøring til eiendommen gnr/bnr 208/1639, kan benyttes som snuplass for renovasjonsbilen. Denne ligger på kommunal grunn. Ved tømming kan renovasjonsbilen stoppe utenfor den nye innkjøringen til BB, slik at det blir kort avstand for beboerne å trille dunkene frem til veien.



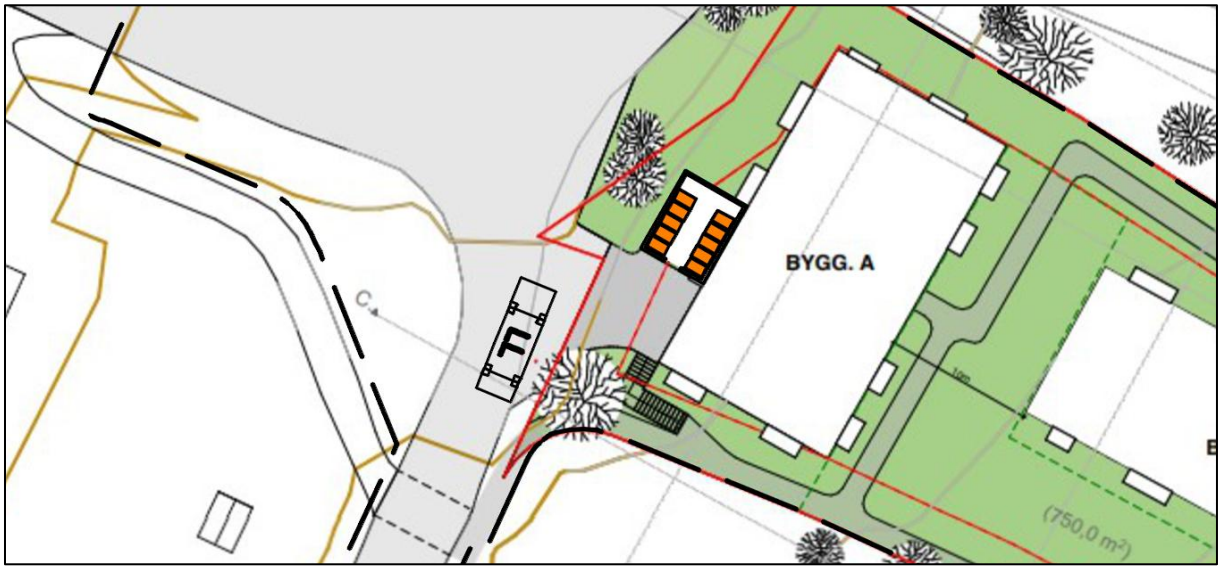

Figur 21: Flyfoto som viser eksisterende vendehammer som kan benyttes av renovasjonsbilen. Utbyggingsområdet vises nordøst i bildet.

Ved etablering av 25 leiligheter innenfor planområdet, vil det i henhold til renovasjonsteknisk plan være behov for 8 beholdere. I samråd med renovasjonsavdelingen er det imidlertid tatt høyde for 10 beholdere. Dette begrunnes med at hentefrekvensen kan bli redusert i fremtiden, noe som gir behov for økt kapasitet. Det er derfor lagt inn 2 ekstra beholdere i utregningen i neste tabell.

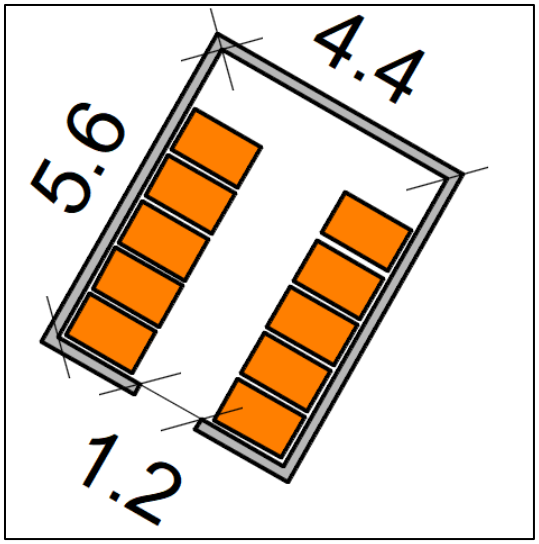
| Fraksjon/avfallstype | Mengde (liter) per boenhet | Samlet behov (liter) ved 25 boenheter | Størrelse på beholder | Antall beholdere (avrundet) |
|---|---|---|---|---|
| Matavfall | 25 | 625 | 660 L | 1 |
| Restavfall | 80 | 2000 | 660 L | 3 |
| Papir/papp | 40 | 1000 | 660 L | 2 |
| Glass/metall | 2,5 | 62,5 | 600 L (evt. en mindre beholder) | 1 |
| Plast | 25 | 625 | 660 L | 1 |
| Ekstra behov | | | | 2 |
| Totalt | | | | 10 |

I illustrasjonen i neste figur er det vist et forslag til plassering av nytt avfallshus med adkomst og 10 beholdere. De innvendige målene på avfallshuset er 4,4*5,6 meter. Uavhengig av om den endelige løsningen blir som et tilbygg vest for blokka, eller som en del av parkeringskjelleren med egen tilkomst, må det uansett sikres tilstrekkelig areal. De beskrevne løsningene tar utgangspunkt i 25 leiligheter, som er det maksimale antallet boenheter reguleringsplanen åpner for. Hvis det blir bygget færre enn 25 leiligheter, må antall beholdere tilpasses tilsvarende. Det kan også benyttes mindre beholdere for enkelte fraksjoner dersom det er hensiktsmessig.

For EE-avfall og farlig avfall tas utgangspunkt i lukket beholder (Miljøsparær'n) som plasseres innvendig i bygget og hvor henting bestilles ved behov. Ved behov kan det også benyttes et miljøskap som en del av renovasjonsanlegget. Det må tas høyde for at renovasjonsforskriften endres før utbygging, slik at det kan tilrettelegges for andre typer fraksjoner enn hva det legges opp til her. De endelige løsningene må uansett avklares med kommunens renovasjonsavdeling i forbindelse med rammesøknad.




Figur 22: Illustrasjon som viser prinsipp for tømming av avfall. Beholderne kan trilles frem til renovasjonsbilen.




Figur 23: Illustrasjon som gir en fremstilling av forslag til utforming av avfallshus, i tråd med figur 20 og 22.

Tilkomsten til renovasjonsanlegget/beholderne må minimum tilfredsstille følgende krav:

- Takhøyde minimum 2,20 meter.
- Dører skal være terskelfri og ha minimum 1,20 meter lysåpning.
- Høyde på dør 2,0 meter.
- Døråpning skal være vendt mot renovasjonsbilens stoppested.
- Alle dunker skal kunne trilles ut uten å flytte på andre dunker.
- Transportveien må være plan og fast uten hindringer.

# 7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

## 7.1 Overordnede planer

Planarbeidet er utformet i tråd med intensjonene i kommuneplanens arealdel og statlige og regionale retningslinjers anbefalinger. Unntak fra dette er mindre avvik fra anbefalingene knyttet til nærmiljøpark og bestemmelser om støy.

Kommuneplanen stiller krav til kvaliteten ved etableringen av nærmiljøparker, hvor minimumsstørrelsen skal være 2,5 dekar, og de skal være tilgjengelige for brukere innen 10 minutters gangavstand. I tillegg inneholder kommuneplanens § 12.3 generelle retningslinjer for felles og offentlige uteoppholdsarealer, som blant annet spesifiserer at arealer som er smalere enn 10 meter og brattere enn 1:3 ikke skal regnes med i arealet. I den planlagte nærmiljøparken (LEK) er det deler av området som ikke oppfyller disse kravene. Likevel har det totale arealet en størrelse på 4,5 dekar, som er betydelig større enn minimumskravet. Dette prosjektet vil også tilføre nærområdet viktige kvaliteter, spesielt ettersom det er få lekeplasser i området fra før.

Av kommuneplanens arealdel § 24.2 fremkommer det at *Normer for luftkvalitet, støygrenser og vannkvalitet skal følge de til enhver tid gjeldende statlige regler og retningslinjer*. I Retningslinjer for behandling at støy i arealplanlegging T-1442/2021 punkt 1.2.4 omtales et stille uteoppholdsareal som *«Et stille uteoppholdsareal har støynivå som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2. Uteoppholdsarealet skal være vurdert som egnet for bruk og opphold for beboerne».* Tabell 2 tar utgangspunkt i støyverdier uten tiltak på eller ved fasade, det vil si støysituasjonen som gjelder før bebyggelse oppføres. I dette tilfellet vil bygningene fungere som støydempende skjermer, noe som gjør at uteoppholdsarealene vil ligge innenfor en hvit støysone.

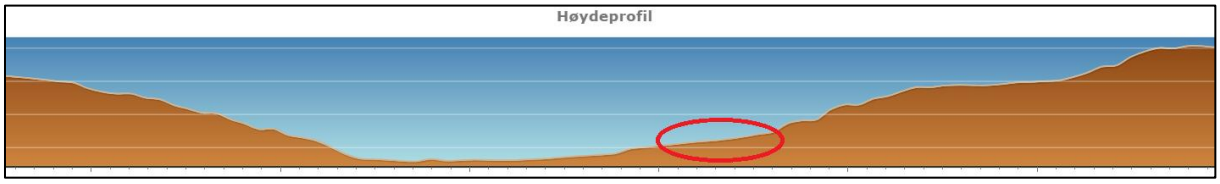
Ut ifra en helhetlig vurdering legges til grunn at fordelene knyttet til gjennomføringen av prosjektet er tilstrekkelig tungtveiende til at det kan forsvares, selv om det forekommer enkelte mindre avvik på det som angår metoder for beregning av støy og kvalitetskrav for nærmiljøparker.

## 7.2 Landskap

Den delen av planområdet som planlegges utviklet ligger i et slakt skrånende terreng. Området er omgitt av et landskap med en variasjon av fjell, åser og flate partier som tidligere har vært jordbruksbruksarealer, men som siden 1980-tallet har blitt utviklet med bebyggelse.

Reguleringsplanen legger til rette for etablering av ordinær blokkbebyggelse med høyder og volum som er tilpasset den eksisterende bebyggelsen i området. Samtidig legges det vekt på fornuftig arealutnyttelse, i tråd med aktuelle føringer og retningslinjer som anbefaler høy fortetting i denne typen områder.

Planområdet utgjør en del av et lavtliggende parti, mellom to markerte åsrygger, og de planlagte tiltakene vil ikke skape nye silhuetter eller negative fjernvirkninger.



Figur 24: Høydeprofil for øst-vest lengderetning. Planområdets plassering (utbyggingsområdet) er vist med rød sirkel. Planområdet ligger i et lavere parti, omgitt av to langstrakte åser i nord-sør retning. Merk at dette er en illustrasjon, og den gir ikke en helt nøyaktig gjengivelse av terrenget og forholdet mellom x- og y akse

## 7.3 Stedets karakter

Tiltaket vil representere en naturlig fortetting i et eksisterende byggeområde, og vil ikke medføre nevneverdige endringer i stedets karakter. Reguleringsplanen åpner for en arealutnyttelse og høyde som er tilpasset eksisterende bebyggelse i området.

Det stilles også strenge estetiske krav til ny bebyggelse og tilpassing har vært en viktig premiss i planarbeidet. Det er brukt mye tid og ressurser på å utforme det planlagte tiltaket med en god tilpasning til den eksisterende bebyggelsen i området.

## 7.4 Byform og estetikk

Planområdet er utenfor Fredrikstad sentrum. Imidlertid er det i et forholdsvis tett utbygd område med innslag av bymessige tilbud og bebyggelse. Tiltaket vil føre til en videreutvikling av området, og bidra til å oppnå en sammenhengende bebyggelsesstruktur.

## 7.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljø med noen form for vern innenfor planområdet. Planlagte tiltak vil derfor ikke påvirke dette.

## 7.6 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

Vurdering av planlagt 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 eller objekter innenfor området ifølge naturbasen/artsdatabanken. 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. Ved nyplanting skal stedegen vegetasjon benyttes.*

§ 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 ordinær blokkbebyggelse og nærmiljøpark med tilhørende anlegg. Med vanlig byggeteknikk representerer dette miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.*

## 7.7 Biologisk mangfold

Det er ikke registrert biologisk mangfold med noen form for vern innenfor planområdet. Planlagte tiltak vil derfor ikke ha negativ påvirkning på det biologiske mangfoldet.

## 7.8 Uteområder

Planområdet utgjør en parkeringsplass og en sti omgitt av spredt vegetasjon og kratt. Foruten at stien gjennom området benyttes som en snarvei/turvei, er det ikke kjent at området er mye brukt til lek og opphold. Planarbeidet sikrer etablering kvartalslekeplass og nærmiljøpark. Det tilrettelegges også for hensiktsmessig tilkomst til LEK, blant annet via regulert turvei TV. Samlet sett vurderes tiltaket å ha positiv effekt med tanke på bruk av uteområder.

Som nevnt i kapittel 7.1, vil gjennomføringen av prosjektet føre til at luftkvaliteten innenfor LEK og store deler av BB blir bedre beskyttet mot støy og luftforurensning, sammenlignet med dagens situasjon uten bebyggelse som skjermer.

## 7.9 Trafikkforhold

Planlagte tiltak vil medføre en beskjeden trafikkvekst i området. I forbindelse med planarbeidet har Sweco AS gjennomført en trafikkanalyse som konkluderer med at de eksisterende veiene på en god måte vil håndtere den økte trafikkmengden. Veianlegg innenfor planområdet vil bli prosjektert i tråd med aktuelle retningslinjer/normaler. Trafikkanalysen ligger vedlagt reguleringsplanen, og aktuelle anbefalinger er fulgt ved utforming av planen.

Planlagte tiltak vil ikke påvirke dagens kollektivtilbud.

## 7.10 Barns interesser

Hoveddelen av planområdet er privat eiet (offentlige trafikkareal eies av Fredrikstad kommune).

Som nevnt i kapittel 7.8, er det ikke kjent at området er nevneverdig mye brukt av barn og unge. Som en del av planarbeidet vil det sikres etablering av en ny kvartalslekeplass og nærmiljøpark. Dette skal også være offentlig tilgjengelig, slik at nærmiljøparken og kvartalslekeplassen også kan benyttes av brukere som bor utenfor planområdet.

## 7.11 Sosial infrastruktur

Planarbeidet vil ha en svak påvirkning på eksisterende sosial infrastruktur ved at det vil tilføre flere barn til skolene. Som nevnt i kapittel 5.11 er det både på Cicignon skole og Nøkleby skole kapasitet til å kunne ta imot nye elever, dette er imidlertid tall som endres fortløpende. Tiltaket vil også kunne tilføre flere barn til de nærmeste barnehagene. Det skal legges til at barnehager ikke har lokal opptakskrets, slik som skoler. Ved valg av barnehage kan man potensielt benytte hele kommunen.

## 7.12 Universell tilgjengelighet

Krav til universell tilgjengelighet for de enkelte bygningene vil sikres i tråd med de aktuelle byggtekniske forskrifters krav. Det kan imidlertid være krevende å oppnå universell utforming for hele planområdet. Dette gjelder spesielt deler av LEK der terrenget kan gi noen utfordringer. Som en del av fremtidig prosjektering vil dette vurderes mer grundig.

## 7.13 Energibehov – energiforbruk

Kapasiteten på eksisterende elektriske anlegg i området er ikke kjent. Det er en trafostasjon på naboeiendommen gnr/bnr 208/1638, som eventuelt kan benyttes dersom forholdene ligger til rette for det. Reguleringsplanen åpner imidlertid for at det kan etableres en egen trafostasjon innenfor planområdet ved behov.

## 7.14 ROS

Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner stilles det krav til utarbeidelse av en ROS-analyse for planområdet, både 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 1. Samlet risikovurdering.*

| | | **KONSEKVENS** | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 1. Ufarlig | 2. En viss fare | 3. Kritisk | 4. Farlig | 5. Katastrofalt |
| **SANNSYNLIGHET** | 5. 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 ifht. 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 2: Bruttoliste mulige uønskede hendelser*

| Hendelse/situasjon | Aktuelt? | Sanns. | Kons. | Risiko | Kommentar/tiltak |
|---|---|---|---|---|---|
| **Natur- og miljøforhold** | | | | | |
| *Ras/skred/flom/grunnforhold.* | | | | | |
| 1. Masseras/skred | Ja | 1 | 4 | | Marin leire i grunnen og fare for skred |
| 2. Snø/isras | Nei | | | | |
| 3. Flomras | Nei | | | | |
| 4. Elveflom | Nei | | | | |
| 5. Tidevannsflom | Nei | | | | |
| - Havnivåstigning | Nei | | | | |
| 6. Radongass | Ja | 4 | 2 | | 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; rekreasjons-områder | Nei | | | | |
| 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 | Nei | | | | |
| 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 | Nei | | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| forurensning | | | | | |
| 38. Støy og støv fra trafikk | Ja | 3 | 2 | | Trafikkstøy fra FV109 |
| 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 | Ja | 2 | 3 | | Flere beboere øker faren for ulykker |
| 46. Ulykke ved anleggs-gjennomføring | 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 vann-magasiner, med spesiell fare for usikker is, endringer i vannstand med mer. | Nei | | | | |
| 50. Naturlige terreng-formasjoner 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 3. Oppsummering.*

| | | KONSEKVENS | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 1. Ufarlig | 2. En viss fare | 3. Kritisk | 4. Farlig | 5. Katastrofalt |
| SANNSYNLIGHET | 5. Lite sannsynlig | | | | **1** | |
| | 2. Mindre sannsynlig | | | **45** | | |
| | 3. Sannsynlig | | **38** | | | |
| | 4. Meget sannsynlig | | **6** | | | |
| | 5. Svært sannsynlig | | | | | |

Kommentarer til uønskede hendelser ved fremtidig situasjon:

Nr. 1, Masseras/skred: Området er berørt av marin leire. Det forutsettes gjennomført avbøtende tiltak slik at faren for skred elimineres. Tiltak avklares i samråd med anbefalinger fra geotekniker.

Nr. 6, Radongass: Det er sannsynligvis forekomster av radongass innenfor planområdet. Nødvendige avbøtende tiltak er sikret gjennom byggeteknisk forskrift.

Nr. 38, Støy og støv fra trafikk: Deler av utbyggingsområdet berøres av gul støysone. Det forutsettes gjennomført støyreduserende tiltak slik at aktuelle grenseverdier overholdes. LEK er i hvit støysone.

Nr. 45, Ulykke med gående/syklende: De fremtidige beboerne vil ha behov for å krysse Wilbergjordet for å ankomme bl.a. dagligvareforretning og buss. Det er et egnet krysningspunkt til eksisterende gang- og sykkelvei mot vest. Reguleringsplanen stiller krav om at skal etableres en fysisk barriere som skal begrense villkryssing over Wilbergjordet. I tillegg skal det et etableres et lite fortau FO mot vest for å sikre en hensiktsmessig og trafikksikker påkobling mot eksisterende gangveier utenfor planområdet.

## 7.15 Teknisk infrastruktur

Planlagte tiltak vil medføre en økt belastning på eksisterende vann- og avløpsanlegg. Gjennom planarbeidet er det avdekket potensielle begrensninger på tilgjengelig slokkevannskapasitet. Dette må vurderes mer grundig i en fremtidig detaljprosjekteringsfase, og eventuelle kompenserende tiltak må sikres. Det er i planarbeidet lagt til rette for etablering av en ny trafostasjon og pumpestasjon innenfor planområdet, som kan etableres ved behov.

## 7.16 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Tiltaket vil bidra til sysselsetting og skatteinntekter som følge av realisering av reguleringsplanen. Dette og økt tilflytting kan gi positive økonomiske konsekvenser for kommunen samt sikre videre drift av skole.

Tiltakshaver forplikter seg også til å etablere en nærmiljøpark og kvartalslekeplass som skal overdras til kommunen. Detaljer rundt dette må løses gjennom en utbyggingsavtale.

## 7.17 Konsekvenser for næringsinteresser

Tiltaket vil bidra til å sysselsette flere fagpersoner ved realisering av planarbeidet. I størst grad gjelder dette håndverkere, men også arkitekter, plankonsulent og andre rådgivere.

## 7.18 Interessemotsetninger

Det er ikke kjent at det eksisterer nevneverdige interessemotsetninger i forbindelse med dette planarbeidet.

## 7.19 Arealutnyttelse og boligstruktur

Planområdets beliggenhet tilsier at det bør tilrettelegges for et prosjekt med høy arealutnyttelse. Høyden på planlagt bebyggelse er vurdert utfra hva som er en god tilpasning til omkringliggende bebyggelse, samtidig med et søkelys på å oppnå høy arealutnyttelse. Utnyttelsesgraden er tilpasset det tilgjengelige byggearealet og vurdert utfra nødvendige krav til uteoppholdsareal i henhold til kommuneplanens arealdel. Tillatt bebygd areal vil ivareta kommuneplanens krav til uteoppholdsareal.

Det skisserte prosjektet er en tilpasning til den omkringliggende bebyggelsen. Nærområdet har innslag av både moderne og tradisjonell arkitektur. I reguleringsplanen er det lagt opp til bebyggelse med referanse til begge deler.

### 7.20 Avveining av virkninger

Forslagsstillers vurdering er at planen innebærer en god tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Tiltaket er også i tråd med intensjonene og føringene i overordnet planverk, blant annet hva angår tilrettelegging for fortetting i sentrale strøk med god kollektivdekning. Prosjektet legger til rette for nye boliger på en utfyllingstomt innenfor et eksisterende byggeområde. Dette vil legge til rette for nye boliger med en sentral beliggenhet, der det spesielt skal nevnes tilgangen til gang- og sykkelveier og kollektiv transport. Nærheten til nødvendige servicefunksjoner er også veldig positivt for fremtidige beboere.

Reguleringsplanen sikrer også etablering av en offentlig nærmiljøpark og kvartalslekeplass. Det er underdekning av tilgjengelig lekeplasser i nærområdet, og dette vil være svært positivt for lokalsamfunnet og eksisterende beboere i nærområdet.

Etter en avveining av alle virkninger er vår vurdering at prosjektet vil medføre positive konsekvenser uten å tilsidesette andre nødvendige hensyn.

## 8 Innkomne innspill

| | |
|---|---|
| **Direktoratet for mineralforvaltning, datert 12.05.2022**<br><br>Vi har ingen merknader til varsel om oppstart av planarbeid for Wilberg park gnr/bnr 208/97. | |
| **Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, datert 12.05.2022**<br><br>Det er Statsforvalteren som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker. DSB har innsigelseskompetanse etter plan- og bygningsloven i plansaker som berører følgende områder:<br>• Virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter<br>• Transport av farlig gods<br>• Brannsikkerhet herunder tuneller og underjordiske anlegg<br>• Tilfluktsrom (sivilforsvarsdistriktene) | Forslagsstillers kommentar:<br><br>Planarbeidet berører ikke DSB's ansvarsområder og relevante forhold er fulgt opp av Statsforvalteren. |
| **Statsforvalteren, datert 31.05.2022**<br><br>Planområdet ligger såpass sentralt og med god tilgang på gang- og sykkelveier at sykkel bør være et attraktivt fremkomstmiddel for fremtidige beboere. Vi ber om at det sikres | Forslagsstillers kommentar:<br><br>Det er sikret gode løsninger for sykkelparkering. Dette forventes å inngå som en del av parkeringskjelleren, men reguleringsplanen åpner for at dette kan løses på flere måter, så |

| | |
|---|---|
| gode løsninger for sykkelparkering slik at disse kan lagres trygt og med enkel tilgjengelighet. | lenge det ivaretar kravene i kommuneplanens arealdel. |
| Støy<br>Støyforholdene må avklares så tidlig som mulig i planprosessen. Flest mulig av boenhetene bør tilfredsstille anbefalte grenseverdier i tabell 2 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). | Støy er utredet i forbindelse med planarbeidet, og aktuelle anbefalinger fra støyutredningen er sikret i reguleringsplanens bestemmelser. Se også vedlagt støyrapport for utfyllende informasjon. |
| I den grad det skal aksepteres avvik fra anbefalte grenseverdier må det sikres at alle boenheter har tilgang til stille side (uten tiltak ved boenheten), hvor soverom kan plasseres. For de fasader som er støyutsatt kan det aksepteres bruk av avbøtende tiltak for dempet fasade. Støyrapporten må vise hvilke tiltak det planlegges for, og hvilken effekt de har. Det må begrunnes hvorfor man har valgt disse avbøtende tiltakene. Dette for at kommunen, og andre, skal kunne vurdere bokvaliteten. | Se forrige kommentar. |
| Vi ser det som positivt at nærmiljøparken ifølge planinitiativet er tenkt lagt lengst unna veiene, men ber om at solforholdene etter oppføring av ny bebyggelse vurderes og dokumenteres. | I (og vedlagt) planbeskrivelsen er det soldiagram som viser solforholdene innenfor planområdet og ved tilliggende bebyggelse. Det er gode solforhold innenfor hele planområdet. |
| Klimatilpasning<br>Det må sikres at planleggingen hensyntar faren for overvann i planområdet og bidrar til å hindre skader nedstrøms. Føringene i statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning tilsier at det bør benyttes naturbaserte løsninger for håndtering av overvann. Det forventes at episoder med kraftig nedbør øker vesentlig i både intensitet og hyppighet, og fører til mer overvann. Håndtering av overvann og bevaring/etablering av utearealer bør ses i sammenheng. Ved planlegging og etablering av naturbaserte overvannsløsninger bør det sikres løsninger som bidrar til at driften senere blir så enkel som mulig. | I forbindelse med planarbeidet har Multiconsult blitt engasjert for å vurdere løsninger for behandling av overvann. Det er forutsatt at overvann håndteres i tråd med kommunens VA-norm.<br>Det er gode forutsetninger for å sikre fordrøyning av overvann gjennom blågrønne strukturerer. Reguleringsplanen stiller krav om blågrønn faktor på minimum 0,8. |
| Følgende statlige planretningslinjer ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet:<br>- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).<br>- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014). | Aktuelle planretningslinjer er vurdert i planarbeidet. |

| | |
|---|---|
| - Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995). | |
| **Viken Fylkeskommune, datert 02.06.2022**<br><br>Viken fylkeskommune vil påpeke at det må redegjøres for alle avvik fra overordnede planer og mål, og virkning og eventuelle kompenserende tiltak må synliggjøres. Videre bør det tilrettelegges for variert boligsammensetning innenfor planområdet. Vi anbefaler at estetisk utforming av bebyggelse og utearealer vektlegges, slik at dette prosjektet kan danne grunnlag for en positiv utvikling av området. I tillegg bør det lages sol- og skyggediagram for å illustrere hvordan uteområdene til selve prosjektet og boligområdene rundt vil påvirkes av utbyggingen. Både bebyggelsens høyde, oppdeling og sprang i fasadene er viktig for hvordan området framstår, spesielt i forhold til boligene på nabotomten i nord. Grønnstruktur og vegetasjon kan også inngå i overvannshåndteringen på området.<br><br>Medvirkning<br>Fylkeskommunen synes det er positivt at man tidlig i planprosessen henvender seg til Trara skole og Trara lokalsamfunnsutvalg. KMDs veileder Medvirkning i planlegging fra 2014 kan være et godt utgangspunkt for å lage en medvirkningsstrategi og å starte en kreativ prosess rundt medvirkning. På generelt grunnlag anbefaler vi at det tilrettelegges for medvirkning tidlig i prosessen.<br><br>Barn og unge<br>Barnas talsperson skal være barnas representant i det faste utvalget for plansaker. Det er markert en eksisterende sti i kartgrunnlaget, gjennom planområdet som en forbindelse nord-syd. Det kommer frem av varslingsmaterialet at denne stien vil sikres i en fremtidig situasjon. Viken fylkeskommune synes det er positivt, men det bør også sees på muligheter for å oppgradere stien til en høyere standard. Videre vil vi minne om at ved omdisponering av arealer som er avsatt til fellesareal eller friområder, eller arealer som barn bruker som lekearealer eller som er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning, jfr. | Forslagsstillers kommentar:<br><br>Tiltaket er i tråd med kommuneplanens intensjoner for utbygging. Tiltaket legger opp til etablering av næringsmiljøpark som en del av prosjektet.<br><br>Det er lagt vekt på å sikre god arkitektur og tilpasning til eksisterende bygningsmiljø i området. Reguleringsplanen stiller krav om estetisk redegjørelse som en del av fremtidig rammesøknad.<br><br>I plandokumentene er det diverse illustrasjoner som blant annet illustrerer solforholdene innenfor- og utenfor planområdet.<br><br>Det er lagt vekt på god medvirkning i planarbeidet, og følgende har blitt invitert til å medvirke i planarbeidet:<br>- Trara lokalsamfunnsutvalg<br>- Sameiet Vinje terrasse 1<br>- Sameiet Vinje terrasse 2<br>- Sameiet Wilbergtunet<br>- Sameiet Skovbøle<br>- Trara Skole<br>- Wilbergjordet barnehage<br><br>Forslagsstiller har vært i kontakt med blant annet Trara lokalsamfunnsutvalg og Wilbergjordet barnehage for å sikre medvirkning. Fra spesielt barnehagen sin side ønskes nærmiljøparken velkommen.<br>Det har vært et viktig premiss å sikre opparbeidelse av nærmiljøparken samt at denne har nødvendige kvalitetskrav. Dette skal sikres i tråd med kommunens normal for utomhusanlegg.<br>Det er sikret etablering av kvartalslekeplass og nærmiljøpark innenfor planområdet, i tillegg vil eksisterende stier videreføres ved gjennomføring av planen. |

| | |
|---|---|
| RPR. I den forbindelse må det avklares og dokumenteres hvorvidt det aktuelle området benyttes til lek i dag. | |
| Hensynet til automatisk fredete kulturminner: Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner som har behov for særlig vern i planområdet. Vi ber om at følgende tekst blir tatt inn i reguleringsplanens fellesbestemmelser: 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 Viken fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8. | Teksten/aktsomhetsplikten er lagt inn i reguleringsplanens bestemmelser. |
| Mobilitet/trafikk<br>Vi forutsetter at de trafikale konsekvensene av planforslaget belyses gjennom planarbeidet. Mobilitetsplanen bør vise hvordan det på best mulig vis kan sikres et sammenhengende, funksjonelt og trafikksikkert tilbud for gående, syklende og kollektivreisende til/fra området og aktuelle målpunkt. Vi forventer at det legges vekt på å finne løsninger som kan bidra til reduksjon av personbilbruk og øke andel reisende med kollektiv, sykkel og gange. Sentrale virkemidler kan være gode adkomstløsninger for gående/syklende, gjennomgående snarveier og sykkelparkering nær inngangspartiene. | I forbindelse med planarbeidet har Sweco AS gjennomført en trafikkanalyse der nevnte tema har blitt vurdert. Aktuelle anbefalinger er fulgt opp i reguleringsplanen. I tillegg er det sikret krav til etablering av turvei gjennom planområdet (nærmiljøparken) og et fortau mot vest som vil gi en bedre tilknytning til gangveiene utenfor planområdet.<br><br>Mobilitetsplanen belyser nevnte forhold. |
| Områdets beliggenhet tilsier at det ligger til rette for en høy andel kollektivreiser, gange og sykkel. Parkering er et sentralt virkemiddel for å dempe veksten i biltrafikken, og vi forventer derfor at det legges opp til en restriktiv maksnorm for bilparkering. | Det er lagt inn parkeringskrav i tråd med kommuneplanens arealdel. Det er også sikret krav til etablering av sykkelparkeringsplasser. |
| Støy<br>Den delen av planområdet hvor det planlegges nye boliger ligger i sin helhet i gul støysone fra fv. 109. Vi forutsetter at Klima- og miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T 1442/2021) legges til grunn for planarbeidet. | I forbindelse med planarbeidet har det blitt gjennomført en egen støyanalyse, og aktuelle anbefalinger er fulgt opp i reguleringsplanen. I forbindelse med fremtidig prosjektering skal løsningene kontrolleres av støykonsulent. |
| Oppsummering<br>Vi har ingen videre innspill på det nåværende tidspunkt. Vi vektlegger spesielt i denne saken | Reguleringsplanen sikrer etablering av et tilstrekkelig uteoppholdsareal i henhold til |

| | |
|---|---|
| at det blir gjort gode avveininger mellom ønske om fortetting og høyere utnyttelse på den ene siden og sikring av tilstrekkelig og egnet leke- og uteoppholdsarealer på den andre siden. Vurderingen og avveiningene må komme frem i planmaterialet. | kravene i kommuneplanens arealdel. Det er også sikret etablering av en nærmiljøpark og kvartalslekeplass. Dette vil være tilgjengelig for både eksisterende- og fremtidige beboere. Reguleringsplanen legger opp til gode- og tilstrekkelige uteoppholdsarealer, samtidig som det oppnås en riktig arealutnyttelse. |
| **Fredrikstad aktivitetsråd, datert 03.05.2022**<br><br>Fysisk inaktivitet er en økende utfordring, og inaktiviteten øker i alle aldersgrupper. En økning av den fysiske aktiviteten er ett av de tiltak som vil ha størst positiv effekt på folkehelsen.<br><br>Å tilrettelegge for egenorganiserte fysiske aktiviteter er vesentlig i et folkehelseperspektiv, men også for de enkelte individs livskvalitet. Fysisk aktivitet gir en rekke helsegevinster, også mentalt. Vi trenger flere lavterskel aktivitetstilbud i Fredrikstad, og økt fokus på gode nærmiljøanlegg og aktivitetsområder i nærheten av der folk bor vil være med på å skape dette. | Forslagsstillers kommentar:<br><br>I reguleringsplanen er det lagt opp til etablering av en nærmiljøpark innenfor planområdet. Her kan det tilrettelegges for lavterskeltilbud for både barn, ungdom og voksne. Planlagte tiltak forventes å kunne bidra til økt fysisk aktivitet for lokalbefolkningen. |
| **Norges Vassdrag og energidirektorat, datert 14.05.2022**<br><br>Overvann<br>Reguleringsplanen må vise hvordan overvann skal behandles både i kart og bestemmelser. NVE anbefaler at kommunen planlegger sin arealbruk i henhold til tretrinnsstrategien. Det må avsettes tilstrekkelige og hensiktsmessige arealer for å håndtere overvann.<br><br>Sikkerhet mot flom<br>Hvis det planlegges tiltak innenfor en faresone for flom, finn ut hvilket sikkerhetskrav det skal stilles til tiltaket det skal planlegges for. Ligger planområdet utenfor aktuell flomsone i det kartlagte området, er det dokumentert at sikkerhet mot flom er ivaretatt.<br><br>Sikkerhet mot erosjon<br>For å unngå fare for erosjon bør avstand fra topp elveskråning til bebyggelse være minst lik høyden på elveskråningen og minimum 20 meter. Dette kravet er uavhengig av anbefalt avstand for sikkerhet mot flom.<br><br>Sikkerhet mot kvikkleireskred | Forslagsstillers kommentar:<br><br>I forbindelse med planarbeidet har Multiconsult utarbeidet et VA-notat, som blant annet belyser løsninger for behandling av overvann.<br>I reguleringsplanen er det sikret at løsninger for overvann utformes i tråd med kommunens VA-norm, og at kommunen må godkjenne de endelige løsningene.<br><br>Planområdet ligger utenfor flomsone.<br><br>Det er ingen elv ved planområdet, og derfor ingen risiko for erosjon. |

| | |
|---|---|
| Det er mulighet for sammenhengende forekomst av marin leire innenfor planområdet. Plandokumentene må vise at utbygging kan gjennomføres med tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred. | I forbindelse med planarbeidet har RIGeo AS gjennomført grunnundersøkelser. I deres rapport konkluderes det med at tomten kan bebygges, men nødvendige hensyn i forbindelse med detaljprosjektering- og gjennomføringsfase må ivaretas. Terraplan AS har utført uavhengig kvalitetssikring, og har ikke avdekket avvik i Rigeo sine vurderinger. |
| **Tor Jørgensen, datert 31.05.2022**<br><br>Denne planen opphever planen for veiforbindelse via tunnel til Kiæråsenområdet som har et stort potensial for boligbygging. Derfor bør ikke denne planen vedtas før god og trafikksikker adkomst til Kiæråsen er sikret, og da mener jeg ikke at man kan bruke veinettet som i dag går gjennom eksisterende boligbebyggelse med den økte støy og forurensing, samt trafikkfare det vil medføre. Altså en samlevei ihht til vegnormalene. | Dette er vurdert i forbindelse med utarbeidelsen av gjeldende kommuneplan. Det er vedtatt gjennom kommuneplanen at fremtidig adkomst til Kiæråsen enten skal være via Lisleby allé eller Lislebyveien. |
| **Sameiet Wilberg 2, datert 12.05.2022**<br><br>Bebyggelsen i vårt sameie er på 3 etasjer og nye bygg høyere enn dette vil ødelegge for både romfølelse og ikke minst sollys. Følelsen av å bli innestengt vil være fremtredende. En evt. bygging av blokker kan max være tre etasjer. Utover dette vil det ødelegge miljøet. Det legges stor vekt på fortetting, men det er like viktig at man ikke ødelegger eksisterende miljø. Dessuten gir tilsendt informasjon/tegninger liten/dårlig beskrivelse av planene. Imøteser nærmere informasjon | Forslagsstillers kommentar:<br><br>Som en del av planarbeidet har det blitt gjennomført et arkitektstudie, der tilpasning til eksisterende bebyggelse har vært et sentralt tema.<br>Eksisterende bebyggelse har varierte høyder og uttrykk. Vi mener at det skisserte prosjektet er en god tilpasning til de varierte stilartene og bygningsvolumene som er i området. Det kan også nevnes at Wilberg Atrium og Bravida-bygget er store bygninger, som også inngår i det samme bygningsmiljøet. |
| **Statens vegvesen, datert 25.05.2022**<br><br>Konsekvensutredning<br>I samråd med Fredrikstad kommune er det vurdert at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning. Vi har ingen merknader til konklusjonen.<br><br>Kryss og avkjørsler<br>Kryss og avkjørsler bør utformes (geometri og sikt) iht. Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming (versjon 2021), kapittel 4.1. Siktkrav i kryss og avkjørsler defineres som sikttrekanter, se for eksempel kapittel 4.1.1.6 i håndbok N100.<br><br>Trafikkanalyse | Forslagsstillers kommentar:<br><br>Tas til etterretning.<br><br>Dimensjonering av kryss er vurdert som en del av trafikkanalysen der aktuelle veiledere er lagt til grunn. Dette er videreført i reguleringsplanen. |

| | |
|---|---|
| Det bør gjennomføres en enkel trafikkanalyse for å utrede trafikale konsekvenser med tanke på dimensjonering og valg av løsninger. Analysen bør omfatte vurdering av trafikksikkerhet og trafikkavvikling i kryss og avkjørsler. Trafikkanalysen gir også grunnlag for vurdering av fremtidige støyforhold. | Som en del av planarbeidet er det gjennomført en trafikkanalyse. Konklusjonen fra analysen er blant annet at dagens veisystemer har tilstrekkelig kapasitet til å håndtere den forventede trafikkbelastningen. |
| Arealutnyttelse<br>Ut fra statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging skal det i by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. I områder med stort utbyggingspress bør det legges til rette for arealutnyttelse utover det som er typisk. Samtidig bør hensynet til gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet tillegges vekt, i tråd med statlige normer og retningslinjer. | Prosjektet legger opp til en forholdvis høy arealutnyttelse, som samtidig er godt tilpasset eksisterende bebyggelse.<br>Det er sikret gode kvaliteter på uteområdene innenfor planområdet. |
| I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.<br><br>Planområdets beliggenhet og nærhet til sentrum, sykkelvegruter og bussholdeplasser gjør at vi oppfordrer til høy utnyttelse av arealene. | Planområdet har en gunstig beliggenhet både med tanke på bruk av kollektiv transport og gang- og sykkelveier. |
| Syklende og gående<br>Det er en overordnet nasjonal strategi om å øke andelen syklende. For å oppnå dette er det blant annet viktig å etablere sammenhengende hovednett for sykkeltrafikk i byer og tettsteder, herunder å sørge for sikker sykkelparkering.<br><br>Planen bør derfor vise hvordan den kan knyttes til rutenettet som inngår i «Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad», jf. også kommuneplanens arealdel 2020-2032, bestemmelse § 16.1 bokstav c med krav om effektive sykkelforbindelser til hovedsykkelvegnettet. | Det er sammenhengende gang- og sykkelveier til blant annet Fredrikstad sentrum, Østfoldhallene og andre målpunkt. Det er sikret etablering av fortau for bedre tilknytning til eksisterende gangveier vest for planområdet.<br><br>Dette fremkommer av mobilitetsplanen. |
| Det bør videre tas inn en reguleringsbestemmelse som setter minimumskrav til antall sykkelparkeringsplasser, krav om plassering nær inngangsparti, krav til standard ved at plassene skal ha tak og at det skal være mulig å låse fast syklene. Det bør også tilrettelegges for lading av | Det er sikret minimumskrav til antall sykkelparkeringer i tråd med kommuneplanens krav.<br>Det er stilt krav om at sykkelparkeringene må ha en logisk plassering.<br>Det forventes at flesteparten av sykkelparkeringene vil inngå i |

| | |
|---|---|
| elsykler, jf. kommuneplanens arealdel 2020-2032, bestemmelse § 18 om parkering for sykkel. | parkeringskjelleren, og dermed være under tak. Det er imidlertid ikke krav om dette. Ladefasiliteter forutsettes etablert av den enkelte beboer. |
| Ved riktig utforming av fysiske omgivelser kan man legge til rette for mer gåing, f.eks. vil snarveger (stier, trapper og forbindelser gjennom bebyggelse) fungere som supplement til resten av gangnettet. Snarvegene bidrar til effektive og raskest mulige gangforbindelser. Der en snarveg er hovedløsningen, må denne ha universell utforming. | Reguleringsplanen stiller krav om at det skal etableres en turvei gjennom planområdet, samt tilknytning til dagens gang- og sykkelveinett. Det vil også være gode forutsetninger for at det oppstår naturlige snarveier til tilgrensende stier og boliggater. |
| Universell utforming<br>Universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven. I § 1-1 heter det at prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planlegging og kravene til det enkelte byggetiltak. Dette betyr at likeverdige muligheter til samfunnsdeltakelse skal fremmes gjennom plan- og bygningslovens system og bestemmelser. | Tiltakene vil gjennomføres i tråd med byggeteknisk forskrift. Aktuelle avvik er beskrevet i planbeskrivelsen. |
| Reguleringsplanen må redegjøre for og vise hvordan universell utforming ivaretas, for eksempel skal transportsystemet være universelt utformet. | Se forrige kommentar. |
| Nasjonal transportplan fremhever også hensynet til barn og unge i et eget kapittel, og legger føringer om at flest mulig skal kunne sykle og gå til skolen. | |
| Vi anbefaler å vurdere å sette krav om ladeplasser for elektriske scootere/rullestoler da disse stadig blir mer vanlig blant en aldrende befolkning. | Denne typen krav oppfattes som mer relevant til for eksempel offentlige bygg. Det forutsettes at den enkelte beboer med slikt behov tilrettelegger for dette selv. |
| Vi viser også til kommuneplanens arealdel 2020-2032, bestemmelse § 15 om universell utforming og § 17.2 om parkering for funksjonshemmede. | |
| Luft<br>Luftforurensning bør utredes i en luftfaglig rapport i henhold til Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520. Luftforurensningens betydning for planen må vurderes, inkludert avbøtende tiltak og mulig plangrep slik at forurensningen spesielt på uteoppholdsareal og innendørs blir lavest | Luftforurensing er beskrevet i planbeskrivelsen kapittel 5.16. |

| | |
|---|---|
| mulig. Avbøtende tiltak må innarbeides i planforslaget og bestemmelsene.<br><br>Vi viser også til kommuneplanens arealdel 2020-2032, bestemmelse § 25.2 om støy og støv.<br><br>Parkering<br>For bedre arealutnyttelse bør parkering legges under bakken. Det bør settes maksimaltall for antall parkeringsplasser, jf. kommuneplanens arealdel 2020-2032, bestemmelse § 17.2 om parkeringsplasser for bil og § 17.3 om utforming av parkeringsplasser.<br><br>Kollektivtrafikk<br>Det må utredes hvordan planområdet kan betjenes av kollektivtrafikk. Beskrivelsen bør også omfatte gangforbindelser og avstander til relevante stoppesteder.<br><br>Støy<br>Trafikkstøy må utredes tidlig i planprosessen for å få oversikt over støyutfordringene. Nødvendige avbøtende tiltak innarbeides i plan og bestemmelser.<br><br>Som et minimum bør det tas inn en bestemmelse som sier at «Grenseverdiene gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 gjøres gjeldende for planen». Alternativt kan tallfestede aktuelle grenseverdier tas inn i planbestemmelsene. Da vil grenseverdiene være entydig definert selv om retningslinjen senere revideres.<br><br>Trafikksikkerhet<br>Det er viktig at valgte løsninger ivaretar trafikksikkerhet og fremkommelighet for alle trafikantgrupper. Samtidig bør det utvikles gode interne trafikksystem for å hindre farlige situasjoner. Vi anbefaler at alle offentlige trafikkarealer dimensjoneres etter Statens vegvesens håndbøker. Vi tenker da spesielt på fri sikt i kryss og avkjørsler. Løsninger bør planlegges slik at store kjøretøy ikke trenger å rygge, og areal tiltenkt lekeplasser bør ikke plasseres i tilknytning til manøvreringsarealer for renovasjonskjøretøy eller parkeringsarealer som baserer seg på ryggende kjøretøy. | Det er utarbeidet en egen støyanalyse som en del av planarbeidet.<br><br>Det legges til rette for parkering under bakken. I bestemmelsene er det sikret en øvre grense for maksimalt tillatt parkeringsdekning.<br><br>Dette er belyst i planbeskrivelsen kapittel 5.9 og i mobilitetsplanen.<br><br>Som en del av planarbeidet er det utarbeidet egen støyanalyse. Aktuelle anbefalinger er sikret i reguleringsplanen.<br><br>Se forrige kommentar.<br><br>Som en del av planarbeidet er det utarbeidet egen trafikkanalyse, som blant annet belyser trafikksikkerhet med mere. Reguleringsplanen forholder seg til resultatene i analysen, i tillegg er det lagt inn krav om etablering av fortau for bedre tilknytning til eksisterende gang- og sykkelveier utenfor planområdet. |

| | |
|---|---|
| Vi vil også peke på at Nasjonal transportplan 2022—2033 inneholder et eget kapittel om Barnas transportplan.<br><br>I planen presiseres det at barn og unge er både dagens og framtidens trafikanter. Et godt transportsystem skal være trafikksikkert og tilpasset alle, og lar barn og unge leve aktive liv i bygd og by. God trafikk- og arealplanlegging tar hensyn til de yngste og deres behov. | |

# 9 Vedlegg

1. VA-notat, datert 21.06.2023. Multiconsult
2. Mobilitetsplan, datert 12.02.2024. HS Arealplan AS
3. KU-notat, datert 06.04.2022. HS Arealplan AS
4. Geoteknisk datarapport, datert 29.08.2022. Rigeo AS
5. Vurdering av områdestabilitet, datert 13.10.2022, revidert 06.02.2024. Rigeo AS
6. Uavhengig kvalitetssikring, datert 09.02.2024, Terraplan AS
7. Støyanalyse, datert 21.06.2023. Sweco
8. Trafikkanalyse, datert 05.09.2022. Sweco
9. Illustrasjonsplan - volumstudie, datert 08.09.2023. Griff Arkitektur AS
10. Soldiagram, datert 08.09.2023, Griff Arkitektur AS
11. Snitt og fasader, datert 11.04.2024. Griff Arkitektur AS.

ARCHICAD 26 NOR // Filplassering: /Volumes/ArkitektProsjekter/333535 Wilberg boliger/5 TEGNINGER;PROSJEKTMATERIALE/52 ARK /Aktuelle filer/333535_Wilberg_hovedfil.pln Published: 08.09.2023 // Saved by: Asern




Prosjekt:

**Wilberg Boliger**
Wilbergjordet - 1617 Fredrikstad

Tegningstype:

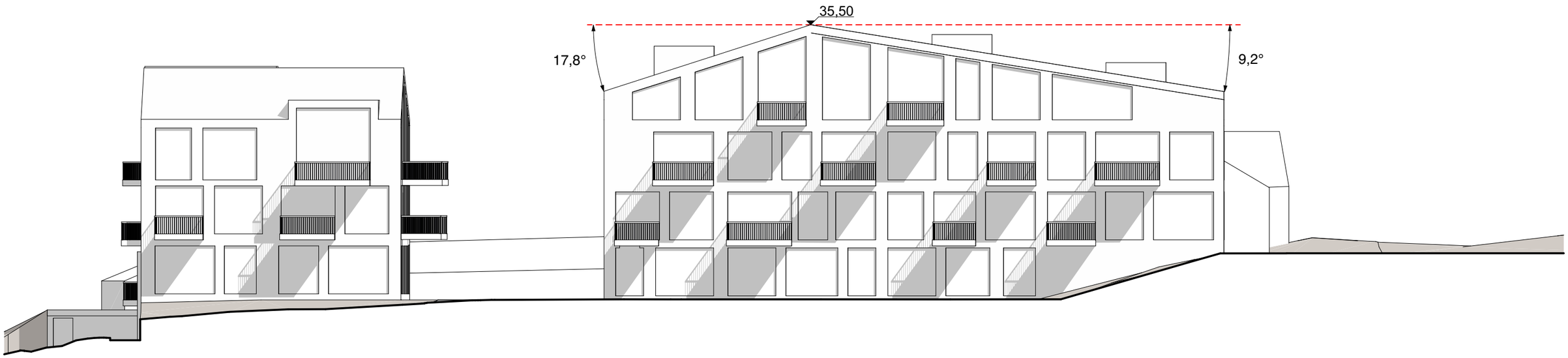
## Volumstudie 01 Leiligheter

Printet d. fredag 8. september 2023
**FORELØPIG**
Målestokk:
**A3 // 1:1000**

Griff Arkitektur as
Stadion 21 // N-1671 Kråkerøy Fredrikstad
www.griffarkitektur.no
Org. nr. 987 529 490 MVA

GRIFF

ARCHICAD 26 NOR // Flipplassering: /Volumes/Arkitekt/Prosjekter/333535 Wilberg boliger/5 TEGNINGER:PROSJEKTMATERIALE/52 ARK /Aktuelle filer/333535_Wilberg_hovedfil.pln Published: 11.04.2024 // Saved by: Asem




Prosjekt:

**Wilberg Boliger**
Wilbergjordet - 1617 Fredrikstad

Tegningstype:

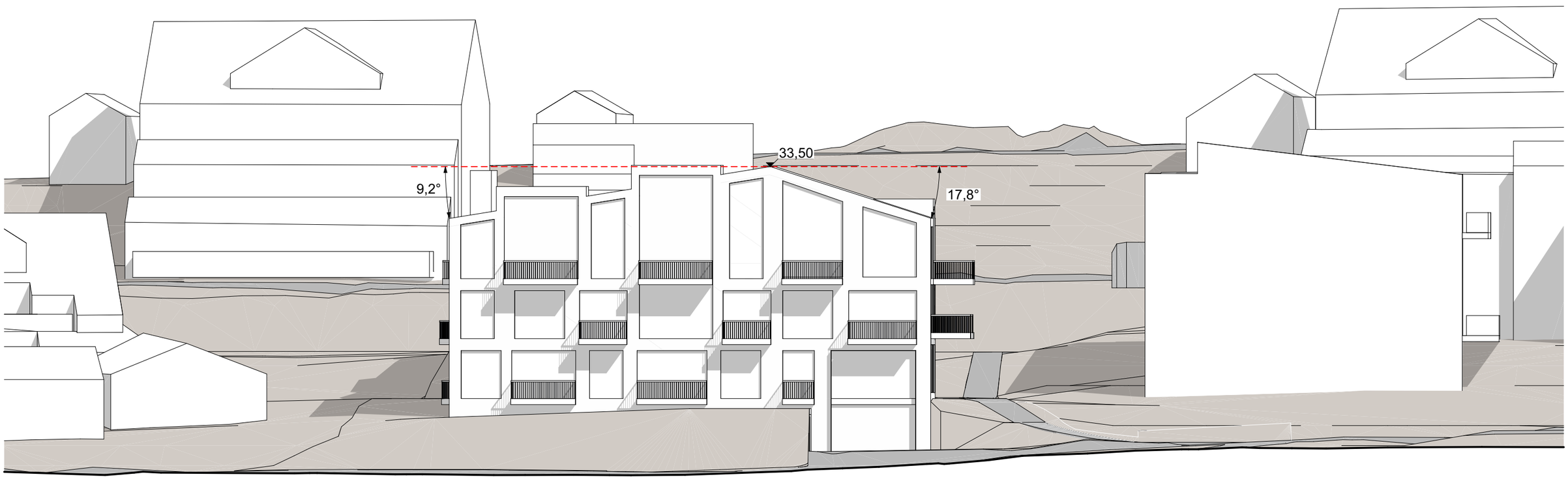
## Fasade Sør 1:200

Printet d. torsdag 11. april 2024
**FORELØPIG**
Målestokk:
**A3 // 1:200**

Griff Arkitektur as
Stadion 21 // N-1671 Kråkerøy Fredrikstad
www.griffarkitektur.no
Org. nr: 987 529 490 MVA

GRIFF®

ARCHICAD 26 NOR // Filplassering: /Volumes/ArkitektProsjekter/333535 Wilberg boliger/5 TEGNINGER/PROSJEKTMATERIALE/F52 ARK /Aktuelle filer/333535_Wilberg_hovedfil.pln Published: 11.04.2024 // Saved by: Asem




Prosjekt:

**Wilberg Boliger**
Wilbergjordet - 1617 Fredrikstad

Tegningstype:

## Fasade Vest 1:200

Printet d. torsdag 11. april 2024
F O R E L Ø P I G
Målestokk:
**A3 // 1:200**

Griff Arkitektur as
Stadion 21 // N-1671 Kråkerøy Fredrikstad
www.griffarkitektur.no
Org. nr. 987 529 490 MVA

GRIFF®

ARCHICAD 26 NOR // Filplassering: /Volumes/ArkitektProsjekter/333535 Wilberg boliger/5 TEGNINGER/PROSJEKTMATERIALE/52 ARK /Aktuelle filer/333535_Wilberg_hovedfil.pln Published: 11.04.2024 // Saved by: Asern




Prosjekt:

**Wilberg Boliger**
Wilbergjordet - 1617 Fredrikstad

Tegningstype:

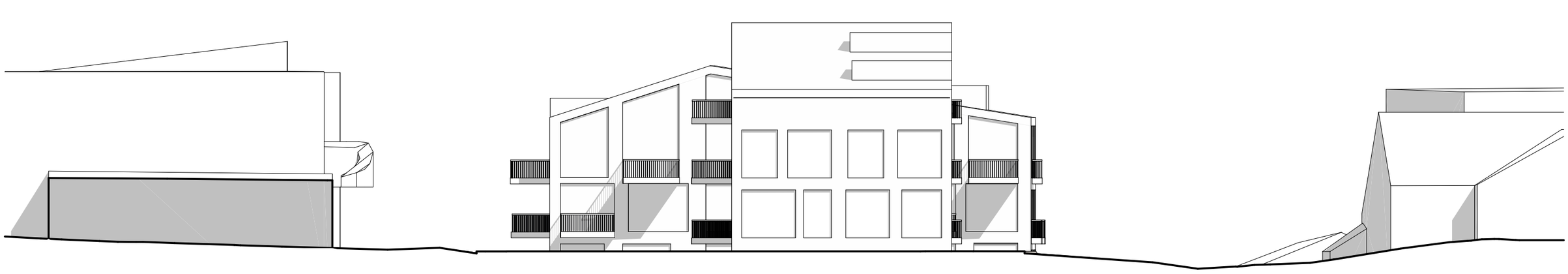
## Fasade Nord 1:200

Printet d. torsdag 11. april 2024
**FORELØPIG**
Målestokk:
**A3 // 1:200**

Griff Arkitektur as
Stadion 21 // N-1671 Kråkerøy Fredrikstad
www.griffarkitektur.no
Org. nr: 987 529 490 MVA

GRIFF®

ARCHICAD 26 NOR // Filplassering: /Volumes/Arkitekt Prosjekter/333535 Wilberg bolger/5 TEGNINGER-PROSJEKTMATERIALE/52 ARK /Aktuelle filer/333535_Wilberg_hovedfil.pln Published: 11.04.2024 // Saved by: Asem



Prosjekt:

**Wilberg Boliger**
Wilbergjordet - 1617 Fredrikstad

Tegningstype:

# Fasade Øst 1:200

Printet d. torsdag 11. april 2024
**FORELØPIG**
Målestokk:
**A3 // 1:200**

Griff Arkitektur as
Stadion 21 // N-1671 Kråkerøy Fredrikstad
www.griffarkitektur.no
Org. nr. 987 529 490 MVA

GRIFF®

**MOBILITETSPLAN**

# Wilberg park detaljreguleringsplan (planID 3107 1219)

## Fredrikstad kommune

*Datert: 12.02.2024*

*Sist revidert:*



**Fredrikstad kommune**

| | |
|---|---|
| Forslagsstiller: | Petter Normann-Hansen |
| Plankonsulent: | HS Arealplan AS |
| Arkitekt: | Griff Arkitektur AS |

## 1. Hensikten med planarbeidet

Planen legger til rette for utbygging av boliger i form av blokkbebyggelse med tilhørende anlegg i samsvar med intensjonene i gjeldende kommuneplan for Fredrikstad kommune. Som en del av planarbeidet vil tiltakshaver bidra med etablering av nærmiljøpark ved tilliggende areal, slik at kommuneplanens krav til nærmiljøpark ivaretas i prosjektet. I forbindelse med et innledende skisseprosjekt er det inntegnet oppimot 25 boenheter innenfor planområdet.

Planforslaget er utarbeidet i tråd med kravene gitt av kommuneplanens arealdel og føringene av prosessledende beslutning vedtatt i planutvalget den 03.03.2022.

## 2. Kommuneplanens krav til mobilitetsplan

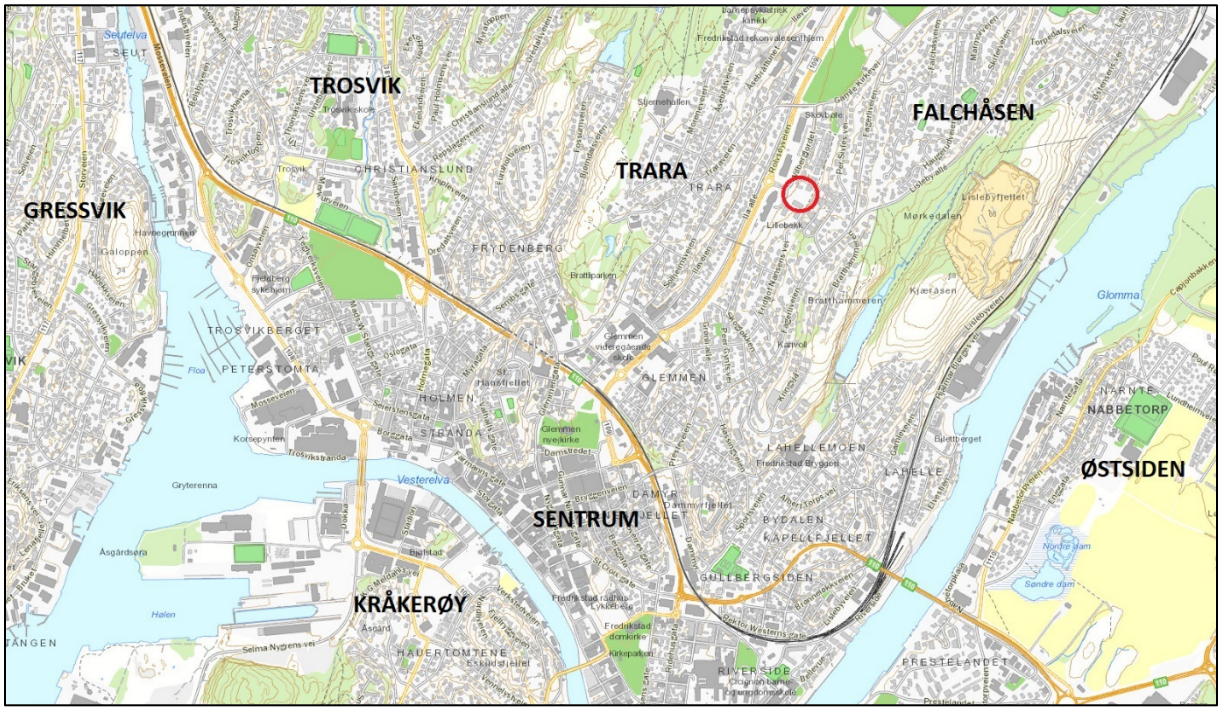
Kommuneplanens arealdel § 16.2 stiller krav om mobilitetsplan for byggeprosjekt større enn 1000 m2 eller prosjekt som beregnes til å gi mer enn 50 arbeidsplasser. Dette prosjektet legger opp til samlet bebyggelsen på mer enn 1000 m2. Nedenfor gjengis et utdrag fra kommuneplanens § 16.2.

*«15.2 Mobilitetsplan*

*Ved regulering av utbyggingsprosjekter større enn 1.000 kvm BRA eller som beregnes å gi mer enn 50 arbeidsplasser, skal det utarbeides mobilitetsplan. Planen skal analysere muligheter for minst bilavhengighet.* Planen skal vise løsninger for gange, sykkel, kollektivtrafikk, bil, varetransport og fossilfrie kjøretøy.

## 3. Planområdets beliggenhet

Planområdets beliggenhet er på Wilbergjordet. Avstanden til Fredrikstad sentrum ved busstorvet/Torvbyen er cirka 1,5 km i gangavstand (google maps). Planområdet har en sentral beliggenhet med spesielt god tilgjengelighet til kollektivholdeplasser og gang- og sykkelveinett. I umiddelbar nærhet finnes også nødvendige tjenester som dagligvareforretning, apotek, legekontor, barnehage med mere.



Figur 1: Planområdets beliggenhet er fremhevet med rød sirkel.

## 4. Tilgjengelighet ved planområdet

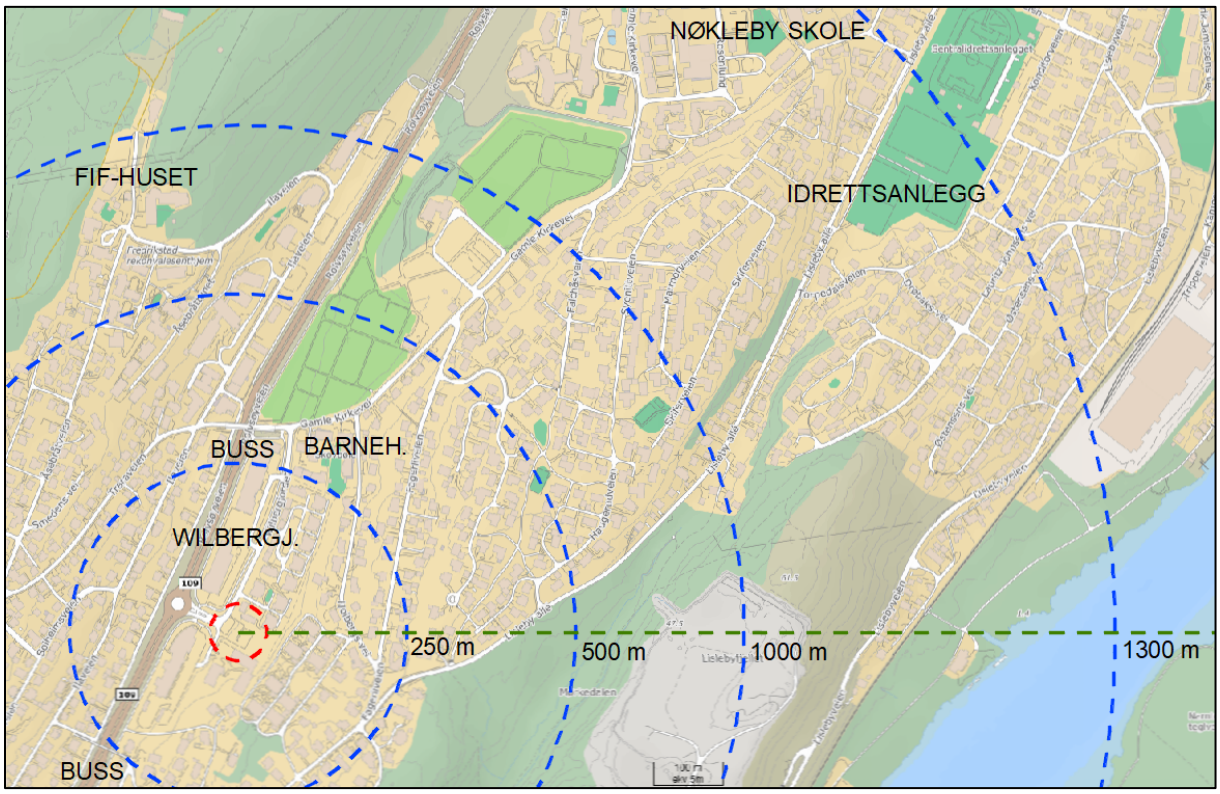
Planområdet har god tilgjengelighet til blant annet diverse forretninger, tjenestetilbud og barnehage. Det er også forholdsvis kort vei til Nøkleby barneskole og Fredrikstadmarka. Det er gode forutsetninger for at fremtidige beboere kan gå eller sykle til nødvendige målpunkt. Som nevnt er det svært god tilgjengelighet til gang- og sykkelveier i området, som blant annet leder både sørover til Fredrikstad sentrum og nordover til Østfoldhallene med mere. Dette stimulerer til at flere kan bruke sykkel som et foretrukket transportmiddel.

Selv om det er ønskelig at flere benytter sykkel- og gange, er det likevel verdt å nevne at planområdet også god tilgjengelighet for de som bruker. Planområdet har umiddelbar nærhet til Rolvsøyveien, som er en svært effektiv transportvei blant annet for de som skal i retning mot Fredrikstad- eller Sarpsborg sentrum.

I neste tabell vises en oversikt over avstanden til utvalgte funksjoner fra planområdet. Se også figur 2 for plasseringen av dette.

| Hvilken funksjon | Adkomst via gangvei? | Avstand, cirka |
|---|---|---|
| Dagligvareforretning, lege, apotek, frisør og blomsterbutikk (Wilbergjordet) | Ja | 250 meter |
| Nærmiljøpark (planlegges) | Via egen tomt | 0 meter |
| Kollektivholdeplass/buss | Ja | 350 meter |
| Barnehage | Ja | 300 meter (via den planlagte nærmiljøparken) |
| Nøkleby barneskole | Ja | 1500 meter |
| Cicignon ungdomsskole | Ja, mesteparten. Det er blandet trafikk langs en del av Hassingveien. Dette er en rolig | 2400 meter (NB, vises ikke i oversikten i figur 2) |

| | | |
|---|---|---|
| | boliggate som er stengt for gjennomkjøring. | |
| Idrettsanlegg | Ja, mesteparten. Det er blandet trakk langs Søren Klæboes vei, dette er en rolig boliggate. | 1900 meter |
| Fredrikstadmarka, med utgangspunkt i FIF-huset (Fredrikstad idrettsforening) | Ja, mesteparten. Det er blandet trafikk ved en kort del av Ilaveien (ca 100 meter). Dette er imidlertid en strekning med god oversikt. | 1400 meter |



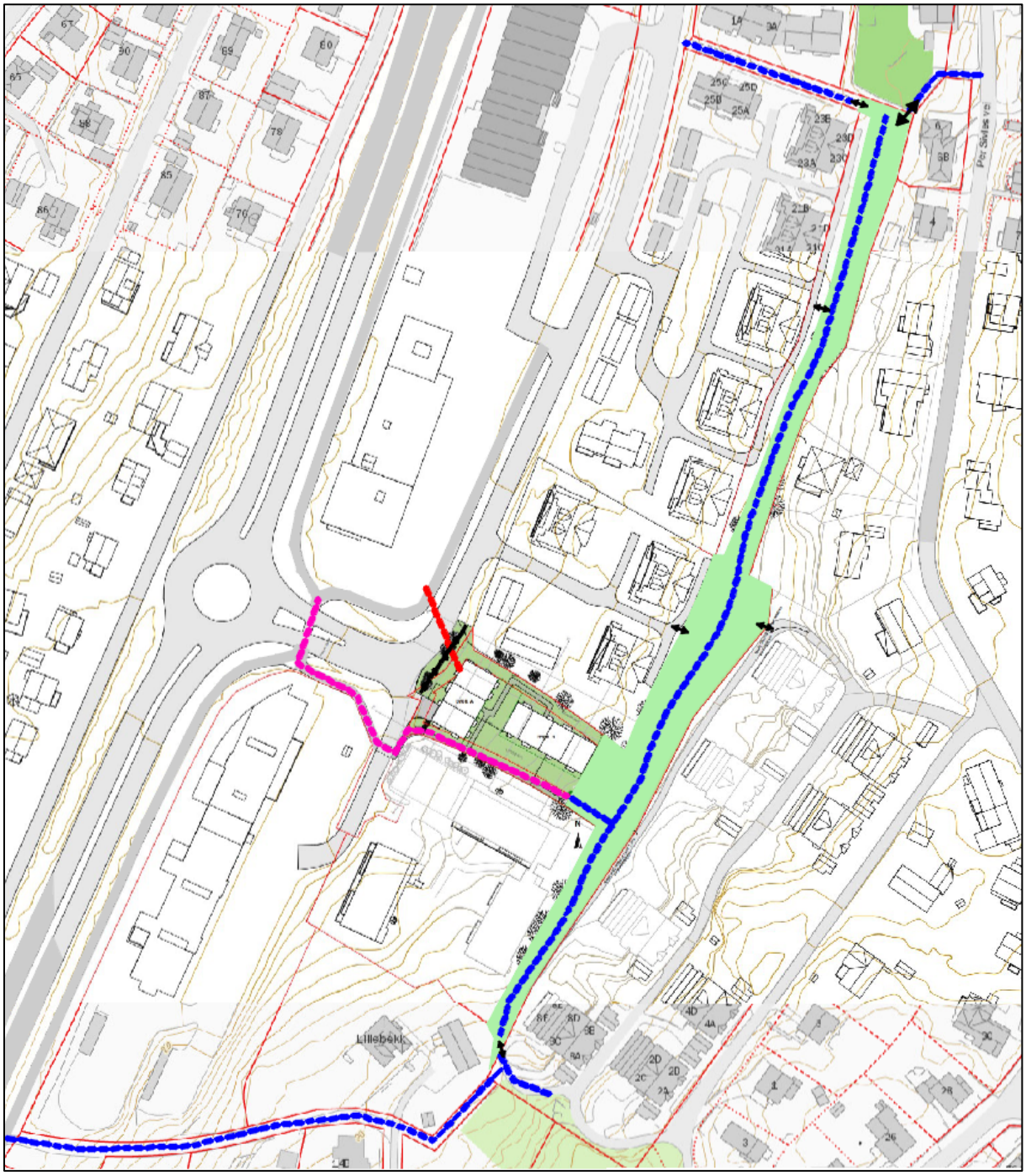

Figur 1: Planområdet med utvalgte funksjoner som eksisterer i nærområdet. Kartet gir også et inntrykk av avstanden, med målsatt radius fra planområdet.

Ifølge Hovedsykkelveier for Fredrikstad og Sarpsborg (2017), er det ambisjoner om å oppgradere eksisterende gang- og sykkelvei langs Rolvsøyveiene med separat sykkeltrasé. Det er imidlertid ikke kjent når dette vil skje. I dag er strekningen betjent av gang- og sykkelvei.

## 5. Reguleringsplanens sikrede tiltak med forventede positive konsekvenser

Reguleringsplanen legger opp til tiltak og løsninger som stimulerer til gang og sykkel. I neste tabell er en opplisting av hvilke allment tilgjengelige tiltak reguleringsplanen legger opp til og hva som eksisterer allerede. Se også påfølgende kartillustrasjon i figur 3 for plasseringen av de ulike tiltakene/funksjonene.

| Hva | Beskrivelse | Henvisning i kart/figur 3 |
|---|---|---|
| Krysning over Wilbergjordet | I dagens situasjon foregår det en del villkryssing over Wilbergjordet-veien. Reguleringsplanen vil sikre at myke trafikanter ledes i en annen retning, slik at villkryssingen opphører/begrenses. Dagens villkryssing har sannsynligvis sammenheng med at flere som jobber i Wilberg Atrium parkerer her. Dette vil bli sterkt redusert når parkeringsordningen oppfører.<br>Reguleringsplanen stiller også krav som etablering av et gjerde/tett hekk i området der fotgjengere krysser i dag, i området ved SVG/BB. Se markering med streksymbol i figur 3. | Steder der krysningen foregår er illustrert med rød stiplet linje. Foretrukket adkomst er vist med rosa. |
| Diverse gangveier | Reguleringsplanen sikrer en videreføring/oppgradering av eksisterende sti gjennom LEK/nærmiljøparken, som kobler seg på tilliggende stisystem. I tillegg ligger det til rette for flere snarveien fra LEK til tilliggende stier og internveier i tilgrensende boligfelt. | Se markerte stier med blå stiplet linje og mulige snarveier (piler) i figur 3 (veiledende/foreslått plassering) |
| Fortau og turvei | I reguleringsplanen er det regulert en ny turvei TV og fortau FO.<br>TV vil være en erstatning for stien som går fra dagens LEK-område og KV. Denne krysser delvis naboeiendommen gnr/bnr 208/1639 og på forslagsstillers eiendom 208/97. Den planlagte stien vil i sin helhet etableres innenfor 208/97, og den vil få en oppgradert standard.<br>FO vil tilknyttes TV og bidra til å lede gående i retning mot eksisterende gangveisystemer utenfor planområdet.<br>FO og TV vil i kombinasjon med stier innenfor LEK bidra til å skape gode gangveiforbindelser og snarveier i området. | Fortau og turvei er vist med rosa farge syd for den skisserte blokkbebyggelsen. Som man kan se vil dette kobles sammen med en ny sti innenfor LEK. |
| Lekeplasser og nærmiljøpark | Som del av prosjektet vil det etableres en nærmiljøpark og kvartalslekeplass innenfor planområdet. Dette vil også være tilgjengelig for andre brukere enn kun de fremtidige beboerne innenfor planområdet, spesielt verdt å nevne er at kvartalslekeplassen og nærmiljøparken skal overdras av kommunen. Dette arealet utgjør til sammen 4,5 daa i plankartet (LEK). | Se flater med lys grønn farge i figur 3. |




Figur 2: Illustrasjonsplan og fremheving av utvalgte gang- og sykkelveier og snarveier/stier i nærområdet.

## 6. Varetransport og fossilfrie kjøretøy

Generelle utviklingstrekk innenfor varetransport er en stadig økning av hjemlevering og via post. Dette gjelder for både store og små varesortiment. Man kan hevde at *biltransport er biltransport,* enten det gjøres via et leveringsbud eller at den enkelte forbrukeren kjører selv. Hjemlevering kan imidlertid gi stordriftsfordeler ved levering til flere husstander samtidig. I den sammenheng er det også verdt å nevne at det er «Post i butikk» i nærmeste dagligvareforretning, slik at mange kan hente post og pakker i nær gangavstand.

Reguleringsplanen krav til at det skal sikres arealer til lastesykkel/sykkel med vogn. Dette vil stimulere både til transport av barn i sykkelvogn og lastevogn. Sykkelvogner kan være reelle og gode alternativ for frakt av barn og materiell og varer over kortere avstander. Se eksempel på bruk av lastevogn i neste bilde.




Figur 4: Sykkel og lastevogn benyttet i forbindelse med praktisk arbeid (foto: Håvard Skaaden)

En stadig større del av bilparken består av elbiler, også for større husholder blir det mer vanlig. Reguleringsplanen stiller krav om at alle parkeringsplassene beregnet for boliger med felles parkering skal ha fremlagt felles infrastruktur for lading.

# PETTER NORMANN HANSEN




## Wilberg park, Fredrikstad

## Geoteknisk datarapport

## August 2022

RIGeo

# RAPPORT

| Saksnummer: | Rapportnummer: | Dato: |
|---|---|---|
| 22111 | RIG-01 | 29.08.2022 |

**Oppdragsgiver:**

Petter Normann Hansen

**Prosjekt:**

**Wilberg park, Fredrikstad**


**Sammendrag:**

Petter Normann Hansen ønsker å omregulere en tomt ved Wilbergjordet i Fredrikstad. I den sammenheng er RIGeo AS engasjert som geoteknisk rådgiver (RIG) av Petter Normann Hansen for å bistå med grunnundersøkelser på området.

Denne rapporten gir en oppsummering av de utførte felt- og laboratoriearbeidene. Det er ikke gjort noen geotekniske vurderinger i rapporten.

Feltundersøkelsene er utført av Romerike Grunnboring AS i perioden 08.-09. august 2022. Multiconsult har utført laboratorieundersøkelsene. Det er foretatt 6 totalsonderinger til 7,4-17,3 m dybde, 2 stk CPTu-sonderinger til 9,3-13,5 m dybde, tatt opp prøver (poser og Ø54 mm sylindere) i 1 hull samt satt ned en hydraulisk poretrykksmåler i et hull.

Basert på sonderingskurvene, bormannskapets inntrykk, samt resultatene fra geoteknisk laboratorium synes løsmassene på tomta i hovedsak å bestå av følgende lagrekke:

- ✓ Varierende øvre toppsjikt med fyllmasser/matjord (tykkelse 0,2-0,5 m),
- ✓ Fast til meget fast tørrskorpeleire ned til 1,7-2,6 m dybde under terreng,
- ✓ Bløt til meget bløt leire/kvikkleire ned til berg,
- ✓ Stedvis er det funnet et lite lag med morene (silt, sand, grus, stein) mellom leira og berg
- ✓ Berg er avdekket på dybder under terreng varierende i området 4,4 m (R5) til 14,3 m (R4).

Det er installert en hydraulisk poretrykksmåler i forbindelse med disse undersøkelsene. En måling utført den 25.08.2022 indikerer et poretrykk som tilsvarer en grunnvannstand som ligger ca. 0,5 m over terreng.


| | Rev.: | Dato: | Sign.: |
|---|---|---|---|
| **Utarbeidet av:** Michael Laubo | 0 | 29.08.2022 | MILA |
| **Kontrollert av:** Hans Jonny Kvalsvik | 0 | 29.08.2022 | HJK |

## INNHOLD

**1 - INNLEDNING ..... 4**
**2 - PLANOMRÅDET ..... 4**
**3 - FELT- OG LABORATORIEARBEID ..... 4**
**4 - GRUNNFORHOLD ..... 5**
4.1 GENERELT ..... 5
4.2 UTFØRTE GRUNNUNDERSØKELSER ..... 5
4.3 LABORATORIEUNDERSØKELSER ..... 6
4.4 GRUNNVANNSTAND ..... 7
4.5 GRUNNFORHOLD ..... 7

## VEDLEGG

Vedlegg 1: Oversiktskart
Vedlegg 2: Borplan
Vedlegg 3: Totalsonderinger
Vedlegg 4: Trykksonderinger
Vedlegg 5: Resultater fra geoteknisk laboratorium
Vedlegg 6: Innmåling av borpunkter
Vedlegg 7: Piezometerkort

## 1 - INNLEDNING

Petter Normann Hansen ønsker å omregulere en tomt ved Wilbergjordet i Fredrikstad. I den sammenheng er RIGeo AS engasjert som geoteknisk rådgiver (RIG) av Petter Norman Hansen å bistå med grunnundersøkelser på området. Romerike Grunnboring har utført feltundersøkelsene og Multiconsult har utført geotekniske laboratorieundersøkelser.

Denne rapporten gir en oppsummering av de utførte felt- og laboratoriearbeidene. Det er ikke gjort noen geotekniske vurderinger i rapporten.

## 2 - PLANOMRÅDET

Planområdet ligger mellom Wilbergjordet 5 og 7 og Vinjes vei i Fredrikstad. Tomta skal opprinnelig ha vært holdt av for å kunne etablere en vei inn mot en fremtidig tunnel i retning Bratthammeren. Terrenget i det undersøkte området varierer basert på innmålingene mellom kote 20 og kote 24. Det vises til figur 1 og situasjonsplanen i vedlegg 1.




*Figur 1: Utsnitt av flyfoto med markering av tomtegrensene (ref. [www.kart.finn.no](www.kart.finn.no))*

## 3 - FELT- OG LABORATORIEARBEID

Feltundersøkelsene er utført av Romerike Grunnboring AS i perioden 8.-9. august 2022. Multiconsult har utført laboratorieundersøkelsene. For plassering av borpunktene vises det til borplanen i vedlegg 2. Borpunktene er innmålt med koordinater og høyde av Romerike Grunnboring (se vedlegg 6).

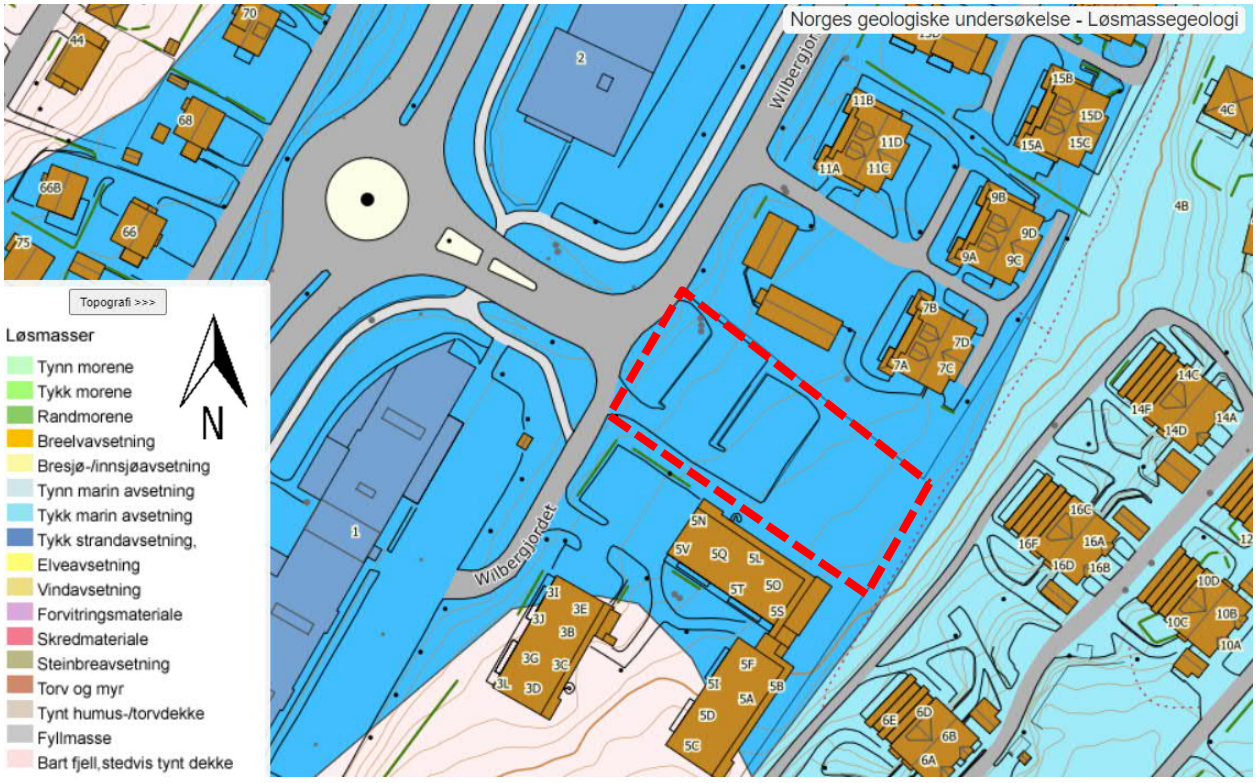
Det er foretatt 6 totalsonderinger til 7,4-17,3 m dybde, 2 stk CPTu-sonderinger til 9,3-13,5 m dybde, tatt opp poser og Ø54 mm prøver i 1 hull for utførelse av laboratorietester. Det er også installert en poretrykksmåler i et hull. Det vises til vedlegg 3-4-5-7.

Totalsondering gir normalt sikker bergbestemmelse ved at det bores ned til berg og inn i berg. Trykksondering gir skjær- og deformasjonsegenskaper på semiempirisk basis.

## 4 - GRUNNFORHOLD

### 4.1 Generelt

Grunnen i området består ifølge kart fra NGU av tykke marine avsetninger. Det vises til figur 2. Berggrunnen skal videre bestå av Iddefjordsgranitt.




*Figur 2: Utskrift av NGU sitt løsmassekart over området. Løsmassene skal bestå av tykke marine avsetninger.*

### 4.2 Utførte grunnundersøkelser

Undersøkelsene utført på tomta består av 6 totalsonderinger, 2 stk CPTu-sonderinger, opptak av poser og Ø54 mm sylindere i 1 hull og nedsetting av en hydraulisk poretrykksmåler Plassering av borpunktene er vist på borplanen i vedlegg 2. Totalsonderingene er generelt avsluttet etter 3 meters innboring i berg, med unntak av borhull R3 hvor det er påtruffet veldig skrått berg på ca. 9,2 m dybde. Det vises til tabeller 1-2.

| | Undersøkelser | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Borhull** | Totalsondering avsluttet i løsmasser | Totalsondering til berg/antatt berg | Naver-sondering | Prøveserie Ø54 mm | Poretrykks-måler | CPTu-sondering |
| R1 | | X | | | | |
| R2 | | X | | | | X |
| R3 | | X | | | | |
| R4 | | X | X | X | X | X |
| R5 | | X | | | | |
| R6 | | X | | | | |

*Tabell 1: Oversikt over utførte grunnundersøkelser*

Anvendelsesklassen for CPTu-sonderingene er oppsummert under:

| CPTu nr. | R2 | R4 |
|---|---|---|
| Spissmotstand | 1 | 2 |
| Friksjon | 1 | 1 |
| Poretrykk | 1 | 1 |

*Tabell 2: Anvendelsesklasser for CPTu-sonderingene*

### 4.3 Laboratorieundersøkelser

Det er tatt opp poser og sylinderprøver (Ø54 mm) i hull R2. Tabeller 3-4 oppsummerer de utførte laboratorieundersøkelsene. Resultatene fra laboratorieundersøkelsene er også vist i vedlegg 5.

| Undersøkelse | Type | Antall | Merknad/avvik |
|---|---|---|---|
| Prøveåpning | Poser | 4 | |
| Prøveåpning (standard undersøkelse) | 54mm | 8 | |
| Konsistensgrenser | wf/wp | 3 | |

*Tabell 3: Oppsummering av utførte laboratorieundersøkelser*

| Borpunkt: R4 | Dybde intervall | Dybde | Vann-innhold | Densitet | Korn-densitet | Glødetap | Flyte-grense | Utrullings-grense | Plastisitets-indeks | Brudd-tøyning | Enaks | Uomrørt konus | Omrørt konus | Sensitivitet | Spesialforsøk |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Beskrivelse | z [m] | | w [%] | ρ [g/m³] | $\rho_s$ [g/cm³] | Org. [%] | $w_l$ | $w_p$ [%] | $I_p$ | $\varepsilon_f$ [%] | $c_{uac}$ [kPa] | $c_{ufc}$ [kPa] | $c_{urfc}$ [kPa] | $S_t$ | |
| SAND enk. gruskorn, enk. rothår, iblandet leirklumper | 0,0-0,5 | - | | | | | | | | | | | | | |
| | | - | | | | | | | | | | | | | |
| | | - | | | | | | | | | | | | | |
| | | - | | | | | | | | | | | | | |
| TØRRSKORPELEIRE, siltig enk. rothår | 0,5-1,0 | - | | | | | | | | | | | | | |
| | | - | | | | | | | | | | | | | |
| | | - | | | | | | | | | | | | | |
| | | - | | | | | | | | | | | | | |
| LEIRE, siltig enk. forvitringsflekker | 1,0-1,5 | - | | | | | | | | | | | | | |
| | | - | | | | | | | | | | | | | |
| | | - | | | | | | | | | | | | | |
| | | - | | | | | | | | | | | | | |
| LEIRE, siltig enk. forvitringsflekker, enk. sandkorn | 1,5-2,0 | - | | | | | | | | | | | | | |
| | | - | | | | | | | | | | | | | |
| | | - | | | | | | | | | | | | | |
| | | - | | | | | | | | | | | | | |
| LEIRE, siltig enk. sand- og gruskorn SAND/GRUS lag i topp | 2,0-2,8 | 2,15 | 26,8 | | | | | | | | | 4,4 | 1,20 | 4 | |
| | | 2,30 | 34,0 | 1,83 | | | | | | 15 | 4,1 | | | | |
| | | 2,45 | 35,7 | | | | 33,2 | 18,9 | 14,3 | | | 3,7 | 0,78 | 5 | |
| | | - | | | | | | | | | | | | | |
| KVIKKLEIRE, siltig enk. sand- og gruskorn, enk. skjellrester | 3,5-4,3 | 3,70 | 49,3 | | | | | | | | | 10,9 | 0,07 | 164 | |
| | | 3,90 | 56,5 | 1,77 | | | | | | 3 | 18,4 | | | | |
| | | 4,10 | 40,9 | | | | | | | | | 14,0 | 0,07 | 211 | |
| | | - | | | | | | | | | | | | | |
| KVIKKLEIRE, siltig enk. sand- og gruskorn, enk. skjellrester | 5,0-5,8 | 5,20 | 57,7 | | | | | | | | | 9,7 | 0,07 | 139 | |
| | | 5,40 | 43,9 | 1,72 | | | | | | 3 | 14,3 | | | | |
| | | 5,60 | 52,1 | | | | | | | | | 9,7 | 0,07 | 139 | |
| | | - | | | | | | | | | | | | | |
| KVIKKLEIRE, siltig enk. sandkorn, enk. skjellrester | 6,5-7,3 | 6,70 | 46,8 | | | | | | | | | 9,7 | 0,07 | 146 | |
| | | 6,90 | 39,5 | 1,80 | | | | | | 3 | 8,5 | | | | |
| | | 7,10 | 44,6 | | | | 27,3 | 20,1 | 7,2 | | | 10,3 | 0,07 | 147 | |
| | | - | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| KVIKKLEIRE, siltig enk. sand- og gruskorn | 8,0-8,7 | 8,20 | 38,6 | | | | | | | | | 7,9 | 0,07 | 119 | |
| | | 8,40 | 38,7 | 1,87 | | | | | | 2 | 17,9 | | | | |
| | | 8,60 | 38,5 | | | | | | | | | 10,3 | 0,07 | 155 | |
| | | - | | | | | | | | | | | | | |
| KVIKKLEIRE, siltig enk. sand- og gruskorn | 9,5-10,3 | 9,70 | 37,4 | | | | | | | | | 12,3 | 0,09 | 134 | |
| | | 9,90 | 37,3 | 1,90 | | | | | | 3 | 18,0 | | | | |
| | | 10,10 | 41,3 | | | | | | | | | 16,0 | 0,11 | 145 | |
| | | - | | | | | | | | | | | | | |
| KVIKKLEIRE, siltig enk. sand- og gruskorn | 11,0-11,7 | 11,20 | 40,6 | | | | | | | | | 14,0 | 0,18 | 76 | |
| | | 11,40 | 38,8 | 1,92 | | | | | | 3 | 20,3 | | | | |
| | | 11,60 | 43,0 | | | | 30,8 | 19,3 | 11,5 | | | 16,0 | 0,14 | 119 | |
| | | - | | | | | | | | | | | | | |
| KVIKKLEIRE, siltig enk. sand- og gruskorn | 12,5-13,3 | 12,70 | 46,9 | | | | | | | | | 21,8 | 0,20 | 109 | |
| | | 12,90 | 42,1 | 1,85 | | | | | | 3 | 19,1 | | | | |
| | | 13,10 | 42,8 | | | | | | | | | 12,3 | 0,16 | 75 | |
| | | - | | | | | | | | | | | | | |

*Tabell 4: Resultater fra laboratorieprøvene i hull R4*

### 4.4 Grunnvannstand

Det er installert en hydraulisk poretrykksmåler med spiss på 8 m dybde i hull R4 i forbindelse med disse undersøkelsene. Måling utført den 25.08.2022 indikerer et poretrykk som tilsvarer en grunnvannstand som ligger 0,5 m over terrengnivå.

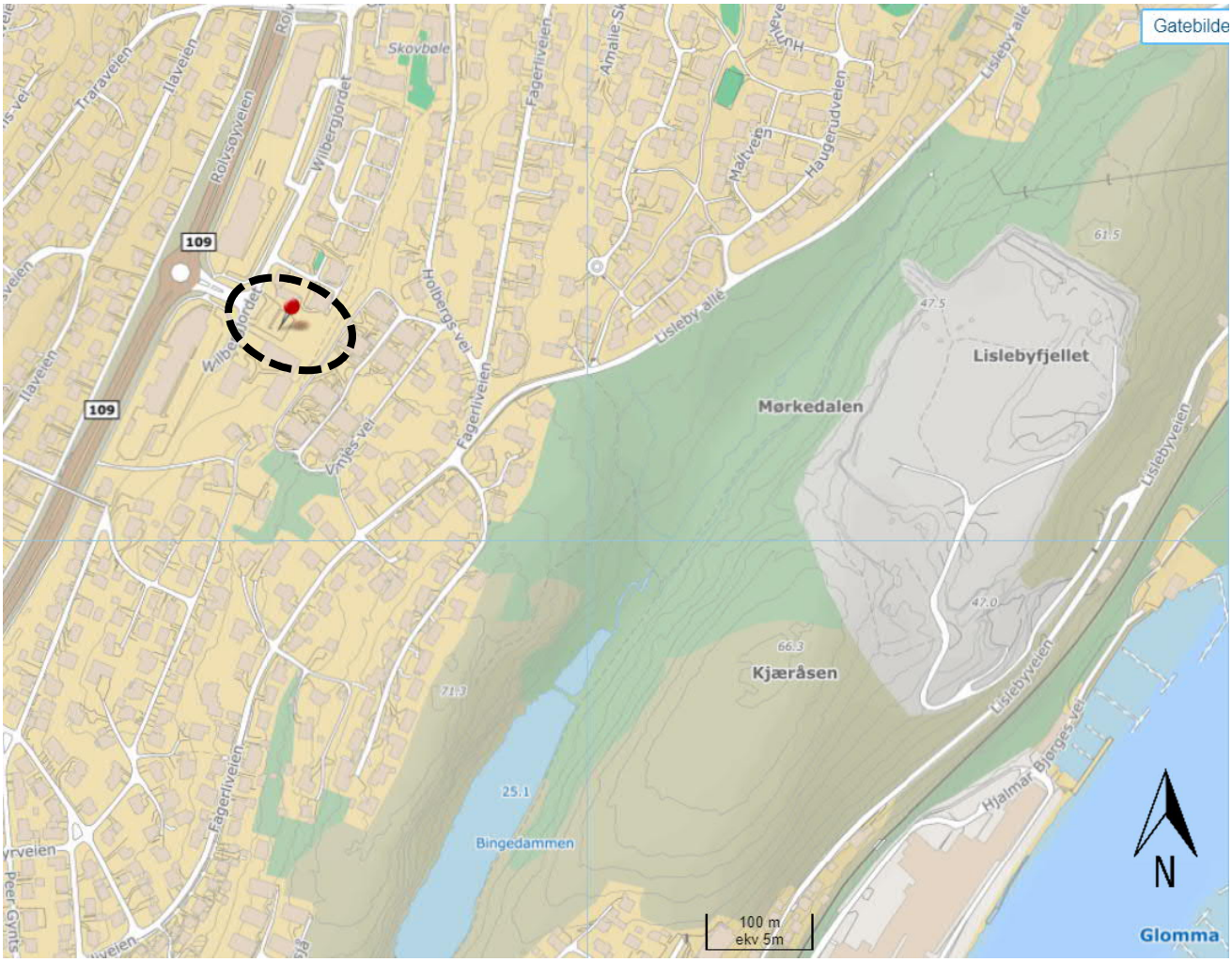
Variasjoner i grunnvannstanden vil forekomme avhengig av nedbørsmengder og sesong.

### 4.5 Grunnforhold

Basert på sonderingskurvene, bormannskapets inntrykk samt resultatene fra geoteknisk laboratorium synes løsmassene på tomta i hovedsak å bestå av følgende lagrekke:

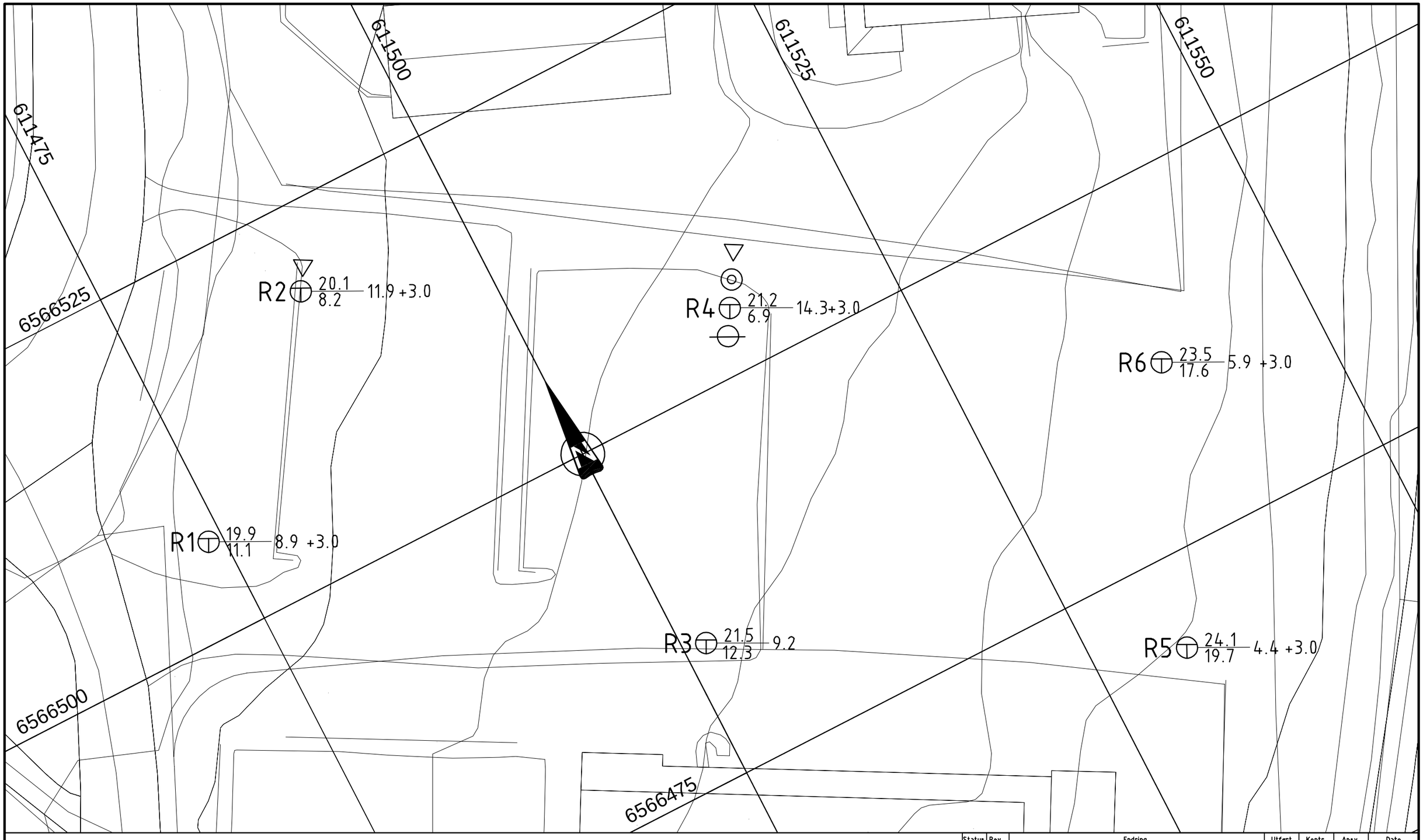
- ✓ Varierende øvre toppsjikt med fyllmasser/matjord (tykkelse 0,2-0,5 m),
- ✓ Fast til meget fast tørrskorpeleire ned til 1,7-2,6 m dybde under terreng (oftest til 1,7 m dybde),
- ✓ Bløt til meget bløt siltig leire/kvikkleire ned til berg,
- ✓ Stedvis er det funnet et lite lag med morene (silt, sand, grus, stein) mellom leira og berg
- ✓ Berg er avdekket på dybder under terreng varierende i området 4,4 m (R5) til 14,3 m (R4).

# VEDLEGG 1 – OVERSIKTSKART




*(Ref. https://kart.finn.no)*

# VEDLEGG 2 – BORPLAN




## TEGNFORKLARING

- TOTALSONDERING
- CPTU-SONDERING
- PRØVESERIE
- PORETRYKKSMÅLER

| Status | Rev. | Endring |
|---|---|---|
| | | |

PETTER NORMANN HANSEN

WILBERG PARK

BORPLAN

| Utført | Kontr. | Ansv. | Dato |
|---|---|---|---|
| MILA | HJK | HJK | 24.08.22 |

Målestokk: 1:250

Format: A3

Oppdragsleder: Michael Laubo

Prosjektnr.: 22111

RIGeo

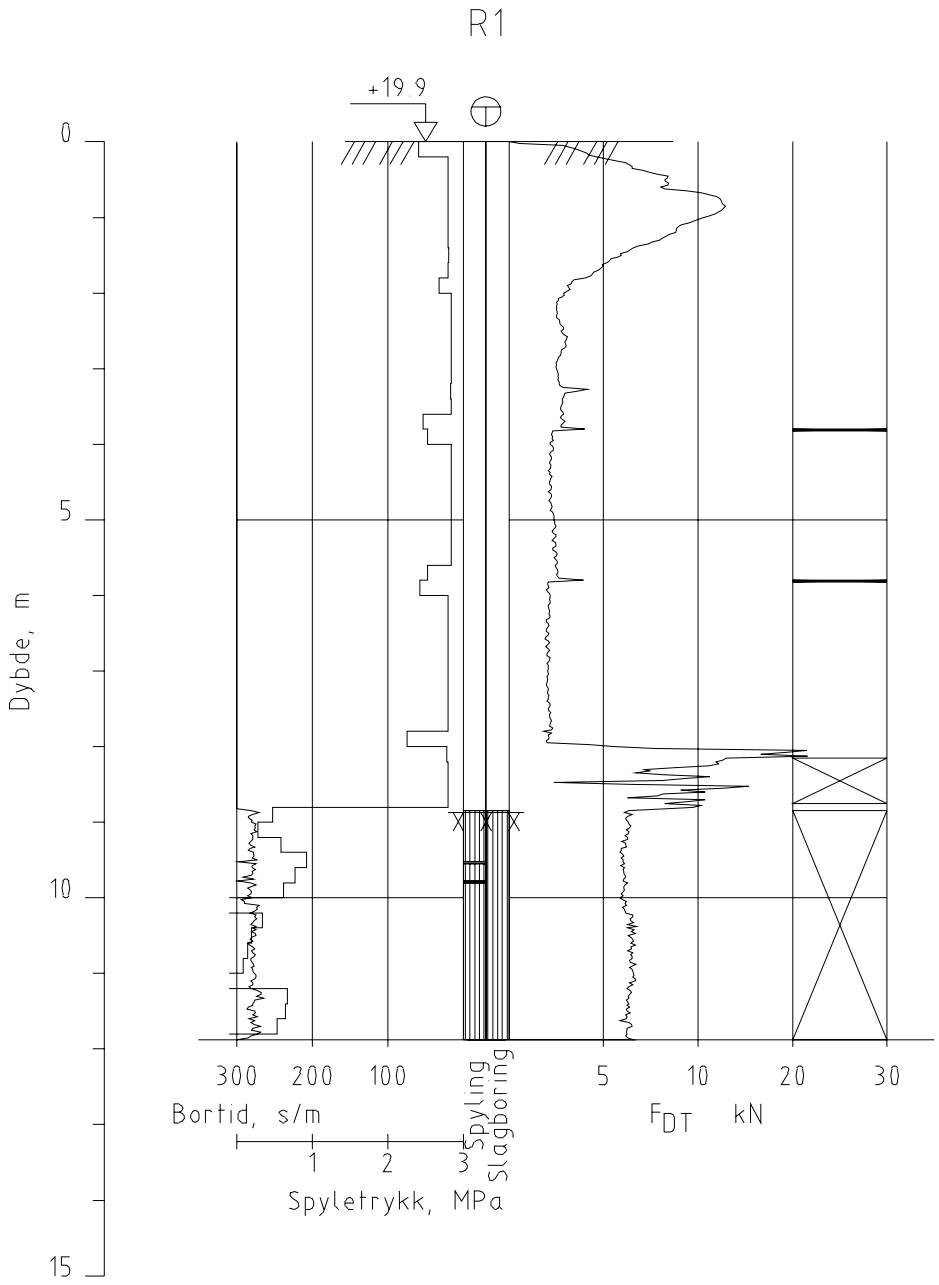
Disiplin: G

Løpenummer: 01

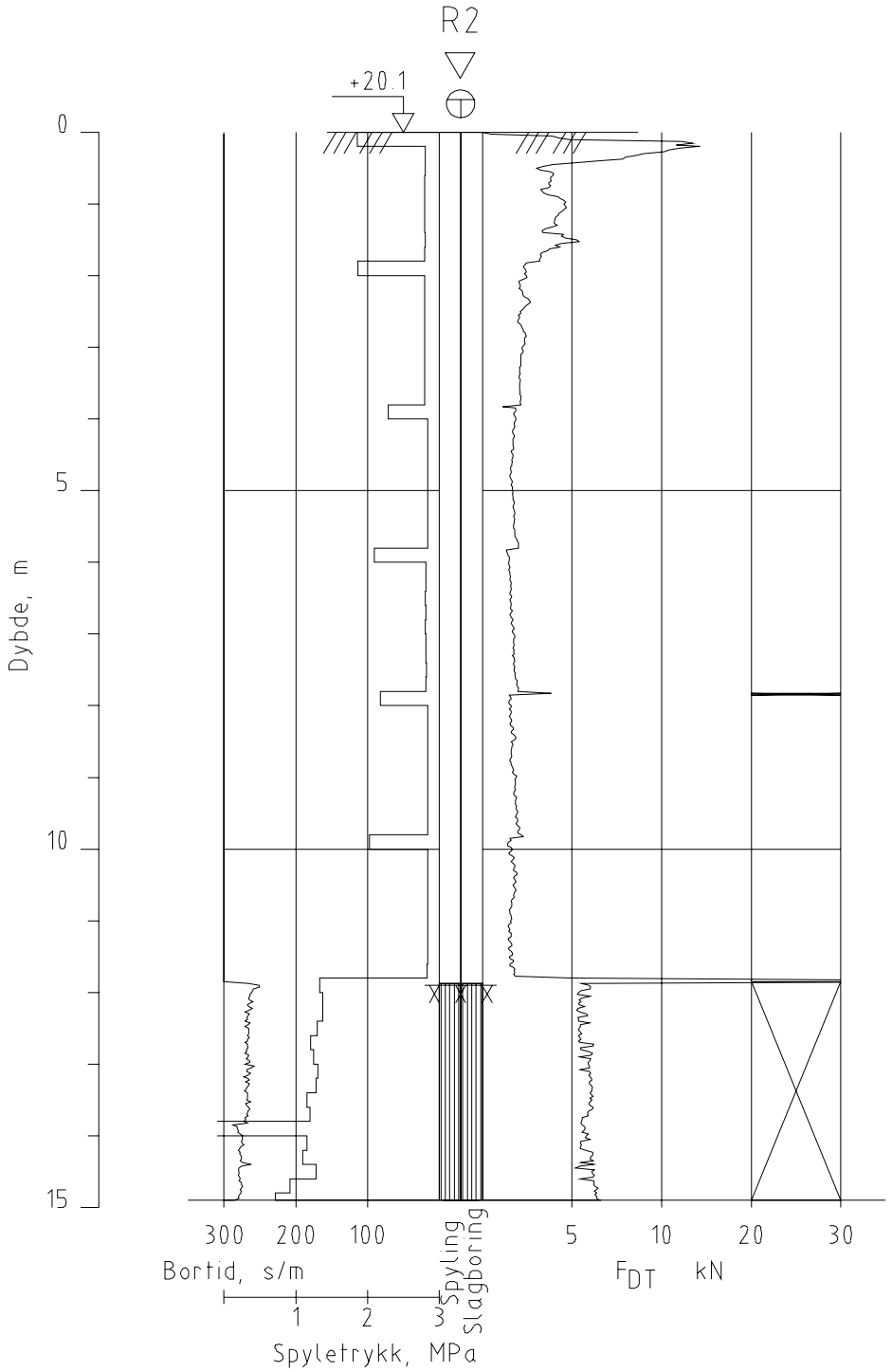
Status:

Rev.:

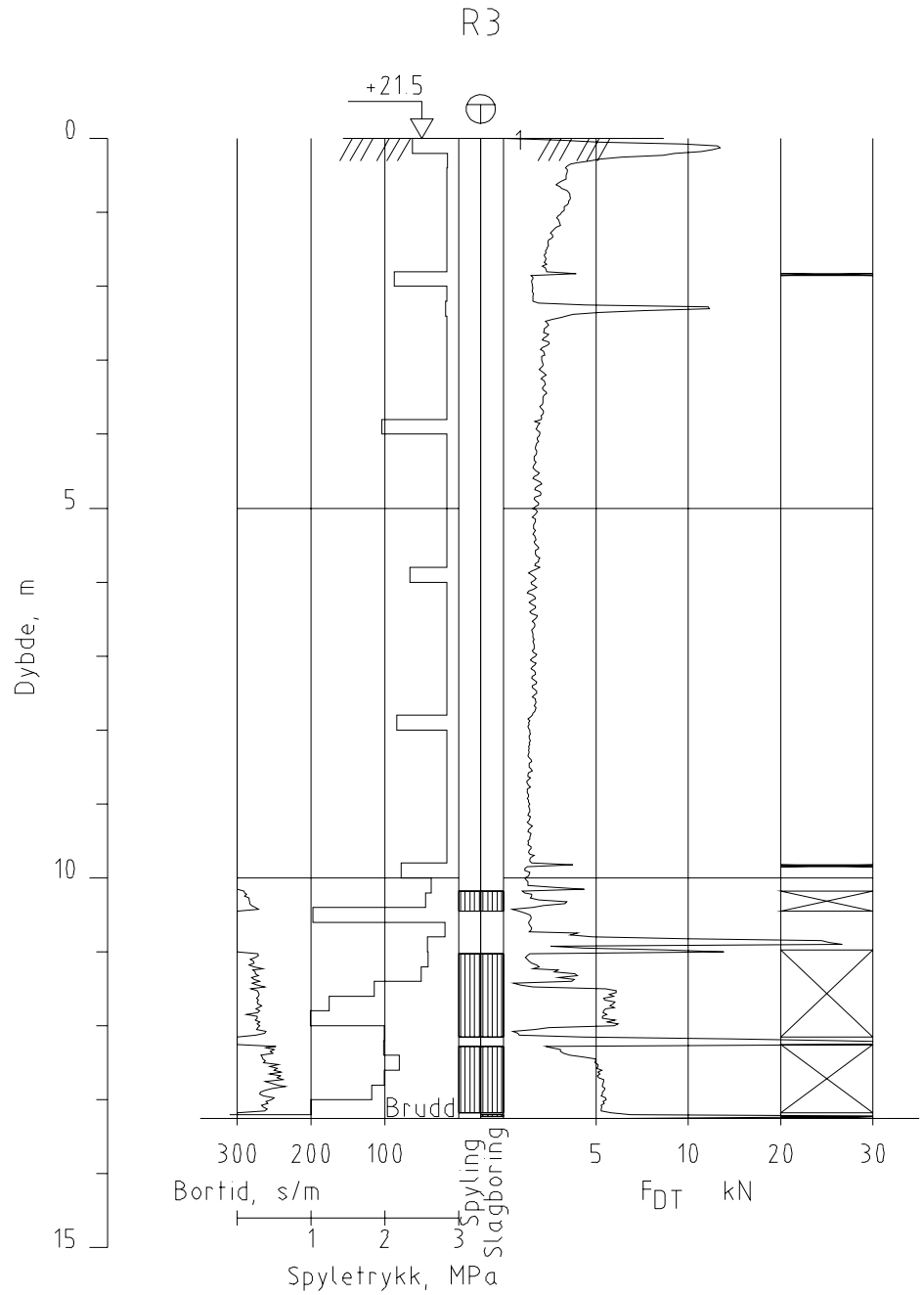
# VEDLEGG 3 – TOTALSONDERINGER



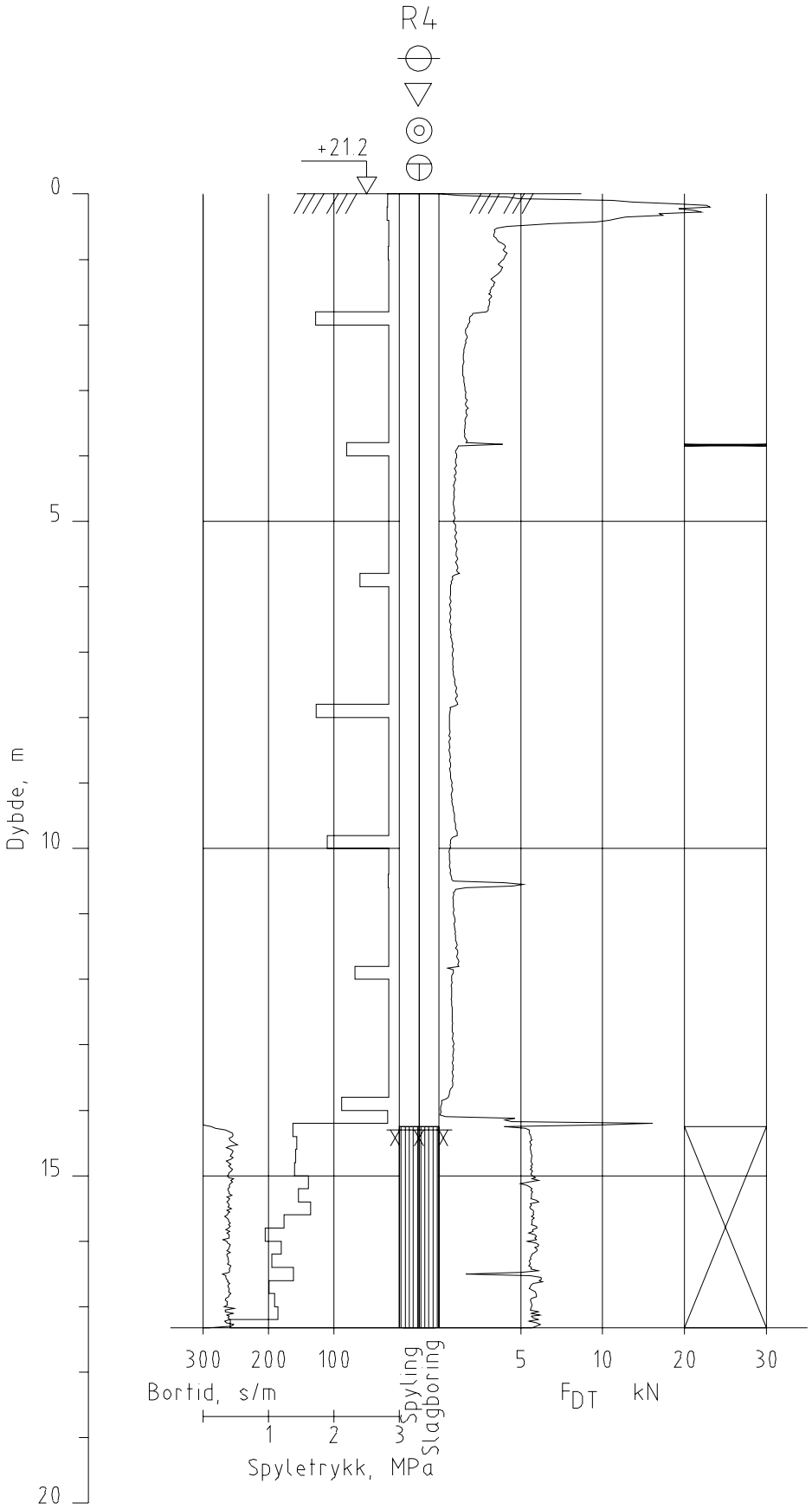

| | | | |
|---|---|---|---|
| TOTALSONDERING | Borpunkt nr. R1 | Dato | 09.08.2022 |
| | | Målestokk | 1:100 |
| Boret av ROMERIKE GRUNNBORING AS | Tegnet MILA | Oppdragsnr. | 22111 |
| | Kontr. HJK | | |
| WILBERG PARK | RIGeo | PHILIP PEDERSENS VEI 11<br>1366 LYSAKER | |



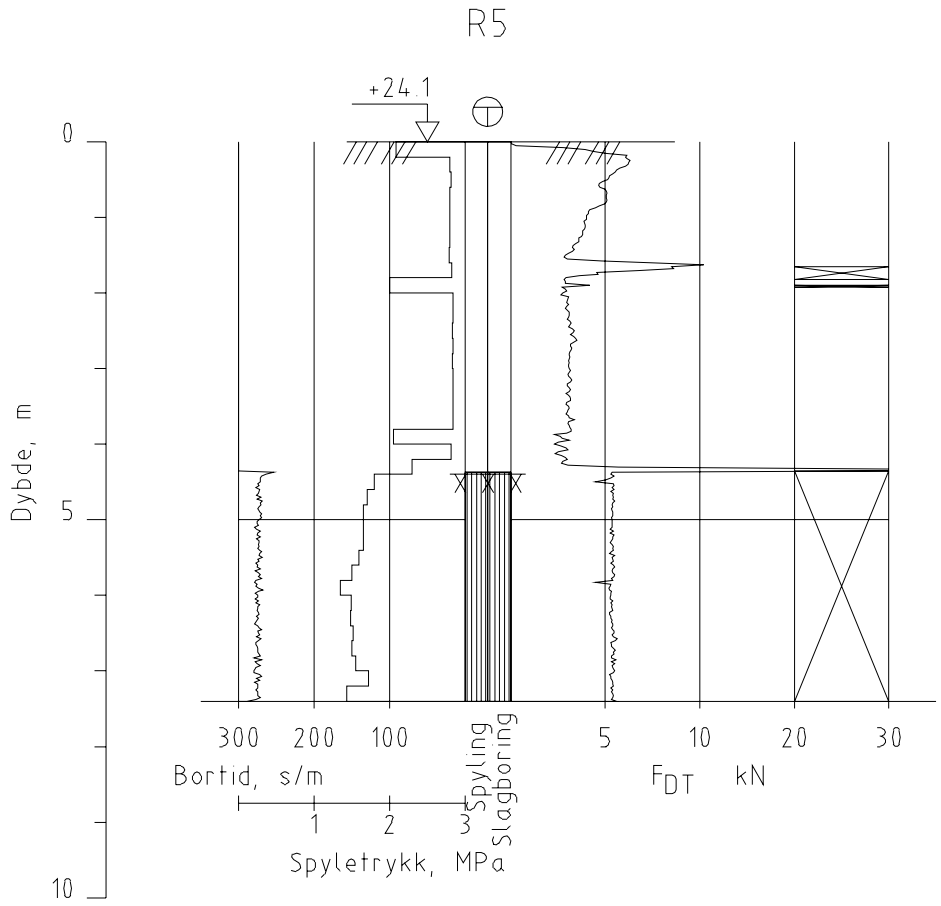

| | | | |
|---|---|---|---|
| TOTALSONDERING | Borpunkt nr. R2 | Dato | 09.08.2022 |
| | | Målestokk | 1:100 |
| Boret av ROMERIKE GRUNNBORING AS | Tegnet MILA | Oppdragsnr. | 22111 |
| | Kontr. HJK | | |
| WILBERG PARK | RIGeo | PHILIP PEDERSENS VEI 11<br>1366 LYSAKER | |



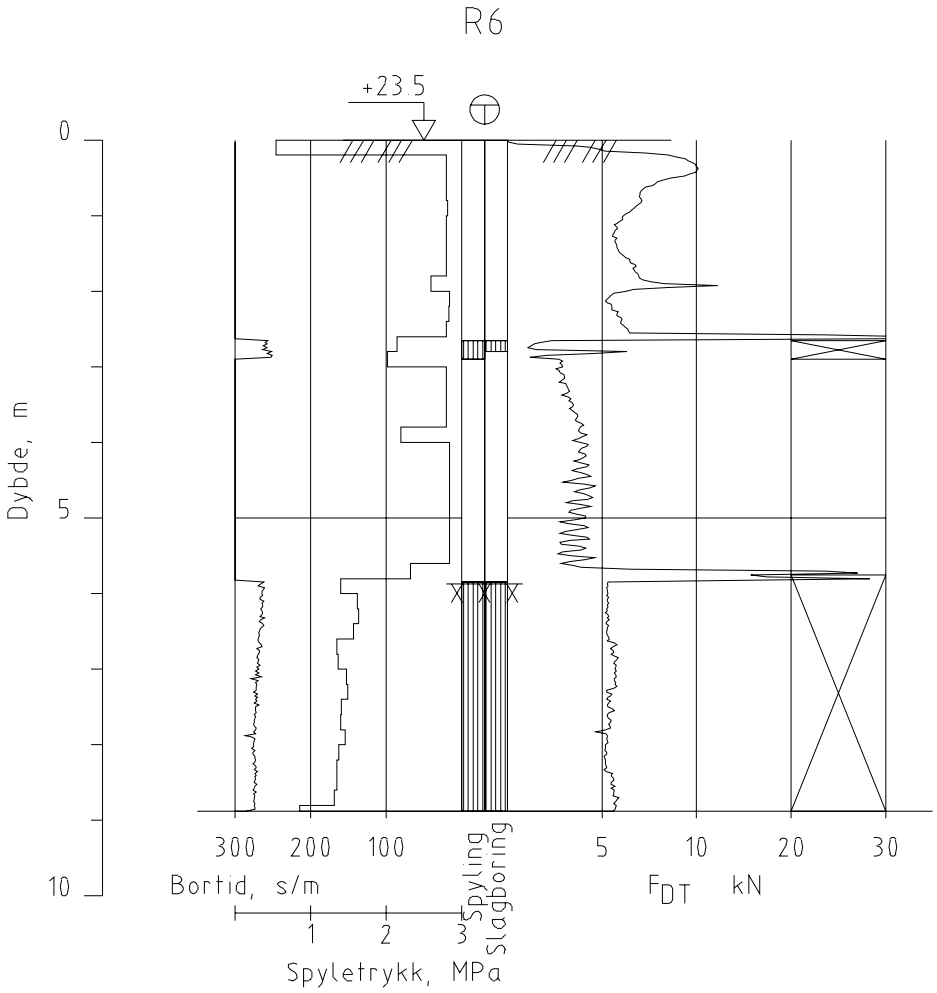

| | | | |
|---|---|---|---|
| TOTALSONDERING | Borpunkt nr. R3 | Dato | 09.08.2022 |
| | | Målestokk | 1:150 |
| Boret av ROMERIKE GRUNNBORING AS | Tegnet MILA | Oppdragsnr. | 22111 |
| | Kontr. HJK | | |
| WILBERG PARK | RIGeo | PHILIP PEDERSENS VEI 11<br>1366 LYSAKER | |




| | | | |
|---|---|---|---|
| TOTALSONDERING | Borpunkt nr. R4 | Dato | 09.08.2022 |
| | | Målestokk | 1:150 |
| Boret av ROMERIKE GRUNNBORING AS | Tegnet MILA | Oppdragsnr. | 22111 |
| | Kontr. HJK | | |
| WILBERG PARK | RIGeo | PHILIP PEDERSENS VEI 11<br>1366 LYSAKER | |




| | | | |
|---|---|---|---|
| TOTALSONDERING | Borpunkt nr. R5 | Dato | 09.08.2022 |
| | | Målestokk | 1:100 |
| Boret av ROMERIKE GRUNNBORING AS | Tegnet MILA | Oppdragsnr. | 22111 |
| | Kontr. HJK | | |
| WILBERG PARK | RIGeo | PHILIP PEDERSENS VEI 11<br>1366 LYSAKER | |



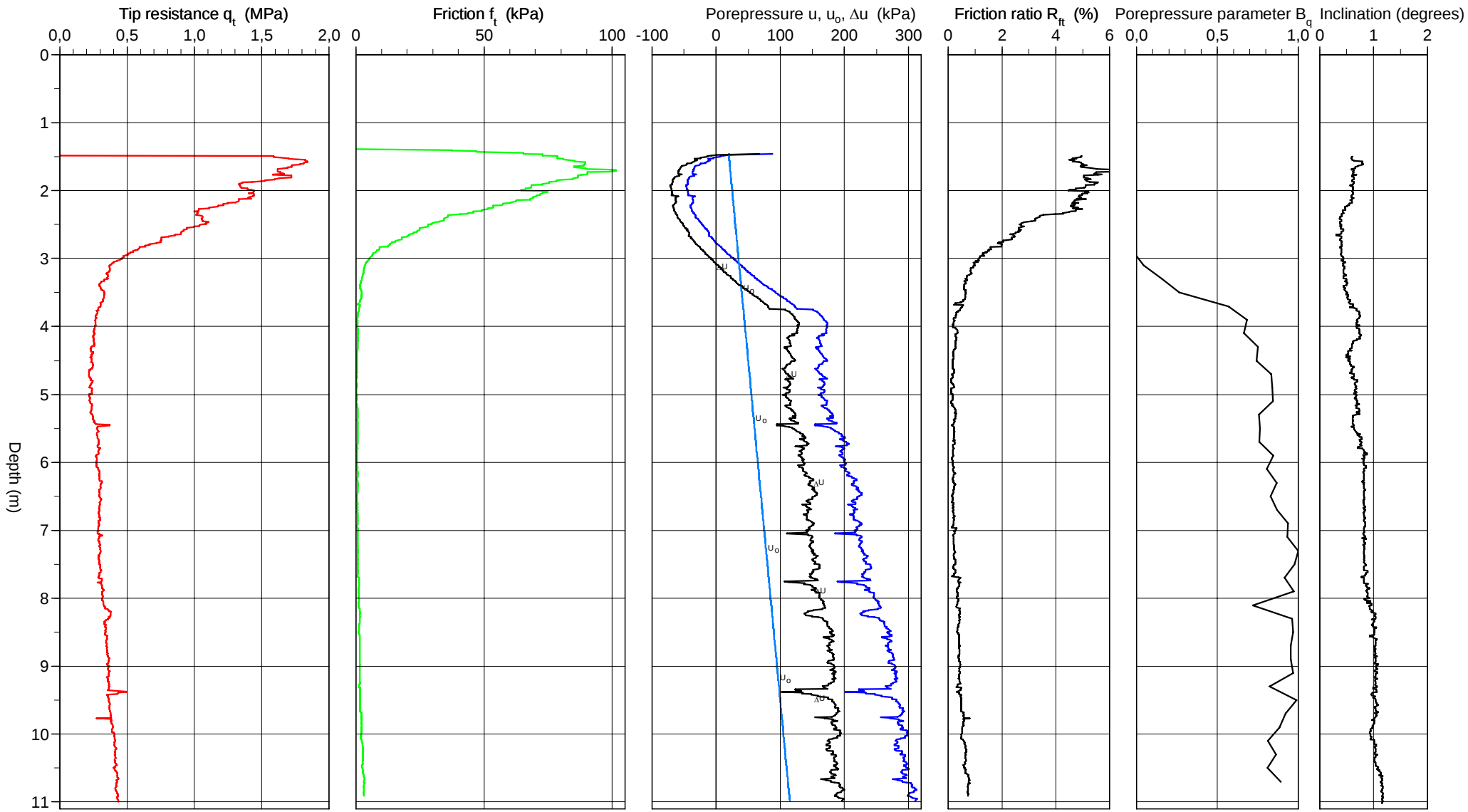

| | | | |
|---|---|---|---|
| TOTALSONDERING | Borpunkt nr. R6 | Dato | 09.08.2022 |
| | | Målestokk | 1:100 |
| Boret av ROMERIKE GRUNNBORING AS | Tegnet MILA | Oppdragsnr. | 22111 |
| | Kontr. HJK | | |
| WILBERG PARK | RIGeo | PHILIP PEDERSENS VEI 11<br>1366 LYSAKER | |

# VEDLEGG 4 – TRYKKSONDERINGER

# CPT-test performed according to EN ISO 22476-1

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Predrilling depth | 1,50 m | Reference | CuD, Nkt=16,3 | Fluid in filter | |
| Start depth | 1,50 m | Level at reference | | Coordinats | |
| Stop depth | 11,02 m | Predrilled material | | Equipment | |
| Ground water level | -0,50 m | Geometry | Normal | Cone nr | 4810 |

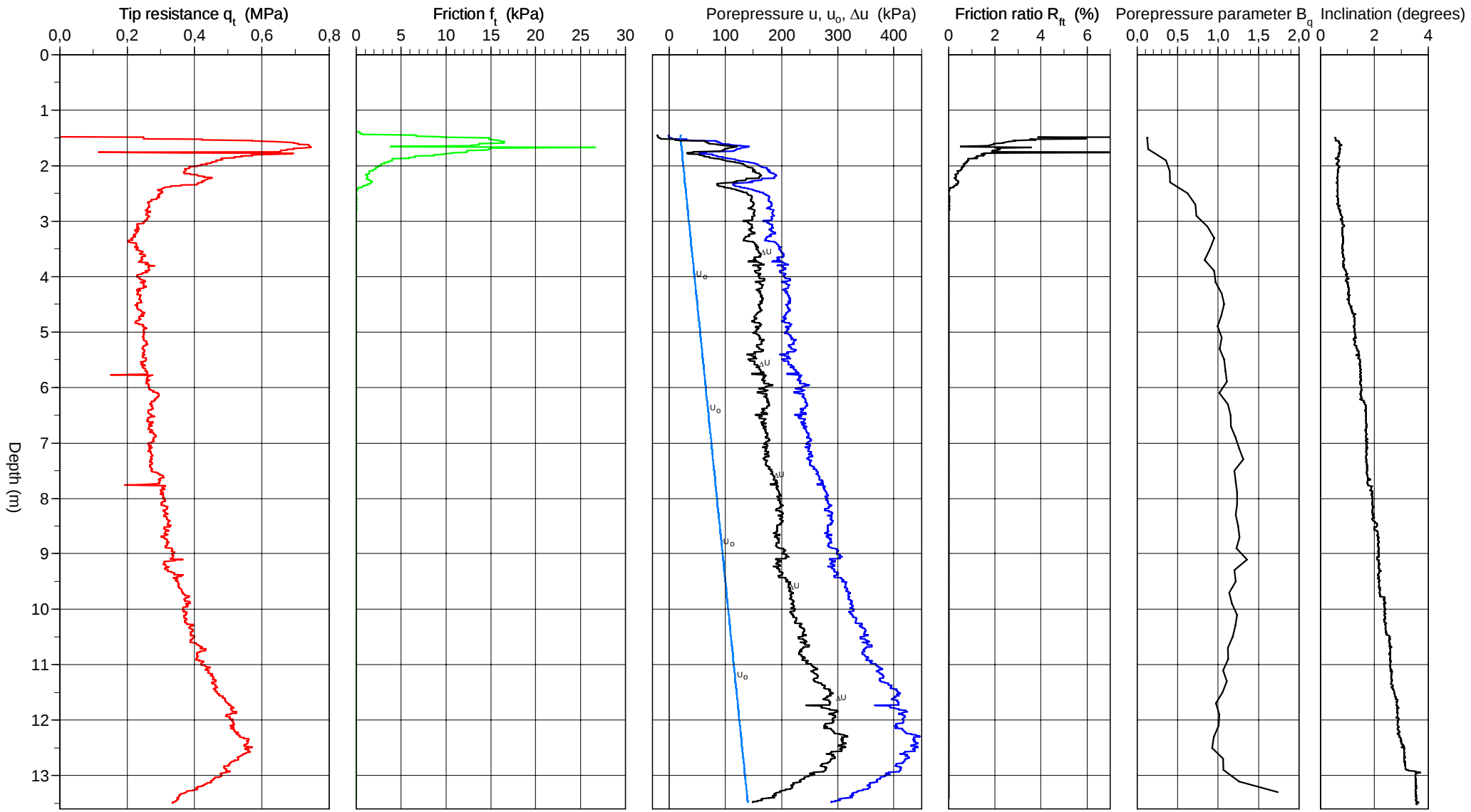
| | |
|---|---|
| Project | Wilberg Park |
| Project nr | 22111 |
| Site | Wilbergjordet |
| Designation | R2 |
| Date | 08.08.2022 |



# CPT-test performed according to EN ISO 22476-1

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Predrilling depth | 1,50 m | Reference | CuD, Nkt=16,3 | Fluid in filter | |
| Start depth | 1,50 m | Level at reference | | Coordinats | |
| Stop depth | 13,53 m | Predrilled material | | Equipment | |
| Ground water level | -0,50 m | Geometry | Normal | Cone nr | 4810 |

| | |
|---|---|
| Project | Wilberg Park |
| Project nr | 22111 |
| Site | Wilbergjordet |
| Designation | R4-C |
| Date | 08.08.2022 |



# VEDLEGG 5:
# RESULTATER FRA GEOTEKNISK LABORATORIUM

RAPPORT

# Laboratorieundersøkelser

OPPDRAGSGIVER

RIGeo AS

OPPDRAG

Wilberg Park, Fredrikstad

DATO / REVISJON: 18. august 2022 / 00

DOKUMENTKODE: 10246381-RIG-LAB-RAP



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. Tredjeparter har ingen rettigheter til bruk av dokumentet (eller deler av det) uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra Multiconsult. Enhver bruk av 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**

| | | | |
|---|---|---|---|
| EMNE | **Laboratorieundersøkelser** | DOKUMENTKODE | 10246381-RIG-LAB-RAP |
| OPPDRAG | Wilberg Park, Fredrikstad | TILGJENGELIGHET | Åpen |
| OPPDRAGSGIVER | **RIGeo AS** | OPPDRAGSLEDER | Anna Molnes |
| KONTAKTPERSON | Michael Laubo | UTARBEIDET AV | Silje Skibeli Johannesssen |
| KOORDINATER | Sone: Øst: Nord: | ANSVARLIG ENHET | 10101070 GeoLab |
| GNR./BNR./SNR. | / / | | |


**SAMMENDRAG**

Multiconsult er engasjert av RIGeo AS til å utføre laboratorieundersøkelser på prøver fra grunnundersøkelser utført av Romerike Grunnboring AS.

Foreliggende rapport beskriver utførelse og presenterer resultater fra utførte laboratorieundersøkelser.


| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 00 | 18.08.2022 | Første utsendelse av rapport | SISJ | ANNM | ANNM |
| REV. | DATO | BESKRIVELSE | UTARBEIDET AV | KONTROLLERT AV | GODKJENT AV |

# INNHOLDSFORTEGNELSE

**1 Bakgrunn ..... 5**
**2 Omfang av laboratorieundersøkelsen ..... 5**
**3 Prosedyrer for gjennomføring ..... 5**
**4 Resultater ..... 6**
4.1 Borpunkt R4 ..... 6
**5 Tegningsliste ..... 7**
**6 Vedlegg ..... 7**
6.1 Geotekniske bilag ..... 7

# 1 Bakgrunn

Multiconsult AS har på oppdrag fra RIGeo AS utført laboratorieundersøkelser for oppdrag «Wilberg Park, Fredrikstad». Omfang av undersøkelsen er i henhold til bestilling mottatt fra oppdragsgiver 11.08.2022 og er angitt i tabell i pkt. 2. Prøvetakingen er utført av Romerike Grunnboring AS og prøvene ble levert til vårt laboratorium som poseprøver og 54 mm sylinderprøver den 11.08.2022. Multiconsult AS har ikke vært involvert i bestemmelse av omfang, verken for prøvetaking eller analyse.

# 2 Omfang av laboratorieundersøkelsen

Laboratorieundersøkelsen ble utført i perioden 16.08-17.08.2022 og omfatter følgende undersøkelser:

| Undersøkelse | Type | Antall | Merknad/avvik |
|---|---|---|---|
| Prøveåpning | Poser | 4 | |
| Prøveåpning (standard undersøkelse) | 54mm | 8 | |
| Konsistensgrenser | wf/wp | 3 | |

# 3 Prosedyrer for gjennomføring

Multiconsult utfører sine laboratorieundersøkelser i henhold til Norsk standard NS 8000-serien og NS-EN ISO 17892 serien, samt vår interne laboratoriehåndbok som er basert på disse. En oversikt over gjeldende standarder er vist i vedlegg 2.

Gjennomføringen av oppdraget er kvalitetssikret i henhold til Multiconsults styringssystem. Systemet er bygget opp med prosedyrer og beskrivelser som er dekkende for NS-EN ISO 9000 serien og NS-EN ISO/IEC 17025

# 4 Resultater

Laboratorieundersøkelsen er utført i henhold til avtalt omfang og følgende resultater er oppnådd:

## 4.1 Borpunkt R4

| Borpunkt: R4 | Dybde intervall | Dybde | Vann - innhold | Densitet | Korn - densitet | Glødetap | Flyte - grense | Utrullings - grense | Plastisitets -indeks | Brudd - tøyning | Enaks | Uomrørt konus | Omrørt konus | Sensitivitet | Spesialforsøk |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Beskrivelse | z [m] | | w [%] | ρ [g/m³] | $\rho_s$ [g/cm³] | Org. [%] | $w_l$ | $w_p$ [%] | $I_p$ | $\varepsilon_f$ [%] | $c_{uuc}$ [kPa] | $c_{ufc}$ [kPa] | $c_{urfc}$ [kPa] | $S_t$ | |
| SAND | 0,0-0,5 | - | | | | | | | | | | | | | |
| enk. gruskorn, enk. rothår, iblandet leirklumper | | - | | | | | | | | | | | | | |
| | | - | | | | | | | | | | | | | |
| | | - | | | | | | | | | | | | | |
| TØRRSKORPELEIRE, siltig | 0,5-1,0 | - | | | | | | | | | | | | | |
| enk. rothår | | - | | | | | | | | | | | | | |
| | | - | | | | | | | | | | | | | |
| | | - | | | | | | | | | | | | | |
| LEIRE, siltig | 1,0-1,5 | - | | | | | | | | | | | | | |
| enk. forvitringsflekker | | - | | | | | | | | | | | | | |
| | | - | | | | | | | | | | | | | |
| | | - | | | | | | | | | | | | | |
| LEIRE, siltig | 1,5-2,0 | - | | | | | | | | | | | | | |
| enk. forvitringsflekker, enk. sandkorn | | - | | | | | | | | | | | | | |
| | | - | | | | | | | | | | | | | |
| | | - | | | | | | | | | | | | | |
| LEIRE, siltig | 2,0-2,8 | 2,15 | 26,8 | | | | | | | | | 4,4 | 1,20 | 4 | |
| enk. sand- og gruskorn SAND/GRUS lag i topp | | 2,30 | 34,0 | 1,83 | | | | | | 15 | 4,1 | | | | |
| | | 2,45 | 35,7 | | | | 33,2 | 18,9 | 14,3 | | | 3,7 | 0,78 | 5 | |
| | | - | | | | | | | | | | | | | |
| KVIKKLEIRE, siltig | 3,5-4,3 | 3,70 | 49,3 | | | | | | | | | 10,9 | 0,07 | 164 | |
| enk. sand- og gruskorn, enk. skjellrester | | 3,90 | 56,5 | 1,77 | | | | | | 3 | 18,4 | | | | |
| | | 4,10 | 40,9 | | | | | | | | | 14,0 | 0,07 | 211 | |
| | | - | | | | | | | | | | | | | |
| KVIKKLEIRE, siltig | 5,0-5,8 | 5,20 | 57,7 | | | | | | | | | 9,7 | 0,07 | 139 | |
| enk. sand- og gruskorn, enk. skjellrester | | 5,40 | 43,9 | 1,72 | | | | | | 3 | 14,3 | | | | |
| | | 5,60 | 52,1 | | | | | | | | | 9,7 | 0,07 | 139 | |
| | | - | | | | | | | | | | | | | |
| KVIKKLEIRE, siltig | 6,5-7,3 | 6,70 | 46,8 | | | | | | | | | 9,7 | 0,07 | 146 | |
| enk. sandkorn, enk. skjellrester | | 6,90 | 39,5 | 1,80 | | | | | | 3 | 8,5 | | | | |
| | | 7,10 | 44,6 | | | | 27,3 | 20,1 | 7,2 | | | 10,3 | 0,07 | 147 | |
| | | - | | | | | | | | | | | | | |
| KVIKKLEIRE, siltig | 8,0-8,7 | 8,20 | 38,6 | | | | | | | | | 7,9 | 0,07 | 119 | |
| enk. sand- og gruskorn | | 8,40 | 38,7 | 1,87 | | | | | | 2 | 17,9 | | | | |
| | | 8,60 | 38,5 | | | | | | | | | 10,3 | 0,07 | 155 | |
| | | - | | | | | | | | | | | | | |
| KVIKKLEIRE, siltig | 9,5-10,3 | 9,70 | 37,4 | | | | | | | | | 12,3 | 0,09 | 134 | |
| enk. sand- og gruskorn | | 9,90 | 37,3 | 1,90 | | | | | | 3 | 18,0 | | | | |
| | | 10,10 | 41,3 | | | | | | | | | 16,0 | 0,11 | 145 | |
| | | - | | | | | | | | | | | | | |
| KVIKKLEIRE, siltig | 11,0-11,7 | 11,20 | 40,6 | | | | | | | | | 14,0 | 0,18 | 76 | |
| enk. sand- og gruskorn | | 11,40 | 38,8 | 1,92 | | | | | | 3 | 20,3 | | | | |
| | | 11,60 | 43,0 | | | | 30,8 | 19,3 | 11,5 | | | 16,0 | 0,14 | 119 | |
| | | - | | | | | | | | | | | | | |
| KVIKKLEIRE, siltig | 12,5-13,3 | 12,70 | 46,9 | | | | | | | | | 21,8 | 0,20 | 109 | |
| enk. sand- og gruskorn | | 12,90 | 42,1 | 1,85 | | | | | | 3 | 19,1 | | | | |
| | | 13,10 | 42,8 | | | | | | | | | 12,3 | 0,16 | 75 | |
| | | - | | | | | | | | | | | | | |

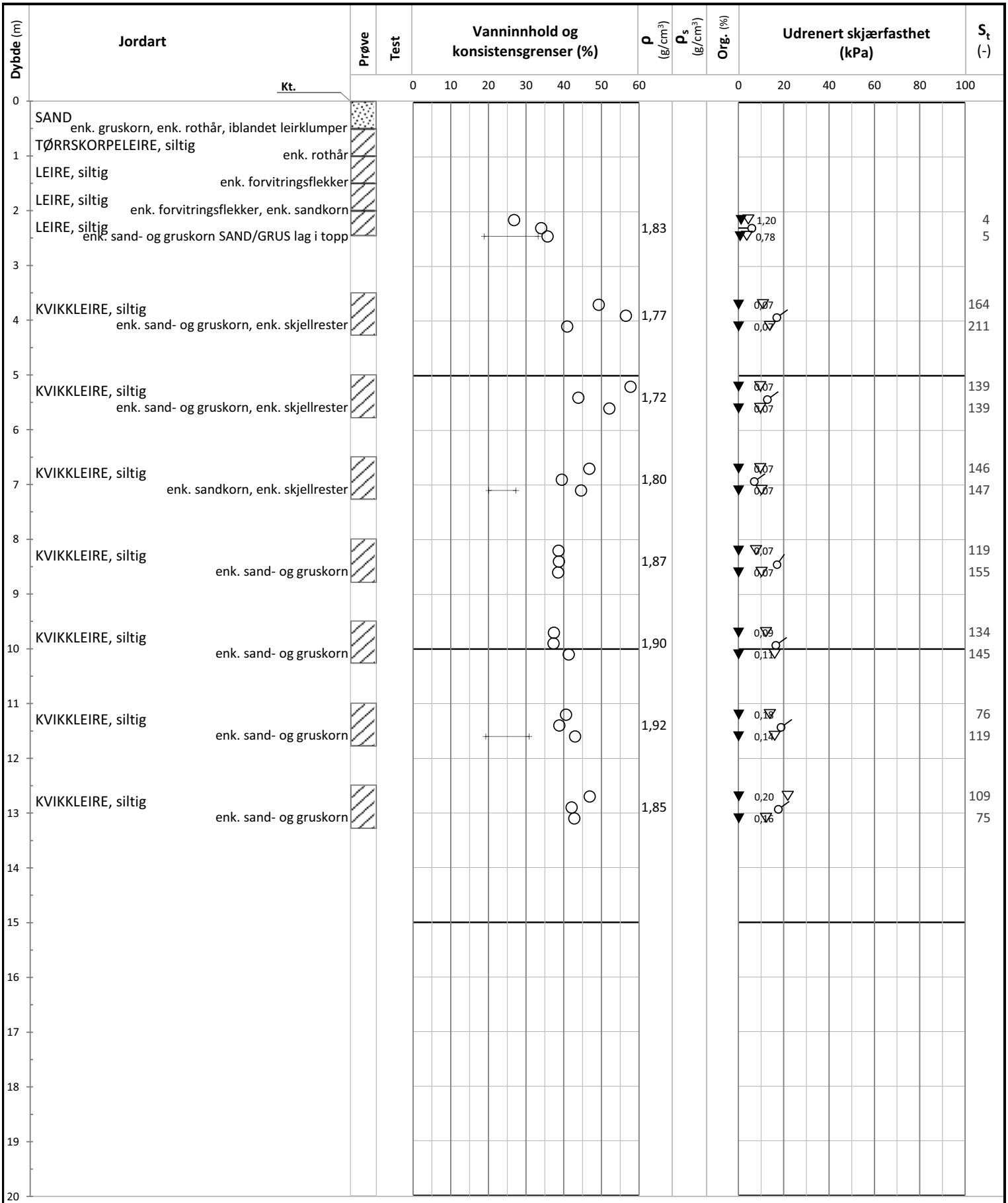
# 5 Tegningsliste

| | |
|---|---|
| 10246381-RIG-TEG-200 | Geotekniske data, borpunkt RG4 |
| 10246381-RIG-TEG-250.1-8 | Enaksialforsøk, borpunkt RG4 |

# 6 Vedlegg

## 6.1 Geotekniske bilag

1. Laboratorieforsøk
2. Oversikt over metodestandarder og retningslinjer




**Symboler:**

Grunnvannstand:

Borbok: **RGB**

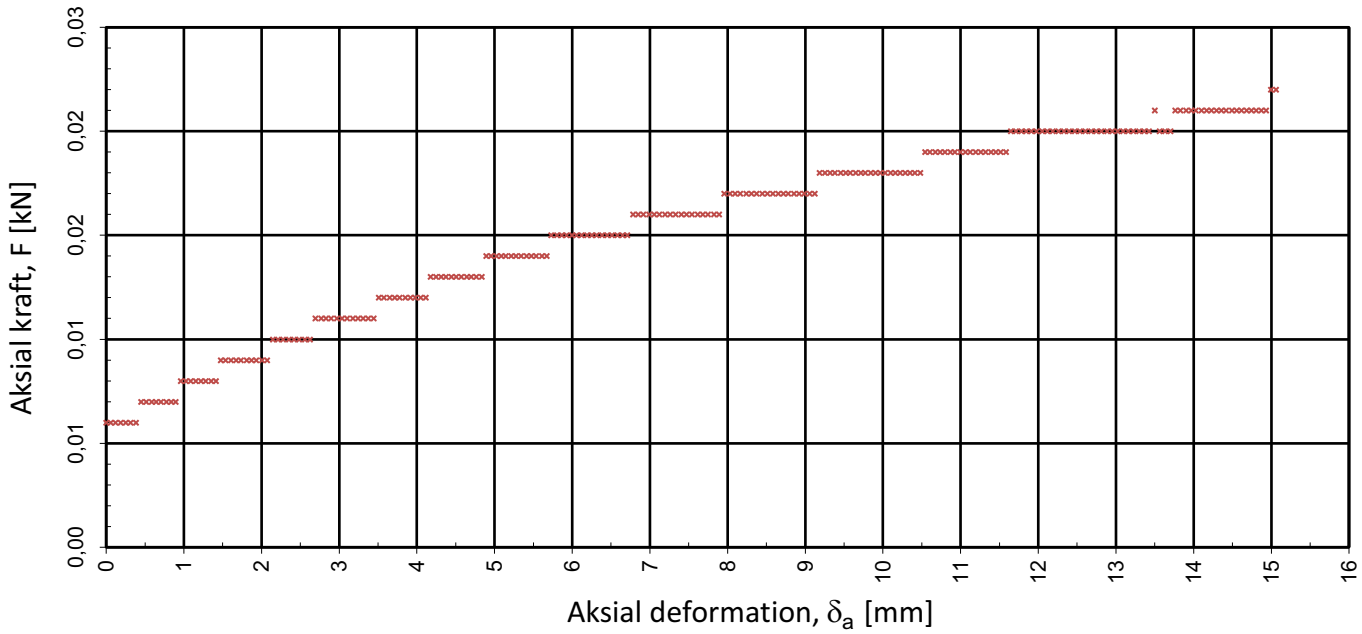
**T:** Treaksialforsøk
**Ø:** Ødometerforsøk
**K:** Korngradering

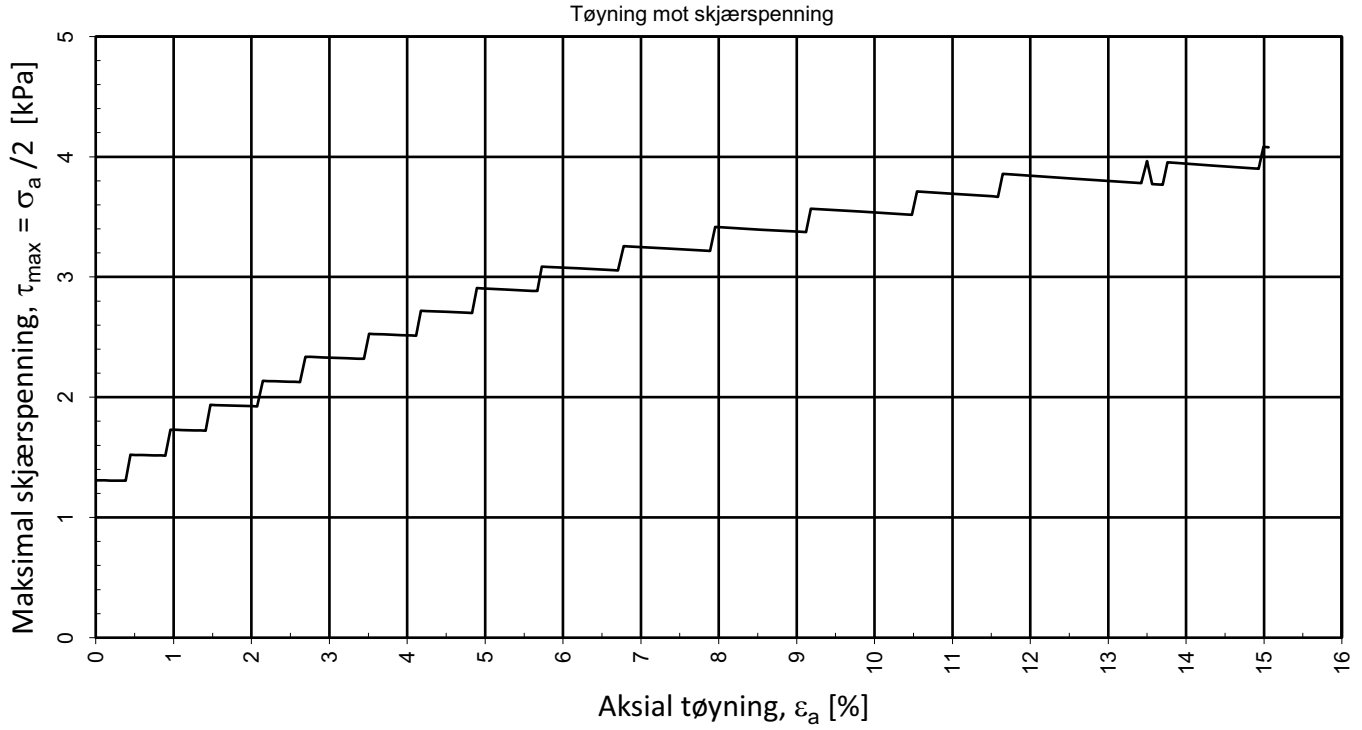
$\rho$ Densitet
$\rho_s$ Korndensitet
**Org.** Organisk innhold
$S_t$ Sensitivitet

Vanninnhold
Plastisitetsindeks ($I_P$)

Uomrørt konus
Omrørt konus
Enaksialforsøk (strek angir aksiell tøyning (%) ved brudd)

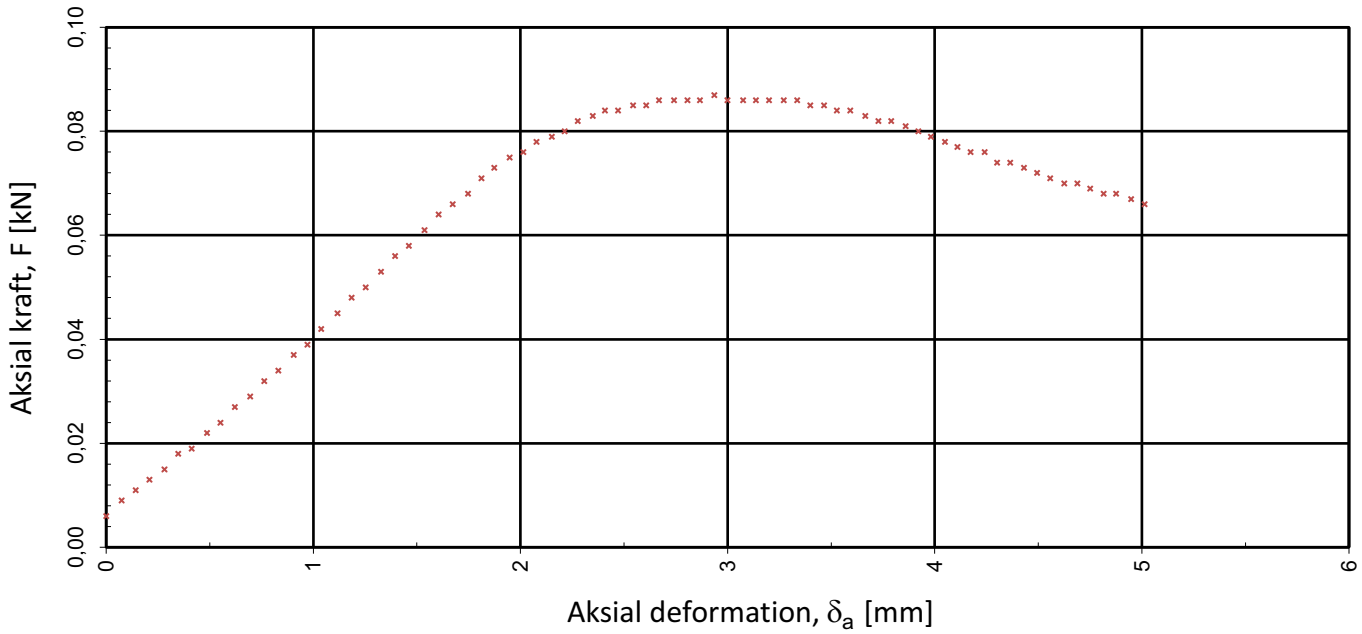
| | | | |
|---|---|---|---|
| **RIGeo AS** | Utarbeidet: **GEO** | Kontrollert: **SISJ** | Godkjent: **ANNM** |
| **Wilberg Park, Fredrikstad** | Borpunkt: **R4** | Dato: **17.08.2022** | Revisjon: **00** |
| Multiconsult | **Prøveserie** | Oppdragsnummer: **10246381** | Tegningsnummer: **RIG-TEG-200** |

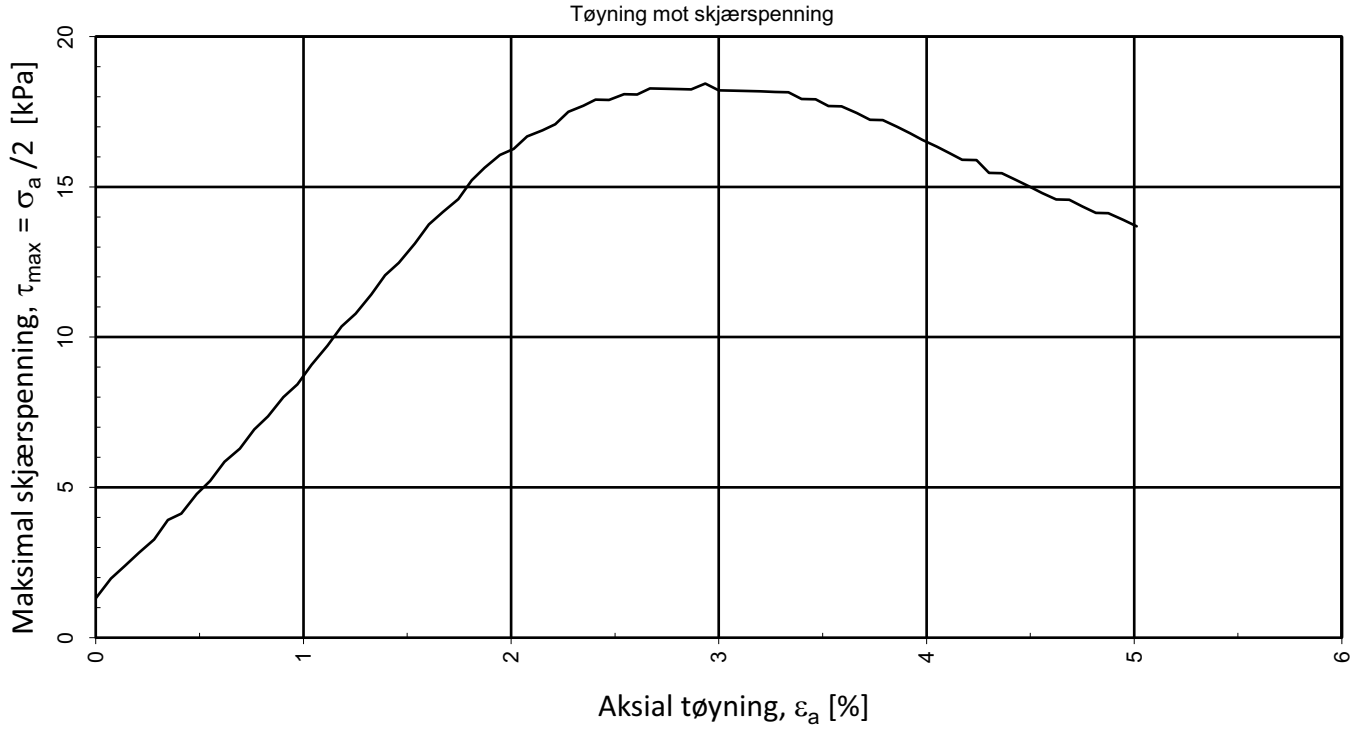



| Prøvediameter (mm) | Prøvehøyde (mm) | Dybde, z (mm) | Forsøk nr |
|---|---|---|---|
| **54,0** | **100,0** | **2,35** | **1** |

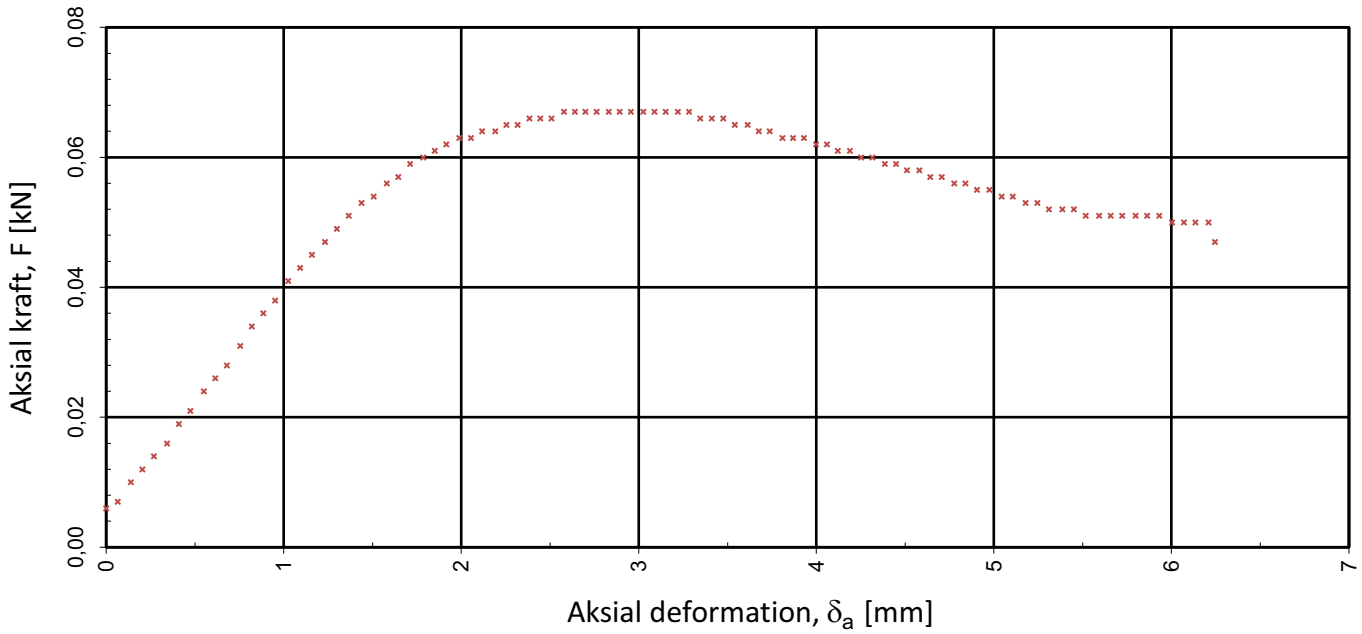
| | Utarbeidet | Kontrollert | Godkjent |
|---|---|---|---|
| **RIGeo AS** | **AOR** | **CHPS** | **ANNM** |
| | Borpunkt | Dato | Revisjon |
| **Wilberg Park, Fredrikstad** | **R4** | **16.08.2022** | **00** |
| Multiconsult **Enaksforsøk** | Oppdragsnummer | | Tegningsnummer |
| | **10246381** | | **RIG-TEG-250.1** |

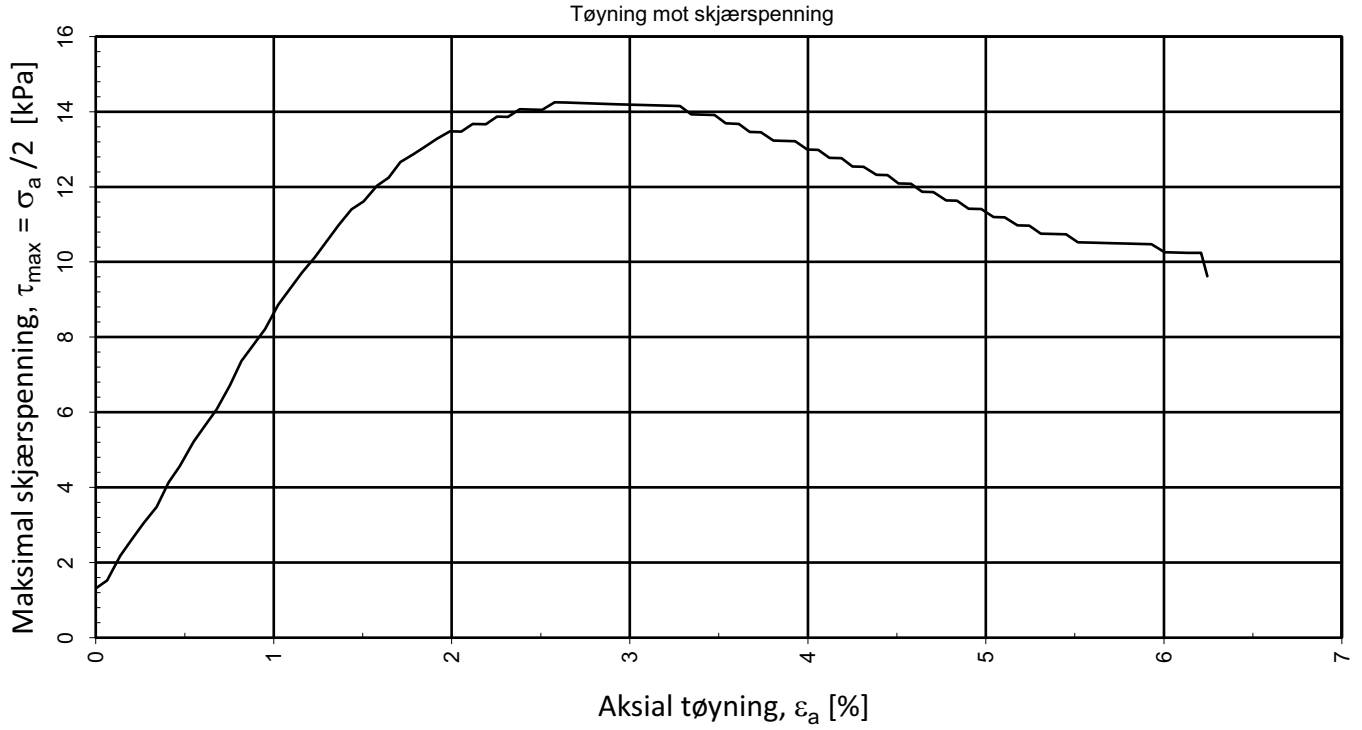



| Prøvediameter (mm) | Prøvehøyde (mm) | Dybde, z (mm) | Forsøk nr |
|---|---|---|---|
| **54,0** | **100,0** | **4,0** | **1** |

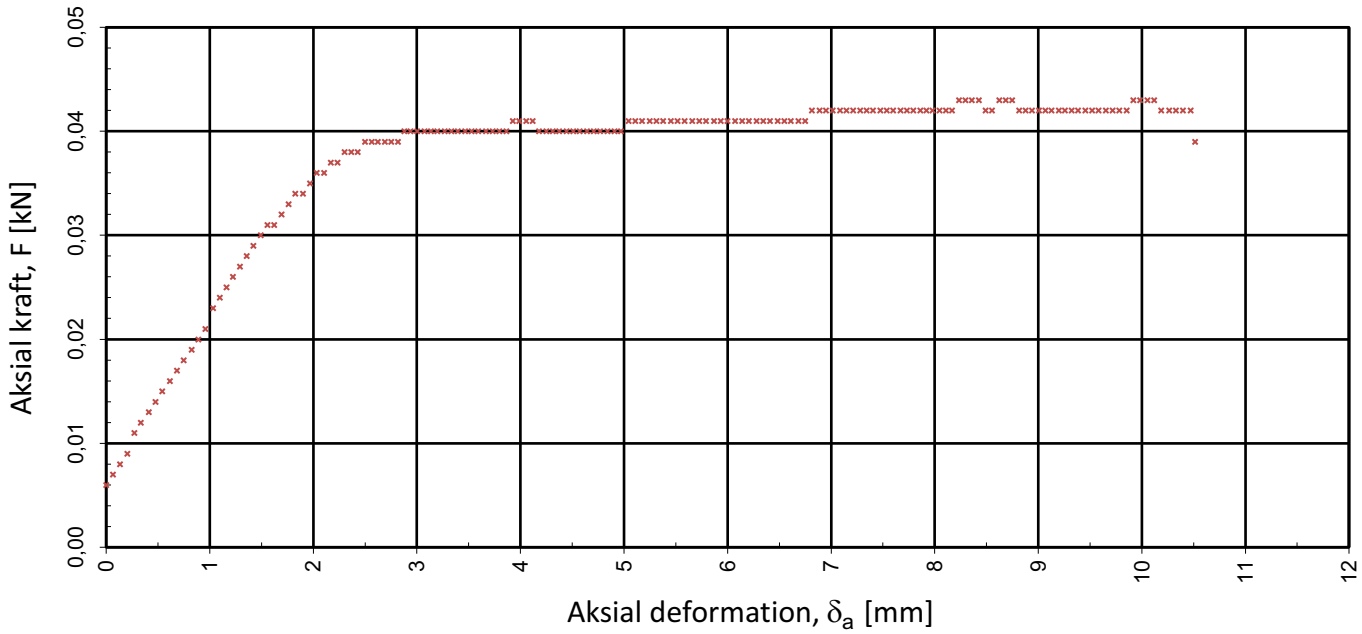
| | Utarbeidet | Kontrollert | Godkjent |
|---|---|---|---|
| **RIGeo AS** | **AOR** | **CHPS** | **ANNM** |
| | Borpunkt | Dato | Revisjon |
| **Wilberg Park, Fredrikstad** | **R4** | **16.08.2022** | **00** |
| Multiconsult | **Enaksforsøk** | Oppdragsnummer | Tegningsnummer |
| | | **10246381** | **RIG-TEG-250.2** |

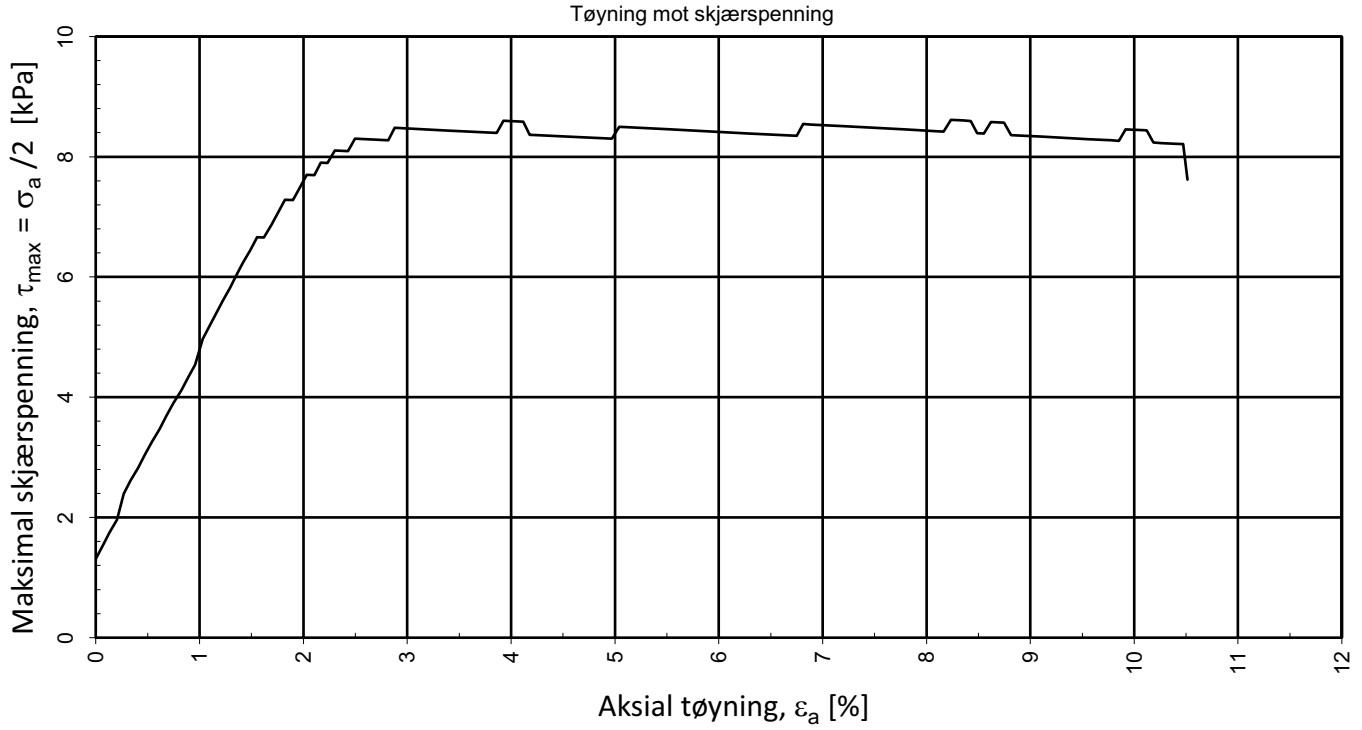



| Prøvediameter (mm) | Prøvehøyde (mm) | Dybde, z (mm) | Forsøk nr |
|---|---|---|---|
| 54,0 | 100,0 | 5,35 | 1 |

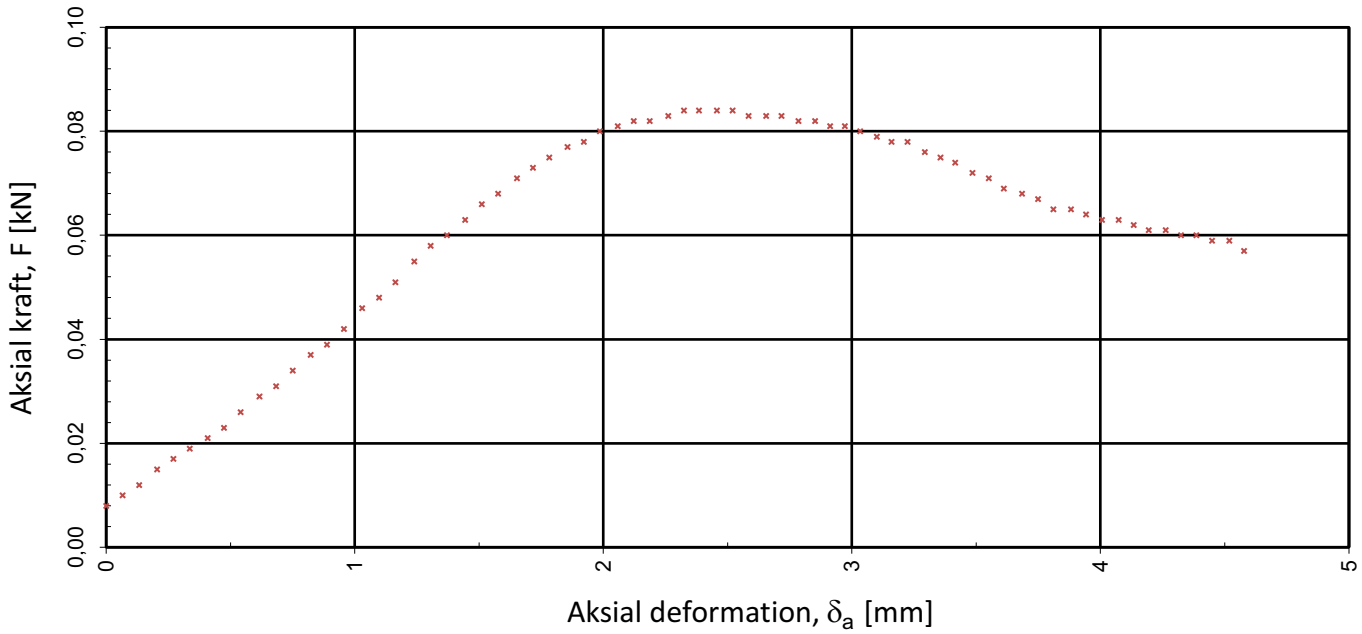
| | Utarbeidet | Kontrollert | Godkjent |
|---|---|---|---|
| RIGeo AS | AOR | CHPS | ANNM |
| | Borpunkt | Dato | Revisjon |
| Wilberg Park, Fredrikstad | R4 | 16.08.2022 | 00 |
| Multiconsult / Enaksforsøk | Oppdragsnummer | | Tegningsnummer |
| | 10246381 | | RIG-TEG-250.3 |

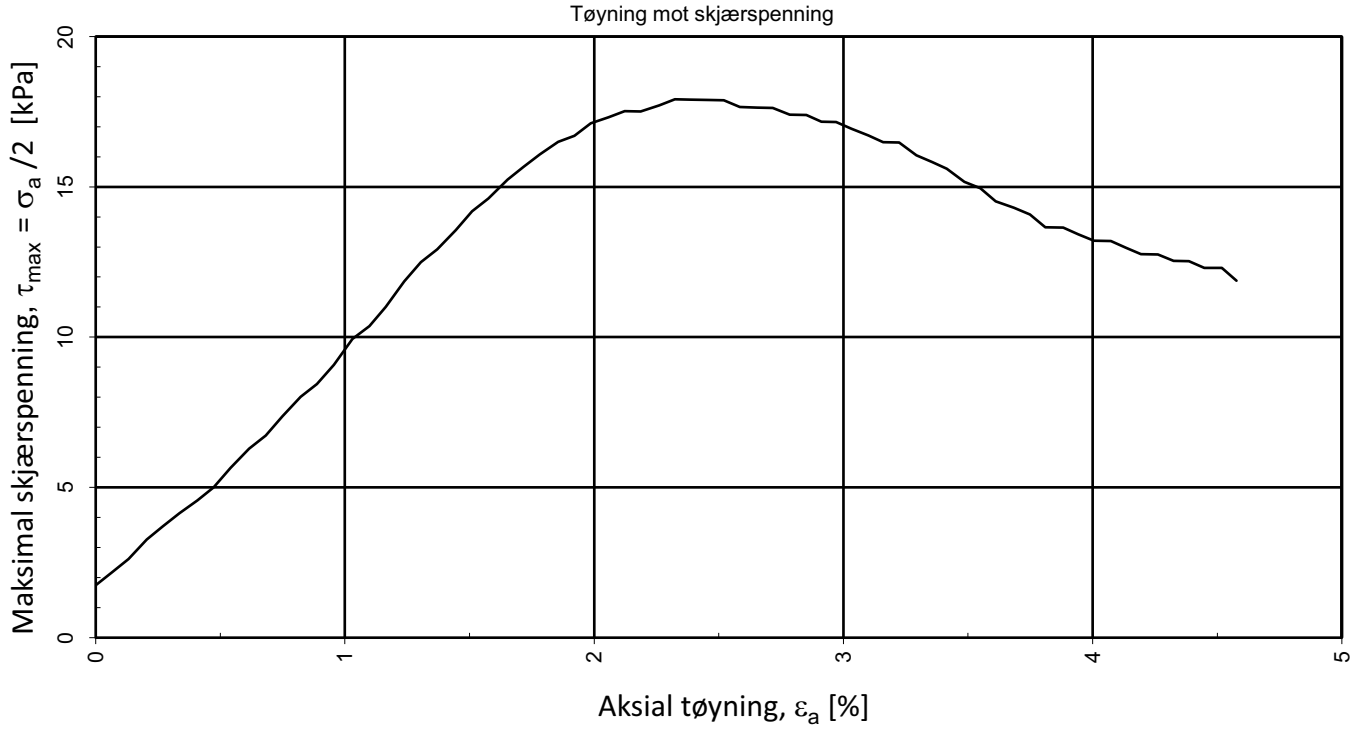



| Prøvediameter (mm) | Prøvehøyde (mm) | Dybde, z (mm) | Forsøk nr |
|---|---|---|---|
| 54,0 | 100,0 | 6,9 | 1 |

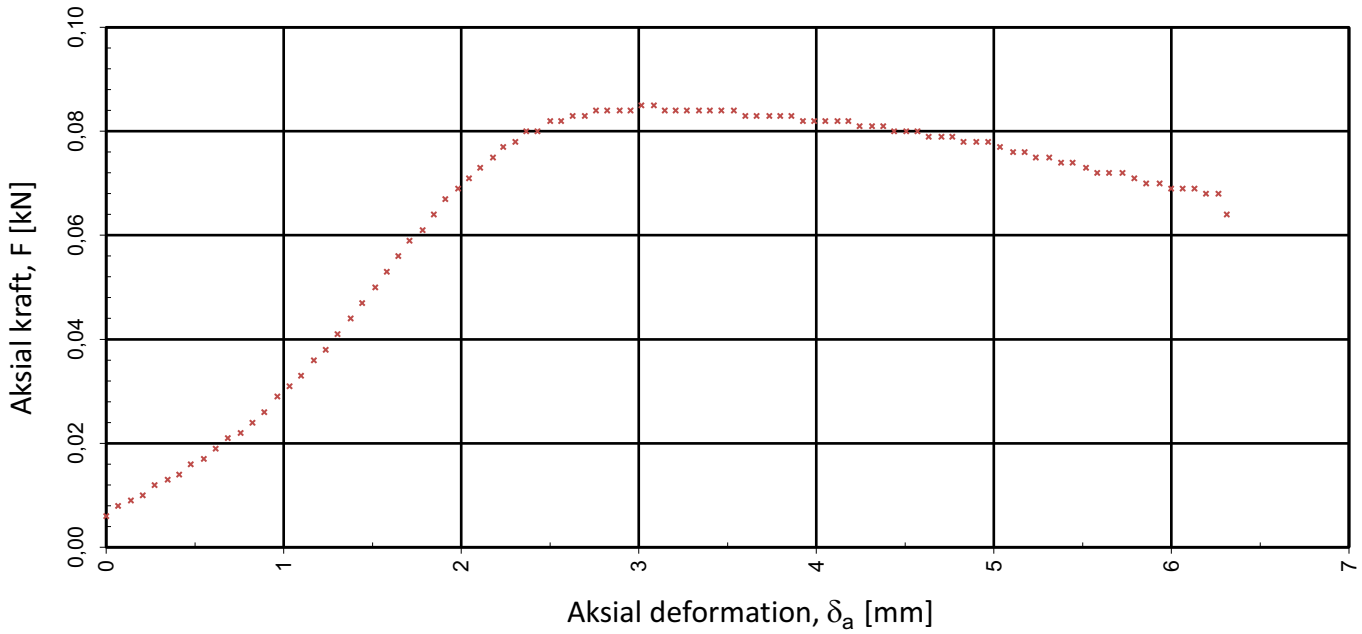
| | Utarbeidet | Kontrollert | Godkjent |
|---|---|---|---|
| **RIGeo AS** | AOR | CHPS | ANNM |
| | Borpunkt | Dato | Revisjon |
| **Wilberg Park, Fredrikstad** | R4 | 16.08.2022 | 00 |
| Multiconsult — **Enaksforsøk** | Oppdragsnummer | | Tegningsnummer |
| | 10246381 | | RIG-TEG-250.4 |

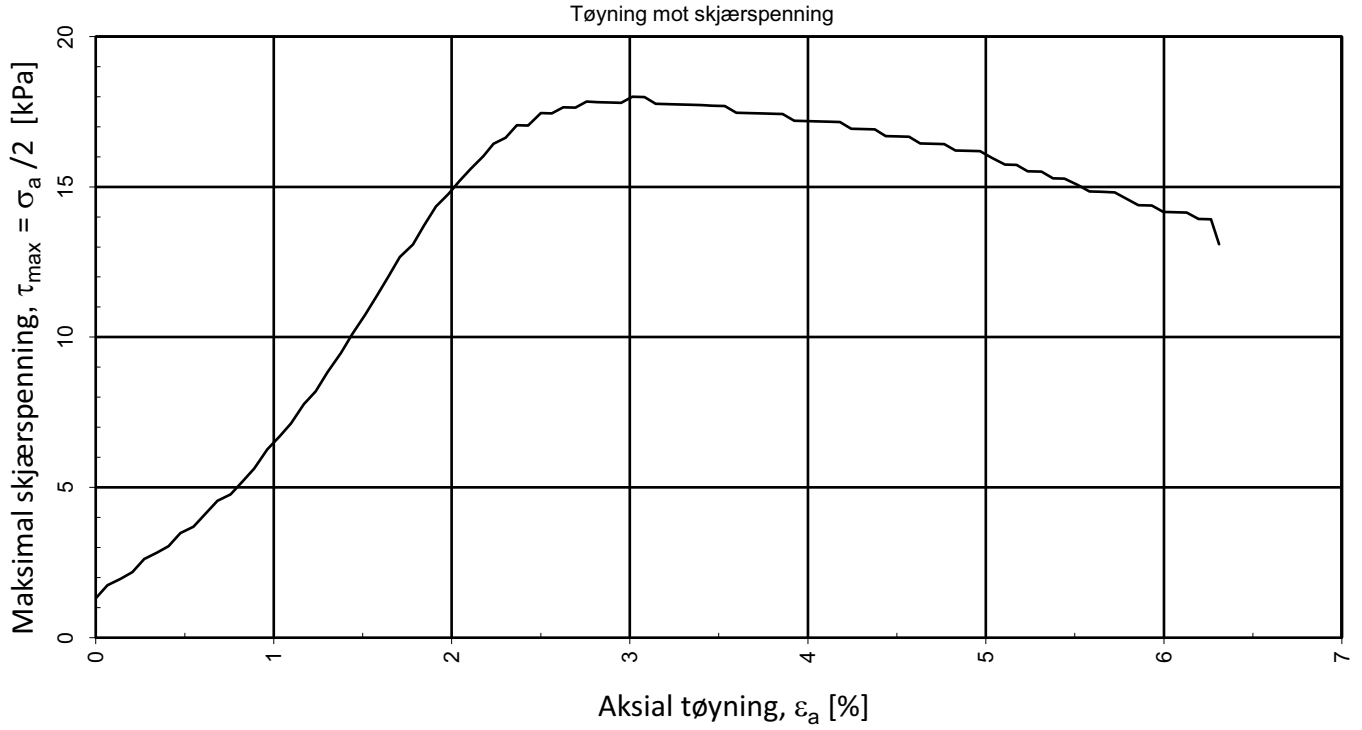



| Prøvediameter (mm) | Prøvehøyde (mm) | Dybde, z (mm) | Forsøk nr |
|---|---|---|---|
| **54,0** | **100,0** | **8,4** | **1** |

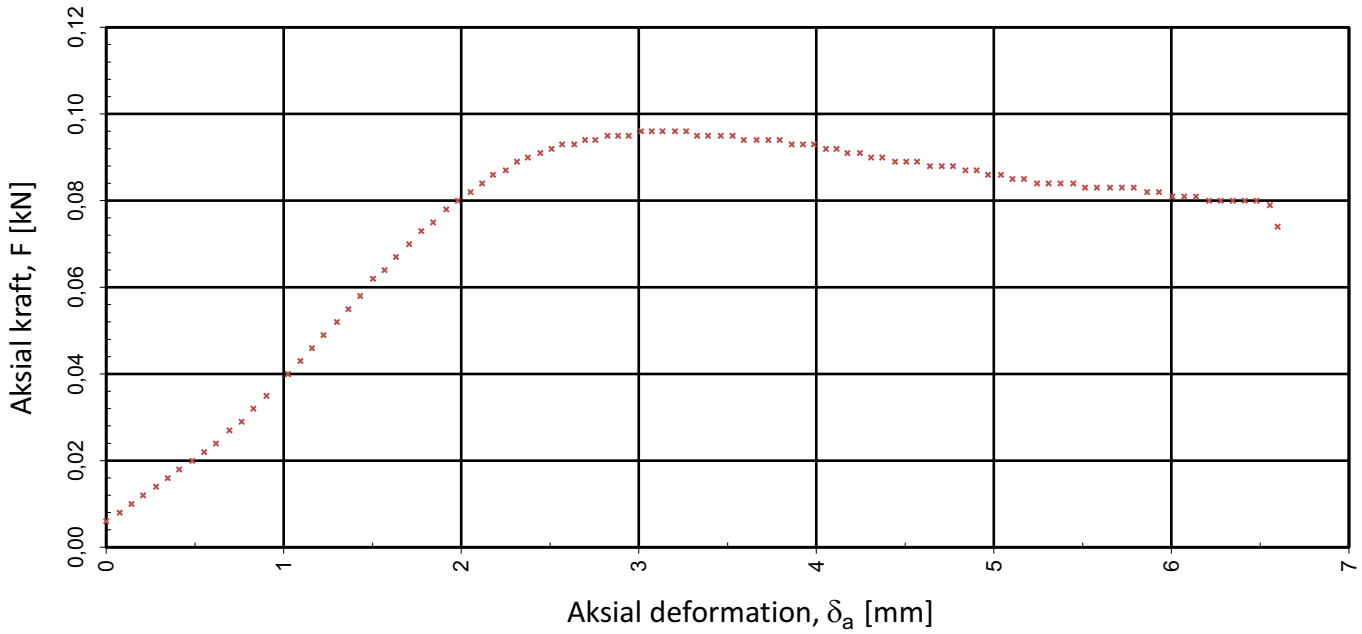
| | Utarbeidet | Kontrollert | Godkjent |
|---|---|---|---|
| **RIGeo AS** | **AOR** | **CHPS** | **ANNM** |
| | Borpunkt | Dato | Revisjon |
| **Wilberg Park, Fredrikstad** | **R4** | **16.08.2022** | **00** |
| Multiconsult | **Enaksforsøk** | Oppdragsnummer | Tegningsnummer |
| | | **10246381** | **RIG-TEG-250.5** |

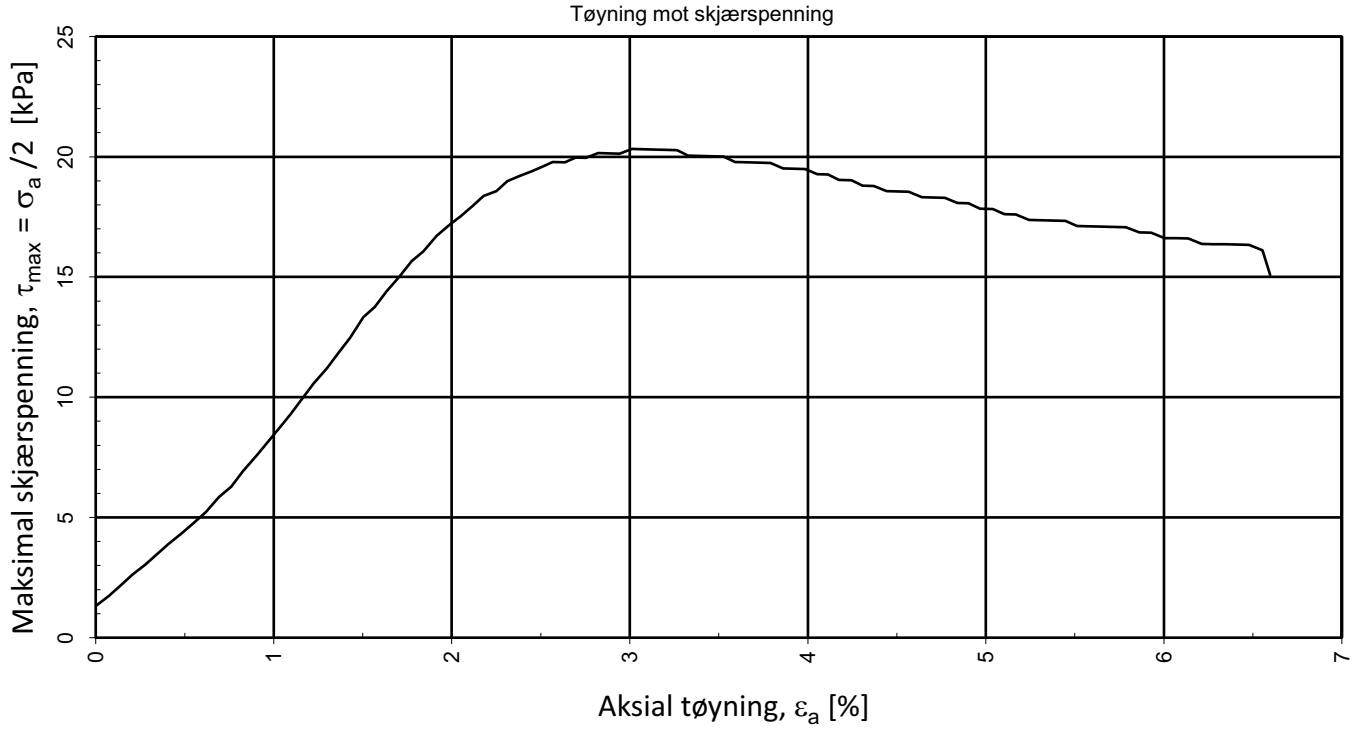



| Prøvediameter (mm) | Prøvehøyde (mm) | Dybde, z (mm) | Forsøk nr |
|---|---|---|---|
| **54,0** | **100,0** | **9,95** | **1** |

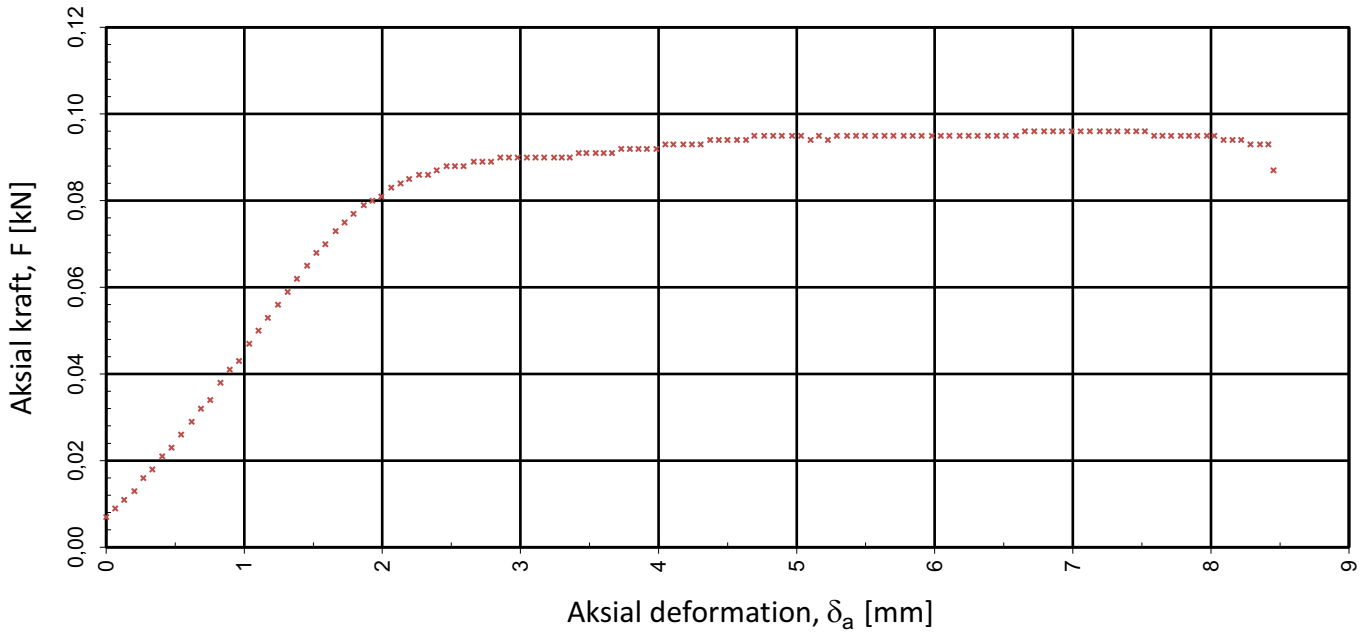
| | Utarbeidet | Kontrollert | Godkjent |
|---|---|---|---|
| **RIGeo AS** | **AOR** | **CHPS** | **ANNM** |
| | Borpunkt | Dato | Revisjon |
| **Wilberg Park, Fredrikstad** | **R4** | **16.08.2022** | **00** |
| Multiconsult **Enaksforsøk** | Oppdragsnummer | | Tegningsnummer |
| | **10246381** | | **RIG-TEG-250.6** |

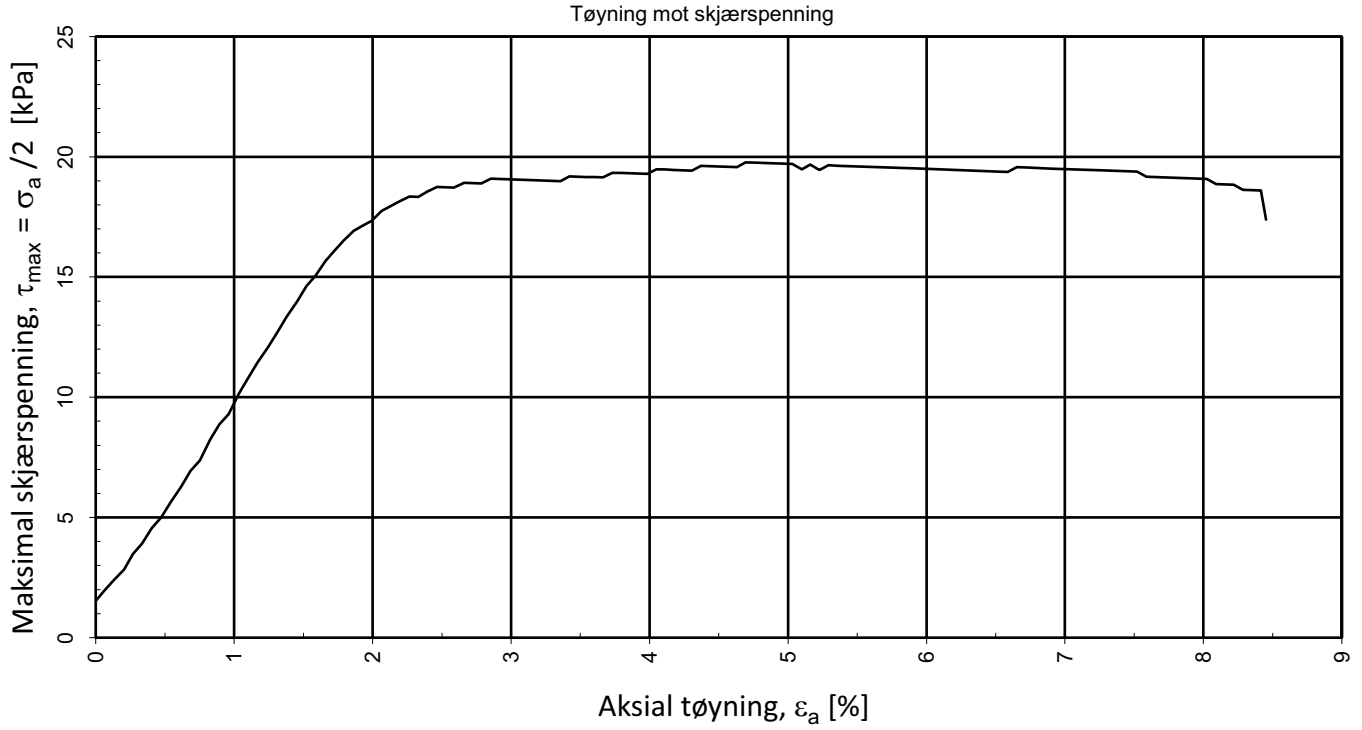



| Prøvediameter (mm) | Prøvehøyde (mm) | Dybde, z (mm) | Forsøk nr |
|---|---|---|---|
| **54,0** | **100,0** | **11,4** | **1** |

| | Utarbeidet | Kontrollert | Godkjent |
|---|---|---|---|
| **RIGeo AS** | **AOR** | **CHPS** | **ANNM** |
| | Borpunkt | Dato | Revisjon |
| **Wilberg Park, Fredrikstad** | **R4** | **16.08.2022** | **00** |
| Multiconsult | **Enaksforsøk** | Oppdragsnummer: **10246381** | Tegningsnummer: **RIG-TEG-250.7** |




| Prøvediameter (mm) | Prøvehøyde (mm) | Dybde, z (mm) | Forsøk nr |
|---|---|---|---|
| 54,0 | 100,0 | 12,9 | 1 |

| | Utarbeidet | Kontrollert | Godkjent |
|---|---|---|---|
| **RIGeo AS** | AOR | CHPS | ANNM |
| | Borpunkt | Dato | Revisjon |
| **Wilberg Park, Fredrikstad** | R4 | 16.08.2022 | 00 |
| Multiconsult **Enaksforsøk** | Oppdragsnummer | | Tegningsnummer |
| | 10246381 | | RIG-TEG-250.8 |

Laboratorieundersøkelser utføres for sikker klassifisering og bestemmelse av mekaniske egenskaper. Forsøkene utføres på prøver som er tatt opp i felt. For utførelsesstandarder henvises det til «Geoteknisk bilag 3 – Oversikt over metodestandarder og retningslinjer».

**MINERALSKE JORDARTER**

Ved prøveåpning klassifiseres og indentifiseres jordarten. Mineralske jordarter klassifiseres vanligvis på grunnlag av korngraderingen. Betegnelse og kornstørrelser for de enkelte fraksjonene er:

| Fraksjon | Leire | Silt | Sand | Grus | Stein | Blokk |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Kornstørrelse [mm] | <0,002 | 0,002-0,063 | 0,063-2 | 2-63 | 63-630 | >630 |

En jordart kan inneholde en eller flere av fraksjonene over. Jordarten benevnes i henhold til korngraderingen med substantiv for den fraksjon som har dominerende betydning for jordartens egenskaper og adjektiv for medvirkende fraksjoner (for eksempel siltig sand). Leirinnholdet har størst betydning for benevnelse av jordarten. Morene er en usortert breavsetning som kan inneholde alle fraksjoner fra leir til blokk. Den største fraksjonen angis først i beskrivelsen etter egne benevningsregler, for eksempel grusig morene.

**ORGANISKE JORDARTER**

Organiske jordarter klassifiseres på grunnlag av jordartens opprinnelse og omdanningsgrad. De viktigste typer er:

| **Benevnelse** | **Beskrivelse** |
|---|---|
| Torv | Myrplanter, mer eller mindre omdannet |
| • Fibrig torv | Fibrig med lett gjenkjennelig plantestruktur. Viser noe styrke |
| • Delvis fibrig torv, mellomtorv | Gjenkjennelig plantestruktur, ingen styrke i planterestene |
| • Amorf torv, svarttorv | Ingen synlig plantestruktur, svampig konsistens |
| Gytje og dy | Nedbrutt struktur av organisk materiale, kan inneholde mineralske bestanddeler |
| Humus | Planterester, levende organismer sammen med ikke-organisk innhold |
| Mold og matjord | Sterkt omdannet organisk materiale med løs struktur, utgjør vanligvis det ovre jordlaget |

**KORNFORDELINGSANALYSER**

En kornfordelingsanalyse utføres ved våt eller tørr sikting av fraksjonene med diameter d > 0,063 mm. For mindre partikler bestemmes den ekvivalente korndiameteren ved slemmeanalyse og bruk av hydrometer. I slemmeanalysen slemmes materialet opp i vann og densiteten av suspensjonen måles ved bestemte tidsintervaller. Kornfordelingen kan da bestemmes fra Stokes lov om sedimentering av kuleformede partikler i vann. Det vil ofte være nødvendig med en kombinasjon av metodene.

**VANNINNHOLD**

Vanninnholdet angir masse av vann i % av masse tørt (fast) stoff i massen og bestemmes fra tørking av en jordprøve ved 110˚C i 24 timer.

**KONSISTENSGRENSER**

Konsistensgrensene (Atterbergs grenser) for en jordart angir vanninnholdsområdet der materialet er plastisk (formbart). Flytegrensen angir vanninnholdet der materialet går fra plastisk til flytende tilstand. Plastisitetsgrensen (utrullingsgrensen) angir vanninnholdet der materialet ikke lenger kan formes uten at det sprekker opp. Plastisitetsindeksen $I_p = w_f – w_p$ (%) angir det plastiske området for jordarten og benyttes til klassifisering av plastisiteten. Er det naturlige vanninnholdet høyere enn flytegrensen blir materialet flytende ved omrøring (vanlig for kvikkleire).

**HUMUSINNHOLD**

Humusinnholdet kan bestemmes ved kolorimetri og bruk av natronlut (NaOH-forbindelse), glødning av jordprøve i varmeovn eller våt-oksydasjon med hydrogenperoksyd. Metoden angir innholdet av humufiserte organiske bestanddeler i en relativ skala.

**DENSITET, TYNGDETETTHET, PORETALL OG PORØSITET**

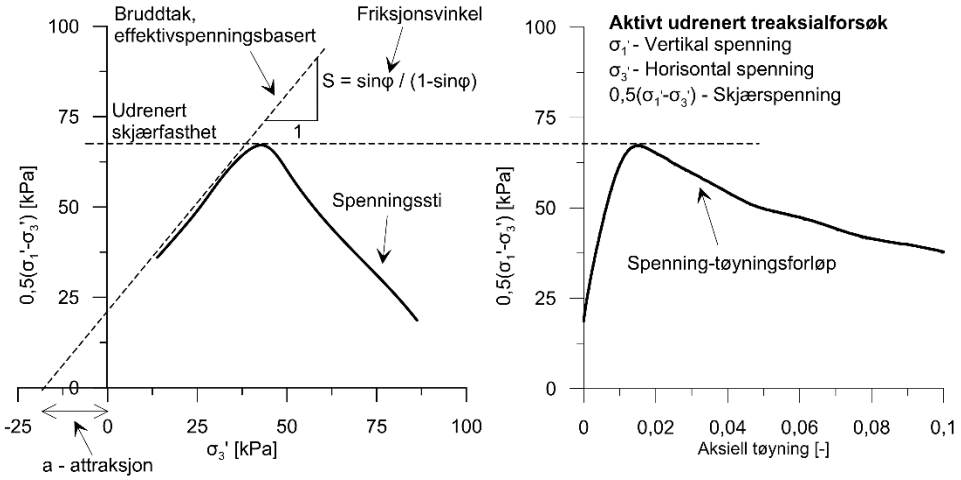
| Navn | Symbol | Enhet | Beskrivelse |
|---|---|---|---|
| Densitet | $\rho$ | g/cm$^3$ | Masse av prøve per volumenhet. Bestemmes for hel sylinder og utskåret del |
| Korndensitet | $\rho_s$ | g/cm$^3$ | Masse av fast stoff per volumenhet fast stoff |
| Tørr densitet | $\rho_d$ | g/cm$^3$ | Masse tørt stoff per volumenhet |
| Tyngdetetthet | $\gamma$ | kN/m$^3$ | Tyngde av prøve per volumenhet ($\gamma=\rho g= \gamma_s(1+w/100)(1-n/100)$, der g er tyngdeakselerasjonen) |
| Spesifikk tyngdetetthet | $\gamma_s$ | kN/m$^3$ | Tyngde av fast stoff per volumenhet fast stoff ($\gamma_s= \rho_s g$) |
| Tørr tyngdetetthet | $\gamma_d$ | kN/m$^3$ | Tyngde av tørt stoff per volumenhet ($\gamma_d=\rho_d g= \gamma_s$(1-n/100)) |
| Poretall | $e$ | - | Volum av porer dividert med volum av fast stoff ($e=n/(1-n)$, $n$ som desimaltall) |
| Porøsitet | $n$ | % | Volum av porer i % av totalt volum av prøven ($n=e/(1+e)$) |

**SKJÆRFASTHET**

Skjærfastheten beskriver jordens styrke og benyttes bla. til beregning av motstand mot utglidninger og grunnbrudd. Skjærfasthet benyttes i beregninger av skråningsstabilitet og bæreevne. For korttidsbelastninger i finkornige materialer (leire) oppfører jorden seg udrenert og skjærfastheten beskrives ved udrenert skjærfasthet. Over lengre tidsintervaller vil oppførselen karakteriseres som drenert. Det benyttes da effektivspenningsparametere.

Effektive skjærfasthetsparametre $a$ (attraksjon) og $\tan\varphi$ (friksjon) bestemmes ved treaksiale belastningsforsøk på uforstyrrede (leire) eller innbyggede prøver (sand). Skjærfastheten er avhengig av effektiv normalspenning (totalspenning – poretrykk) på kritisk plan. Forsøksresultatene fremstilles som spenningsstier som viser spenningsutvikling og tilhørende tøyningsutvikling i prøven frem mot brudd. Fra disse, samt fra annen informasjon, bestemmes karakteristiske verdier for skjærfasthetsparametre for det aktuelle problemet.

Udrenert skjærfasthet $c_u$ (kPa) bestemmes som den maksimale skjærspenning et materiale kan påføres før det bryter sammen i en situasjon med raske spenningsendringer uten drenering av poretrykk. I laboratoriet bestemmes denne egenskapen ved enaksiale trykkforsøk ($c_{ut}$), konusforsøk (uforstyrret $c_{ufc}$, omrørt $c_{urfc}$), udrenerte treaksialforsøk (kompresjon/aktiv $c_{uA}$, avlastning/passiv $c_{uP}$) og direkte skjærforsøk ($c_{uD}$). Udrenert skjærfasthet kan også bestemmes i felt ved for eksempel trykksondering med poretrykksmåling (CPTU) ($c_{ucptu}$) eller vingebor (uforstyrret $c_{uv}$, omrørt $c_{uvr}$).

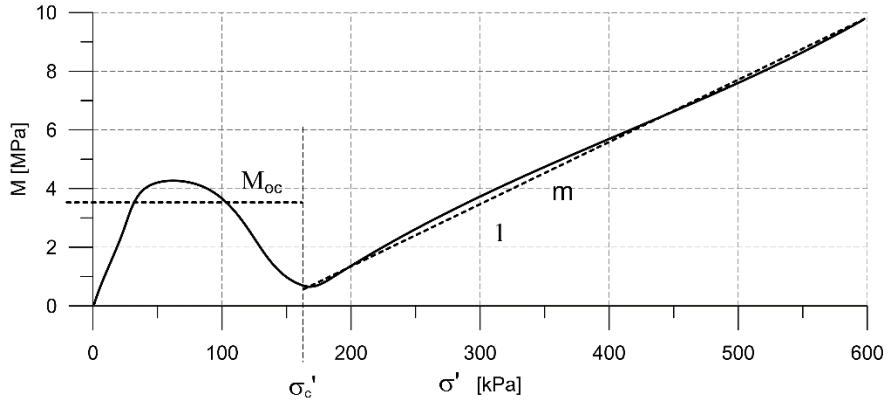



**SENSITIVITET**

Sensitiviteten $St = c_u/c_r$ uttrykker forholdet mellom en leires udrenerte skjærfasthet i uforstyrret og omrørt tilstand. Denne størrelsen kan bestemmes fra konusforsøk i laboratoriet eller ved vingeborforsøk i felt. Kvikkleire har for eksempel meget lav omrørt skjærfasthet ($c_r$< 0,5 kPa NS8015, $c_r$<0,33 kPa ISO 17892-6), og viser derfor som regel meget høye sensitivitetsverdier.

**DEFORMASJONS- OG KONSOLIDERINGSEGENSKAPER**

Jordartens deformasjons- og konsolideringsegenskaper benyttes ved beregning av setninger og deformasjoner. Disse mekaniske egenskapene bestemmes ved hjelp av belastningsforsøk i ødometer. Jordprøven bygges inn i en stiv ring som forhindrer sideveis deformasjon. Belastningen skjer vertikalt med trinnvis eller kontinuerlig økende last/spenning ($\sigma'$). Sammenhørende verdier for spenning og deformasjon (tøyning $\varepsilon$) registreres, og materialets stivhet (deformasjonsmodul) kan beregnes som $M = \Delta\sigma'/\Delta\varepsilon$. Denne presenteres som funksjon av vertikalspenningen. En sentral parameter som tolkes i sammenheng med ødometerforsøk er forkonsolideringsspenningen ($\sigma_c'$). Dette er det største lastnivået som jorda har opplevd tidligere (f.eks. tidligere overlagring eller islast). Deformasjonsmodulen viser typisk forskjellig oppførsel under og over forkonsolideringsspenningen. I leire vil stivheten for spenningsnivåer under $\sigma_c'$ representeres ved en konstant stivhetsmodul $M_{oc}$. For spenningsnivåer over $\sigma_c'$ vil stivheten øke med økende spenning. Denne økningen kan beskrives ved modultallet $m$.




**TELEFARLIGHET**

En jordarts telefarlighet bestemmes ut i fra kornfordelingskurven eller ved å måle den kapillære stigehøyde for materialet. Telefarligheten klassifiseres i gruppene T1 (Ikke telefarlig), T2 (Litt telefarlig), T3 (Middels telefarlig) og T4 (Meget telefarlig) etter SVV Håndbok N200.

**KOMPRIMERINGSEGENSKAPER**

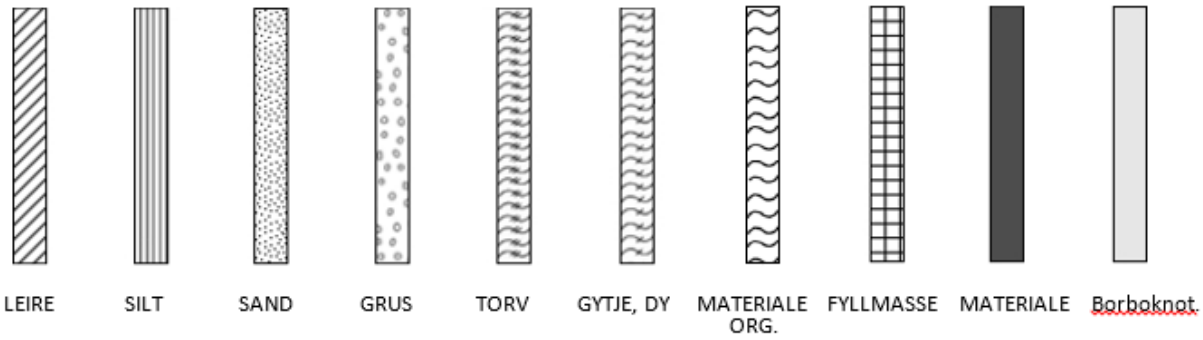
Ved komprimering av en jordart oppnås tettere lagring av mineralkornene. Komprimeringsegenskapene for en jordart bestemmes ved at prøver med forskjellig vanninnhold komprimeres med et bestemt komprimeringsarbeid (Standard eller Modifisert Proctor). Resultatene fremstilles i et diagram som viser tørr densitet $\rho_d$ som funksjon av innbyggingsvanninnhold $w_i$. Den maksimale tørrdensiteten som oppnås ($\rho_{dmax}$) benyttes ved spesifikasjon av krav til utførelsen av komprimeringsarbeider. Det tilhørende vanninnhold benevnes optimalt vanninnhold ($w_{opt}$).

**PERMEABILITET**

Permeabiliteten defineres som den vannmengden $q$ som under gitte betingelser vil strømme gjennom et jordvolum pr. tidsenhet. Generelt bestemmes permeabiliteten fra følgende sammenheng: $q = kiA$, der $A$ er bruttoareal av tverrsnittet normalt på vannets strømningsretning og $i$ = hydraulisk gradient i strømningsretningen (= potensialforskjell pr. lengdeenhet). Permeabiliteten kan bestemmes ved strømningsforsøk i laboratoriet, ved konstant eller fallende potensial, eventuelt ved pumpe- eller strømningsforsøk i felt samt ødometerforsøk.

**OPPTEGNING AV PRØVESERIE - PRØVESKRAVERING**

Analyserte prøver skraveres på prøveserietegningen i henhold til hovedbenevnelsen av materialet. Det er i tillegg en egen skravering for eventuelle notater hentet fra borbok til den gjeldende prøveserien. De ulike skraveringene er som følger:




***NB:*** *Med mindre en kornfordelingsanalyse er utført, er dette kun en subjektiv og veiledende klassifisering som er basert på laborantens visuelle vurdering av materialet.*

**LEIRE:** Leirinnholdet er større enn 15 %
**SILT:** Siltinnholdet er større enn 45 % og leirinnholdet er mindre enn 15 %
**SAND:** Sandinnholdet er større enn 60 % og leirinnholdet er mindre enn 15 %
**GRUS:** Grusinnholdet er større enn 60 % og leirinnholdet er mindre enn 15 %
**MATERIALE:** Brukes når materialet har en slik sammensetning at ingen av de ovennevnte betegnelsene kan benyttes. Dette fremkommer normalt fra en kornfordelingsanalyse
**TORV:** Mer eller mindre omvandlede planterester
**GYTJE/DY:** Består av vannavsatte plante- og dyrerester. De kan virke fete og elastiske
**MATERIALE ORG.:** Sterkt omdannet organisk materiale med løs struktur
**FYLLMASSE:** Avsetninger som ikke er naturlige (utlagte masser)
**Borboknotat:** Merknader fra borleder (hentet fra borbok), f.eks. «tom sylinder», «foringsrør», «forboring» osv.

**OPPTEGNING AV PRØVESERIE - SPESIALFORSØK – Korngradering (K) / Treaksialforsøk (T) / Ødometerforsøk (Ø)**

Eventuelt utførte spesialforsøk på en prøveserie markeres med K, T eller Ø ved tilhørende prøve. Markeringene indikerer *ikke* nøyaktig dybde for spesialforsøkene, men er referanse til at det foreligger egne tegninger for forsøket inkludert resultater og ytterlig forsøksinformasjon.

**OPPTEGNING AV PRØVESERIE - SYMBOLFORKLARING - Vanninnhold og konsistensgrenser**

Vanninnhold og konsistensgrenser utført ved rutineundersøkelsen fremvises på prøveserietegningen ved plassering av symboler på tilhørende graf. Dersom et vanninnhold overstiger grafens maksgrense vil verdien oppgis i siffer ved grafens øvre ytterpunkt.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Vanninnhold $w$ | ○ | Plastisitetsgrense $w_p$ | ⊢ |
| | | Flytegrense $w_f$ | ⊣ |

**OPPTEGNING AV PRØVESERIE - SYMBOLFORKLARING - Udrenert skjærfasthet**

Resultatene fra utførte konus- og enaksiale trykkforsøk ved rutineundersøkelsen fremvises på prøveserietegningen ved plassering av symboler på tilhørende graf. Dersom en skjærfasthetverdi overstiger grafens maksgrense vil verdien oppgis i siffer ved grafens øvre ytterpunkt.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Uomrørt konus $c_{ufc}$ | ▽ | Omrørt konus $c_{urfc}$ | ▼ |
| Enaksialt trykkforsøk<br>*Strek angir aksiell tøyning (%) ved brudd* | 0 / 15 / 5 / 10 | Omrørt konus $c_{urfc}$ ≤2,0kPa | ▼ 0,9 |

# Geotekniske bilag 3

Oversikt over metodestandarder og retningslinjer

## METODESTANDARDER OG RETNINGSLINJER – LABORATORIEUNDERSØKELSER

Laboratorieundersøkelser beskrevet i geotekniske bilag, samt terminologi og klassifisering benyttet i rapportering, baserer seg på følgende standarder og referansedokumenter:

| Dokument | Tema |
|---|---|
| NS8000 | Konsistensgrenser – terminologi |
| NS8001, NS-EN ISO 17892-12:2018 | Støtflytegrense |
| NS8002, NS-EN ISO 17892-12:2018 | Konusflytegrense |
| NS8003, NS-EN ISO 17892-12:2018 | Plastisitetsgrense (utrullingsgrense) |
| NS8004 | Svinngrense |
| NS8005, NS-EN ISO 17892-4:2016 | Kornfordelingsanalyse |
| NS8010, NS-EN ISO 14688-1 og -2 | Jord – bestanddeler og struktur. Klassifisering og indentifisering. |
| NS8011, NS-EN ISO 17892-2:2014 | Densitet |
| NS8012, NS-EN ISO 17892-3:2015 | Korndensitet |
| NS8013, NS-EN ISO 17892-1:2014 | Vanninnhold |
| NS8014 | Poretall, porøsitet og metningsgrad |
| NS-EN ISO 17892-6:2017 | Skjærfasthet ved konusforsøk |
| NS8016, NS-EN ISO 17892-7:2018 | Skjærfasthet ved enaksialt trykkforsøk |
| NS-EN ISO 17892-11:2019 | Permeabilitetsforsøk |
| NS-EN ISO 17892-5:2017 | Ødometerforsøk, trinnvis belastning |
| NS8018 | Ødometerforsøk, kontinuerlig belastning |
| NS-EN ISO/TS 17892-8 og -9:2018 | Treaksialforsøk (UU, CD) |
| Statens vegvesen Håndbok R210 | Laboratorieundersøkelser |

# VEDLEGG 6 - INNMÅLING AV BORPUNKTER
# (utført av Romerike Grunnboring AS)

| Borpunkt | X | Y | Z |
|---|---|---|---|
| R1 | 6566506,50 | 611474,08 | 19,9 |
| R2 | 6566519,09 | 611487,81 | 20,1 |
| R3 | 6566484,30 | 611501,73 | 21,5 |
| R4 | 6566504,35 | 611513,92 | 21,2 |
| R5 | 6566468,66 | 611531,43 | 24,1 |
| R6 | 6566487,19 | 611538,98 | 23,5 |

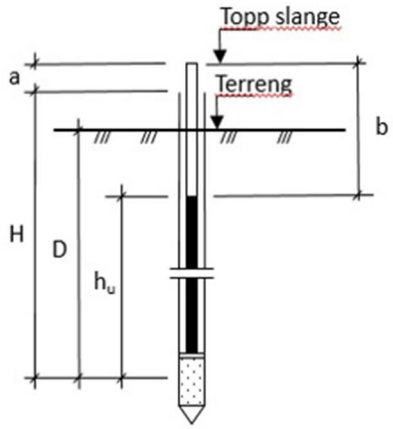
**Koordinatsystem**: UTM 32 **Høydesystem**: NN 2000

# VEDLEGG 7 – PIEZOMETERKORT

## Piezometer

Romerike Grunnboring

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Oppdragsnavn:** | Wilbergjordet | **D (Meter):** | **8** |
| **Oppdragnr:** | 1555 | **Høyde rør (H-D)** | 1,00 |
| **Profil / Hull:** | R4 | **Terreng kote** | |
| **Dato / Tid** | 09.08.2022/08:20 | **Topp rør kote** | 1,00 |
| **H (Meter):** | 9 | **a (Meter):** | **0,01** |




D = dybde av spiss under terreng [m]
$h_u$ = trykkhøyde [m]
H = høyde fra top rør til filter [m]
a = avstand fra top rør til topp slange [m]
b = målt dybde fra top slange til vann-stand i slangen [m]

$h_u = H + a - b$

| Dato | Tid | Avlesning - Meter (b) | Trykkhøyde - Meter (hu) | Nivå under terreng (ut) | Kommentarer |
|---|---|---|---|---|---|
| 09.08.22 | 15:00 | 0,01 | 9,00 | -1,00 | Renner over |
| 25.08.22 | 10:00 | 0,50 | 8,50 | -0,50 | 50 cm poreovertrykk |
| | | | | | |

RIGeo
Brynsveien 96
1352 Kolsås
E-post: post@rigeo.no
www.rigeo.no

# N O T A T  R I G - 0 2  r e v . 0 1

TIL: Petter Normann Hansen
KOPI:
FRA: Michael Laubo RIGeo AS

**EMNE: WILBERG PARK, FREDRIKSTAD**
**SKREDFAREVURDERING IHT. NVE VEILEDER NR. 1/2019**

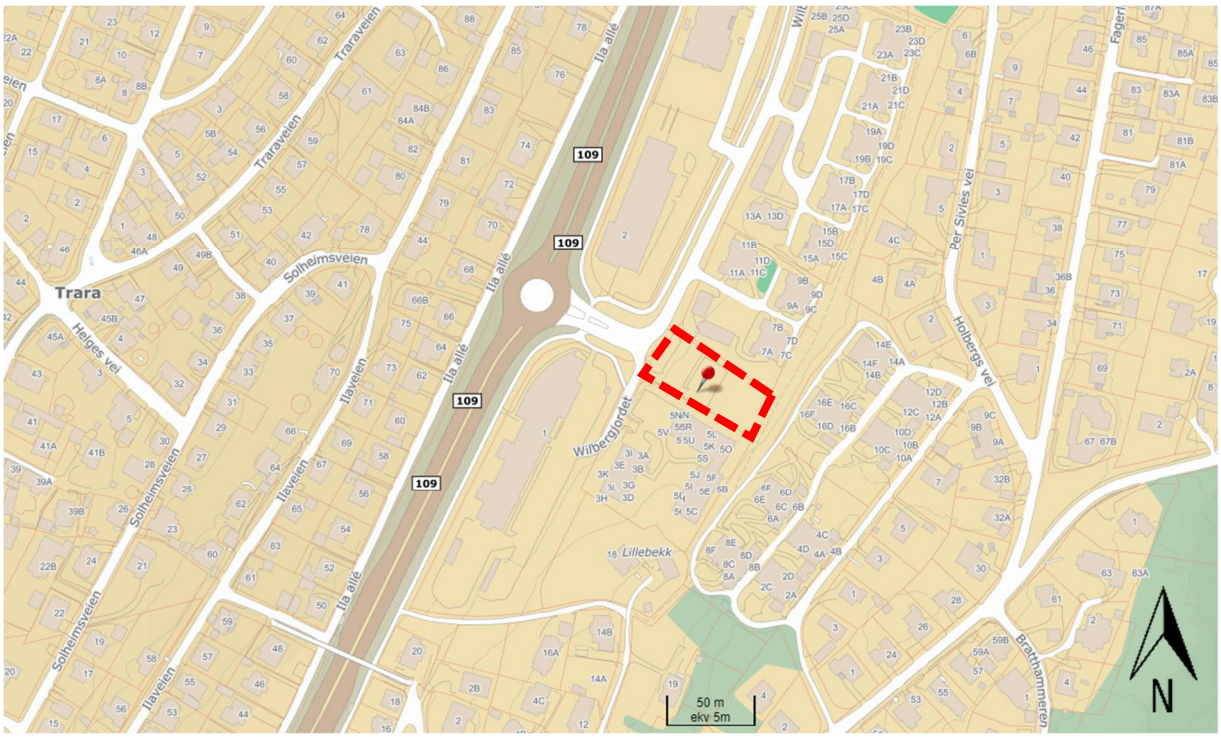
| Deres ref.: | Vår ref.: | Dato: |
|---|---|---|
| - | 22111/mila | ***Rev.01: 06.02.2024*** |

## 1 INNLEDNING

Petter Normann Hansen ønsker å omregulere en tomt ved Wilbergjordet i Fredrikstad. I den sammenheng er det utført geotekniske grunnundersøkelser [1], og som et ledd i planleggingen er det behov for å vurdere områdestabiliteten for den aktuelle tomta. RIGeo AS har på bakgrunn av foreliggende grunnlagsmateriale gjort en geoteknisk vurdering med utgangspunkt i NVE Veileder nr. 1-2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Oppdragsgiver er Petter Normann Hansen.

## 2 LOKALISERING, TOPOGRAFI

Planområdet ligger mellom Wilbergjordet 5 og 7 og Vinjes vei i Fredrikstad. Tomta skal opprinnelig ha vært holdt av for å kunne etablere en vei inn mot en fremtidig tunnel i retning Bratthammeren. Terrenget i det undersøkte området varierer basert på innmålingene mellom ca. kote 20 og ca. kote 24. Det vises til oversiktskartet vist i figur 1 samt vedlegg 1 og 3.




*Figur 1: Oversiktskart med markering av tomta (ref. www.kart.finn.no, © OpenStreetMap contributors)*

## 3 GRUNNLAG

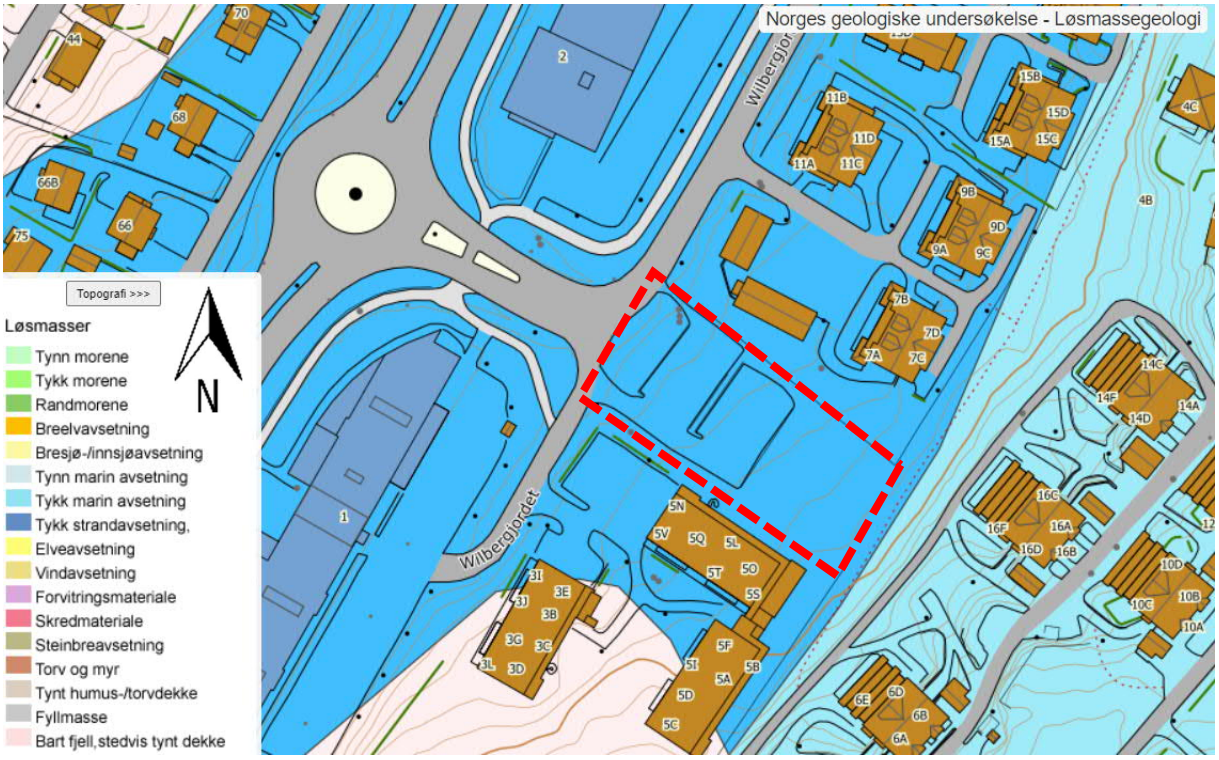
Vårt grunnlagsmateriale har bestått av følgende kilder:

*[1] RIGeo AS – Wilberg Park, Fredrikstad – Datarapport RIG-01 - Geoteknisk grunnundersøkelser – Prosjekt 22111 - Datert 29.08.2022*
*[2] NGU løsmassekart (http://geo.ngu.no/kart/losmasse)*
*[3] NVE kvikkleirekart (https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire)*
*[4] NVE Veileder nr. 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred, Vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbrudd-egenskaper».*
*[5] Norsk Geoteknisk Forening (NGF) - Melding 12 – Veiledning for detektering av sprøbrudds-materiale (2019)*
*[6] NIFS rapport 14-2014 – En omforent anbefaling for bruk av anisotropifaktorer i prosjektering i norske leirer*

## 4 GRUNNFORHOLD

### 4.1 Løsmassekart fra NGU

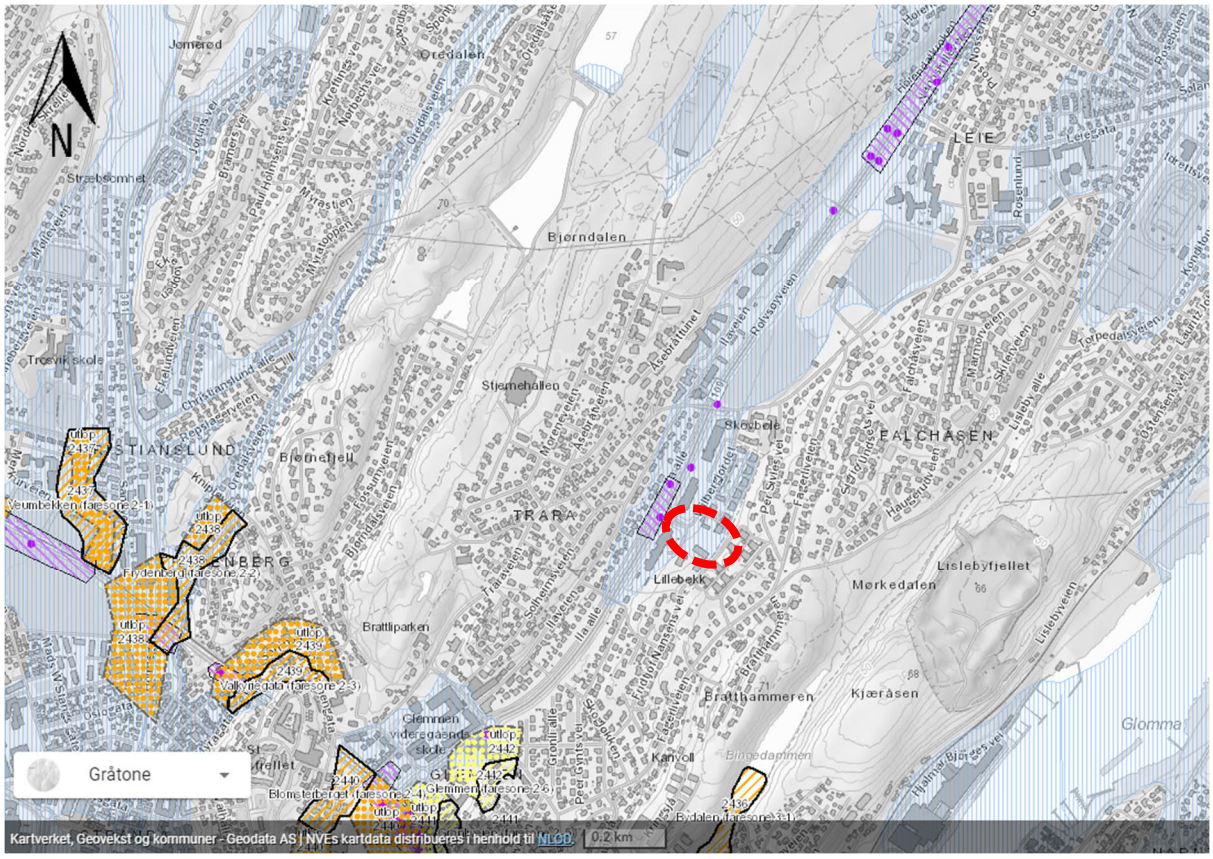
Grunnen i området består ifølge kart fra NGU av tykke marine avsetninger. Det vises til figur 2. Berggrunnen skal videre bestå av Iddefjordsgranitt.




*Figur 2: Kvartærgeologisk kart. http://geo.ngu.no/kart/arealis_mobil/*

### 4.2 Kvikkleirekart fra NVE

I henhold til kvikkleirekartet til NVE (se figur 3 og vedlegg 2) ligger tomta i umiddelbar nærhet til boringer med påvist kvikkleire utført i regi av Statens Vegvesen. Det ligger også flere registrerte kvikkleiresoner mot Fredrikstad sentrum i sør og vest (Veum, Frydenberg, Valkyriegata, Blomsterberget, Glemmen, Bydalen).




*Figur 3: Utsnitt av NVE sitt kvikkleirekart (https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire)*

### 4.3 Utførte grunnundersøkelser

Det er utført boringer på tomta i regi av RIGeo i august 2022 [1]. Det er utført 6 totalsonderinger til dybder varierende fra 7,4 m til 17,3 m, 2 stk CPTu-sonderinger til dybder varierende fra 11 m til 13,5 m, tatt opp en prøveserie i et hull og satt ned en poretrykksmåler. Totalsonderingene er for det meste ført ned til og 3 m inn i berg som er påvist på dybder varierende fra 4,4 m (R5) til 14,3 m (R4). Totalsonderingene og trykksonderingene viser et fastere topplag (fyllmasser og tørrskorpeleire) med tykkelse varierende mellom 1,7 m og 2,6 m over bløt til meget bløt leire/kvikkleire ned til berg. Det er stedvis funnet et lite lag med morene (silt/sand/grus/stein) mellom leira og berg. Prøveserien som er tatt opp i hull R4 viser noe sandige fyllmasser (0,5 m tykkelse) over tørrskorpeleire ned til ca. 2 m dybde over meget bløt siltig kvikkleire.

## 5 TOLKNING AV UTFØRTE GRUNNUNDERSØKELSER I FORHOLD TIL SPRØBRUDDSMATERIALE/KVIKKLEIRE

Som en del av oppdraget er det gjort en vurdering av hvorvidt leirmassene i det aktuelle området har egenskaper som tilsvarer sprøbruddsmateriale eller kvikkleire. Vurderingene er gjort i henhold til [5]. Det vises til tabeller 1-2 og figur 4.

Basert på NVE veileder nr. 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» [4] vil leirige materialer defineres som sprøbruddsmateriale dersom omrørt udrenert direkte skjærfasthet $c_{uR}$ er lavere eller lik 1,27 kN/m$^2$

Kvikkleire defineres som en leire hvor omrørt udrenert direkte skjærfasthet $c_{uD}$ er lavere eller lik 0,33 kN/m$^2$.

## 5.1 Tolkning av totalsonderinger iht. NGF Melding 12 [6]

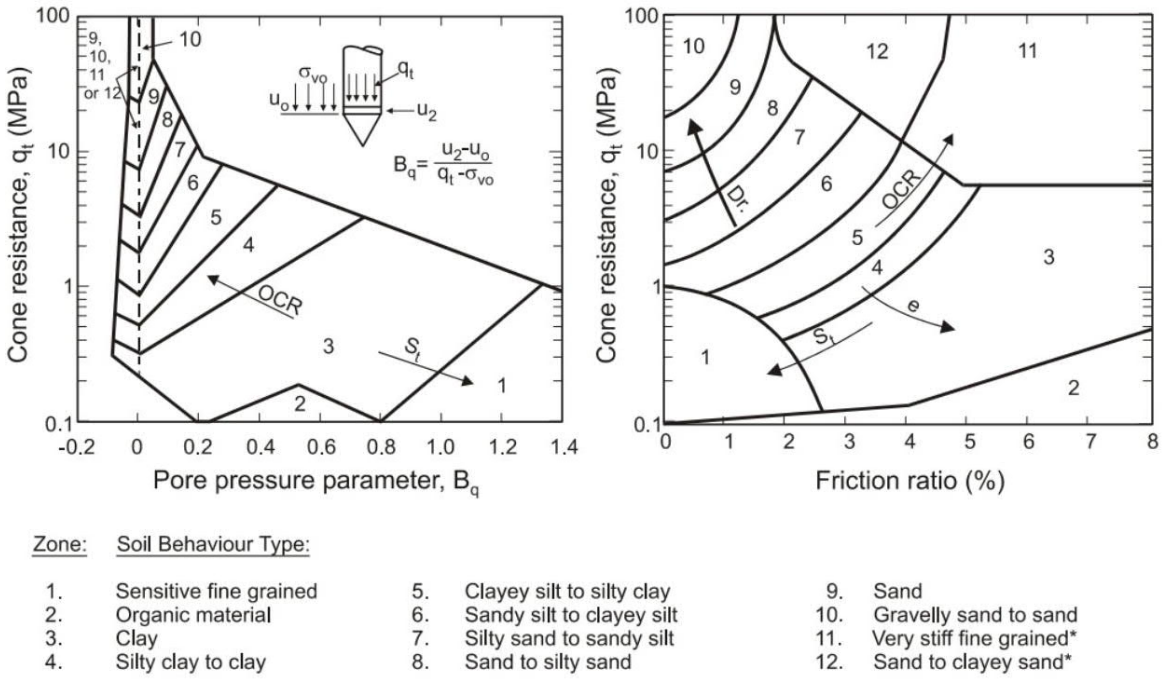
Tabell 1 viser vår tolkning av totalsonderingene basert på anvisningene i NGF melding 12 [6].

| Total-sondering nr. | Tolkning | Kommentar |
|---|---|---|
| R1 | Antatt sprøbruddsmateriale | Vertikal strek i intervallet 2-7,9 m dybde. |
| R2 | Antatt sprøbruddsmateriale | Stort sett vertikal strek i intervallet 2,5-11,8 m dybde. |
| R3 | Antatt sprøbruddsmateriale | Stort sett vertikal strek i intervallet 2,4-9,8 m dybde, liten antydning til helning innover ned til 4,5 m dybde. |
| R4 | Antatt sprøbruddsmateriale | Stort sett vertikal strek i intervallet 2,3-14 m. |
| R5 | Antatt sprøbruddsmateriale | Stort sett vertikal strek i intervallet 2,0-4,4 m dybde. |
| R6 | Antatt sprøbruddsmateriale | Motstand svakt økende med dybden fra underkant tørrskorpe på 3 m dybde og ned til 4 m dybde. Vertikal helning i intervallet 4,4-5,9 m dybde. |

*Tabell 1: Tolkning av totalsonderinger R1-R6 for detektering av sprøbruddsmateriale/kvikkleire*

## 5.2 Tolkning av CPTu sonderinger iht. NGF Melding 12 [6]

Tabell 2 viser vår tolkning av trykksonderingene (CPTu) i punkt R2 og R4 basert på anvisningene i NGF melding 12. Det vises også til utskriftene og tolkningene av udrenert direkte skjærfasthet $C_{uD}$ vist i vedlegg 6-7.




*Figur 4: Diagrammer for tolkning av grunnforhold basert på CPTu-sonderinger (Robertson et al., 1986)*

| CPTu nr. | Tolkning | Kommentar |
|---|---|---|
| R2 | Ikke sensitiv leire (SBT 3) | $B_q$ på ca. 0,7-1,0 i intervallet 3,7-10,7 m |
| R4 | Sensitiv leire (SBT 1) | $B_q$ på ca. 0,9-1,3 i intervallet 4,0 – 13,2 m |

*Tabell 2: Tolkning av trykksonderinger (CPTu) for detektering av sprøbruddsmateriale/kvikkleire. Tolkning basert på qt-Bq prioritert over tolkningen med qt-Fr. Det vises til figur 6.*

### 5.3 Kombinert tolkning av alle data

En samlet vurdering av alle data (totalsonderinger, prøveserie og trykksonderinger/CPTu) tilsier at grunnforholdene på tomta må forventes å bestå av sprøbruddsmateriale eller kvikkleire under fyllmasser/tørrskorpe. Det er påvist meget sensitiv siltig kvikkleire i prøveserie R4 i dybdeintervallet 3,5-13,2 m. Veilederen til NVE om utbygging på områder med kvikkleire og materialer med sprøbrudds-egenskaper må derfor hensyntas i denne saken.

## 6 REGELVERK

Gjeldende regelverk for vurderingene i dette notatet består av følgende elementer:

- ✓ NS-EN 1997-1:2004 + A1:2013 + NA:2020 (Eurokode 7)
- ✓ TEK 17
- ✓ NVE Veileder nr. 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred, Vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbrudd-egenskaper».

NVE veileder nr. 1/2019 angir krav til dokumentasjon av sikkerhet mot utglidning avhengig av tiltakskategori og faregrad før utbygging. Basert på denne veilederen vil fremtidige boligprosjekter på tomta med mer enn 2 boenheter havne i tiltakskategori K4 («tiltak som medfører større tilflytting/ personopphold»).

Sikkerhetskrav for K4-tiltak gitt i veilederen er gjengitt under:

Faresonen(e) som kan berøre tiltaket må avgrenses og utredes for områdeskredfare, iht. kap. 4 Soneutredning. Krav til utredning gjelder også hvis tiltaket ligger i et utløpsområde. Erosjon som kan utløse skred som kan ramme tiltaket må forebygges. For vurdering av erosjon, se NVE Ekstern rapport 9/2020 (15). For tiltakskategori K3 ved lav faregrad er kravene til sikkerhet lik som for tiltakskategori K1, kap. 3.3.4.

Hvis tiltaket forverrer stabiliteten skal det kreves absolutt sikkerhetsfaktor $F_{cu} \geq 1{,}40 * fs$ og $F_{c\varphi} \geq 1{,}25$, hvor $f_s$ er sprøhetsforholdet som korrigerer for sprøbruddeffekt i de udrenerte beregningene, se kap. 5.3.3.

For tiltak som ikke forverrer stabiliteten er kravet til sikkerhet $F_{cu} \geq 1{,}40$ og $F_{c\varphi} \geq 1{,}25$. Ved lavere sikkerhet må $F_{cu}$ og $F_{c\varphi}$ økes prosentvis iht. Tabell 3.3 og Figur 3.3.

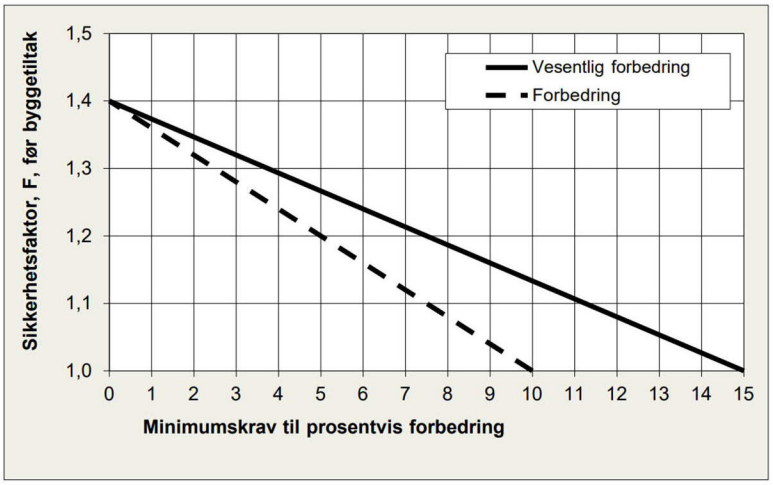
For skråninger i faresonen som ligger utenfor influensområdet til tiltaket, gjelder krav til sikkerhet $F_{c\varphi} \geq 1.25$, samt krav til robusthet $F_{cu} \geq 1.20$. Ved lavere sikkerhet og/eller robusthet skal $F_{c\varphi}$ og $F_{cu}$ økes prosentvis iht. Tabell 3.3 og Figur 3.3. Kriteriene for hva som kan regnes som skråninger utenfor influensområdet til tiltaket fremgår av kap. 3.3.7.

Prosentvis forbedring kan bare oppnås ved bruk av topografiske endringer og/eller ved bruk av lette masser. Dersom man velger å bedre områdets stabilitet ved grunnforsterkning, må en oppnå sikkerhetsfaktor $F_{cu} \geq 1{,}40$ og $F_{c\varphi} \geq 1{,}25$ etter at sikringstiltaket er utført.

Kravet til prosentvis forbedring gjelder for alle skredmekanismer som kan berøre tiltaket, og gjelder for alle potensielle glideflater som før tiltak har lavere sikkerhet enn kravet. Ved særlig stor kompleksitet, spesielt ugunstige grunnforhold, utfordrende topografi og stor konsekvens bør større forbedring vurderes. Se for øvrig kap. 5.4 vedrørende beregningsmetodikk for prosentvis forbedring.

Vurderinger og utarbeidelse av dokumentasjon skal gjennomføres av foretak med geoteknisk kompetanse som angitt i kap. 3.1. Kvalitetssikring gjennomføres av uavhengig foretak (også for K3 lav faregrad).

*Figur 5: Krav til dokumentasjon av stabilitetsforholdene [4]*




*Figur 6: Krav til prosentvis forbedring ($F_{cu}$, $F_{c\varphi}$) [4]*

## 7 EVALUERING AV FAREGRAD

Det er utført en evaluering av faregraden og skadekonsekvensen for denne kvikkleiresonen. Resultatene av vurderingene er gjengitt i tabeller 3-4. Gjennomgangen tilsier at området har en **lav faregrad** (basert på noe forbedring av stabiliteten på tomta ved bruk av spunt og/eller kalkstabilisering samt peling av nybygg). Det er ingen mulighet for erosjon på tomta ettersom en befaring på stedet har påvist at det ikke er noen bekker på eller på nedsiden av tomta. Skadekonsekvensen vurderes til å være **meget alvorlig**.

| Faktorer | Vekt-tall | Faregrad, score | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 3 | 2 | 1 | 0 | |
| Tidligere skredaktivitet | 1 | Høy | Noe | Lav | Ingen | 0 |
| Skråningshøyde, meter | 2 | >30 | 20 – 30 | 15 – 20 | <15 | 0 |
| Tidligere/nåværende terrengnivå (OCR) | 2 | 1,0-1,2 | 1,2-1,5 | 1,5-2,0 | >2,0 | 6 |
| Poretrykk Overtrykk, kPa: | 3 | > + 30 | 10 – 30 | 0 – 10 | Hydrostatisk | 3 |
| Undertrykk, kPa: | -3 | > - 50 | -(20 – 50) | -(0 – 20) | | |
| Kvikkleiremektighet | 2 | >H/2 | H/2-H/4 | <H/4 | Tynt lag | 6 |
| Sensitivitet | 1 | >100 | 30-100 | 20-30 | <20 | 3 |
| Erosjon | 3 | Kraftig | Noe | Litt | Ingen | 0 |
| Inngrep: forverring | 3 | Stor | Noe | Liten | | |
| forbedring | -3 | Stor | Noe | Liten | Ingen | -6 |
| Sum | | 51 | 34 | 17 | 0 | |
| % av maksimal poengsum | | 100 % | 67 % | 33 % | 0 % | = 12 |

*Tabell 3: Evaluering av faregrad (NVE rapport 09/2020)*

| Faktorer | Vekt-tall | Konsekvens, score | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 3 | 2 | 1 | 0 | |
| Boligenheter, antall | 4 | Tett > 5 | Spredt > 5 | Spredt < 5 | Ingen | 12 |
| Næringsbygg, personer | 3 | > 50 | 10 – 50 | < 10 | Ingen | 9 |
| Annen bebyggelse, verdi | 1 | Stor | Betydelig | Begrenset | Ingen | 1 |
| Vei, ÅDT | 2 | >5000 | 1001-5000 | 100-1000 | <100 | 4 |
| Toglinje, bruk | 2 | Person-trafikk | Gods-trafikk | Normalt ingen trafikk | Ingen | 0 |
| Kraftnett | 1 | Sentral | Regional | Distribusjon | Lokal | 0 |
| Oppdemning og flodbølge | 2 | Alvorlig | Middels | Liten | Ingen | 0 |
| Sum poeng | | 45 | 30 | 15 | 0 | |
| % av maksimal poengsum | | 100 % | 67 % | 33 % | 0 % | = 26 |

*Tabell 3: Evaluering av skadekonsekvens (NVE rapport 09/2020)*

## 8 STABILITETSBEREGNINGER

Det er utført stabilitetsberegninger i et snitt. Beregningene er utført både som drenerte (a-φ) og udrenerte analyser på $c_u$-basis.

Beregningene er utført med Slide 8.0 (Rocscience) som er en 2 dimensjonal likevekt stabilitets-programvare. Beregningene er utført med GLE/Morgenstern-Price metoden, som tar hensyn til momentlikevekt. Bruddflategeometrien er valgt til «non-circular» og det er lagt opp til «auto refine search».

Det er i stabilitetsberegningene påført en trafikklast på terreng på 5 kN/m$^2$ i delene av snittene hvor denne virker drivende. Det er ikke tatt med andre laster relatert til fremtidige tiltak i disse beregningene

### 8.1 Designkurve for udrenert direkte skjærfasthet $c_{uD}$

Tolkningen av CPTu-sonderingene med tanke på udrenert direkte skjærfasthet (vist i vedlegg 6) er gjort på følgende måte:

1/ Tolkning av $c_{uA}$ i leira i utvalgte dybder basert på Multiconsult sin sammenheng:
$N_{\Delta U} = 1{,}8 + 7{,}25 \times B_q$ ($N_{\Delta U} \geq 7$)
2/ Beregning av $C_{uD}$ i leira basert på forholdet $c_{uD} = c_{uA} \times 0{,}63$ (basert på [6] og $I_p$-verdier målt i prøveserie R4)
3/ Tilpasning av $N_{kt}$ i Conrad 3.1-programvaren for å matche $c_{uD}$-verdiene i punkt 2. Valgte $N_{kt}$-faktorer havner på henholdsvis 15,0 og 14,5 i trykksonderingene R2 og R4-C.

Designkurven for udrenert direkte skjærfasthet er vist i vedlegg 7.

## 8.2 Materialparametre

Tabell 4 oppsummerer parametrene benyttet i beregningene.

| Lag | Dybdeintervall (m) | Tyngdetetthet (kN/m$^3$) | $c_{uD}$ (kN/m$^2$) | Friksjonsvinkel ($^0$) | Attraksjon (kN/m$^2$) |
|---|---|---|---|---|---|
| Fyllmasser og tørrskorpeleire | 0 m til 1,7/2,6 m | 18,5 | - | 30 | 0 |
| Bløt siltig leire | Ned til 3 m dybde | 18,5 | 20 | 20 | 5 |
| Meget bløt siltig leire | Ned til 5 m dybde | 18,5 | 10 | | |
| Siltig leire | Ned til morene/berg | 18,5 | 10 + 1,33/m | | |

*Tabell 4: Parametre brukt i stabilitetsberegningene*

## 8.3 Krav til materialfaktor/sikkerhetsfaktor

Kravet til geoteknisk sikkerhet samfunnet har lagt opp til ligger generelt på 1,4 (basert på NS-EN 1997) når man benytter udrenerte analyser, og på 1,25 nå det benyttes drenerte analyser. Om man legger til grunn at et fremtidig boligprosjekt på tomta vil forverre sikkerheten tilsier NVE veileder nr. 1/2019 at følgende sikkerhetsfaktorer må legges til grunn:

- **$F_{cu} \geq 1{,}61$** (1,4 x $f_s$ med $f_s$ =1,15)
- **$F_{c\varphi} \geq 1{,}25$**

## 8.4 Resultater av stabilitetsberegninger

Resultatene fra stabilitetsberegningene er oppsummert i tabell 5.

| Snitt | Udrenert analyse ($c_u$)<br>Minste materialfaktor $\gamma_M$ i snittet | Drenert analyse (a-φ)<br>Minste materialfaktor $\gamma_M$ i snittet |
|---|---|---|
| 1 | **1,3** i dagens tilstand | **1,4** (over kravet) i dagens tilstand |
| 1 | **1,7** (over kravet) med spunt i nedre del av tomta | - |

*Tabell 5: Oppsummering av materialfaktorene $\gamma_M$ funnet i stabilitetsberegningene.*

Beregningene viser at sikkerhet mot utglidning er over kravet på $\gamma_M$ = 1,25 for den drenerte a-φ analysen. For den udrenerte beregningen er sikkerhet mot utglidning på 1,3, noe som er under kravet på 1,61. Den samme beregningen med en spunt i nedre del av tomta viser at sikkerhet mot utglidning øker til 1,8, noe som er bedre enn kravet på 1,61.

## 9 KONKLUSJON

Den aktuelle eiendommen ligger under marin grense, og det er marine avsetninger under et topplag av fyllmasser og tørrskorpeleire (1,7-2,6 m tykkelse). Boringene antyder sprøbruddsmaterialer under fyllmasser og tørrskorpeleire, og prøveserien tatt opp i punkt R4 har påvist meget bløt og meget sensitiv siltig kvikkleire fra 3,5 m til 13,2 m dybde under terreng.

Poretrykksmålinger i [1] indikerer videre et poretrykk 8 m under terreng som tilsvarer en grunnvannstand 0,5 m over terreng, noe som innebærer at det er et artesisk poreovertrykk i grunnen.

Vår geotekniske vurdering har tatt utgangspunkt i *Prosedyre for utredning av aktsomhetsområder og faresoner* (se kapittel 3.2 i NVE Veileder nr. 1/2019). I henhold til kriteriene angitt i denne er vi av den oppfatning at tomta ligger i et potensielt løsneområde med tanke på at det er avdekket meget bløt kvikkleire ved grunnundersøkelser. Vår faregradsevaluering tilsier en **lav faregrad** (basert på noe forbedring av stabiliteten på tomta ved bruk av spunt og/eller kalkstabilisering samt peling av nybygg), mens konsekvensen av et skred vurderes til å være **meget alvorlig**. Skjønnsmessig antatt løsne- og utløpsområde er skissert i vedlegg 8.

Det er ingen muligheter for at tomta skal treffes av skredmasser fra høyereliggende terreng ettersom det består av en fjellknaus med begrensede løsmassetykkelser.

Utførte stabilitetsberegninger viser at sikkerhet mot utglidning er over kravet på $\gamma_M = 1{,}25$ på a-φ basis, mens de udrenerte beregningene viser en sikkerhet mot utglidning på 1,3, noe som er under kravet på 1,61. Ved å legge inn en spunt i nedre del av tomta økes sikkerheten mot utglidning til 1,8, noe som er en klar forbedring og bedre enn kravet på 1,61.

## 10 VURDERING AV TILTAK FOR EN FREMTIDIG ANLEGGSFASE

Tomta anses som bebyggbar, men enhver planlegging av boligbebyggelse må gjøres med tidlig og tung involvering av geoteknisk kompetanse for å ivareta alle krav til stabilitet, områdestabilitet, bæreevne og setninger. Det vil for eksempel være påkrevd med fundamentering på spissbærende borede peler til berg,

Utgraving av byggegrop(er) som går ned i kvikkleira vil kreve K/S-stabilisering av deler av jordvolumet for å garantere en sikker byggegrunn og for å hindre at det skal starte retrogressive skred innad på tomta. Avklaring på omfanget av K/S-stabiliseringen vil først være mulig når prosjektet blir avklart.

## 11 VEDLEGG

Vedlegg 1: Oversiktskart
Vedlegg 2: NVE kvikkleirekart
Vedlegg 3: Topografisk kart med fargelegging
Vedlegg 4: Prøveserie på tomta
Vedlegg 5: Utskrifter og tolkning av trykksonderinger
Vedlegg 6: Designkurve udrenert direkte skjærfasthet
Vedlegg 7: Stabilitetsberegninger
Vedlegg 8: Antatt løsne- og utløpssone

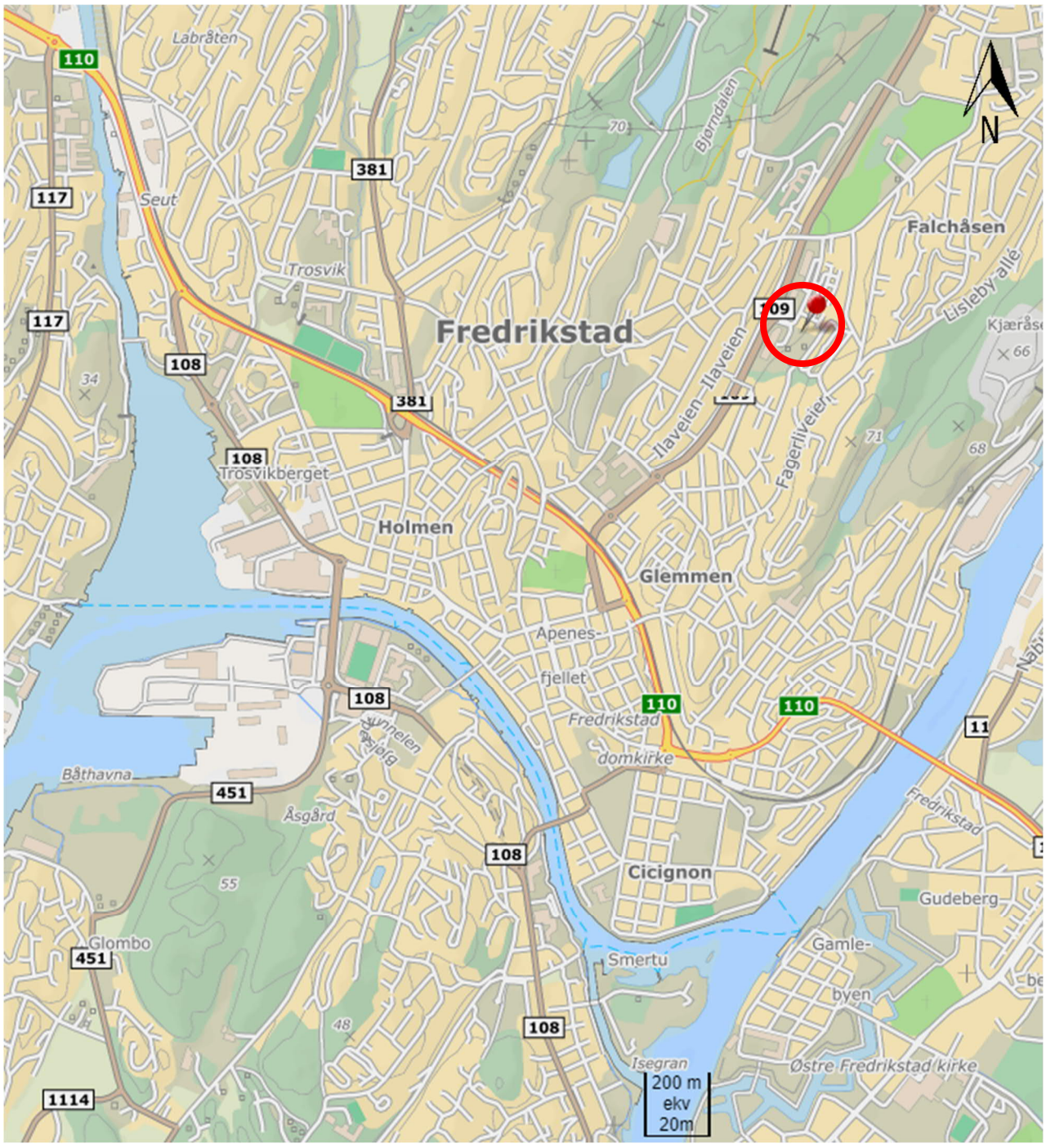
Michael Laubo

Utarbeidet av:
Michael Laubo
Senior geotekniker

Hans Jonny Kvalsvik

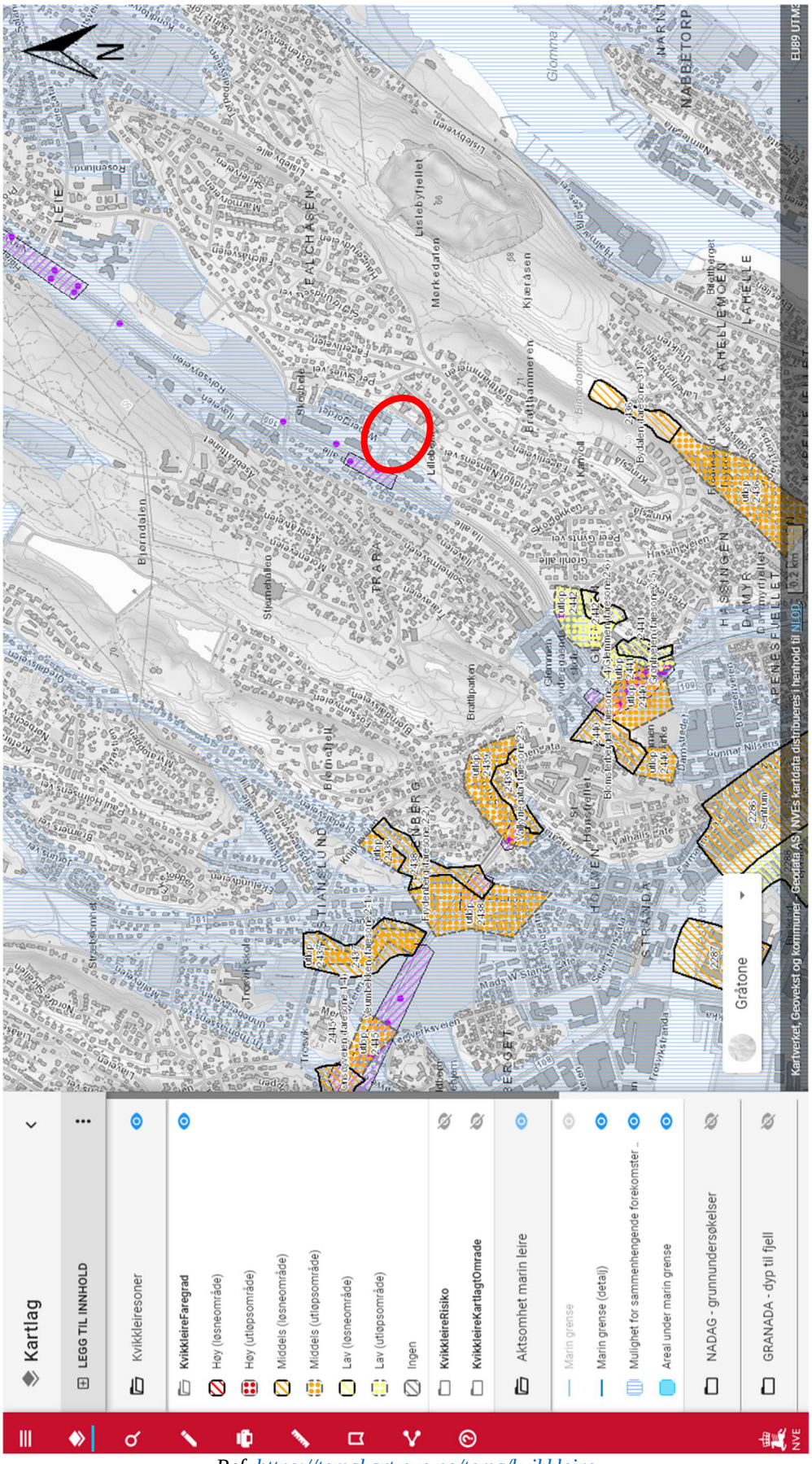
Kvalitetssikret av:
Hans Jonny Kvalsvik
Senior geotekniker

# Vedlegg 1: Oversiktskart




*Ref. [https://kart.finn.no/](https://kart.finn.no/)*

# Vedlegg 2: NVE kvikkleirekart



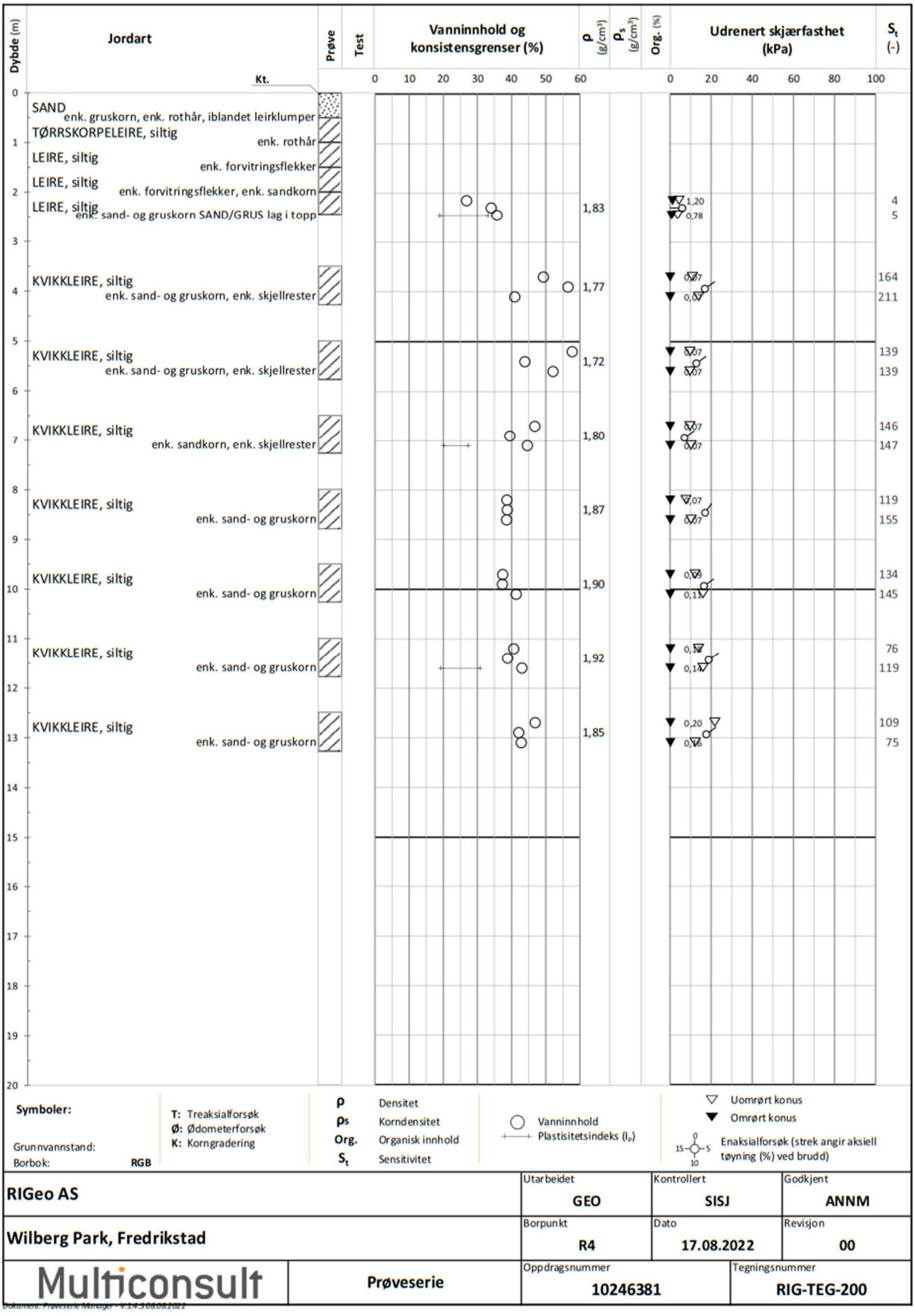

*Ref.* [https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire](https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire)

# Vedlegg 3: Topografisk kart med skyggelegging




*Ref.* [https://hoydedata.no/LaserInnsyn/](https://hoydedata.no/LaserInnsyn/)

# Vedlegg 4: Prøveserie på tomta

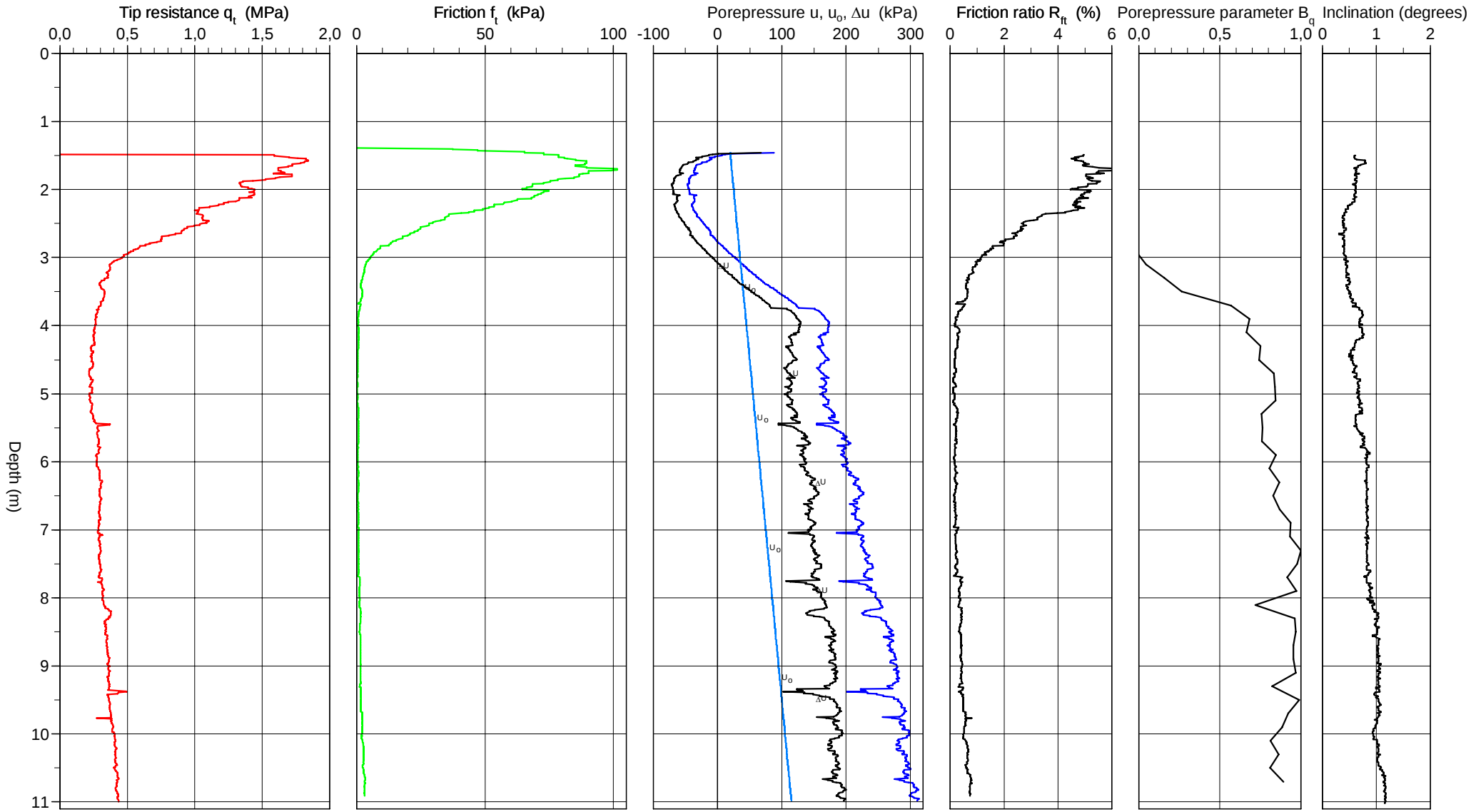


# Vedlegg 5: Utskrifter og tolkninger av CPTu sonderinger

# CPT-test performed according to EN ISO 22476-1

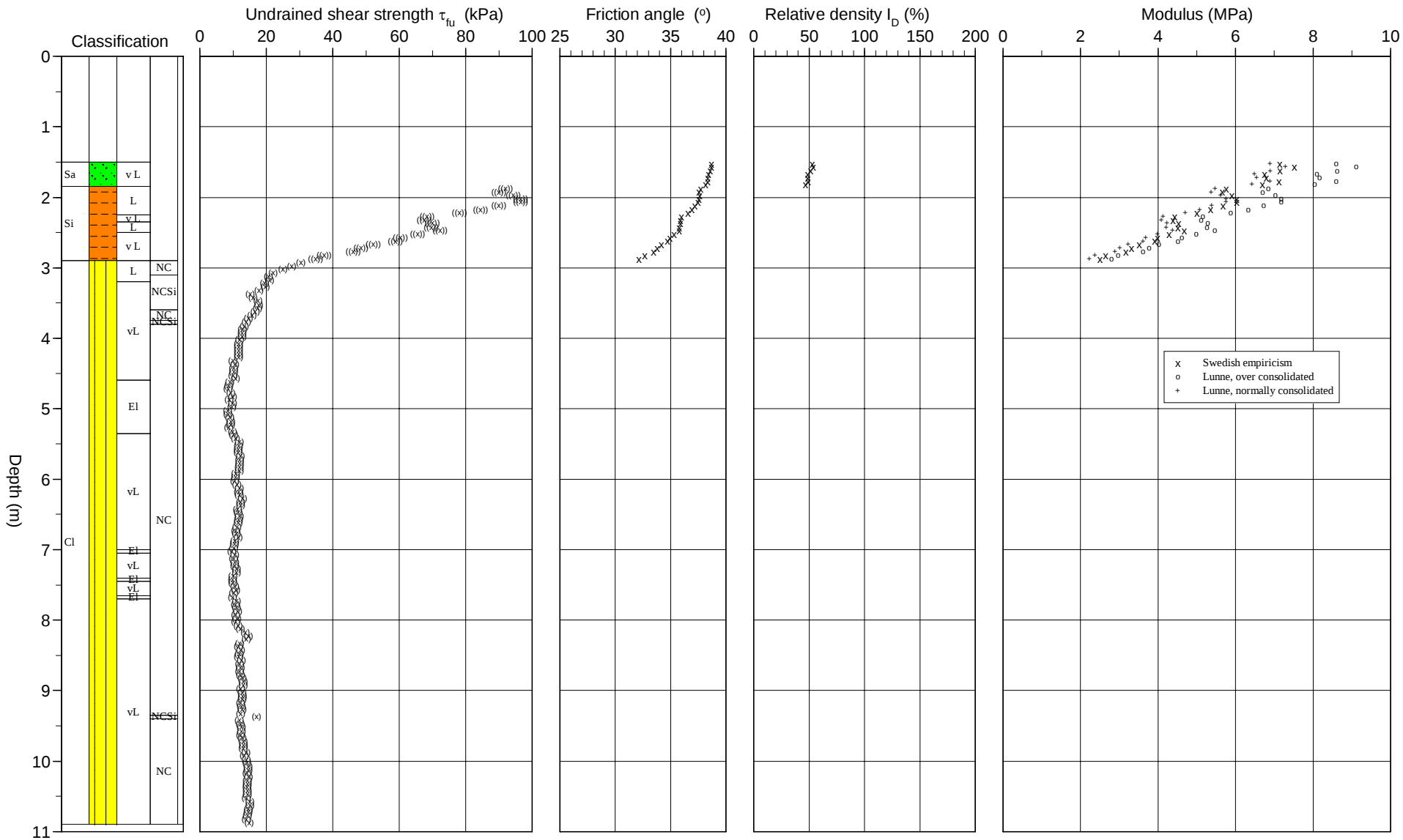
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Predrilling depth | 1,50 m | Reference | CuD, Nkt=16,3 | Fluid in filter | |
| Start depth | 1,50 m | Level at reference | | Coordinats | |
| Stop depth | 11,02 m | Predrilled material | | Equipment | |
| Ground water level | -0,50 m | Geometry | Normal | Cone nr | 4810 |

| | |
|---|---|
| Project | Wilberg Park |
| Project nr | 22111 |
| Site | Wilbergjordet |
| Designation | R2 |
| Date | 08.08.2022 |



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Reference | CuD, Nkt=15 | Predrilling depth | 1,50 m | Evaluator | MILA |
| Level at reference | | Predrilled material | | Evaluation date | 09.08.2022 |
| Ground water level | -0,50 m | Equipment | | | |
| Start depth | 1,50 m | Geometry | Normal | | |

| | |
|---|---|
| Project | Wilberg Park |
| Project nr | 22111 |
| Site | Wilbergjordet |
| Designation | R2 |
| Date | 08.08.2022 |

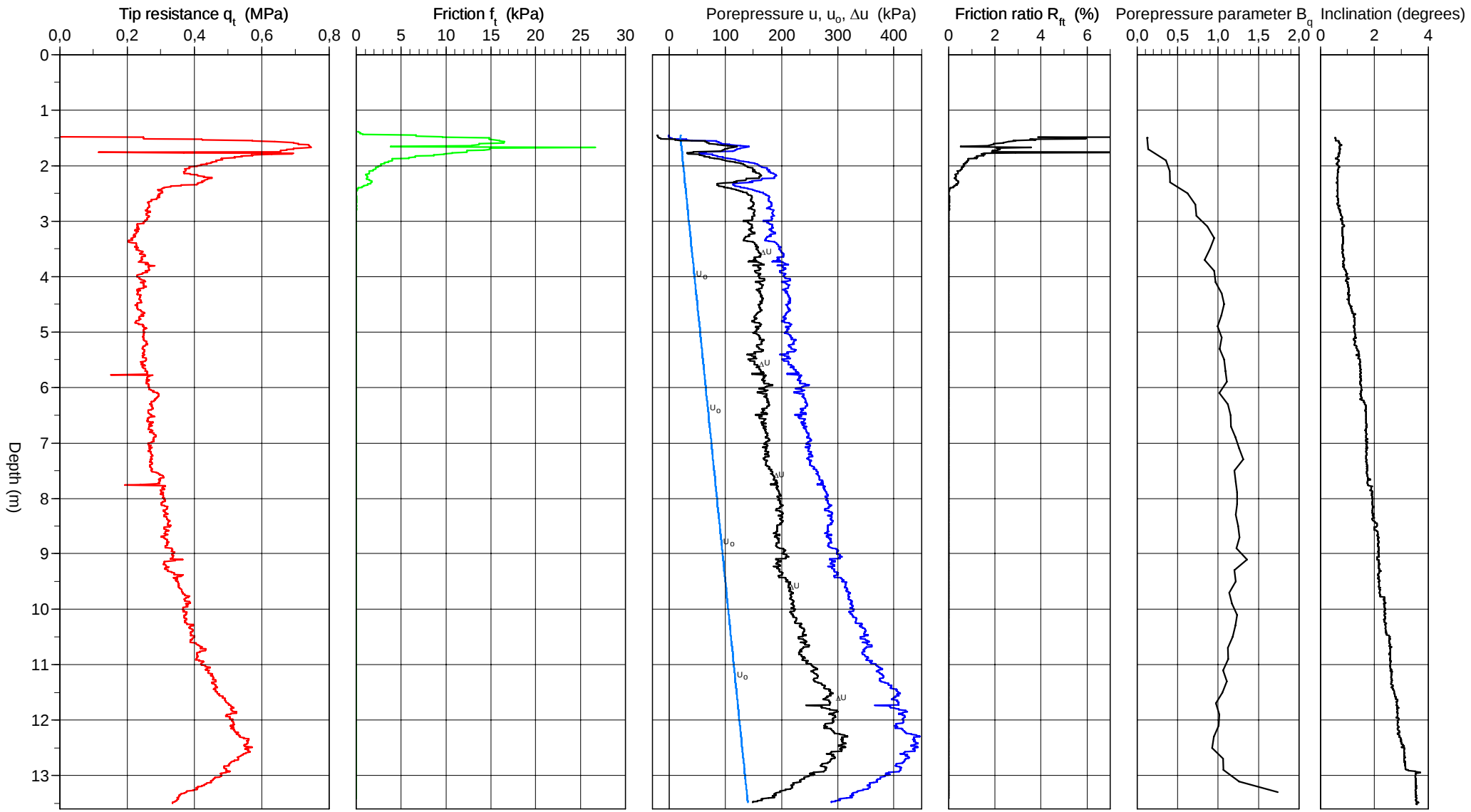



F:\04 Prosjekt\2022\22111 - Wilberg Park - Petter Normann Hansen\04 Produksjon\06 Grunnundersøkelser\CPTu\R2\CPT R2.CPW 2022-09-13

# CPT-test performed according to EN ISO 22476-1

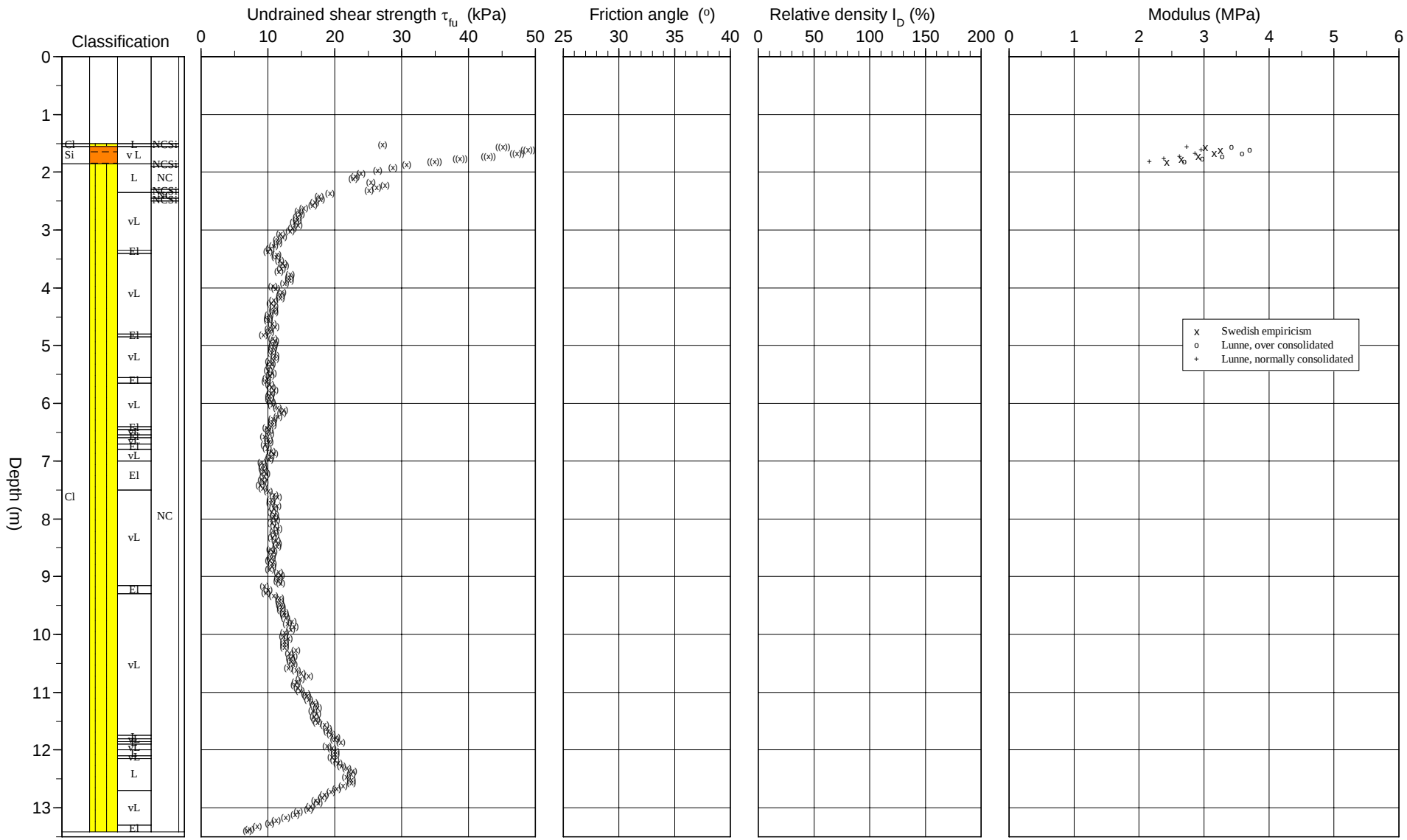
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Predrilling depth | 1,50 m | Reference | CuD, Nkt=16,3 | Fluid in filter | |
| Start depth | 1,50 m | Level at reference | | Coordinats | |
| Stop depth | 13,53 m | Predrilled material | | Equipment | |
| Ground water level | -0,50 m | Geometry | Normal | Cone nr | 4810 |

| | |
|---|---|
| Project | Wilberg Park |
| Project nr | 22111 |
| Site | Wilbergjordet |
| Designation | R4-C |
| Date | 08.08.2022 |



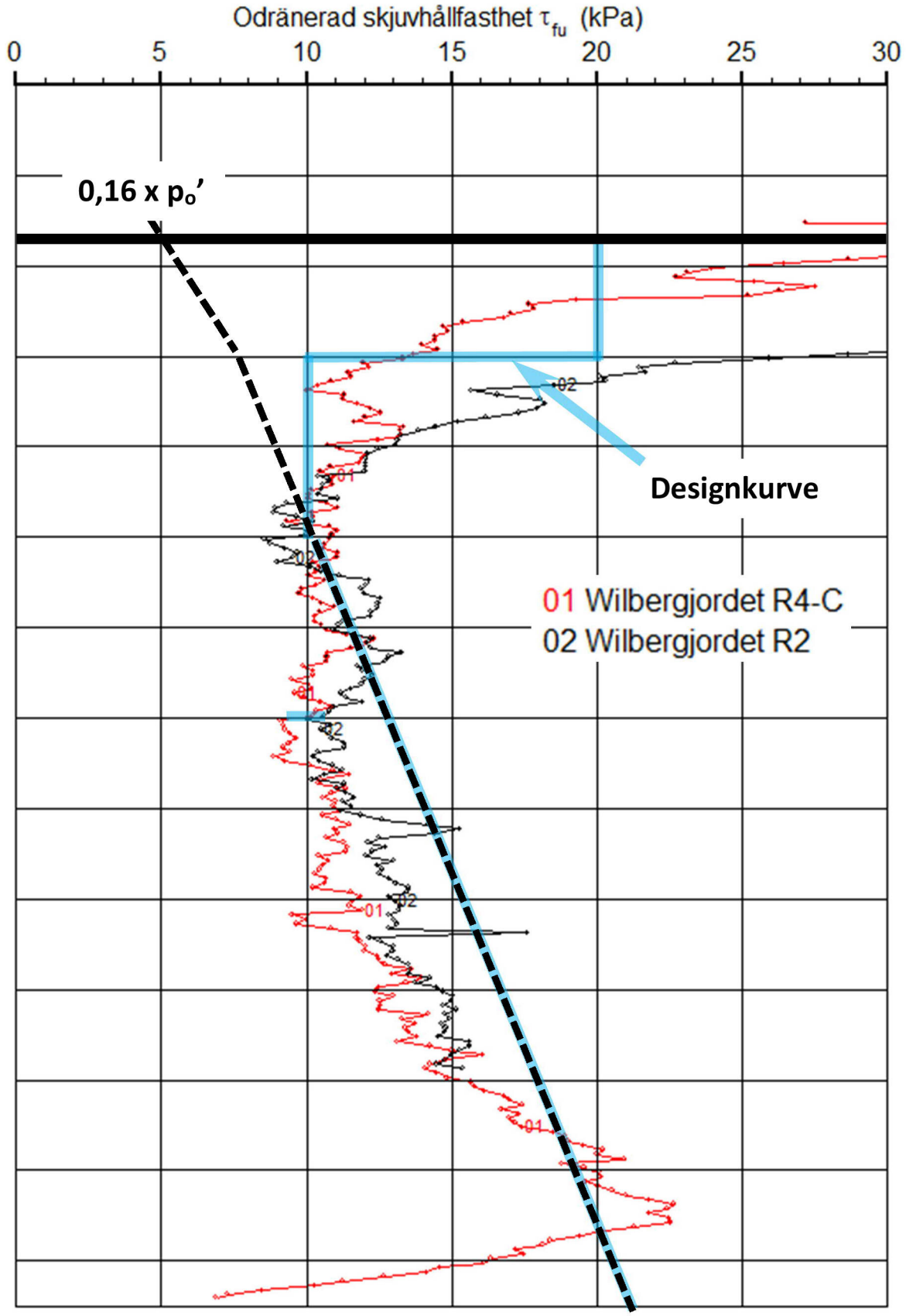
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Reference | CuD, Nkt=14,5 | Predrilling depth | 1,50 m | Evaluator | MILA |
| Level at reference | | Predrilled material | | Evaluation date | 09.08.2022 |
| Ground water level | -0,50 m | Equipment | | | |
| Start depth | 1,50 m | Geometry | Normal | | |

| | |
|---|---|
| Project | Wilberg Park |
| Project nr | 22111 |
| Site | Wilbergjordet |
| Designation | R4-C |
| Date | 08.08.2022 |




F:\04 Prosjekt\2022\22111 - Wilberg Park - Petter Normann Hansen\04 Produksjon\06 Grunnundersøkelser\CPTu\R4-3\CPT R4-C.CPW 2022-09-13

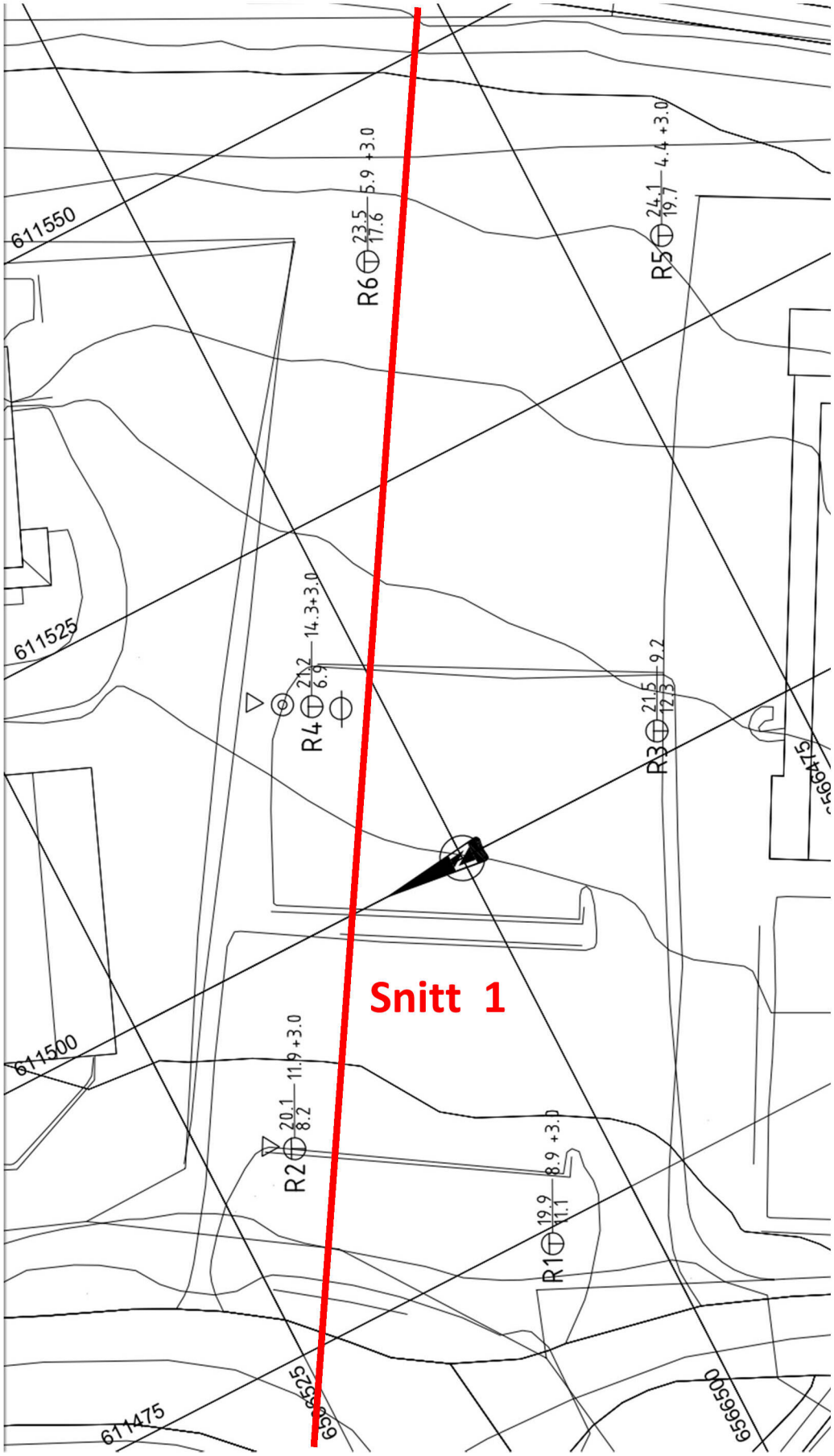
## Vedlegg 6: Designkurve udrenert direkte skjærfasthet $C_{uD}$




*(Udrenert direkte skjærfasthet $C_{uD}$ er her beregnet med en konstant $N_{kt}$=14,5)*

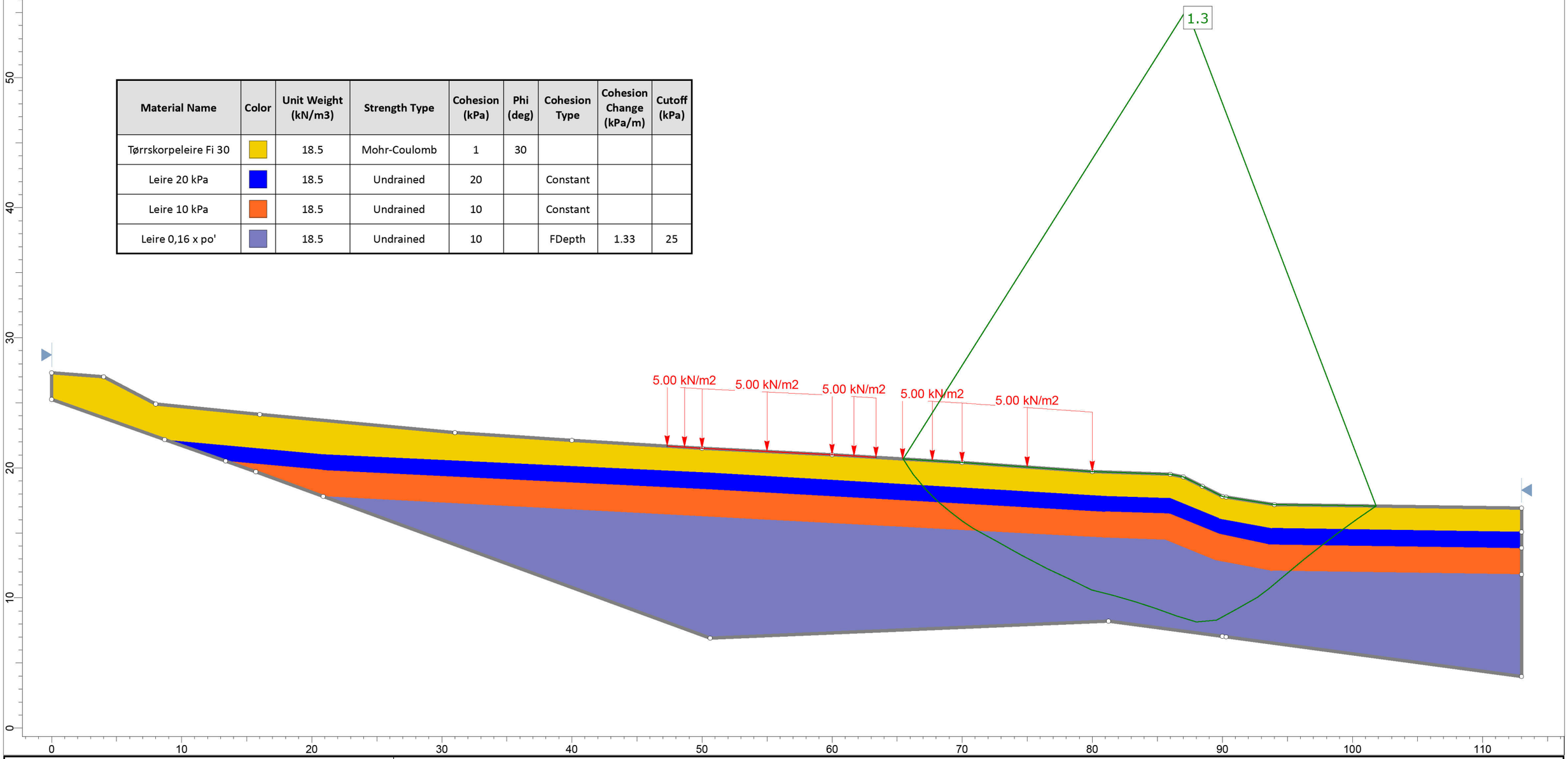
# Vedlegg 7: Stabilitetsberegninger

## Plassering av beregningssnitt



Wilberg Park
Udrenert analyse
5 kPa nyttelast på parkeringsarealer

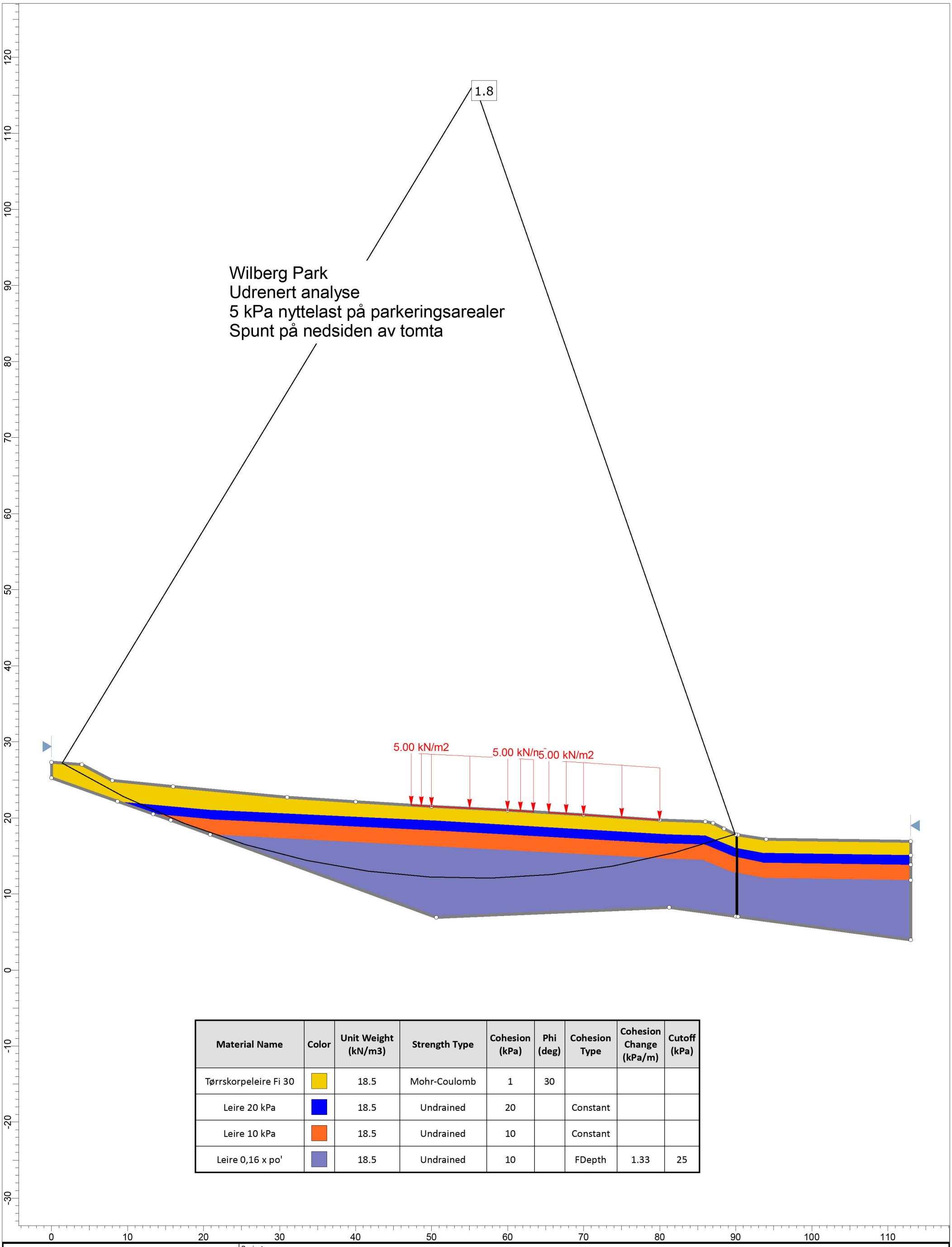
| Material Name | Color | Unit Weight (kN/m3) | Strength Type | Cohesion (kPa) | Phi (deg) | Cohesion Type | Cohesion Change (kPa/m) | Cutoff (kPa) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Tørrskorpeleire Fi 30 | | 18.5 | Mohr-Coulomb | 1 | 30 | | | |
| Leire 20 kPa | | 18.5 | Undrained | 20 | | Constant | | |
| Leire 10 kPa | | 18.5 | Undrained | 10 | | Constant | | |
| Leire 0,16 x po' | | 18.5 | Undrained | 10 | | FDepth | 1.33 | 25 |




rocscience

SLIDEINTERPRET 8.020

| | | | |
|---|---|---|---|
| Project | SLIDE - An Interactive Slope Stability Program | | |
| Analysis Description | | | |
| Drawn By | | Scale 1:300 | Company |
| Date | 14.09.2022, 13:25:26 | | File Name Stab skråning Wilbergjordet.slmd |



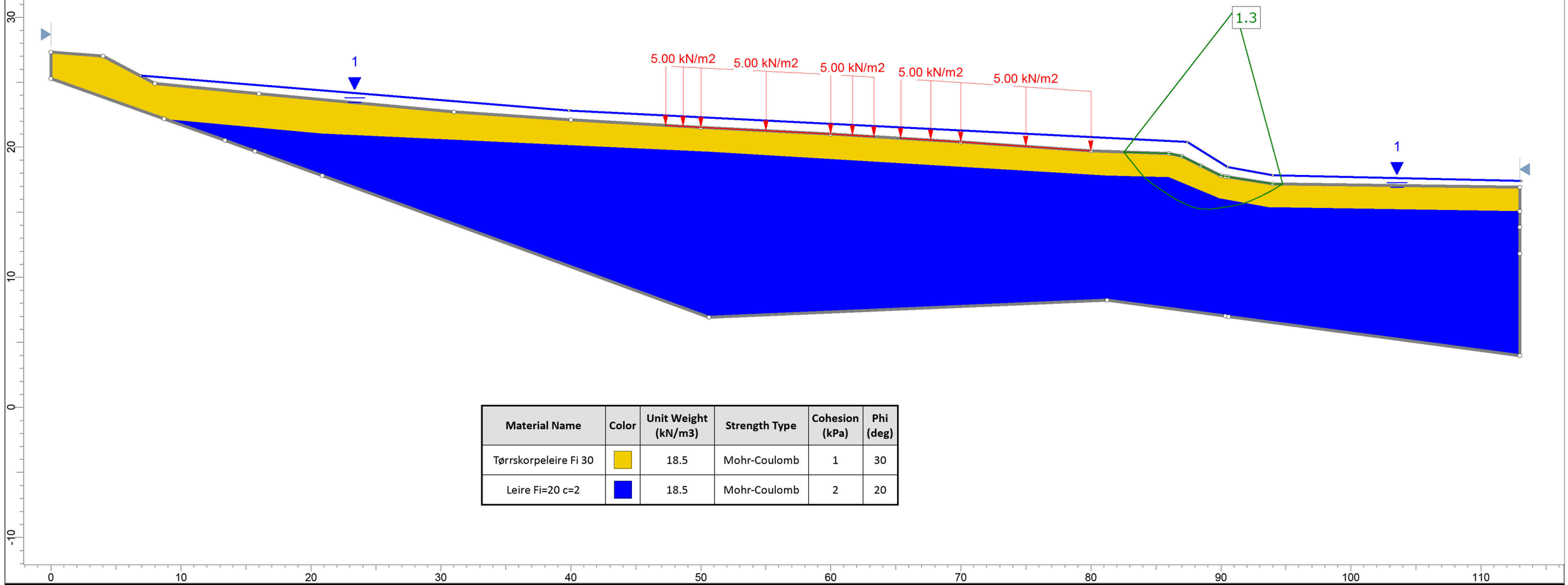

| Material Name | Color | Unit Weight (kN/m3) | Strength Type | Cohesion (kPa) | Phi (deg) | Cohesion Type | Cohesion Change (kPa/m) | Cutoff (kPa) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Tørrskorpeleire Fi 30 | | 18.5 | Mohr-Coulomb | 1 | 30 | | | |
| Leire 20 kPa | | 18.5 | Undrained | 20 | | Constant | | |
| Leire 10 kPa | | 18.5 | Undrained | 10 | | Constant | | |
| Leire 0,16 x po' | | 18.5 | Undrained | 10 | | FDepth | 1.33 | 25 |

rocscience

SLIDEINTERPRET 8.020

| | | | |
|---|---|---|---|
| Project | SLIDE - An Interactive Slope Stability Program | | |
| Analysis Description | | | |
| Drawn By | Scale 1:450 | Company | |
| Date 14.09.2022, 13:25:26 | | File Name | Stab skråning Wilbergjordet.slmd |

Wilberg Park
Drenert analyse
5 kPa trafikklast på parkeringsareal



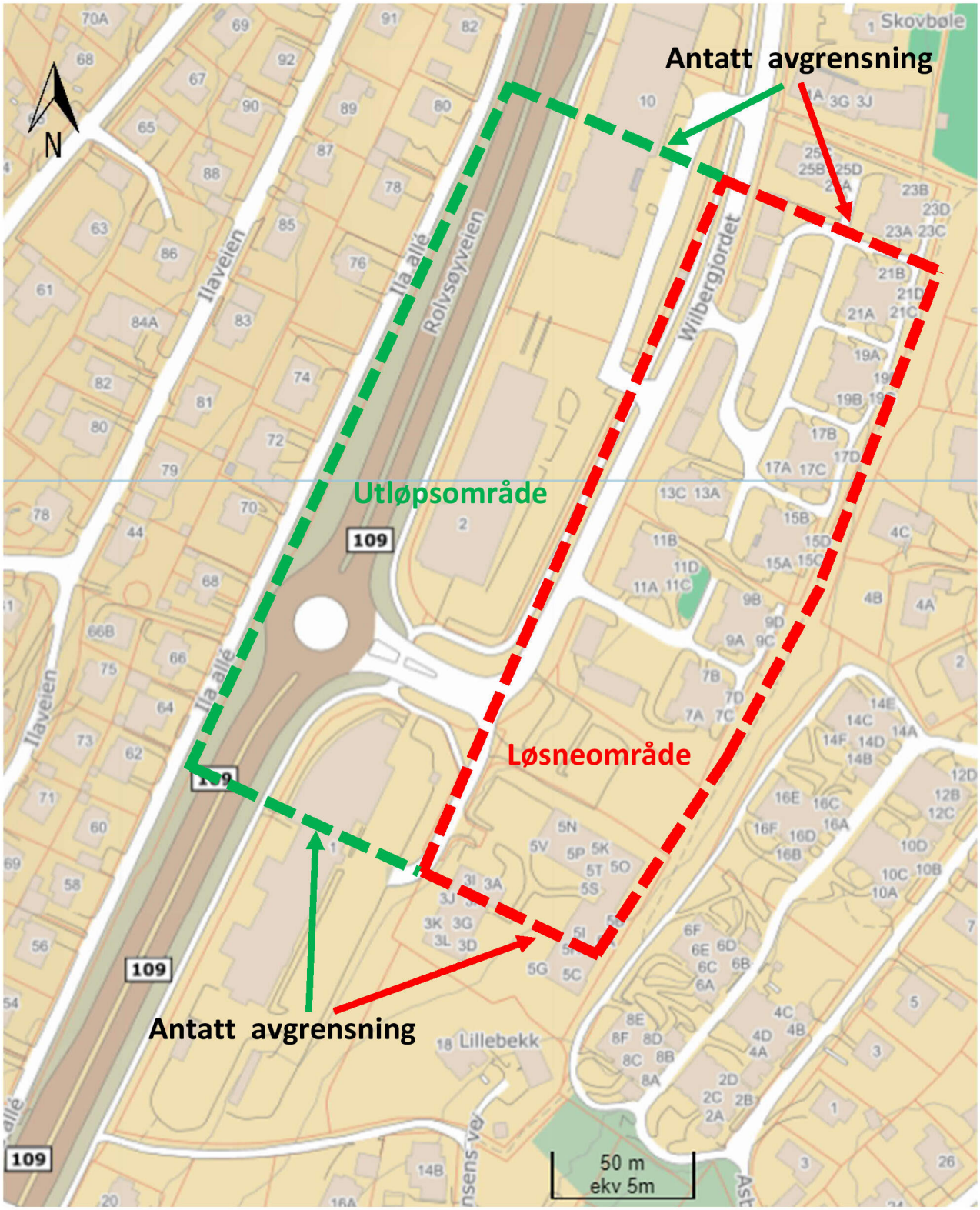

| Material Name | Color | Unit Weight (kN/m3) | Strength Type | Cohesion (kPa) | Phi (deg) |
|---|---|---|---|---|---|
| Tørrskorpeleire Fi 30 | | 18.5 | Mohr-Coulomb | 1 | 30 |
| Leire Fi=20 c=2 | | 18.5 | Mohr-Coulomb | 2 | 20 |

rocscience

SLIDEINTERPRET 8.020

| | | | |
|---|---|---|---|
| *Project* | SLIDE - An Interactive Slope Stability Program | | |
| *Analysis Description* | | | |
| *Drawn By* | | *Scale* 1:300 | *Company* |
| *Date* | 14.09.2022, 13:25:26 | | *File Name* Stab skråning Wilbergjordet – A-fi.slmd |

# Vedlegg 8: Avgrensning av antatt løsne- og utløpsområde




*Ref.* [www.kart.finn.no](http://www.kart.finn.no)

# WILBERG PARK, FREDRIKSTAD

## PETTER NORMANN HANSEN

## KONTROLLRAPPORT OMRÅDESTABILITET

# Kontrollrapport Områdestabilitet

| Prosjektnummer: | Rapportnummer: | Dato: |
|---|---|---|
| 24005 | RIG-KPR-01 | 09.02.2024 |
| **Oppdragsgiver:** | **Kontaktperson/til:** | **Kopi:** |
| Petter Normann Hansen | Petter Normann Hansen/Michael Laubo | - |
| **Prosjekt:** | | |
| Wilberg park, Fredrikstad | | |

**Sammendrag:**
Terraplan AS er engasjert av Petter Normann Hansen for å utføre uavhengig kvalitetssikring av områdestabilitet iht. NVE sin veileder i forbindelse med prosjekt Wilberg park i Fredrikstad kommune. RIGeo AS er geoteknisk prosjekterende for tiltaket.

Denne rapporten dokumenterer *uavhengig kvalitetssikring* av geoteknisk områdestabilitetsvurdering i henhold til NVE sin veileder av 1/2019.

Den samlede vurderingen er tilstrekkelig utredet i henhold til NVE veileder 1/2019. Det gjenstår ingen avvik i utført utredning. Det forutsettes at faresonen meldes inn i NVEs digitale kartløsning.

| Rev.: | Beskrivelse: | Dato: | Utarb. av: | Kontr. av: | Godkj. av |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 01 | Første utgave | 09.02.2024 | HT | KC | HT |

# INNHOLD

1 INNLEDNING ..... 2
1.1 OVERORDNET OM KRAV TIL KONTROLL AV GEOTEKNISK PROSJEKTERING ..... 2
1.2 FORMÅL ..... 2
1.3 PROSJEKTINFO ..... 2
1.4 MOTTATTE DOKUMENTER ..... 3
1.5 KORRESPONDANSE MED PROSJEKTERENDE FORETAK ..... 3
2 KONTROLL ..... 3

VEDLEGG

1 Avviks- og avklaringslogg
2 Sjekkliste uavhengig kvalitetssikring NVE 1/2019

# 1 INNLEDNING

Terraplan AS er engasjert av Petter Normann Hansen for å utføre uavhengig kvalitetssikring av områdestabilitet iht. NVE sin veileder i forbindelse med prosjekt Wilberg park i Fredrikstad kommune. RIGeo er geoteknisk prosjekterende for tiltaket.

## 1.1 Overordnet om krav til kontroll av geoteknisk prosjektering

De ulike regelverkene stiller forskjellige krav til kontroll av geoteknisk prosjektering utført av uavhengig foretak.

*Utvidet kontroll:* Begrep som benyttes for kontroll utført i henhold til Eurokode 0. For prosjekterings- og utførelseskontroll benytter Eurokode 0 (Ref. 9) begrepet utvidet kontroll om kontrollen som utføres i PKK2 og PKK3, samt UKK2 og UKK3. For tiltak i PKK2/UKK2 begrenses kontrollen til kontroll av at interne systemer for kvalitetssikring er fulgt. I PKK3/UKK3 innebærer kontrollen en faglig gjennomgang og vurdering. Statens vegvesen Håndbok N200, kapittel 1.17 – 1.22, stiller videre egne krav til omfanget av utvidet kontroll for tiltak i PKK3.

*Uavhengig kontroll*: Begrep som benyttes for kontroll utført i forbindelse med byggesaksbehandling. Dette er en type kontroll offentlig veg er unntatt fra i henhold til Byggesaksforskriftens (SAK 10) § 4-3 bokstav a. Sammenlignet med utvidet kontroll er denne kontrollen mer en systemkontroll.

*Uavhengig kvalitetssikring*: Begrep som benyttes for kontroll utført etter NVE veileder 1/2019. Behov for utredning av områdestabilitet i terreng med kvikkleire eller sprøbruddmateriale er omtalt i TEK17 med tilhørende veiledninger. Omfanget av utredning, kvalitetssikring og sikkerhetsnivå er gitt i NVEs veileder.

## 1.2 Formål

Denne rapporten dokumenterer *uavhengig kvalitetssikring* av geoteknisk områdestabilitetsvurdering. Prosjekterende har definert prosjektet i tiltakskategori K4. Utført kontroll er utført i henhold til NVE sin veileder 1/2019 utgitt i 2020.

## 1.3 Prosjektinfo

| | |
|---|---|
| Oppdrag | Wilberg park, Fredrikstad |
| Tiltakshaver | Petter Normann Hansen |
| Prosjekterende foretak | RIGeo AS |
| Tiltakskategori | K4 |

## 1.4 Mottatte dokumenter

| Dokumentnr. | Dato/ Rev. | Tittel |
|---|---|---|
| 22111-RIG-01 | 29.08.2022 | Wilberg Park - Datarapport - Geotekniske grunnundersøkelser |
| 22111<br>Notat RIG-02 | 13.10.2022/rev. 00 | Wilberg Park - Skredfarevurdering |
| 22111<br>Notat RIG-02 | 06.02.2024/rev. 01 | Wilberg Park – Skredfarevurdering iht. NVE veileder 1/2019 |

Sidemannskontroll er dokumentert med signatur.

## 1.5 Korrespondanse med prosjekterende foretak

I tillegg til oversending av dokumenter per e-post har det også vært gjort avklaringer per telefon med RI-Geo i uke 5/6 i 2024. Oversendte innledende merknader med kommentarer er vist i Vedlegg 1.

# 2 KONTROLL

Dokumentasjon av kontroll er vist i Vedlegg 2. Den samlede vurderingen er tilstrekkelig utredet i henhold til NVE veileder 1/2019. Det gjenstår ingen avvik i utført utredning. Det forutsettes at faresonen meldes inn i NVEs digitale kartløsning.

Å = Åpent avvik, krever svar
M = Merknad, krever ikke svar
L= Lukket avvik/avklaring, krever ikke svar

| Nr. | Spørsmål fra kontrollerende | Svar prosjekterende | Vurdering kontrollerende | Status |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Er befaring utført? Bør nevnes. | Svart ut med revidert notat. Befaring utført. | | L |
| 2 | Hvilket detaljertingnivå er utredning utført? For detaljregulering anbefaler NVE 1/2019 at full utregning av faresone utføres, inkludert endelig innmelding av faresone til NVE Atlas. I så fall er utredning noe mangelfull. | Avklart at det utført for detaljregulering | Revidert notat viser tilstrekkelig utredning for detaljregulering. | L |
| 3 | Terraplan ber om at løsneområde avgrenses sideveis og tegnes opp basert på dagens informasjon. | Svart ut med revidert notat | Ny sone vurderes som fornuftig | L |
| 4 | Ber RIGeo vurdere skred fra høytliggende terreng. | Svart ut med revidert notat, ingen fare pga. berg i dagen. | OK | L |
| 5 | Er det tenkt å avgrense faresone sideveis ifb. grunnundersøkelser ved detaljprosjektering? | Svart ut med revidert notat | OK | L |
| 6 | Hvorfor er det brukt snølast 4 kPa og ikke trafikklast 13 kPa? Brukt snølast er også gunstig for stabiliteten i deler av profilet. | Svart ut med revidert notat. Også avklart i møte at 5 kPa på privat gruset P-plass er fornufitg og tilstrekkelig for akutell belastning her. | OK | L |
| 7 | Oppnår man tilfredsstillende sikkerhet med rett terrenglast og uten gunstig snølast? | Svart ut med revidert notat | Ok | L |
| 8 | Hva er korrekt faregrad? Vi mener det må velges endten høy eller middels. | Svart ut med revidert notat | OK, lav faregrad anses som korrekt | L |
| 9 | Erosjon er ikke beskervet, kun nevnt i tabell 3. | Svart ut med revidert notat | OK | L |
| 10 | Faresone er ikke innmeldt til NVE Atlas | Svart ut med revidert notat | Forutsettes utført | M |

Å = Åpent avvik, krever svar/revidert notat
L = Lukket kommentar/avvik/avklaring, krever ikke svar
IR = ikke relevant
M = merknad/forbedringsforslag, krever ikke svar

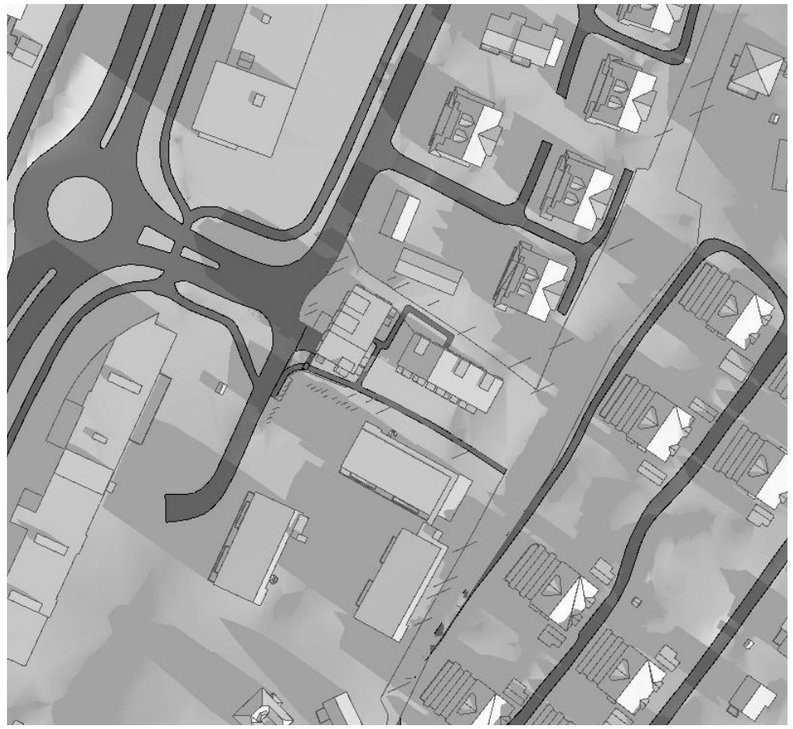
## ***Kvalitetssikring*** utført av uavhengig foretak iht. NVE 1/2019

| **Krav** | **Å/L/IR/M** | **Kommentar Terraplan** |
|---|---|---|
| Er tiltakskategori definert og korrekt sikkerhetsnivå bestemt? | L | Områderegulering av boliger med tilflytning mer enn 2 boenheter, tiltakskategori K4. Terraplan er enig i dette. |
| Ligger området innenfor eksisterende faresone, eller tilsier terrengkriteriet at området er et aktsomhetsområde for skred? | L | Området ligger innenfor et område der terrengkriterier tilsier aktsomhetsområde for skred. |
| Er alle kritiske skråninger/kritiske snitt identifisert og vurdert? | L | Valgt snitt vist i beregninger er representativt for kritisk skråning. |
| Er befaring gjennomført? | L | Ja |
| Er aktuell skredmekanisme vurdert? | L | Aktuell skredmekanisme er vurdert som "regressivt skred" , basert på kvikkleiremektighet, sensitivitet og vurdert løsneområde. Ok |
| Er løsne- og utløpsområde avgrenset? | L | |
| Er det undersøkt om området ligger i et utløpsområde for skredmasser fra høyereliggende terreng? | L | Ingen fare, synlig berg i høyereliggende terreng |
| Er faresonen faresoneklassifisert? | L | ja |
| Er det utført stabilitetsberegninger for alle kritiske snitt og alle relevante faser (dagens situasjon, anleggsfase, endelig situasjon) ved både drenert og udrenert analyse? | L | Det er utført stabilitetsberegninger for udrenet og drenert analyse (med 1 m poreovertrykk) for dagens situasjon. Det er utført stabilitetsberegning for sikringstiltak mht. områdestabilitet for udrenert analyse, ok. Det er ikke utført stabilitetsberegninger for anleggsfase eller endelig situasjon m bebyggelse. Må gjøres ved detaljprosjektering av spunt. |
| Må det utføres stabiliserende tiltak, og er dette tilstrekkelig beskrevet for aktuell planfase? | L | Stabilitetsberegninger viser for lav sikkerhet. Det må utføres stabiliserende tiltak. Beskrevet mulig tiltak er permanent spunt til berg |
| Er det utført tilstrekkelig med grunnundersøkelser? | L | Det er uført tilstrekkelig med grunnundersøkelser for stabilitetsberegninger og vurderinger for egen tomt. |

| | | |
|---|---|---|
| Er materialeparametere og lagdeling korrekt bestemt basert på grunnundersøkelser og evt. erfaringsverdier? | L | Materialparametere og lagdeling vurderes som ok. |
| Er grunnvannsnivå/poretrykksforhold tilstrekkelig kartlagt? | L | Grunnvannsnivå er beskrevet. Poretrykksmåler med spiss 8 m under terreng tilsier 0,5 m poreovertrykk i datarapport. GVS trolig ca. 1,7 m under terreng. |
| Er erosjon undersøkt og eventuell erosjonssikring beskrevet? | L | ikke aktuelt |

ARCHICAD 26 NOR // Flåtlassering: /Volumes/ArkitektProsjekter/333535 Wilberg boliger/5 TEGNINGER:PROSJEKTMATERIALE/52 ARK /Aktuelle filer/333535_Wilberg_hovedfil.pln Published: 08.09.2023 // Saved by: Asem

Mandag 20.mars kl.09



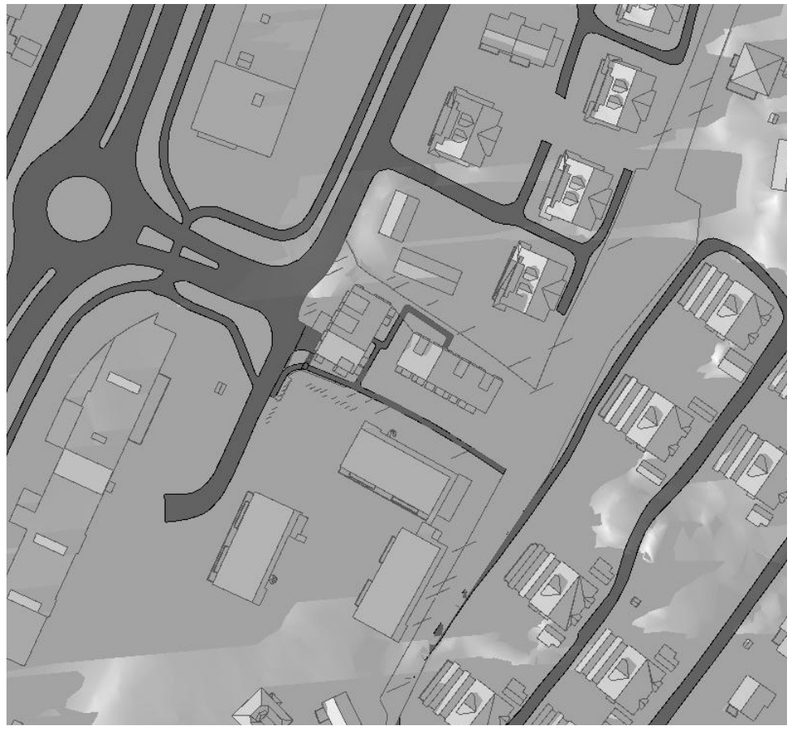
Mandag 20.mars kl.12



Mandag 20.mars kl.15



Mandag 20.mars kl.18



Prosjekt:

**Wilberg Boliger**
Wilbergjordet - 1617 Fredrikstad

Tegningstype:

**Soldiagram - Vårjevndøgn mandag 20.mars 2023**

Printet d. fredag 8. september 2023

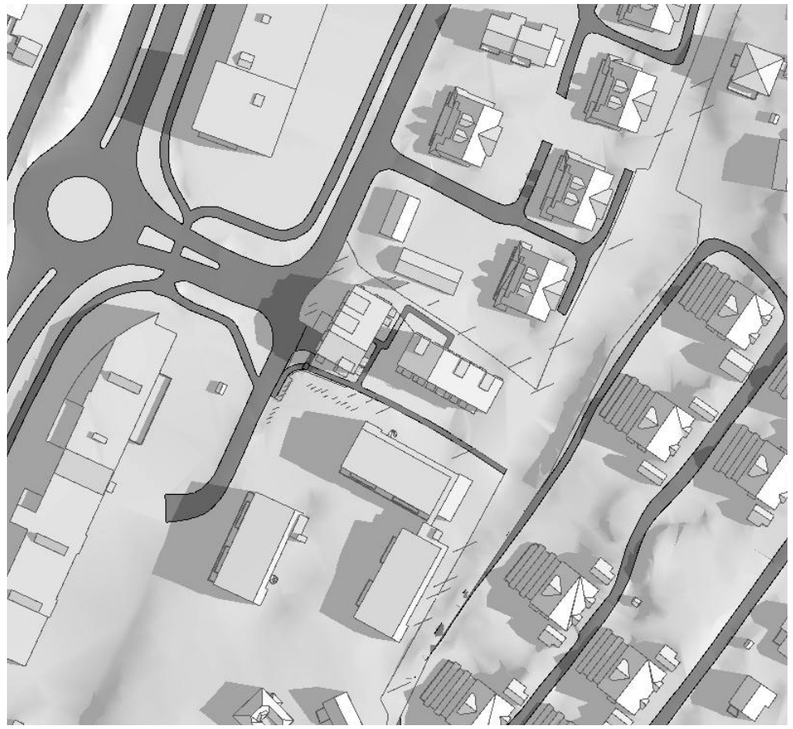
Målestokk:
**A3 //**

Griff Arkitektur as
Stadion 21 // N-1671 Kråkerøy Fredrikstad
www.griffarkitektur.no
Org. nr. 987 529 490 MVA

GRIFF®

ARCHICAD 26 NOR // Flåtlassering: /Volumes/ArkitektProsjekter/333535 Wilberg bolliger/5 TEGNINGER:PROSJEKTMATERIALE/52 ARK /Aktuelle filer/333535_Willberg_hovedfil.pln Published: 08.09.2023 // Saved by: Asem

Onsdag 21.juni kl.09



Onsdag 21.juni kl.12



Onsdag 21.juni kl.15



Onsdag 21.juni kl.18



Prosjekt:

**Wilberg Boliger**
Wilbergjordet - 1617 Fredrikstad

Tegningstype:

**Soldiagram - Sommersolverv mandag 21.juni 2023**

Printet d. fredag 8. september 2023

Målestokk:
**A3 //**

Griff Arkitektur as
Stadion 21 // N-1671 Kråkerøy Fredrikstad
www.griffarkitektur.no
Org. nr. 987 529 490 MVA

GRIFF®

05.09.2022

# Wilberg park - Trafikkanalyse

Opprettet av Hanne Finsveen
Prosjektnummer 10232184
Prosjekt Wilberg Park, Støy og trafikk
Kunde Petter Normann-Hansen
Prosjektleder Håkon Gisnås Vardeberg
Kontrollert av
Stein Emilsen
Godkjent av
Stein Emilsen



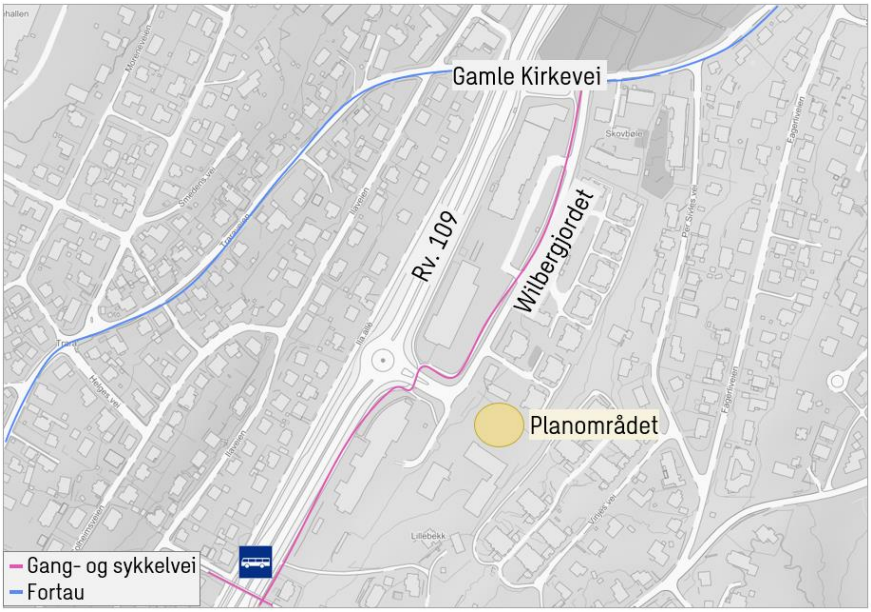
Figur 1-1: Wilberg park, sett fra vest (kilde: Griff Arkitektur)

Sweco er engasjert av Petter Normann Hansen for å bistå i planarbeidet knyttet til Wilberg park som ligger halvannen kilometer nord for Fredrikstad sentrum. Trafikkanalysen beregner dagens og fremtidig bilturproduksjon knyttet til planområdet og svarer ut følgende innspill fra Statens vegvesen:

*Det bør gjennomføres en enkel trafikkanalyse for å utrede trafikale konsekvenser med tanke på dimensjonering og valg av løsninger. Analysen bør omfatte vurdering av trafikksikkerhet og trafikkavvikling i kryss og avkjørsler. Trafikkanalysen gir også grunnlag for vurdering av fremtidige støyforhold.*

# 1 Dagens situasjon

## 1.1 Veinettet




Figur 1-1: Planområdets lokasjon og veinavn (kartkilde: Norgeskart)

Planområdet har adkomst via Wilbergjordet. Wilbergjordet og Gamle Kirkevei har skiltet fartsgrense 40 km/t. Langs vestsiden av Wilbergjordet er det en gang- og sykkelvei, og det er fortau langs Gamle Kirkevei. Det er også gang- og sykkelvei langs rv. 109, som har skiltet fartsgrense 60 km/t. Gamle Kirkevei har planskilt kryssing over rv. 109. Også gående og syklende kan bruke denne kryssingen, i tillegg til en gangbru ved bussholdeplassen som vist i figur 1-1.

Wilbergjordet sogner til Nøkleby barneskole som ligger nord for planområdet, i underkant av 2 kilometer i gåavstand. Det er eget gangtilbud langs strekningen mellom skolen og planområdet. Det er tidligere vurdert av kommunen at det ikke er behov for gangfelt over Wilbergjordet[1].

Fredrikstad sentrum ligger ca. 1,4 kilometer i gåavstand fra planområdet.

## 1.2 Trafikkulykker

De siste fem årene har det vært én politiregistrert trafikkulykke i nærheten til planområdet. Ulykken skjedde i 2021 og var en enslig ulykke med en moped i rundkjøring Wilbergjordet x rv. 109.

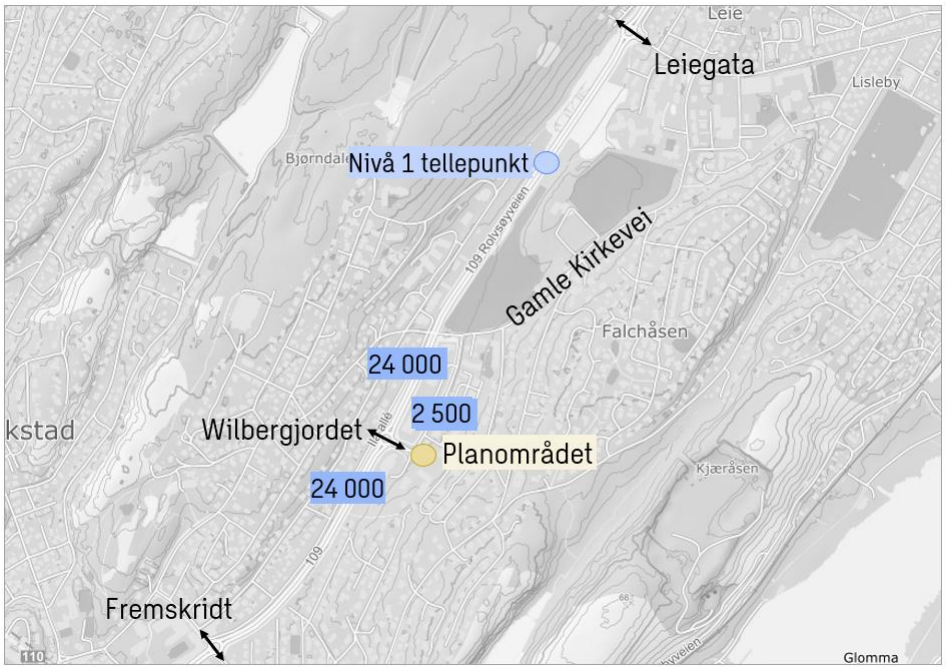
Det er ikke grunn til å tro at området er spesielt ulykkesutsatt.

## 1.3 Kollektivtilbud

Ca. 400 meter sør for planområdet ligger Wilbergjordet holdeplass. Holdeplassen betjener blant annet linje 1 og 4 til Fredrikstad sentrum. Linje 1 har opptil 6 avganger i timen.

[1] *Rammetillatelse til opparbeidelse av parkeringsplass ved Wilbergjordet – del av Fritjof Nansens vei 19*, 2015, Fredrikstad kommune

## 1.4 Trafikkmengder




Figur 1-2: Årsdøgntrafikk (ÅDT) i blått (kartkilde: Norgeskart)

ÅDT tilsvarer den gjennomsnittlige døgntrafikk på en vei over et år. Trafikkdata er blant annet nyttige til å dimensjonere veier og beregne støy fra veitrafikken.

Det er hentet data fra Nasjonal vegdatabank som vist i vegkart.no for ÅDT på rv. 109. Dataen er basert på et nivå 1 tellepunkt like i nærheten av planområdet. Det eksisterer ikke data for Wilbergjordet og ÅDT er derfor beregnet ut fra antall parkeringsplasser og boliger langs Wilbergjordet.

Det er talt i underkant av 200 p-plasser i tilknytning til næringsbyggene Wilbergjordet 1, 2 og 10:

- Wilbergjordet 1 (ca. 100 p-plasser) består av kontorlokaler og et mindre VGS-tilbud[2].
- Wilbergjordet 2 (i underkant av 50 p-plasser) består i hovedsak av kontorlokaler, men også et dyrehospital.
- Wilbergjordet 10 (i overkant av 100 p-plasser) består av ulike butikker (dagligvarehandel, apotek med mer).

Det er antatt at hver p- plass for kontorlokalene produserer ÅDT 3 (ett besøk tilsvarer to turer til/fra p-plassen). Noen p-plasser vil bli brukt oftere, mens noen p-plasser sannsynligvis ikke blir brukt hver dag. Det er antatt tilnærmet ingen trafikk i helgene og ferie. For butikkene er det antatt at hver p-plass produserer ÅDT 12. Dette tilsvarer at hver p-plass i gjennomsnitt blir brukt 6 ganger i løpet av en dag. Det er trafikk på lørdag og noe trafikk i feriene.

For boliger og leiligheter med adkomst via Wilbergjordet, er det benyttet en gjennomsnittlig faktor 4 ÅDT per boenhet. Ut fra observasjoner i flyfoto er det estimert ca. 34 leiligheter, 2 tomannsboliger og 8 firemannsboliger med adkomst via Wilbergjordet, til sammen 60 boenheter. Det er vanlig å benytte en faktor mellom 2–5 ÅDT per boenhet avhengig av blant annet størrelsen på

[2] Glemmen VGS, avdeling Lillebekk for personer med behov for utvidet tid som følge av psykiske årsaker

boligen, tilgjengelighet på kollektivtransport, avstand til sentrum og parkeringstilbud. Det er valgt å benytte ÅDT 4 for området som følge av at det området er relativt nærme sentrum med et rimelig kollektivtilbud og butikker og fritidstilbud i gang/sykkelavstand.

Veisystemet i området er også bygget slik at deler av boligfeltet langs Gamle Kirkevei benytter Wilbergjordet som adkomst til hovedveinettet. Figur 1-2 viser hvor lokaltrafikken kan koble seg på rv. 109. Disse bilturer bidrar også til trafikk langs Wilbergjordet. Alternativt kan lokaltrafikk benytte rundkjøring via Leiegata og Fremskridt.

## 1.5 Planområdets bilturproduksjon



Figur 1-3: Dagens planområde (foto: Petter Normann Hansen)

Dagens planområde består av ca. 32 parkeringsplasser tilhørende Wilbergjordet 2 som i hovedsak består av kontorvirksomhet. Det antas at parkeringsplassene produserer gjennomsnittlig 2 ÅDT, det vil si totalt ca. ÅDT 70.

# 2 Fremtidig situasjon



Figur 2-1: Perspektivtegning av planforslaget (kilde: Griff Arkitekter)

Det foreslås å tilrettelegge for 22-25 boenheter med leilighetsstørrelser mellom ca. 40–120 $m^2$ BRA, totalt cirka 1800 $m^2$ BRA. Det er planlagt 1,2 parkeringsplasser per boenhet og 1-2 sykkelparkeringer per boenhet.

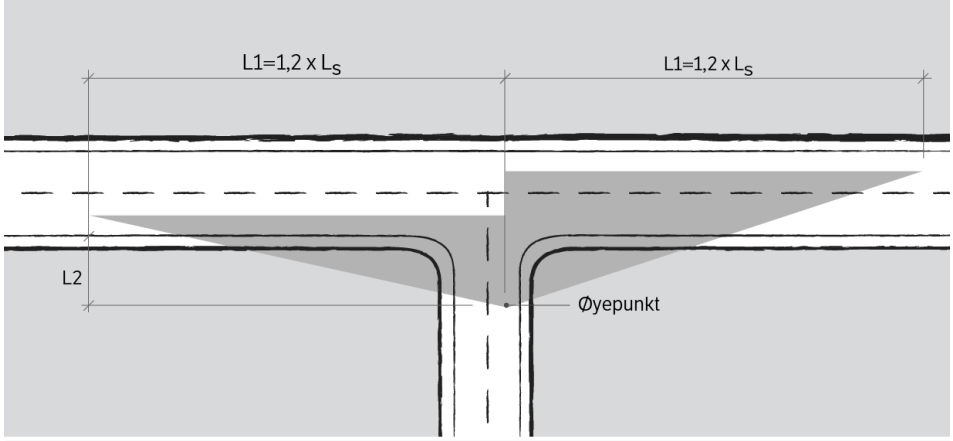
## 2.1 Planområdets bilturproduksjon

Det er valgt å benytte faktor ÅDT 4 per boenhet av samme årsaker som nevnt i kapittel 1.5. Det forventes noe lavere bilturproduksjon for leiligheter sammenlignet med frittstående boliger/rekkehus og man kan derfor si at estimatet er konservativt. Total ÅDT knyttet til planforslaget er forventet å ligge på rundt 80–100 ÅDT.

Sammenlignet med dagens situasjon, tilsvarer dette en beskjeden økning på 10–30 ÅDT. Planforslaget vil dermed ikke påvirke kapasiteten på veinettet nevneverdig. 30 ÅDT tilsvarer ca. 3–5 biler ekstra på veinettet i de største timene.

## 2.2 Trafikksikkerhet

Trafikken i den nye adkomsten til boligkomplekset vil måtte vike for trafikk langs Wilbergjordet. Siden ÅDT i avkjørselen er over 50 og ÅDT i Wilbergjordet kan være over 2000, skal krysset dimensjoneres som kryss i henhold til krav i Statens vegvesens N100, krav 4.19, se figur 2-2. Stoppsikt i gater med fartsgrense 40 km/t er i henhold til krav 2.17 30 meter, så i figuren under er L1 = 1,2 x 30 = 36 meter. L2 er 4 meter. Eventuelle sikthindringer innen sikttrekanten skal ikke være høyere enn 0,5 meter over primærveiens kjørebanenivå.




| Trafikkmengde i sekundærveg | 30 og 40 km/t | 50 og 60 km/t | 80 og 90 km/t |
|---|---|---|---|
| ÅDT < 100 | 4 | 6 | 6 |
| 100 < ÅDT < 500 | 6 | 6 | 10 |
| ÅDT > 500 | 6 | 10 | 10 |

Figur 2-2: Siktkrav i forkjørsregulerte T-kryss (kilde: SVVs håndbok N100)

Det er separat tilbud for gående til/fra planområdet i form av gang- og sykkelvei langs Wilbergjordet og rv. 109. Det er også eget tilbud for gående mellom planområdet og Nøkleby barneskole.

Forventet økning i ÅDT er mellom 10–30 ÅDT og de trafikale konsekvensene av planforslaget er dermed beskjedne. Trafikkavviklingen på veinettet vil ikke bli påvirket i nevneverdig grad.

# Støyutredning

## Wilberg Park



# Sammendrag

I forbindelse med oppføring av to leilighetsbygg på Wilberg park i Fredrikstad kommune, har Sweco gjennomført beregninger av utendørs støynivå fra vegtrafikk. Resultatet av beregningene er sammenliknet med aktuelle krav til støyforhold.

Beregninger viser at ett av de to leilighetsbyggene på Wilberg park får støynivå over gjeldende grenseverdi. Dette gjelder måleparameter $\mathbf{L_{den}}$ på vestre og nordre fasade av det vestre bygget. Sweco anbefaler at leiligheter med fasade mot vest og nord i dette bygget får avbøtende tiltak gjennom en eller flere av følgende kvaliteter:

- Gjennomgående leilighet med tilgang på stille side. Minst ett soverom i hver boenhet må ha vindu mot stille side.
- Dempet fasade med mulighet for lufting av soverom.

Endelige løsninger og valg av kvaliteter må kontrolleres av akustiker.

| | |
|---|---|
| **Sweco Norge AS** | Organisasjonsnr. 967032271 |
| **Prosjekt** | Wilberg Park, Støy og trafikk |
| **Prosjektnummer** | 10232184 |
| **Kunde** | Petter Normann Hansen |
| **Dato** | 19.06.2023 |
| **Opprettet av** | Håkon Gisnås Vardeberg |
| **Dokumentreferanse** | \\nolysfs001\oppdrag\31225\10232184_wilberg_park,_støy_og_trafikk\000\06 dokumenter\06 riaku\04 rapport og notat\10232184_riaku01_rev00_wilberg_park,_støy_og_trafikk_nohkav_a1.docx |

# Revisjonshistorikk

| Rev | Dato | Beskrivelse av endringen | Utarbeidet av | Godkjent av |
|---|---|---|---|---|
| 00 | 14.10.2022 | Første oversendelse | NOHKAV | NOPENN |
| 01 | 19.06.2023 | Øvrige utearealer | NOHKAV | NOPENN |

# Innholdsfortegnelse

Sammendrag ..... 2

1 Bakgrunn ..... 5

2 Situasjon ..... 5

3 Regelverk og grenseverdier ..... 7
3.1 Støyindikatorer ..... 7
3.2 Grenseverdier for utendørs støyforhold ..... 7
3.2.1 Fredrikstads kommuneplan ..... 7
3.2.2 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) ..... 7
3.3 Grenseverdier for innendørs støyforhold ..... 8

4 Beregningsgrunnlag ..... 8
4.1 Metode ..... 8
4.2 Trafikkdata ..... 9
4.2.1 Veg ..... 9

5 Beregningsresultater ..... 10
5.1 Utendørs støyforhold ..... 10
5.1.1 Fasader ..... 10
5.1.2 Uteoppholdsareal ..... 10
5.2 Innendørs støyforhold ..... 10

6 Vurdering ..... 11

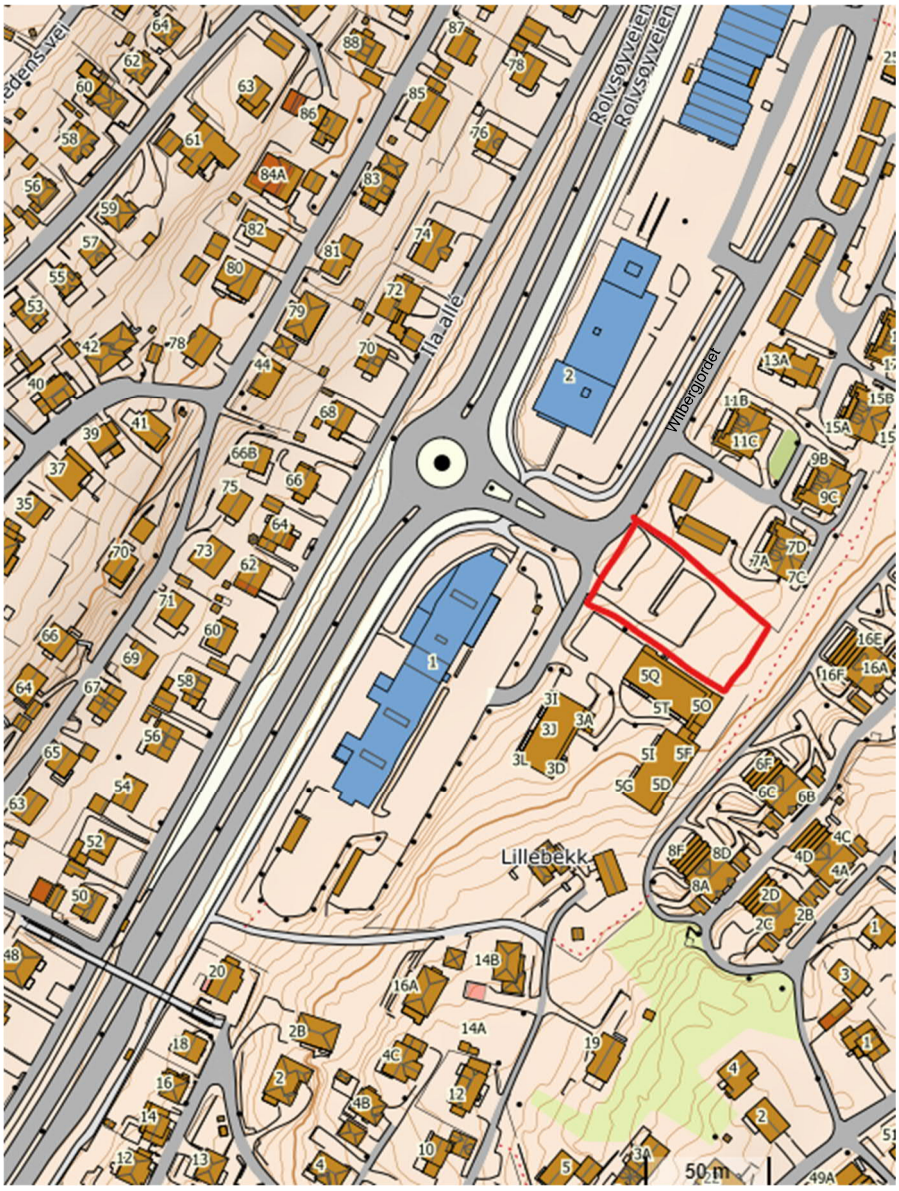
7 Vedlegg ..... 12

# 1 Bakgrunn

I forbindelse med oppføring av Wilberg Park halvannen kilometer nord for Fredrikstad sentrum, har Sweco gjennomført beregninger av utendørs støynivå fra vegtrafikk. Resultatet av beregningene er sammenliknet med aktuelle krav til støyforhold.

# 2 Situasjon

Wilberg park vil bestå av to leilighetsbygg. Rolvsøyveien (Fv.109) og Wilbergjordet er de hovedsakelige kildene for vegtrafikkstøy. Sweco har mottatt situasjonsplan og arkitekttegninger fra volumstudie datert 20.06.2022. Ut fra mottatt tegningsgrunnlag anslås det at det planlegges rundt 16 leiligheter per bygg. Endelig disponering av leiligheter og utforminger er ikke endelig bestemt. Se Figur 1 for oversiktskart og Figur 2 for utdrag av situasjonskart.




Figur 1: Oversiktskart. Tomten for Wilberg park markert i rødt




Figur 2: Utdrag av situasjonskart

# 3 Regelverk og grenseverdier

## 3.1 Støyindikatorer

**$L_{den}$** A-veid ekvivalent lydnivå for dag-kveld-natt (day-evening-night) med 10 dB/5 dB ekstra tillegg på natt / kveld. Gjelder for utendørs oppholdsplasser og utenfor rom med støyfølsomt bruksformål. Emisjonspunkter beregnet foran fasader er uten refleksjoner fra "egen fasade". Lydnivå på oppholdsplasser er også beregnet uten refleksjon fra egen fasade.

**$L_{5AF}$** A-veid lydnivå målt med tidskonstant "Fast" på 125 ms som overskrides av 5 % av hendelsene i løpet av en nærmere angitt periode, dvs. et statistisk maksimalnivå i forhold til antall hendelser. Gjelder utenfor soverom på natt kl. 23-07. Immisjonspunkter beregnet foran fasader er uten refleksjoner fra egen fasade.

**$L_{p,A,T}$** Ekvivalentnivået uttrykker det gjennomsnittlige lydtrykk over en bestemt tidsperiode, f.eks. dagstid.

**$L_{p,A,24h}$** Døgnekvivalentnivået uttrykker det gjennomsnittlige lydtrykk over 24 timer. Benyttes for innendørs lydnivå.

**$L_{pAF\ maks}$** Maksimalt lydnivå ved passering, målt med tidskonstant "Fast" på 125 ms. Benyttes for innendørs lydnivå.

## 3.2 Grenseverdier for utendørs støyforhold

### 3.2.1 Fredrikstads kommuneplan

Bestemmelser om støy i Fredrikstad kommunes arealplan vedtatt 11.02.2021 er gjengitt nedenfor (Swecos utheving):

«***25.2 Støy og støv***

*Normer for luftkvalitet, støygrenser og vannkvalitet skal følge de til enhver tid gjeldende statlige regler og retningslinjer. Grenseverdier for støy gitt i tabell 3 i T-1442 2016 eller senere versjoner skal gjelde. I støyutsatte områder skal det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning at støybestemmelsene kan overholdes og det skal redegjøres for eventuelle avbøtende tiltak.*»

### 3.2.2 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)

Grenseverdier i retningslinje T-1442 som kommuneplan henviser til er gjengitt i Tabell 1 nedenfor.

Tabell 1: Utdrag fra T-1442: Anbefalte utendørs støygrenser ved planlegging av ny virksomhet eller bebyggelse for vegtrafikkstøy. Alle tall er "frittfelt" A-veid lydnivå i dB.

| Støykilde | Støynivå på uteareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål | Støynivå utenfor soverom, natt (kl. 23-07*) |
|---|---|---|
| Vegtrafikk | $L_{den} \leq 55$ dB | $L_{5AF} \leq 70$ dB* |

**) Maksimalnivå. Forutsatt gjennomsnittlig mer enn 10 hendelser pr natt*

T-1442 opererer med uttrykkene stille side og dempet fasade, og beskriver dem slik:

*«En stille side er en side av bebyggelsen som har støynivå som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2[*] uten at det er gjort tiltak på eller ved fasade. Stille side kan oppnås ved plangrep, bygningsplassering eller ved skjerming nært kilden.»*

*«En dempet fasade er en støyeksponert fasade som etter skjerming på eller ved fasaden får et støynivå utenfor åpningsbart vindu og/eller balkongdør som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2.[*]»*

*[*] Denne rapportens* Tabell 1.

## 3.3 Grenseverdier for innendørs støyforhold

Overordnede krav som gjelder lydforhold (beskyttelse mot støy og vibrasjoner) i og utenfor bygninger er gitt i § 13-6 i "*Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk*" (TEK17). I TEK17 er det angitt at bygningsmyndighetenes krav til tilfredsstillende lydforhold kan dokumenteres ved at det legges til grunn grenseverdier for lydtekniske ytelser og lydforhold som er i samsvar med NS 8175, lydklasse C.

Krav til innendørs lydnivå fra utendørs kilder for boliger er vist i Tabell 2.

Tabell 2: Utdrag fra forskrift Norsk Standard NS 8175:" Lydforhold i bygninger". Høyeste grenseverdi for innendørs A-veid døgnekvivalent lydtrykknivå og maksimalt lydtrykknivå fra utendørs kilder.

| Type område | Målestørrelse | Klasse C |
|---|---|---|
| I oppholds- og soverom fra utendørs kilder | $L_{pA,ekv,24t}$ [dBA] | 30 |
| I soverom fra utendørs kilder | $L_{pAF,maks}$ [dBA] | 45* |

**) Maksimalnivå. Forutsatt gjennomsnittlig mer enn 10 hendelser pr natt*

# 4 Beregningsgrunnlag

## 4.1 Metode

Det er utarbeidet en beregningsmodell basert på digitalt kartgrunnlag. De viktigste beregningsparameterne er gitt i Tabell 3. Beregningene er utført ved bruk av Nordisk beregningsmetode for med beregningsprogrammet CadnaA (versjon 2022 MR2).

Tabell 3: Viktigste beregningsparametere

| Egenskap | Verdi |
|---|---|
| Refleksjoner | 2. ordens (ingen refleksjon fra eget bygg)[1] |
| Markdempning | 1 (myk mark) |
| Refleksjonstap bygninger | 1 dB |
| Beregningspunktenes høyde over terreng | 1,5 m (støykart), samt i relevant etasjehøyde for bygningen |
| Oppløsning støysonekart | 2 x 2 m |

## 4.2 Trafikkdata

### 4.2.1 Veg

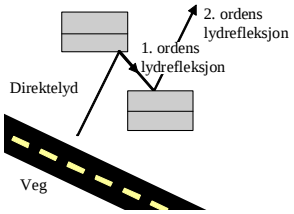
Trafikkdata er hentet fra Statens vegvesens nasjonale vegdatabank (NVDB) samt trafikkanalyse fra Sweco datert 05.09.2022. Tungtrafikkandel i Wilbergjordet er antatt ut fra antall butikker og næringslokaler med innkjøring fra Wilbergjordet. I henhold til støyretningslinjen T-1442 bør støyberegning gjennomføres for en fremtidig situasjon 10-20 år etter ferdig utbygging. Derfor er trafikktallene for vegtrafikk framskrevet til 2037. Døgnfordelingen av trafikken er basert på fordelingen for gruppe 2 i M-128 (*Veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016)*). Gruppe 2-fordeling gjelder for typiske veger i by- og bynære områder.

Tabell 4 viser trafikktallene som er benyttet i beregningene.

Tabell 4: Trafikktall som er benyttet i beregningene

| Veg | ÅDT (telleår) | ÅDT 2030 beregning | Tungtrafikkandel | Fartsgrense |
|---|---|---|---|---|
| Rolvsøyveien (S) | 24 000 (2021) | 28 300 | 8% | 60 |
| Rolvsøyveien (N) | 23 885 (2021) | 28 200 | 8% | 60 |
| Wilbergjordet | 2 500 (2022) | 2 900 | 5% | 40 |

[1] [1] n. ordens refleksjoner: Lydrefleksjoner via n bygning(er) eller skjerm(er).



# 5 Beregningsresultater

## 5.1 Utendørs støyforhold

### 5.1.1 Fasader

Beregningene viser at fasader på bygg A på Wilberg park får støynivå over grenseverdi for vegtrafikkstøy. Dette gjelder hele høyden på vestre og nordre fasade. Støynivå er beregnet opp til $\mathbf{L_{den}}$ 61 dB, altså 6 dB over grenseverdi. Søndre og østre fasade får støynivå under samme grenseverdi, og får dermed stille side. Fasadene på bygg B har også støynivå under grenseverdi for vegtrafikkstøy.

Beregninger viser at bygg A får statistisk maksimalnivå opp til $\mathbf{L_{5AF}}$ 78 dB, altså 8 dB over grenseverdi. Statistisk antall hendelser på natt som overskrider grenseverdi er derimot færre enn 10 stk. Statistisk maksimalnivå er dermed ikke dimensjonerende.

### 5.1.2 Uteoppholdsareal

Fredrikstad kommune har ingen krav til støyforhold på uteoppholdsareal. Ref. vedlagt plankart for Wilberg park viser beregninger at Wilberg park får ca. 1 265 $m^2$ med støynivå under grenseverdi i område BB. Dette arealet inkluderer ikke balkonger. Områdene LEK1, LEK2, B1 og B2 får også støynivå under grenseverdi.

## 5.2 Innendørs støyforhold

Høyeste ekvivalentnivå for vegtrafikk på fasaden av bygg A er beregnet til $\mathbf{L_{ekv}}$ 59 dB. Innendørs støynivå vil kunne tilfredsstille grenseverdier i NS 8175 med standard vegg og vinduer.

# 6 Vurdering

Beregninger viser at ett av de to leilighetsbyggene på Wilberg park får støynivå over gjeldende grenseverdi. Dette gjelder måleparameter $\mathbf{L_{den}}$ på vestre og nordre fasade av bygg A. Sweco anbefaler at leiligheter med fasade mot vest og nord i bygg A får avbøtende tiltak gjennom en eller flere av følgende kvaliteter:

- Gjennomgående leilighet med tilgang på stille side. Minst ett soverom i hver boenhet må ha vindu mot stille side.
- Dempet fasade med mulighet for lufting av soverom.

Endelige løsninger og valg av kvaliteter må kontrolleres av akustiker.

# 7 Vedlegg

# Beregnet støynivå

## Wilberg park, Støy og trafikk

Oppdragsnr.: 10232184
Utført av: NOHKAV 19.10.22
Kontrollert av: NOPENN 19.10.22

SWECO

557

N

**Støysoner**
Høyde:
1.50 m
over terreng

Rutenett:
2.00 x 2.00 m

Indikator:
Lden

Avrundet Lden:
Over 45 dB
Over 50 dB .....
Over 55 dB Over
Over 60 dB grense-
Over 65 dB verdi
Over 70 dB

# Beregnet støynivå

## Wilberg park, Støy og trafikk

Oppdragsnr.: 10232184
Utført av: NOHKAV 19.06.23
Kontrollert av: NOPENN 19.06.23

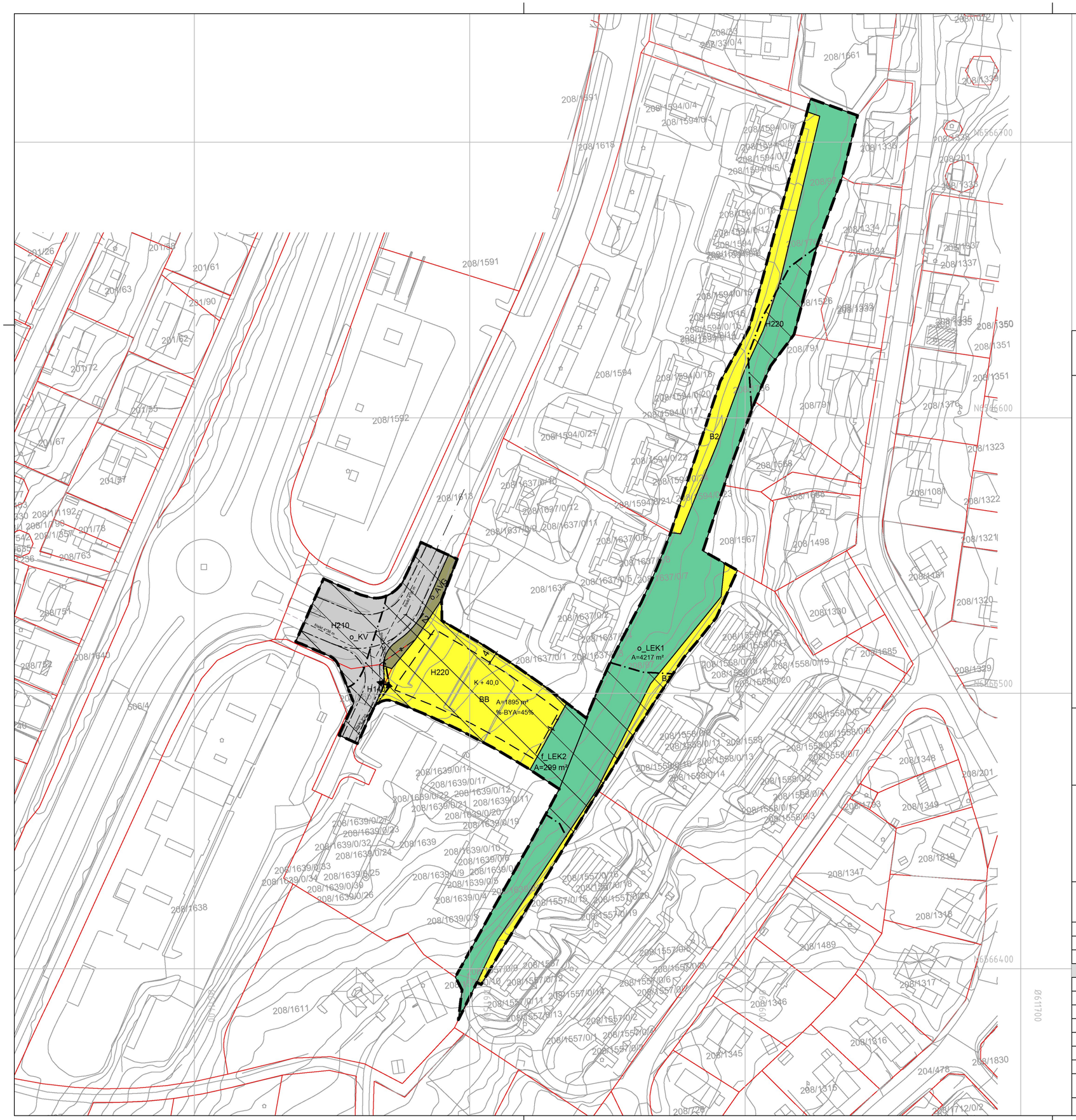
SWECO

**Støysoner**
Høyde:
1.50 m
over terreng

Rutenett:
2.00 x 2.00 m

Indikator:
Lden

- Avrundet Lden:
- Over 45 dB
- Over 50 dB .....
- Over 55 dB Over
- Over 60 dB grense-
- Over 65 dB verdi
- Over 70 dB




## Tegnforklaring

### Reguleringsplan PBL 2008

**§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg**

- B1-2 — Boligbebyggelse (1110)
- BB — Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)
- LEK1-2 — Lekeplass (1610)

**§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

- KV — Kjøreveg (2011)
- AVG — Annen veggrunn grøntareal (2019)

**§12-6 - Hensynssoner**

- H140 — Frisikt
- H210 — Rød sone iht. T-1442
- H220 — Gul sone iht. T-1442

**Linjesymbol**

- Plangrense
- Formålgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves (1204)
- Byggegrense (1211)
- Regulert senterlinje (1221)
- Frisiktlinje (1222)
- Regulert kant kjørebane (1223)
- Grense for sikringssone
- Grense for støysone
- Måle og avstandslinje

**Punktsymboler**

- Avkjørsel - både inn og utkjøring (1242)

**Linjesymbol uten juridisk virkning**

- Byggegrense

**Kartopplysninger**

| | |
|---|---|
| Kilde for basiskart: | Infoland |
| Dato for basiskart: | 06.04.2022 |
| Koordinatsystem: | UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84 |
| Høydegrunnlag: | NN2000 |
| Ekvidistanse | 1M |
| Kartmålestokk: | 1:1000/A2 |

0 25 50

N

Fredrikstad kommune

**Detaljreguleingsplan for:**

# Wilberg park gnr/bnr 208/97

**Med tilhørende reguleringsbestemmelser**

Arealplan-ID: **1219**

Forslagstillere: **Petter Normann-Hansen**

| SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN | SAKS-NR. | DATO | SIGN. |
|---|---|---|---|
| Revisjon | | | |
| Revisjon | | | |
| Revisjon | | | |
| **KOMMUNESTYREVEDTAK** | | | |
| Tredjegangs behandling | | | |
| Offentlig ettersyn | | | |
| Andregangs behandling | | | |
| Offentlig ettersyn | | | |
| Førstegangs behandling | | | |
| Kunngjøring | | 02.05.22 | HS |
| Oppstartsmøte | | 14.03.22 | HS |
| **PLANEN ER UTARBEIDET AV:** | **TEGNNR.** | **DATO** | **SIGN.** |
| | | 09.03.23 | HS |
| BEKREFT | | | |

Multiconsult

# NOTAT

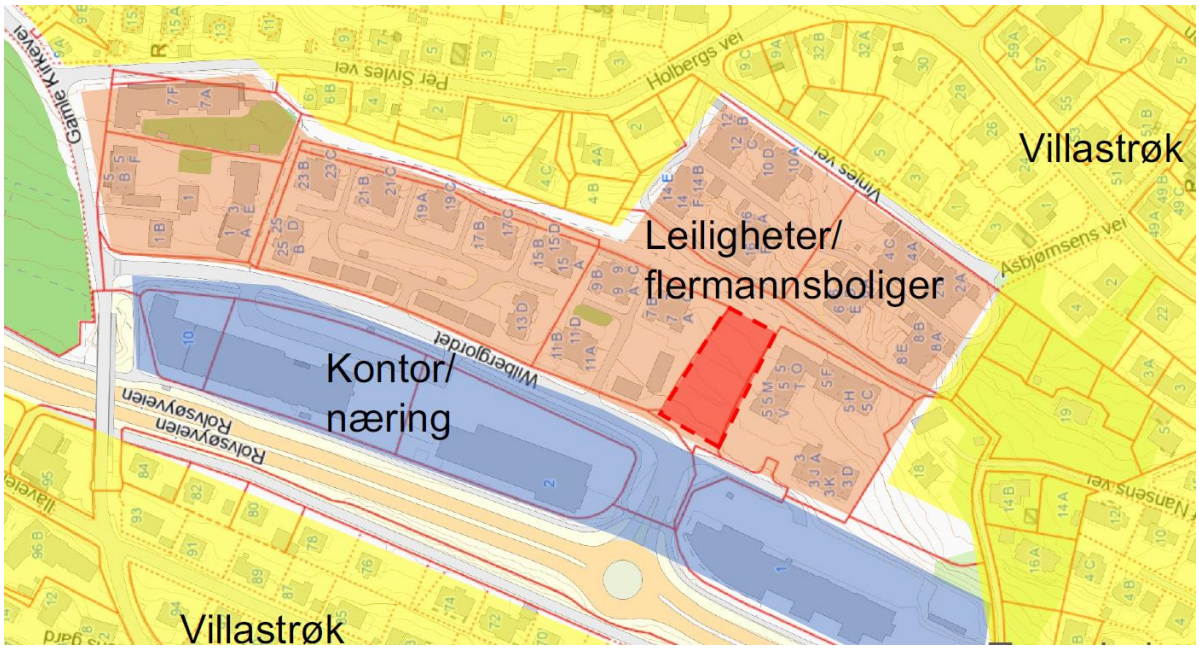
| | | | |
|---|---|---|---|
| Oppdrag | **Wilberg Park** | Dokumentkode | 10249693-01-RIVA-NOT-001 |
| Emne | VA-notat | Tilgjengelighet | Åpen |
| Oppdragsgiver | Petter N. Hansen | Oppdragsleder | Ottar Gundersen |
| Kontaktperson | Petter N. Hansen | Utarbeidet av | Ottar Gundersen/Jørgen Vagle |
| Kopi | | Ansvarlig enhet | 10111036 |


**SAMMENDRAG**

Dette VA-notat belyser forhold knyttet til vann, avløp og overvann i forbindelse med reguleringsplanen. Det er behov for å fordrøye overvann for ikke å øke utslipp til overvannsystemet i området. Videre er det utfordringer knyttet til slokkevannskapasitet, som må sees nærmere på i neste fase.


## 1 Innledning

Det skal utarbeides en reguleringsplan for området vist nedenfor, med navnet Wilberg Park. I dette notat gjennomgås forhold knyttet til vann, overvann og avløp.




*Figur 1: Oversiktsbilde*

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 01 | 21.06.2023 | | Jørgen Vagle | Ottar Gundersen | Ottar Gundersen |
| 00 | 30.01.2023 | | Jørgen Vagle/Ottar G | Ottar Gundersen | Ottar Gundersen |
| REV. | DATO | BESKRIVELSE | UTARBEIDET AV | KONTROLLERT AV | GODKJENT AV |

# 2 Overvann, vann og avløp

## 2.1 Hovedprinsipp Overvann

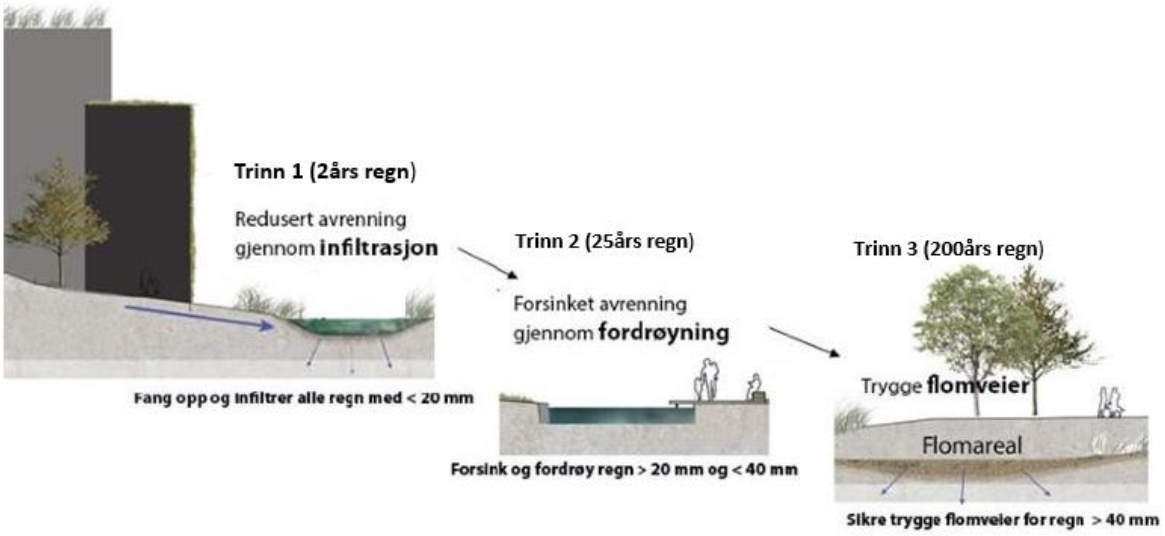
Hovedpremissene skal være:

- Åpen og lokal overvannshåndtering. Overvann skal håndteres åpent og lokalt med begrenset påslipp til vassdrag. Det skal gjøres avbøtende tiltak for å redusere avrenningshastigheten til omkringliggende tomter. I de avsatte friområdene innenfor tiltaksområdet skal det naturlige vannsystemet bevares mest mulig og/eller utbedres for håndtering og fordrøyning av overvann fra ny bebyggelse.
- Flomveier. Ny bebyggelse og utomhusarealene skal prosjekteres og utformes slik at naturlige flomveier sikres og ledes til riktig sted.
- Samordning og klimafaktor. Vi har lagt til grunn et klimapåslag på minst 50 % på regnskyll med kortere varighet enn 3 timer. Det er derfor valgt $K_f$ = 1,5 = 50%.

Føringer fra Norsk Vann rapport 162/2008 gir følgende gjentaksintervaller.

- Trinn 1 (infiltrasjon): 2 – års-regn. Infiltrere mindre regn i grøntstrukturen på tomta for å opprettholde vannbalanse i området.
- Trinn 2 (fordrøyning): 25 – års-regn. Fordrøye og forsinke store nedbørsmengder lokalt.
- Trinn 3 (flomveier): 200 – års-regn. Ekstreme sjeldne regn ledes trygt på åpne flomveier. Flomveier på egen tomt kobles til godkjente flomveier utenfor tomtegrense.

I beregningene for tett bebyggelse settes regnets dimensjonerende varighet (konsentrasjonstiden) typisk til 10 minutter. Påslippsmengder for overvann fra tette flater til overvannssystemet/resipient via fordrøyning og/eller infiltrasjon er begrenset til 1,5 l/s*daa, som er søknadspliktig.




*Figur 2: Tre-trinns strategi for håndtering av overvann. Illustrasjon: Multiconsult, verdiene er veiledende og kan variere fra prosjekt til prosjekt.*

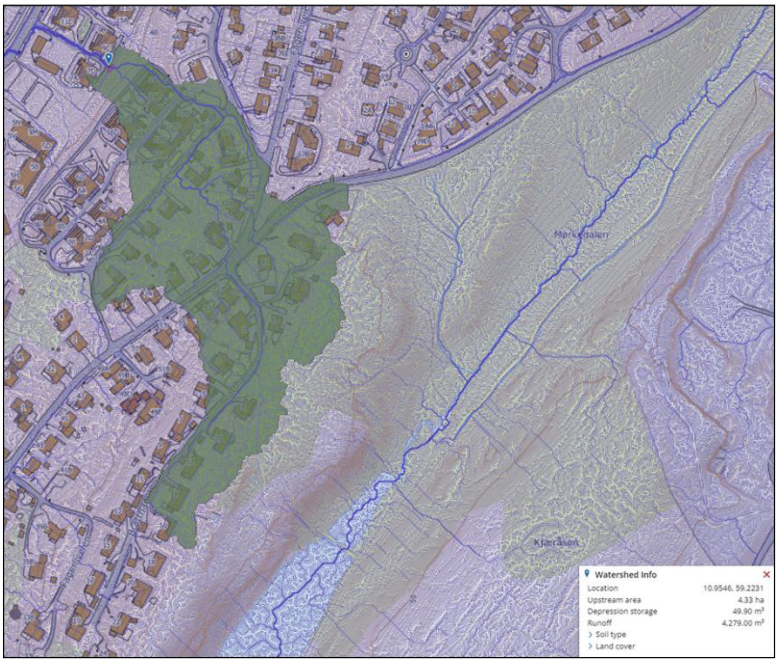
## 2.2 Overvann og flom

Det er tre store nedbørsfelt som er tilknyttet tomten. Det første nedbørsfeltet som vist i figur 1 går rett gjennom området som skal bygges ut med boliger. Her er det viktig å få til en god løsning for flomvei.



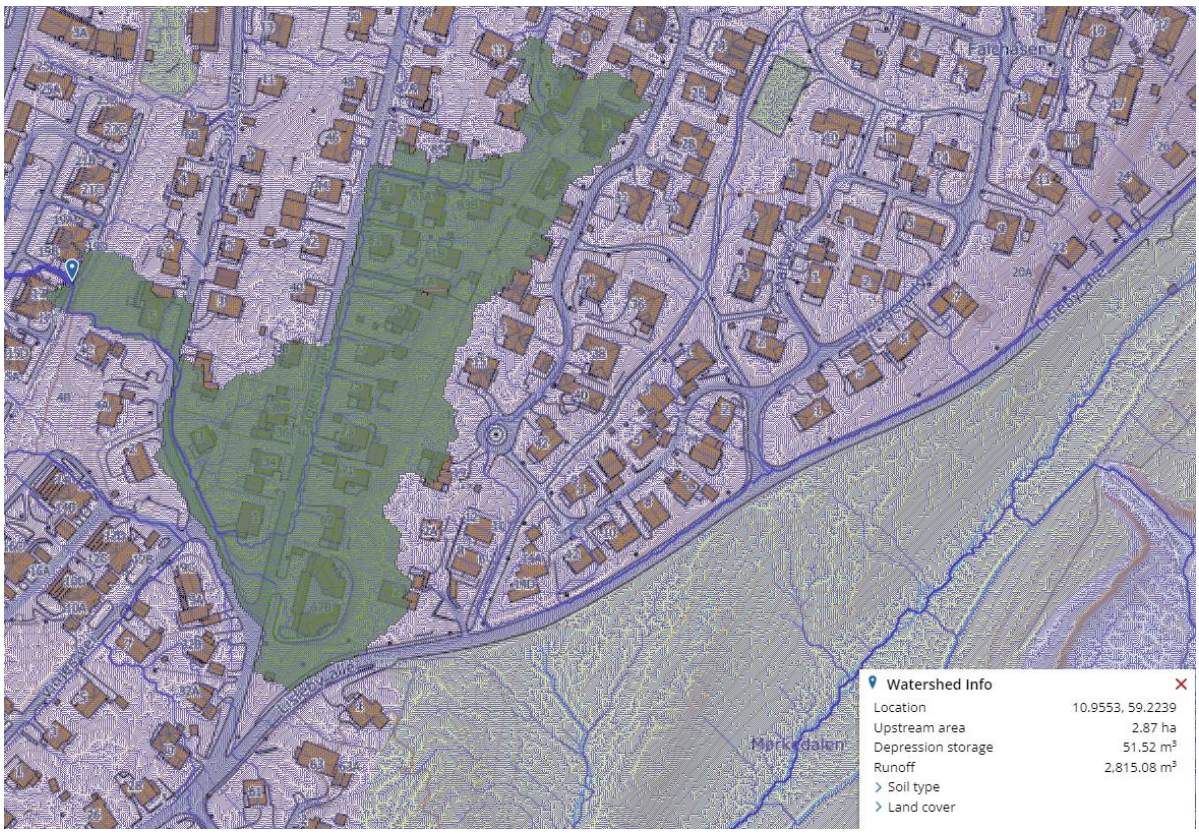

*Figur 3: Nedbørsfelt 1, 1,51 ha*

Nedbørsfelt 2 er tilknyttet tomten nord rett over utbyggingen av tomten. Flomveien passer rett over tomten, på alle tre nedbørsfeltene er det viktig at det tas høyde for at det skal komme en flomvei gjennom området. Det er viktig at det flomveien ikke blir lagt om slik at vannet finner veien til husene som ligger nedstrøms nedbørsfeltet.




*Figur 4: Nedbørsfelt 2, 4,33 ha*

Nedbørsfelt 3 er tilknyttet tomten nord. Og passer rett over tomten, som på de andre tre nedbørsfeltene er det viktig at det tas høyde for at det skal komme en flomvei gjennom området. Det er viktig at det flomveien ikke blir lagt om slik at vannet finner veien til husene som ligger nedstrøms nedbørsfeltet.




*Figur 5: Nedbørsfelt 3, 2,87 ha*

# 3 OV-beregninger

## 3.1 Dagens situasjon

Nedenfor vises avrenningen fra tomten ved dagens situasjon for delen av tomten det skal bygges ut, grønt areal på toppen av tomten er ikke tatt høyde for i denne beregningen. Ved dagens utforming av tomten og uten klimafaktor vil avrenningen være 21 l/s.

| Beregning av overvannsmengder før utbygging, den rasjonelle metode Q(l/s) = Φ x A x I x C | | | |
|---|---|---|---|
| Arealtype | DELVIS PERMEABLE FLATER SOM GRUS, SINGEL OG GRESSARMERT DEKKE | IMPERMEABLE OVERFLATER MED AVRENNING TIL VEGETASJONSAREALER ELLER ÅPENT FORDRØYNINGSMAGASIN | ΣQ(l/s) |
| Konsentrasjonstid (**tk**) | 10 min | 10 min | |
| Areal (**A**) | 0,096 | 0,079 | 0,175 |
| Avrenningsk. (**Φ**) | 0,7 | 0,3 | |
| Nedbørsintensitet (**I**) | 226,9 | 226,9 | |
| Klimafaktor (**C**) | 1 | 1 | |
| Overvannsmengde (**Q**) | 15 | 5 | **21** |
| Redusert areal | 0,06720 | 0,02370 | **0,091** |

*Figur 6: Beregning i eksisterende situasjon $Q_{25}$*

## 3.2 Fremtidig situasjon

Nedenfor vises avrenning fra tomten etter utbygging. Tak arealet er antatt til 750 $m^2$, i tillegg til takarealet er også asfalterte flatene på den nye tomten en del av de 1705 $m^2$. Resterende del av tomten er antatt å være grønt areal. Ved ny situasjon får man en avrenning på 33 l/s.

| Beregning av overvannsmengder etter utbygging, den rasjonelle metode Q(l/s) = Φ x A x I x C | | | |
|---|---|---|---|
| Arealtype | ASFALT DEKKE OG TAK | IMPERMEABLE OVERFLATER MED AVRENNING TIL VEGETASJONSAREALER ELLER ÅPENT FORDRØYNINGSMAGASIN | ΣQ(l/s) |
| Konsentrasjonstid (**tk**) | 10 min | 10 min | |
| Areal (**A**) | 0,075 | 0,1 | 0,175 |
| Avrenningsk. (**Φ**) | 0,9 | 0,3 | |
| Nedbørsintensitet (**I**) | 226,9 | 226,9 | |
| Klimafaktor (**C**) | 1,5 | 1,5 | |
| Overvannsmengde (**Q**) | 23 | 10 | **33** |
| Redusert areal | 0,06750 | 0,03000 | **0,098** |

*Figur 7: Beregning i etter utbygging situasjon $Q_{25}$*

Ekstreme sjeldne regn ledes trygt på åpne flomveier. Flomveier på egen tomt kobles til godkjente flomveier utenfor tomtegrense. Dimensjonering 200-års regn.

Beregning av dimensjonerende overvannsavrenning for nedbørfelt ≤ 50 ha gjøres ved hjelp av den rasjonelle formel:

$$\boldsymbol{Q = A * I * \varphi * Kf}$$

Q = vannføring (l/s)
A = Areal (ha)
$\varphi$ = Avrenningskoeffisienter
I = Nedbørsintetnsitet (l/s ha)
Kf = Klima faktor

Nedbørsintensitet er hentet fra IVF-kurve for Fredrikstad (03030) fra www.eklima.no.

**Returperioder(år); Nedbørintensitet i liter pr. sekund pr. hektar(10 000m²) (l/s*ha)**
**SN3030 - Fredrikstad**
**Periode: 1970 - 2016**
**Antall sesonger:**

| År | 1 min. | 2 min. | 3 min. | 5 min. | 10 min. | 15 min. | 20 min. | 30 min. | 45 min. | 60 min. | 90 min. | 120 min. | 180 min. | 360 min. | 720 min. | 1440 min. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 213 | 182,4 | 160,1 | 132,3 | 93,9 | 74,8 | 63,4 | 50,2 | 38,5 | 31,4 | 23,6 | 19,9 | 15,7 | 10,5 | 6,5 | 3,8 |
| 5 | 319,5 | 274,9 | 243,4 | 204,1 | 144,7 | 115,9 | 97,5 | 75,8 | 57,4 | 45,8 | 33 | 27,2 | 21,2 | 13,9 | 8,5 | 5,1 |
| 10 | 393 | 338,5 | 302,1 | 254,3 | 180,3 | 144,9 | 120,8 | 93,1 | 70,7 | 55,9 | 39,8 | 32,3 | 25 | 16,2 | 9,8 | 6 |
| 20 | 465,2 | 400,5 | 358,7 | 303,5 | 215 | 173,8 | 144 | 110,6 | 84 | 66,4 | 46,6 | 37,3 | 28,9 | 18,4 | 11 | 6,8 |
| 25 | 489,3 | 420,2 | 377,2 | 320,4 | 226,9 | 183,1 | 152,1 | 116,1 | 88,3 | 69,8 | 49 | 38,9 | 30,1 | 19,1 | 11,4 | 7,1 |
| 50 | 565,1 | 482,5 | 438,2 | 372,5 | 263,1 | 211,8 | 176,4 | 133,7 | 102,3 | 80,5 | 56,3 | 44,2 | 33,9 | 21,2 | 12,6 | 8 |
| 100 | 642 | 547,7 | 502,1 | 423,4 | 300,7 | 243,4 | 201,9 | 151,2 | 117,2 | 91,7 | 64 | 49,6 | 37,8 | 23,4 | 13,7 | 8,8 |
| 200 | 727,8 | 612,5 | 566,9 | 478,6 | 340,3 | 274,9 | 227,8 | 169,5 | 132,3 | 103,4 | 72,2 | 55,2 | 41,8 | 25,5 | 14,9 | 9,7 |

*Figur 8: IVF-tabell fra www.eklima.no*

Avrenningskoeffisient[1] velges fra figur 6.

| Type flater | Avrenningsfaktor[1)] |
|---|---|
| Tak | 0,9 |
| Asfalterte veier og gater | 0,8 |
| Grusveier/-plasser | 0,6 |
| Plen/hageareal | 0,1 |
| Skog | 0,1 |
| Grønne tak (ekstensivt) | 0,5 [2)] |

[1)] *Norsk Vann rapport nr. 162/2008*
[2)] *NVE rapp. 65-2014: Grønne tak og styrtregn*

*Figur 9: Avrenningskoeffisienter*

[1] Norsk Vann rapport nr. 193/2012

## 3.3 Tre-trinns strategi

Grønnstrukturen i planområdet vil håndtere de mindre nedbørene (2 års-regn). Nye bygg i planområdet vil utformes som kompakte tak. Takvannet fra de to byggene føres i utvendige, evt. kombinert med innvendige taknedløp til regnbed/lokalt fordrøyningsmagasin. Det er planlagt et fordrøyningsmagasin (trinn 2). Mens de ekstreme nedbørshendelser (trinn 3) håndteres åpent, med sikre flomveier.

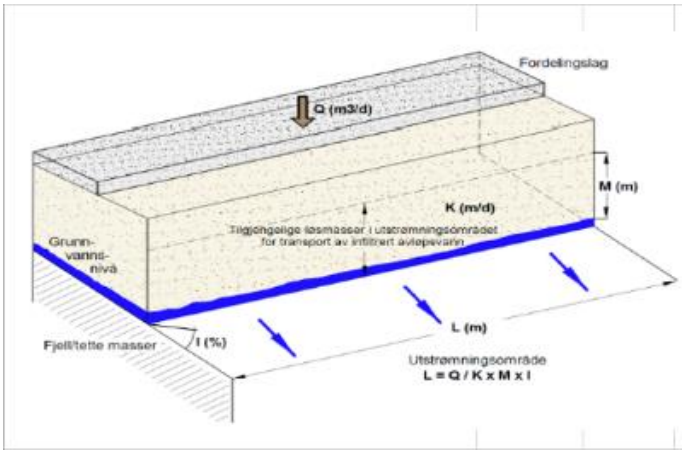
### 3.3.1 Infiltrasjon

Generelt er området preget av fall fra kote 24,4 i øst til 17,7 i vest. For å kunne håndtere overvann er man avhengig av å se på størrelsen av arealene. Som vi ser av figur 7, er det satt av ca. 1 000 m$^2$ med grønnstruktur i planområdet.

Fra overvannsveileder kan man beregne tilgjengelig kapasitet på infiltrasjonsmagasinering:

$Q = K * M * L * I$ der,

Q = Total vannmengde til infiltrasjon i m$^3$/døgn
K = Jordmassens hydrauliske kapasitet i m/døgn, her forutsatt 4 m/døgn
M = Tilgjengelige infiltrerbare masser (høyden)
L = Lengden på utstrømningsområdet i m (denne kan multipliseres med 1 m for å finne arealet)
I = Helningen på terrengområdet.




*Figur 10: Teoretisk fremstilling av utstrømningsareal, utklipp fra Overvannsveileder*

$Q = K * M * L * I$

⇨ $Q = 4m/døgn * 0{,}3m * 1\,000m^2 * 0{,}05$

⇨ $Q =$ 60 m$^3$

Dersom man antar en gjennomsnittlig masseutskifting i grønnstrukturen på 0,3 m, vil man ha mulighet til å magasinere 60 m$^3$ overvann i de nye grøntarealene på tomten. Det er tatt utgangspunkt i en helning på terreng på 5 %. Fallet på tomten er på 9 %, men det velges en mer konservativ verdi for å ikke underdimensjonere fordrøyningsmagasinet.

### 3.3.2 Trinn 1 - infiltrasjon og fordrøye

Det er begrenset areal og muligheter til å fordrøye på tomten som skal bebygges, så det legges opp til å benytte et volum til å fordrøye. Det er ikke tatt stilling til om det kan løses i terreng eller om det må anlegges et fordrøyningsvolum under terreng. En mulighet kan å utnytte arealer i øst for boligtomt. Det vil være behov for en infiltrasjon på 12 $m^3$.

**UNDERLAG FOR BEREGNINGER:**

| | | |
|---|---|---|
| Totalt areal tette flater (eks. tak flater, asfalterte arealer, etc.) | 0,108 | ha |
| Avrenningskoeffisient | 1 | |
| Redusert areal | 0,1 | ha |
| Maksimal videreført vannmengde | 2,6 | l/s |
| Klimafaktor | 1,5 | |
| Gjennomsnittlig videreført vannmengde | 70 % | |

Nedbørsdata hentet fra E-klima: St nr: 3030 Navn: Fredrikstad

Dimensjonerende gjentaksintervall: 2 år

**BEREGNINGER:**

| Varighet min | Intensitet l/s*ha | Vannføring l/s | Regnvolum $m^3$ | Videreført volum $m^3$ | Nødvendig magasin $m^3$ | Kommentar: |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 319,5 | 35 | 2 | 0 | 2 | |
| 2 | 273,6 | 30 | 4 | 0 | 3 | |
| 3 | 240,2 | 26 | 5 | 0 | 4 | |
| 5 | 198,5 | 21 | 6 | 1 | 6 | |
| 10 | 140,9 | 15 | 9 | 1 | 8 | |
| 15 | 112,2 | 12 | 11 | 2 | 9 | |
| 20 | 95,1 | 10 | 12 | 2 | 10 | |
| 30 | 75,3 | 8 | 15 | 3 | 11 | |
| 45 | 57,8 | 6 | 17 | 5 | 12 | |
| 60 | 47,1 | 5 | 18 | 7 | 12 | |
| 90 | 35,4 | 4 | 21 | 10 | 11 | |
| 120 | 29,9 | 3 | 23 | 13 | 10 | |
| 180 | 23,6 | 3 | 27 | 20 | 8 | |
| 360 | 15,8 | 2 | 37 | 37 | 0 | |
| 720 | 9,8 | 1 | 45 | 45 | 0 | |
| 1440 | 5,7 | 1 | 53 | 53 | 0 | |

Nødvendig volum for fordrøyning ved **2** års gjentaksintervall: **12** $m^3$

*Figur 11: Fordrøyning/infiltrasjonsbehov for planområdet*

### 3.3.3 Trinn 2 - Fordrøye 25 års-regn

Det er kun takarealet på tomten som skal fordrøyes, fordrøyningsbehovet er vist i figur 12.

**UNDERLAG FOR BEREGNINGER:**

| | | |
|---|---|---|
| Totalt areal tette flater (eks. tak flater, asfalterte arealer, etc.) | 0,075 | ha |
| Avrenningskoeffisient | 0,9 | |
| Redusert areal | 0,1 | ha |
| Maksimal videreført vannmengde | 2,6 | l/s |
| Klimafaktor | 1,5 | |
| Gjennomsnittlig videreført vannmengde | 70 % | |
| Nedbørsdata hentet fra E-klima: St nr: 3030 Navn: Fredrikstad | | |
| Dimensjonerende gjentaksintervall: | 25 | år |

**BEREGNINGER:**

| Varighet min | Intensitet l/s*ha | Vannføring l/s | Regnvolum $m^3$ | Videreført volum $m^3$ | Nødvendig magasin $m^3$ | Kommentar: |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 734,0 | 50 | 3 | 0 | 3 | |
| 2 | 630,3 | 43 | 5 | 0 | 5 | |
| 3 | 565,8 | 38 | 7 | 0 | 7 | |
| 5 | 480,6 | 32 | 10 | 1 | 9 | |
| 10 | 340,4 | 23 | 14 | 1 | 13 | |
| 15 | 274,7 | 19 | 17 | 2 | 15 | |
| 20 | 228,2 | 15 | 18 | 2 | 16 | |
| 30 | 174,2 | 12 | 21 | 3 | 18 | |
| 45 | 132,5 | 9 | 24 | 5 | 19 | |
| 60 | 104,7 | 7 | 25 | 7 | 19 | |
| 90 | 73,5 | 5 | 27 | 10 | 17 | |
| 120 | 58,4 | 4 | 28 | 13 | 15 | |
| 180 | 45,2 | 3 | 33 | 20 | 13 | |
| 360 | 28,7 | 2 | 42 | 39 | 2 | |
| 720 | 17,1 | 1 | 50 | 50 | 0 | |
| 1440 | 10,7 | 1 | 62 | 62 | 0 | |

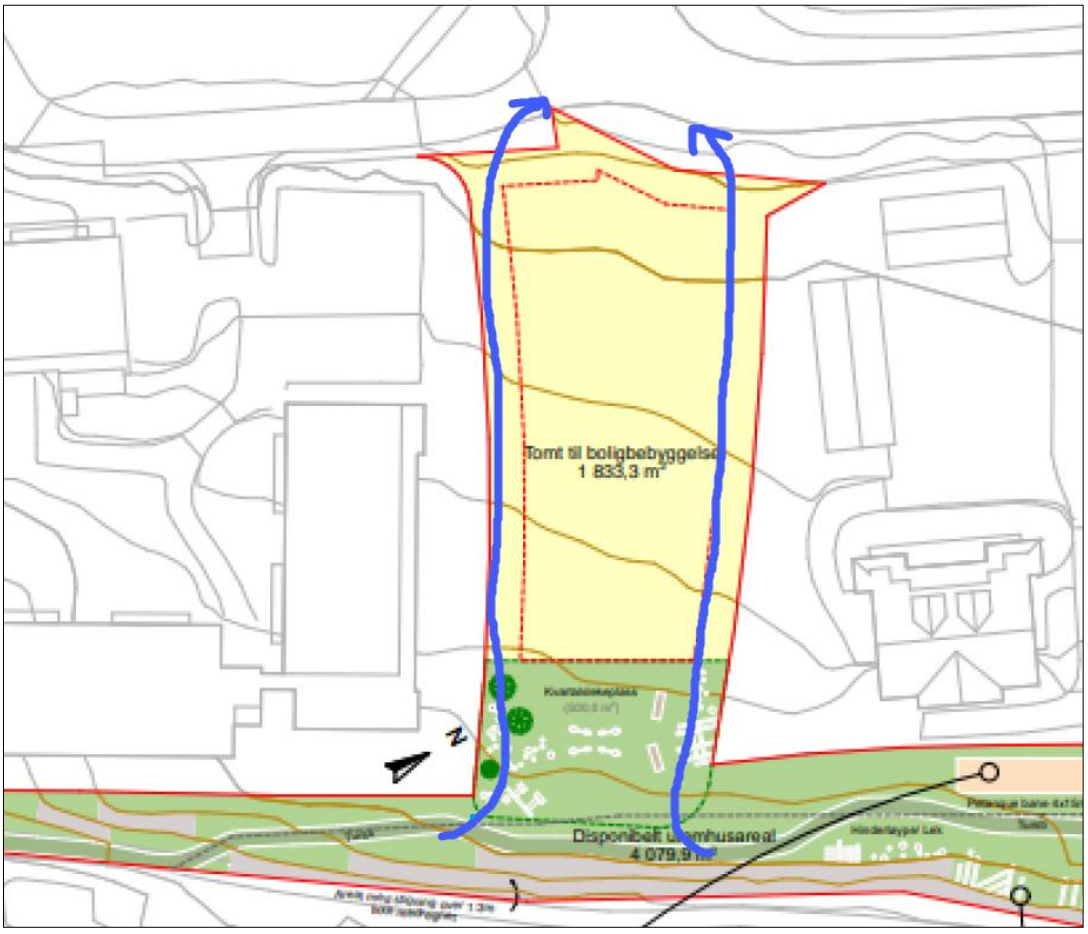
Nødvendig volum for fordrøyning ved **25** års gjentaksintervall: **19** $m^3$

*Figur 12: Beregning av fordrøyningsbehov/magasin*

Fordrøyningsbehovet for taket er beregnet til 19 $m^3$. Det skal legges til rette for at mesteparten av fordrøyningen skal gjøres ved bruk av regnbed. Man antar en høyde på regnbedet på 0,7 m, dette inkluderer filtermediet på 0,4 meter og en vannstand på 0,3 meter. Dette gir arealbehov på 27 $m^2$ for regnbedet.

### 3.3.4 Trinn 3 - Sikre flomveier

Viser til innledning der man har vurdert nedbørsfelt og avrenning ved hjelp av beregningsprogrammet Scalgo.




*Figur 13: Skisse av foreslått flomveier på tomten*

Flomveier må anlegges i arealet på begge sider av boligbebyggelse, som vist i figur 13, for å ivareta nedbørhendelser som fører til flomsituasjon.

# 4 Spillvann

Det skal være tilstrekkelig med spillvannskapasitet i umiddelbar nærhet til tomten. Det ligger en 160 mm PVC ledning i Wilbergjordet.




*Figur 14: Oversikt over eksisterende vann, spillvann og overvannsledninger ved planområdet*

Det er mulig noen ledning må legges om i forbindelse med utbygging, i vestsiden av tomten ned mot Wilbergjordet. Det må i dette området også settes av plass til brannoppstilling og etableres brannkum

# 5 Vann

Det er tilstrekkelig med kapasitet for forbruksvann, men det er ikke mulig å ta ut 50 l/s fra vannledning i Wilbergjordet. Det ligger en 160 PVC i veien og man bør ha minimum 200 mm ledning for å tilfredsstille kravet til 50 l/s.

Det er estimert en bebyggelse på ca. 25 boenheter. Dette blir i hovedsak leiligheter Derfor estimeres det en gjennomsnittlig PE på 3 og et gjennomsnittlig forbruk på 150 l/døgn.

Forbruket er hentet og estimert basert på Norsk Vann sin rapport 193, Veiledning i dimensjonering og utforming av VA-transportsystem.

Det gir følgende gjennomsnittlig forbruk:

$$250\ x\ 3\ pe\ x\ 150\ l/s = 11\ 250\ l/døgn$$

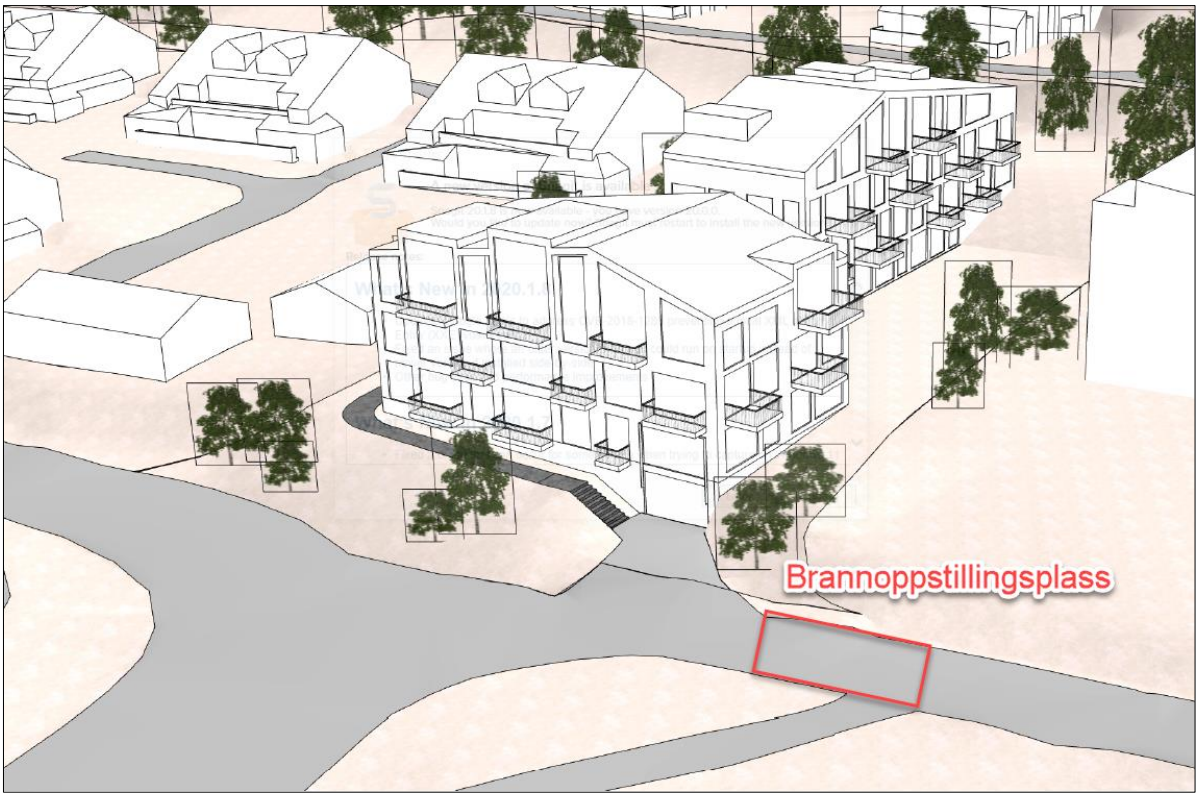
$$\frac{11\ 250\ l/døgn}{86400\ s} = 0{,}13\ l/s$$

Ved å estimere et maks døgn og maks timefaktor vil estimert maks timevannføring ligger på godt under 1 l/s.

## 5.1 Brannvann og brannoppstillingsplass

Det er begrenset med slokkevannskapasitet. Dette må undersøkes nærmere i neste fase, i dialog med kommunen og brannvesen.

Figur 15 viser forslag til brannoppstillingplass.




*Figur 15: Forslag til oppstillingsplass for brannbil*

Sammendrag av høringsuttalelser med forslagsstiller kommentarer:

# Wilberg Park – detaljreguleringsplan

# PlanID 1219

## Fredrikstad kommune

*Dato: 23.01.2025, revidert 07.08.2025*

| Innsender og dato | Forslagsstillers kommentar |
|---|---|
| **Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, datert 11.09.2024**<br><br>DSB har innsigelseskompetanse etter plan- og bygningsloven i plansaker som berører følgende områder:<br>- Virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter<br>- Transport av farlig gods<br>- Brannsikkerhet herunder tuneller og underjordiske anlegg<br>- Tilfluktsrom (sivilforsvarsdistriktene) | Reguleringsplanen berører ikke DSB's ansvarsområde. Nødvendige hensyn ivaretas av Statsforvalter. |
| **Mattilsynet, datert 18.10.2024**<br><br>1: Vi forutsetter at kapasiteten for forsyning av drikkevann, inkludert slokkevann, økes om nødvendig. Utbyggingen må ikke påvirke leveringssikkerheten i området, og resten av kommunen.<br><br>2: Uavhengig av om drikkevannsledningene i planområdet er privat (stikkledning) eller kommunal (hovedledning), er det viktig at den totale sikkerheten med hensyn til drikkevann blir ivaretatt ved gravearbeid og arbeid på ledningsnett. | 1: Som en del av en byggesøknadsprosess skal kommunen vurdere alle nødvendige hensyn som omhandler vann, avløp og overvann før byggetillatelse gis. Leveranse av drikkevann og slokkevann dimensjoneres ihht. gjeldende krav og vil ikke påvirke leveringssikkerheten i området.<br><br>2: Plan- og bygningsloven §27-1, første ledd stiller krav til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slokkevann. Vann – og avløpstekniske løsninger skal godkjennes av Teknisk drift. Anlegg som kommunen skal overta til drift og vedlikehold skal bygges iht. kommunens VA-norm.<br><br>Omlegging/endring av private ledninger inne på tomta må avklares/godkjennes av ledningseier. |

| | |
|---|---|
| **Forsvarsbygg, datert 17.10.2024**<br><br>Vi kan ikke se at Forsvarets arealbruksinteresser blir berørt av dette og har derfor ingen merknader til planarbeidet. | Tas til etterretning. |
| **Sameiet Vinje Terrasse 2, datert 16.10.2024**<br><br>1: Sameiet er positive til utbyggingen, og til etableringen av nærmiljøparken på det som i dag fremstår som ustelt, i et område som ellers er park-/hagemessig opparbeidet fra Rolvsøyveien i vest til Bratthammeren i øst.<br><br>2: Området der nærmiljøparken er planlagt, er det flatt der stien går, men det er en 3-5 meter bratt skråning opp til grensen til sameiets eiendom. Skråningen mot sameiets eiendom er ca 60 meters lang. Sameiet har på dugnad, og i forståelse med grunneier, holdt skråningen fri for "villniss" slik at den ikke skal gro igjen.<br><br>3: Sameiet har følgende kommentarer til detaljregulering av Wilberg park:<br>- nærmiljøparken bør opparbeides helt opp til grensen til vårt eiendom 208/1558/0 slik at skråningen omtalt ovenfor også inngår i det parkmessig opparbeidede området.<br>- før nærmiljøparken etableres må ansvarsforholdene vedr fremtidig vedlikehold være avklart og sikres. | 1: Tas til etterretning.<br><br>2: Tas til etterretning.<br><br>3:<br>- Planområdet og regulert formål LEK er allerede lagt helt inntil eiendomsgrensen mot gnr/bnr 208/1558/0. Sameiet eier også litt areal (stripeareal, 1-3 meter bredt) mellom internveien som går parallelt med eiendomsgrensen, selv om dette arealet kanskje ikke oppleves som en del av sameiets areal.<br>- Nærmiljøparken er regulert med offentlig eierform. Det innebærer at den skal overdras av Fredrikstad kommune. Ansvarsforholdene til fremtidig vedlikehold forventes å bli avklart gjennom en utbyggingsavtale. I revidert planbeskrivelse er dette omtalt mer grundig i kapittel 2.5. |
| **Statsforvalteren, datert 20.10.2024**<br><br><u>1: Avløp (innsigelse)</u><br>Fredrikstad kommune har gjentakende avvik for sekundærrensekravet ved Øra avløpsrenseanlegg. Så lenge Øra avløpsrenseanlegg ikke overholder krav til utslipp, vil nye tilknytninger av private abonnenter, eller avtale om økte påslipp fra bedrifter, bli betraktet som forsettlig økning i | 1: Det aktuelle renseanlegget som er under oppføring på Øra er omtalt i oppdatert planbeskrivelse kapittel 5.13. |

| | |
|---|---|
| ulovlige utslipp. Kommunen er i gang med å bygge nytt avløpsrenseanlegg, Fredrikstad avløpsrenseanlegg, på Øra med sekundærrensing og nitrogenfjerning. Vi kan ikke se at denne tematikken er omtalt i plandokumentene. | |
| 2: Fredrikstad kommune kan ikke tillate å koble på de planlagte boligene før avløpsløsningen drives i tråd med forurensningsregelverket. Dersom planforslaget ønskes vedtatt kan det innarbeides rekkefølgebestemmelser som sikrer at det før tilknytning av avløpsvann må kunne dokumenteres at det aktuelle avløpsanlegget driftes i henhold til tillatelse og forurensningsregelverk, samt at det har kapasitet til å kunne motta den forventede mengden avløpsvann fra den foreslåtte utbyggingen.<br><br>På denne bakgrunnen fremmer vi innsigelse til planforslaget. Kommunen kan løse innsigelsen ved å innarbeide rekkefølgebestemmelser som ivaretar avløp som kritisk infrastruktur og hindrer at det skjer en økning i ulovlig forurensning. Rekkefølgebestemmelsen må formuleres som et krav om dokumentasjon på at det aktuelle avløpsrenseanlegget driftes i henhold til tillatelse og forurensningsregelverk, samt at det har kapasitet til å motta den forventede mengden avløpsvann fra den foreslåtte utbyggingen. Av hensyn til utbygger-/beboerinteresser bør rekkefølgekravet vurderes knyttet til igangsettingstillatelsen. | 2: Statsforvalteren har ved brev datert den 29.04.2025 trukket innsigelsen.<br><br>Tillatelser til utbygging kan likevel ikke gis før avløpssystemet har kapasitet til å motta avløpsvannet og overholder rensekrav, jf. plan- og bygningsloven § 27-2. Bestemmelser knyttet til avløpsrenseanlegg er på bakgrunn av dette ikke innarbeidet i reguleringsplanen. |
| 3: Støy<br>Foreslått reguleringsbestemmelse 4.2 kan fremstå noe uklar. Bokstav a) i bestemmelsen krever stille side og minst ett soverom mot stille side, mens bokstav b) omtaler støyreduserende tiltak for å sikre at nødvendige grenseverdier overholdes. Vi minner om at stille side er en side av bygningen/boenheten uten at det er nødvendig med tiltak på eller ved fasade. Vi forutsetter derfor at bokstav a) ivaretas og følges opp slik intensjonen er i T-1442/2021. Som et tilleggskrav vil vi anbefale at bokstav b) følges opp, men den bør omformuleres slik at det er tydeligere hva kravet innebærer og at den ikke kommer i konflikt med bokstav a) i reguleringsbestemmelsen. | 3: Bestemmelsene knyttet til behandling av støy er justert og ikke lenger bundet opp til Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T 1442/2021. Det innebærer at de avbøtende tiltakene blir førende for håndtering av støy. De endelige løsningene skal godkjennes av kommunen. |

| | |
|---|---|
| **Norges vassdrag- og energidirektorat, datert 02.10.2024**<br><br>1: I forbindelse med utredning av grunnforhold i den aktuelle plansaken er det påtruffet sprøbruddsmateriale innenfor planområdet. Det er i noen av borepunktene påvist sensitiv og siltig kvikkleire.<br><br>2: Dokumentasjonen viser at det er avklart tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred så lenge man sørger for at tiltaket prosjekteres og gjennomføres med tilfredsstillende konstruksjonssikkerhet (TEK17 §10-2) i alle faser av prosjektet. Det må stilles krav til geoteknisk prosjektering og utarbeides kontrollplaner med tilhørende kontrollregimer for å sikre at tiltaket ikke utløser områdeskred.<br><br>3: Vi forutsetter at hensynssone H310 – Skredfare innarbeides i plankartet og at det knyttes bestemmelser til faresonen som sikrer at forutsetninger i rapport fra RIGeo legges til grunn for realisering av planen. | <br><br>1: Tas til etteretning.<br><br>2: I bestemmelsene er det stilt krav om at fremtidige prosjektering skal sikres i tråd med føringene i NVE's veileder nr. 1/2019 (sikkerhet mot kvikkleireskred) og anbefalingene i utført kartlegging av områdestabiliteten, dokumentet «vurdering av områdestabilitet, datert 13.10.2022 sist revidert 06.02.2024».<br><br>3: Hensynssone H310 er innarbeidet i plankartet, og det er knyttet bestemmelser til faresonen i tråd med NVE sitt innspill. |
| **Østfold Fylkeskommune, 26.09.2024**<br><br>1: FNs bærekraftsmål<br>FNs 17 bærekraftsmål er verdens oppskrift for hvordan vi kan oppnå en bedre og mer bærekraftig fremtid for alle. FNs bærekraftsmål er ikke spesifikt omtalt i reguleringsplanens dokumenter, men flere av bærekraftsmålene er likevel diskutert i planbeskrivelsen.<br><br>2: Estetikk<br>Estetikk for planområdet er omhandlet i bestemmelsene § 3.1.1 f-j. Bestemmelse g) er utformet på en generell måte. Bebyggelsen skal gis en tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med funksjon og egenart. Hva som er tidsmessig og god estetisk utforming, vil kunne variere fra ulike ståsted. Kommunen kan vurdere å omformulere denne, slik at den blir lettere å forvalte for byggesaksbehandler når søknad om tiltak skal behandles.<br><br>3: Det samme gjelder bestemmelse i), hvor bebyggelse skal planlegges ut ifra byggetomtens topografi og beskaffenhet. Hva som ligger i | <br><br>1: De relevante hensynene som bærekraftsmålene er ment å ivareta, vurderes å være i tilstrekkelig grad omtalt i plandokumentene.<br><br>2: Det er riktig at bestemmelsene er relativt generelle. Det er imidlertid supplerende bestemmelser i bokstav f, som har en klar referanse til bebyggelsen som er illustrert og omtalt i planbeskrivelsen. Vi kan derfor ikke se at det vil bli problemer knyttet til å forvalte dette i byggesaksbehandlingen.<br>For øvrig er utforming/arkitektur tilpasset innspill fra kommunens arkitektgruppe, og estetikk har vært gjenstand for grundige vurderinger gjennom planprosessen.<br><br>3: Hensikten med denne bestemmelsen er å sikre at bebyggelsen oppføres med en god terrengtilpasning. Bestemmelsen er |

| | |
|---|---|
| denne bestemmelsen, kan være et tolkningsspørsmål. Kommunen kan vurdere å utdype denne, eller stramme den opp, slik at den blir lettere å forvalte for byggesaksbehandler i ettertid. | oppdatert slik at intensjonen kommer mer tydelig frem, at synlige fyllinger og skråninger skal begrenses |
| 4: Forslagsstiller har kommentert innspillet fra Viken fylkeskommune at der er lagt vekt på god arkitektur og tilpasning til eksisterende bygningsmiljø i området, ved at reguleringsplanen stiller krav om estetisk redegjørelse som en del av framtidig rammesøknad. Østfold fylkeskommune mener at det i reguleringsbestemmelsene også bør settes kvalitative krav til hva en slik redegjørelse skal inneholde. | 4: I oppdaterte bestemmelser er det henvist til konkrete kvalitative krav skal omtales i estetisk redegjørelse. |
| 5: Barn og unge<br>I planbeskrivelsen kommer det fram at forslagsstiller har vært i kontakt med Wilbergjordet barnehage, tilgrensede beboere/sameiere, Trara lokalsamfunnsutvalg og Trara skole, hvor tema har vært nærmiljøpark, konsept og arealutnyttelse for prosjektet.<br><br>Det er i reguleringsbestemmelsene 3.1.2 Lekeplass (LEK) gitt bestemmelser om nærmiljøpark der det også skal etableres en kvartalslekeplass.<br><br>Gjennomføringen er sikret i rekkefølgebestemmelse 5.3 2 og 3, hvor turvei, nærmiljøpark og kvartalslekeplass skal være etablert før kommunen kan gi midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for byggeprosjektet. Østfold kommune mener at dette sikrer barn og unges behov for en lekeplass og samlingssted godt. | 5: Tas til etterretning. |
| 6: Støy<br>Området er eksponert for trafikkstøy fra fv. 109 Rolvsøyveien. De foreslåtte reguleringsplanbestemmelser om støy er upresise. Støyberegningene i støyrapporten som følger planforslaget viser at ett av de to leilighetsbyggene får støynivå over gjeldende grenseverdier i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) tabell 2, på fasaden. I støyrapporten anbefales det derfor å fastsette bestemmelser som sikrer avbøtende tiltak for de boligene hvor grenseverdiene ikke lar seg overholde. De foreslåtte avbøtende | 6: Bestemmelsene knyttet til behandling av støy er ryddet opp i, gjort entydige og justert slik at det ikke lenger er bundet opp til Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T 1442/2021. Det innebærer at de avbøtende tiltakene som er innarbeidet i bestemmelsene blir førende for håndtering av støy. De endelige løsningene skal godkjennes av Fredrikstad kommune. Slik det fremgår av vedlagt støyanalyse, datert 21.06.2023 og plankartet, vil området der det planlegges |

| | |
|---|---|
| tiltakene er tatt inn i planbestemmelse 4.2 a). De avbøtende tiltakene er følgende:<br><br>· alle boenheter skal ha én stille side,<br>· minst ett soverom skal plasseres mot stille siden og<br>· alle boenheter skal ha tilgang til stille egnet uteoppholdsareal | uteoppholdsareal bli liggende i hvit støysone.<br><br>Tiltakene er videreført i den reviderte versjonen av bestemmelsene. |
| Samtidig fastsetter reguleringsplanbestemmelse 4.2 b) at grenseverdiene i T-1442 skal overholdes og at nødvendige tiltak for å sikre dette må gjennomføres. Dette gir liten mening, ettersom støyrapporten angir at grenseverdiene ikke lar seg overholde. Det er nettopp derfor de avbøtende tiltakene er tatt inn i bestemmelse 4.2 a). | Se tidligere kommentar og revisjon av de delene av bestemmelsene som omhandler støy. |
| 7: Vi mener også det må tydeliggjøres at planforslaget er i strid med Kommuneplanens bestemmelser om støy. Kommuneplanens bestemmelse § 24.2 gjør grenseverdiene som er angitt i T-1442/2021, tabell 2, juridisk bindende. | 7: Avviket fra kommuneplanen er omtalt mer grundig i revidert planbeskrivelse kapittel 7.1. |
| 8: Støv og luftkvalitet<br>ROS-analysen angir at området også er eksponert for «noe luftforurensing», uten at vi kan se at det er skrevet noe mer om dette i resten av plandokumentene. Iht. Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) bør bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning lokaliseres der det er egnete lokalklimatiske forhold, med god luftkvalitet og utskifting av luft.<br><br>Det bør vurderes hvilke plangrep som kan tas for å oppnå best mulig luftkvalitet, spesielt på uteoppholdsarealer. Det kan også være samspillseffekter mellom 3 støy og luftforurensning som øker plagen/helserisikoen. Dersom området er berørt av gul eller rød sone for lokal luftforurensning bør det i denne saken tas ekstra hensyn i planleggingen, ettersom området og fasaden på planlagt ny bebyggelse er berørt av støy over grenseverdiene i T-1442 tabell 2. | 8: I ROS-analysen i kapittel 5.17 beskrives dagens situasjon, der området er ubebygd. En mindre del av bebyggelsen er eksponert for trafikkstøy, med gul støysone. I Miljødirektoratets kartleggingstjeneste «Luftkvalitet i Norge» er området anvist med grønn sone. I denne ROS-analysen står det nevnt at området er noe eksponert for støy- og luftforurensning. Dette er omtalt mer grundig i kapittel 5.16. Nye blokker vil ha en skjermingseffekt mot FV109, og dette vil ha positiv påvirkning mot både støy- og luftforurensning. Dette er mer omtalt i planbeskrivelsen kapittel 7.8.<br><br>I ROS-analysen kapittel 7.14 omtales fremtidig situasjon, ved ferdig gjennomført prosjekt. I denne sammenheng legges det til grunn at LEK er i hvit støysone, og bebyggelsen vil også fungere som en skjerming mot støykilden FV109. Vår vurdering er derfor at i en fremtidig situasjon, vil det ikke være snakk om nevneverdig luftforurensing innenfor prosjektområdet. Dette er nærmere |

| | |
|---|---|
| 9: Kulturarv - Arkeologi<br>I innspill til reguleringsplanen ba Viken fylkeskommune om at hensynet til automatisk fredede kulturminner blir hensyntatt ved en egen bestemmelse. Dette er innarbeidet i reguleringsbestemmelse § 2 a. | omtalt i revidert planbeskrivelse kapittel 5.16.<br><br>9: Tas til etterretning. |
| **Bane Nor, datert 05.09.2024**<br><br>Bane NOR har vurdert planforslaget og har ingen merknader. | Tas til etterretning. |
| **Fortidsminneforeningen, datert 21.10.2024**<br><br>Etter vår vurdering vil dette planforslaget ikke berøre kjente registrerte kulturminner, verken innenfor eller i nærområdet. Wilberg er heller ikke omtalt i Fredrikstad kommunes vedtatte kulturminneplan. Vi ser derfor ingen grunn til å komme med ytterligere merknader til denne reguleringsplanen. | Tas til etterretning. |

**Formannskapets vedtak 04.09.2025:**

Formannskapets innstilling:

1. Fredrikstad kommune vedtar å ekspropriere grunn og rettigheter til gjennomføring av detaljreguleringsplan for FMV 1 arena og skole, plan-id 3004 1172, godkjent 15. juni 2023 og detaljreguleringsplan for FMV6 med Ballastparken, plan-id 3004 1208 fra følgende grunneiere og eiendommer:

• Værste Utvikling AS - gnr. 423, bnr. 2, 174, 203, 206, 209 og 210.

• Askot AS - gnr. 423 bnr. 208.

• Glombo Utvikling 2 AS - gnr. 424 bnr. 487 og 488.

• Jotne FMV Vest 1 AS - gnr. 423, bnr. 121.

• Jotne FMV Vest 2 AS - gnr. 423, bnr. 212.

• Østfold fylkeskommune - gnr. 423, bnr. 167 og 205.

Omfang av ervervet er nærmere angitt i vedlagte W-tegninger til det enkelte takstnummer og beskrevet i saksfremlegget.

2. Vedtaket om ekspropriasjon av grunn og rettigheter for anleggelse av teknisk infrastruktur utenfor planområdet er betinget av samtykke fra Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus.

3.

Fredrikstad kommune søker Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus om forhåndstiltredelse før rettskraftig skjønn foreligger.

4. Fredrikstad kommune begjærer og gjennomfører skjønn for fastsettelse av ekspropriasjonserstatningen.

**Formannskapets behandling 04.09.2025:**

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt mot 1 stemme (1 Pp).

FREDRIKSTAD KOMMUNE

**Saksnr.:** 2025/24066
**Dokumentnr.:** 1
**Løpenr.:** 221690/2025
**Klassering:** 423/204

## Møtebok

| Behandlet av | Møtedato | Utvalgssaksnr. |
|---|---|---|
| Formannskapet | 04.09.2025 | 144/25 |
| Bystyret | 11.09.2025 | 126/25 |

# Offentlig ekspropriasjon for gjennomføring av detaljreguleringsplan for FMV 1 Arena og Skole og detaljreguleringsplan for FMV6

### Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å gi følgende innstilling til bystyret:

1. Fredrikstad kommune vedtar å ekspropriere grunn og rettigheter til gjennomføring av detaljreguleringsplan for FMV 1 arena og skole, plan-id 3004 1172, godkjent 15. juni 2023 og detaljreguleringsplan for FMV6 med Ballastparken, plan-id 3004 1208 fra følgende grunneiere og eiendommer:
   - Værste Utvikling AS - gnr. 423, bnr. 2, 174, 203, 206, 209 og 210.
   - Askot AS - gnr. 423 bnr. 208.
   - Glombo Utvikling 2 AS - gnr. 424 bnr. 487 og 488.
   - Jotne FMV Vest 1 AS - gnr. 423, bnr. 121.
   - Jotne FMV Vest 2 AS - gnr. 423, bnr. 212.
   - Østfold fylkeskommune - gnr. 423, bnr. 167 og 205.

   Omfang av ervervet er nærmere angitt i vedlagte W-tegninger til det enkelte takstnummer og beskrevet i saksfremlegget.
2. Vedtaket om ekspropriasjon av grunn og rettigheter for anleggelse av teknisk infrastruktur utenfor planområdet er betinget av samtykke fra Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus.
3. Fredrikstad kommune søker Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus om forhåndstiltredelse før rettskraftig skjønn foreligger.
4. Fredrikstad kommune begjærer og gjennomfører skjønn for fastsettelse av ekspropriasjonserstatningen.

### Sammendrag

Saken gjelder ekspropriasjon av grunn for gjennomføring av detaljreguleringsplan for FMV 1 arena og skole, plan-id 3004 1172, godkjent 15. juni 2023 og detaljreguleringsplan for FMV6 med Ballastparken, plan-id 3004 1208, godkjent 4. mai 2023.

Bystyret vedtok reguleringsplan for FMV1 den 15. juni 2023 for å etablere blant annet idrettshall og skole. For å komme i gang med byggingen er det nødvendig å erverve grunn for etablering av Parkgata Øst, som strekker seg igjennom planområdet. Det er også nødvendig å erverve andre offentlige arealer i planområdet.

Utbyggingen av FMV1 er en del av utviklingen av hele FMV-området. Lengre sør i FMV-området vedtok Bystyret reguleringsplan for FMV6 den 4. mai 2023. I forbindelse med forestående opparbeidelse av vann- og avløpsledninger og annen teknisk infrastruktur, er det

også nødvendig å ekspropriere grunn og rettigheter for anleggelse av ledningsnettet som skal betjene reguleringsområdene.

Det har foreløpig ikke lyktes å komme til enighet med grunneiere. I fravær av minnelig løsning og av hensyn til prosjektets fremdrift, er det nødvendig å vedta ekspropriasjon for erverv av grunn og rettigheter for gjennomføring av reguleringsplanene.

Kommunedirektøren anbefaler å vedta ekspropriasjon for gjennomføring av reguleringsplanene, samt vedta å søke Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus om samtykke til forhåndstiltredelse. For ekspropriasjon av grunn og rettigheter utenfor reguleringsområdene gjøres ekspropriasjonsvedtaket betinget av at samtykke fra Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus som vil bli søkt om.

**Vedlegg**

1 Reguleringsbestemmelser FMV 1 arena og skole, vedtatt 15. juni 2023.
2 Reguleringskart FMV 1 arena og skole, vedtatt 15. juni 2023.
3 Reguleringsbestemmelser FMV6 med Ballastparken, vedtatt 4. mai 2023.
4 Reguleringskart FMV6 med Ballastparken, vedtatt 4. mai 2023.
5 W099 - Oversiktstegning
6 W101 – Takst 1 – gnr. 423 bnr. 2
7 W102 – Takst 2 – gnr. 423 bnr. 205
8 W103 – Takst 3 – gnr. 423 bnr. 206
9 W104 – Takst 4 – gnr. 423 bnr. 208
10 W105 – Takst 5 – gnr. 423 bnr. 212
11 W106 – Takst 6 – gnr. 423 bnr. 167
12 W107 – Takst 7 – gnr. 423 bnr. 174
13 W108 – Takst 8 – gnr. 423 bnr. 203
14 W109 – Takst 9 – gnr. 423 bnr. 121
15 W110 – Takst 10 – gnr. 423 bnr. 209
16 W111 – Takst 11 – gnr. 423 bnr. 210
17 W112 – Takst 12 – gnr. 424 bnr. 487
18 W113 – Takst 13 – gnr. 424 bnr. 488
19 2025-03-17 Utkast avtale om tiltredelse og avtaleskjønn - Værste Utvikling AS og Askot AS
20 2025-02-27 Utkast kjøpekontrakt - Jotne FMV Vest 1 AS
21 2025-04-03 Avtale om midlertidig avståelse av grunn - Østfold fylkeskommune
22 2025-07-11 Varsel om ekspropriasjon - Værste Utvikling AS og Askot AS
23 2025-07-11 Varsel om ekspropriasjon - Jotne FMV Vest 1 AS
24 2025-07-11 Varsel om ekspropriasjon - Østfold fylkeskommune
25 2025-07-11 Varsel om ekspropriasjon - Glombo Utvikling 2 AS
26 2025-07-23 Merknader til varsel om ekspropriasjon - Jotne
27 2025-08-15 Merknader til varsel om ekspropriasjon - Østfold fylkeskommune
28 2025-08-15 Merknader til ekspropriasjonsvarsel - Glombo
29 2025-08-15 Merknader til ekspropriasjonsvarsel - FMV Vest

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)**

1. Bystyresak PS 97/2023 Forslag til detaljregulering for FMV1 arena og skole Nasjonal arealplanID 3004 1172 – Kråkerøy
2. Bystyresak PS 68/2023 Forslag til detaljregulering for FMV6 med Ballastparken Nasjonal arealplanID 3004 1208 – Kråkerøy
3. Bystyresak PS 111/2021 FMV-vest – Godkjenning av veileder for teknisk infrastruktur, formingsveileder for offentlige rom og mobilitetsveileder

**Saksopplysninger**

Sakens bakgrunn og ekspropriasjonsgjenstand

Bystyret godkjente detaljreguleringsplan for FMV 1 arena og skole, plan-id 3004 1172, (FMV1-planen) 15. juni 2023, vedlegg 1 og 2. Planen legger til rette for utvikling av FMV-området ved Kråkerøy. Det åpnes blant annet for utbygging av arena, skole, idrettsanlegg og Parkgata øst. Det legges til rette for at Parkgata øst på et senere tidspunkt skal påkobles Parkgata vest, og sammen danne Parkgata som ny hovedgate for den framtidige bydelen FMV vest.

Innenfor FMV1-planen er det nødvendig å gjøre permanent erverv av grunn som er regulert til offentlig formål. Dette gjelder grunnerverv til etablering av Parkgata øst, vegen over Dokka samt andre offentlige veger, teknisk infrastruktur og kai i planområdet, se grunnervervstegninger nedenfor.

I forbindelse med etableringen av Parkgata øst er det nødvendig å erverve arealer midlertidig for å sikre fylling og skråningsutslag fra Parkgata i og utenfor planområdet for FMV 1 arena og skole. Dette er nødvendig ettersom Parkgata skal ligge høyere enn det de omkringliggende tomtene gjør per i dag. Før nabotomtene bygges ut er et slikt skråningsutslag nødvendig.

Videre erverves det arealer midlertidig til riggområde og for å sikre atkomst i anleggsperioden for etableringen av Parkgata øst. I etableringsfasen av Parkgata øst er det nødvendig med riggareal i tilknytning til anleggsområdet. Det er også nødvendig å sikre alternative atkomster til eiendommer som forsvinner midlertidig i deler av anleggsperioden. Kommunen og fylkeskommunen har arealer i nærområdet, men disse er ikke tilgjengelige grunnet utbygging i samme tidsrom. Kommunen vil kun beslaglegge riggareal og areal til atkomst i den varighet det er nødvendig.

Som følge av utbyggingen i FMV-området er det nødvendig å forsterke kapasiteten på det offentlig vann- og avløpsnettet. Anleggelse av ny teknisk infrastruktur nødvendiggjør også ekspropriasjon for erverv av rettigheter til etablering av anlegget, og rett til å ha ledninger liggende i grunnen. Oppgraderingen vil bestå i nye vannledninger og avløpsledninger med utgangspunkt i løsningene som er skissert i FMV-Vest – Veileder teknisk infrastruktur, vedtatt av bystyret 17. juni 2021 i sak PS 111/2021 FMV-vest – Godkjenning av veileder for teknisk infrastruktur, formingsveileder for offentlige rom og mobilitetsveileder.

VA-ledningene skal strekkes fra Gressvik, igjennom FMV1-området og i retning sør til detaljregulering for FMV6 med Ballastparken, plan-id 3004 1208, (FMV6-planen) godkjent av bystyret 4. mai 2023, vedlegg 3 og 4. Ekspropriasjon innenfor FMV6-planen og på uregulert grunn i tilknytning til FMV1-planen og FMV6-planen er følgelig av midlertidig karakter, foruten retten til å ha VA-ledningene liggende i grunnen.

Planlagt inngrep fremgår av vedlagte grunnervervstegninger (W-tegninger), vedlegg 5-18.

Parter i saken – ekspropriatene

Ekspropriasjonsinngrepet innebærer at seks grunneiere avstår grunn og rettigheter.

Værste Utvikling AS avstår grunn og rettigheter fra gnr. 423, bnr. 2, 174, 203, 206, 209 og 210.

Askot AS avstår grunn og rettigheter fra gnr. 423 bnr. 208. For ordens skyld bemerkes det at Værste Utvikling AS eier 100 % av aksjene i Askot AS.

Glombo Utvikling 2 AS avstår grunn og rettigheter fra gnr. 424 bnr. 487 og 488.

Overnevnte grunneiere representeres av advokat Øystein Nore Nyhus.

Jotne FMV Vest 1 AS avstår grunn og rettigheter fra gnr. 423, bnr. 121. Jotne FMV Vest 2 AS avstår grunn og rettigheter fra gnr. 423, bnr. 212. Jotne FMV Vest 1 AS og Jotne FMV Vest 2 AS representeres av advokat Helge Skaaraas.

Østfold fylkeskommune avstår grunn og rettigheter fra gnr. 423, bnr. 167 og 205. Østfold fylkeskommune representeres av fylkesadvokat Aksel Sørby.

Rettslig grunnlag for ekspropriasjon og statsforvalterens samtykke

Arealene innenfor FMV1-planen og FMV6-planen, samt arealene til vegskjæringer og fyllinger utenfor reguleringsområdene, kan eksproprieres av kommunestyret i medhold av pbl. § 16-2 første og tredje ledd.

Øvrig erverv utenfor reguleringsområdene kan eksproprieres av kommunestyret, med samtykke fra statsforvalteren, i medhold av pbl. § 16-2 tredje ledd. Statsforvalteren har fått delegert kompetanse fra departementet.[1]

Statsforvalterens samtykke skal innhentes for ekspropriasjon til gjennomføring av vann og avløp samt midlertidig kjøreatkomst og riggareal, som til dels må etableres utenfor planområdet. Kommunedirektøren anbefaler derfor at bystyrets vedtak om ekspropriasjon av grunn og rettigheter utenfor reguleringsplanområdet gjøres betinget av at statsforvalterens samtykke gis.

Tilbud om minnelig løsning

Det følger av oreigningsloven § 12 annet ledd jf. § 30 nr. 24, at ekspropriasjonsvedtak normalt ikke bør fattes uten at det er gjennomført forhandlinger om minnelig erverv. Det er ikke et absolutt vilkår at forhandlinger er ført.

Fredrikstad kommune og berørte grunneiere i planområdet FMV 1 arena og skole var opprinnelig innstilt på å inngå avtaler om forhåndstiltredelse og avtaleskjønn. Partene møttes til møter i anledning grunnerverv, og det ble sendt over avtaleutkast, se eksempler i vedlegg 19 til 21. Senest i varsel om ekspropriasjon meddelte kommunen at den fortsatt hadde som mål å løse alle grunnerverv i minnelighet, se avsnitt *Ekspropriasjonsvarsel og merknader fra berørte grunneiere* under.

Imidlertid har den minnelige prosessen med å inngå avtaler om forhåndstiltredelse og avtaleskjønn stagnert. Advokat Nyhus på vegne av Værste og advokat Skaaraas på vegne av Jotne oppfattes slik at det på nåværende tidspunkt ikke er realistisk å gjennomføre minnelig erverv på vilkår som kommunen kan akseptere. Det fremstår derimot realistisk å inngå minnelig avtale med Østfold fylkeskommune.

Av hensyn til kommunens fremdriftsbehov er det nødvendig å iverksette formell sak om ekspropriasjon og forhåndstiltredelse. Dersom kommunen kommer til minnelige avtaler, enten gjennom kjøpekontrakt eller avtale om forhåndstiltredelse, vil ekspropriasjonssaken avsluttes.

Ekspropriasjonsvarsel og merknader fra berørte grunneiere

Vedtak om ekspropriasjon skal være «være best mulig klarlagt, og de som inngrepet er rettet mot, skal ha hatt mulighet til å uttale seg», jf. pbl. § 16-2 fjerde ledd. Se også oreigningslova § 12.

[1] Rundskriv fra Miljøverndepartementet T-8/86.

Ekspropriatene ble varslet om ekspropriasjon i medhold av pbl § 16-2 i brev av 11. juli 2025, vedlegg 22-25. I brevet ble det bedt om ekspropriatens uttalelse i saken og gitt frist i samsvar med forvaltningslovens bestemmelser.

Kommunen mottok 23. juli 2025 merknader til varselet fra advokat Skaaraas på vegne av Jotne FMV Vest 1 og Jotne FMV Vest 2 AS, vedlegg 26.

*Jotne FMV Vest 1 AS og Jotne FMV Vest 2* har i hovedtrekk bemerket:

> Det reises ingen innsigelser mot at kommunen foretar ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplanene. Jotne FMV Vest 1 AS og Jotne FMV Vest 2 er videre innstilt på å gi samtykke til forhåndstiltredelse for å sikre fremdrift i gjennomføringen av reguleringsplanene for FMV-området. Før slikt samtykke kan gis etterspør grunneierne i brevet enkelte avklaringer til bruken av arealene av midlertidig areal, samt skråningsutslaget. Det er videre påpekt at Værste Utvikling AS er uriktig er angitt hjemmelshaver til gnr. 423 bnr. 121 på tegning W109, og Jotne FMV Vest 1 AS som hjemmelshaver til gnr. 423 bnr. 212 på tegning W105.

*Kommunedirektørens* kommentar:

> Bruksformålene til det midlertidige ervervede arealet er beskrevet i ekspropriasjonsvarselelet. Som det også fremgår av varselet, erverves det permanent rett til å ha VA-ledninger liggende i grunnen. Skråningsutslaget er vist som midlertidig beslag langs Parkgata på tegning W105, og som beskrevet i ekspropriasjonsvarselet er det nødvendig med et skråningsutslag frem til Jotne skal bygge ut i sine eiendommer. Kommunen vil ha løpende dialog med grunneierne om den praktiske gjennomføringen av arbeidene på de beslaglagte områdene.
>
> Angivelsen av Værste Utvikling AS som hjemmelshaver til 423 bnr. 121 på tegning W109 og Jotne FMV Vest 1 AS som hjemmelshaver til gnr. 423 bnr. 212 på tegning W105, er en inkurie og vil bli korrigert. Jotne FMV Vest 1 AS er hjemmelshaver til gnr. 423 bnr. 121, og Jotne FMV Vest 2 AS er hjemmelshaver til gnr. 423 bnr. 212. Det er både i ekspropriasjonsvarselet og i saksfremlegget for øvrig lagt til grunn at Jotne er eier av arealene som avstås fra gnr. 423 bnr. 121 og 212.

Fylkesadvokat Aksel Sørby har på vegne av Østfold fylkeskommune inngitt merknader til varselet den 15. august 2025, vedlegg 27.

*Østfold fylkeskommune* har i hovedtrekk bemerket:

> Fylkeskommunen er fortsatt innstilt på å løse saken i minnelighet, samt positivt innstilt til å samtykke til forhåndstiltredelse slik at man kan starte arbeidene med Parkgata øst.
>
> Samtidig bemerker fylkeskommunen at permanent erverv av 479 kvm ikke har vært omfattet av tidligere forhandlinger og ikke er begrunnet i varselet. Videre bemerker fylkeskommunen at det reises innvendinger til midlertidig erverv til opparbeiding av skråningsutslag langs Parkgata og fylkeskommunens tomt, fordi kommunen har søkt om dispensasjon for å opparbeide vedkommende areal i første omgang. Fylkeskommunen bemerker videre at ekspropriasjonen vil ha økonomiske konsekvenser fordi leieinntekter til parkering faller bort, og at fylkeskommunen trenger egne eiendommer ifm. bygging av ny VGS fra 1. januar 2027.

*Kommunedirektørens* kommentar:

> Det fremheves at kommunen gjør permanent erverv av offentlig areal markert med «o_SKF1» i FMV1-planen, i den hensikt å sikre adkomst til kommunens tomt hvor det skal bygges idrettshall. Området er markert med «o» i reguleringsplanen og er etter kommunens syn forutsatt ervervet av kommunen for drift og vedlikehold. Årsaken til at arealet ikke har vært omfattet av tidligere forhandlinger er at kommunen først i senere tid har bestemt seg for å erverve arealet, fremfor å sikre atkomsten på øvrig grunnlag. Dersom fylkeskommunen er innstilt på å drifte og vedlikeholde arealet, er kommunen villig til å se på alternative løsninger, men reguleringsplanens forutsetning må legges til grunn for ekspropriasjonsvedtaket.
>
> Vedrørende skråningsutslag på fylkeskommunens tomt og opparbeidelse av «o_SKF3», opplyses det om at kommunen ikke vil beslaglegge arealer med mindre det er påkrevd. Dersom det blir gitt dispensasjon for opparbeidelse av vedkommende areal, vil kommunen avvente beslag av areal til skråningsutslag. Frem til en dispensasjon eventuelt foreligger, vurderes ervervet som nødvendig.
>
> Fylkeskommunen har i merknad til varselet opplyst at deler av areal som midlertidig beslaglegges, er utleid til Værste Utvikling AS. I henhold til fremlagt leieavtale utløper leieavtalen 31. desember 2025. For det tilfellet kommunen trenger tilgang til arealene før leieavtalens utløp, vil kommunen innlede dialog om erverv av leierettighetene.
>
> For øvrig vil kommunen ha løpende dialog med fylkeskommunen om den praktiske gjennomføringen av arbeidene på de beslaglagte områdene, samt ta hensyn til fylkeskommunes utbygging av ny VGS i så stor grad som mulig. Når det gjelder krav på kompensasjon, bemerkes det at et ekspropriasjonsvedtak ikke tar stilling til erstatningsutmålingen for grunnavståelsen. Erstatningsspørsmålet vil bli håndtert i videre dialog med fylkeskommunen, og i fravær av en minnelig avtale, avgjort i skjønn.

Advokat Øystein Nore Nyhus har på vegne av Værste Utvikling AS, Askot AS og Glombo Utvikling 2 AS inngitt merknader til varselet den 18. august 2025, vedlegg 28 og 29.

*Glombo Utvikling 2 AS* har i hovedtrekk bemerket:

> Glombo Utvikling 2 AS har ingen innsigelser til midlertidig beslag i forbindelse med anleggelse av VA-trasé, men at det bes om et tilbud på minnelig løsning med forslag til kompensasjon for ervervet.

*Kommunedirektørens* kommentar:

> Et ekspropriasjonsvedtak tar ikke stilling til erstatningsutmålingen for grunnavståelsen. Erstatningsspørsmålet vil bli håndtert i videre dialog med grunneier, og i fravær av en minnelig avtale, avgjort i skjønn.

*Værste Utvikling AS og Askot AS* (Værste)[2] har i hovedtrekk bemerket:

> Værste er fortsatt innstilt på å inngå avtale om forhåndstiltredelse og avtaleskjønn. Videre fremheves det at Værste gjerne vil overdra areal til pumpestasjon på Dokka permanent, at midlertidig erverv av areal på Odden vil medføre tapte leieinntekter og ulemper for leietakere, samt at kommunen burde bruke andre arealer til rigg og drift enn arealet ved rundkjøringen. Værste motsetter seg ikke midlertidig erverv langs

[2] Værste AS eier 100 % av Værste Utvikling AS og Askot AS.

Selma Nygrens vei, men påpeker at arealet ikke er regulert, hvilket utløser krav til samtykke fra statsforvalteren. Videre anføres at ekspropriasjon av veien Dokka ikke er nødvendig på grunn av at Værste allerede har forpliktet seg til å overdra veien iht. utbyggingsavtale av 26. april 2010. Videre anmoder Værste om at kommunen ikke erverver området langs kaien, men at kommunens rett sikres på annen måte.

*Kommunedirektørens* kommentar:

Vedrørende avtale om forhåndstiltredelse og avtaleskjønn med Værste, bemerkes det at grunneiers krav til avtale overgikk det som er vanlig for tilsvarende avtaler. Med mindre Værste endrer standpunkt vurderes det ikke realistisk å inngå avtale om forhåndstiltredelse innen rimelig tid. Kommunen vil fortsette dialog om en minnelig løsning parallelt med ekspropriasjonsprosessen, men av hensyn til fremdrift i prosjektet er det som nevnt nødvendig med ekspropriasjon.

Når det gjelder krav på kompensasjon, bemerkes det at et ekspropriasjonsvedtak ikke tar stilling til erstatningsutmålingen for grunnavståelsen. Erstatningsspørsmålet vil bli håndtert i videre dialog med fylkeskommunen og i fravær av en minnelig avtale avgjort i skjønn.

Informasjon om leietakere ble i samsvar med oreigningslova § 24 etterspurt i forbindelse med forhandlinger om forhåndstiltredelse. Kommunen har etter Værstes merknader til varselet mottatt leiekontraktene med Fagskolen i Østfold og Høyskolen i Østfold. Begge leieavtalene er oppsigelige med en frist på tre måneder. For det tilfellet kommunen har behov for tilgang til arealene før oppsigelsestiden utløper, vil kommunen innlede dialog om erverv av leierettighetene med leietakerne.

Kommunen er kjent med at erverv av areal utenfor planområdet er betinget av statsforvalterens samtykke, jf. ekspropriasjonsvarselet og saksfremlegget punkt 3.

Til Værstes ønske om å sikre allmennheten tilgang til området langs kaien på andre måter enn erverv av grunnen, bemerker kommunedirektøren at reguleringsplanen forutsetter at området regulert til offentlige formål skal eies av kommunen. Reguleringsplanens forutsetning legges til grunn for ekspropriasjonsvedtaket.

<u>Vurdering etter oreigningsloven § 2 andre ledd</u>
Ved ekspropriasjon etter plan- og bygningsloven gjelder oreigningsloven, jf. orl § 30 nr. 24. Dette innebærer blant annet at det skal foretas en interesseavveining etter orl. § 2 annet ledd av om «inngrepet tvillaust er til meir gagn enn skade».

En slik interesseavveining ble foretatt ved behandlingen av reguleringsplanene for FMV1 og FMV6. Når et ekspropriasjonsvedtak fattes for å realisere nylig vedtatte reguleringsplaner er det som hovedregel ikke rom for en ny interesseavveining, fordi avveiningen mellom samfunnsmessige interesser og ulemper er foretatt i forbindelse med saksbehandlingen som ledet frem til reguleringsplanvedtaket, jf. Rt-1998-416 og Rt-1999-513.

Det gjøres det permanent erverv av arealer som er regulert til offentlige formål FMV1-planen vedtatt 15. juni 2023. For det første har grunneiere ingen utbyggingsmuligheter i disse områdene, og for det andre forutsatte kommunen i vedtaket 15. juni 2023 at disse arealene skulle være offentlige. Offentlige arealer eies normalt av det offentlige. Den permanente avståelsen av areal innebærer altså minimal ulempe, om noen, for grunneierne. Skråningsutslaget er helt nødvendig for å sikre Parkgata Øst frem til naboene skal bygge ut sine eiendommer.

Det midlertidige ervervet medfører noen midlertidige ulemper for grunneierne. Både Værste og Jotne avstår areal som i dag benyttes til parkering. Imidlertid vil et eventuelt økonomisk tap som følge av midlertidige inngrep erstattes i en etterfølgende skjønnssak.

Søknad om forhåndstiltredelse

Statsforvalteren kan gi samtykke til at arealet kan tiltredes før det foreligger rettskraftig skjønn, dersom skjønn er begjært, jf. orl. § 25 første ledd første punktum. Det er i utgangspunktet tilstrekkelig for forhåndstiltredelse at eksproprianten (her: kommunen) har en alminnelig interesse i å komme i gang med tiltaket.

Da en skjønnsprosess ventes å ta fra 7 måneder til 3 år, avhengig av om skjønnet ankes til høyere instanser, anbefales det at kommunen søker statsforvalteren om tillatelse til forhåndstiltredelse for sikring av gjennomføringen av de forestående tiltakene.

**Relevante bestemmelser**
Oreigningsloven
Plan- og bygningsloven

**Konsekvenser for sosial bærekraft**
Etablering av felles teknisk infrastruktur tilrettelegger for områdeutviklingen som er planlagt på FMV vest, inklusive de funksjoner som Fredrikstad kommune og Østfold fylkeskommune har regulert på sine eiendommer på området.

**Konsekvenser for økonomisk bærekraft**
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
Et ekspropriasjonsvedtak tar ikke stilling til erstatningsutmålingen for grunnavståelsen. Erstatningsspørsmålet vil bli håndtert i videre dialog med grunneier, og i fravær av en minnelig avtale, avgjort i skjønn.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
Tiltaket er nødvendig for å tilrettelegge for områdeutviklingen på FMV vest, et transformasjonsområde som vil fungere som en utvidelse av bysentrumet.

**Konsekvenser for miljømessig bærekraft**
Ved å få gjennomført tiltaket vil man oppnå positive miljømessige konsekvenser gjennom forbedret håndtering av overvann og mindre fremmedvann i avløpssystemet.

**Ansattes medbestemmelse**
Ikke relevant i saken.

**Vurdert for uttalelser i rådene**
Ikke relevant i saken.

**Vurdering**
Alle involverte parter har gitt uttrykk for at de ønsker å finne en minnelig løsning, og at dette er å foretrekke fremfor ekspropriasjon. Samtidig har ingen av partene avgjørende innsigelser mot at en ekspropriasjonsprosess igangsettes.

For å sikre nødvendig fremdrift i utviklingen av FMV-området, og spesielt etableringen av Parkgata Øst, vurderer kommunedirektøren det som nødvendig at bystyret nå fatter vedtak om ekspropriasjon – i tilfelle det ikke oppnås en minnelig løsning.

Ekspropriasjonsinngrepet medfører kun beskjedne ulemper for grunneierne. På den andre siden er det stor samfunnsmessig interesse i å bygge ut FMV1-området, der etablering av

Parkgata og anleggelse av et tilstrekkelig dimensjonert VA-anlegg er en forutsetning. Etableringen av Parkgata Øst og anleggelse av VA-anlegg bidrar også til å klargjøre berørte grunneieres eiendommer i området for utbygging.

Kommunedirektøren kan ikke se at det av merknadene fra grunneierne fremkommer nye forhold som tilsier at vilkårene for ekspropriasjon ikke er oppfylt.

Samlet sett er det klart at inngrepet er utvilsomt mer til gagn enn til skade for samtlige ekspropriater, jf. orl. § 2 andre ledd.

**Alternative løsninger**
Å Ikke gjennomføre reguleringsplanen kan ha konsekvenser for utviklingen og transformasjonen av FMV-området.

**Konklusjon**
Kommunedirektøren anbefaler bystyret å vedta ekspropriasjon av grunn og rettigheter til gjennomføring av detaljreguleringsplan for FMV 1 arena og skole.

Fredrikstad kommune

Datert: 02.11.22
Sist revidert: 30.05.23
Vedtatt dato:15.06.2023, sak nr. 97/23
Dato for siste mindre endring:

# Detaljreguleringsplan for FMV 1 arena og skole

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID: 3004 1172

## 1. Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for nye skolebygg for Frederik II videregående skole med tilhørende interkommunal flerbrukshall og Arena Fredrikstad som erstatning for Stjernehallen.

Bebyggelse og uteoppholdsarealer skal opparbeides med høy kvalitet på materialer og arkitektonisk utforming.

## 2. Arealformål og hensynssoner

### 2.1 Formål i planområdet jf. pbl § 12-5

#### 2.1.1 Bebyggelse og anlegg, jf. pbl § 12-5 nr. 1

o_BKB1- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (idrettsanlegg og skole med tilhørende anlegg) (SOSI 1800)

BKB2 – Kontor/tjenesteyting (SOSI 1831)

#### 2.1.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pbl § 12-5 nr. 2

o_SKV - Kjøreveg (SOSI 2011)

o_SF - Fortau (SOSI 2012)

o_SGG - Gangveg/gangareal/gågate (SOSI 2016)

o_SVG – Annen veggrunn - grøntareal (SOSI 2019)

o_SK - Kai (SOSI 2041)

o_SHS - Hovednett for sykkel (SOSI 2050)

o_SKF - Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (SOSI 2800)

#### 2.1.3 Grøntstruktur jf. pbl § 12-5 nr. 3

o_GP - Park (SOSI 3050)

#### 2.1.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone jf. pbl §12-5 nr. 6

VF – Farled (SOSI 6200)

VS - Småbåthavn (SOSI 6230)

### 2.1.5 Hensynssoner jf. § 12-6

H210 Hensynssone støy – rød sone (SOSI 210)

H220 Hensynssone støy – gul sone (SOSI 220)

H320 Hensynssone flomfare (SOSI 320)

### 2.1.6 Bestemmelsesområder jf. §12-7

#1 -6 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

# 3. Fellesbestemmelser for planområdet

### 3.1 Utomhusplan, jf. pbl § 12-7 nr. 1, 4

Krav til utarbeidelse av ny utomhusplan knyttet til byggesøknaden gjelder for alle utomhusarealer inkludert samferdselsanlegg innenfor hele planen, men med unntak for småbåthavn og kontor/tjenesteyting (kulturskole) BKB2. Utomhusplan skal leveres sammen med rammesøknad og skal innsendes i målestokk 1:500.

Utomhusplanen skal vise:

- Gangarealer med eventuelle ramper og støttemurer, kjøreareal, parkering for bil og sykkel, avkjørsel for publikum/varelevering/servicetrafikk, samt oppstillingsplasser for busser og servicekjøretøy.
- Redegjørelse for trafikkavvikling og kjøremønster i områder med blandet bruk.
- Plassering av bebyggelse og anlegg i forhold til regulerte formål, hensynssoner og bestemmelsesgrenser.
- Park- og lekearealer med lekeapparater, møblering inklusive sitteplasser, beplantning og underlag, slik at ulike brukergrupper ivaretas.
- Håndtering av snøopplag.
- Vegetasjon og grøntanlegg.
- Nødvendige kotehøyder, og snitt.
- Adkomst og inngangsforhold.
- Faste parkeringsplasser for sykkel, HC plasser og arealer for temporær bruk ved spesiell høy aktivitet og andre spesielle forhold knyttet til aktiviteter innenfor planområdet (tv-busser, transport av utstyr ol.).
- Lokal håndtering av overvann.
- En helhetlig plan for o_GP. Planen må videre angi lokalisering av hvor det kan etableres aktiviteter som medfører støy.

### 3.2 Utforming og estetiske krav, jf. pbl § 12-7 nr. 1, 4

Estetisk redegjørelse

Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en estetisk redegjørelse. Estetisk redegjørelse skal blant annet vise materialvalg, form og farge i bygninger, uterom, dekker og møblering, samt belysningskonsept på dagtid og på kveldstid. Likeledes skal etablering av vegetasjon belyses.

Redegjørelsen skal være tilstrekkelig illustrert og på en måte som får fram planens intensjoner og synliggjør samspillet med omgivelsene.  Det skal framkomme snitt-tegninger som viser opparbeidelse av et tilfredsstillende vekstgrunnlag for vegetasjon innenfor planområdet.

Krav til estetikk

Byggenes fasadeuttrykk, material- og fargebruk skal variere mellom bygg og utformes med høy kvalitet. Det skal legges spesiell vekt på høy arkitektonisk kvalitet og bygg skal med sine materialvalg tydelig knyttes til områdets industrihistorie med verftsvirksomhet og skipsbygging.

Det skal legges spesielt vekt på høy kvalitet i utformingen av uteanlegg. Det forutsettes at utearealene beplantes med store trær (stammeomkrets på minimum 12-14 cm. ved utplanting).

Takflater som er tilnærmet flate skal vurderes dekket av vegetasjon der dette ikke benyttes til takterrasser og energitiltak, og begrunnelse for valg med eller uten vegetasjon på tak skal foreligge i estetisk redegjørelse.

### 3.3 Elvepromenade, jf. pbl § 12-7 nr. 1, 2, 4

Det skal opprettes elvepromenade langs Glomma på minimum 10 meter innenfor o_SK, o_SGG, o_BKB1 og o_GP.

Som del av elvepromenade skal det etableres minimum 6 meter bred sammenhengende og uhindret gang- og sykkelveg.

### 3.4 Avkjørsler, jf. pbl § 12-7 nr. 7

Det skal opparbeides avkjørsler som anvist med piler på plankartet. Mindre justeringer kan tillates dersom trafikksikkerheten ivaretas.

### 3.5 Parkering, jf. pbl § 12-7 nr. 7

#### 3.5.1 Bilparkering

Det kan tilrettelegges for følgende biloppstillingsplasser innenfor planområdet:

- Carport med plass til minibusser, driftsbiler knyttet til virksomhetene innenfor planområdet og hengere med tilhørende aktivitetsutstyr, totalt inntil 6 plasser.
- Parkeringsplasser for totalt inntil 10 driftsbiler for skole og Arena.
- Nødvendige parkeringsplasser for ambulanse.
- Parkeringsplasser for produksjonsbiler som benyttes ved TV sendinger ol. for avgrenset tidsperiode tilknyttet store idrettsarrangementer.
- 32 parkeringsplasser skal tilrettelegges for personer med funksjonsnedsettelse (HC-parkering).

#### 3.5.2 Sykkelparkering

- Det skal etableres minimum 604 sykkelparkeringsplasser innenfor BKB1 og Parkgata (#5). Sykkelparkering i Parkgata skal ikke hindre sammenhengende langsgående gangforbindelser og attraktive oppholdsarealer. Av disse sykkelparkeringsplassene skal minst 151 være overbygd. Det skal etableres minst 10 plasser for sykler med vogn.
- Ved utbygging av kun deler av området skal det foreligge en vurdering av behovet for sykkelparkering for den bebygde delen.
- Sykkel og HC parkering innenfor formålet er basert på 1450 elever og 241 ansatte. Dersom anleggene utvides for et større antall brukere, skal det til rammesøknad dokumenteres at økt behov for sykkel- og HC parkeringsplasser kan tilfredsstilles i henhold til gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel. Utomhusplan må vise at tiltaket kan opprettholde et attraktivt torg- og parkmiljø.
- Det skal være mulighet for lading av elektriske sykler ved sykkelparkeringsplass i tilknytning til offentlige bygg.

### 3.6 Renovasjonsteknisk plan, jf. pbl § 12-7 nr. 2, 12

Endelig renovasjonsteknisk plan til rammesøknad skal godkjennes av Fredrikstad kommune samtidig med utomhusplanen.

### 3.7 Universell utforming, jf. pbl § 12-7 nr. 4

Ved utbygging og gjennomføring skal tiltak innenfor planområdet utformes etter prinsippene om universell utforming, slik at alle befolkningsgrupper sikres en best mulig tilgjengelighet. Uteareal skal ha tilstrekkelig egnethet og utforming etter sin funksjon, jf. pbl §§ 12-7, nr. 4 og 29-3.

### 3.8 Automatisk fredet kulturminner, jf. pbl § 12-7 nr. 6

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, kulturhistorisk materiale under vann etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. Juni 1978 nr. 50, § 8. Jf. pbl § 12-7, nr. 6.

### 3.9 Verneverdig i naturmangfold, jf. pbl § 12-7 nr. 6

Området skal beplantes med vertsplante for karminspinner slik at karminspinneren kan reetableres etter utbygging. Samtidig må det likevel unngås å benytte fremmede arter. Før det kan gis brukstillatelse, skal det foreligge en plan for tiltak knyttet til bevaring av karminsspinneren.

### 3.10 Miljøkvalitet jf. pbl § 12-7 nr. 2, 3

#### 3.10.1 Støy

Normer for støygrenser skal følge de til enhver tid gjeldende statlige regler og retningslinjer. Grenseverdier for støy gitt i tabell 3 i T-1442/2021 eller senere utgaver skal gjelde. Innenfor hensynsone for støy områder skal støyfaglig utredning dokumentere at støybestemmelsene kan overholdes, og det skal redegjøres for de eventuelle avbøtende tiltak som forutsettes etablert.

Det tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone, dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå.

Ved bygge- og anleggsarbeid legges grenseverdier i kap. 4.2 i T-1442/2021, eller senere utgaver, til grunn. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

#### 3.10.2 Klima og forurensing

For å legge til rette for redusert klimagassutslipp skal det vektlegges robuste løsninger bygget med materialer som har lang levetid, lavt vedlikeholdsbehov og god LCC (livssykluskostnader). Energi og klimatiltak skal dokumenteres i rammesøknader.  Nødvendige avbøtende tiltak mot forringelse av Vesterelva som resipient skal dokumenteres ved rammesøknad.

#### 3.10.3 Luftforurensing

Retningslinje i T-1520 skal legges til grunn for videre prosjektering.

Friskluftinntak skal plasseres på taket dersom det ikke foreligger spesielle grunner til annen løsning, og disse skal orienteres vekk fra hovedkildene for luftforurensing.

Ved bygge- og anleggsarbeid skal det gjøres tiltak for å redusere helseskadelig luftforurensing. Det skal gjennomføres avbøtende tiltak i form av hjulvask, rengjøring av veg og tildekking av masser.

#### 3.10.4 Snøopplag

Snø og is fra drift av ishall skal deponeres innendørs.

#### 3.10.5 Fremmede arter

Det skal gjøres nødvendige tiltak for å hindre spredning av fremmede arter. Tiltak mot spredning av fremmede arter skal dokumenteres i rammesøknader.

### 3.11 Anleggsperiode, jf. pbl § 12-7 nr. 3, 12

#### 3.11.1 Energi og klimamål

Det skal utarbeides plan til rammesøknad som viser hvordan tiltaket skal tilpasses en mest mulig fossilfri byggeplass inkl. plan for gjenbruk og reduksjon av avfall.

#### 3.11.2 Forurensing av Vesterelva

Det skal utarbeides plan til rammesøknad for reduksjon av avrenning til Vesterelva for anleggsperioden. Planen skal beskrive de nødvendige avbøtende tiltak.

## 4. Bestemmelser til arealformål

### 4.1 Kombinerte bebyggelse og anleggsformål, jf. pbl § 12-7 nr. 1, 2, 4

#### 4.1.1 o_BKB1 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål (idrettsanlegg og skole med tilhørende anlegg)

Innenfor formålet tillates det opparbeidet ishall (#2), idrettshall (#3) og skole (#4), samt tilhørende anlegg. I begrepet tilhørende anlegg inngår blant annet behandlings- og servicetilbud og overnatting som er tilknyttet idrettsanlegg, samt dagsenter for eldre og funksjonshemmede tilknyttet skolen.

De tilhørende anleggene inklusivt dagsenter kan ikke etableres uten at hovedformålet er etablert. Hver enkelt av de tilhørende anleggene skal kun ha en størrelse og utforming som retter seg inn mot funksjonene i hovedformålet.

Dagsenter for eldre og funksjonshemmede kan maksimalt utgjøre 3% av BTA. De tilhørende anleggene kan til sammen utgjøre maksimalt 10% BTA for område o_BKB1.

Gang- og sykkelveg på elvepromenade kan alternativt delvis legges innenfor formålet o_BKB1, forutsatt at den opprettholder en sammenhengende bredde på 6 meter for uhindret ferdsel, og at kontakten mot kaifronten opprettholdes.

##### 4.1.1.1 Bygningshøyde og utnyttelse

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad % BYA=80 %

Maksimal gjennomsnittlige nedre gesimshøyde = 23 meter, dette gjelder for hvert enkelt bygg.

Maksimal tillatt byggehøyde = 28 meter.

Høyder skal måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygning.

Det tillates oppføring av konstruksjoner som muliggjør atkomst til tak gjennom trapp/heis, og etablering av solcelleanlegg. Tillatt høyde på disse konstruksjoner er 2,8 meter. Det forutsettes at konstruksjonene gis et minst mulig dominerende uttrykk, opptar maksimum 15% av den samlede takflate og at de legges minst 1,5 meter tilbaketrukket fra vegglivet.

For bestemmelsesområde #2-4 ligger byggegrense i bestemmelsesområdegrensen. Utenfor byggegrenser, men innenfor formål BKB1 tillates det etablert boder, sykkelskur og lignende konstruksjoner som betjener det offentlige torgarealet.

#### 4.1.1.2 Interne gangforbindelser

Det skal opparbeides en forbindelse med allmenn tilgjengelighet mellom Parkgata (#5) og o_SGG. Forbindelsen skal ligge i Elveparken (#6). Denne forbindelsen skal ha en minimumsbredde på 3 meter, fast dekke og universell utforming.

Gangaksen skal fremstå som en visuell forbindelse mellom Parkgata (#5) og o_SGG. Dette skal hensyntas i forbindelse med lokalisering av installasjoner, terrengutforming og beplantning.

Det skal opparbeides en forbindelse med allmenn tilgjengelighet mellom bebyggelse i #2 og #4, fra o_SKF1 til #1. Denne forbindelsen skal ha en minimumsbredde på 12 meter, fast dekke og universell utforming.

#### 4.1.1.3 Torv og parkarealer innenfor formålet

Innenfor Campustorvet (#1) skal det etableres torg med grønt preg med tilknytning til Parkgata (#5) på minimum 2 000 m², og innenfor Elveparken (#6) skal det i tillegg etableres et parkareal. Parkarealet i Elveparken (#6) skal ha en minimumsbredde på 12 meter. Torgarealene skal utformes med de kvaliteter som framkommer i "Formgivingsveileder for offentlige rom, datert 15.10.2020, sist revidert 15.03.2021".

### 4.1.2 BKB2 - Kontor/tjenesteyting

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad % BYA=95 %.

Maksimal tillatt gesims- og mønehøyde = 14 meter målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygning.

Det tillates oppføring av konstruksjoner som muliggjør atkomst til tak gjennom trapp/heis, og etablering av solcelleanlegg. Tillatt høyde på disse konstruksjoner er 2,8 meter. Det forutsettes at konstruksjonene gis et minst mulig dominerende uttrykk, opptar maksimum 15% av den samlede takflate og at de legges minst 1,5 meter tilbaketrukket fra vegglivet.

Der byggegrenser ikke er angitt i plankartet ligger byggegrenser i formålsgrensen.

I tillegg til kontor og tjenesteyting tillates det etablert storkiosk på inntil 100 m², og inntil 500 m² med forretning som knyttes direkte til de nærliggende havne- og turist funksjoner innenfor formålet.

Følgende tjenesteytingsformål skal ikke inngå i BKB2: bibliotek, kino, konsertlokale, museum, ambassade, fengsel, restaurant og pub.

## 4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pbl § 12-7 nr. 1, 2, 4

### 4.2.1 Fellesbestemmelser

Det kan gjøres mindre innbyrdes justeringer av plassering av underformål innenfor hovedformålet. Dette forutsetter at det kan dokumenteres at endringene tilfredsstiller krav til framkommelighet for alle trafikanter, trafikksikkerhet, overvannsløsning og grøntstruktur. Endringene skal oversendes for godkjenning av vegmyndighet og kommunens etat for forvaltning av overvann og park. Trafikksikkerhet for myke trafikanter skal spesielt vektlegges.

Byggeplan for offentlig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal godkjennes av vegmyndighet.

Frisikt skal sikres ved alle kryss og avkjørsler i henhold til gjeldende vegnormal. Innenfor frisiktlinje tillates ikke sikthinder mellom 0,5 meter og 3 meters høyde over tilstøtende vegers planum. Enkeltstående stolper, skilt og oppstammede trær med diameter inntil 30 cm kan tillates.

#### 4.2.2 o_SKV1-4 - Kjøreveg

o_SKV1-4 skal utformes i henhold til "Formgivingsveileder for offentlige rom, datert 15.10.2020, sist revidert 15.03.2021". o_SKV1-4 skal etableres med laveste punkt over kote +2,5 meter med unntak av området ved eksisterende rundkjøring og for mindre lavbrekk.

#### 4.2.3 o_SF - Fortau

Fortau o_SF skal være fysisk atskilt fra kjøreveg med høydeforskjell eller endret materialbruk. Fortau o_SF skal ha minimumsbredde på 2,5 meter inkl. kantstein. Kantstein skal senkes til to cm ved overganger og kryss. Vegetasjon kan etableres på fortau, forutsatt at det er fri passasje på minimum 2,5 meter.

#### 4.2.4 o_SGG - Gangveg/gangareal/gågate

Gang- sykkelveg innenfor o_SGG tillates benyttet som driftsatkomst til ishall (#2) og BKB2.

o_SGG skal utformes med kant mot elva, og med fast dekke av steinmateriale.

#### 4.2.5 o_SK1-5 - Kai

o_SK 3 skal benyttes av fergetrafikken langs Glomma.

o_SK 4 kan benyttes til servicefunksjoner knyttet til VS. Innenfor formålet skal det legges til rette for etablering av tømmestasjon for båtseptik.

#### 4.2.6 o_SHS1-2 - Hovednett for sykkel

Innenfor o_SHS skal det anlegges hovednett for sykkel som skal utformes i tråd med kvalitetskrav som framkommer i "FMV Vest- mobilitetsveileder – 10.03.2021".

#### 4.2.7 o_SKF 1-10 - Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer

Innenfor o_SKF1 skal det legges til rette for en sykkelveg (minimum 3 meter bred), gangarealer, kjøreatkomst til bygninger og grøntarealer.

Innenfor o_SKF 2-13 skal det legges til rette for et variert bruksområde, slik som grøntarealer, fortau, møbleringssone, nødvendige driftsatkomster og teknisk infrastruktur. Det kan etableres konstruksjoner, slik som sykkelskur og parkfunksjoner. Område skal gis et grønt preg, og beplantes med oppstammede trær. Det skal være tilstrekkelig jorddybde og volum iht. faglig standarder for trær, busker, gress mm. Minimum jorddybde for trær skal være 1,2 m.

Det tillates etablert HC parkeringsplasser innenfor o_SKF3.

Innenfor felt o_SKF6 kan det etableres kiss and ride og vegetasjon.

#### 4.2.8 o_SVG – Annen veggrunn- grøntareal (SOSI 2019)

Innenfor disse arealene skal det ikke etableres vegetasjon, skilt eller andre innretninger som kan redusere sikt i området.

### 4.3 Grønnstruktur, jf. pbl § 12-7 nr. 2, 3, 12

#### 4.3.1 o_GP - Park

Alle arealene i parken forutsettes å være allment tilgjengelige, men inntil 5 daa. av Sagparken (o_GP) skal kunne benyttes eksklusivt av skole i perioden kl. 0800 til 1600 mandag til fredag. Utover dette tidspunkt skal anleggene være tilgjengelige for allmenheten, og dette arealet skal i hovedsak tilrettelegges for idrettsaktiviteter.

Ved etablering av skateanlegg og lignende anlegg med stort støypotensiale skal det gjøres støyvurderinger, og det skal redegjøres for eventuelt avbøtende tiltak som ivaretar anleggets nærmiljø.

Sagparken (o_GP) tillates utbygd i to trinn slik at andel knyttet til fremtidig boligprosjekt på FMV 4 i vest realiseres på et senere tidspunkt.

### 4.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, jf. pbl § 12-7 nr. 1, 2

#### 4.4.1 VF - Farled

I vannareal nord for Sagparken (o_GP) kan det etableres badstue og lignende på maksimalt 150 kvm. Tiltak som hindrer fergetrafikken kan ikke etableres, og tiltak skal først godkjennes av kommunal havnemyndighet.

Ved Sagparken (o_GP) tillates konstruksjoner for offentlig uteoppholdsareal og ferdsel plassert maksimalt 10 meter ut i vannarealet. Konstruksjonen skal være flytende, på påler eller lignende.

#### 4.4.2 VS – Småbåthavn

Området skal benyttes som gjestehavn (sjødelen). Båthavna skal utformes i tråd med Miljødirektoratets fagrapport om miljøvennlig småbåthavner (jf M-1048/2018).

## 5. Bestemmelser til hensynssoner

### 5.1 Sikrings-, støy- og faresoner, jf. pbl § 12-7 nr. 3, 4

#### 5.1.1 H320 Hensynssone flomfare

I området skal inngangsdører og gulvnivå i første etasje ligge over kote +2,5 meter eller kotekravet i enhver tids gjeldende kommuneplan for Fredrikstad kommune.

#### 5.1.2 H210 Hensynssone støy – rød sone

Innenfor rød støysone skal det tas hensyn i henhold til krav i § 3.10.1.

#### 5.1.3 H220 Hensynssone støy – gul sone

Innenfor gul støysone skal det tas hensyn i henhold til krav i § 3.10.1.

## 6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

### 6.1 Bestemmelsesområde #1 Campustorvet, jf. pbl § 12-7 nr. 1

- Campustorvet #1 skal utformes som et bydelstorv. Det skal opparbeides bypark på deler av arealet og utendørs vestibyle for skole og idrettsanlegg med hovedinngang og vrimleareal i tilknytning til alle bygg. Campustorvet skal utformes med krav til høy kvalitet, og med hovedsakelig robuste steinmaterialer iht. "Formgivingsveileder for offentlige rom, datert 15.10.2020, sist revidert 15.03.2021". Dekket skal være permeabelt.
- Campustorvet (#1) skal ha urban karakter som skiller seg klart fra o_GP.

Minimumsarealer og avstander er:

- 3 meters bredde for gangakser
- 2000 m² for torgareal

Det skal kunne etableres sykkelhotell innenfor bestemmelsesområdet.

### 6.2 Bestemmelsesområde #2 ishall (Arena Fredrikstad), jf. pbl § 12-7 nr. 1

- Bygningen skal utformes som et inviterende bygg. Bygningens vrimlearealer skal åpnes mot byen for å etablere visuell kontakt mellom byrom og aktiviteten i bygget gjennom fasader som har publikumsrettede funksjoner.
- Det skal legges spesiell vekt på høy arkitektonisk kvalitet og bygget skal med sine materialvalg tydelig knytte bygget til områdets industrihistorie med verftsvirksomhet og skipsbygging.
- Det skal være publikumsfunksjoner langs fasadene slik at den ikke fremstår med en lukket veggflate. Arealet inn mot fasadene skal aktiviseres med benker, vegetasjon og lignende, og dette skal vektlegges i utforming av utomhusplanen (jf. § 3.1).
- Det skal tilrettelegges for parkering av TV-busser og andre busser med begrenset bruksfrekvens nord for ishallen.

### 6.3 Bestemmelsesområde #3 Idrettshall, jf. pbl § 12-7 nr. 1

- Idrettshall skal utformes som fondmotiv mot Jens Wilhelmsens gate og på en måte som tydeliggjør byggets funksjon.
- Bygget skal åpne seg både mot torv og by, med åpne, transparente fasader mot rundkjøringen, Parkgata (#5) og Campustorvet (#1).
- Det skal benyttes materialer av høy kvalitet.

### 6.4 Bestemmelsesområde #4 skole (Frederik II videregående skole), jf. pbl § 12-7 nr. 1

- Skole (#4) skal knytte sammen Campustorvet (#1) i øst, Parkgata (#5) i sør, Sagparken (o_GP) i vest og elvepromenade (o_SGG) i nord.
- Bygget skal åpne seg både mot torv, park og by, med åpne, transparente fasader mot spesielt Parkgata (#5) og Campustorvet (#1). Første etasje skal trekkes noe inn for å skape en god overgang til det offentlige rom. Det skal etableres terrasser for å supplere utearealene på bakken.

### 6.5 Bestemmelsesområde #5 Parkgata, jf. pbl § 12-7 nr. 1

- Parkgata (#5) skal utformes som en allé bestående av sammenhengende doble trerekker og skal være en grønn bygate.
- Det skal være minimum 3 meter bred gangakse i Parkgata (#5) på begge sider av o_SKV2, og lokaliseringen skal framkomme av utomhusplan jf. §3.1.
- Parkgata (#5) kan benyttes til sykkelparkering for BKB1.

### 6.6 Bestemmelsesområde #6 Elveparken, jf. pbl § 12-7 nr. 1

- Området skal sikre siktlinje mellom Parkgata (#5) og Vesterelva. I dette området skal det være fleksibel møblering, og treningsapparater som sikrer aktivitetsmuligheter.
- Det skal være en minimumsbredde på 12 meter på parkarealet øst for ishallen (#2)

## 7. Rekkefølgebestemmelser

### 7.1 Før rammetillatelse, jf. pbl § 12-7 nr. 10

#### 7.1.1 Felles infrastruktur

Det skal foreligge byggeplaner for opparbeidelse av Dokka (o_SKV1), Parkgata (#5), elvepromenade (o_SGG og SK1-4) og o_SKF 1. Byggeplanene må inneholde reviderte trafikkberegninger i forbindelse med rammesøknad. Disse byggeplanene skal inkludere vann- og avløpsløsninger som er dimensjonert

for framtidige utbygginger som tilknyttes denne infrastruktur vest- og sydover på FMV-området. Byggeplanene skal godkjennes av Fredrikstad kommune.

#### 7.1.2 Infrastruktur, trinnvis utbygging

Ved midlertidig eller begrenset utbygging skal overvannshåndtering sikres iht. § 3.1. Ferdigstillelse av første byggetrinn må inkludere flomvei med lavbrekk iht. plan for overvann.

Planlagt utfylling i elva ved Sagparken (o_GP) kan først utføres etter en konsekvensutredning sammen med tilgrensende utbyggingsområde i vest (FMV4 i kommuneplanens arealdel). Utfyllingen må utføres samtidig med eventuell utfylling for FMV4.

Dersom området bygges ut i flere etapper kan det tillates midlertidige løsninger for vegsystemet. De midlertidige løsningene må framkomme i utomhusplan og godkjennes før det gis rammetillatelse.

#### 7.1.3 Geotekniske tiltak

Det skal foreligge geoteknisk vurdering ved rammesøknad.

### 7.2 Før igangsettingstillatelse, jf. pbl § 12-7 nr. 10

Plan for tiltak innenfor eksisterende veinett, tilhørende Viken fylkeskommune, må godkjennes av vegeier. Før igangsettingstillatelse for anleggsarbeider som berører fylkesveg kan gis, skal det være utarbeidet en plan for trafikkavvikling i anleggsperioden. Planen skal legges fram og godkjennes av Fredrikstad kommune og Viken fylkeskommune.

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn tiltaksplan for håndtering av forurensede masser og fremmede skadelige arter innenfor byggeområdet. Massene skal leveres til godkjent deponi. Tiltaksplanen skal godkjennes av Fredrikstad kommune.

### 7.3 Før brukstillatelse, jf. pbl § 12-7 nr. 10

#### 7.3.1 Infrastruktur

Dokka (o_SKV1), Parkgata (#5), elvepromenade (o_SGG) og o_SK2-4 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse innenfor BKB1.

Gang- og sykkelforbindelse innenfor #6 skal opparbeides i forbindelse med ishall (#2), mens gang – sykkelforbindelse i o_SKF1 skal opparbeides i forbindelse med etablering av skole (#4).

I alle byggetrinn skal det sikres gode forbindelser med fast dekke for rullestolbrukere mellom HC-parkering og alle inngangsdører.

#### 7.3.2 Utomhusområdene

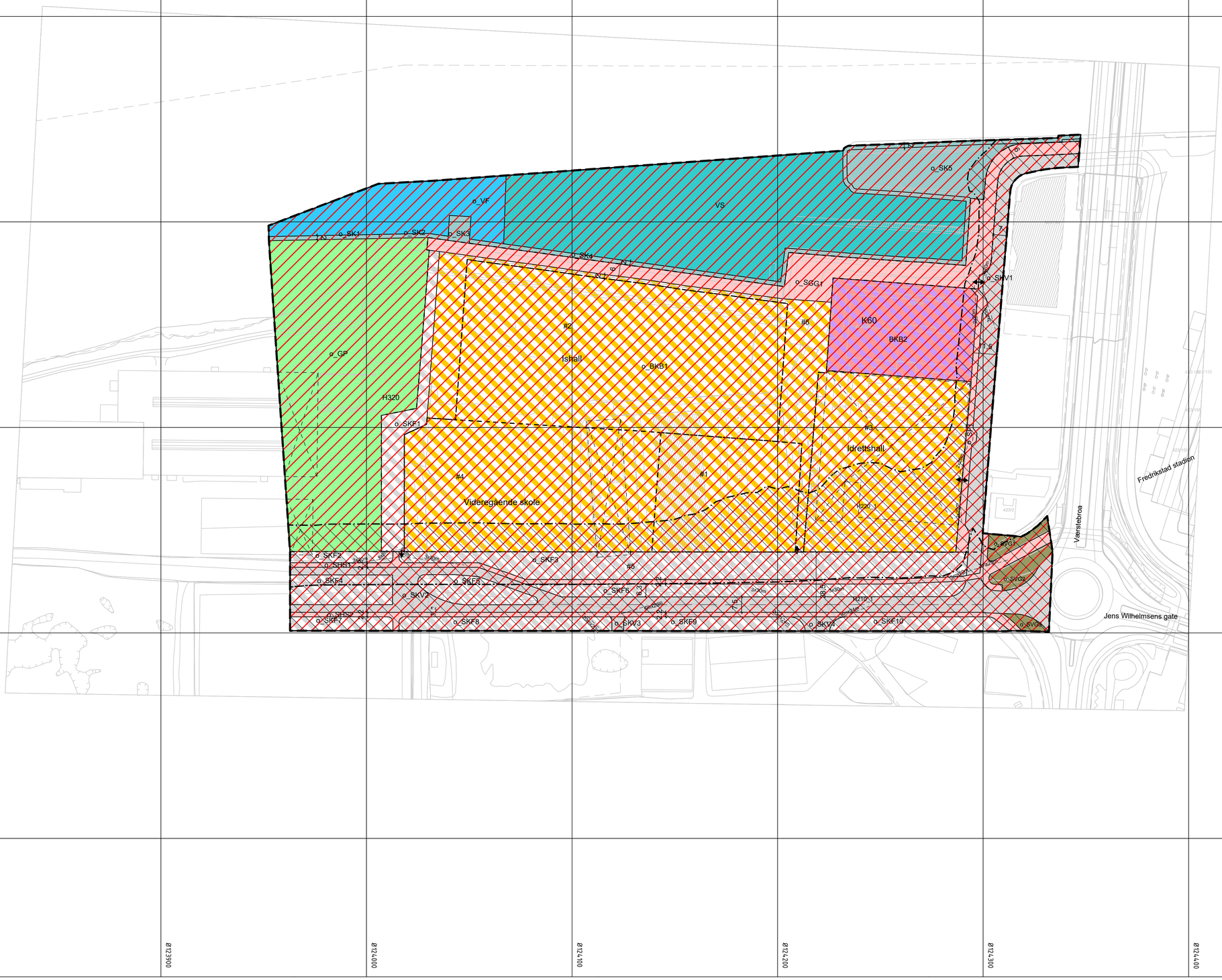
Arealene i Sagparken (o_GP) som forutsettes disponert av skolen (Frederik II vgs.) skal ferdigstilles før idrettshall (#3) og skole (#4) tas i bruk.

Beplanting innenfor o_GP, BKB1 og o_SKF4 skal utføres innen 6 måneder etter at anleggene er tatt i bruk.

Ved etappevis utbygging skal følgende gjelde for opparbeidelse av utomhusområdene:

- Utearealer innenfor bestemmelsesområder #2-4 skal ferdigstilles før det kan gis brukstillatelse for det tilhørende bygget. Før brukstillatelse kan gis for #2 skal #6 ferdigstilles. Før brukstillatelse kan gis for #4 skal #1 ferdigstilles.
- Utearealer i Campustorvet (#1) og Elveparken (#6) skal gis en tiltalende utforming og tilrettelegges med de funksjoner som tilhører anlegget. Denne tilretteleggingen gjelder tiltak slik som sykkelparkering, benker, søppelbeholdere ol.

- Etablering av sykkelhotell skal knyttes til brukstillatelse for idrettshall (#3) og skole (#4). Tilstrekkelig sykkelparkering skal ivaretas for hvert byggetrinn, og 25 prosent skal være under tak. Det skal også legges til rette for lading av el-sykler innenfor området.
- Ved siste utbyggingstrinn skal alle utomhusområder innenfor o_BKB1 ferdigstilles i henhold til godkjent utomhusplan.




## Tegnforklaring

### Reguleringsplan PBL 2008

**§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg**

- BKB1 — Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)
- BKB2 — Kontor/tjenesteyting (1831)

**§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

- SKV — Kjøreveg (2011)
- SF — Fortau (2012)
- SGG — Gangveg/gangareal/gågate (2016)
- SVG — Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- SK — Kai (2041)
- SHS — Hovednett for sykkel (2050)
- SKF — Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (2800)

**§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur**

- GP — Park (3050)

**§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**

- VF — Farled (6200)
- VS — Småbåthavn (6230)

### §12-6 - Hensynssoner

- H210 — Rød sone iht. T-1442 (210)
- H220 — Gul sone iht. T-1442 (220)
- H320 — Flomfare (320)

### §12-7 - Bestemmelseområder

- #1-6 — Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer (4)

### Linjesymbol

- Plangrense
- Formålgrense
- Bestemmelsegrense
- Byggegrense (1211)
- Bebyggelse som forutsettes fjernet (1215)
- Regulert senterlinje (1221)
- Frisiktlinje (1222)
- Måle og avstandslinje (1259)
- Grense for støysone
- Grense for faresone

### Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring (1242)
- Avkjørsel - kun innkjøring (1243)

**Kartopplysninger**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde for basiskart: | E-torg (Norkart) | Ekvidistanse: | 1m |
| Dato for basiskart: | Desember 2019 | Kartmålestokk: | 1:1000 |
| Koordinatsystem: | EUREF89.NTM-10 | | 0 25 50m |
| Høydegrunnlag: | NN2000 | | |

N

Fredrikstad kommune

**Detaljregulering**

# FMV1 arena og skole

**Med tilhørende reguleringsbestemmelser**

Arealplan-ID: 3004_1172

Forslagsstiller: Fredrikstad kommune og Viken fylkeskommune

**SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN**

| | | SAKS-NR | DATO | SIGN |
|---|---|---|---|---|
| Dato | Revisjon | | | |
| Dato | Revisjon | | 12.05.23 | KAHN |
| Dato | Revisjon | | 21.03.23 | KAHN |
| **Kommunestyret sitt vedtak** | | 97/23 | 15.06.23 | KAHN |
| Ny 2. gang behandling | | | | |
| Offentlig ettersyn fra ..... til ..... | | | | |
| 2. gangs behandling | | 49/23 | 07.06.23 | KAHN |
| Offentlig ettersyn fra 24.11.22 til 12.01.23 | | | - | KAHN |
| 1. gangs behandling | | 114/22 | 17.11.22 | KAHN |
| Kunngjøring av oppstart av planarbeid | | | 08.08.18 | AEHN |
| Oppstartsmøte... | | | 15.06.18 | AEHN |

PLANEN ER UTARBEIDET AV: COWI PLANKONSULENT — TEGNNR. R01 — DATO 26.10.22 — SIGN. KAHN

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

Dato Plansjef

Griff Arkitektur as

# REGULERINGSBESTEMMELSER

## DETALJREGULERINGSPLAN FOR
# FMV6 MED BALLASTPARKEN

## PLAN-ID: 3004 1208, FREDRIKSTAD KOMMUNE

**Forslagsstiller:** Glombo Brygge AS
**Plankonsulent:** Griff Arkitektur AS

| REVISJONSLISTE | INDEX | DATO |
|---|---|---|
| PLANFORSLAG | - | 26.08.2021 |
| REV. IHT. MERKNADER FRA KOMMUNEN | A | 17.03.2022 |
| REV. IHT. DIALOG MED KOMMUNEN | B | 10.05.2022 |
| REV. REKKEFØLGEBEST. | C | 30.05.2022 |
| REV. ETTER HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN | D | 15.12.2022 |
| REV. ETTER KOMMUNENS KOMMENTARER | **E** | **23.03.2023** |

| OFFENTLIG SAKSGANG FREDRIKSTAD KOMMUNE | DATO |
|---|---|
| OPPSTARTSMØTE | 15.04.2021 |
| VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID | 04.06.2021 – 02.07.2021 |
| 1.GANGS BEHANDLING I PLANUTVALGET | 23.06.2022 |
| HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN | 30.06.2022 - 08.09.2022 |
| 2.GANGS BEHANDLING I PLANUTVALGET | 20.04.2023 |
| BYSTYRETS VEDTAK | 04.05.2023 |

**INNHOLD:**


1 PLANENS HENSIKT ..... 3
2 FELLESBESTEMMELSER ..... 3
2.1 Estetikk (pbl § 12-7, nr. 1) ..... 3
2.2 Blågrønn struktur (pbl § 12-7, nr. 4) ..... 3
2.3 Teknisk infrastruktur (pbl § 12-7, nr. 2) ..... 3
2.4 Utomhusplan (pbl § 12-7, nr. 1,4) ..... 3
2.5 Leke- og uteoppholdsareal (pbl § 12-7, nr. 1, 2, 4) ..... 4
2.6 Parkering (pbl § 12-7, nr. 7) ..... 5
2.7 Universell utforming (pbl § 12-7, nr. 4) ..... 5
2.8 Renovasjonsteknisk plan (pbl § 12-7, nr. 2) ..... 5
2.9 Anleggsstøy og -støv, trafikk og framkommelighet i anleggsperioden (pbl § 12-7, nr. 2, 3) ..... 5
2.10 Automatisk fredete kulturminner (pbl § 12-7, nr. 6) ..... 6
3 BEBYGGELSE OG ANLEGG ..... 6
3.1 KBA (Kombinert formål Boligblokkbebyggelse/Forretning/Offentlig eller privat tjenesteyting) (pbl § 12-7, nr. 1, 2, 4) ..... 6
4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR ..... 8
4.1 KV (Kjøreveg) (pbl § 12-7, nr. 1) ..... 8
4.2 FO (Fortau) (pbl § 12-7, nr. 1) ..... 8
4.3 TO (Torg) (pbl § 12-7, nr. 1, 2) ..... 8
4.4 GS (Gang- og sykkelveg) (pbl § 12-7, nr. 1, 2) ..... 9
4.5 AVT1-3 (Annen veggrunn – tekniske anlegg) (pbl § 12-7, nr. 1) ..... 9
4.6 KAI1-2 (Kai) (pbl § 12-7, nr. 1, 2) ..... 9
4.7 SK (Kombinert formål Kollektivholdeplass – Fortau) (pbl § 12-7, nr. 1, 2) ..... 9
5 GRØNNSTRUKTUR ..... 9
5.1 PA (Park) (pbl § 12-7, nr. 1, 2, 4, 6) ..... 9
6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE ..... 10
6.1 BSV1-2 (Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone) (pbl § 12-7, nr. 1, 2) 10
6.2 HOS (Havneområde i sjø) (pbl § 12-7 nr. 1) ..... 11
6.3 SH (Småbåthavn) (pbl § 12-7, nr. 1, 2, 4) ..... 11
7 HENSYNSSONER ..... 11
7.1 H140_1-4 (Frisiktsoner) (pbl § 12-7, nr. 4) ..... 11
7.2 H220 (Gul støysone) (pbl § 12-7, nr. 3) ..... 11
7.3 H310 (Ras- og skredfare) (pbl § 12-7, nr. 4) ..... 11
7.4 H320 (Flomfare) (pbl § 12-7, nr. 4) ..... 11
7.5 H560 (Hensynssone bevaring naturmiljø) (pbl § 12-7, nr. 6) ..... 12
8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER ..... 12
8.1 Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7, nr. 10) ..... 12

# 1 PLANENS HENSIKT

Planen skal legge til rette for etablering av boligblokkbebyggelse i form av punkthus med tilhørende parkeringskjeller og uteoppholdsareal, inkludert offentlig tilgjengelig nærmiljøpark mellom boligene. Det skal etableres elvepromenade og kyststi langs elva. Sammenhengende blågrønn struktur skal etableres i planområdet. Ballastparkens natur- og kulturminneverdier skal bevares, samtidig som den tilrettelegges for ferdsel og opphold på naturens premisser. Det legges til rette for etablering av nytt fergeleie for Byferga og småbåthavn. Glomboveien reguleres med fortau og det legges til rette for nye gang-/sykkelforbindelser gjennom området. Planen tilrettelegger for trinnvis utbygging av planområdet.

# 2 FELLESBESTEMMELSER

## 2.1 Estetikk (pbl § 12-7, nr. 1)

Bebyggelse og anlegg i planområdet skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet.
Det skal benyttes holdbare materialer og farger tilpasset områdets naturgitte omgivelser.
Innenfor maks. tillatte gesims- og byggehøyder er takform valgfri. Bebyggelsen skal utformes slik at hvert hus har en individuell karakter, samtidig som husene danner en samlet helhet.
Estetisk redegjørelse skal fremlegges ved rammesøknad.

## 2.2 Blågrønn struktur (pbl § 12-7, nr. 4)

Sammenhengende blågrønn struktur skal etableres i boligområdet, langs elvepromenade og gang-/sykkelveier, med høy andel vegetasjon i samspill med overvannshåndtering.
Blågrønn faktor skal være min. 0,4, beregnet samlet for boligområdet (KBA) og tilstøtende fortau (FO), gang-/sykkelveier (GS) og elvepromenade (KAI2 og TO).

## 2.3 Teknisk infrastruktur (pbl § 12-7, nr. 2)

**a)** Planområdet ligger i konsesjonsområde for fjernvarme og tilknytningsplikt og unntaksbestemmelser gjelder. Midlertidig varmesentral kan benyttes inntil fjernvarmenettet er framført.
Ved trinnvis utbygging tillates midlertidig varmesentral for bebyggelsen plassert i felt KBA og langs gang-/sykkelveg øst i planområdet. Plassering skal avklares med fjernvarmeselskapet og dokumenteres i rammesøknad.

**b)** Trafo/nettstasjon tillates plassert i KBA, KAI1-2 og TO og kan være frittstående og/eller integrert i bebyggelsen. For frittstående trafo tilsvarer formålsgrense byggegrense. Plassering skal avklares med netteier og dokumenteres i rammesøknad.

## 2.4 Utomhusplan (pbl § 12-7, nr. 1,4)

For hvert byggetrinn skal søknad om rammetillatelse vedlegges utomhusplan, -snitt og -redegjørelse som minst skal vise:

- Prosjektgrense med omsøkte bygg, tiltak og uteoppholdsarealer
- Forholdet til regulerte formåls-, bygge- og hensynssonegrenser.
- Eksisterende og planlagt terreng samt terrengtilpasning mot naboeiendommene.
- Kjøre-, sykkel- og gangatkomst, parkering for bil og sykkel, framkommelighet og oppstillingsplass for brannbil, utrykning og renovasjon samt oppsamlingsutstyr for renovasjon.
- Vann- og avløpstrasé, avrenning, flomvei, brannkummer og overvannshåndtering
- Eksisterende trær som skal bevares/felles og ny vegetasjon, uteoppholdsareal og lekeplasser.
- Sol-/skyggeforhold på leke- og uteoppholdsareal.

## 2.5 Leke- og uteoppholdsareal (pbl § 12-7, nr. 1, 2, 4)

**a)** Minste uteoppholdsareal (MUA) er 50 m² per boenhet, hvorav:

- Min. 5 m² privat uteoppholdsareal på balkong/terrasse/forhage tilhørende boligseksjonen, innenfor KBA.

- Min. 15 m² felles uteoppholdsareal hvorav min. 10 m² skal være på bakkeplan og maks. 5 m² kan være på felles takterrasse.
  Felles uteoppholdsareal skal ligge innenfor KBA.

- Min. 30 m² offentlig uteoppholdsareal hvorav min. 15 m² skal være sammenhengende i et større område og opparbeidet for opphold og aktivitet.
  Offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal skal:
  - ligge på bakkeplan i KBA, i GS (gang- og sykkelveg) på elvepromenaden, i KAI1-2 og TO (kai/torg/elvepromenade) og/eller i opparbeidede deler av PA (stier og oppholdsareal i Ballastparken).
  - utformes og plasseres slik at det er tydelig offentlig tilgjengelig for allmenn ferdsel, opphold og aktivitet.

**b)** Ovennevnte uteoppholdsareal skal inneholde:

- Min. 100 m² sandlekeplass per 100 boenheter,
  på bakkeplan i felles og/eller offentlig uteoppholdsareal.
  Maks. avstand i luftlinje fra bolig er 50 m.

- Min. 1000 m² kvartalslekeplass,
  på bakkeplan i felles og/eller offentlig uteoppholdsareal.
  Maks. avstand i luftlinje fra bolig er 200 m.

- Min. 2500 m² nærmiljøpark,
  på bakkeplan i offentlig uteoppholdsareal.
  Maks. avstand i luftlinje fra bolig er 400 m.
  Fredrikstad kommunes normal for utomhusanlegg skal legges til grunn for programmering av nærmiljøpark.

- Min. 10 x 10 m nabolagstorg,
  på bakkeplan i offentlig uteoppholdsareal, på og/eller henvendt mot elvepromenaden.

- Det skal være sol på minst halvparten av felles og offentlig uteoppholdsareal kl. 15 ved sommersolverv.

**c)** Følgende skal ikke medregnes i MUA:

- Areal brattere enn 1:3
- Areal avsatt til formål kjørevei og fortau, eller gang- og sykkelvei nord og øst for KBA.
- Areal for bil- og sykkelparkering og uteservering.
- Areal smalere enn 10 m,
  - unntatt elvepromenade og gang-/sykkelveg på elvepromenaden, hvor areal ned til 5 m bredde kan medregnes.
  - unntatt opparbeidet oppholdsareal langs turvei i Ballastparken hvor areal ned til 1,8 m bredde kan medregnes.
- Areal med støynivå > 55 dB $L_{den}$.

## 2.6 Parkering (pbl § 12-7, nr. 7)

**a)** Samlet bilparkeringskrav for KBA (bolig/forretning/tjenesteyting) og SH (småbåthavn):
- Maks. 396 ordinære parkeringsplasser til sammen,

og i tillegg:
- Min. 0,05 HC-plasser per boenhet,
- Min. 0,15 HC-plass pr. 100 m² forretning/tjenesteyting

Plassene skal løses i parkeringskjeller i KBA, unntatt inntil 8 parkeringsplasser som tillates på terreng.
De 8 plassene tillates fordelt slik:
- Korttidsplasser (for leveranser, av-/påstigning, hjemmesykepleie o.l.) og/eller faste plasser til beboere med HC-bil høyere enn 2,2 m, i KBA.
- Inntil 2 korttidsplasser i KAI2

Alle boligparkeringsplassene i parkeringskjeller (unntatt gjesteplasser) skal ha fremlagt infrastruktur for lading.

Ved trinnvis utbygging tillates midlertidig boligparkering på bakkeplan i ubebygde deler av KBA, frem til neste kjellerdel er ferdigstilt.

**b)** I KAI1 tillates nødvendig bilparkering til drift/vedlikehold og HC-plasser tilknyttet fergeleiet.

**c)** Sykkelparkeringskrav:
- Min. 1 sykkelplass per boenhet < 50 m² BRA,
- Min. 2 sykkelplasser per boenhet > 50 m² BRA,
- Min. 2 sykkelplasser per 100 m² BRA virksomhet i felt KBA.

- Min. 25 % skal være overdekket med låsemulighet,
- Min. 5 % skal være dimensjonert for lastesykkel/sykkel med vogn,
- Min. 10 % av sykkelplassene i parkeringskjeller skal ha fremlagt infrastruktur for lading.

Sykkelplasser for boliger skal løses i parkeringskjeller, i bebyggelsen og/eller på bakkeplan i felt KBA.
Sykkelplasser for virksomheter skal løses på bakkeplan i KBA.

## 2.7 Universell utforming (pbl § 12-7, nr. 4)

Gjeldende krav om tilgjengelighet og universell utforming skal legges til grunn for nye tiltak i planområdet.
Atkomst fra sørvest og nordøst til diagonalen med nærmiljøpark i felt KBA skal være universelt utformet. I tillegg skal KBA ha minst én universelt utformet atkomst fra hver av følgende sider: elvepromenade i vest, fortau i sør og gang-/sykkelvei i øst.

## 2.8 Renovasjonsteknisk plan (pbl § 12-7, nr. 2)

Renovasjonsteknisk plan for byggetrinnet skal vedlegges rammesøknad, basert på renovasjonsteknisk plan i planbeskrivelsen kap. 6.16.
Ved ferdigstilling av anlegg for avfallssug må bebyggelsen påkobles det kommunale anlegget.

## 2.9 Anleggsstøy og -støv, trafikk og framkommelighet i anleggsperioden (pbl § 12-7, nr. 2, 3)

**a)** Grenseverdier for anleggsstøy i T-1442/2021 kap. 6 gjelder for hele anleggsperioden. Det skal foreligge en plan for håndtering av støy og luftforurensning i anleggsfasen før igangsetting av arbeider. Planen bør vise støyprognoser, rutiner for varsling og vurdering av behov for avbøtende tiltak, i samsvar med retningslinjene T-1442/2021 kap. 6 og T-

1520/2012 kap. 6.

**b)** Plan som viser transportruter for anleggstrafikk ut/inn av planområdet, framkommelighet og sikkerhet for myke trafikanter i anleggsperioden, samt vurdering av behov for midlertidige trafikkreguleringstiltak, skal foreligge før igangsetting av arbeider.

### 2.10 Automatisk fredete kulturminner (pbl § 12-7, nr. 6)

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 i den utstrekning det kan berøre kulturminne og deres sikringssone på 5 meter og fylkeskommunen varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

## 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 3.1 KBA (Kombinert formål Boligblokkbebyggelse/Forretning/Offentlig eller privat tjenesteyting) (pbl § 12-7, nr. 1, 2, 4)

**a)** Maks tillatt BYA i KBA er 6600 m$^2$.

**b)** Parkeringskjeller:
I KBA skal det etableres parkeringskjeller.
Byggegrense for parkeringskjeller tilsvarer formålsgrense for KBA.
Det skal ikke beregnes BYA av parkeringskjeller

Det tillates inntil to kjøreatkomster til parkeringskjeller fra Glomboveien, anvist med avkjørselspiler på plankartet. Toleranse: Anviste kjøreatkomster til parkeringskjeller med tilhørende frisiktsoner tillates justert inntil 5 m langs Glomboveien ifbm. detaljprosjektering, forutsatt at trafikksikkerhet inkl. frisikt ivaretas.

Høyde på terreng over parkeringskjeller skal ikke overstige kote +3,5 m, unntatt i bestemmelsesområde # 1 nærmest høybrekket i Glomboveien, hvor høyde tillates inntil kote +4 m for å sikre tilstrekkelig fall/avrenning.

I uteoppholdsareal utenfor ferdselslinjer og uten konflikt med siktlinjer parallelt med Glomboveien (jf. 3.1 c) i) og sikt gjennom diagonalen (jf. 3.1.d), tillates:
- Stedvis oppbygging inntil 0,5 m over angitt makshøyde på terreng over parkeringskjeller kjeller, for etablering av landskapselementer, dypere vekstlag for vegetasjon o.l.
- Plantekasser med tilstrekkelig volum for større trær.

Overganger mellom terreng over parkeringskjeller i KBA og omgivelsene skal utformes med god terrengtilpasning, slik at dekket er visuelt tilgjengelig og åpent for allmenn ferdsel.

**c)** Boligblokkbebyggelse med innslag av næringsvirksomhet:

**i.** Innenfor byggegrenser i KBA tillates oppføring av boligblokkbebyggelse i form av punkthus. Det tillates inntil 7 stk. punkthus innenfor hver byggegrense; inntil 14 stk. totalt.

Punkthusene skal plasseres i rekker parallelt med Glomboveien, slik at det dannes sikt- og ferdselslinjer parallelt med Glomboveien gjennom området. I tillegg skal bebyggelsen plasseres slik at det dannes siktlinjer skrått i forhold til disse gjennom området.

Byggegrensene i KBA gjelder for punkthusene inkludert takoverbygg, pergola, levegger, rømningstrapper og lignende tilknyttet boligene.

I hjørne-mot-hjørne-situasjoner langs offentlig nærmiljøpark (diagonalen) skal bredde på offentlig areal være min. 10 m og overlapp mellom punkthus skal være maks. 1 m.

Balkonger tillates utkraget 1,5 m utenfor byggegrense fra og med 3.etasje.

**ii.** Mer enn 15 % enkeltsidige leiligheter mot nord eller nordøst tillates ikke.

**iii.** Maksimal tillatt gjennomsnittlig gesimshøyde er 23 m og maksimal tillatt byggehøyde er 28 m, unntatt for bebyggelse i første rekke mot fortau (FO) i sør og i første rekke mot gang- og sykkelveg (GS) i øst, som vist i figur 6.3.2.2 og 6.3.2.5 i planbeskrivelsen. Her er maksimal tillatt gjennomsnittlig gesimshøyde 17,5 m og maksimal tillatt byggehøyde 22,5 m.

Maksimal tillatt gjennomsnittlig gesimshøyde og maksimal tillatt byggehøyde på bebyggelse i første rekke mot fortau/gs-veg, vist som umarkerte bygg i figur 6.3.2.6 i planbeskrivelsen, skal måles fra gjennomsnittlig terrengnivå på tilliggende fortau/gs-veg. Høyde mot tilliggende fortau/gs-veg skal måles samlet for alle bygg i første rekke langs fortau/gs-veg, som vist i figur 6.3.2.1-5 i planbeskrivelsen.

Maksimal tillatt gjennomsnittlig gesimshøyde og maksimal tillatt byggehøyde på bebyggelse bak første rekke mot omkringliggende fortau/gs-veg, som vist med markerte bygg i figur 6.3.2.6 i planbeskrivelsen, skal måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Gesimshøyden skal variere i antall etasjer mot fortau/gs-veg.

Etasjer over tellende gesimshøyde (se figur 6.3.2.7 i planbeskrivelsen) i fasade mot tilliggende fortau/gs-veg må være tilbaketrukket med minst 3 m, eller med skråtak. Annen tilbaketrekking som etableres skal være minst 1,5 m, eller med skråtak. Alle punkthus skal ha tilbaketrukne etasjer eller skråtak på minst to sider.

For øvrig gjelder følgende krav til solforhold mot nabobebyggelse og uteoppholdsareal mot gårdsrom:
- Ingen boenheter i nabobebyggelse skal etter utbygging ligge helt i skygge mellom kl. 12 og 18 ved sommersolverv.
- Det skal være sol på minst halvparten av felles og offentlig uteoppholdsareal kl. 15 ved sommersolverv.

Konstruksjoner/oppbygg som muliggjør adkomst til takterrasse med trapp/heis og konstruksjoner for tekniske anlegg tillates i tillegg til maks. gesims- og byggehøyde. Slike installasjoner skal holdes lavest mulig, ha en god estetisk utforming og tilpasses eventuell bruk av taket som felles uteoppholdsareal.

På takterrasse tillates åpne konstruksjoner som skjermvegg, pergola og lignende i en høyde på inntil 2,8 m over maks. gesims- og byggehøyde på inntil 1/3 av takflaten.

**iv.** I felt KBA tillates etablering av næringsvirksomhet i blokkbebyggelsens 1.etasje.

Virksomhet skal være henvendt mot offentlig uteoppholdsareal.

Maks tillatt areal for næringslokaler i KBA er 400 m² BRA. Lager/ tekniske rom til virksomheten eller uteservering skal ikke medregnes i disse arealene.

Virksomhet som tillates er:
- Utleie eller annen tjenesteyting knyttet til småbåthavna, elva, grønn mobilitet og deleløsninger.

- Forretning som kun dekker et lokalt behov.
- Servering, bevertning, kafe, bar, restaurant, inkl. uteservering.

**d)** Uteoppholdsareal:
I KBA skal det etableres privat, felles og offentlig tilgjengelig leke- og uteoppholdsareal.

Areal- og kvalitetskrav til leke- og uteoppholdsareal framgår av bestemmelse 2.5.

Diagonalt gjennom KBA fra sørvest til nordøst skal det opparbeides en offentlig tilgjengelig forbindelse for gående og syklende. Langs denne skal det opparbeides min. 2,5 mål offentlig tilgjengelig nærmiljøpark for allmenn ferdsel, opphold og aktivitet. Minimumsbredde på offentlig areal i diagonalen er 10 m.

Det skal avsettes nødvendig plass for tilkomst og oppstillingsplass for brannbil.

I ferdselslinjer parallelt med Glomboveien gjennom KBA tillates kjøretilkomst og korttids biloppstillingsplasser for hjemmesykepleie, leveranser, flyttebil og lignende.
Utforming av arealet skal signalisere ferdsel i gangfart og på myke trafikanters premisser.

I uteoppholdsareal i KBA tillates mindre frittliggende bygninger/elementer som pergola, lekehus, drivhus, redskapsbod, grendehus for beboerne, sykkelskur, nedkast til avfallssug og lignende som naturlig hører hjemme i boligområdets uteoppholdsareal.
I KBA, inntil bussholdeplass i felt SK, tillates etablering av leskur.
Byggegrense for slike mindre bygninger/elementer tilsvarer formålsgrense for KBA.
Maks tillatt areal per bygning er 50 m$^2$ BRA, unntatt grendehus for beboerne som kan være inntil 130 m$^2$ BRA. Maks tillatt gesims- og mønehøyde er hhv. 3,5 og 5 m målt fra bakkeplan ved bygningens inngang.

**e)** Innenfor KBA tillates opprettelse av hensikstmessige matrikkelenheter mht. utbyggingstrinn og eiendomsorganisering. Avstandskrav i pbl § 29-4 gjøres ikke gjeldende ved slik opprettelse av matrikkelenheter.

# 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

## 4.1 KV (Kjøreveg) (pbl § 12-7, nr. 1)

KV er areal for kjøreveg (Glomboveien) med reguleringsbredde 6,75 m, hvorav 6,5 m kjørebane og 0,25 m skulder langs sørsiden.

## 4.2 FO (Fortau) (pbl § 12-7, nr. 1)

FO er areal for fortau langs Glomboveiens nordside med reguleringsbredde 3 m.

## 4.3 TO (Torg) (pbl § 12-7, nr. 1, 2)

**a)** TO skal sammen med KAI1-2 og GS opparbeides som offentlig tilgjengelig elvepromenade for allmenn ferdsel, opphold og aktivitet, med sammenhengende blågrønn struktur.

**b)** I TO tillates ladestasjon for båt, møblering, leke-/aktivitetsutstyr, takoverbygg/pergola, kajakkstativ, sjøboder og lignende.

**c)** I TO tillates midlertidig eller permanent bygning med kiosk, bevertning, uteservering og/eller utstyrssalg-/utleie. Maks. tillatt samlet BYA for bygninger/uteservering innenfor TO er 200 m$^2$, og maks tillatt gesims- og mønehøyde er hhv. 3,5 og 5 m, målt fra bakkenivå ved bygningens inngang.
For disse tiltakene tillates opprettelse av hensiktsmessige matrikkelenheter mht. drift og eiendomsorganisering. Avstandskrav i pbl § 29-4 gjøres ikke gjeldende ved slik opprettelse av matrikkelenheter.

### 4.4 GS (Gang- og sykkelveg) (pbl § 12-7, nr. 1, 2)

**a)** GS er areal for gang- og sykkelveg.
På elvepromenaden er reguleringsbredde 6 m, nord for KBA er reguleringsbredde 3,5 m og øst for KBA er reguleringsbredde 6 m.

**b)** GS skal være kjørbar atkomst for drifts-, nytte-, vedlikeholds- og utrykningskjøretøy.

**c)** GS sin plassering på elvepromenaden tillates justert inntil 2 meter sideveis dersom detaljprosjektering viser at justert trasé er mer hensiktsmessig mht. drift og vedlikehold eller for å oppnå kvalitet i byrommet. Slik justering skal skje ved innbyrdes omfordeling med KAI2 og TO. Trasébredde 6 m skal opprettholdes.

### 4.5 AVT1-3 (Annen veggrunn – tekniske anlegg) (pbl § 12-7, nr. 1)

**a)** AVT1-2 er areal for grøft langs Glomboveiens sørside, med varierende reguleringsbredde pga. fjellskjæring, men hovedsakelig > 1,25 m.

**b)** AVT 3 er areal i frisiktsone.

### 4.6 KAI1-2 (Kai) (pbl § 12-7, nr. 1, 2)

**a)** KAI1-2 skal sammen med TO og GS opparbeides som offentlig tilgjengelig elvepromenade for allmenn ferdsel, opphold og aktivitet, med sammenhengende blågrønn struktur.

**b)** I KAI1 tillates etablering av nødvendige funksjoner tilknyttet fergedrift (Byferga) som bygg med pauserom og toalett for mannskap, passasjertoalett, leskur/venterom, sykkelparkering, plass for HC-parkering, drifts-og vedlikeholdskjøretøy, ladestasjon, trafo/nettstasjon og lignende.

Maks. tillatt BRA per bygning er 50 m² og maks tillatt gesims- og mønehøyde er hhv. 3,5 m og 5 m målt fra bakkenivå ved bygningens inngang.

**c)** Fra KAI2 skal det være atkomst til småbåthavn SH.
I KAI2 tillates plassering av renovasjonsbeholdere og annet driftsutstyr for småbåthavna.

I KAI2 tillates ladestasjon for båt, møblering, leke-/aktivitetsutstyr, sykkelparkering, kajakkstativ og lignende.

I KAI2 tillates oppføring av sjøboder tilknyttet småbåthavna. Maks. tillatt samlet BYA for sjøboder er 70 m², og maks tillatt gesims- og mønehøyde er hhv. 2,5 m og 3 m målt fra bakkenivå ved sjøbodens inngang.
For sjøboder tillates opprettelse av hensiktsmessige matrikkelenheter mht. drift og eiendomsorganisering. Avstandskrav i pbl § 29-4 gjøres ikke gjeldende ved slik opprettelse av matrikkelenheter.

### 4.7 SK (Kombinert formål Kollektivholdeplass – Fortau) (pbl § 12-7, nr. 1, 2)

Innenfor SK skal det etableres universelt utformet kantstopp for buss med lengde 20 m. Leskur tillates på tilstøtende areal i KBA. Leskurets tak kan krage ut over holdeplass SK med nødvendig fri høyde.

## 5 GRØNNSTRUKTUR

### 5.1 PA (Park) (pbl § 12-7, nr. 1, 2, 4, 6)

**a)** PA er areal for Ballastparken som skal bevares som biotop samtidig som området skal tilrettelegges for ferdsel og opphold på naturens premisser.

**b)** PA berøres av hensynssoner for bevaring av naturmiljø og flomfare, se bestemmelse 7.4 og 7.5.

**c)** Linje «kulturminner som bevares» gjelder betongfundamenter og vegetasjon på og ved disse.

**d)** Linje «planlagt bebyggelse» viser planlagt turveitrasé og oppholdsareal knyttet til denne. Viste plassering er veiledende og må revurderes ved detaljprosjektering for tilpasning til naturverdiene i området, da disse kan endre seg fra år til år. Søknad skal vedlegges uttalelse om plassering og løsning fra biolog, økolog eller tilsvarende fagperson.

Det skal etableres en turveitrasé langs elva (Kyststien) gjennom Ballastparken.
Det tillates i tillegg en turveitrasé gjennom takrørområdet øst i Ballastparken.

Turveitraséen skal
- etableres hevet over terrenget på påler.
- ha min. 1,8 m fri bredde.
- ha rekkverk/inngjerding slik at allmenn ferdsel hindres i parken utenfor traseen.

Oppholdsarealer tillates som utvidelser av eller utstikkere fra turveitraseen.
Oppholdsarealer skal ha rekkverk/inngjerding slik at allmenn ferdsel hindres i parken utenfor traséen.

I oppholdsarealer tilknyttet kyststien tillates sittemøbler, informasjonsskilt, fiskeplass, badebrygge og lignende.

Langs turveitrasé i takrørområdet tillates etablering av inntil 2 mål oppholdsareal øst for turveitraséen. Oppholdsarealet tillates opparbeidet med sittemøbler og aktivitetselementer som treningsapparater og hinderløype. Tilrettelegging for ballspill tillates ikke.

**e)** For alle tiltak i Ballastparken skal tre og/eller metall være hovedmateriale, og det skal benyttes dempede, naturtilpassede farger. Fallunderlag skal være av naturmaterialer som perlegrus, bark eller gressarmering.

**f)** Ballastparken skal gjerdes inn mot gang-/sykkelvei i sør og mot turvei i øst, slik at parken kun er tilgjengelig for allmenn ferdsel via turveitrasé. Parken skal ikke gjerdes inn mot elva.

Ved innganger til parken skal det settes opp informasjonsskilt om områdets natur- og kulturverdier.

Det skal være port i gjerdet langs gang-/sykkelvei i sør for tilgang for drift, vedlikehold og skjøtsel.

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

## 6.1 BSV1-2 (Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone) (pbl § 12-7, nr. 1, 2)

**a)** BSV1 tillates benyttet som manøvreringsareal for fergelele (HOS) og småbåthavn (SH).

**b)** I BSV2 tillates konstruksjoner for offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal og ferdsel plassert maks. 10 m ut i vannarealet, og med maks samlet areal 300 m². Konstruksjonene skal være flytende, på påler eller lignende, med atkomst fra kyststien i Ballastparken (jf. bestemmelse 5.1 d)). Her kan det etableres sittemøbler, fiskebrygge, badstuflåte og lignende. Utfylling i elva tillates ikke.
For tiltak i elva tillates opprettelse av hensiktsmessige matrikkelenheter mht. drift og eiendomsorganisering. Avstandskrav i pbl § 29-4 gjøres ikke gjeldende ved slik opprettelse av matrikkelenheter.

## 6.2 HOS (Havneområde i sjø) (pbl § 12-7 nr. 1)

HOS er anløpsareal tilknyttet KAI1 for offentlig rutebåt (Byferga).

## 6.3 SH (Småbåthavn) (pbl § 12-7, nr. 1, 2, 4)

SH er areal for etablering av småbåthavn.
Bryggekonstruksjonene skal være flytende, forankret med moringer og/eller påler.
Anlegget skal utformes med vekt på gode visuelle og miljømessige kvaliteter i material- og fargebruk og belysning.
Vestre del av småbåtbryggene skal ha indirekte belysning for markering langs leden, og en anordning som demper bølger fra fergene.
For SH tillates opprettelse av hensiktsmessige matrikkelenheter mht. drift og eiendomsorganisering. Avstandskrav i pbl § 29-4 gjøres ikke gjeldende ved slik opprettelse av matrikkelenheter.

# 7 HENSYNSSONER

## 7.1 H140_1-4 (Frisiktsoner) (pbl § 12-7, nr. 4)

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.
Frisiktsoner skal tilpasses faktiske ferdselstraséer i endelig utomhusplan.

## 7.2 H220 (Gul støysone) (pbl § 12-7, nr. 3)

**a)** Boliger:
For alle boenheter i gul støysone H220 skal minimum 50 % av oppholdsrom, herunder minst ett soverom, ha åpningsbart vindu/dør (som sikrer luftemulighet) mot stille side eller mot dempet fasade. Alle boenheter hvor ett eller flere rom for støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert, mekanisk ventilasjon.

Hver boenhet skal ha tilgang til min. 5 $m^2$ privat uteoppholdsareal (på balkong/terrasse) med støynivå ≤ 55 dB.

Lokal fasadeskjerming, innglassing og/eller støydempet, åpningsbart vindu/dør tillates for å oppnå kravene.

Maks 10% av boenhetene kan kun ha tilgang til dempet fasade.

**b)** Boligenes felles leke- og uteoppholdsareal på tak og bakkeplan:
Alt areal som inngår i MUA skal ha støynivå ≤ $L_{den}$ 55 dB.
Nødvendige støyskjermingstiltak tillates og skal utformes på en estetisk god måte tilpasset arkitektur og landskap.

**c)** Dokumentasjonskrav:
Det skal ved søknad om rammetillatelse framlegges en oppdatert støyberegning med tilhørende støyfaglig vurdering basert på den prosjekterte bebyggelsen for området. Vurderingen skal vise hvordan gjeldende krav til innendørs støynivå i boliger og i uteoppholdssoner kan overholdes. Avbøtende tiltak skal framgå av støyvurderingen.

## 7.3 H310 (Ras- og skredfare) (pbl § 12-7, nr. 4)

Hensynssonen gjelder fare for nedfall av stein fra fjellskjæring langs Glomboveien.
Nytt veianlegg innenfor hensynssonen kan ikke tas i bruk før sikring av fjellskjæringen er gjennomført.

## 7.4 H320 (Flomfare) (pbl § 12-7, nr. 4)

I hensynssone flomfare H320 skal høyde gulvnivå 1.etasje være min. kote + 2,5 m. Anlegg og konstruksjoner under dette nivå skal utføres flomsikre.

## 7.5 H560 (Hensynssone bevaring naturmiljø) (pbl § 12-7, nr. 6)

**a)** Innenfor hensynssonen skal tiltak planlegges, gjennomføres og driftes med hensyn til områdets spesielle natur- og kulturminneverdier, slik at verdiene i minst mulig grad blir berørt.

**b)** Tiltak innenfor hensynssonen skal avklares og gjennomføres i samråd med biolog, økolog eller tilsvarende fagperson samt Fredrikstad kommune.

**c)** Ved anleggsarbeid, fjerning av jordmasser fra området, drift, vedlikehold og skjøtsel skal
- viktige elementer sikres fysisk mot skade
- det tas forholdsregler mht. forurensede masser, inkl. spredning av frø fra uønskede / svartelistede arter.

**d)** Biolograpport «Naturfaglige innspill til detaljreguleringsplan for Glombo Brygge og Ballastparken» av 01.08.2021 og Premissnotat for Ballastparken av 16.03.2022, Illustrasjonsplan Ballastparken L302 av 16.03.2022 og Konseptstudie Ballastparken av 24.02.2022 skal være veiledende for videre detaljprosjektering, søknad om tiltak, gjennomføring, drift, vedlikehold og skjøtsel i Ballastparken.

# 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

## 8.1 Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7, nr. 10)

**a)** Før det gis igangsettingstillatelse til grunnarbeider for boliger og elvepromenade skal det fremlegges:
- plan for håndtering av anleggsstøy, -støv og trafikk, jf bestemmelse 2.9 a) og b)
- plan for sikring av natur- og kulturverdier i Ballastparken mot skade i anleggsperioden jf. bestemmelse 7.5 c)
- dokumentasjon på gjennomføring av nødvendige tiltak for å sikre områdestabilitet jf. geoteknisk notat «20210271-01-TN».
- Overvannsplan for planområdet som er godkjent av kommunen. Endelige overvannsløsninger skal baseres på en helhetlig overvannsplan for FMV5-6.
- redegjørelse for behov for leskur tilknyttet bussholdeplass innenfor SK og for hvordan eventuelt nødvendig areal for leskur skal sikres innenfor KBA.

**b)** Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til nye boliger i KBA skal følgende være ferdigstilt:
- Tilstøtende parsell til byggetrinnet av: vei (inkl. sikring av fjellskjæring langs Glomboveien), bussholdeplass, fortau, gang-/sykkelvei og elvepromenade.
- Atkomst og teknisk infrastruktur tilknyttet byggetrinnet som tilrettelegger for påkobling til hovedtraséer for fjernvarme og eventuelt avfallssug og fjernkjøling.
- Leke- og uteoppholdsareal nødvendig for byggetrinnet.
- Andel av nærmiljøpark innenfor byggetrinnet.
- Inngjerding av Ballastparken. (Midlertidig gjerde tillates, og endelig gjerde skal ferdigstilles suksessivt med byggetrinn grensende til parken.)

**c)** Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til boliger i byggetrinn grensende mot sørvestre del av Ballastparken skal kyststi langs elva samt skilt/infomateriell ved inngang til parken være ferdigstilt.

**d)** Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til fler enn 200 boenheter i planområdet forutsetter vedtatt reguleringsplan for FMV5 Syd, som avsetter areal til barnehage med minst 80 plasser.

**e)** Ved søknad om rammetillatelse til tiltak i elva for småbåthavn eller fergeleie skal følgende fremlegges:
- Tillatelse fra Kystverket etter farledsforskriften.
- Vurdering av behov for mudring og tiltaksplan.

**f)** Ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak i elva for småbåthavn eller fergeleie skal eventuell nødvendig godkjenning fra forurensningsmyndighet foreligge. Arbeidene skal gjennomføres på en måte og i et tidsrom som gir minst mulig påvirkning i elva.

**g)** Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til småbåthavn skal skilt om ferdselsforbud i hekketiden for sjøfugl være satt opp på Kjerringholmen og nordre del av Huthholmen.

**h)** Ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i vinterhalvåret kan ferdigstillelse av årstidsavhengige arbeider utsettes til førstkommende vår/sommer. Leke- og uteoppholdsareal og nærmiljøpark skal imidlertid være i brukbar stand ved ferdigattest, uavhengig av årstid for ferdigattest.

.

608850 608900 608950 609000 609050 609100 609150 609200 609250

6564950 6564900 6564850 6564800 6564750 6564700 6564650 6564600

BSV2
H560
o_PA
o_TO
o_GS
SH
o_KAI2
BSV1
HOS
o_KAI1
H320
KBA
BYA=6600 m2
o_KV
o_FO1
o_AVT1
o_SK
H370_1
H370_2
H210_1
o_AVT2
o_AVT3
o_FO2

0 10 20 50 100 m

## TEGNFORKLARING

**Reguleringsplan PBL 2008**
**§12-5. Nr. 1-Bebyggelse og anlegg**

- KBA — Kombinert bebyggelse- og anleggsformål: Bolig/Forretning/Offentlig eller privat tjenesteyting 1800

**§12-5. Nr. 2-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

- KV — Kjøreveg 2011
- FO1-2 — Fortau 2012
- TO — Torg 2013
- GS — Gang-/sykkelveg 2015
- AVT1-3 — Annen veggrunn-, teknisk anlegg 2018
- KAI1-2 — Kai 2041
- SK — Kombinert samferdselsformål: Kollektivholdeplass/Fortau 2800

**§12-5. Nr. 3-Grønnstruktur**

- PA — Park 3050

**§12-5. Nr. 6-Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone**

- BSV1-2 — Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone 6001
- HOS — Havneområde i sjø 6220
- SH — Småbåthavn 6230

**§12-6. - Hensynssoner**

- H140_1-6 — Sikringsone frisikt
- H210_1-2 — Rød støysone iht. T-1442
- H220 — Gul støysone iht. T-1442
- H310 — Faresone ras og skred
- H320 — Flomfare
- H560 — Bevaring naturmiljø

**Linjesymbol**

- RpGrense
- RpFormålGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpStøyGrense
- RpFareGrense
- RpsikringGrense
- RpAngittHensynGrense
- Eiendomsgrense oppheves 1204
- Kulturminne som bevares 1210
- Byggegrense 1211
- Planlagt bebyggelse 1213
- Bebyggelse som forutsettes fjernet 1215
- Frisiktlinje 1222

**Punktsymbol**

- Måle- og avstandslinje 1259
- Avkjørsel 1242

**Kartopplysninger**
Horisontalt geodetisk grunnlag: euref 89
Høydegrunnlag: NN2000
Kartprojeksjon: UTM sone 32
Basiskartets uttrekksdato: 14.01.2021
Kilde for geodata: Geovekst, FKB

N

**Målestokk:** 1:1000 // A2, 1:2000 // A4

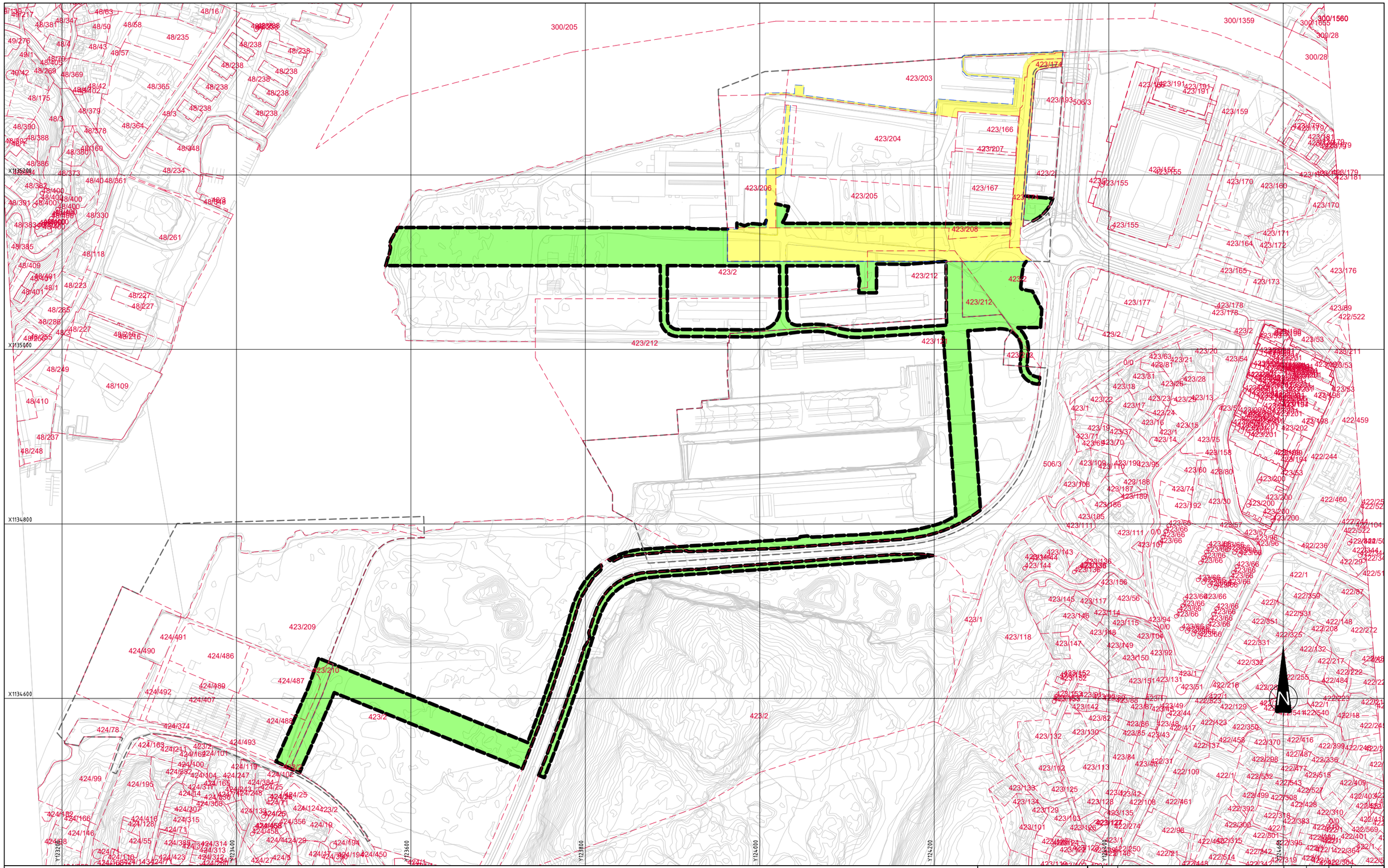
# Detaljreguleringsplan for FMV6 med Ballastparken

Plan-ID: 30041208

| Revisjonsliste | Rev. | Dato | Sign. |
|---|---|---|---|
| | | | |
| Justert skravur frisikt og print | D | 15.03.2023 | MP/KG |
| Rev. av formål KAI2 og byggegrense | C | 01.12.2022 | MP/KG |
| Rev. etter kommunens tilbakemeldinger | B | 15.03.2022 | MP/KG |
| Utvidet areal i elv | A | 08.09.2021 | MP/KG |

| SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN | | | |
|---|---|---|---|
| Saksgang | Dato | Plankart datert | Bestemmelser datert |
| Planoppstart kunngjort | 04.06.2021 | | |
| 1. gangsbehandling planutvalget | 23.06.2022 | 15.03.2022 | 30.05.2022 |
| Offentlig ettersyn fra-til | 30.06.-08.09.2022 | 15.03.2022 | 30.05.2022 |
| 2. gangsbehandling planutvalget | 20.04.2023 | 15.03.2023 | 23.03.2023 |
| Bystyrets vedtak | 04.05.2023 | 15.03.2023 | 23.03.2023 |

| Forslagsstiller: | Utarbeidet av: | Kommunens Saksnummer | 2016/13032 |
|---|---|---|---|
| Glombo Brygge AS | Griff Arkitektur AS | Dato | 26.08.2021 |




## Tegnforklaring

- Permanent erverv
- Permanent klausulert
- Midlertidig beslaglagt
- Tilbakeført
- Eiendomsgrense, eks
- Eiendomsgrense, ny
- Vedtatte plangrenser FMV vest
- Anleggsbelte

- ☐ Akseptert
- ☐ Akseptert m/kommentarer
- ☐ Ikke akseptert/ kommentert Revider og send inn på nytt
- ☐ Kun for informasjon

Sign:

Kilde kartdata: Norge Digitalt

Geodetisk referanse:
Horisontalt: Euref89/UTM32
Vertikalt: NN2000

| Status | Rev. | Endring | Utført | Kontr. | Ansv. | Dato |
|---|---|---|---|---|---|---|
| X | 00 | TIL BYGGHERREKONTROLL | NO1A2D | NOEKLI | NOOSHE | 23.06.2025 |

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PROSJEKTUTVIKLING
FMV VEST

| | | |
|---|---|---|
| NO1A2D | NOEKLI | NOOSHE |
| 23.06.2025 | | |

Målestokk: 1:2000
Format: A1

PARKGATA

Oversikt
Grunnervervstegning

Oppdragsleder:HELENE ØSTBYE
Oppdragsnr.: 10228685

SWECO Norge AS
Hjalmar Wessels vei 10, 1721 Sarpsborg
TLF.69 13 96 00

| Disiplin | Løpenummer: | Status | Rev. |
|---|---|---|---|
| Y | PGØ_W099 | X | 00 |

| Takst nr | Gnr/Bnr | Permanent beslag | Permanent klausulert areal | Midlertidig beslag | Tilbakeført areal | Merknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Totalt areal | Totalt areal | Totalt areal | Totalt areal | |
| 1 | 423/2 | 11088 m² | 0 | 37063 m² | 0 | |

Takstnr 1
Gnr/Bnr 423/2
Hjemmelshaver Værste Utvikling AS
Adresse Gamle Beddingvei 21
1671 Kråkerøy

Tegnforklaring

- Permanent erverv
- Permanent klausulert
- Midlertidig beslaglagt
- Tilbakeført
- (N) Takstnummer
- Eiendomsgrense, eks
- Eiendomsgrense, ny
- Vedtatte plangrenser FMV vest
- Anleggsbelte

- ☐ Akseptert
- ☐ Akseptert m/kommentarer
- ☐ Ikke akseptert/ kommentert Revider og send inn på nytt
- ☐ Kun for informasjon

Sign:

Kilde kartdata: Norge Digitalt

Geodetisk referanse:
Horisontalt: Euref89/UTM32
Vertikalt: NN2000

| Status | Rev. | Endring | Utført | Kontr. | Ansv. | Dato |
|---|---|---|---|---|---|---|
| X | 00 | TIL BYGGHERREKONTROLL | NO1A2D | NOEKLI | NOOSHE | 23.06.2025 |

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PROSJEKTUTVIKLING
FMV VEST

Målestokk 1:2000
Format A1

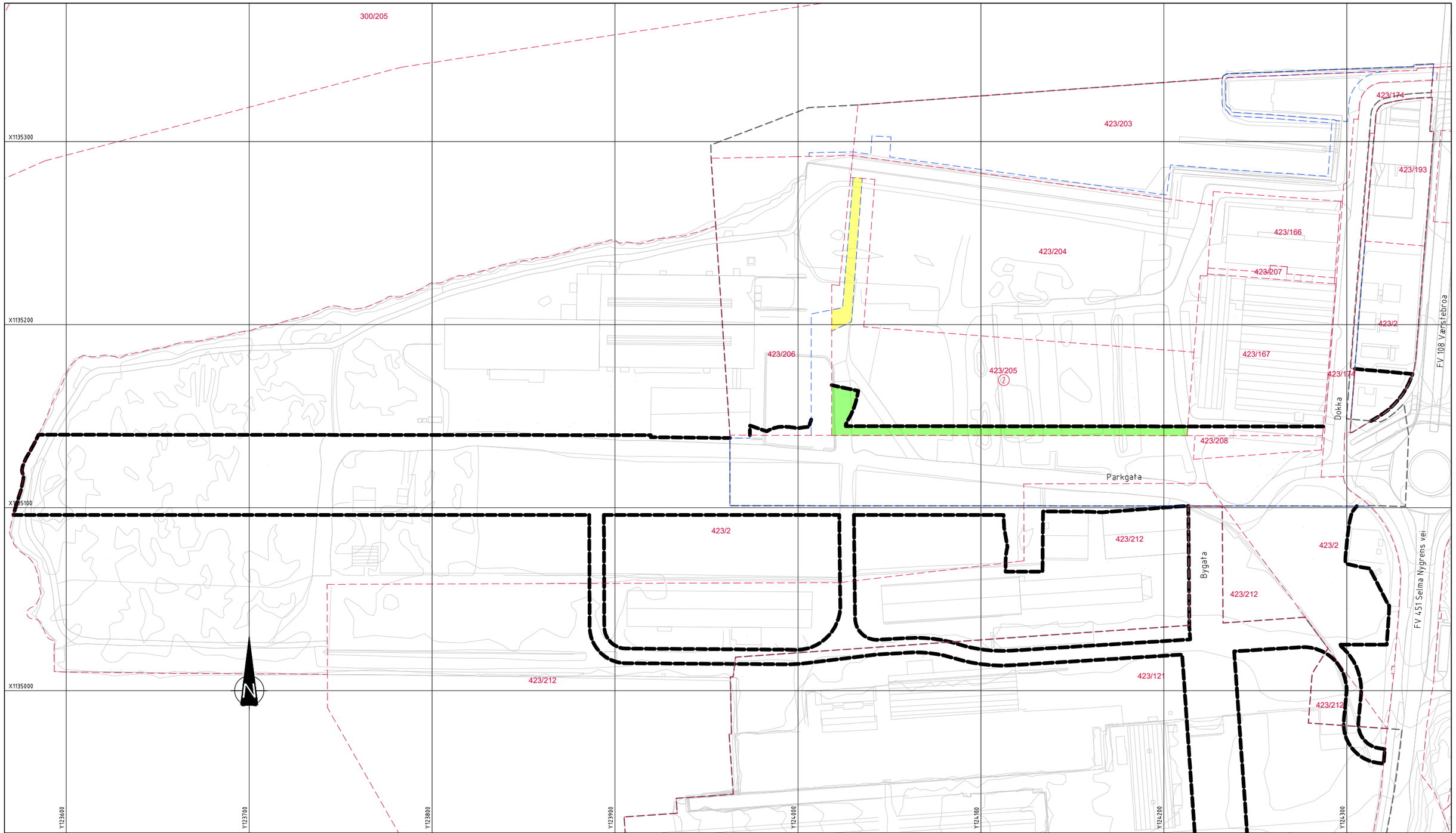
PARKGATA

Takstnr 1, Gnr/Bnr 423/2
Grunnervervstegning

Oppdragsleder:HELENE ØSTBYE
Oppdragsnr. 10228685

SWECO Norge AS
Hjalmar Wessels vei 10, 1721 Sarpsborg
TLF.69 13 96 00

| Disiplin | Løpenummer: | Status | Rev. |
|---|---|---|---|
| Y | PGØ_W101 | X | 00 |




| Takst nr | Gnr/Bnr | Permanent beslag | Permanent klausulert areal | Midlertidig beslag | Tilbakeført areal | Merknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Totalt areal | Totalt areal | Totalt areal | Totalt areal | |
| 2 | 423/205 | 479 m² | 0 | 1218 m² | 0 | |

Takstnr 2
Gnr/Bnr 423/205
Hjemmelshaver Østfold Fylkeskommune
Adresse Dokka 5
1671 Kråkerøy

Tegnforklaring

- Permanent erverv
- Permanent klausulert
- Midlertidig beslaglagt
- Tilbakeført
- (N) Takstnummer
- Eiendomsgrense, eks
- Eiendomsgrense, ny
- Vedtatte plangrenser FMV vest
- Anleggsbelte

☐ Akseptert
☐ Akseptert m/kommentarer
☐ Ikke akseptert/ kommentert Revider og send inn på nytt
☐ Kun for informasjon

Sign:

Kilde kartdata: Norge Digitalt

Geodetisk referanse:
Horisontalt: Euref89/UTM32
Vertikalt: NN2000

| Status | Rev. | Endring | Utført | Kontr. | Ansv. | Dato |
|---|---|---|---|---|---|---|
| X | 00 | TIL BYGGHERREKONTROLL | NO1A2D | NOEKLI | NOOSHE | 23.06.2025 |

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PROSJEKTUTVIKLING
FMV VEST

| | | | |
|---|---|---|---|
| NO1A2D | NOEKLI | NOOSHE | 23.06.2025 |

Målestokk 1:1000
Format A1

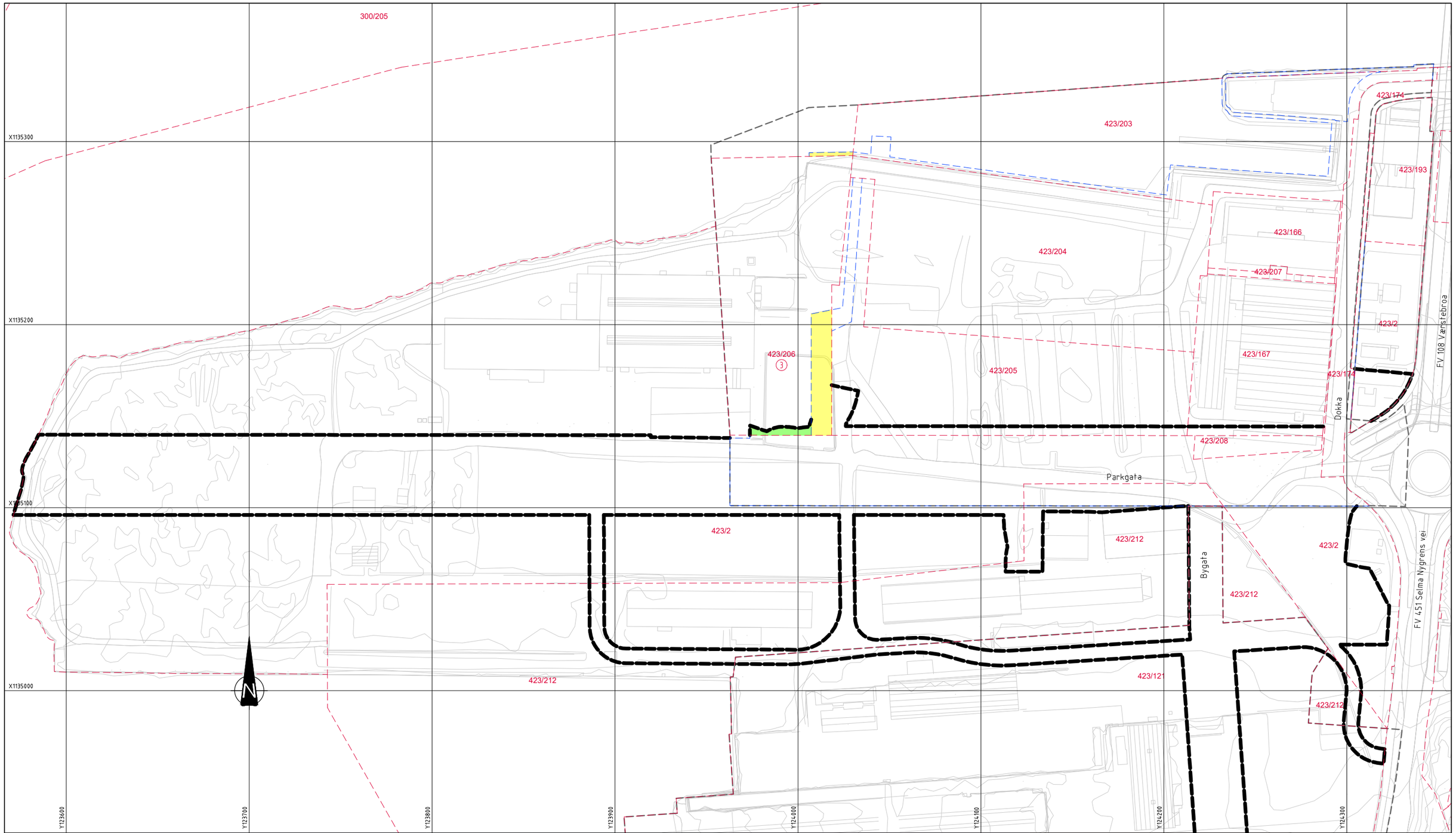
PARKGATA

Takstnr 2, Gnr/Bnr 423/205
Grunnervervstegning

Oppdragsleder:HELENE ØSTBYE
Oppdragsnr. 10228685

SWECO Norge AS
Hjalmar Wessels vei 10, 1721 Sarpsborg
TLF.69 13 96 00

| Disiplin | Løpenummer: | Status | Rev. |
|---|---|---|---|
| Y | PGØ_W102 | X | 00 |




| Takst nr | Gnr/Bnr | Permanent beslag | Permanent klausulert areal | Midlertidig beslag | Tilbakeført areal | Merknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Totalt areal | Totalt areal | Totalt areal | Totalt areal | |
| 3 | 423/206 | 799 m² | 0 | 138 m² | 0 | |

Takstnr 3
Gnr/Bnr 423/206
Hjemmelshaver Værste Utvikling AS
Adresse Gamle Beddingvei 21
1671 Kråkerøy

Tegnforklaring

- Permanent erverv
- Permanent klausulert
- Midlertidig beslaglagt
- Tilbakeført
- (N) Takstnummer
- Eiendomsgrense, eks
- Eiendomsgrense, ny
- Vedtatte plangrenser FMV vest
- Anleggsbelte

☐ Akseptert
☐ Akseptert m/kommentarer
☐ Ikke akseptert/ kommentert
Revider og send inn på nytt
☐ Kun for informasjon

Sign:

Kilde kartdata: Norge Digitalt

Geodetisk referanse:
Horisontalt: Euref89/UTM32
Vertikalt: NN2000

| Status | Rev. | Endring | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| X | 00 | TIL BYGGHERREKONTROLL | NO1A2D | NOEKLI | NOOSHE | 23.06.2025 |
| | | | Utført | Kontr. | Ansv. | Dato |

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PROSJEKTUTVIKLING
FMV VEST

| NO1A2D | NOEKLI | NOOSHE | 23.06.2025 |
|---|---|---|---|

Målestokk 1:1000
Format A1

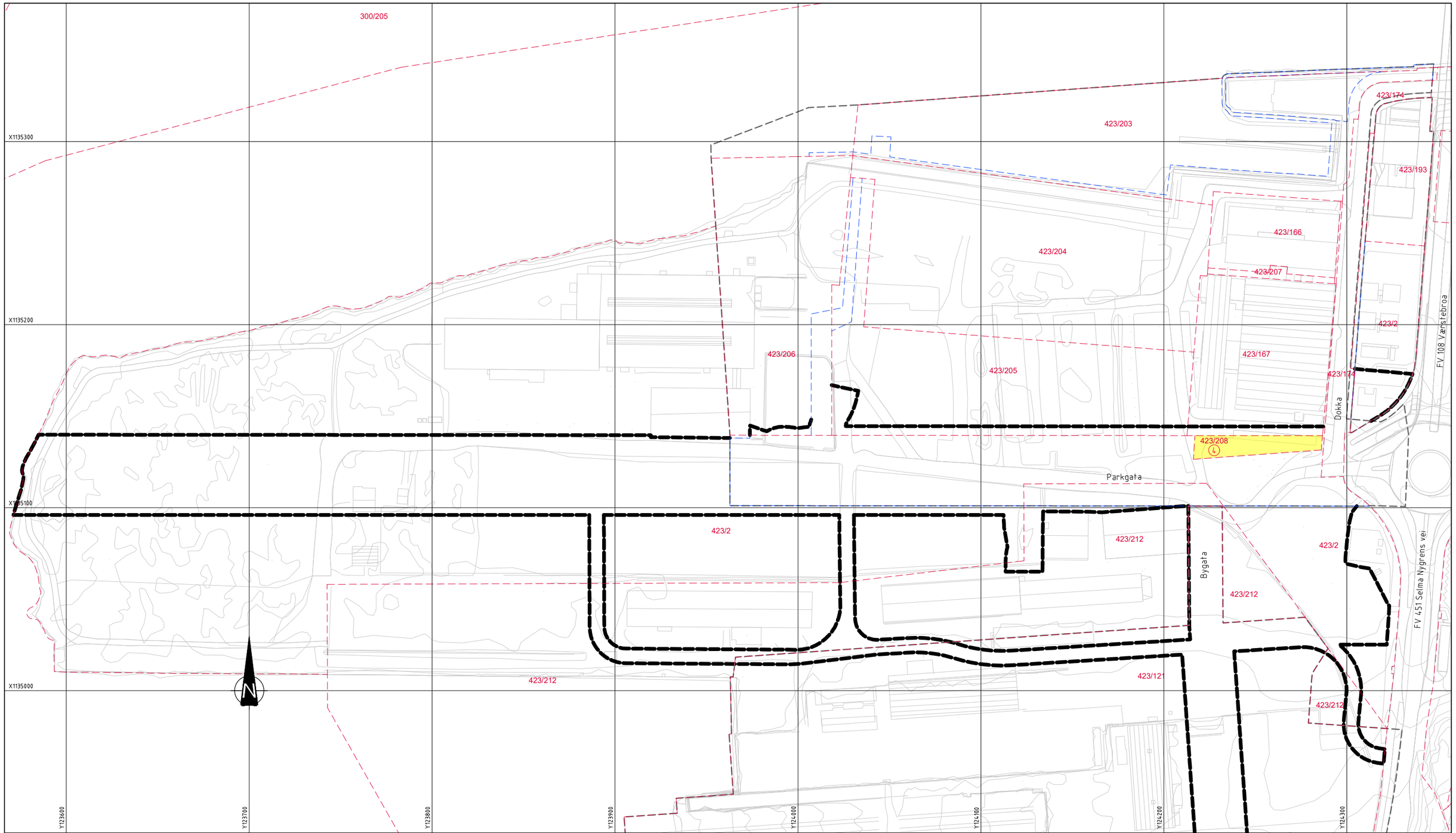
PARKGATA

Takstnr 3, Gnr/Bnr 423/206
Grunnervervstegning

Oppdragsleder:HELENE ØSTBYE
Oppdragsnr. 10228685

SWECO Norge AS
Hjalmar Wessels vei 10, 1721 Sarpsborg
TLF.69 13 96 00

| Disiplin | Løpenummer: | Status | Rev. |
|---|---|---|---|
| Y | PGØ_W103 | X | 00 |




| Takst nr | Gnr/Bnr | Permanent beslag | Permanent klausulert areal | Midlertidig beslag | Tilbakeført areal | Merknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Totalt areal | Totalt areal | Totalt areal | Totalt areal | |
| 4 | 423/208 | 723 m² | 0 | 0 | 0 | |

Takstnr 4
Gnr/Bnr 423/208
Hjemmelshaver Askot AS
Adresse

Tegnforklaring

- Permanent erverv
- Permanent klausulert
- Midlertidig beslaglagt
- Tilbakeført
- (N) Takstnummer
- Eiendomsgrense, eks
- Eiendomsgrense, ny
- Vedtatte plangrenser FMV vest
- Anleggsbelte

☐ Akseptert
☐ Akseptert m/kommentarer
☐ Ikke akseptert/ kommentert Revider og send inn på nytt
☐ Kun for informasjon

Sign:

Kilde kartdata: Norge Digitalt

Geodetisk referanse:
Horisontalt: Euref89/UTM32
Vertikalt: NN2000

| Status | Rev. | Endring | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| X | 00 | TIL BYGGHERREKONTROLL | NO1A2D | NOEKLI | NOOSHE | 23.06.2025 |
| | | | Utført | Kontr. | Ansv. | Dato |

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PROSJEKTUTVIKLING
FMV VEST

| NO1A2D | NOEKLI | NOOSHE | 23.06.2025 |
|---|---|---|---|

Målestokk 1:1000
Format A1

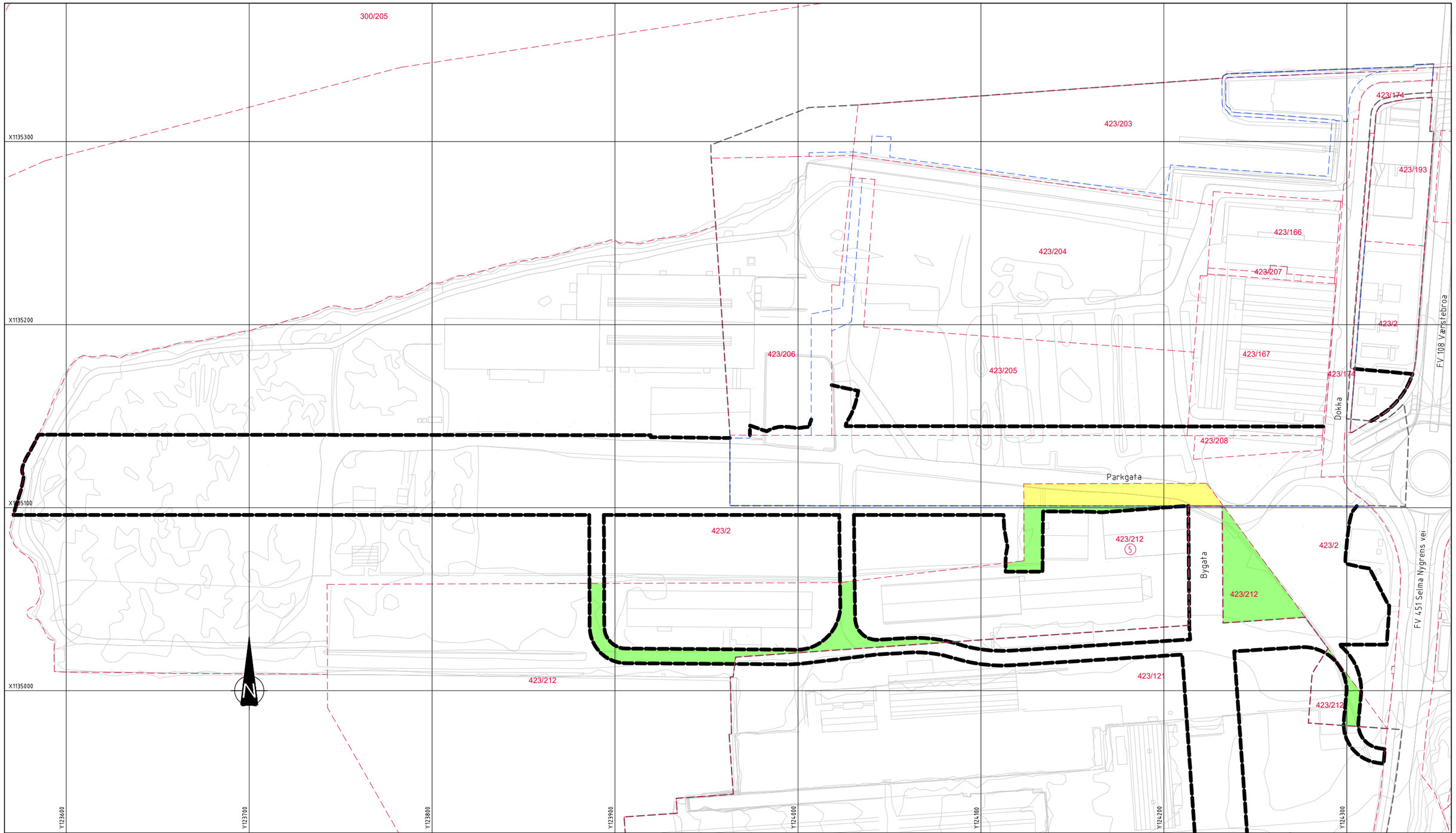
PARKGATA

Takstnr 4, Gnr/Bnr 423/208
Grunnervervstegning

Oppdragsleder:HELENE ØSTBYE
Oppdragsnr. 10228685

SWECO Norge AS
Hjalmar Wessels vei 10, 1721 Sarpsborg
TLF.69 13 96 00

| Disiplin | Løpenummer: | Status | Rev. |
|---|---|---|---|
| Y | PGØ_W104 | X | 00 |




| Takst nr | Gnr/Bnr | Permanent beslag | Permanent klausulert areal | Midlertidig beslag | Tilbakeført areal | Merknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Totalt areal | Totalt areal | Totalt areal | Totalt areal | |
| 5 | 423/212 | 1275 m² | 0 | 3892 m² | 0 | |

Takstnr 5
Gnr/Bnr 423/212
Hjemmelshaver Jotne FMV Vest 1 AS
Adresse Selma Nygrens vei 4
1671 Kråkerøy

## Tegnforklaring

- Permanent erverv
- Permanent klausulert
- Midlertidig beslaglagt
- Tilbakeført
- (N) Takstnummer
- Eiendomsgrense, eks
- Eiendomsgrense, ny
- Vedtatte plangrenser FMV vest
- Anleggsbelte

☐ Akseptert
☐ Akseptert m/kommentarer
☐ Ikke akseptert/ kommentert Revider og send inn på nytt
☐ Kun for informasjon

Sign:

Kilde kartdata: Norge Digitalt

Geodetisk referanse:
Horisontalt: Euref89/UTM32
Vertikalt: NN2000

| Status | Rev. | Endring | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| X | 00 | TIL BYGGHERREKONTROLL | NO1A2D | NOEKLI | NOOSHE | 23.06.2025 |
| | | | Utført | Kontr. | Ansv. | Dato |

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PROSJEKTUTVIKLING
FMV VEST

| NO1A2D | NOEKLI | NOOSHE | 23.06.2025 |
|---|---|---|---|

Målestokk 1:1000
Format A1

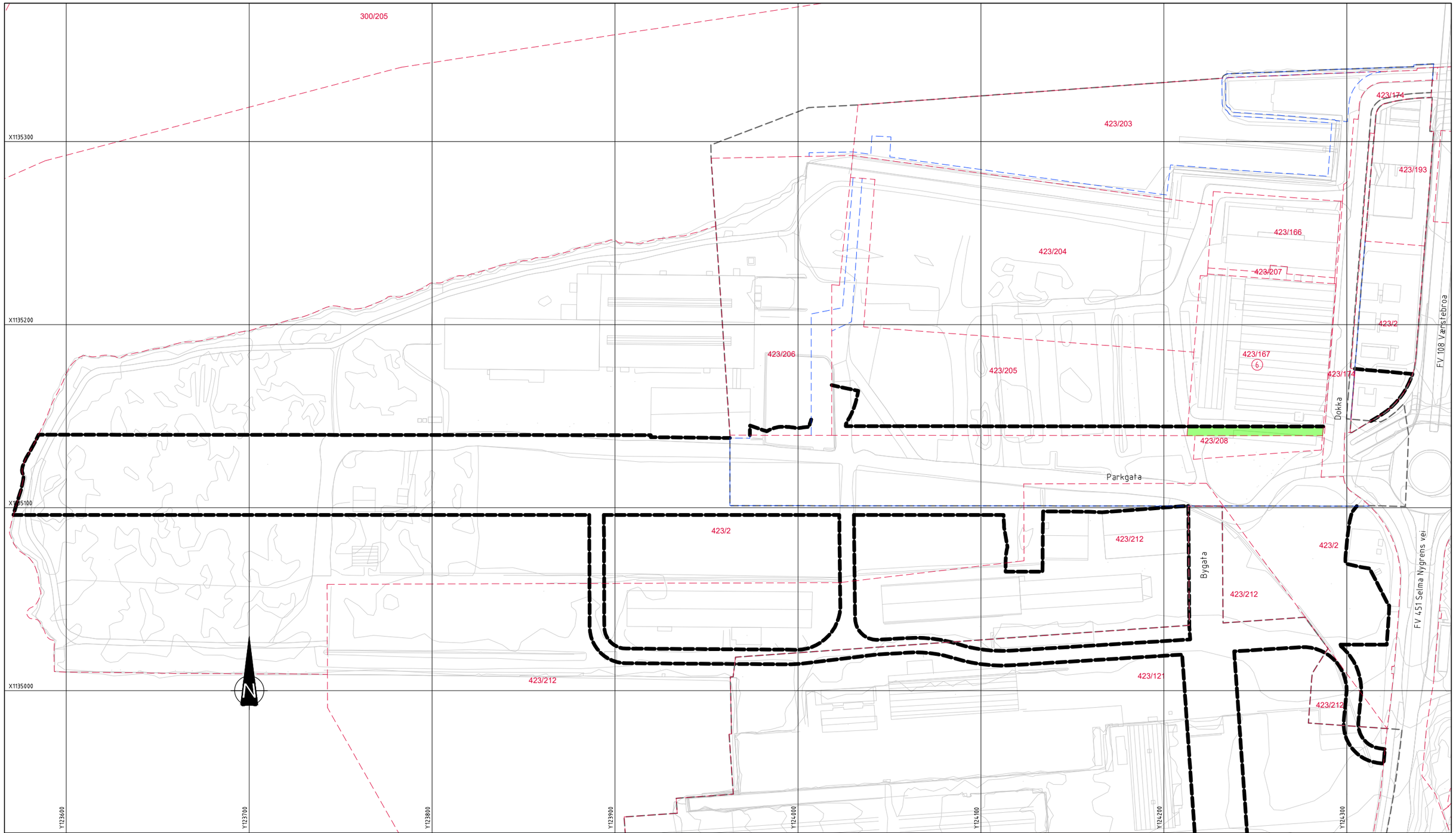
PARKGATA

Takstnr 5, Gnr/Bnr 423/212
Grunnervervstegning

Oppdragsleder:HELENE ØSTBYE
Oppdragsnr. 10228685

SWECO Norge AS
Hjalmar Wessels vei 10, 1721 Sarpsborg
TLF.69 13 96 00

| Disiplin | Løpenummer: | Status | Rev. |
|---|---|---|---|
| Y | PGØ_W105 | X | 00 |




| Takst nr | Gnr/Bnr | Permanent beslag | Permanent klausulert areal | Midlertidig beslag | Tilbakeført areal | Merknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Totalt areal | Totalt areal | Totalt areal | Totalt areal | |
| 6 | 423/167 | 0 | 0 | 370 m² | 0 | |

Takstnr 6
Gnr/Bnr 423/167
Hjemmelshaver Østfold Fylkeskommune
Adresse Dokka 1A
1671 Kråkerøy

Tegnforklaring

- Permanent erverv
- Permanent klausulert
- Midlertidig beslaglagt
- Tilbakeført
- (N) Takstnummer
- Eiendomsgrense, eks
- Eiendomsgrense, ny
- Vedtatte plangrenser FMV vest
- Anleggsbelte

☐ Akseptert
☐ Akseptert m/kommentarer
☐ Ikke akseptert/ kommentert
Revider og send inn på nytt
☐ Kun for informasjon

Sign:

Kilde kartdata: Norge Digitalt

Geodetisk referanse:
Horisontalt: Euref89/UTM32
Vertikalt: NN2000

| Status | Rev. | Endring | Utført | Kontr. | Ansv. | Dato |
|---|---|---|---|---|---|---|
| X | 00 | TIL BYGGHERREKONTROLL | NO1A2D | NOEKLI | NOOSHE | 23.06.2025 |

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PROSJEKTUTVIKLING
FMV VEST

| | | Utført | Kontr. | Ansv. | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| | | NO1A2D | NOEKLI | NOOSHE | 23.06.2025 |

Målestokk 1:1000
Format A1

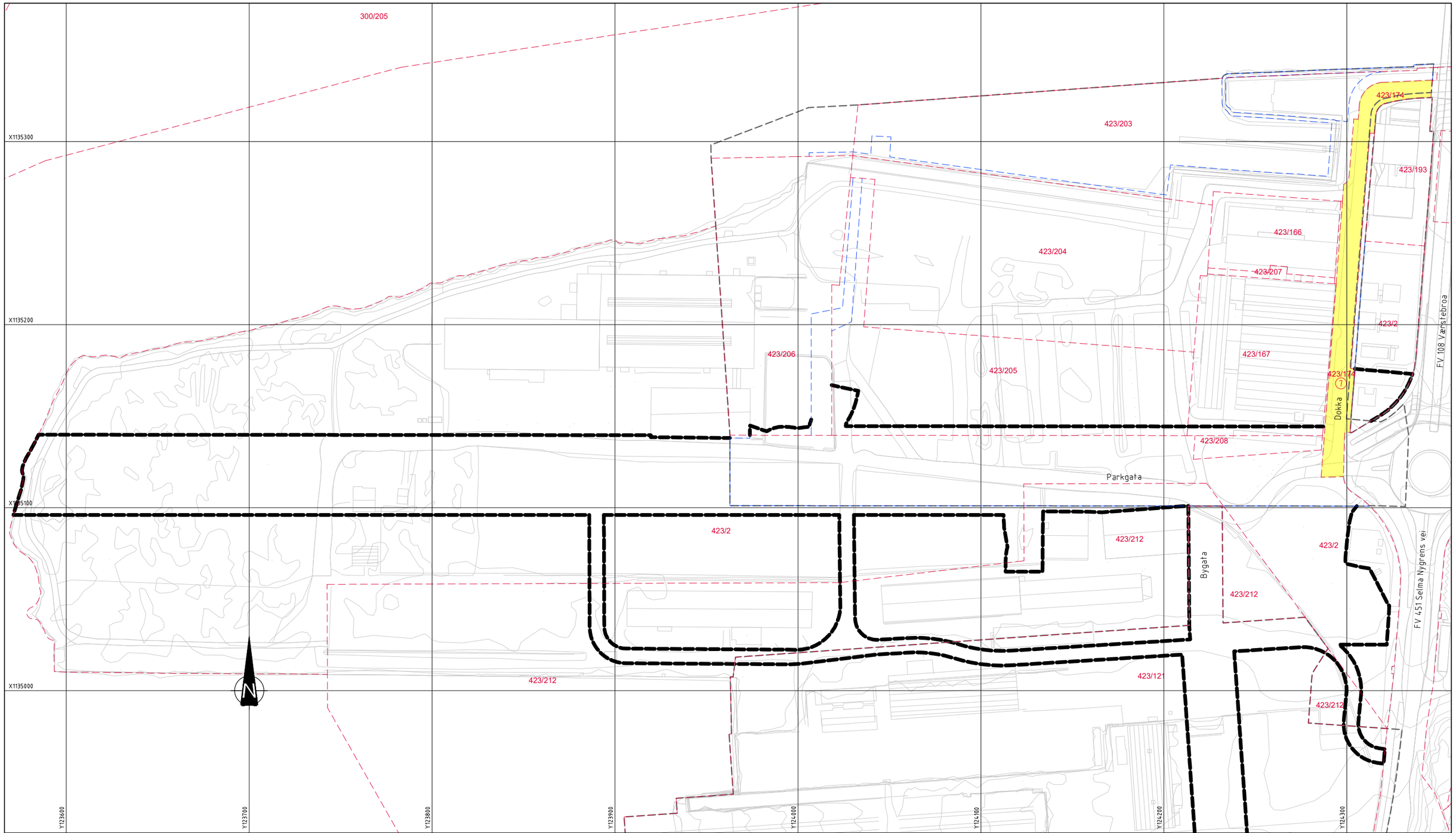
PARKGATA

Takstnr 6, Gnr/Bnr 423/167
Grunnervervstegning

Oppdragsleder:HELENE ØSTBYE
Oppdragsnr. 10228685

SWECO Norge AS
Hjalmar Wessels vei 10, 1721 Sarpsborg
TLF.69 13 96 00

| Disiplin | Løpenummer: | Status | Rev. |
|---|---|---|---|
| Y | PGØ_W106 | X | 00 |




| Takst nr | Gnr/Bnr | Permanent beslag | Permanent klausulert areal | Midlertidig beslag | Tilbakeført areal | Merknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Totalt areal | Totalt areal | Totalt areal | Totalt areal | |
| 7 | 423/174 | 2791 m² | 0 | 0 | 0 | |

Takstnr 7
Gnr/Bnr 423/174
Hjemmelshaver Værste Utvikling AS
Adresse Gamle Beddingvei 21
1671 Kråkerøy

Tegnforklaring

- Permanent erverv
- Permanent klausulert
- Midlertidig beslaglagt
- Tilbakeført
- (N) Takstnummer
- Eiendomsgrense, eks
- Eiendomsgrense, ny
- Vedtatte plangrenser FMV vest
- Anleggsbelte

☐ Akseptert
☐ Akseptert m/kommentarer
☐ Ikke akseptert/ kommentert Revider og send inn på nytt
☐ Kun for informasjon

Sign:

Kilde kartdata: Norge Digitalt

Geodetisk referanse:
Horisontalt: Euref89/UTM32
Vertikalt: NN2000

| Status | Rev. | Endring | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| X | 00 | TIL BYGGHERREKONTROLL | NO1A2D | NOEKLI | NOOSHE | 23.06.2025 |
| | | | Utført | Kontr. | Ansv. | Dato |

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PROSJEKTUTVIKLING
FMV VEST

| NO1A2D | NOEKLI | NOOSHE | 23.06.2025 |
|---|---|---|---|

Målestokk 1:1000
Format A1

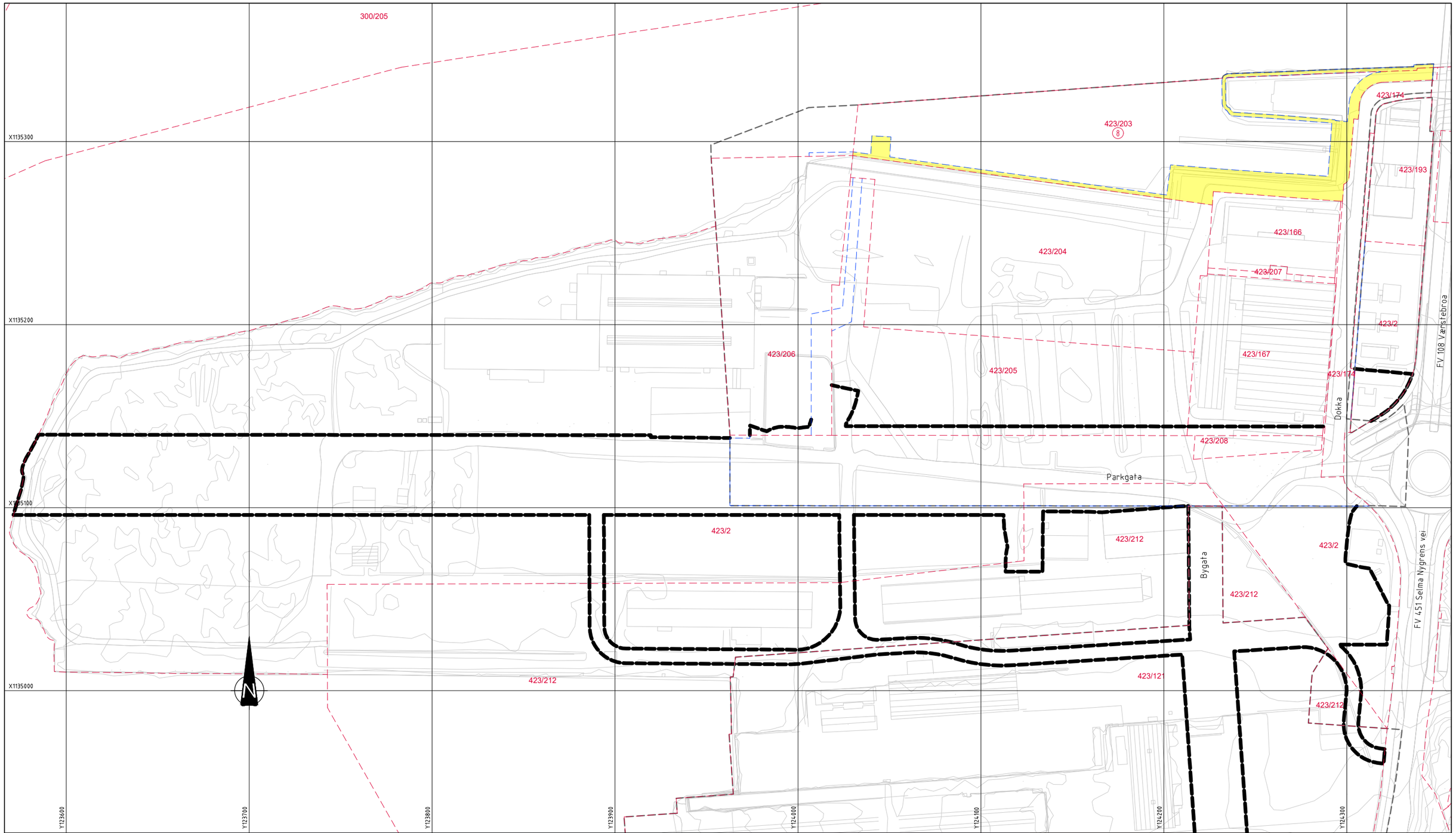
PARKGATA

Takstnr 7, Gnr/Bnr 423/174
Grunnervervstegning

Oppdragsleder:HELENE ØSTBYE
Oppdragsnr. 10228685

SWECO Norge AS
Hjalmar Wessels vei 10, 1721 Sarpsborg
TLF.69 13 96 00

| Disiplin | Løpenummer: | Status | Rev. |
|---|---|---|---|
| Y | PGØ_W107 | X | 00 |




| Takst nr | Gnr/Bnr | Permanent beslag | Permanent klausulert areal | Midlertidig beslag | Tilbakeført areal | Merknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Totalt areal | Totalt areal | Totalt areal | Totalt areal | |
| 8 | 423/203 | 2949 m² | 0 | 0 | 0 | |

Takstnr 8
Gnr/Bnr 423/203
Hjemmelshaver Værste Utvikling AS
Adresse Gamle Beddingvei 21
1671 Krråkerøy

Tegnforklaring

- Permanent erverv
- Permanent klausulert
- Midlertidig beslaglagt
- Tilbakeført
- (N) Takstnummer
- Eiendomsgrense, eks
- Eiendomsgrense, ny
- Vedtatte plangrenser FMV vest
- Anleggsbelte

☐ Akseptert
☐ Akseptert m/kommentarer
☐ Ikke akseptert/ kommentert Revider og send inn på nytt
☐ Kun for informasjon

Sign:

Kilde kartdata: Norge Digitalt

Geodetisk referanse:
Horisontalt: Euref89/UTM32
Vertikalt: NN2000

| Status | Rev. | Endring | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| X | 00 | TIL BYGGHERREKONTROLL | NO1A2D | NOEKLI | NOOSHE | 23.06.2025 |
| | | | Utført | Kontr. | Ansv. | Dato |

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PROSJEKTUTVIKLING
FMV VEST

| NO1A2D | NOEKLI | NOOSHE | 23.06.2025 |
|---|---|---|---|

Målestokk 1:1000
Format A1

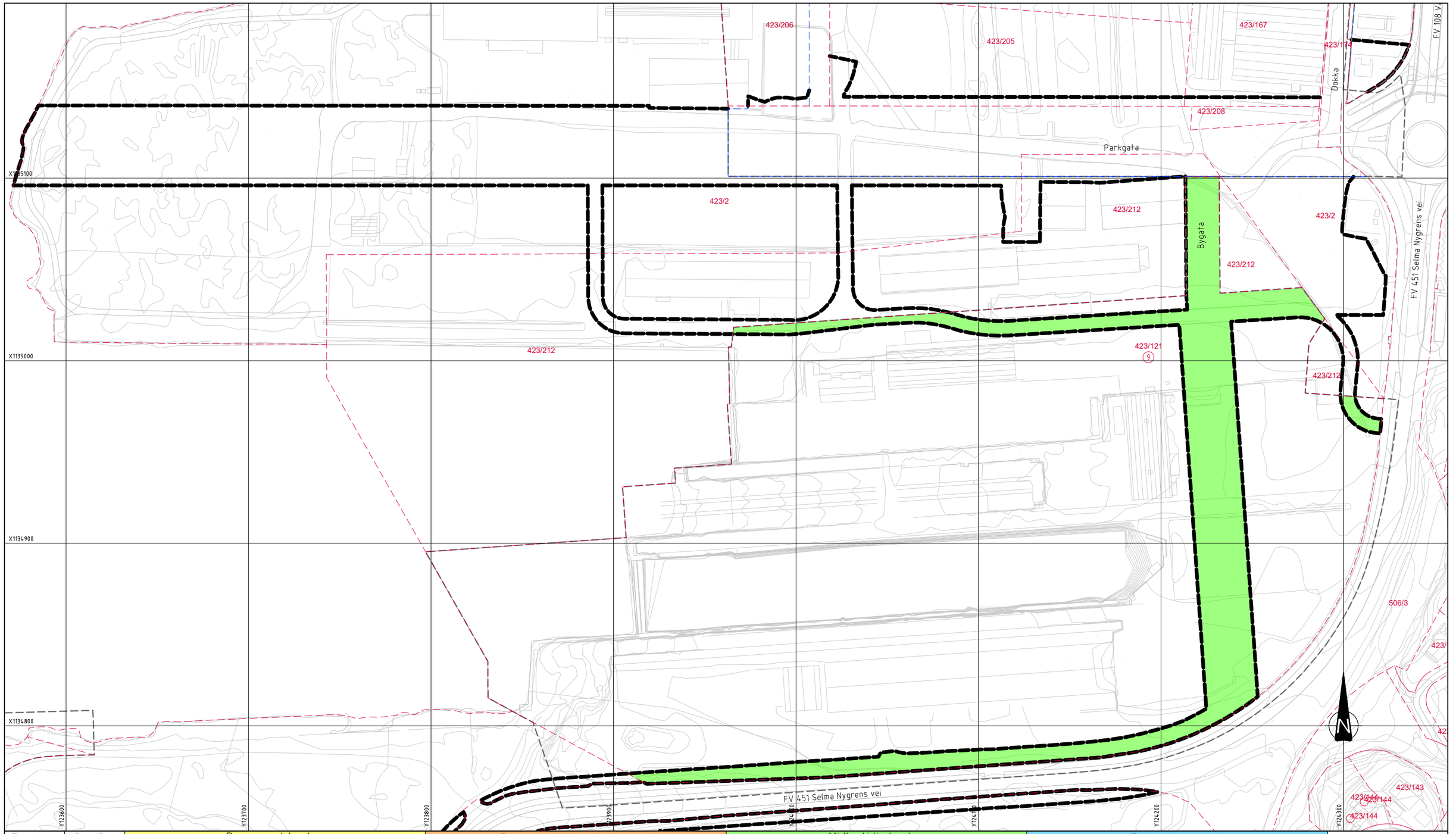
PARKGATA

Takstnr 8, Gnr/Bnr 423/203
Grunnervervstegning

Oppdragsleder:HELENE ØSTBYE
Oppdragsnr. 10228685

SWECO Norge AS
Hjalmar Wessels vei 10, 1721 Sarpsborg
TLF.69 13 96 00

| Disiplin | Løpenummer: | Status | Rev. |
|---|---|---|---|
| Y | PGØ_W108 | X | 00 |




| Takst nr | Gnr/Bnr | Permanent beslag | Permanent klausulert areal | Midlertidig beslag | Tilbakeført areal | Merknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Totalt areal | Totalt areal | Totalt areal | Totalt areal | |
| 9 | 423/121 | 0 | 0 | 13047 m² | 0 | |

Takstnr 9
Gnr/Bnr 423/121
Hjemmelshaver Værste Utvikling AS
Adresse Gamle Beddingvei 21
1671 Kråkerøy

Tegnforklaring

- Permanent erverv
- Permanent klausulert
- Midlertidig beslaglagt
- Tilbakeført
- (N) Takstnummer
- Eiendomsgrense, eks
- Eiendomsgrense, ny
- Vedtatte plangrenser FMV vest
- Anleggsbelte

☐ Akseptert
☐ Akseptert m/kommentarer
☐ Ikke akseptert/ kommentert Revider og send inn på nytt
☐ Kun for informasjon

Sign:

Kilde kartdata: Norge Digitalt

Geodetisk referanse:
Horisontalt: Euref89/UTM32
Vertikalt: NN2000

| Status | Rev. | Endring | Utført | Kontr. | Ansv. | Dato |
|---|---|---|---|---|---|---|
| X | 00 | TIL BYGGHERREKONTROLL | NO1A2D | NOEKLI | NOOSHE | 23.06.2025 |
| | | | NO1A2D | NOEKLI | NOOSHE | 23.06.2025 |

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PROSJEKTUTVIKLING
FMV VEST

Målestokk 1:1000
Format A1

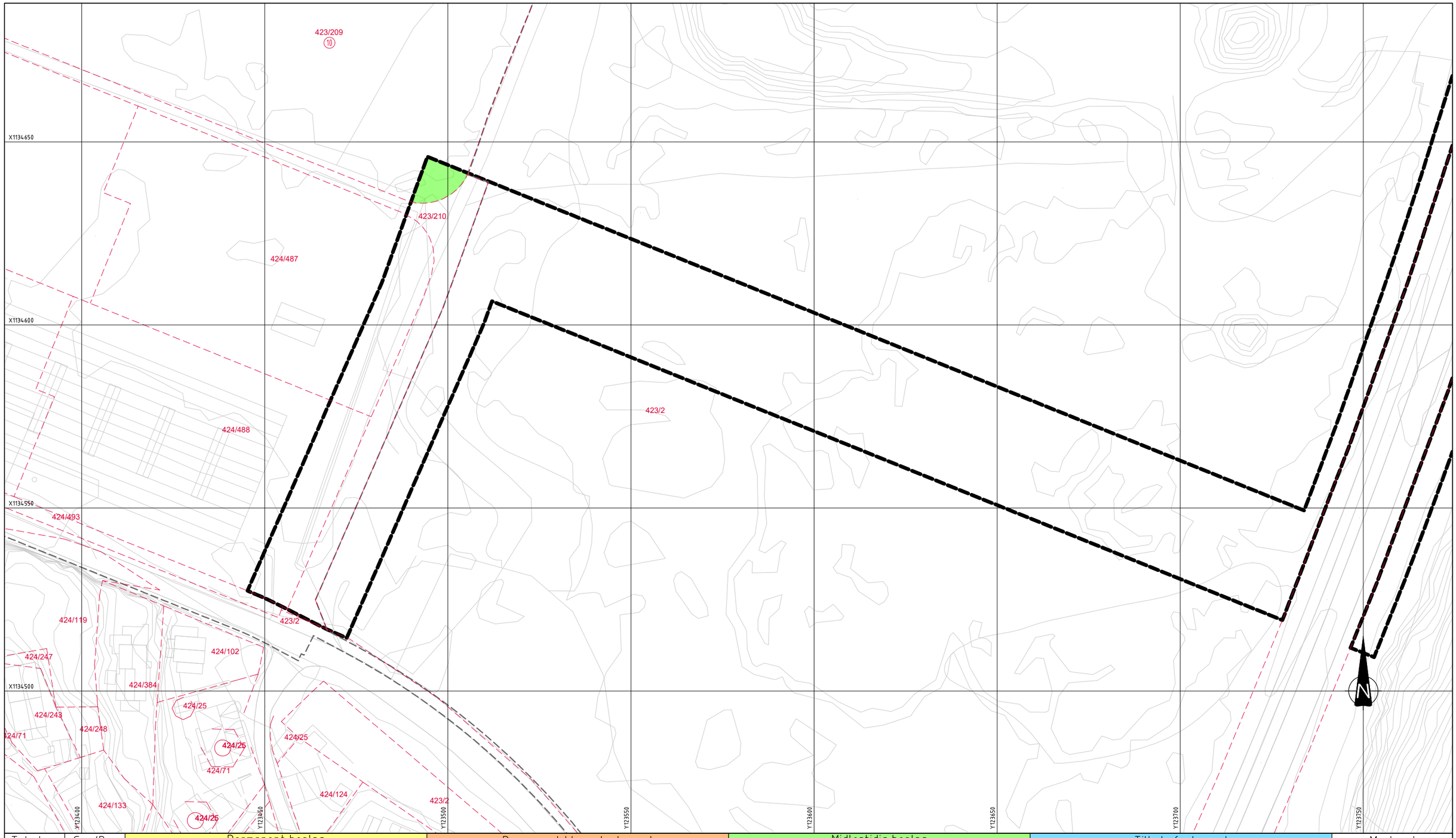
PARKGATA

Takstnr 9, Gnr/Bnr 423/121
Grunnervervstegning

Oppdragsleder:HELENE ØSTBYE
Oppdragsnr. 10228685

SWECO Norge AS
Hjalmar Wessels vei 10, 1721 Sarpsborg
TLF. 69 13 96 00

| Disiplin | Løpenummer: | Status | Rev. |
|---|---|---|---|
| Y | PGØ_W109 | X | 00 |




| Takst nr | Gnr/Bnr | Permanent beslag | Permanent klausulert areal | Midlertidig beslag | Tilbakeført areal | Merknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Totalt areal | Totalt areal | Totalt areal | Totalt areal | |
| 10 | 423/209 | 0 | 0 | 117 m² | 0 | |

Takstnr 10
Gnr/Bnr 423/209
Hjemmelshaver Værste Utvikling AS
Adresse Gamle Beddingvei 21
1671 Kråkerøy

Tegnforklaring

- Permanent erverv
- Permanent klausulert
- Midlertidig beslaglagt
- Tilbakeført
- (N) Takstnummer
- Eiendomsgrense, eks
- Eiendomsgrense, ny
- Vedtatte plangrenser FMV vest
- Anleggsbelte

☐ Akseptert
☐ Akseptert m/kommentarer
☐ Ikke akseptert/ kommentert Revider og send inn på nytt
☐ Kun for informasjon

Sign:

Kilde kartdata: Norge Digitalt

Geodetisk referanse:
Horisontalt: Euref89/UTM32
Vertikalt: NN2000

| Status | Rev. | Endring | Utført | Kontr. | Ansv. | Dato |
|---|---|---|---|---|---|---|
| X | 00 | TIL BYGGHERREKONTROLL | NO1A2D | NOEKLI | NOOSHE | 23.06.2025 |
| | | | NO1A2D | NOEKLI | NOOSHE | 23.06.2025 |

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PROSJEKTUTVIKLING
FMV VEST

Målestokk 1:500
Format A1

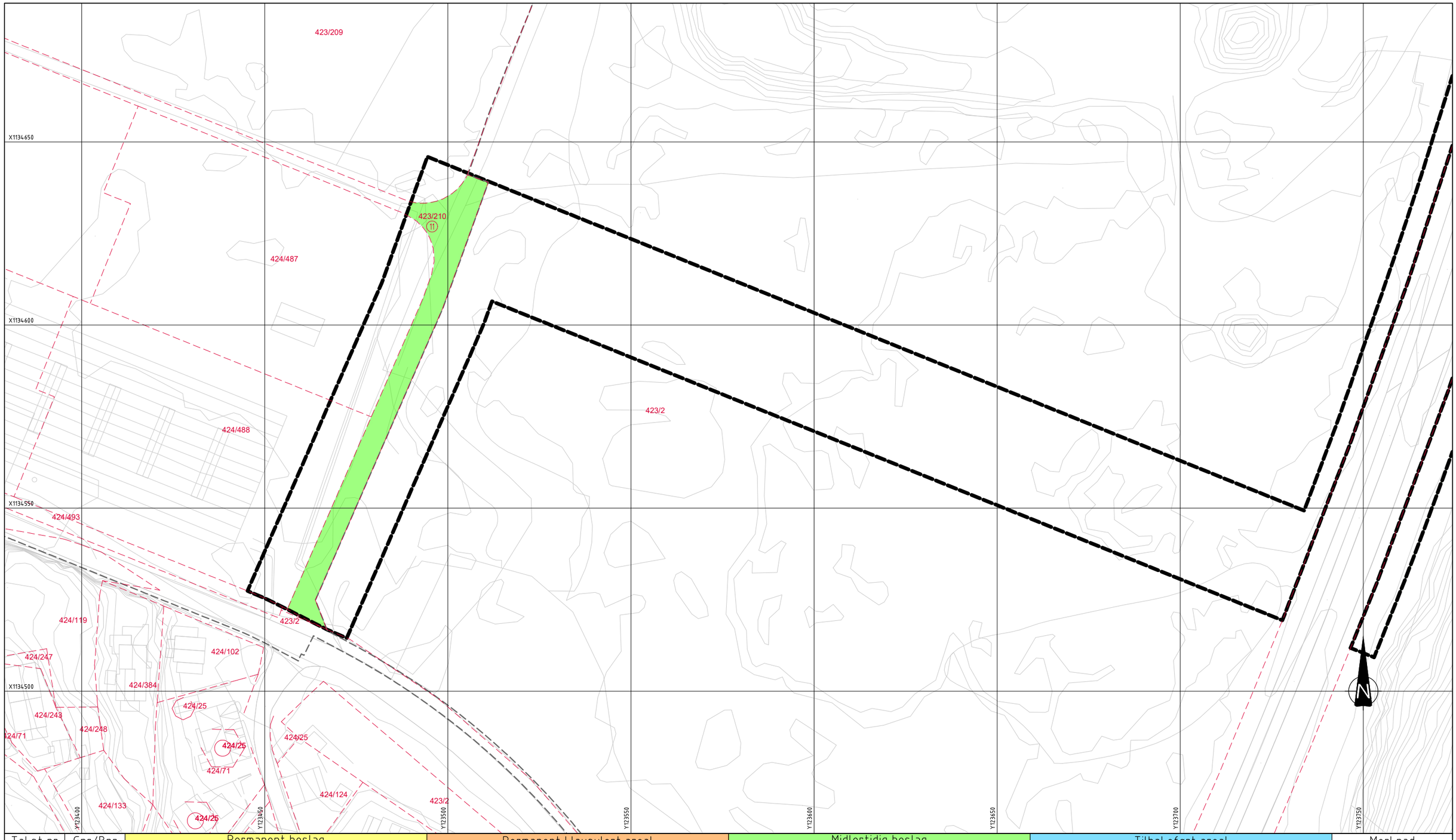
PARKGATA

Takstnr 10, Gnr/Bnr 423/204
Grunnervervstegning

Oppdragsleder:HELENE ØSTBYE
Oppdragsnr. 10228685

SWECO Norge AS
Hjalmar Wessels vei 10, 1721 Sarpsborg
TLF.69 13 96 00

| Disiplin | Løpenummer: | Status | Rev. |
|---|---|---|---|
| Y | PGØ_W110 | X | 00 |




| Takst nr | Gnr/Bnr | Permanent beslag | Permanent klausulert areal | Midlertidig beslag | Tilbakeført areal | Merknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Totalt areal | Totalt areal | Totalt areal | Totalt areal | |
| 11 | 423/210 | 0 | 0 | 914 m² | 0 | |

Takstnr 11
Gnr/Bnr 423/210
Hjemmelshaver Værste Utvikling AS
Adresse Gamle Beddingvei 21
1671 Kråkerøy

Tegnforklaring

- Permanent erverv
- Permanent klausulert
- Midlertidig beslaglagt
- Tilbakeført
- (N) Takstnummer
- Eiendomsgrense, eks
- Eiendomsgrense, ny
- Vedtatte plangrenser FMV vest
- Anleggsbelte

☐ Akseptert
☐ Akseptert m/kommentarer
☐ Ikke akseptert/ kommentert Revider og send inn på nytt
☐ Kun for informasjon

Sign:

Kilde kartdata: Norge Digitalt

Geodetisk referanse:
Horisontalt: Euref89/UTM32
Vertikalt: NN2000

| Status | Rev. | Endring | Utført | Kontr. | Ansv. | Dato |
|---|---|---|---|---|---|---|
| X | 00 | TIL BYGGHERREKONTROLL | NO1A2D | NOEKLI | NOOSHE | 23.06.2025 |
| | | | NO1A2D | NOEKLI | NOOSHE | 23.06.2025 |

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PROSJEKTUTVIKLING
FMV VEST

Målestokk 1:500
Format A1

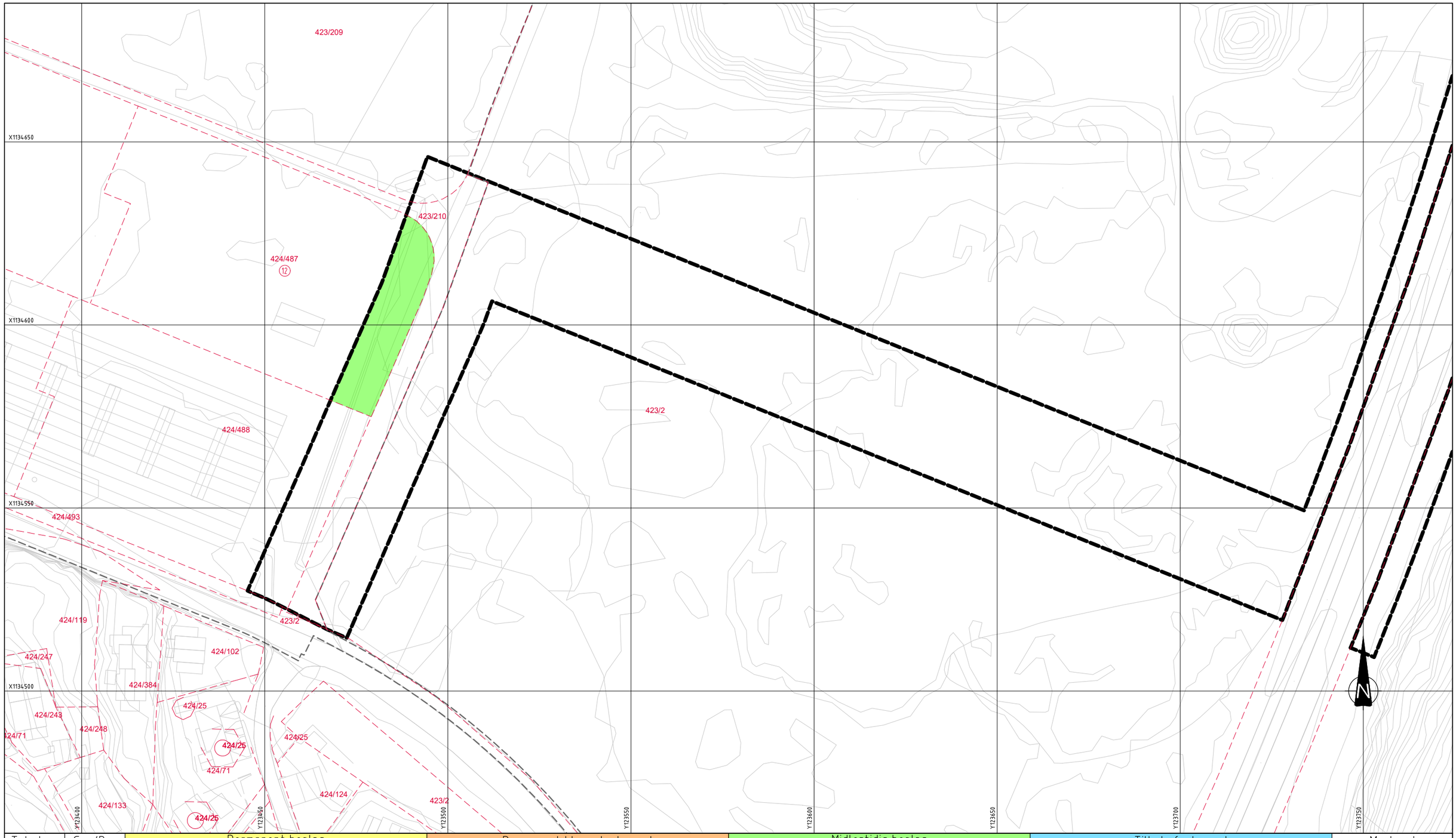
PARKGATA

Takstnr 11, Gnr/Bnr 423/210
Grunnervervstegning

Oppdragsleder:HELENE ØSTBYE
Oppdragsnr. 10228685

SWECO Norge AS
Hjalmar Wessels vei 10, 1721 Sarpsborg
TLF.69 13 96 00

| Disiplin | Løpenummer: | Status | Rev. |
|---|---|---|---|
| Y | PGØ_W111 | X | 00 |




| Takst nr | Gnr/Bnr | Permanent beslag | Permanent klausulert areal | Midlertidig beslag | Tilbakeført areal | Merknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Totalt areal | Totalt areal | Totalt areal | Totalt areal | |
| 12 | 424/487 | 0 | 0 | 623 m² | 0 | |

Takstnr 12
Gnr/Bnr 424/487
Hjemmelshaver Værste Utvikling AS
Adresse Gamle Beddingvei 21
1671 Kråkerøy

Tegnforklaring

- Permanent erverv
- Permanent klausulert
- Midlertidig beslaglagt
- Tilbakeført
- (N) Takstnummer
- Eiendomsgrense, eks
- Eiendomsgrense, ny
- Vedtatte plangrenser FMV vest
- Anleggsbelte

☐ Akseptert
☐ Akseptert m/kommentarer
☐ Ikke akseptert/ kommentert Revider og send inn på nytt
☐ Kun for informasjon

Sign:

Kilde kartdata: Norge Digitalt

Geodetisk referanse:
Horisontalt: Euref89/UTM32
Vertikalt: NN2000

| Status | Rev. | Endring | Utført | Kontr. | Ansv. | Dato |
|---|---|---|---|---|---|---|
| X | 00 | TIL BYGGHERREKONTROLL | NO1A2D | NOEKLI | NOOSHE | 23.06.2025 |
| | | | NO1A2D | NOEKLI | NOOSHE | 23.06.2025 |

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PROSJEKTUTVIKLING
FMV VEST

Målestokk 1:500
Format A1

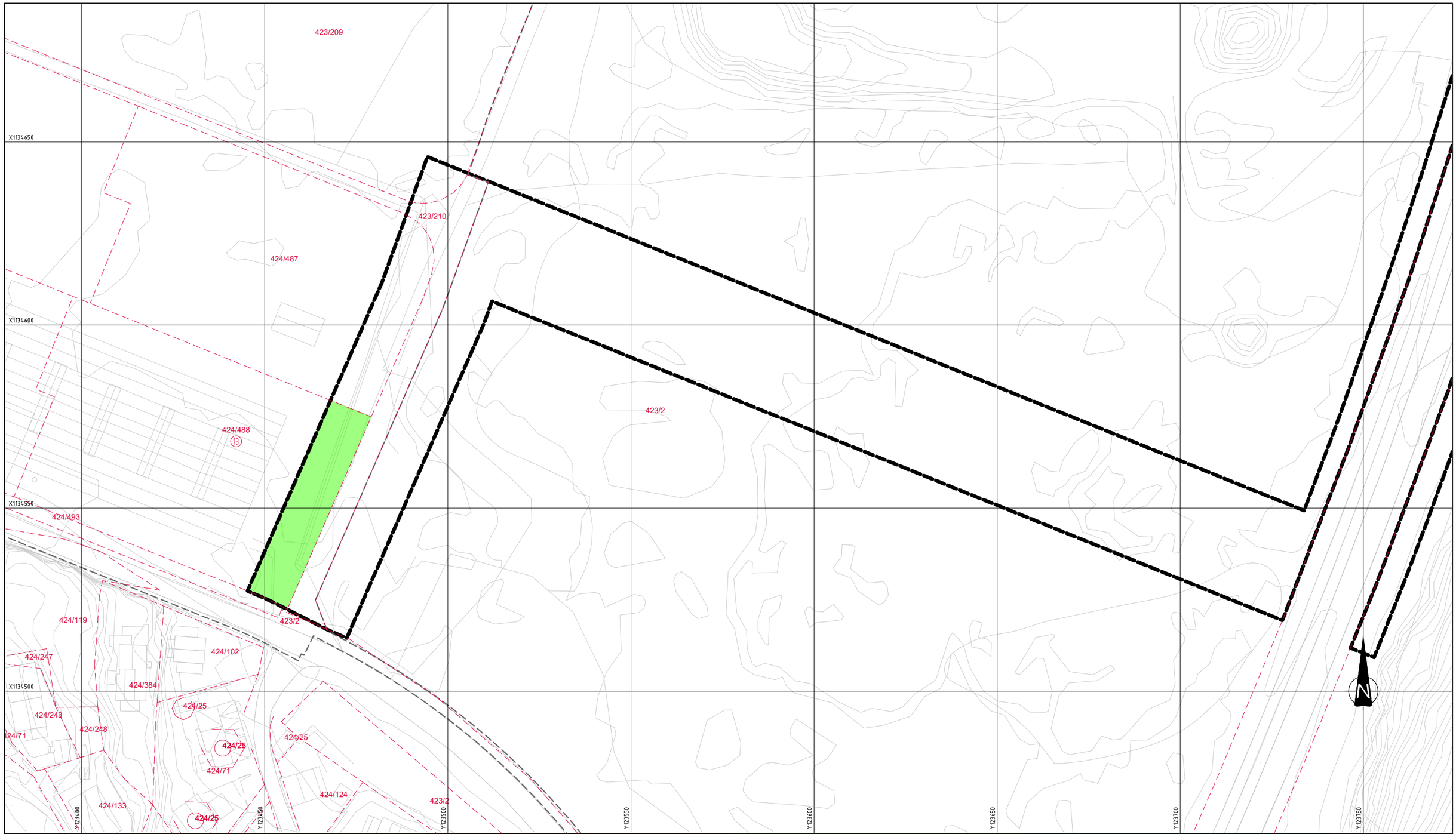
PARKGATA

Takstnr 12, Gnr/Bnr 424/487
Grunnervervstegning

Oppdragsleder:HELENE ØSTBYE
Oppdragsnr. 10228685

SWECO Norge AS
Hjalmar Wessels vei 10, 1721 Sarpsborg
TLF.69 13 96 00

| Disiplin | Løpenummer: | Status | Rev. |
|---|---|---|---|
| Y | PGØ_W112 | X | 00 |




| Takst nr | Gnr/Bnr | Permanent beslag | Permanent klausulert areal | Midlertidig beslag | Tilbakeført areal | Merknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Totalt areal | Totalt areal | Totalt areal | Totalt areal | |
| 13 | 424/488 | 0 | 0 | 682 m² | 0 | |

Takstnr 13
Gnr/Bnr 424/488
Hjemmelshaver Værste Utvikling AS
Adresse Gamle Beddingvei 21
1671 Kråkerøy

Tegnforklaring

- Permanent erverv
- Permanent klausulert
- Midlertidig beslaglagt
- Tilbakeført
- (N) Takstnummer
- Eiendomsgrense, eks
- Eiendomsgrense, ny
- Vedtatte plangrenser FMV vest
- Anleggsbelte

☐ Akseptert
☐ Akseptert m/kommentarer
☐ Ikke akseptert/ kommentert Revider og send inn på nytt
☐ Kun for informasjon

Sign:

Kilde kartdata: Norge Digitalt

Geodetisk referanse:
Horisontalt: Euref89/UTM32
Vertikalt: NN2000

| Status | Rev. | Endring | Utført | Kontr. | Ansv. | Dato |
|---|---|---|---|---|---|---|
| X | 00 | TIL BYGGHERREKONTROLL | NO1A2D | NOEKLI | NOOSHE | 23.06.2025 |

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PROSJEKTUTVIKLING
FMV VEST

NO1A2D NOEKLI NOOSHE 23.06.2025

Målestokk 1:500
Format A1

PARKGATA

Takstnr 13, Gnr/Bnr 424/488
Grunnervervstegning

Oppdragsleder:HELENE ØSTBYE
Oppdragsnr. 10228685

SWECO Norge AS
Hjalmar Wessels vei 10, 1721 Sarpsborg
TLF.69 13 96 00

| Disiplin | Løpenummer: | Status | Rev. |
|---|---|---|---|
| Y | PGØ_W113 | X | 00 |

# Avtale om tiltredelse og avtaleskjønn

Fredrikstad kommune, Værste Utvikling AS og Askot AS

[DD. Måned ÅÅÅÅ]

## 1. PARTER

**Kjøper:**
Fredrikstad Kommune
Adresse: Nygaardsgata 16, 1606 FREDRIKSTAD

**Eiere:**
Værste Utvikling AS, eier av gnr. 423 bnr. 2, 174 og 206 i Fredrikstad kommune.
Adresse: Gamle Beddingvei 28, 1671 KRÅKERØY

Askot AS, eier av gnr. 423 bnr. 208 i Fredrikstad kommune.
Adresse: Gamle Beddingvei 28, 1671 KRÅKERØY

**Leietakere**:
[X]

## 2. AVTALEN GJELDER

Avtalen gjelder tiltredelse og avtaleskjønn for nødvendig grunn fra gnr. 423 bnr. 2, 174, 206 og 208 i Fredrikstad kommune.

Eiere gir kjøper tillatelse til varig og midlertidig tiltredelse av nødvendig grunn for å gjennomføre bygging av Parkgata Øst. Det vil si at eierne gir kjøper råderett over denne delen av eiendommen slik at anleggsarbeidene kan komme i gang, selv om erstatningen ennå ikke er fastsatt.

Inngrepet/avståelsen går fram av detaljreguleringsplan for FMV 1 arena og skole, plan ID: 3004_1172, godkjent 15. juni 2023. Grunnervervskart angir permanent og midlertidig avståelse av areal, jf. punkt 10.

## 3. TILTREDELSE

Tiltredelsesdato er [dato] [måned] 2025.

## 4. TILBAKELEVERING

Arealet som avstås midlertidig tilbakeleveres når Parkgata Øst er etablert. Kjøper skal tilbakelevere arealet som midlertidig avstås i tilsvarende stand som på overtakelsestidspunktet (punkt 3).

I god tid før tilbakelevering skal kjøper og eier sammen inspisere det midlertidig avståtte arealet for å avtale et eventuelt behov for gjenoppretting av arealet tilbake til opprinnelig tilstand.

## 5. VILKÅR I AVTALEN

[eventuelt]

## 6. KJØPEKONTRAKT

Dersom Kjøper og Eiere på et senere tidspunkt blir enige om erstatningen, inngår partene en kjøpekontrakt.

## 7. AVTALESKJØNN

Hvis partene ikke blir enige om en kjøpekontrakt, skal erstatningen fastsettes ved rettslig skjønn (avtaleskjønn) etter skjønnsloven § 4. Et eventuelt avtaleskjønn skal bygge på ekspropriasjonsrettslige prinsipper, herunder eksisterende avtalegrunnlag.

Kjøper sørger for nødvendig bevissikring med sikte på et eventuelt skjønn.

## 8. RENTER

Kjøper betaler flat rente av den erstatningen eieren eventuelt har til gode. Rentefoten som partene blir enige om, tas inn i kjøpekontrakten, jf. punkt 5. Rentene blir regnet fra datoen for tiltredelse, til det endelige oppgjøret finner sted, jf. ekspropriasjonserstatningsloven § 10. Hvis partene ikke inngår kjøpekontrakt, skal rentefoten fastsettes i skjønnet.

## 9. REGISTRERING I MATRIKKELEN

Kjøper sender melding til kommunen om at denne avtalen er inngått, slik at avtalen blir registrert i matrikkelen, jf. matrikkelloven § 22. Registreringen blir fjernet fra matrikkelen når oppmålingen og matrikkelføringen er fullført.

## 10. GRUNNERVERVSKART MED AREALSTATISTIKK

Kart er vedlagt i bilag 1 til 4.

**Bilag 1.** Gnr. 423 bnr. 2 – W101 – Takst 1
**Bilag 2.** Gnr. 423 bnr. 174 – W107 – Takst 7
**Bilag 3.** Gnr. 423 bnr. 206 – W103 – Takst 3
**Bilag 4.** Gnr. 423 bnr. 208 – W104 – Takst 4

## 11. UNDERSKRIFTER

Denne kontrakten er underskrevet i [X] eksemplar, ett til hver av partene.

| | |
|---|---|
| _____ | _____ |
| Dato | Dato |
| for Værste Utvikling AS | for Askot AS |
| Org. nr. 912 367 029 | Org. nr. 991742506 |
| _____ | _____ |
| Dato | |
| for Fredrikstad kommune | |
| Org. nr. 940 039 541 | |

# Kjøpekontrakt

Fredrikstad kommune og Jotne FMV Vest 1 AS

[DD. Måned ÅÅÅÅ]

## 1. PARTER

**Kjøper:**
Fredrikstad Kommune
Adresse: Nygaardsgata 16, 1606 FREDRIKSTAD

**Eier:**
Jotne FMV Vest 1 AS, eier av gnr. 423 bnr. 121 i Fredrikstad kommune.
Adresse: K.G.Meldahls vei 9, 1671 KRÅKERØY

**Leietakere**:
[X]

## 2. AVTALEN GJELDER

Avtalen gjelder kjøp og midlertidig tiltredelse av nødvendig grunn fra gnr. 423 bnr. 121 i Fredrikstad kommune. Grunnervervskartet angir permanent og midlertidig avståelse av areal, jf. punkt 10.

Eier gir kjøper tillatelse til varig og midlertidig tiltredelse av nødvendig grunn for å gjennomføre bygging av Parkgata Øst.

Avståelsen har sitt grunnlag i detaljreguleringsplan for FMV 1 arena og skole, plan ID: 3004_1172, godkjent 15. juni 2023.

## 3. TILTREDELSE

Tiltredelsesdato er [dato] [måned] 2025.

## 4. TILBAKELEVERING

Arealet som avstås midlertidig tilbakeleveres når Parkgata Øst er etablert. Kjøper skal tilbakelevere arealet som midlertidig avstås i tilsvarende stand som på overtakelsestidspunktet (punkt 3).

I god tid før tilbakelevering skal kjøper og eier sammen inspisere det midlertidig avståtte arealet for å avtale et eventuelt behov for gjenoppretting av arealet tilbake til opprinnelig tilstand.

## 5. VEDERLAG

Kjøper overtar nødvendig grunn vederlagsfritt.

Dersom Værste Utvikling AS, eller selskaper som er 100 % eid av Værste Utvikling AS, får

erstatning i skjønnssak for avståelse av nødvendig grunn til Parkgata Øst, har Eier rett til å kreve reforhandling av vederlaget. Dersom Eier og Kjøper ikke blir enige om justert kjøpesum, kan eier kreve avtaleskjønn for fastsettelse av vederlag (punkt 6).

## 6. AVTALESKJØNN

Dersom eier har rett til å kreve avtaleskjønn etter punkt 5 i denne kontrakten, skal erstatningen fastsettes ved rettslig skjønn (avtaleskjønn) etter skjønnsloven § 4. Et eventuelt avtaleskjønn skal bygge på ekspropriasjonsrettslige prinsipper, herunder eksisterende avtalegrunnlag.

Kjøper sørger for nødvendig bevissikring med sikte på et eventuelt skjønn.

## 7. RENTER

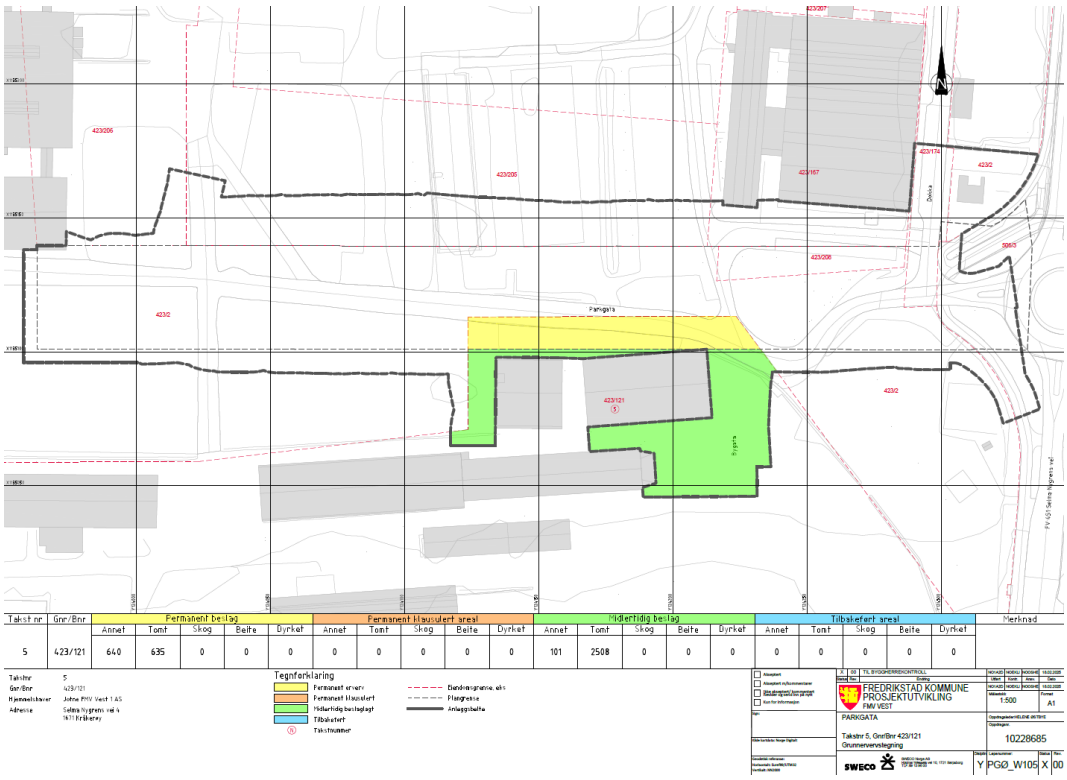
Dersom Eier får rett til vederlagsjustering jf. punkt 5, betaler Kjøper flat rente av den erstatningen Eieren eventuelt har til gode. Rentefoten som partene blir enige om, tas inn i kjøpekontrakten, jf. punkt 6. Rentene blir regnet fra datoen for tiltredelse, til det endelige oppgjøret finner sted, jf. ekspropriasjonserstatningsloven § 10. Hvis partene ikke inngår kjøpekontrakt, skal rentefoten fastsettes i skjønnet.

## 8. REGISTRERING I MATRIKKELEN OG FRADELING

Kjøper sender melding til kommunen om at denne avtalen er inngått, slik at avtalen blir registrert i matrikkelen, jf. matrikkelloven § 22. Registreringen blir fjernet fra matrikkelen når oppmålingen og matrikkelføringen er fullført.

Kjøper sørger for fradeling og tinglysing av areal som avstås permanent. Eier har plikt til å medvirke til fradeling og tinglysing av areal som avstås permanent.

## 9. GRUNNERVERVSKART MED AREALSTATISTIKK




Kartet er vedlagt i bilag 1.

**Bilag 1:** Gnr. 423 bnr. 121 – W105 – Takst 5

## 10. UNDERSKRIFTER

Denne kontrakten er underskrevet i [X] eksemplarer, ett til hver av partene.

| | |
|---|---|
| _____ | _____ |
| Dato | Dato |
| for Jotne FMV Vest 1 AS | for Fredrikstad kommune |
| Org. nr. 977 470 137 | Org. nr. 940 039 541 |

# Avtale om midlertidig avståelse av grunn

Fredrikstad kommune og Østfold fylkeskommune

[DD. Måned ÅÅÅÅ]

## 1. PARTER

**Kjøper:**
Fredrikstad Kommune («**FK**»)
Adresse: Nygaardsgata 16, 1606 FREDRIKSTAD

**Eier:**
Østfold Fylkeskommune («**ØFK**»), eier av gnr. 423 bnr. 167 og 205 i Fredrikstad kommune.
Adresse: Oscar Pedersens vei 39, 1721 SARPSBORG

**Leietakere**:
[X]

## 2. AVTALEN GJELDER

Avtalen gjelder midlertidig avståelse av nødvendig grunn fra gnr. 423 bnr. 167 og 205 i Fredrikstad kommune. ØFK avstår arealet midlertidig til FK for å gjennomføre bygging av Parkgata Øst.

Den midlertidige avståelsen av arealet går fram av detaljreguleringsplan for FMV 1 arena og skole, plan ID: 3004_1172, godkjent 15. juni 2023. Grunnervervskart angir midlertidig avståelse av areal, jf. punkt 7.

## 3. OVERTAKELSE

Arealet tas i besittelse på det tidspunkt avtalen er signert av både FK og ØFK.

## 4. TILBAKELEVERING

Arealet tilbakeleveres når Parkgata Øst er etablert. Dette gjelder selv om Parkgata Vest ikke er etablert.

FK skal tilbakelevere arealet i tilsvarende stand som på overtakelsestidspunktet (punkt 3). I god tid før tilbakelevering skal FK og ØFK sammen inspisere arealet for å avtale et eventuelt behov for gjenoppretting av arealet tilbake til opprinnelig tilstand.

## 5. VEDERLAG

Kjøper overtar nødvendig grunn vederlagsfritt.

## 6. GRUNNERVERVSKART MED AREALSTATISTIKK

Kart er vedlagt i bilag 1 og 2.

**Bilag 1:** Gnr. 423 bnr. 167 – W106 – Takst 6
**Bilag 2:** Gnr. 423 bnr. 205 – W102 – Takst 2

## 7. UNDERSKRIFTER

Denne kontrakten er underskrevet i [X] eksemplar, ett til hver av partene.

| | |
|---|---|
| _____ | _____ |
| Dato | Dato |
| _____ | _____ |
| for Østfold Fylkeskommune | for Fredrikstad kommune |
| Org. nr. 930 580 694 | Org. nr. 940 039 541 |

Advokatfirmaet Simonsen Vogt Wiig AS
v/ advokat Øystein Nore Nyhus

Sendes kun på e-post til oynyh@svw.no

| Ansvarlig advokat | Oslo, | Vår ref. | Deres ref. |
|---|---|---|---|
| Roar R. Lillebergen | 11. juli 2025 | 517916 | |

# Parkgata Øst – Værste Utvikling AS og Askot AS – Varsel om ekspropriasjon etter plan- og bygningsloven § 16-2 første ledd

## Varsel om ekspropriasjon og forhåndstiltredelse

Vi meddeler herved at Fredrikstad kommune nå vil forberede sak om ekspropriasjon til gjennomføring av detaljreguleringsplan, jf. oreigningsloven § 12 og forvaltningsloven § 16. Plangrunnlaget er detaljregulering for FMV 1 arena og skole, plan-id 3004 1172, godkjent 15. juni 2023 og detaljregulering for FMV6 med Ballastparken, plan-id 3004 1208, godkjent 4. mai 2023.

Plan- og bygningsloven § 16-2 gir kommunestyret hjemmel til å foreta ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan. Så langt det er nødvendig for å gjennomføre reguleringsplan, kan kommunestyret selv med samtykke av departementet utvide ekspropriasjonen til å gjelde midlertidige eller permanente inngrep i grunn og rettigheter utenfor reguleringsområdet. Departementets myndighet til å gi slikt samtykke er delegert til Statsforvalteren. Samtykke er likevel ikke nødvendig ved ekspropriasjon av grunn til vegskjæringer og fyllinger utenfor reguleringsområdet.

Videre varsles det om at det i medhold av oreigningsloven § 25, jf. § 5, vil bli søkt om Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus sitt samtykke til forhåndstiltredelse av arealene før rettskraftig skjønn foreligger.

## Minnelig løsning

Fredrikstad kommune og berørte grunneiere i planområdet FMV 1 arena og skole har vært innstilt på å inngå avtaler om forhåndstiltredelse og avtaleskjønn. Kommunen har fortsatt som mål å løse alle grunnerverv i minnelighet, uten at det fattes vedtak om ekspropriasjon med etterfølgende ekspropriasjonsskjønn.

Av hensyn til kommunens fremdriftsbehov og hensett til den omfattende saksbehandlingen som kreves i tilfelle ekspropriasjon må iverksettes, finner vi det likevel nødvendig å varsle formelt om at Fredrikstad kommune nå vil forberede sak om ekspropriasjon og forhåndstiltredelse. Dersom vi kommer til en minnelig avtale, enten gjennom kjøpekontrakt eller avtale om forhåndstiltredelse, vil ekspropriasjonssaken avsluttes.

## Arealene

Arealene som søkes avstått permanent og midlertidig fremgår av vedlagte W-tegninger.

**Bilag 1:** W101 – Takst 1 – gnr. 423 bnr. 2
**Bilag 2:** W103 – Takst 3 – gnr. 423 bnr. 206
**Bilag 3:** W104 – Takst 4 – gnr. 423 bnr. 208
**Bilag 4:** W107 – Takst 7 – gnr. 423 bnr. 174
**Bilag 5:** W108 – Takst 8 – gnr. 423 bnr. 203
**Bilag 6:** W110 – Takst 10 – gnr. 423 bnr. 209
**Bilag 7:** W111 – Takst 11 – gnr. 423 bnr. 210

Det erverves arealer permanent til etablering av Parkgata Øst, offentlig veg og kai i planområdet for FMV 1 arena og skole (permanent eiendomsrett). Samtidig erverves det arealer midlertidig for å sikre fylling og skråningsutslag fra Parkgata øst i og utenfor planområdet for FMV 1 arena og skole (midlertidig bruksrett). Dette er nødvendig ettersom Parkgata skal ligge høyere enn det de omkringliggende tomtene gjør per i dag. Før nabotomtene bygges ut er et slikt skråningsutslag nødvendig.

Videre erverves det arealer midlertidig til riggområde og for å sikre atkomst i anleggsperioden for etableringen av Parkgata Øst (midlertidig bruksrett). I etableringsfasen av Parkgata Øst er det nødvendig med riggareal i tilknytning til anleggsområdet. Det er også nødvendig å sikre alternative atkomster som forsvinner midlertidig i deler av anleggsperioden. Kommunen og fylkeskommunen har arealer i nærområdet, men disse er ikke tilgjengelige grunnet utbygging i samme tidsrom. Kommunen vil kun beslaglegge riggareal og areal til atkomst i den varighet det er nødvendig.

I tillegg erverves det areal midlertidig for etablering av vann og avløp (midlertidig bruksrett) og rett til å ha VA-ledninger liggende i grunnen. Det er nødvendig å forsterke kapasiteten på det offentlige vann og avløpsnettet som følge av utbyggingen i FMV-området. Oppgraderingen vil bestå i nye vannledninger og avløpsledninger med utgangspunkt i løsningene som er skissert i FMV-Vest – Veileder teknisk infrastruktur, godkjent av Bystyret 17. juni 2021.

I relasjon til forsterkning av vann og avløp gjør vi imidlertid oppmerksom på at det allerede eksisterer en heftelse om kommunens rett til å anlegge og vedlikeholde vann og avløpsledninger, tinglyst på gnr. 423 bnr. 2 den 26. juni 1990. Vi tar derfor forbehold om at det er usikkert om et eventuelt ekspropriasjonsvedtak vil omfatte rettigheter til forsterkning av vann og avløp.

Om nødvendig vil det bli foretatt registreringer på eiendommene for å sikre dokumentasjon til senere forhandlinger eller skjønn.

<u>Juridisk bistand og utgiftsdekning</u>
Fredrikstad kommune vil dekke nødvendige utgifter til juridisk bistand fra brevets dato.

<u>Du har adgang til å uttale deg til ekspropriasjonsvarselet</u>
Før et vedtak om ekspropriasjon fattes skal partene ha hatt anledning til å uttale seg i saken. Vi ber om at eventuelle kommentarer til dette varsel rettes til Advokatfirmaet Føyen AS ved advokat Roar R. Lillebergen innen 3 uker, det vil si innen utgangen av 1. august 2025. Benytt gjerne e-postadresse roar.lillebergen@foyen.no og post@foyen.no.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Føyen AS

Roar R. Lillebergen
Advokat
roar.lillebergen@foyen.no

Advokatfirmaet Bjørge – Skaaraas & Co AS
v/ advokat Helge Skaaraas

Sendes kun på e-post til helge@adv-bs.no

| Ansvarlig advokat | Oslo, | Vår ref. | Deres ref. |
|---|---|---|---|
| Roar R. Lillebergen | 11. juli 2025 | 517916 | |

# Parkgata Øst – Jotne FMV Vest 1 AS – Varsel om ekspropriasjon etter plan- og bygningsloven § 16-2 første ledd

## Varsel om ekspropriasjon og forhåndstiltredelse

Vi meddeler herved at Fredrikstad kommune nå vil forberede sak om ekspropriasjon til gjennomføring av detaljreguleringsplan, jf. oreigningsloven § 12 og forvaltningsloven § 16. Plangrunnlaget er detaljregulering for FMV 1 arena og skole, plan-id 3004 1172, godkjent 15. juni 2023 og detaljregulering for FMV6 med Ballastparken, plan-id 3004 1208, godkjent 4. mai 2023.

Plan- og bygningsloven § 16-2 gir kommunestyret hjemmel til å foreta ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan. Så langt det er nødvendig for å gjennomføre reguleringsplan, kan kommunestyret selv med samtykke av departementet utvide ekspropriasjonen til å gjelde midlertidige eller permanente inngrep i grunn og rettigheter utenfor reguleringsområdet. Departementets myndighet til å gi slikt samtykke er delegert til Statsforvalteren. Samtykke er likevel ikke nødvendig ved ekspropriasjon av grunn til vegskjæringer og fyllinger utenfor reguleringsområdet.

Videre varsles det om at det i medhold av oreigningsloven § 25, jf. § 5, vil bli søkt om Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus sitt samtykke til forhåndstiltredelse av arealene før rettskraftig skjønn foreligger.

## Minnelig løsning

Fredrikstad kommune og berørte grunneiere i planområdet har vært innstilt på å inngå avtaler om forhåndstiltredelse og avtaleskjønn. Kommunen har fortsatt som mål å løse alle grunnerverv i minnelighet, uten at det fattes vedtak om ekspropriasjon med etterfølgende ekspropriasjonsskjønn.

Av hensyn til kommunens fremdriftsbehov og hensett til den omfattende saksbehandlingen som kreves i tilfelle ekspropriasjon må iverksettes, finner vi det likevel nødvendig å varsle formelt om at Fredrikstad kommune nå vil forberede sak om ekspropriasjon og forhåndstiltredelse. Dersom vi kommer til en minnelig avtale, enten gjennom kjøpekontrakt eller avtale om forhåndstiltredelse, vil ekspropriasjonssaken avsluttes.

## Arealene

Arealene som søkes avstått permanent og midlertidig fremgår av vedlagte W-tegninger.

**Bilag 1:** W105 – Takst 5 – gnr. 423 bnr. 212
**Bilag 2:** W109 – Takst 9 – gnr. 423 bnr. 121

Det erverves arealer permanent til etablering av Parkgata Øst (permanent eiendomsrett). Samtidig erverves det arealer midlertidig for å sikre fylling og skråningsutslag fra Parkgata (midlertidig bruksrett). Dette er nødvendig ettersom Parkgata skal ligge høyere enn det de omkringliggende tomtene gjør per i dag. Før nabotomtene bygges ut er et slikt skråningsutslag nødvendig.

Videre erverves det arealer midlertidig til riggområde og for å sikre atkomst i anleggsperioden (midlertidig bruksrett). I etableringsfasen av Parkgata Øst er det nødvendig med riggareal i tilknytning til anleggsområdet. Det er også nødvendig å sikre alternative atkomster som forsvinner midlertidig i deler av anleggsperioden. Kommunen og fylkeskommunen har arealer i nærområdet, men disse er ikke tilgjengelige grunnet utbygging i samme tidsrom. Kommunen vil kun beslaglegge riggareal og areal til atkomst i den varighet det er nødvendig.

I tillegg erverves det areal midlertidig for etablering av vann og avløp (midlertidig bruksrett) og rett til å ha VA-ledninger liggende i grunnen. Det er nødvendig å forsterke kapasiteten på det offentlige vann og avløpsnettet som følge av utbyggingen i FMV-området. Oppgraderingen vil bestå i nye vannledninger og avløpsledninger med utgangspunkt i løsningene som er skissert i FMV-Vest – Veileder teknisk infrastruktur, godkjent av Bystyret 17. juni 2021.

I relasjon til forsterkning av vann og avløp gjør vi imidlertid oppmerksom på at det allerede eksisterer en heftelse om kommunens rett til å anlegge og vedlikeholde vann og avløpsledninger, tinglyst på gnr. 423 bnr. 2 den 26. juni 1990. Deres eiendommer gnr. 423 bnr. 121 og 212 er senere fradelt fra gnr. 423 bnr. 2. Vi tar derfor forbehold om at det er usikkert om et eventuelt ekspropriasjonsvedtak vil omfatte rettigheter til forsterkning av vann og avløp.

Om nødvendig vil det bli foretatt registreringer på eiendommene for å sikre dokumentasjon til senere forhandlinger eller skjønn.

<u>Juridisk bistand og utgiftsdekning</u>
Fredrikstad kommune vil dekke nødvendige utgifter til juridisk bistand fra brevets dato.

<u>Du har adgang til å uttale deg til ekspropriasjonsvarselet</u>
Før et vedtak om ekspropriasjon fattes skal partene ha hatt anledning til å uttale seg i saken. Vi ber om at eventuelle kommentarer til dette varsel rettes til Advokatfirmaet Føyen AS ved advokat Roar R. Lillebergen innen 3 uker, det vil si innen utgangen av 1. august 2025. Benytt gjerne e-postadresse roar.lillebergen@foyen.no og post@foyen.no.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Føyen AS

Roar R. Lillebergen
Advokat
roar.lillebergen@foyen.no

Fylkesadvokaten i Østfold
v/ advokat Aksel Sørby

Sendes kun på e-post til akselsorb@ofk.no

| Ansvarlig advokat | Oslo, | Vår ref. | Deres ref. |
|---|---|---|---|
| Roar R. Lillebergen | 11. juli 2025 | 517916 | |

# Parkgata Øst – Østfold fylkeskommune – Varsel om ekspropriasjon etter plan- og bygningsloven § 16-2 første ledd

## Varsel om ekspropriasjon og forhåndstiltredelse

Vi meddeler herved at Fredrikstad kommune nå vil forberede sak om ekspropriasjon til gjennomføring av detaljreguleringsplan for FMV 1 arena og skole, plan-id 3004 1172, godkjent 15. juni 2023, jf. oreigningsloven § 12 og forvaltningsloven § 16.

Plan- og bygningsloven § 16-2 gir kommunestyret hjemmel til å foreta ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan.

Videre varsles det om at det i medhold av oreigningsloven § 25, jf. § 5, vil bli søkt om Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus sitt samtykke til forhåndstiltredelse av arealene før rettskraftig skjønn foreligger.

## Minnelig løsning

Fredrikstad kommune og berørte grunneiere i planområdet har vært innstilt på å inngå avtaler om forhåndstiltredelse og avtaleskjønn. Vi oppfatter at kommunen og fylkeskommunen har en god dialog vedrørende minnelig grunnerverv. Kommunen har fortsatt som mål å løse alle grunnerverv i minnelighet, uten at det fattes vedtak om ekspropriasjon med etterfølgende ekspropriasjonsskjønn.

Av hensyn til kommunens fremdriftsbehov og hensett til den omfattende saksbehandlingen som kreves i tilfelle ekspropriasjon må iverksettes, finner vi det likevel nødvendig å varsle formelt om at Fredrikstad kommune nå vil forberede sak om ekspropriasjon og forhåndstiltredelse. Dersom vi kommer til en minnelig avtale, enten gjennom kjøpekontrakt eller avtale om forhåndstiltredelse, vil ekspropriasjonssaken avsluttes.

## Arealene

Arealene som søkes avstått permanent og midlertidig fremgår av vedlagte W-tegninger.

**Bilag 1:** W102 – Takst 2 – gnr. 423 bnr. 205
**Bilag 2:** W106 – Takst 6 – gnr. 423 bnr. 167

Det erverves arealer permanent til etablering av Parkgata Øst og offentlig veg i planområdet (permanent eiendomsrett). Samtidig erverves det arealer midlertidig for å sikre fylling og skråningsutslag fra Parkgata (midlertidig bruksrett). Dette er nødvendig ettersom Parkgata skal ligge høyere enn det de omkringliggende tomtene gjør per i dag. Før nabotomtene bygges

ut er et slikt skråningsutslag nødvendig. Kommunen vil kun beslaglegge areal i den varighet det er nødvendig.

Om nødvendig vil det bli foretatt registreringer på eiendommene for å sikre dokumentasjon til senere forhandlinger eller skjønn.

Juridisk bistand og utgiftsdekning
Fredrikstad kommune vil dekke nødvendige utgifter til juridisk bistand fra brevets dato.

Du har adgang til å uttale deg til ekspropriasjonsvarselet
Før et vedtak om ekspropriasjon fattes skal partene ha hatt anledning til å uttale seg i saken. Vi ber om at eventuelle kommentarer til dette varsel rettes til Advokatfirmaet Føyen AS ved advokat Roar R. Lillebergen innen 3 uker, det vil si innen utgangen av 1. august 2025. Benytt gjerne e-postadresse roar.lillebergen@foyen.no og post@foyen.no.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Føyen AS

Roar R. Lillebergen
Advokat
roar.lillebergen@foyen.no

Glombo Utvikling 2 AS
v/ kontaktperson Jan Wilhelm Bugge Amundsen

Sendes kun på e-post til jan.w.amundsen@vaerste.no

| Ansvarlig advokat | Oslo, | Vår ref. | Deres ref. |
|---|---|---|---|
| Roar R. Lillebergen | 11. juli 2025 | 517916 | |

# Parkgata Øst – Glombo Utvikling 2 AS – Varsel om ekspropriasjon etter plan- og bygningsloven § 16-2 første ledd

## Varsel om ekspropriasjon og forhåndstiltredelse

Vi meddeler herved at Fredrikstad kommune nå vil forberede sak om ekspropriasjon til gjennomføring av detaljregulering for FMV6 med Ballastparken, plan-id 3004 1208, godkjent 4. mai 2023.

Plan- og bygningsloven § 16-2 gir kommunestyret hjemmel til å foreta ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan.

Videre varsles det om at det i medhold av oreigningsloven § 25, jf. § 5, vil bli søkt om Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus sitt samtykke til forhåndstiltredelse av arealene før rettskraftig skjønn foreligger.

## Minnelig løsning

Fredrikstad kommune er innstilt på å inngå avtale om forhåndstiltredelse og avtaleskjønn i minnelighet, uten at det fattes vedtak om ekspropriasjon med etterfølgende ekspropriasjonsskjønn.

Av hensyn til kommunens fremdriftsbehov og hensett til den omfattende saksbehandlingen som kreves i tilfelle ekspropriasjon må iverksettes, finner vi det likevel nødvendig å varsle formelt om at Fredrikstad kommune nå vil forberede sak om ekspropriasjon og forhåndstiltredelse. Dersom vi kommer til en minnelig avtale, enten gjennom kjøpekontrakt eller avtale om forhåndstiltredelse, vil ekspropriasjonssaken avsluttes.

## Arealene

Arealene som søkes avstått permanent og midlertidig fremgår av vedlagte W-tegninger.

**Bilag 1:** W112 – Takst 12 – gnr. 424 bnr. 487
**Bilag 2:** W113 – Takst 13 – gnr. 424 bnr. 488

Det erverves arealer midlertidig for etablering av vann og avløp (midlertidig bruksrett) og rett til å ha VA-ledninger liggende i grunnen. Det er nødvendig å forsterke kapasiteten på det offentlige vann og avløpsnettet som følge av utbyggingen i FMV-området. Oppgraderingen vil bestå i nye vannledninger og avløpsledninger med utgangspunkt i løsningene som er skissert i FMV-Vest – Veileder teknisk infrastruktur, godkjent av Bystyret 17. juni 2021.

Om nødvendig vil det bli foretatt registreringer på eiendommene for å sikre dokumentasjon til senere forhandlinger eller skjønn.

Juridisk bistand og utgiftsdekning
Fredrikstad kommune vil dekke nødvendige utgifter til juridisk bistand fra brevets dato.

Du har adgang til å uttale deg til ekspropriasjonsvarselet
Før et vedtak om ekspropriasjon fattes skal partene ha hatt anledning til å uttale seg i saken. Vi ber om at eventuelle kommentarer til dette varsel rettes til Advokatfirmaet Føyen AS ved advokat Roar R. Lillebergen innen 3 uker, det vil si innen utgangen av 1. august 2025. Benytt gjerne e-postadresse roar.lillebergen@foyen.no og post@foyen.no.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Føyen AS

Roar R. Lillebergen
Advokat
roar.lillebergen@foyen.no

Advokatfirmaet Føyen AS
v. advokat Roar R. Lillebergen

E-post: roar.lillebergen@foyen.no
post@foyen.no.

ADVOKATFIRMAET
BJØRGE-
SKAARAAS
& CO

**Deres ref.:** 517916
**Vår ref.:** 12488/16630
**Ansvarlig advokat:** Helge Skaaraas

Sarpsborg, 23. juli 2025

**VARSEL OM EKSPROPRIASJON OG FORHÅNDSTILTREDELSE, PARKGATA ØST AS - JOTNE FMV VEST 1 AS.**

Jeg viser til varsel om ekspropriasjon og forhåndstiltredelse for gjennomføring av flg. reguleringsplaner i samsvar med PBL § 16-2 og oreigningsloven § 25:

- Detaljreguleringsplan for FMV 1 arena og skole, egengodkjent 15.06.2023
- Detaljreguleringsplan for FMV 6 med Ballastparken, egengodkjent 04.05.2023.

På vegne av Jotne FMV Vest 1 AS reises ingen innsigelser mot at kommunen foretar ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplanene. Tvert imot ser vi positivt på at man nå kommer videre med grunnervervsprosessen og utbyggingen av Parkgata øst. Vi er derfor innstilt på å gi samtykke til tiltrede og akseptere avtaleskjønn, slik at kommunen slipper å innhente formelle tillatelser etter PBL § 16-2 og oreigningslovens § 25. Det er imidlertid behov for noen avklaringer.

Jotne FMV Vest 1 AS er grunneier til gnr/bnr. 423/121. Arealer som kommunen ønsker avstått fra denne eiendom er vist på kartbilag W 109 (hvor hjemmelshaver uriktig er angitt som Værste utvikling AS). Her er det angitt et midlertidig beslag av 13.047 m2. Beslaget gjelder arealer i Bygata og arealer langs Selma Nygrens vei hvor kommunen ønsker å føre VA fra pumpestasjonen ved Værstebrua til FMV 6. Dermed blir det også tale om permanent klausulering av grunn for ledningsanlegget. Det er også vist et midlertidig beslag i Sambruksgata. Hva dette refererer seg til, er ikke angitt, men trolig dreier det seg om etablering av en midlertidig omkjøringsvei mens man bygger Parkgata øst.

Jotne FMV Vest 2 AS er grunneier til gnr/bnr. 423/212. Arealer som kommunen ønsker avstått fra denne eiendom er vist på kartbilag W 105 (hvor hjemmelshaver uriktig er angitt som FMV Vest 1 AS). Her skal det avstås permanent et areal til Parkgata øst. I tillegg er det angitt midlertidig beslag av ulike arealer hvor arealutnyttelsen ikke er eksplisitt angitt, men hvor det trolig er snakk om midlertidige atkomster på regulert veigrunns-areal samt rigg.

Det er i varselet angitt at det også er aktuelt å erverve grunn for skråninger utenfor reguleringslinjene. Skråningsarealer til vei skal formålsbestemmelse som trafikkareal i reguleringsplan og det kan bare *helt unntaksvis* godtas ekspropriasjon av skråningsarealer som ikke er regulert. Hvilke skråningsarealer som ønskes ervervet fremgår ikke tydelig av varselet. Vi må derfor komme tilbake til dette når forholdet er bedre klarlagt.
Det samme gjelder øvrige inngrep utenfor arealer regulert som trafikkområder i plan, som midlertidig beslag for rigg og midlertidig beslag av VA langs Selma Nygrens vei (hvor det kan se ut som man ønsker å beslaglegge grunn inn i det tilstøtende regulerte boligområdet).

Med vennlig hilsen
**Advokatfirmaet Bjørge – Skaaraas & Co AS**

Helge Skaaraas
Advokat

helge@adv-bs.no

*Kopi klient*

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

ADVOKATFIRMAET FØYEN AS
Postboks 7086 St. Olavs Plass
0130 OSLO

Vår ref.: 2025/13675-2 Deres ref.: Dato: 15.08.2025

# Varsel om ekspropriasjon

Vi viser til varsel om ekspropriasjon etter plan- og bygningsloven § 16-2 første ledd til gjennomføring av detaljreguleringsplan for FMV 1 arena og skole, plan-id3004 1172, godkjent 15. juni 2023, jf. oreigningsloven § 12 og forvaltningsloven § 16.

Videre er det varslet om at det vil bli søkt Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus sitt samtykke til forhåndstiltredelse av arealene.

Fylkeskommunen har hatt god dialog med advokat Lillebergen om midlertidig erverv og vi er innstilte på å løse saken i minnelighet. Opparbeidelsen av Parkgata øst er av stor betydning for fylkeskommunen, og det er viktig at kommunen har god fremdrift i arbeidet også med hensyn til arbeidet med ny videregående skole (VGS).

Fylkeskommunen vil også være positivt innstilt til å samtykke til forhåndstiltredelse slik at man kan starte arbeidene med Parkgata øst.

Av varselet fremgår det at det skal være et permanent erverv på 479 m2. Dette har ikke tidligere vært en del av forhandlingene og er heller ikke nærmere begrunnet i varselet om ekspropriasjon utover «til etablering av Parkgata Øst og offentlig veg i planområdet».

## Midlertidig erverv

Som nevnt har det vært dialog med Lillebergen om behovet for midlertidig erverv for blant annet å sikre fylling og skråningsutslag fra Parkgata. I varsel om ekspropriasjon er det nå samlet tale om midlertidig erverv på 1218 m2 og 370 m2.

Fredrikstad kommunes begrunnelse for ervervet er å sikre fylling og skråningsutslag fra Parkgata, fordi Parkgata skal ligge høyere enn det de omkringliggende tomtene gjør per i dag.

Det følger imidlertid av «Søknad om dispensasjon fra rekkefølgekrav og utforming» av 11.06.2025 utarbeidet av Sweco for Fredrikstad kommune (vedlagt):

> «Videre planlegges det ikke for bygging av området markert med o_SKF3, oppholdsområdet mellom Parkgata øst og ny videregående skole (VGS), på nåværende

**FYKOM fylkesadvokat**
**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

tidspunkt. Dette vil først gjøres i forbindelse med opparbeidelse av siste byggetrinn innenfor BKB1. Elementer som sykkelparkering, benker/sittemøbler vil først komme på plass når o_SKF3 bygges, da det ikke er avsatt egne arealer til dette innenfor Parkgata øst.»

Fredrikstad kommune søker således om dispensasjon for opparbeidelse av de arealer som ligger inntil arealet som skal eksproprieres midlertidig. Det stilles da spørsmål ved behovet for det midlertidige ervervet, dersom kommunen ikke har til hensikt å opparbeide o_SKF3. Dersom det skal være behov for midlertidig erverv, må det forutsettes at eventuell dispensasjon som gis ikke gjelder oppfylling av masser til riktig kotehøyde for hele o_SKF3.

Det nevnes for ordens skyld at fylkeskommunen er uenig i en rekke forhold i nevnte søknad om dispensasjon, og fylkeskommunen vil inngi merknader til denne i egen forsendelse til Fredrikstad kommune.

Når det gjelder fylkeskommunens behov for de arealer som kommunen ønsker å erverve midlertidig, er det knyttet til tre ulike forhold.

i) Fylkeskommunen har avtale med Værste AS om parkering på eiendommen. I utgangspunktet løper denne frem til 1. januar 2026, men denne vil kunne forlenges frem til arbeider med riving og fjerning av masser starter på tomta i forbindelse med arbeider på ny VGS. Å avvikle avtalen om parkering har kontraktuelle og økonomiske sider.

ii) Bygging av ny VGS skal etter planen starte 1. januar 2027. Dette innebærer at fylkeskommunen i utgangspunktet trenger arealet til egne byggearbeider senest fra denne dato.

iii) Før byggestart 1. januar 2027 vil fylkeskommunen ha behov for egen eiendom i perioder for blant annet å rive bygningsmasse, fjerne forurensede masser og foreta grunnundersøkelser.

Det er avgjørende for fylkeskommunen og for arbeidet med ny VGS at disse forhold blir ivaretatt og hensyntatt ved kommunens vurdering av eget behov for midlertidig erverv. Det er samtidig viktig med et godt praktisk samarbeid mellom kommunen og fylkeskommunen når de respektive byggeprosjektene er igangsatt.

## Permanent erverv

I varselet om ekspropriasjon er det nå permanent erverv slik det fremgår av Bilag 1 W102 – Takst 2 – gnr. 423 bnr. 205.

Som nevnt har ikke det permanente ervervet vært en del av forhandlingene og behovet er heller ikke redegjort for i varselet.

Arealet som skal erverves er regulert til «Kombinerte formål for samferdselsanlegg og eller teknisk infrastrukturtraseer». Det skal etter reguleringsplanen innenfor o_SKF1 legges til rette

for en sykkelveg (minimum 3 meter bred), gangarealer, kjøreatkomst til bygninger og grøntarealer.

Fylkeskommunen ser behov for en nærmere redegjørelse fra kommunen på behovet for det permanente ervervet, for å kunne inngi merknader, jf. oreigningsloven § 12 første ledd første punktum og forvaltningsloven § 17 første ledd.

Dersom det skulle være behov for ekspropriasjon vil fylkeskommunen eventuelt kreve erstatning for eiendommens verdi, alternativt at man sammen ser på andre muligheter slik som et makeskifte.

## Avslutning

Fylkeskommunen ser frem til videre forhandlinger med kommunen og ønsker å løse grunnervervet i minnelighet. Det er i den forbindelse avtalt å møtes i nær fremtid og fylkeskommunen vil prioritere dette arbeidet høyt. Videre fremdrift vil imidlertid også avhenge av samarbeidet med de øvrige grunneierne og at det også her inngås avtaler om tiltrede.

Vennlig hilsen

Aksel Sørby
Advokat

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg

1 Dispensasjonssøknad - Parkgata øst - Eiendom 423_2 - Dispensasjon fra rekkefølgekrav og utforming

Kopi til:

FREDRIKSTAD KOMMUNE KOMMUNEOMRÅDE TEKNISK

Opprettet av: Brit Johanne Søvde
Prosjektnummer: 10228685
Prosjekt: FMV Vest
Kunde: Fredrikstad kommune
Prosjektleder: Anette Evjenth

Fredrikstad kommune
Byggesaksavdelingen
Postboks 1405
1602 Fredrikstad

Ski, 11.06.2025

# Søknad om dispensasjon fra rekkefølgekrav og utforming

## 1.1 Beskrivelse

Reguleringsplan for FMV1 arena og skole legger til rette for nye skolebygg, Frederik II videregående skole, med tilhørende interkommunal flerbrukshall og Arena Fredrikstad som erstatning for Stjernehallen. Arena Fredrikstad er en ishall som skal ligge innenfor bestemmelsesområde #2 Ishall. Bestemmelsesområde #2 ligger innenfor felt BKB1. Som del av planen skal det opparbeides ny vei. I reguleringsplanen er veien definert som bestemmelsesområde #5 Parkgata. Nedenfor betegner vi denne veien som Parkgata øst. Denne betegnelsen brukes også i formgivningsveilederen
Fremdriften knyttet til gjennomføringstidspunktene for de ulike anleggene/ byggene som inngår i reguleringsplanen er uavklart.

Fredrikstad kommune ønsker å igangsette bygging av ny ishall, Arena Fredrikstad, i 2025. Mulig tidspunkt for bygging av ny videregående skole, Fredrik II, ventes avklart i løpet av 2025. Dette gjør at det på nåværende tidspunkt, ikke er hensiktsmessig å opparbeide sidearealene til Parkgata øst og den vestre delen av Parkgata øst.

I forbindelse med oppføring av Arena Fredrikstad og opparbeiding av Parkgata øst, søker vi om dispensasjon fra rekkefølgekravet i bestemmelse 7.3.1 som stiller krav om opparbeiding av blant annet Parkgata (#5) før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt BKB1.

Samtidig søker vi om dispensasjon fra kravene til utforming av Parkgata, herunder kravet om steinheller eller utstøpt betong i gangsonene og kravet i bestemmelse 3.1 om utarbeiding av utomhusplan for alle utomhusarealer og samferdselsanlegg innenfor hele planen.

## 1.2 Planlagt opparbeidelse

Parkgata øst er i hovedsak planlagt opparbeidet i tråd med reguleringsplan, kun med noen mindre endringer.

Arealene vest for snuplassen i Parkgata øst vil ikke bli opparbeidet i tråd med det som er regulert. Her bygger vi en midlertidig løsning for tilkobling til sideområdene og veier utenfor vårt prosjekt, som er avgrenset til den vestre delen av Parkgata øst.

Parkgata øst skal etableres på en fylling med topp vei 1 – 1,5 meter over eksisterende terreng. Opparbeidelse av regulert løsning i vestenden av Parkgata øst vil medføre beslag av områder som i dag benyttes til parkeringsplass. Opparbeidelse av veien i tråd med reguleringsplanen i vestenden av Parkgata øst vil gi en uhensiktsmessig tilkobling til omgivelsene på grunn av terrengforskjellene mellom nytt anlegg og eksisterende situasjon. Det er derfor valgt en tilpasset løsning av denne enden av Parkgata øst. Varigheten vil være frem til man skal bygge ut FMV4/ Parkgata vest (områdene vest for vårt prosjekt, ute på Odden).

Videre planlegges det ikke for bygging av området markert med o_SKF3, oppholdsområdet mellom Parkgata øst og ny videregående skole (VGS), på nåværende tidspunkt. Dette vil først gjøres i forbindelse med opparbeidelse av siste byggetrinn innenfor BKB1. Elementer som sykkelparkering, benker/sittemøbler vil først komme på plass når o_SKF3 bygges, da det ikke er avsatt egne arealer til dette innenfor Parkgata øst.

Parkgata øst blir opparbeidet med trær på begge sider av veien og gressdekke, se vedlagte landskapsplan. Det legges til grunn at annen bunnvegetasjon i form av busker/stauder, kan plantes på et senere tidspunkt. Kantsteiner vil være i granitt, mens fortau/gangarealer vil ha asfaltdekke. Lysmaster og avfallsbeholdere og all annen teknisk infrastruktur vil bygges som planlagt. Vi mener at opparbeidelsen av Parkgata øst verken vil være i strid med reguleringsbestemmelsene eller formgivningsveilederen.

## 1.3 Nærmere om utforming av bestemmelsesområde #5 Parkgata og formgivningsveilederen

Det kommer frem av reguleringsbestemmelse 6.5 at bestemmelsesområde #5 Parkgata skal være en grønn bygate og utformes som en allé, bestående av sammenhengende doble trerekker. Gangaksene skal være minimum 3 meter brede på begge sider av o_SKV2.

Formgivningsveilederen er gjort juridisk bindende for arealformål/felt o_FKV1-4, kjøreveiene, gjennom bestemmelse 4.2.2. Illustrasjon 61 i formgivningsveilederen viser ett par snitt som illustrerer hvordan gata kan utformes. I teksten som omhandler Parkgata øst på side 37 i veilederen, står det at gata skal ha minst dobbel trerekke.

Tabellen på side 76 viser til høy standard og fire trerekker for Parkgata øst, normalstandard og fire trerekker for Parkgata vest, med note at tilsvarende antall trær kan plasseres i annet tilpasset oppsett over gatas lengde. På side 19 i veilederen er det tatt inn forbehold.

Beplantning er nevnt som et område som det er knyttet usikkerhet til. Vi mener at kravene til kvalitet slik det er angitt i formgivningsveilederen, er ivaretatt.

Bestemmelsesområde #5 Parkgata består av flere arealformål/felter. Formgivningsveilederen er gjort gjeldende for kjøreveiene, men ikke for o_SKF 1-10, som er kombinert formål for samferdsel og inkluderer gangsoner. I formgivningsveilederen side 81 skal gangsoner til gate har dekke i form av gangvennlige store steinheller, eller utstøpt betong, med smågatestein inn mot fasade og tilpasning. Vi mener at det er uklart om dette gjelder for gangsonene innenfor 0_SKF 1-10, siden formgivningsveilederen ikke er gjort juridisk bindende for dette formålet.

# 2 Plangrunnlaget

Tiltaksområdet er en del av detaljregulering for FMV 1 arena og skole, vedtatt 15.06.2023, planid - 1172. Arealet som berøres er regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, herunder kjørevei, hovednett for sykkel, annen veigrunn og kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer.

I bestemmelse 6.5 er det knyttet krav til utforming av bestemmelsesområde #5 Parkgata.
I bestemmelse 7.3.1 er det gitt rekkefølgekrav som fastsetter tidspunkt for når #5 Parkgata skal være ferdig opparbeidet. Gata skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen innenfor felt BKB1 kan tas i bruk.

Innenfor bestemmelsesområde #5 er det flere arealformål som berøres, og dermed forventes å være opparbeidet før BKB1 kan tas i bruk. I bestemmelse 7.1.2 er det imidlertid åpnet for at infrastrukturen kan bygges ut i etapper, som midlertidige løsninger. Det er fastsatt en form for saksbehandlingsregel som sier at løsningene må framkomme i utomhusplan og godkjennes før det gis rammetillatelse.

# 3 Dispensasjon

Det søkes om midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekravet om opparbeidelse av bestemmelsesområde #5 – Parkgata i sin helhet, slik at det kan gis midlertidig brukstillatelse for Arena Fredrikstad.  Videre søkes det om dispensasjon fra kravet om utarbeidelse av utomhusplan som inkluderer alle utomhusarealer og samferdselsanlegg innenfor hele planenområdet.

Hjemmel for dispensasjon

I plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-3, jf. § 19-2, er det to vilkår som må være oppfylt for å kunne gi dispensasjon. For det første må dispensasjonen ikke innebære at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale

eller regionale interesser, blir ”vesentlig tilsidesatt”. For det andre må fordelene ved dispensasjon være” klart større” enn ulempene ved å dispensere.

I tillegg skal det legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

## 3.1 Hensynet bak bestemmelsene

Gata skal opparbeides for å sikre atkomst og gjøre transformasjonsområdet Fredrikstad mekaniske verksted til et attraktivt sted. Som et minimum bør hoveddelen av infrastrukturen være på plass for å ivareta dette. I planbeskrivelsen er Parkgata definert som hovedgate ned til Odden. Den er tenkt å være et dominerende landskapselement i den nye bydelen. Første strekningen, Parkgata øst, ligger innenfor planområdet og er regulert med en bredde på 38,5 meter. Den skal ha markerte langsgående trerekker, sykkelfelt og brede arealer for gange og opphold.

Det meste av Parkgata øst vil være opparbeidet når bebyggelsen skal tas i bruk innenfor BKB1. Parkgata vest først opparbeides på et senere tidspunkt.

Bestemmelsen om at #5 Parkgata skal være ferdig før det kan gis midlertidig brukstillatelse innenfor felt BKB1 er antakelig gitt med tanke på at hele feltet er tenkt opparbeidet samtidig. Det er imidlertid ikke tilfelle. I denne bestemmelsen ser ikke ut som det er tatt høyde for at dette er et stort område som skal utvikles over tid. Andre bestemmelser i planen åpner for trinnvis utvikling. Vi mener det er viktig for byen at Arena Fredrikstad kan tas i bruk uten at hele feltet er ferdig utviklet. Planen åpner opp for en trinnvis utbygging av området, jf. 7.1.2 Infrastruktur.

I formgivningsveilederen er det påpekt at det vil være en prosess å få befolkningen til å tenke på dette området som et åpent område man har lyst til å reise til og oppholde seg. Å ta i bruk Arena Fredrikstad vil det øke attraktiviteten i området. Arenaen vil tiltrekke seg besøkende, flere vil bli kjent med bydelen og vant med at området nå er åpent for allmennheten.

Kravet til steinheller som dekke for gangområder kommer frem av formgivningsveilederen side 81. Hensynet bak dette er for å heve de estetiske kvalitetene i området. Imidlertid er det fare for naturlig setninger i området etter at anleggelse av veien er ferdig samt i forbindelse med øvrig utbygging. Dekke av asfalt på nåværende tidspunkt vil ikke tilsidesette hensynene i en vesentlig grad.

Når det gjelder kravet om utomhusplan for planområdet så er det uhensiktsmessig å utarbeide en utomhusplan for hele planområdet da det er naturlig at utformingen av utomhusarealene til den videregående skolen gjøres som samtidig som prosjekteringen av skolen. Det vil måtte gjøres tilpasninger av utomhusarealene til skolen, og en utomhusplan vil måtte revideres når skolen skal utbygges. Bestemmelsen er en saksbehandlingsregel hvor hensikten er å få en oppdatert og helhetlig plan for området.

Vi kan ikke se at en midlertidig opparbeidelse av bestemmelsesområde #5 Parkgata vil tilsidesette hensynene bak planbestemmelsene i en vesentlig grad. Det samme gjelder for kravet om utarbeidelse av utomhusplan for hele planområdet.

## 3.2 Fordeler og ulemper

Det vil være uhensiktsmessig å opparbeide hele Parkgata øst på nåværende tidspunkt. Området mot vest (Odden) skal ikke opparbeides på nåværende tidspunkt, det samme gjelder den nye videregående skolen. Dersom hele bestemmelsesområdet #5 opparbeides nå, så vil deler av dette må endres/gjøres på nytt i forbindelse med byggingen av den nye videregående skolen og områdene mot vest. Dette vil være både tidkrevende, økonomisk tyngende og lite bærekraftig. Videre er det naturlig at Østfold fylkeskommune vil prosjektere utearealene samtidig som selve skolen prosjekteres, slik at det blir helhet og sammenheng i det arkitektoniske uttrykket.

Parkgata øst vil opparbeides til en forsvarlig standard og vil være fungerende for trafikken til og fra området. Det vil være noen mindre ulemper ved at sidearealene ikke opparbeides på nåværende tidspunkt, men disse anses å være minimale med tanke på at området vil bli utviklet over tid.

Gangdekker er planlagt med asfalt som vil være mer motstandsdyktig mot setninger og vil kreve mindre vedlikehold. Setninger og ujevne steinheller vil også kunne skape utfordringer for personer med funksjonsnedsettelser. Gangdekkene kan på et senere tidspunkt dekkes med steinheller dersom det er et ønske.

Vi mener etter en samtlige vurdering at fordelen ved å gi en dispensasjon er klart større enn ulempene.

## 3.3 Forholdet til formålsparagrafen og andre konsekvenser

Formålsparagrafen legger blant annet vekt på bærekraftig utvikling, åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning og at prinsippene om universell utforming blir ivaretatt. Forholdene vil bli ivaretatt selv om det innvilges dispensasjon fra forholdene.

Vi kan ikke se at konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet, jordvern og tilgjengelighet taler mot at dispensasjonene gis. Snarere tvert om, tiltaket vil ha positive innvirkninger på miljø, tilgjengelighet og helse.

## 3.4 Konklusjon

Totalt sett mener vi det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for at kommunen gir dispensasjon.

# 4 Nabovarsel

Dispensasjonssøknadene er nabovarslet, jf. plan- og bygningsloven §§ 19-1 og 21-3 den 08.05.2025. Til orientering inneholder nabovarslet som ble sendt ut både dispensasjonsforholdene og opparbeidelse av selve Parkgata øst. I første omgang søkes det kun om dispensasjon. Rammesøknad for opparbeidelse av Parkgata øst blir sendt i løpet av høsten 2025.

Det har kommet inn en merknad fra Jotne Eiendom AS (Jotne) som overordnet eier av gnr./bnr. 423/212 og 121. Merknaden er knyttet til rekkefølgekrav i deres reguleringsplan om at Parkgata Øst skal være sikret opparbeidet. Jotne vil derfor ikke komme i gang med sin utbygging før fylkeskommunen bygger ut gjenværende del, det på annen måte etableres sikkerhet for opparbeidelse av denne, eller at det alternativt gis dispensasjon fra rekkefølgekravet. Jotne forutsetter at eventuell dispensasjon fra rekkefølgekrav i reguleringsplanen til kommunen følges opp av en tilsvarende dispensasjon fra rekkefølgekrav i Jotne sin reguleringsplan.

Våre kommentarer:

Kommunen vil ha en dialog med Jotne om hvordan dette kan løses. Videre vil kommunen avklare med fylkeskommunen opparbeidelse av øvrige arealer.

Videre står det i merknaden at Jotne legger til grunn at tiltaket omfatter infrastruktur i grunn, som VA, el, data og fjernvarme. Dette er forhold som må koordineres med Jotne sin utbygging. Videre motsetter de seg en flytting av o_SKV3 slik at den ligger på Jotne sin grunn i sin helhet. Dette da den i planen ligger i eiendomsdelet mellom Jotne og Værste (423/2). Det bes om at avkjørselen endres slik at den er i tråd med plan. Videre forutsettes det at tilkomsten til båthavna og øvrige bygg som er etablert på Jotnes eiendommer opprettholdes i hele byggeperioden og ved ferdigstillelse. Det bes om at murer og skråninger ikke må hindre eller vanskeliggjøre atkomster eller virksomheter på Jotne sin eiendommer. Til slutt antas det at man vil ha en dialog om plassering av Rigg.

Våre kommentarer:

I første omgang søkes det kun om dispensasjon fra rekkefølgekrav. Tiltaket inkluderer VA- og overvannsanlegg, samt annen infrastruktur i grunnen. Avkjørselen o_SKV3 vil endres slik at den er i tråd med plan. Kommunen vil ta kontakt med Jotne for å koordinere øvrige deler av prosjekteringen, rigg og utformingen av tiltakene inkludert skråninger/murer. Merknadene vil behandles grundigere i selve byggesøknaden for opparbeidelse av Parkgata øst, etter at forholdene er avstemt med Jotne.

# 5 Kommunikasjon

Spørsmål om søknaden kan rettes til meg, Gudmund Røgeberg på telefon 93 86 92 71 eller e-post gudmund.rogeberg@sweco.no

Med vennlig hilsen

Gudmund Røgeberg

Digitalt signert av Gudmund Røgeberg
DN: cn=Gudmund Røgeberg, o=Sweco Norge AS, ou=Avdeling Ski, email=gudmund.rogeberg@sweco.no
Dato: 2025.06.11 15:25:17 +02'00'

Gudmund Røgeberg

simonsen vogtwiig

Advokatfirmaet Føyen AS
Att.: Advokat Roar R. Lillebergen

Sendes kun per e-post til: roar.lillebergen@foyen.no

| Ansvarlig advokat: | Vår ref.: | Deres ref.: | Oslo |
|---|---|---|---|
| Øystein Nore Nyhus | 101113502<br>OYNYH/OYNYH/INFLO | | 15. august 2025 |

## Merknader til varsel om ekspropriasjon

Det vises til varsel om ekspropriasjon etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 16-2 første ledd, datert 11. juli 2025. Det vises videre til korrespondanse med advokat Lillebergen hvor fristen for merknader ble utsatt til 15. august 2025.

Glombo Utvikling 2 AS har ingen innsigelser mot at de aktuelle arealene i takst 12-13 midlertidig beslaglegges i forbindelse med anlegg av VA-trasé.

Kommunen bes oversende et tilbud om minnelig løsning med forslag til kompensasjon for det midlertidige ervervet.

Med vennlig hilsen
**Simonsen Vogt Wiig**

**Øystein Nore Nyhus**
Partner - Advokat
oynyh@svw.no

simonsen vogtwiig

Advokatfirmaet Føyen AS
Att.: Advokat Roar R. Lillebergen

Sendes kun per e-post til: roar.lillebergen@foyen.no

| Ansvarlig advokat: | Vår ref.: | Deres ref.: | Oslo |
|---|---|---|---|
| Øystein Nore Nyhus | 101113502<br>OYNYH/OYNYH/INFLO | | 15. august 2025 |

# Merknader til varsel om ekspropriasjon

## 1 Innledning

Det vises til varsel om ekspropriasjon etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 16-2 første ledd, datert 11. juli 2025. Det vises videre til korrespondanse med advokat Lillebergen hvor fristen for merknader ble utsatt til 15. august 2025.

I møte 9. desember 2024 ble det oppnådd enighet om at grunnerverv for Parkgata Øst skulle gjennomføres ved avtaleskjønn, og at kommunen skulle utarbeide et avtaleutkast. Slikt utkast ble ikke mottatt før tre måneder senere, i mars 2025. Dette var en helt standard minimumsavtale for avtaleskjønn, som ikke hensyntok de særlige utfordringene som gjør seg gjeldende for kommunens erverv av Parkgata Øst. Det var deretter ytterligere dialog mellom partene, og siste status er at undertegnede sendte Værstes merknader til utkastet per e-post 20. mai. Siden dette har vi ikke hørt noe mer fra Føyen/kommunen, frem til det nevnte varselet ble mottatt 11. juli.

Selv om det fremgår at bakgrunnen for ekspropriasjonsvarselet er hensynet til kommunens fremdriftsbehov og den saksbehandlingen som kreves i tilfelle ekspropriasjon må iverksettes, må vi tilkjennegi en viss overraskelse over det mottatte varselet. Det siste utkastet til avtale om avtaleskjønn ligger som nevnt på kommunen sitt bord. Værste er, og har hele tiden vært, innstilt på å få til en minnelig løsning med kommunen om nødvendig grunnavståelse. Som nevnt i vår e-post av 20. mai er det flere gjensidige avhengigheter mellom partene hva gjelder bl.a. rettigheter til adkomst og parkering, og vi anser det åpenbart som mest hensiktsmessig at disse avhengighetene løses gjennom minnelige forhandlinger.

Vi merker oss videre at det er gjort noen endringer i størrelsen/plassering på de arealer som skal avstås permanent/beslaglegges midlertidig, sammenlignet med de arealer partene til nå har forhandlet om. Det vises her til takstnummer 1, 3 og 7. Værste stusser over at disse endringene ikke er gjort i samråd med berørte grunneiere/rettighetshavere, all den tid partene faktisk har vært i dialog forut for dette varselet.

# 2 Merknader til varselet

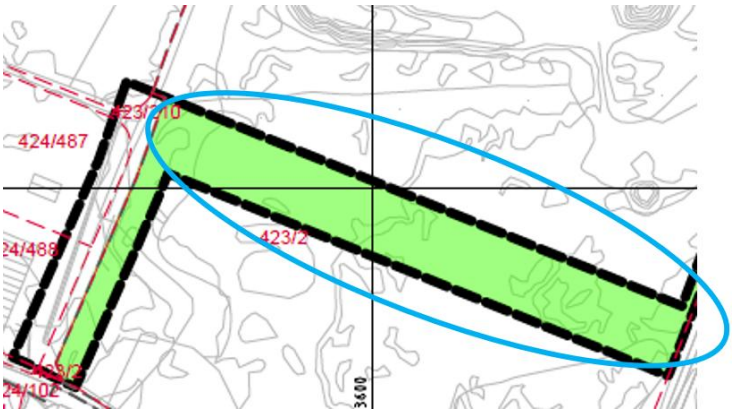
## 2.1 Takst 1

Pumpestasjon Dokka
Kommunen vil midlertidig beslaglegge areal til pumpestasjonen på Dokka. Dette er arealer som Værste ønsker å overdra til kommunen permanent, noe som tidligere også har vært diskutert mellom partene. Ekspropriasjon er derfor ikke nødvendig. Kommunen bes oversende et tilbud om minnelig løsning som innbefatter permanent overdragelse av arealet mot kompensasjon.

Odden
Kommunen vil midlertidig beslaglegge areal til opparbeidelse av infrastruktur i Parkgata Vest på Odden. Dette er midlertidig beslag av areal som kommunen ikke tidligere har henvendt seg til Værste om. Slik vi forstår kommunen, er det behov for areal til sikring av fyllinger og skråningsutslag pga. høydeforskjell mellom Parkgata Øst og Værste øvrige eiendommer, samt areal til midlertidige anleggsveier, som begrunner det midlertidige ervervet. I vår e-post av 20. mai 2025 har vi opplyst at Værste i prinsippet ikke motsetter seg midlertidig erverv på Odden, men at dette vil innebære tapte parkeringsinntekter for de arealene Værste i dag har leid ut til hhv. Høgskolen i Østfold og Fagskolen i Viken. Leietakerne har for øvrig også ekspropriasjonsrettslig vern, og Værste forutsetter at kommunen tar kontakt med leietakerne. Kommunen bes oversende et tilbud om minnelig løsning som innbefatter midlertidig beslag av arealet mot kompensasjon.

Areal ved rundkjøringen
Kommunen vil midlertidig beslaglegge areal i tilknytning rundkjøringen. Disse arealene benyttes i dag til parkering, og genererer betydelige parkeringsinntekter for Værste. Vi forstår kommunen slik at arealet kun skal benyttes til rigg og drift. Det vil i så fall være et meget kostbart riggareal. Værste mener at det eksisterer flere alternative arealer som også kan oppfylle dette formålet for kommunen, og som ikke vil påføre Værste et økonomisk tap i denne størrelsesorden. Værste vil derfor komme tilbake til kommunen med et forslag til alternative arealer til rigg og drift.

Arealer langs Selma Nygrens vei
Værste motsetter seg ikke midlertidig erverv av arealer langs Selma Nygrens vei. Det påpekes imidlertid at deler av arealet ikke er regulert:




Vi forstår videre kommunen slik at dette midlertidige ervervet knytter seg til etablering av VA på Glombo, jf. separat varsel om dette. Vi antar derfor at slik utvidet ekspropriasjon krever samtykke fra Statsforvalteren, jf. pbl. § 16-2 tredje ledd.

I alle tilfelle bes kommunen oversende et tilbud om minnelig løsning med forslag til kompensasjon for det midlertidige ervervet.

## 2.2 Takst 3 og takst 4

Værste har ingen innsigelser til permanent erverv som skissert i takst 3 og takst 4. Kommunen bes oversende et tilbud om minnelig løsning som innbefatter permanent overdragelse av arealene mot kompensasjon.

## 2.3 Takst 7

Kommunen vil permanent beslaglegge arealer i tilknytning veien Dokka. Værste har allerede forpliktet seg til å overdra veien til kommunen iht. utbyggingsavtale av 26. april 2010. Ekspropriasjon er derfor ikke nødvendig.

## 2.4 Takst 8




Kaikanten (grønn markering)
Kommunen vil permanent beslaglegge en stripe langs Værstes eiendom 423/203. Arealet er regulert til kai, og angitt som o_SK4 i reguleringsplanen. Utstikkeren mot vest er angitt som o_SK3. Værste mener at ekspropriasjon ikke er nødvendig for å ivareta kommunens formål. Værste foreslår at det i stedet for ekspropriasjon tinglyses en erklæring som gir allmennheten tilgang og ferdselsrett over det aktuelle arealet, herunder rett for kommunen til å etablere fergeanløp på o_SK4. Det vises her til tilsvarende ordning som diskuteres mellom kommunen og Jotne, nærmere bestemt om å ikke effektuere overtagelse av offentlig regulert areal langs kaier, men la dette forbli i privat eie med tinglyste rettigheter om allmennhetens tilgang.

Parkeringsområde (rød markering)
Kommunen vil permanent beslaglegge et større areal som p.t. benyttes til parkering for eiendommen 423/166 (K60). Arealet er regulert til gangveg/gangareal/gågate og angitt som o_SGGG i reguleringsplanen. K60 har tinglyst rett til de aktuelle parkeringsplassene, som for øvrig ble omsøkt i rammesøknader knyttet til ombygging av K60 og etablert før reguleringsplanen ble vedtatt. K60s rett til parkering har også ekspropriasjonsrettslig vern.

Værste mener at ekspropriasjon ikke er nødvendig, og at kommunens behov kan sikres ved at det tinglyses en erklæring som gir allmennheten tilgang og ferdselsrett over det aktuelle arealet.

Kaiområde (blå markering)
Kommunen vil permanent beslaglegge areal rundt del av Værstes eiendom 423/203. Arealet er regulert til kai og angitt som o_SK5 i reguleringsplanen.

Det aktuelle arealet utgjør Fredrikstads gjestehavn, med bl.a. etablerte bensinpumper. Værste ønsker å beholde dette arealet, og anser ikke ekspropriasjon nødvendig for å ivareta kommunens formål. Værste foreslår at det i stedet for ekspropriasjon tinglyses en erklæring som gir allmennheten tilgang og ferdselsrett over det aktuelle arealet. Det vises igjen til tilsvarende ordning som diskuteres mellom kommunen og Jotne.

Værste påpeker for øvrig at det har vært dialog mellom selskapet og kommunen om en avtalebasert løsning for hele takst 8, og at Værste har oppfattet det slik at partene i praksis har vært enige om løsningen.

Med vennlig hilsen
**Simonsen Vogt Wiig**

**Øystein Nore Nyhus**
Partner - Advokat
oynyh@svw.no

FREDRIKSTAD KOMMUNE
NOTAT

Saksref.: 2025/24066-3
Dato: 03.09.2025

**Til:**

**Formannskapet**

**Fra:**
Kommunedirektøren

# Nytt vedlegg til formannskapet 04092025 - PS 144/25: Offentlig ekspropriasjon for gjennomføring av FMV1 og FMV6

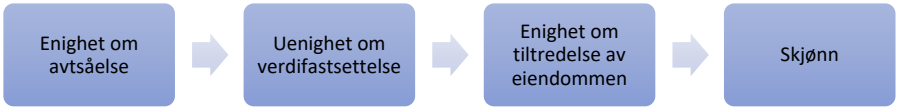
Avtaleskjønn vs. Ekspropriasjon

Et avtaleskjønn er en prosess for fastsettelse av erstatning ved grunnavståelse, der partene er enige om arealavståelsen, men at skjønnsretten skal fastsette erstatningsbeløpet.

Ved avtaleskjønn gir man tillatelse til tiltredelse av eiendommen, slik at prosjektet opprettholder fremdrift, mens erstatningsspørsmålet avgjøres parallelt eller i etterkant i skjønnsretten.

Et avtaleskjønn krever ikke politisk vedtak.

Avtaleskjønn kort oppsummert:

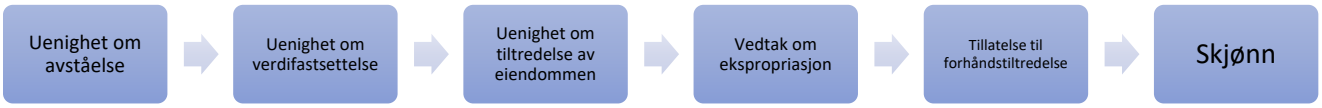



Ekspropriasjon er en tvangsavståelse av grunn, der er partene uenige om både erstatning og arealavståelsen.

Når det er fattet vedtak om ekspropriasjon kan kommunen søke statsforvalter om forhåndstiltredelse til å tiltre eiendommen og starte utbyggingen mens verdifastsettelsen avgjøres i retten, slik som ved avtaleskjønn.

Et varsel om ekspropriasjon krever vedtak i bystyret.

Ekspropriasjon kort oppsummert:




Varsel om ekspropriasjon

Det er 4 grunneiere i området og kommunen har forhandlet med partene over flere år.

Partene besluttet våren 2024 at de sto for langt fra hverandre i spørsmålet om verdifastsettelsen, og at dette skulle avgjøres ved avtaleskjønn.

Kommunen har i ettertid ikke lykkes med forhandlinger om forhåndstiltredelse av arealene. Samtidig er det fattet investeringsbeslutninger og fremdriftsplaner i flere prosjekter og FMV-området har flere nylig vedtatte reguleringsplaner som skal realiseres. Plan- og bygningsloven legger opp til ekspropriasjon som et verktøy i realiseringen av vedtatte arealplaner. For å sikre forutsigbarheten og fremdrift som er fastsatt gjennom beslutningsvedtak og arealplaner, velger kommunen nå å fatte vedtak om ekspropriasjon og søke statsforvalteren om tillatelse til forhåndstiltredelse, for å få tilgang til arealene som er nødvendig for gjennomføringen av kommunens prosjekter.

Et vedtak om å varsle ekspropriasjon er ikke til hinder for videre forhandlinger og inngåelse av minnelig avtale.

**Formannskapets vedtak 04.09.2025:**

Formannskapets innstilling:

1. Fontenehuset flyttes ikke til Ferjestedsveien 5B.
2. Dersom Fontenehuset ikke kan driftes videre fra Britannia bes Fontenehuset om å finn egnede lokaler i det private markedet.
3. Britanniagården legges ut for salg, umiddelbart etter at Fontenehuset har flyttet ut.

**Formannskapets behandling 04.09.2025:**

Anne Undahl (H) fremmet på vegne av H, V og FrP følgende forslag:

3. Britanniagården legges ut for salg, umiddelbart etter at Fontenehuset har flyttet ut.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt. Forslaget fremmet av Anne Undahl (H) ble vedtatt med 9 stemmer (4 H, 3 FrP, 1 V, 1 Pp), mot 6 stemmer (4 Ap, 1 SV, 1 BYM)

FREDRIKSTAD KOMMUNE

**Saksnr.:** 2025/23810
**Dokumentnr.:** 1
**Løpenr.:** 219095/2025
**Klassering:**

## Møtebok

| Behandlet av | Møtedato | Utvalgssaksnr. |
|---|---|---|
| Formannskapet | 04.09.2025 | 145/25 |
| Bystyret | 11.09.2025 | 127/25 |

# Oppfølging av bystyrevedtak - lokaler Fontenehuset

### Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å innstille til bystyret å fatte følgende vedtak:

1. Fontenehuset flyttes ikke til Ferjestedsveien 5B.
2. Dersom Fontenehuset ikke kan driftes videre fra Britannia bes Fontenehuset om å finne egnede lokaler i det private markedet.

### Sammendrag

Bystyret har i sak PS 50/2025 gitt kommunedirektøren i oppdrag å gå i dialog med leietaker i Ferjestedsveien 5B – Østfold kunstsenter – for å vurdere muligheten for at Fontenehuset Fredrikstad kan lokaliseres der. I tillegg skal det belyses hvilke konsekvenser det vil ha dersom Fontenehuset selv skaffer lokaler i det private markedet, samt hvilke nødvendige tiltak som må vurderes på dagens lokasjon – Britannia – i påvente av ny løsning.

Kommunen har gjennomført dialog med involverte parter, og Fontenehuset har befart lokalene i Ferjestedsveien 5B. Virksomhet Kultur, Østfold kunstsenter og Fontenehuset har gitt sine innspill, som følger vedlagt.

Fontenehuset har siden 2021 hatt tilhold i Britannia, men har rapportert om betydelige utfordringer knyttet til byggets tekniske tilstand og planløsning. Disse forholdene har begrenset både driften og medlemstilgangen. Kommunen har forsøkt å utbedre forholdene, men Fontenehuset konkluderte i 2024 med at videre drift i Britannia ikke er forsvarlig.

Ferjestedsveien 5B vurderes som et mulig alternativ. Fontenehuset er positive til lokasjonen, mens Østfold kunstsenter – som har hatt tilhold der i flere tiår og har leieavtale ut 2026 – har uttrykt ønske om å forlenge avtalen.

Fontenehuset betaler husleie for Britannia og mottar kommunal støtte til drift. Østfold kunstsenter dekker sine driftskostnader i Ferjestedsveien 5B.

Dersom Fontenehuset skal fortsette sin virksomhet i Britannia, vil det kreve betydelige investeringer og utbedringer. Samtidig pågår et arealoptimaliseringsprosjekt for kommunens eide og leide bygg, med mål om å redusere antall kvadratmeter og tilhørende kostnader til forvaltning, drift og vedlikehold.

På bakgrunn av dette anbefaler kommunedirektøren at stiftelsen Fontenehuset selv søker etter egnede lokaler i det private markedet.

### Vedlegg

1 Notat om ØKS fra virksomhet Kultur

2 Innspill fra ØKS om deres bruk og behov knyttet til lokaler i Ferjestedsveien 5B
3 Notat fra befaring Fergestedsveien 5B 14.8.2025
4 Britania tilstandsrapport 2018

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)**

- Leieavtale mellom Østfold kunstsenter og Fredrikstad kommune datert 7.12. 2021.
- Bruksrettavtale mellom Fontenehuset og Fredrikstad kommune datert 29.04. 2021.
- Bystyresak 2019/15914 – Etablering av Fontenehus i Fredrikstad kommune
- Fontenehusets innspill til Formannskapet - sak 2020/7612 dokument nr. 15, løpenummer 305952
- Bystyresak PS 50/25 - Oppfølging av verbalvedtak – lokaler til stiftelsen Fontenehuset Fredrikstad

**Saksopplysninger**

Bystyret behandlet i sak PS 50/25 den 10.04.2025 *Oppfølging av verbalvedtak – lokaler til stiftelsen Fontenehuset Fredrikstad* med følgende vedtak:

1. *Fontenehuset og kulturhuset St. Croix samlokaliseres ikke.*
2. *Kommunedirektøren går i dialog med berørte parter og vurderer muligheten for at Fontenehuset kan flytte sin virksomhet til Fergestedsveien 5B.*
3. *I etterkant av gjennomført dialog fremmer kommunedirektøren en sak for bystyret med forslag til videre prosess for å flytte Fontenehuset sin virksomhet til annen lokasjon enn Britannia. Saken skal belyse konsekvenser ved å gi Fontenehuset ansvar for å framskaffe lokaler selv.*
4. *Kommunedirektøren kommer tilbake til bystyret med forslag til nødvendige tiltak som må gjennomføres på Britannia for å opprettholde normal drift, inntil ny lokalisering er på plass.*

I 2019 fattet bystyret vedtak om etablering av Fontenehus i Fredrikstad. Samtidig ble det besluttet at Fontenehuset skulle tilbys lokaler i bygget Britannia. Britannia eies av Fredrikstad kommune og har tidligere vært benyttet til kommunale tjenester og som administrasjonslokaler for kommunens ansatte.

Det ble inngått en bruksrettsavtale mellom kommunen og Fontenehuset. Avtalen er løpende og gjelder inntil partene blir enige om å avslutte den. Ved inngåelsen ble det vedtatt at kommunens støtte til Fontenehuset skulle tilsvare stipulert husleie og løpende driftskostnader. Leiesummen ble derfor satt til null kroner.

Fra og med 2025 er det avtalt at Fontenehuset skal betale husleie til Fredrikstad kommune tilsvarende stipulert husleie og driftskostnader. Samtidig mottar Fontenehuset tilsvarende beløp i kommunal støtte.

Fontenehuset flyttet inn i Britannia i 2021. Siden innflytting har stiftelsen meldt om en rekke utfordringer knyttet til byggets tekniske tilstand, installasjoner og planløsning. Det er også uttrykt bekymring for byggets beliggenhet, som oppleves som lite hensiktsmessig for driften.

De innmeldte utfordringene er fulgt opp av kommuneområdet Teknisk innenfor gjeldende økonomiske rammer. Tiden det har tatt å gjennomføre tiltak har vært avhengig av problemets art, tilgjengelige ressurser og økonomi.

I 2024 varslet Fontenehuset at videre drift i Britannia ikke anses som forsvarlig. De viser til at byggets utforming og areal begrenser muligheten til å nå ut til alle medlemmer og hindrer videre vekst.

Kommunen har iverksatt flere tiltak for å bedre forholdene og legge til rette for fortsatt drift i Britannia. I 2025 er det så langt brukt om lag 450 000 kroner på tiltak knyttet til inneklima og tetting av tak. Tidligere er det også investert i utbedringer av fasaden mot bakgård og tilpasninger ved oppstarten av Fontenehuset.

Som følge av tilbakemeldingene har kommunen igangsatt en vurdering av hvorvidt det finnes andre kommunale bygg eller lokaler som er bedre egnet for Fontenehusets virksomhet enn Britannia.

Tilstandsvurdering – Britannia

Det ble gjennomført en tilstandsvurdering av bygget Britannia i 2018. Rapporten gir en oversikt over tilstandsgrad per bygningsdel (vedlagt). De fleste bygningsdeler ble vurdert til tilstandsgrad «god» (TG 1,0–1,5). Unntaket er VVS-installasjonene (sanitæranlegg og varmeanlegg), som ble vurdert til tilstandsgrad 2.

Rapporten identifiserte ingen strakstiltak, men flere anbefalte utbedringer innen VVS er gjennomført våren 2025. Dette inkluderer utskifting og forbedring av deler av bunnledninger for sanitære installasjoner, samt utbedring av sluk i kjeller (jf. rapportens punkt 311).

Ventilasjon er ikke omfattet av tilstandsvurderingen. Det er imidlertid gjennomført enkle tiltak for å bedre lufttilførselen i rom som senere er etablert uten opprinnelig ventilasjonsfunksjon. I tillegg planlegges det montering av vindu med åpen/lukke-funksjon for manuell lufting.

Hovedtavle og underfordelinger er oppgradert etter tilstandsvurderingen.

Britannia ble oppført i 1892 som hotell, og har senere vært benyttet som kontorlokaler. Det er ikke gjennomført utredninger knyttet til større renovering med sikte på endret bruk eller tilpasning til større virksomhet. Luftproblematikken har vært diskutert, og det er vurdert løsninger som ikke innebærer full utskifting av eksisterende anlegg. Ett forslag er å installere portable enheter som kan kobles til eksisterende system for å øke kapasiteten. Dette er en løsning som har vært benyttet i undervisningslokaler, med en estimert kostnad på ca. kr 100 000 per enhet.

I august 2025 ble det meldt om nedfall av murpuss fra fasaden mot gate. Dette er et forhold som må utbedres uavhengig av byggets bruk.

Ferjestedsveien 5B

Ferjestedsveien 5B består av en større trebygning med beliggenhet inntil Sjømannsparken på Cicignon. Fredrikstad kommune har eid bygningen siden 1916 og bygningen fungerte da som administrasjonsbygg. Senere har bygningen blitt brukt som postkontor, sjømannskole, kontorer for kulturseksjonen og til sist som senter for kunstformidling ved Østfold kunstsenter.

Bygningen består av to fulle etasjer, i tillegg er det også kjeller og loft. Rommene i 1. og 2. etasje er store og luftige og flere av rommene har hyggelig utsyn mot parken, elven og Gamlebyen.

Første etasje består av hall, utstillingsrom, formidlingsrom/butikk, ett kontor, lager og lokaler godkjent for kafédrift. I byggets andre etasje er det to utstillingsrom, formidlingsrom/møterom og to rom som fremleies som atelier. Det er ett toalett i byggets 2. etasje og to toaletter i kjelleren. Bygningen varmes opp med fjernvarme til radiatorer og med elektrisitet via panelovner og eksterne ovner. Bygget har ikke ventilasjonsanlegg. Det finnes spor etter lufteluker utvendig på byggets fasade, men disse er ikke synlige fra byggets innside.

Den utvendige kledningen har stort vedlikeholdsetterslep og vedlikeholdet må gjøres etter antikvariske prinsipper.

Østfold kunstsenter har hatt tilhold i Ferjestedsveien 5B siden 1991 og har en løpende leieavtale med Fredrikstad kommune. Leieforholdet løper frem til 31. desember 2026.

Ifølge avtalen har Østfold kunstsenter rett til å forhandle om ny avtale på nye vilkår, frist for enighet mellom Østfold kunstsenter og Fredrikstad kommune om ny avtale er 6 måneder før kontraktens utløp. Det betyr at det må være enighet mellom partene om inngåelse av nytt leieforhold senest i juni 2026.

Punkt 25.5 i kontrakten gir utleier rett til å foreta endringer i kontraktens vilkår, på bakgrunn av politiske vedtak. Endringen må varsles med 6 måneder, deretter trår endringen i kraft.

Dialog med berørte parter

Det har vært møter og dialog om muligheten for å flytte Fontenehuset til Ferjestedsveien 5B. Dialogen har vært mellom Fredrikstad kommune og berørte parter og er gjennomført i løpet av våren og forsommeren 2025.

Det er gjennomført møte mellom kommunen og Østfold kunstsenter i slutten av mai, mens møtet med Fontenehuset ble gjennomført like etter, i starten av juni.

På møtet mellom kommunen og Østfold kunstsenter deltok også virksomhetsleder Kultur.I møtet fremkom det at Østfold kunstsenter ønsker å bli i lokalene og vil starte forhandlingene om en ny leieperiode, og de ønsker å starte forhandlingene så raskt som mulig da det er behov for forutsigbarhet knyttet til lokale.  En leiekontrakt som løper ut om 1 ½ år gjør det vanskelig å skaffe ny driver til kaféen samt å inngå avtaler med kunstnere for fremtidige utstillinger.

Om flytting skal være aktuelt sier senteret at de alternative lokalene må være egnet til formidling av kunst samt at beliggenheten må passe.

Kunstsenteret sier at de med dagens beliggenhet har fordeler av å ha Fredrikstad kunstsenter som nærmeste nabo og at etableringen av galleri FG og Cube8 i nærområdet er med på å skape gode synergier.

Om senteret skal flytte til et annet lokale mener de at Holmen med sitt spirende kunstnermiljø kan være et passende sted.

Kunstsenteret sier videre at de har lang levetid i Ferjestedsveien 5B og senteret har gjort flere tilpasninger i bygget for at det skal fungere til deres formål. Det er etablert vegger i lokalene for utstilling/formidling, det er investert i lyskilder for riktig lyssetting, det er etablert terskler tilpasset HC og frakt av kunst, og kunstsenteret har selv satt inn og bekostet en trappe/stol-heis mellom byggets 1. og 2. etasje. Ved flytting til nye lokaler vil senteret trenge midler til nødvendige tilpasninger og senteret har ingen slike midler tilgjengelig pr. i dag.

Møte med Fontenehuset ble holdt i starten av juni og i møtet formidlet Fontenehuset at de er svært positive til Ferjestedsveien 5B som lokasjon for Fontenehuset.

Fontenehuset har tidligere laget en kravspesifikasjon for lokaler og Fontenehuset mener at bygget i Ferjestedsveien 5B oppfyller flere av punktene i kravspesifikasjonen. Byggets planløsning gir medlemmene flere av de grupperommene som de mangler i dag, bygget er godkjent for kafédrift og har opplegg som trengs for etablering av storkjøkken utstyr, umiddelbar nærhet til park og grøntområder, lokasjonen er sentralt og bygningen vil kunne få en klar profilering.

Under møte med Fontenehuset ble det avtalt at det skulle organiseres en befaring av lokalene i Ferjestedsveien 5B. Befaringen ble gjennomført 14.august 2025. Ansatte fra Østfold kunstsenter var til stede i bygget under befaringen, men valgte å ikke delta på selve befaringen.

Under befaringen ble mangelen på ventilasjon tatt opp. Inneklima er noe Fontehuset har klaget mye på i de nåværende lokalene og kommunen spurte Fontenehuset hvordan de

stiller seg til at lokalene i Ferjestedsveien mangler ventilasjon. Fontenehuset mener at det ikke vil bli et problem slik det er på Britannia som følge av at rommene er større og i tillegg finnes det vinduer som kan åpnes.

Virksomhet kultur har levert et notat om kommunens interesser i at Østfold kunstsenter ivaretas, samt senterets betydning som et tilbud innen feltet kultur og kunst.

Innspill fra henholdsvis Østfold kunstsenter og fra Fontenehuset Fredrikstad er vedlagt saken.

**Relevante bestemmelser**

Husleieloven.

**Konsekvenser for sosial bærekraft**

Fontenehuset Fredrikstad tilbyr et lavterskeltilbud for personer med psykiske helseutfordringer, og fungerer som en sosial møteplass i hverdagen. Gjennom et inkluderende fellesskap bidrar Fontenehuset til økt livskvalitet og mestring, og har som formål å støtte medlemmene i å ta i bruk egne ressurser – blant annet ved å bistå dem i prosessen med å komme ut i arbeid.

Dersom Fontenehuset ikke får tilgang til mer egnede lokaler, vil det få direkte konsekvenser for tilbudets kvalitet og kapasitet. Dagens lokaler begrenser både muligheten til å gi et fullverdig tilbud og til å inkludere det antallet medlemmer som ønsker å benytte seg av tilbudet.

Manglende tilrettelegging kan føre til at flere står uten et sosialt nettverk, noe som øker risikoen for ensomhet. Ensomhet kan igjen forsterke psykiske helseplager og bidra til ytterligere marginalisering. Dette kan medføre at flere får vanskeligheter med å komme i arbeid, og at kommunen opplever økt press på sine helse- og velferdstjenester.

**Konsekvenser for økonomisk bærekraft**

a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett

I forbindelse med etableringen av Fontenehuset i 2019 ble det laget en finansieringsplan. Finansieringsplanen danner grunnlaget for beregning av den støtten som Fredrikstad kommune gir til drift av Fontenehuset. Husleien er basert på anslått markedsleie dvs. leie lik det private markedet for tilsvarende lokaler i sentrumsområde, det er også lagt til grunn stipulerte driftskostnader inkludert energi forbruk. Totalsummen er lagt til grunn for den støtten kommunen gir til Fontenehuset årlig.

Fontenehuset betaler ingen leie for lokalene i Britannia da husleie og støtten kommunen gir til drift går i null.

Østfold kunstsenter betaler leie til kommunen for bruk av lokalene i Ferjestedsveien 5B og dekker de fleste driftskostnader selv. Om Fontenehuset flytter inn i Ferjestedsveien 5B vil det medføre tap av dagens leieinntekter og mulig føre til økte kostnader for kommunen ved at bygningens reelle driftskostnader kan være høyere enn for Britannia.

Blir Britannia ledig vil det kunne bety at kommunen kan avslutte innleieavtaler for lokaler som i dag benyttes som arbeidsplasser for kommunalt ansatte. Britannia vil så kunne tas i bruk som lokaler for kommunale tjeneste tilbud og som arbeidsplass for kommunens ansatte. Dette vil gi kommunen reduserte leiekostnader.
Det kan også vurderes avhending av bygget som vil gi en gevinstrealisering og inntekter til kommunen.

Dersom Fontenehuset må finne egnede lokaler i det private markedet vil det være behov for en revurdering av finansieringsplanen og kommunens støtteordning for drift av Fontenehuset. Det er sannsynlig at kommunen vil få økte kostnader som følge av endring av støtteordningen, men det må vurderes opp mot hva det faktisk koster kommunen å tilby Fontenehuset lokaler.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
Flytting av Fontenehuset kan styrke tilbudet til mennesker med psykiske helseutfordringer og redusere tilgjengeligheten for unge i utenforskap. Endringer ved Østfold Kunstsenter kan føre til et fattigere kulturliv og svekke viktige arenaer for ytringsfrihet og samfunnsdeltakelse.

**Konsekvenser for miljømessig bærekraft**

Om Fontenehuset driftes fra et bygg med moderne standard vil det kunne medføre at Fontenehuset reduserer eget energiforbruk.

**Ansattes medbestemmelse**

Ikke relevant i saken.

**Vurdering**

Fontenehuset har drevet i lokalene til Britannia i fire år og det legges til grunn at de var fornøyde med lokalene ved oppstart i 2021.

Nå etter fire års drift viser det seg at lokalene har dårlige planløsninger og at arealene er for små til at Fontenehuset kan imøtekomme den oppslutningen de opplever fra sine medlemmer.

Gjennom årene har Fontenehuset meldt ifra om små og store problemer med bygget hvor de store utfordringene har vært knyttet til inneklima, duer på loft og lekkasjer fra tak.

Fontenehuset har også uttrykt av det er ugunstig at bakgården deles med Kirkens bymisjon. Tomtegrensen mellom Britannia og Kirkens bymisjon går midt i bakgården og kommunen har ingen rett til å instruere bruken annerledes.

De fleste problemene med bygget har blitt løst fortløpende, men de større forholdene knyttet til inneklima og utett tak ble først utbedret i første halvdel i 2025. En del av inneklima problematikken var knyttet til lukt og for liten kapasitet på ventilasjonsanlegget i bygget i forhold til det antall mennesker som nå oppholder seg i det. Det vil være svært kostbart å skifte ut anlegget og det er ikke vurdert som en løsning. Det er gjort mindre tiltak som innsetting av vindu som det er mulig å åpne for lufting i et av grupperommene.

Britannia er en eldre bygning med et betydelig vedlikeholdsetterslep.

Ferjestedsveien 5b er et staselig eldre bygg med en flott beliggenhet. Samtidig har også denne bygningen utfordringer. Deler av innredningen har eldre standard og den utvendige fasaden har stort behov for vedlikehold.

Dagens leietaker har vært i bygningen i flere ti-år og har bodd seg godt inn. Av utfordringer knyttet til bygget nevner dagens leietaker at bygget er svært kaldt om vinteren og at den eneste grunnen til at det fungerer for de, er at senteret kun bruker de store utstillingsrommene sporadisk på vinteren.

Kommunedirektøren vurderer Ferjestedsveien 5B slik bygget fremstår i dag, som dårlig egnet som Fontenehus. Bygget oppfyller mange av kravene i kravspesifikasjonen til Fontenehuset, men den faglige vurderingen er at bygget ikke oppfyller de grunnleggende kravene til arbeidsmiljø. Fontenehuset har selv lagt vekt på viktigheten av et godt inneklima, energieffektivitet, moderne lyskilder og universell utforming.

Om Ferjestedsveien 5B skal benyttes til Fontenehus, må det settes av en betydelig andel midler til energiforbedrende tiltak, samt at det må gjøres inneklimamålinger etter endret bruk med påfølgende utbedringer.

Bygningen er godkjent for kafé-drift, men utstyret knyttet til kjøkkenet tilhører Østfold kunstsenter. Utstyret kommer opprinnelig fra et konkursbo og Fontenehuset anser det som lite egnet for sin drift. Fontenehuset eier selv kjøkkeninnredningen på Britannia og ser for seg å flytte dette over til Ferjestedsveien 5B.

Samtidig som Fontenehuset flytter inn i Ferjestedsveien 5B må Østfold kunstsenter ut av lokalene. En stor del av belysningen som er i utstillingsrommene er spesialbelysning og anbrakt dit av Østfold kunstsenter, det samme er stolheisen som er satt inn for å imøtekomme kravet om universell utforming. Selv om det er vanlig at leietaker må erstatte lyskilder ved utflytting vil det være naturlig at kommunen kjøper både stolheis og deler av belysningssystemet ved opphør av avtalen så lenge neste bruker har nytte av tingene.

Samtidig må man ta stilling til kommunens interesser i å ivareta kunstsenteret som et tilbud til kunstnermiljøet og offentligheten. Pr. i dag har ikke kommunen ledige bygg å tilby ØKS. Pågående arealoptimalisering, hvor kommunen selv sier opp innleieforhold og har behov for erstatningslokaler for ansatte, gjør at det er vanskelig å peke på enkelt bygg som et mulig kunstsenter.

Konsekvensen av at man tilbyr et kommunalt bygg til kunstsenteret vil med sannsynlighet være at kommunen må leie inn arealer til egne ansatte og kommunale tjenester.

Den beste løsningen for Fontenehuset er om det er mulig å finne et alternativt lokale i det private markedet. Det vil gi Fontenehuset mulighet til å vurdere flere alternativer og forhåpentligvis en mulighet til å finne et lokale som imøtekommer kravspesifikasjonen bedre enn et kommunalt eid lokale.

**Alternative løsninger**

Fontenehuset fortsetter driften fra Britannia og tilbudet gis etter de rammene og begrensningene bygget gir. Det vurderes eventuelle endringer i byggets planløsning og enkle investeringer, og tiltak som kan bidra til et bedre inneklima.

Ved et slikt alternativ må kostnader knyttet til tiltak utredes nærmere og innarbeides i økonomiplanperioden.

**Konklusjon**

Kommunedirektøren anbefaler at Fontenehuset ikke flytter til Ferjestedsveien 5B. I stedet bør stiftelsen selv aktivt søke etter egnede lokaler i det private markedet.

Dagens lokasjon, Britannia, har et vedlikeholdsetterslep og lokalene vurderes som lite egnet for den driften Fontenehuset ønsker å videreføre. Lokalene gir heller ikke tilstrekkelig fleksibilitet for den planlagte utvidelsen av virksomheten.

Vedlikeholdsetterslepet på kommunale bygg innen helse, skole, barnehage, administrasjon, kultur og idrett er omfattende, og tilgjengelige midler er begrenset. Eventuelle oppgraderinger av Britannia må derfor vurderes i sammenheng med det samlede vedlikeholdsbehovet i kommunens bygningsmasse.

I tillegg arbeider kommunen aktivt med å redusere antall eide og leide kvadratmeter, som ledd i en mer effektiv ressursutnyttelse. Dette tilsier at det ikke bør investeres ytterligere i bygg som ikke inngår i kommunens langsiktige strategiske behov.

**Notat om ØKS i forbindelse med vurdering av lokalisering i Ferjestedsveien 5B.**

Østfold Kunstsenter (ØKS) spiller en sentral rolle i Fredrikstads profesjonelle visuelle kunstfelt, og omtales i vår kulturplan som et kompetansesenter for visning og formidling av samtidskunst.

Østfold kunstsenter er et formidlings- og kompetansesenter for samtidskunst i regionen. Kunstsentret skal øke den kulturelle kompetansen i befolkningen gjennom visning og formidling av visuell kunst, og legge til rette for kunstnere innen det visuelle kunstfeltet. Østfold kunstsenter har holdt til i Ferjestedsveien i Fredrikstad siden 1991, og mottar vertskommunetilskudd fra Fredrikstad kommune.

Kunstsenteret er en viktig samarbeidspartner for Fredrikstad kommune, og fungerer som rådgiver med sin kunstfaglige kompetanse. De er også sentrale i arbeidet med vedlikehold, ivaretakelse og utvikling av kunstverk i offentlig rom.

De deltar for tiden som partner i et større interreg-prosjekt hvor Fredrikstad kommune er prosjekteier, og hvor vi i fellesskap utviklet Holmen Gategalleri som ble lansert i 2024.

**Organisering og finansiering**

ØKS er et samarbeid mellom:

- Østfold Bildende Kunstnere (ØBK) – fagorganisasjon for profesjonelle billedkunstnere i Østfold.
- Norske Kunsthåndverkere Sørøst-Norge (NK Sørøst).

ØKS har Fredrikstad kommune og Østfold fylkeskommune som hovedfinansiører, med representasjon i styret. (675 000 fra kommunnen og 2 900 000 fra fylket i 2025). Dette er ikke søknadsbaserte ordninger, men tilskudd direkte avsatt fra tilskuddsrammen De institusjonene/rådene som mottar tilskudd direkte gjør dette fordi de blir ansett å være av stor betydning for kulturfeltet.

Øks har et kunstnerstyrt styre, men med politisk representasjon fra fylket og vertskommunen.

I ØKS' egne vedtekter beskrives formålet slik:

*Østfold kunstsenter (ØKS) er en formidlings-institusjon for samtidskunst (billedkunst og kunsthåndverk), med Østfold som sitt primære virkefelt, og inngår i det nasjonale nettverket for kunstnerstyrt formidling. ØKS skal være en nyskapende pådriver innen kunstfeltet i regionen og en viktig aktør på den nasjonale kunstarenaen. ØKS skal arbeide for økt bruk av, kjennskap til og forståelse for samtidskunst av høy kvalitet, uten å ta kommersielle hensyn.*

- *Være kontaktledd mellom kunstnere, offentlige og private instanser og andre*
- *brukere/publikum.*
- *Skape og formidle arbeidsoppgaver for kunstnerne.*
- *Stimulere til et faglig og sosialt kunstmiljø.*
- *Være initiativtaker til samarbeidsprosjekter. Initiere og gjennomføre egne*
- *produksjoner.*
- *Være et kompetansesenter for kunst i offentlig rom.*

- *Være et samarbeidsorgan for Østfold Bildende Kunstnere (ØBK) og Norske*
- *Kunsthåndverkere Viken (NK Viken).*
- *Verne om kunstnernes ytringsfrihet.*

**ØKS tilbyr et bredt spekter av tjenester og aktiviteter:**

- Galleridrift med utstillinger av samtidskunst.
- Kunstprosjekter og rådgivning om kunst i offentlige rom.
- Pedagogisk formidling rettet mot barn og unge.
- Omvisninger og kunstnerpresentasjoner.
- Seminarer og workshops.
- Veiledning og tilrettelegging for kunstnere.
- Salg av kunst.

En styrking av de profesjonelle miljøene vil gagne allmennkulturen, samt at også andre kreative næringer vil få økt vekstpotensial når de inngår som del av større kompetansemiljøer. Fredrikstad vil i større grad kunne dyrke frem en infrastruktur som gjør byen egnet for etablering av statlige og fylkeskommunale institusjoner og arbeidsplasser og statlig finansierte klynger eller fagmiljøer. Dette vil gi ringvirkninger som igjen vil styrke utviklingen av hele byens kunst- og kulturfelt.

**Strategisk betydning**

ØKS er utpekt som et ressurs- og kompetansesenter for kunstfeltet, både lokalt og regionalt.

Kulturplanen understreker behovet for å styrke ØKS sin rolle ytterligere.

ØKS er en viktig aktør i utviklingen av Fredrikstad som en verkstedby (kunstnerverksteder) med god infrastruktur for kunstnere.

I kulturplanen sier vi det også slik:

> **Slik vil vi ha det:**
>
> Fredrikstad skal være en attraktiv by å etablere seg i for profesjonelle kunst- og kulturaktører, med gode produksjons- og visningsmuligheter for kunst og kultur av høy kvalitet.
>
> **Slik gjør vi det:**
>
> Samarbeide med kunst- og kulturfeltet om å utvikle gode atelierløsninger, produksjonsfellesskap og øvings- og visningslokaler.
>
> Støtte opp om etablering av kunstnerdrevne gallerier og visningssteder.

**Lokalene i Ferjestedsveien**

Positivt:

- Godt etablert som kunstsenter, har holdt til i Ferjestedsveien i Fredrikstad siden 1991
- Vinduer og naturlig lys i visningrom.
- Muligheter for kafedrift.
- Potensiale i hagen.

- Lokalisering og tilgjengelighet for publikum og for frakt av kunst.

Negativt:

- Stort vedlikeholdsetterslep.
- Toaletter i kjeller og ikke veldig tilpasset universell utforming.
- Store lokaler for en organisasjon som bygger ned pga. reduserte tilskudd.

**Lokaliteter Ferjestedsveien 5B inne- og uterom**

**Introduksjon**
ØKS er et visnings- og formidlingssenter for samtidskunst. Vi har målsetting om å være en møteplass der kunstnere, kunst og kulturinteresserte og befolkningen i området frekventerer hyppig. Det krever at vi har regelmessige arrangementer, utstillinger, aktiviteter og lokaler som kan romme aktiviteter som trekker publikum.

For å bli en møteplass for befolkningen i Fredrikstad og Østfold er det vesentlig at ØKS har rom der også det sosiale aspektet lar seg realisere. Å kunne kjøpe en kaffe, et smørbrød og komme i prat med andre eller bare «henge» før eller etter å ha sett en utstilling, et foredrag, en panelsamtale, kunstnermøter med mer er et behov mange har og som ØKS ønsker å kunne innfri.

ØKS som møteplass skal være generasjonsoverskridende og bidra til opplevelser knyttet til kunst, samtaler mellom mennesker, skape engasjement og tilhørighet. Dette for å bidra til en bredere samtale om kunst der også folks erfaringer og behov for felleskap får plass.

Ferjestedsveien 5B byr på rom som er fleksible i den forstand at vi kan tilrettelegge for de ulike behovene hver utstilling/ aktivitet krever. Jo mer funksjonelle lokalene er jo bedre forutsetning har vi for å kunne vise og formidle samtidskunst av høy kvalitet og være en attraktiv arena for profesjonelle kunstnere. Det er viktig for oss å presisere at potensiale lokalene Ferjestedsveien 5B har, rommer muligheten for å oppnå våre mål og intensjoner.

**Uterom**
Ferjestedsveien 5B har en stor hage som byr på muligheter for utearrangementer og utstillinger/ performancer med mer. Uterommet er spesielt egnet for bruk i vår, sommer og tidlig høstsesong. Om vi skulle beholde lokalitet i Ferjestedsveien 5B vil uterommet bli et satsningsområde. Ferjestedsveien 5B har et unikt uterom som vanskelig kan erstattes.
I hagen kan vi avholde arrangementer uten at dette er i konflikt med våre omgivelser. Denne type uterom er en forutsetning for å kunne bli en møteplass der det utvikles en kultur utover selve kunstopplevelsene. Det å bli en møteplass og utvikle et miljø der det sosiale aspektet får rom er nødvendig for lokal forankring og for å kunne skape en kultur folk trives i.

**Kjøkken/ kafe med utgang til hage**
Gir gode muligheter til lett matservering og salg av drikke på arrangementer. Med skjenkebevilgning kan vi og arrangere klubbkvelder/ filmkvelder/ kunstnermøter/ panelsamtaler med mer der det sosiale og spiller en rolle. En åpen dør fra kafe og ut til hagen gir tilgang til både inne og uterom.

**Gjennomgang av lokaler, behov og krav knyttet til bruksområder 2. etasje**

**Visningsrom**
Ett stort visningsrom med ekstra god takhøyde og fantastisk lys. Her må det nevnes at rommet utenfor visningsrommet, nemlig parken med utsikt til elven, som er et svært egnet sted for SoMe dokumentasjon for publikum. Dette rommet er et "signalrom" for Østfold og Fredrikstad, i vår felles kulturhistorie.

Ett mindre visningsrom med god takhøyde og god utforming. Dette rommet har også et rom innenfor som byr på flere muligheter. Enten utleie av begge, utleie av ett, eller rive ned

veggen og få et større rom til visning av kunst - et hemmelig rom på loftet som kan brukes til utstilling.
Se: Lars Elton writing about the installation Inherited Possibilities from 2013 — camilla wexels riser

ØKS har oppgradert visningsrommene med tilskudd vi søkte om og ble tildelt fra Sparebankstiftelsen. Størrelsen på visningsrommene er viktig (takhøyde også), så med hensyn til eventuelle nye lokaler er størrelse, høy standard, belysning og fleksibilitet viktig.

**Atelier til utleie**
Her er det to rom som gir mulighet for gjesteatelier/ residency eller utleie til annen relevant aktivitet.

**Flerbruksrom**
Brukes til møter, forelesninger, debatter, formidling med mer. Brukes hyppig til aktiviteter/ verksted for barn og unge og er viktig for at vi skal kunne tilby barn og unge et godt tilbud utviklet drevet av profesjonelle kunstnere.

**Toalett for besøkende**
Toalettrommet har også installert en utslagsvask for atelierene og kunstformidling.

**1. etasje**

**Visningsrom**

Ett stort visningsrom som er enklere i sin utforming, der vinduene kan blendes slik at det blir som en "White cube"

Ett stort lokale med utgang til parken via en stor terrasse. Dette lokalet egner seg svært godt til kafe kombinert med visningsrom. Beskrevet bruk innledningsvis.

Ett rom/ butikk der ØKS selger mindre kunstverk, der også publikum ønskes velkommen av den som er publikumsansvarlig. Ofte ønsker publikum å kjøpe med seg noe, etter en god kulturopplevelse.

**Kontor til de ansatte**

Lokalet innenfor kafeen har store muligheter til enten å gjøre kafeen større, eller enkelt gjøres om til et aktivitetsrom for barn ved å knytte rommet til inngangspartiet og kafeen. Dette rommet ble klargjort da kafeen ønsket større areal. Det ble satt inn dør fra kafeen og lukket mot gangen da det skulle inngå i kafedriften for å få flere sitteplasser og bedre inntjeningsmulighet. Rommet er ca 30-40 kvadratmeter.
Innenfor er det et lite kontor til de ansatte. Dette kontoret ble mindre da vi gjorde kafeen større. Det er plass til 2 kontorpulter og alt utstyr. Daglig leder flyttet sitt kontor til butikken.

Vi skal se på løsninger når det gjelder kontorplasser, kafe, kontor til de ansatte og butikk for salg av kunst.

**Trapperommet**
Et stort rom som går fra inngangspartiet og opp til andre etasje med mye veggplass. Dette har

en svært god takhøyde, og passer perfekt til visning av kunst. Trappen har også trappeheis, slik at publikum med bevegelsesvansker kan se kunst i hele bygget.

**Kjeller**
Kjeller består av lager og toalettrom. Lagerplass med høy standard er viktig for oppbevaring av kunst som skal lagres og pakkes opp eller ned til utstillingene. Her bruker vi pr. dd. Formidlingsrommet i 2. etg som er renere og tørrere, og ikke så trang trapp Da vi ofte bygger om utstillingsrom til den enkelte utstilling er material- og verktøyrom der vi kan arbeide vesentlig.

**Utleiemuligheter**
Vi har anledning til å leie ut rom til organisasjoner / tiltak innen kunst og kulturfeltet som vi også kan samarbeide med. Det å få inn leietagere som tilfører ØKS flere besøkende og relevant aktivitet er satsingsområde fremover.

**Arealbehov konklusjon**
ØKS har oppgradert visningsrommene med tilskudd vi søkte om og ble tildelt fra Sparebankstiftelsen. Størrelsen på visningsrom er viktig (takhøyde også), så med hensyn til eventuelle nye lokaler er størrelse, høy standard, belysning og fleksibilitet viktig.

For at ØKS skal kunne vise og formidle samtidskunst av høy kvalitet er store og egnede visningsrom en forutsetning. Lokalene vi har i dag er oppgradert og egner seg godt. Et eventuelt nytt lokale må ha minst to store visningsrom med god takhøyde og kunne bygges om fra utstilling til utstilling.

Det viktig for et galleri å ha et signaturom, og huset har rommet i andre etasje med de flotte vinduene og lyset som er gjenkjennelig på bilder, et rom kunstnere ønsker å stille ut i på linje med andre gode visningsrom som overlyssalen i Kunstnerforbundet i Oslo. Huset og stedet har et stort potensial for å fylle ØKS sitt formål og utvikles til det møtested vi mener befolkningen i Fredrikstad og omegn trenger. Det er lagt til rette for, og investert for kafedrift. Det er også investert i form av riktig lyssetting i rom som er tilrettelagt som visningsrom. Husets sentrale beliggenhet ved stasjonen er også et pluss.

Uterommet er som beskrevet unikt og det vil være vesentlig for vår fremtidige drift og mulighet for å bli et sted folk bruker, at et eventuelt nytt lokale kan erstatte det store potensiale uterommet/ hagen byr på med et lignede uterom tilknyttet rom der det kan drives kafe.

På dagens adresse har vi rom vi kan klare oss uten, men vi ønsker som vi har beskrevet over å jobbe for å få inn leietakere som kan tilføre oss aktivitet og publikum og bli del av husets miljø. Vi vil jobbe med dette etter sommerferien. Vi har i møte med kunstnere på Holmen Fellesverksted/Nova Hutha visningsrom/Aksjonsgruppa blitt informert om at de er i dialog med huseier på tomt overfor parken i Ferjestedsveien 5B til om å kunne leie lokaler der for sine aktiviteter, noe som vil samle kunstrelaterte enheter på samme område og føre til et større miljø rundt og mer bruk av ØKS.

**Ankomst parkering**
Verkene kan med letthet kjøres til døra og biler kan stå parkert for av og på lasting av utstilleres arbeider. Ankomst og parkeringsforhold i Ferjestedsveien 5B er gode, med egne oppmerkede plasser. Der parkeringsplassene er, er det adgang til terrassen for jekketraller (viktig for tunge fraktkasser), rullestoler og barnevogner. Terrassedøren er dobbel slik at brede kasser og rullestoler kan komme inn. Alle terskler har metallbeslag slik at jekketraller og rullestoler kan trilles over.

**Universell utforming**
ØKS har universell utforming med inngang for rullestol i 1. etasje og stolheis til 2 etasje. Østfold kunstsenter har tilpassede dørterskler i alle publikumsområder, flere med metallbeslag. Rullestolbrukere og barnevogner må bruke terrassedøren for å komme inn på ØKS. For å komme opp i andre etasje er det en trappeheis montert i trappen. ØKS har finansiert trappeheisen og tilpassing av alle terskler. Toalettet i andre etasje kan brukes av handikappede, men er ikke et handikaptoalett. Toalettene i kjelleren er utilgjengelige for rullestolbrukere.

**Sikkerhet:**
Det er installert alarm ved inngangsdøren. Østfold kunstsenter har alarm tilknyttet en alarmsentral. Det er bevegelsessensorer i alle utstillingssalene, inngangspartiet, kontorene, kaferommet, kafekjøkkenet og kunstbutikken. Kunstforsikringen blir vesentlig mye dyrere uten alarm. ØKS har brannalarm som er tilknyttet Fredrikstad brannstasjon.

**Forvaltning, drift og vedlikehold**
Det er behov for utvendig oppussing av Ferjestedsveien 5B.
ØKS er per dags dato utelukket fra å søke midler til å ivareta og pusse opp selve bygningsmassen utvendig. Årsaken til dette er at det er kommunen som eier bygget. En løsning på dette kan være at kommunen overfører bygget til ØKS med en hjemmel om at om ØKS skulle flytte eller legges ned så overtar kommunen bygget. Det vil medfører at vi ikke betaler leie til kommunen og gi oss muligheter til å søke midler til å ivareta bygningsmassen også utvendig.

**Wifi og kommunikasjon:**
Det er installert Wifi, Internett Fiber 300 Mbps, abonnement med GlobalConnect**.** En mobiltelefon på ØKS, abonnement med ICE. Vi har IT støtte gjennom PC-hjelp (nå PC-gutta), dette er en fast avtale. De har brukt mange timer i bygget og målt internetthastighet, da vi har slitt med mange brudd og ustabilt nettverk. Dette var selvsagt timefakturert. Vi er helt avhengig av raskt og stabilt nettverk.

**Oppgraderinger av lokalene utført av ØKS og finansiert av ulike støtteordninger og prosjekter, ikke drift.**
Vinylgulv i foajé, trapper, gang i andre etasje, utstillingssal 1 og sal 2
Laminatgulv to kontorer
Reparasjon av tak og akustikkplater i formidlingsrommet
Trappeheis
Beslag på alle dørterskler
Skyvedør i glass inn til sal 1
Sal 1: hele rommet er utforet med nye vegger og tak
Sal 2: rommet er utforet med tre vegger (ikke vindusveggen)
Sal 3: rommet er utforet med nye vegger
Alle utstillingssalene: ERCO skinner montert av elektriker
Sikringsskapet: egen strømavleser til kafeen
To døråpninger: en mellom kaferommet inn til ekstra kaferom. Og dør mellom kontor til butikken. Søknad om bruksendring i 2024, kostet vel 30 000 kr. med arkitekt.

Det vil være en felles fordel for kommune og ØKS med mer fleksibilitet i eventuell ny leieavtale som gir et større rom for å tilpasse driften over tid. På den måten kan ØKS være bedre rustet for å tilpasse oss til endrede behov og preferanser. Både kunsten og formidlingen er hel tiden i utvikling. Økt fleksibilitet er med å sikre at ØKS hele tiden oppleves som et levende og relevant kunstsenter. På denne måten holder vi interessen for ØKS ved like og ivaretar vårt samfunnsoppdrag. Dette er viktig for Fredrikstad som kultursentrum, og for fylket som overordnet ansvarlig.

Om det er noe som ikke er beskrevet tilstrekkelig eller mangler er det bare å ta kontakt med oss, og vi skal utfylle dette.

Plantegninger Østfold kunstsenter: https://ostfold-kunstsenter.no/vare-lokaler-plantegninger/

Med vennlig hilsen
Tonje Gjevjon
Styreleder ØKS

**Fortsettelse av sak, og innspill fra befaring ved Fergestedsveien 5B**

Til formannskapet og gruppeledere.

Jf tidligere innsendt innspill til sak: Saksnr.: 2020/7612, Dokumentnr.: 15, Løpenr.: 305952/2024, Klassering: 233

Oppfølging av verbalvedtak - lokaler til stiftelsen Fontenehuset Fredrikstad

**Notat fra befaring Fergestedsveien 5B 14.8.2025**

En medarbeider og et medlem fra hver enhet på Fontenehuset, møtte til befaring innkalt av kommunen. Formålet var å gå gjennom bygget og vurdere egnetheten for å ha Fontenehus drift i lokalene.

Vår vurdering er at lokalene vil egne seg til et Fontenehus både med tanke på utforming, størrelse og formålet. Det er stort nok, er plassert i et pent og sentralt område med grøntareal, og har en utforming med store åpne rom.

**Fergestedsveien har mange kvaliteter som vi finner egnet for vår drift:**

Første etasje:

- Stor foaje med plass til både garderobeløsning og resepsjon.
- Egnet rom for lager kjøkken, produksjonskjøkken med tilhørende cafeløsning og umiddelbart to rom i tilknytning til cafe med mulighet for sitteplasser til mange. Direkte utgang til uteareal og veranda.
- Det er i tillegg to store rom som egner seg for arbeidsfellesskap, og et stort kontor som ligger mer skjermet.

Andre etasje:

- 5 store rom som egner seg til arbeidsfellesskap, samt en stor gang.
- Tilgang via åpen trappeløsning, som gjør at bygget er oversiktlig, luftig og har god flyt og kommunikasjon mellom etasjene. Dette bidrar til økt sikkerhet og trygghet og god samhandling.
- Et av rommene er betydelig større og understøtter behovet for et stort møterom og undervisningsrom.

Servicefunksjoner:

- I kjelleren er det full ståhøyde, god lagringsplass, samt opplegg for vaskemaskin.

- Totalt er det tre toaletter i bygget, der et er hc tilpasset.
- Loftet har full ståhøyde og lagringsmulighet.
- Det er fjernvarme i bygget.
- Lagringsplass og toaletter er tilstrekkelig og understøtter vårt behov.

**Våre vurderinger for synlige behov for utbedringer:**

Ventilasjon:

Det er ikke ventilasjonsanlegg i bygget. Vi vurderer at siden det er store rom, åpne gangarealer og vinduer i alle rom som lar seg åpne med mulighet for manuell lufting av alle rom vil dette være en standard vi finner tilfredsstillende, men ønskelig at det oppgraderes til standard for ventilasjonskrav.

Kjøkken:

Kjøkkenet bærer preg av noe dårlig vedlikehold, og det ser ut til at det må oppgraderes noe. Det må sikres at det er fungerende sluk på kjøkken til kombidamper og oppvask, og det må være stømkurs som tåler moderne storkjøkkenutstyr.

Fontenehuset eier selv eget storkjøkken som er portabelt og kan stå for kostnadene for å flytte og installere dette. Fontenehuset har egen kullvifte som ikke behøver kobles på ventilasjon som kan installeres i bygget.

Utvendig vedlikehold:

Det er synlig råte på bygget, og flasset maling. Dette har ikke pr nå en betydning for vår drift slik vi vurderer det, men vi ser for oss at det kan ha en betydning for opplevelsen av respekt og verdighet, og at det på sikt medføre skader i panel som kan trekke inn i bygget og skape lekkasjer. Derfor vil det være ønskelig at det foreligger en vedlikeholdsplan for dette innen rimelig tid.

**Kapasitet og samfunnsøkonomisk gevinst:**

Et Fontenehus følger som regel en tommelfingerregel på omtrent 8 medlemmer per fulltidsmedarbeider for å sikre god oppfølging og kvalitet i tilbudet.

Vi er nå bemannet for å kunne ha et oppmøte på 56 medlemmer i oppmøte pr dag. I bygget vi i dag er i setter ventilasjon og størrelse begrensning på muligheten til dette. Et større bygg vil ha mulighet for høyere personbelastning og vil muliggjøre mer arbeidsplass for flere. Størrelsen på Fergestedsveien 5 B vurderer vi er stort nok for et Fontenehus i vekst, og kan understøtte areal og kapasitet i kommende år, slik at vi kan etableres der permanent.

Med et større bygg kan vi øke kapasiteten og understøtte behovet til kommunen.

Fra et samfunnsøkonomisk perspektiv har størrelsen og kapasiteten på et Fontenehus direkte innvirkning på både kostnader og verdiskaping i lokalsamfunnet – særlig i en by som vokser og har en stor andel mennesker i utenforskap.

I en by i sterk vekst vil antallet mennesker i utenforskap typisk øke – både på grunn av migrasjon, unge som faller ut av utdanning, og voksne som mister fotfeste i arbeidsmarkedet.

Dersom Fontenehuset ikke har kapasitet til å ta imot nye medlemmer, blir konsekvensen at flere forblir i utenforskap, med de tilhørende kostnadene.

Et for lite Fontenehus mister muligheten til å fange opp og engasjere alle som kunne dratt nytte av tilbudet.

Et stort nok og fleksibelt Fontenehus kan:

- Tilby åpne og varierte arbeids- og læringsmuligheter.
- Skape et sterkt fellesskap som kan absorbere nye medlemmer uten at relasjonen til eksisterende svekkes.
- Ekspandere virksomheten (flere enheter, nye prosjekter, utvidet åpningstid) for å møte vekst i behovet.

Vi har i dag lokaler som ikke lenger tjener formålet. Det er store driftsutfordringer knyttet til kloakklukt og lekkasjer, ikke dimensjonert ventilasjon eller luftemuligheter, mange små rom og mange etasjer, mangelfull lagring og uteareal og ingen skjermet inngang fra gateplan.

Tidsaspekt:

Disse utfordringene gjør arbeidshverdagen svært utfordrende, og vi understreker at vårt behov for nye lokaler er prekært, og fra vår side betyr det at vi trenger lokaler som tilfredsstiller HMS og er store nok for videre drift og utvikling nå i løpet av kort tid.

Fontenehuset slik vi drifter i dag er for lite til å åpne opp for mer aktivitet og åpne lokaler for allmennheten. Fergestedsveien 5B vil ha en plassering og en størrelse som gjør det mulig for oss å ha en mer åpen profil og møteplass, f eks åpen nettverkscafe ut over medlemmer.

Nedenfor følger vårt høringsutspill tidligere sendt i saken

FONTENEHUSET FREDRIKSTAD

Til formannskapet og gruppeledere.

Vårt innspill til sak: Saksnr.: 2020/7612, Dokumentnr.: 15, Løpenr.: 305952/2024, Klassering: 233

# Oppfølging av verbalvedtak - lokaler til stiftelsen Fontenehuset Fredrikstad

Vi har orientert oss om kommunedirektørens innstilling, og vil benytte anledningen til å komme med våre innspill.

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å gi følgende innstilling til bystyret:

1. Fontenehuset og kulturhuset St. Croix samlokaliseres ikke.

2. Fontenehuset viderefører sin drift på Britannia, i tråd med samarbeidsavtalen.

3. Kommunedirektøren kommer tilbake til bystyret med forslag til tiltak som kan gjennomføres på Britannia for å få en mer hensiktsmessig utnyttelse av bygget, i forbindelse med forslag til Budsjett 2026 og Økonomiplan 2026-2029, og vil i den forbindelse gå i dialog med Fontenehuset om tiltakene.

---

## Fontenehuset ønsker å fremme følgende uttalelse i denne saken:

*Det forutsettes kjent at Britannia bygget ikke fungerer hverken med tanke på størrelse eller ventilasjon. Vi er i en situasjon der lokalene vi er i i dag har i løpet av nå to omganger måttet stenge grunnet store HMS utfordringer, og det er for lite. I tillegg er det større rusproblematikk i sentrumskjernen rundt Fontenehuset som skaper usikre dager for oss. Behovet til Fontenehuset må prioriteres.*

**Vi er positivt overrasket over en av adressene som er trukket frem i saken under avsnittet:**

**«Andre sentrumsnære kommunale eiendommer som er vurdert»**

Vi merker oss at det i saken er en adresse som har blitt vurdert, som vi mener innfrir flere av de kravene vi mener må vektlegges, og **det er Fergestedsveien 5B.**

Fontenehuset har ikke oversikt over kommunens ulike utleieforhold, men ut ifra signaler vi har mottatt forstår vi at kommunen ønsker å terminere leieavtalen med ØKS. Dersom dette medfører riktighet, vil denne lokaliseringen være svært interessant for Fontenehuset.

Ferjestedsveien 5B innfrir mange av punktene i Fontenehuset sin kravspesifikasjon. Særlig kan det trekkes frem at bygget har gode kjøkkenfasiliteter, store rom som er egnet for Fontenehuset sin drift, og gode muligheter for å lage en egen identitet knyttet til bygget. Vi trekker frem at bygget har:

- Stort nok bruksareal
- Kjøkken
- Store nok rom for formål som kontor og spiserom
- Uteareal
- Sentrumsnært, men ikke i bykjerne
- Umiddelbar nærhet til buss, samt ferge med forbindelse til Kråkerøy, Ålekilen, Gressvik, Smertu, Østsiden og sentrum, og har dermed lett offentlig tilgjengelighet til flere deler av byen.

Fontenehuset Fredrikstad
Org.nr.: 925 495 476
christine@fontenehusetfredrikstad.no
405 48 024
Postboks 121
1601 Fredrikstad

- Umiddelbar nærhet til bibliotek, togstasjon, sentrum, videregående skole og DPS.
- Tilrettelagt for alle med tilgang via rampe på utside, trappestolheis og tilrettelagt wc.
- Fritt fra andre bygg, og tilfredsstiller kravet om at Fontenehuset kan ha egen identitet.

Vi er positive til å bidra til indre vedlikehold, enkle vaktmestertjenester, holde uteareal i orden, sørge for eget renhold- og i tillegg kunne delta på å samarbeide om ytre vedlikehold.

Vi vil anta at alle moderne fasiliteter som lys, ventilasjon, lyd mm ikke er helt etter vår opprinnelige kravspesifikasjon- men som informert om tidligere er dette bare vår «gullstandard», og vi er åpne for å være fleksible og løsningsorienterte. Vi tenker at dersom bygget har et ok vedlikeholdsnivå og at det er ventilert godt nok (det kan være at vinduer kan åpnes) vil det positive med plassering, utforming, egen lokalisering og størrelse veie tyngst.

Vi er svært positive til å etablere Fontenehuset i Fergestedsveien 5B. Vi ser frem til å gå i dialog om dette og få se lokalene.

**VÅRE INNSPILL DERSOM DETTE IKKE ER MULIG Å RERALISERE:**

**Fontenehuset leier på det private markedet:**

Fontenehuset får en ny samarbeidsavtale med kommunen der det legges til et eget punkt der det kommer frem at kommunen fast utbetaler et årlig beløp til Fontenehuset til husleie, der Fontenehuset selv går ut på det private markedet.

Samarbeidsavtalen bør ha en regulering for ekstra tilskudd for KPI regulering, høyde for renteendringer og variasjon i strømpriser knyttet til å leie privat. Dette for å sikre at ikke vår utgiftspost ved å leie privat blir en utgiftspost som blir uforutsigbar for vårt drifts og tilskuddsmodell. Det private kan gi utfordringer med å få «egen identitet», og stabilitet i leieforholdet over tid.

Ved en markedsanalyse gjort ved en ringerunde til meglere 28.3.25 kommer det frem at markedet har ca priser sentralt fra 2000 pr kvm til høyere for sentrumsnære lokaler.

**Vårt innspill på konsekvens av kommunedirektørens innstilling pkt 1-3:**

Dette vil medføre at Fontenehuset umiddelbart må redusere på inntak av nye medlemmer. Dette vil føre til at mange innbyggere i Fredrikstad får redusert sitt tjenestetilbud. Vi ser tydelig behov for vår tjeneste og legger merke til at reduksjon i andre tilbud i kommunen fører til økt etterspørsel etter våre tjenester. Vi ønsker å kunne fortsette å tilby vårt tilbud og stadig ta imot de som trenger et Fontenehus, og levere på resultater på inkludering i studie og arbeidsliv og bedre helse tilbake til kommunen.

Vi har gjennom fire år fått til høy kvalitet til lav pris, og leverer på resultater som kommer kommunen til gode. 117 er nå i jobb og studie av 294 medlemmer.

Vi har nå i 2025 sikret partnerskap og midler for å rekruttere flere medlemmer og hjelpe enda flere inn i jobb og studieliv. Vi har nå en skikkelig satsing mot vgs og sparebank 1 stiftelsen for å kunne arbeide enda mer inn mot ungdom som faller fra vgs løp, samtidig som vi opprettholder og fortsetter arbeidet på Lisleby med innsats inn mot lavinntektsfamilier. Vi ser bekymret på om vi nå må bli værende ved Britannia lokalene og måtte redusere på antall mennesker som er i lokalene.

Fontenehuset Fredrikstad
Org.nr.: 925 495 476
christine@fontenehusetfredrikstad.no
405 48 024
Postboks 121
1601 Fredrikstad

Skulle kommunedirektørens forslag om å etablere et Fontenehus til i kommunen, f eks Sellebakk kan ikke dette drives forsvarlig uten at det tilføres betydelige økte midler til bemanning i tillegg til allerede tilskudd. Kostnaden for kommunen vil øke med midler til et lokale til og bemanning:

- kostnader til drift i eksisterende lokaler
- tilskudd til drift
- kostnader til ekstra lokale
- tilskudd til bemanning på ekstra lokale

**Økonomien til Fontenehuset 2025:**

I tillegg til kommunens tilskudd for 2025 har vi sikret:

- Driftstilskudd fra Helsedirektoratet på 4 190 500 kroner for drift i 2025
- Økt studiestøtte for 2025-2027 fra Sparebank 1 stiftelsen til en ekstra stilling for studiestøtte, kroner 750 000 pr år i to år.
- Innovative anskaffelser, midler til en stilling fra AVdir via vårt prosjekt «Vilje Lisleby», kroner 750 000, med mulighet til forlengelse for midler frem til 2027 med tilsvarende årlig tilskuddssum.
- Gave for omstilling fra LIONS og Sparebank 1 stiftelsen Østfold Akershus som gjør at vi i 2025 har noen midler for å kunne tilpasse drift til nye lokaler

Vi håper dere finner vårt innspill til lokaler konstruktivt og at vår mening teller tyngst.

Innspillet er utarbeidet i samarbeid med medlemmer, verneombud og medarbeidere og er enstemmig vedtatt i styret som vår høringsuttalelse.

Med vennlig hilsen

Christine Paus Bjørnstad,

Daglig leder, Fontenehuset Fredrikstad

Fontenehuset Fredrikstad
Org.nr.: 925 495 476
christine@fontenehusetfredrikstad.no
405 48 024
Postboks 121
1601 Fredrikstad

Multiconsult

# Rapport

| | |
|---|---|
| Oppdrag: | **Britania Bygg 1116** |
| Gnr./Bnr. | **300/38** |
| Emne: | **Tilstandsanalyse** |
| Rapport: | **Flerfaglig tilstandsanalyse BYGG, VVS og ELEKTRO** |
| Oppdragsgiver: | **Fredrikstad kommune** |
| Dato: | **18. april 2018** |
| Oppdrag– / Rapport nr. | **512179 / FELLES-RAP314** |
| Tilgjengelighet | Begrenset |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Utarbeidet av: | **JEJ/JRA/RO** | Fag/Fagområde: | **Tilstandsanalyse** |
| Kontrollert av: | **KK/TE/ES** | Ansvarlig enhet: | **MC Fredrikstad** |
| Godkjent av: | **Kurt Nilsen** | Emneord: | **Tilstand** |




| Utg. | Dato | Tekst | Ant.sider | Utarb.av | Kontr.av | Godkj.av |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| 00 | 07.05.18 | For utsendelse | 16 | Se over | Se over | Se over |

## Innholdsfortegnelse

**00 Sammendrag**

**10 Kostnadsvurdering**

**20 Bygningsteknisk tilstand**

**30 VVS-teknisk tilstand**

**40 Elkraft**

**50 Teleteknisk tilstand**

**60 Tilstandsgrader**

## 00 Sammendrag

Befaringen:

Befaring for tilstandsanalysen ble foretatt 18.04.18. Tilstede fra Fredrikstad kommune var Andrea Ringstad, Lewan Hamid og Roy Arne Lindberg. Tilstede for Multiconsult AS var Jon Egil Johansen, Roy Egil Olsen og Jan Ronald Arntsen.

Generell beskrivelse:

Byggeteknisk:

Britannia er opprinnelig hotell, men er nå kontorbygg for kommunale etater. Bygget er fra 1892, og løpende vedlikeholdt bygningsmessig.

Sanitær- og varmeanlegg:

Generelt er sanitæranlegget i god stand og er oppgradert de senere tid med nytt sanitærutstyr. Deler av ledningsnettet er fra byggeår og den tekniske levetiden er utløpt for disse. Bygget har fjernvarme og fjernvarmesentralen er plassert i kjeller. Radiatorkurs forsyner 3 etasjer med varme. Det er egen varmekurs til ventilasjonsbatterier. I plan 1 har lager og kopi/print elektriske panelovner og disse bør byttes til radiatorer

Elektroanlegg:

Britania er oppført i 1892, det er utført diverse oppgraderinger av bygget , den siste var avsluttet i 1999. Det meste av kursopplegget var oppgradert ved denne renoveringen og fremstår som bra.

Fordeling i kjelleren var gamle med Skrusikringer og har overskredet teknisk levealder.

Status forskriftskrav:

Referansenivå for bygget er TEK10 med forskrifter.

Registeringer fra drift:

Kommentarer fra drift er utført på våre spørsmålslister.

Dokumentasjon:

Vi har mottatt plantegninger, brannteknisk tilstandsrapport, energimerke og enøk-rapport fra Fredrikstad kommune.

## 10 Kostnadsvurdering

| Post | Kapittel | Strakstiltak | Anbefalte tiltak | Undersøkelser * |
|---|---|---|---|---|
| 20 | Bygge-teknikk | | Kr. 15000,- | |
| 30 | VVS-Teknisk pga. alder** | | | |
| | VVS-Teknisk pga. slitasje | | Kr. 500.000,- | Kr. 15.000,- |
| 40 | El-kraft | | Kr. 165.000,- | |
| 50 | Teletekniske anlegg | | | |
| | Sum eks. mva. | | Kr. 680.000,- | Kr. 15.000,- |
| | Uforutsett 25 % | | Kr. 170.000,- | Kr. 3.750,- |
| | **Sum eks. mva.** | | **Kr. 850.000,-** | **Kr. 18.750,-** |

Med strakstiltak menes tiltak som kan knyttes opp mot avvik fra myndighetskrav, samt evt. forhold som kan ha innvirkning på personsikkerhet. Strakstiltak vil også kunne innbefatte pålegg fra offentlige myndigheter. Strakstiltak må gjennomføres snarest og senest innen ett år.

Med anbefalte tiltak menes tiltak som kommer i tillegg til de som er angitt under strakstiltak og som kan forventes å inntreffe i løpet av ca. en 5 års periode.

* Det ble under befaringen avdekket avvik hvor årsak og omfang ikke kan påvises med analysenivå 1/2. Dette gjelder der tilstandsgrad merket med *.

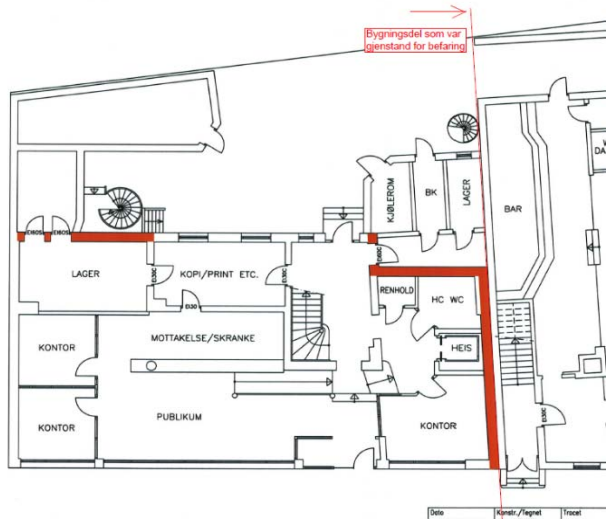
Med undersøkelser nivå 3 menes kostnader for kun videre undersøkelser.

**Ikke medtatt:**

**Anbefalte tiltak for VVS-teknisk pga. alder er ikke medtatt i total sum.

Kostnader byggeteknisk utbedring etter befaring tilstandsvurdering nivå 3.

## 20 Bygningsteknisk tilstand

| BYGN. DEL | REGISTRERT TILSTAND/MANGEL | TG | FORSLAG TIL UTBEDRING | UTBEDRING - KOST |
|---|---|---|---|---|
| **20** | **Bygning generelt** | | | |
| | Britannia er opprinnelig hotell, men er nå kontorbygg for kommunale etater. Bygget er fra 1892, og løpende vedlikeholdt bygningsmessig. | | | |
| |  | | | |
| | Plantegning Britannia | | | |
| | | | | |
| **21** | **Grunn og fundamenter** | | | |
| | Det antas at Bitannia er fundamentert på tømmerflåter. Dette var vanlig for perioden og rådende grunnforhold. Få problemer med setning, tatt i betraktning byggets alder og utbygging i nærheten. | TG1 | | |
| | Noe vanninnsig i kjeller, uten at dette er en bygningsmessig mangel. | TG1 | | |
| | | | | |
| **22** | **Bæresystemer** | | | |
| | Bygget har gråsteinsmur som kjellervegger. Bærende vegger lengre opp er utført i tegl. Dekker er trebjelkelag med trebord undergulv. Takkonstruksjonen er trebjelker men trebord undertak. | TG1 | | |
| | Det er innstallert heis i bygget. Denne hviler på en stålrammekostruksjon som har opplegg i kjeller-vegger. | TG1 | | |
| | Ingen skader observert. | | | |
| | | | | |
| **234** | **Vinduer, dører** | | | |
| | Store vinduer i gateplan mot torg, og inngangsdør er isolerglass i aluminiumsrammer. Vinduer ellers i bygget er isolerglass i trerammer. Dør mot bakgården er i treverk. Vinduer har vekslende alder, men de fleste vinduene i kontorene stammer fra 1999. Ingen skader observert. | TG1 | | |
| | | | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **235** | **Utvendig kledning og overflate** | | | |
| | Malt pussoverflate på tegl. Ingen skader observert. | TG1 | | |
| | | | | |
| **24** | **Innervegger** | | | |
| | Opprinnelige innervegger av tegl, overflate pusset og malt. Ny kontorinndeling med lettvegger av stenderverk med gipsplatekledning. Overflate tapetsert med strie, malt. På toaletter er det platekledning med malt overflate. Ingen skader observert. | TG1 | | |
| | | | | |
| **25** | **Frittbærende dekker** | | | |
| | Dekker er trebjelkelag med dekke av treplank. Ingen skader observert. | TG1 | | |
| | | | | |
| **255** | **Gulvoverflate** | | | |
| | I store deler av 1. etg. Er det fliser i steinmateriale. Resterende del av 1. etg. Og 2. og 3. etg. Har banebelegg. Dette er stedvis noe slitt. Kjeller har betonggulv. Ingen skader observert. | TG1 | | |
| | | | | |
| **256** | **Himlinger** | | | |
| | 1. etg.: Noe nedforet T-profil himling, Ellers trefiberplater eller gipsplater med malt overflate montert direkte på bjelkelag. | TG1 | | |
| | 2. og 3. etg.: T-profil himling i gangarealer. På kontorer er det trefiberplater eller gipsplater med malt overflate direkte på bjelkelag. | TG1 | | |
| | Ingen skader observert. | | | |
| | | | | |
| **26** | **Yttertak** | | | |
| | I hovedbygg er det antakelig skifertak. Dette er observert fra bakkenivå. Takrenner med nedløp til avløpsystem. Ingen skader observert. | TG1 | | |
| | Lite bodbygg i bakgård har tegl takstein. Takrenner og nedløp til avløpsystem. | TG1 | | |
| | Ingen skader observert. | | | |
| **27** | **Fast inventar** | | | |
| | Noe kjøkkeninnredning og garderobeinnredning. Ingen skader observert. | TG1 | | |
| | | | | |
| **28** | **Trapper, balkonger med mer** | | | |
| | Trapper er utført i treverk. Ingen balkonger. Gammel rømningsstige er erstattet av utvendig rømningstrapp. Rømningsstige anbefales fjernet, da denne ikke bør brukes i en nødsituasjon. | TG2 | Kostnad stipulert her avser fjerning av gammel rømningsstige. | kr 15 000 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| |  | | | |
| | Bilde viser gammel rømningsstige mot bakgård. | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | SUM | | | kr 15 000 |

## 30 VVS-teknisk tilstand

| BYGN. DEL | REGISTRERT TILSTAND/MANGEL | TG | FORSLAG TIL UTBEDRING | UTBEDRING - KOST |
|---|---|---|---|---|
| **30** | **VVS installasjoner generelt** | | | |
| | Bygget er oppført år 1892 | | | |
| **310** | **Sanitæranlegg generelt** | | | |
| | Generelt er sanitæranlegget i god stand og er oppgradert de senere tid med nytt sanitærutstyr. Deler av ledningsnettet er fra byggeår og den tekniske levetiden er utløpt for disse. | TG1-2 | | |
| **311** | **Bunnledninger for sanitær installasjoner** | | | |
| | Bunnledningene er fra byggeårene og er utført med selvfall. Det antas at de er utført av betongrør, og har en teknisk levetid på opp mot 75 år. Den tekniske levetiden er utløpt. Driftspersonell er usikker på om det har vært utført TV-kontroll av bunnledningene. Det anbefales en TV kontroll av bunnledning, for å fastsette tilstandsgrad. Overvann fra tak er ført til utvendig overvannsledning. | TG2/3 | Videoinspeksjon av bunnledninger for å fastsette tilstand. | kr 15 000.- |
| | Det er problemer med sluk i kjeller .Ved styrtregn eller flom kommer overvannet opp av sluket  | TG2 | Spillvann må separeres fra overvannsledningnett. Kostnad er umulig å fastsette.Mulig det ikke kan graves pga. fare for settningskader.Gjennstøping må vurderes. | |
| **312** | **Ledningsnett for sanitær installasjoner** | | | |
| | Det er kun gjort en visuell inspeksjon av synlig rørnett, skjult/innebygget ledningsnett er derfor ikke inspisert. | | | |
| | Det opplyses at det er rutiner for bekjempelse av legionella. | | | |
| | Ledningsnett spillvann:<br>ledningsnettet er byttet ca 1999 og er av typen PP. Det ble ikke sett noen skader på ledningene på befaringen. | TG1 | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Ledningsnett forbruksvann:<br>Rørnettet er delvis fra byggeår.Deler av ledningenetter er byttet i 1999. Synlige rør er hovedsakelig utført i stive kobberrør. Disse har en teknisk levetid opp mot 50 år, men en anbefalt brukstid på 30 år. Den tekniske levetiden er utløpt. Noe overfladisk korrosjon, men av ubetydelig grad. | TG2 | Bytte av ledningsnett. | kr 100 000 |
| **314** | **Armaturer for sanitær installasjoner** | | | |
| | Stengeventiler har teknisk levetid opp mot 50 år. Den tekniske levetiden er utløpt. Synlige stengeventiler så ut til å være uten lekasjer. | TG2 | Bytte av stengeventiler | kr 50 000 |
| **315** | **Utstyr for sanitærinstallasjoner** | | | |
| | Vannklosett har teknisk levetid opp mot 75 år. Utstyr i klosettcisterne har teknisk levetid opp mot 30 år. De fleste toaletter er av nyere dato og er vannbesparende.<br>  | TG1 | | |
| | Servanter: De fleste servanter er av nyere dato. Noen få gamle servanter, men stort sett uten skader eller misfarging, ikke ettgreps blande batterier. | TG2 | Utskifting av 8 stk Servanter m ettgreps\batterier | kr 80 000 |
| | Blandebatteri har en teknisk levetid opp mot 25 år. De fleste servantbatterier er av ett-greps type og av nyere dato m\skoldesperre. Kjøkkenbatteriene er også ett-greps. Ingen lekkasjer sett på befaringsdagen. | TG1 | | |
| | Varmtvann leveres av Fredrikstad Fjernvarme via fjernvarmesentral plassert i kjeller. | TG1 | | |
| | Vannmåler er plassert i kjeller.<br>  | TG2 | Vannmåler mangler filter og tilbakselagsventil i kategori 3. | kr 20 000 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **316** | **Isolasjon av sanitærinstallasjoner** | | | |
| | Skjult ledningsnett er ikke inspisert, og vil derfor ikke bli omtalt her.Ingen tegn til kondens på kaldtvannsrør. | TG1 | | |
| **320** | **Varmeanlegg generelt.** | | | |
| | Bygget har fjernvarme og fjernvarmesentralen er plassert i kjeller. Radiatorkurs forsyner 3 etasjer med varme . Det er egen varmekurs til ventilasjonsbatterier.I plan 1 har lager og kopi/print elektriske panelovner og disse bør byttes til radiatorer | | | |
| **322** | **Ledningsnett for varme installasjoner** | | | |
| | Synlige ledninger for varmeinstallasjoner er i bra stand. Ledningsnettet ser ut til å være fra 1950 tallet.Ledningsnettet er over 60 år gammelt og levetiden er derfor utgått. | TG-2 | Bytte er ledningsnett | kr 100 000 |
| **324** | **Armaturer for varmeinnstallasjoner** | | | |
| | Armaturer ser ut til å være fra 1950 tallet.Levetiden for armaturer er utløpt | TG-2 | Bytte av armaturer | kr 50 000 |
| **325** | **Utstyr for varmeinnstallasjoner** | | | |
| | Radiatorer er fra 1950 og levetiden for disse utløpt. | TG-2 | Bytte av ca 25 stk radiatorer. | kr 100 000 |
| |  | | | |
| **326** | **Isolering av varmeinnstallasjoner** | | | |
| | Skjult ledningsnett er ikke inspisert, og vil derfor ikke bli omtalt her. Deler av eksisterende røranlegg er ikke isolert, røranlegget og isolering er anbefalt bytttet.(inkl i post 322) | | | |
| **33** | **Brannslokkingsanlegg generelt** | | | |
| | Kontroll av brannslukkingsanlegg inngår i annen avtale. | | | |
| **34** | **Gass- og trykkluftanlegg generelt** | | | |
| | Bygget har ikke anlegg for gass og trykkluft. | | | |
| **35** | **Prosesskjøling generelt** | | | |
| | Bygget har ikke anlegg for prosesskjøling. | | | |
| **36** | **Luftbehandling generelt** | | | |
| | Kontroll av luftbehandlingsanlegg inngår i annen avtale. | | | |
| | Det henvises til egen tilstandsrapport utarbeidet av GK. | | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **37** | **Komfortkjøling generelt** | | | |
| | Bygget har ikke anlegg for komfortkjøling. | | | |
| **38** | **Vannbehandling generelt** | | | |
| | Bygget har ikke anlegg for vannbehandling. | | | |

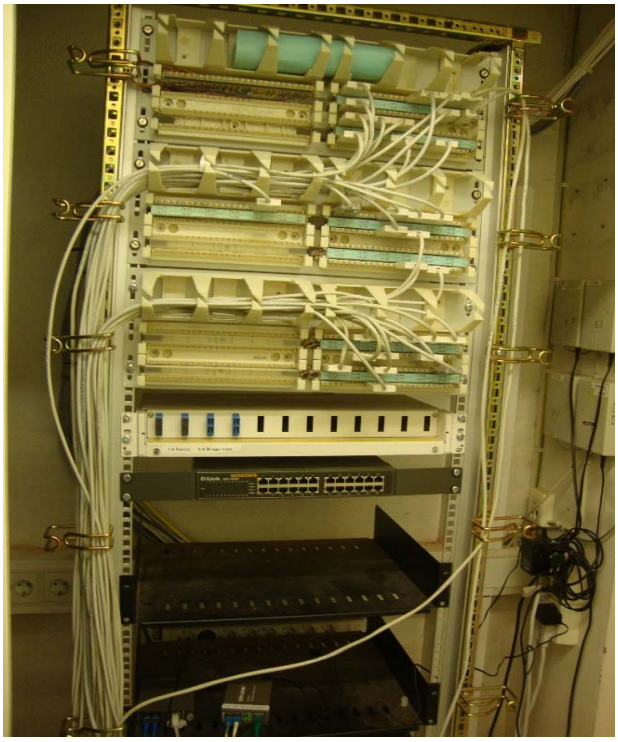
## 40 Elkraftteknisk tilstand

| BYGN. DEL | REGISTRERT TILSTAND/MANGEL | TG | FORSLAG TIL UTBEDRING | UTBEDRING - KOST |
|---|---|---|---|---|
| **40** | **Elkraft generelt** | | | |
| | Britania er oppført i 1892, det er utført diverse oppgraderinger av bygget , den siste var avsluttet i 1999. Det meste av kursopplegget var oppgradert ved denne renoveringen og fremstår som bra.<br>Fordeling i kjelleren var gamel med Skrusikringer og har overskredet teknisk levealder. | | | |
| | | | | |
| **41** | **Basisinstallasjoner for elkraft** | | | |
| | Føringsveier:<br>Det er i hovedsak benyttet åpen kabeloppleg og kabler i installasjonskanaler. | TG1 | | |
| | | | | |
| | Jording:<br>Det ble registrert jordskinner i alle fordelinger.<br>Det anbefales at hele jordingsanlegget kartlegges på nivå 3 i NS3424. Dette kan eventuelt gjøres på neste internkontroll av elektroentreprenør. | TG1 | | |
| | | | | |
| **42** | **Høyspent forsyning** | | | |
| | Bygget får inntak fra ekstern transformator. Transformatoren vedlikeholdes av Netteier og er ikke vurdert ved denne befaringen. | | | |
| **43** | **Lavspent forsyning** | | | |
| | Inntak | | | |
| | Bygget har inntaket til hovedfordeling i kjeller og består av 1stk PFSP 3x240mm², Inntaket er dimensjonert i forhold til forbruket og fungerer som forutsatt. | TG1 | | |
| | | | | |
| | Hovedfordeling | | | |
| | Hovedfordelingen er et stålplateskap montert mot vegg i kjelleren. Fordelingen er utstyrt med UZ-elementer for forbrukskurser og utgående stigere og lastsikringsskillebryter for inntak. Fordelingen tilfredsstiller ikke dagens krav i NEK400-2014 og har overskredet teknisk levealder. | TG2 | Oppgradere hovedfordeling | kr 120 000 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| |  | | | |
| | | | | |
| | Underfordeling | | | |
| | Underfordelingene består av stålplateskap montert på vegg. | | | |
| | Fordeling i 1. etg var nylig oppgradert med jordfeilautomater i alle kurser | TG1 | | |
| | Fordelinger i 2. og 3. etg er benyttet allpolige automatelementer. Med unntak noen få steder manglet jordfeilbrytere på forbrukskurser. | TG2 | Installere jordfeilbrytere for forbrukskurser i 2 stk fordelinger. | kr 20 000 |
| | | | | |
| | Fordeling i kjeller er utført med UZ-elementer, alle forbrukskursene manglet jordfeilbryter. | TG2 | Oppgradere fordeling | kr 20 000 |
| |  | | | |
| | <u>Kursopplegg</u> | | | |
| | Kursopplegg for lys og stikk er utført som åpent anlegg med føringer i installasjonskanaler. Kabelopplegget er vurdert til å være teknisk tilfredsstillende, med unntak av noen steder hvor det ble registrert bruk av skjøteledninger | TG1-2 | Supplere med flere stikkontakter | kr 5 000 |
| | | | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **44** | **Lys** | | | |
| | Lysarmaturer | | | |
| | Lysarmaturene var oppgradert i forbindelse med rehabiliteringsarbeidene fra 1999. Belysningsanlegget er i hovedsak utført med standardiserte lysrørarmaturer, tilpasset bruk og funksjon. | TG1 | | |
| | | | | |
| | Nødlys | | | |
| | Nødlysanlegget består av et desentralisert system med batterier i armaturene. Det ble ikke funnet feil eller mangler vedrørende nødlysanlegget. Det ble opplyst om at Caverion utfører årlig service i hht. rammeavtale | TG1 | | |
| | | | | |
| **45** | **El-varme** | | | |
| | Bygget har vannbårent varmeanlegg. | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

## 50 Teleteknisk tilstand

| BYGN. DEL | REGISTRERT TILSTAND/MANGEL | TG | FORSLAG TIL UTBEDRING | UTBEDRING - KOST |
|---|---|---|---|---|
| **51** | **Basisinstallasjoner for tele og automatisering** | | | |
| | Det ble registrert patchepanel i hovedbygget, skapet var ryddig og oversiktlig. | TG1 | | |
| |  | | | |
| | | | | |
| **52** | **Integrert kommunikasjonsanlegg** | | | |
| | Dataspredenett forvaltes og driftes av kommunens IKT avdeling. Anlegget er derfor ikke i særlig grad vurdert i denne befaringen. | | | |
| **54** | **Alarmanlegg** | | | |
| | <u>Brannalarm</u> | | | |
| | Brannalarmanlegget er av fabrikat Autronica og var renovert i 1999.<br>Det er direkte varsling til brannvesen og serviceavtale med Caverion. Det ble ikke registrert synlige feil eller mangler ved anlegget. | TG1 | | |
| | | | | |
| | <u>Innbruddsalarm</u> | | | |
| | Bygget har innbrudds- og adgangskontrollanlegg. Det ble ikke registrert synlige feil eller mangler ved anlegget | TG1 | | |
| | | | | |
| **56** | **Automatisering** | | | |
| | Automatikkanleggene er ikke tilkoblet kommunens SD-anlegg.<br>Det ble opplyst at automatikkanleggene fungerte som forutsatt | TG1 | | |

# 60 Tilstandsgrader

Gjennomsnittlige tilstandsgrader er vist i tabellene under

| Bygningsdel | | Tilstands-grad | Vekting % |
|---|---|---|---|
| Bygg | Grunn, fundamenter, bæresystem | 1,0 | 12 |
| | Vinduer og ytterdører | 1,0 | 8 |
| | Utvednig kledning/overflate | 1,2 | 10 |
| | Yttertak, takrenner, redløp | 1,0 | 10 |
| | Innvendig kledning, gulv, himling | 1,0 | 10 |
| | Fast inventar | 1,0 | 4 |
| VVS | Sanitæranlegg | 2,0 | 8 |
| | Varmeanlegg | 2,0 | 8 |
| | Luftbehandling/ventilasjon | | 8 |
| Elektro | Generell elkraft/fordeling | 1,5 | 8 |
| | Lys, elvarme, driftsteknisk | 1,2 | 8 |
| Tele og aut. | Tele og automatisering | 1,0 | 6 |
| Heiser | Heiser | | 0 |
| Utendørs | Terrengbehandling, drenasje | | 0 |
| | Utendørs teknisk anlegg (VAR og EL) | | 0 |
| Sum, vektet tilstandsgrad for bygningen: | | 1,2 | 100 |

**Formannskapets vedtak 04.09.2025:**
Formannskapets innstilling:

1. Planprogram for kommunedelplan for naturmangfold i Fredrikstad vedtas.

2. Høringsinnspill tas med i det videre planarbeidet i tråd med vedlegg 2.

**Formannskapets behandling 04.09.2025:**
Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

**Saksnr.:** 2016/4108
**Dokumentnr.:** 159
**Løpenr.:** 211656/2025
**Klassering:** K02

## Møtebok

| Behandlet av | Møtedato | Utvalgssaksnr. |
|---|---|---|
| Formannskapet | 04.09.2025 | 142/25 |
| Bystyret | 11.09.2025 | 128/25 |

## Fastsetting av planprogram - kommunedelplan for naturmangfold 2026-2036

### Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler bystyret å fatte følgende vedtak:
1. Planprogram for kommunedelplan for naturmangfold i Fredrikstad vedtas.
2. Høringsinnspill tas med i det videre planarbeidet i tråd med vedlegg 2.

### Sammendrag
Vedlagte planprogram beskriver planarbeidets avgrensninger, føringer, målsetninger, tema, planprosess og framdriftsplan, og opplegg for medvirkning jf. Plan og bygningslovens § 4-1. Det har kommet inn høringsinnspill fra seks aktører. Sammendrag av innkomne innspill til planprogrammet med administrasjonens vurdering er i vedlegg 2.

Kommunedirektøren anbefaler at planprogram for kommunedelplan for naturmangfold i Fredrikstad fastsettes slik det fremkommer av saken.

### Vedlegg
1 Planprogram for kommunedelplan for naturmangfold 2026-2036
2 Vurdering høringsinnspill
3 Samlet høringsuttalelser - planprogram kommunedelplan naturmangfold

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
- Høringsinnspill Forum for natur og friluftsliv
- Høringsinnspill Naturvernforbundet
- Høringsinnspill Statens vegvesen
- Høringsinnspill Oslofjorden friluftsråd
- Høringsinnspill Statsforvalteren Østfold, Akershus og Buskerud
- Høringsinnspill Østfold fylkeskommune.

### Saksopplysninger
Bystyret vedtok den 13.03.2025 at forslag til planprogram for kommunedelplan for naturmangfold i Fredrikstad skulle legges ut til offentlig ettersyn i syv uker (saksnr. 32/25).

Frist for innspill til planprogrammet var 13.05.2025. Det kom inn seks innspill. Innspillene med kommunedirektørens vurdering er gjengitt i vedlegg 2.

Det har kommet inn høringsinnspill fra seks aktører;
- Forum for natur og friluftsliv
- Naturvernforbundet
- Statens vegvesen

- Oslofjorden friluftsråd
- Statsforvalteren Østfold, Akershus og Buskerud
- Østfold fylkeskommune.

I vedlegg 2 ligger et sammendrag av innspillene.

Innspillene kan oppsummeres i følgende punkter:

*Kunnskapsgrunnlag og planlegging*
Oppdatering av kunnskapsgrunnlaget og integrering av naturmangfold i kommunal planlegging vektlegges. Flere etterlyser analyser av måloppnåelse, digitalt kartsystem, arealnøytralitet og gjennomgang av eksisterende planer.

Innspillene sorterer inn under rulleringens målsetting om å oppdatere kunnskapsgrunnlaget. I tillegg sorterer de inn under punkt 1 og 2 i de mål og tiltak som planprogrammet viser til i kapittel 2.1 at kommunedelplanen skal drøfte.

*Naturmangfold og restaurering*
Reduksjon av habitatstap, bekjempelse av fremmede arter og restaurering av økosystemer som våtmark og marine områder prioriteres. Handlingsplaner og konkrete tiltak etterlyses.

Innspillene sorterer inn under rulleringens målsetting om å oppdatere kunnskapsgrunnlaget, redusering av antall planer og forbedre styringsverktøy i arealbruk. I tillegg sorterer de inn under punkt 3, 4, 5 og 6 i de mål og tiltak som planprogrammet viser til i kapittel 2.1 at kommunedelplanen skal drøfte.

*Klima og vannmiljø*
Klimatilpasning med naturbaserte løsninger og tiltak for vannmiljø og kantvegetasjon fremheves som sentrale.

Innspillene sorterer inn under rulleringens målsetting om å oppdatere kunnskapsgrunnlaget og forbedre styringsverktøy i arealbruk. I tillegg sorterer de inn under punkt 2, 6, 7 og 8 i de mål og tiltak som planprogrammet viser til i kapittel 2.1 at kommunedelplanen skal drøfte.

*Medvirkning og ressursbruk*
Bred involvering av lokale aktører og frivillige organisasjoner er viktig. Flere understreker behovet for tilstrekkelige ressurser og inkluderer barn og unge.

Innspillene sorterer inn under rulleringens målsetning om å styrke medvirkning og legitimitet. Det gjøres endringer i planprogrammets kapittel 5 – medvirkning.

*Overordnede føringer og mål*
Flere aktører peker på behovet for å følge opp nasjonale føringer som Naturavtalen, mål om bevaring og restaurering av 30 % av naturen innen 2030, samt FNs bærekraftsmål. Det etterlyses bedre tydeliggjøring av disse føringene i planarbeidet.

Innspillene sorterer inn under rulleringens målsetting om å oppdatere kunnskapsgrunnlaget og tilpasning til endrede rammebetingelser. I tillegg sorterer de inn under punkt 1 og 2 i de mål og tiltak som planprogrammet viser til i kapittel 2.1 at kommunedelplanen skal drøfte.

**Relevante bestemmelser**
Ingen.

**Konsekvenser for sosial bærekraft**
Planprogrammet legger opp til medvirkning i planarbeidet. Når innbyggere, frivillige organisasjoner og ulike interessegrupper involveres i planprosessen, styrkes lokaldemokratiet og tilliten mellom kommunen og innbyggerne. Dette kan bidra til å styrke sosial bærekraft.

**Konsekvenser for økonomisk bærekraft**
Planprogrammet legger opp til at kommunen setter av saksbehandlingskapasitet til å utarbeide kommunedelplanen. Ellers ingen økonomiske konsekvenser.

**Konsekvenser for miljømessig bærekraft**
Planprogrammet bidrar til å styrke det miljømessige bærekraftperspektivet i planprosessen ved å tydeliggjøre behovet for oppdatert kunnskap, helhetlig planlegging og konkrete tiltak for å bevare og restaurere natur. Ved å løfte frem temaer som restaurering av økosystemer og oppfølging av nasjonale og internasjonale mål, legges det til rette for en mer kunnskapsbasert og målrettet innsats for å sikre langsiktig bevaring av naturmangfoldet i Fredrikstad.

**Ansattes medbestemmelse**
Ikke relevant.

**Vurdering**
Kommunedirektøren har vurdert innspillene (vedlegg 2) som kom i høringsrunden. På bakgrunn av disse, har vi gjort endringer i planprogrammet ved å oppdatere fremdriftsplanen, og presisere barn og unges interesser.

**Konklusjon**
Kommunedirektøren anbefaler at planprogrammet vedtas slik det foreligger.

FREDRIKSTAD KOMMUNE



# Planprogram for kommunedelplan for naturmangfold 2026-2036

Vedtatt av
[xx]

Dato
[xx.xx.xx]

# Innholdsfortegnelse

**1 Premisser for planarbeidet ..... 2**

1.1 Bakgrunn for planarbeidet ..... 2
1.2 Planens mål ..... 2
1.3 Planavgrensning ..... 3
1.4 Nasjonale føringer ..... 4
1.5 Regionale føringer ..... 5
1.6 Lokale føringer ..... 5

**2 Hovedinnholdet i planen ..... 6**

2.1 Plandokumentet ..... 6
2.2 Handlingsprogram ..... 6

**3 Utredningsbehov i planprosessen ..... 7**

**4 Planprosess og framdriftsplan ..... 8**

**5 Medvirkning ..... 9**

UTKAST

# 1 Premisser for planarbeidet

## 1.1 Bakgrunn for planarbeidet

I Planstrategi for Fredrikstad kommune 2024-2027 er det vedtatt at Kommunedelplan for naturmangfold skal rulleres i 2026, med følgende beskrivelse om innholdet:

> *Foreslå bevarings- og restaureringstiltak og gi retningslinjer for saksbehandling i arealsaker. Handlingsplan fremmede arter, Handlingsplan bekker og Handlingsplan Hunnebunn innarbeides i denne planen, og temaplan fremmede arter, samt tiltaksplan for vannforekomster (mm).*

Fredrikstad kommune deltok i et nasjonalt pilotprosjekt om utarbeidelse av kommunedelplaner for naturmangfold i 2016. Pilotprosjektet var initiert av Miljødirektoratet, og medførte at Fredrikstad ble blant landets første kommuner til å vedta en kommunedelplan for naturmangfold i 2018. Kommunen har i arbeidet med oppfølging av planen gjort seg flere erfaringer, som vi vil dra nytte av i ny planprosess.

Dette planprogrammet beskriver planprosessen for arbeidet med Kommunedelplan for naturmangfold 2026-2036.

Kommunedelplanen skal begrunne kommunens langsiktige mål innenfor området, vise hvilke utfordringer man står ovenfor og redegjøre for strategier for en ønsket utvikling av naturmangfoldet i kommunen.

Planprogrammet gjør rede for:

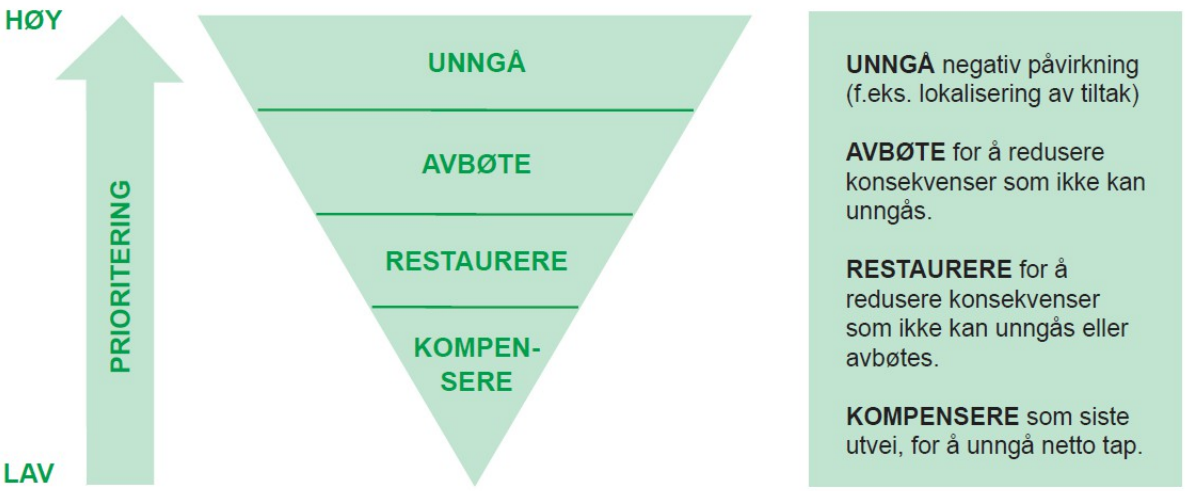
- Premisser for planarbeidet
- Hovedinnholdet i planen
- Utredningsbehov i planprosessen
- Planprosess og framdriftsplan
- Medvirkning

## 1.2 Planens mål

Hovedmålet med revisjonen av kommunedelplanen for naturmangfold er å sikre at den forblir et relevant og effektivt styringsverktøy. Dette er nødvendig for å møte nye utfordringer, tilpasse seg oppdatert kunnskap og ivareta fremtidige behov. En oppdatert plan styrker kommunens evne til å beskytte naturmangfoldet og fremme en bærekraftig utvikling.

Kommunen skal ha en kunnskapsbasert forvaltning av naturmiljøet som grunnlag for nødvendige beslutninger og målrettede tiltak. Det skal legges opp til at kommunen først og fremst skal unngå negativ påvirkning på naturmangfoldet, deretter avbøte, restaurere og i siste instans kompensere.

UTKAST




*Figur 1 Figur fra Meld. St. 14 (2015–2016) -Natur for livet. Figuren illustrerer at størst gevinst oppnås ved å unngå eller begrense, deretter avbøte eller kompensere som siste utvei.*

Kommunedelplan naturmangfold skal sikre en helhetlig og effektiv forvaltning som styrker Fredrikstad kommunes innsats for å bevare naturmangfoldet og fremme bærekraftig utvikling. Målsetningen med rulleringen er:

- **Oppdatere kunnskapsgrunnlaget:**
  Gjennom ny forskning og kartlegging sikres mer presis informasjon om naturressurser og sårbarheter, noe som vil legge til rette for informerte og gode beslutninger.

- **Redusere antall planer:**
  Samordning av eksisterende temaplaner innen naturmangfold gir en helhetlig tilnærming til forvaltningen. Dette bidrar til effektiv gjennomføring av målrettede tiltak.

- **Tilpasse til endrede rammebetingelser:**
  Rulleringen skal sørge for at planen samsvarer med gjeldende lover og nasjonale målsettinger for naturvern og bærekraftig arealbruk.

- **Forbedre styringsverktøy for arealbruk:**
  En oppdatert plan skal gi et bedre beslutningsgrunnlag for å balansere utbyggingsbehov med hensynet til naturverdier.

- **Styrke medvirkning og legitimitet:**
  Ved å involvere innbyggere, fagmiljøer og interessegrupper i revisjonsprosessen

Det skal videre i planarbeidet fastsettes mål for ivaretakelse av naturområder, naturrestaurering, vern av områder, oppdatering av kunnskapsgrunnlag med mer.

## 1.3 Planavgrensning

Hele kommunens arbeid med naturmangfold skal samles i Kommunedelplan for naturmangfold 2026-2036. I rulleringen vil følgende temaplaner innarbeides i

kommunedelplanen: Handlingsplan for bekker, Handlingsplan for Hunnebunn, Handlingsplan mot fremmede arter og Handlingsplan plast. Temaplanene utgår ved vedtak om ny kommunedelplan, og tiltakene i disse planene blir revidert i arbeidet med denne planen. Ved å innarbeide temaplanene i ny kommunedelplan for naturmangfold vil kommunen kunne styrke sitt arbeid med naturmangfold som et tydelig styringsverktøy for både administrasjonen og politikerne.

Det er et mål i Fredrikstad kommune å forenkle planverket ved å redusere antall planer, og denne sammenslåingen av temaplanene er en del av dette arbeidet.

## 1.4 Nasjonale føringer

På nasjonalt nivå et det fastsatt flere føringer for arbeidet med naturmangfoldet. De nasjonale forventningene til planlegging 2019-2023 vektlegger FNs bærekraftsmål, spesielt mål 14 (liv under vann) og 15 (liv på land), som er sentrale for å bevare naturmangfoldet. *Stortingsmelding 14 (2015-2016)* advarer om at arealbruk, særlig til vei, boliger og næring, truer naturen. *Stortingsmelding 35 (2023-2024)* er Norges nye handlingsplan for natur. Meldingen viser hvordan regjeringens politikk skal bidra til bærekraftig bruk og bevaring av naturmangfold. Meldingen beskriver status for norsk natur, og hvordan Norge jobber nasjonalt og internasjonalt for å ivareta naturen. Meldingen beskriver også hvordan Norge skal følge opp *Naturavtalen (2022)*, som blant annet innebærer at følgende mål skal oppnås innen 2030:

- 30 % av jordens land- og havområder skal vernes.
- 30 % av ødelagt natur skal restaureres.
- 50 % reduksjon av introduksjon og etablering av fremmede arter.

Nasjonale miljømål Norge har 23 mål for miljø. Utviklingen måles ved hjelp av miljøindikatorer. De nasjonale målene for naturmangfold er:

- Økosystemene skal ha god tilstand og levere økosystemtjenester.
- Ingen arter og naturtyper skal utryddes, og utviklingen for truete og nær truete arter og naturtyper skal forbedres.
- Et representativt utvalg av norsk natur skal tas vare på for kommende generasjoner.

*Vanndirektivet* krever tiltak for å oppnå god økologisk og kjemisk tilstand i alle vannforekomster. Ved innlemming av handlingsplan bekker og Hunnebunn i kommunedelplan for naturmangfold vil man kunne jobbe mer helhetlig med vannforvaltningsarbeidet, som en del av naturmangfoldet. Det vil jobbes med hensyn til vannkvalitet i planleggingen, redusering av forurensning, og det å sikre bærekraftig bruk av vannressurser. For forvaltning og bruk av Ytre Oslofjord legges også Helhetlig plan for Oslofjorden til grunn. Planen ble lagt frem av regjeringen i mars 2021, og er en sammenstilling av eksisterende tiltak i kombinasjon med forslag til utredninger og nye tiltak. Kommunenes rolle i arbeidet med forbedring av miljøtilstanden i fjorden ivaretas i stor grad av tiltak som ligger inne i regionale vannforvaltningsplaner.

## 1.5 Regionale føringer

På regionalt nivå er nasjonale og internasjonale føringer implementert i Regional kystsoneplan for Østfold, vedtatt 2014, som balanserer bruk og vern av kysten. Fylkesplanen vektlegger restaurering og bevaring av natur gjennom plan- og bygningsloven.

*Statsforvalterens forventningsbrev for 2024* legger vekt på at kommunene må styrke innsatsen for å bevare og fremme naturmangfoldet. Det forventes at kommunene benytter tilgjengelig kunnskap og kartlegginger for å identifisere sårbare områder, og prioriterer naturrestaurering og bekjempelse av fremmede arter. Statsforvalteren understreker også behovet for tverrfaglig samarbeid og bruk av statlige støtteordninger for å nå de nasjonale målsettingene om naturmangfold.

## 1.6 Lokale føringer

I kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt april 2018, er det et delmål at Fredrikstad skal være en grønn by, hvor vi skal:

- styrke kunnskapen om og hensynet til naturmangfoldet
- ivareta markagrensen og definere nye områder
- sikre og ivareta grønne korridorer fra elva til marka, et bynært friluftsliv, og sammenhengende turmuligheter langs elv og kyst
- sikre dyrket og dyrkbar jord
- skog- og havressursene brukes og forvaltes på en bærekraftig måte

Kommuneplanens arealdel er kommunens øverste juridiske arealplandokument, og gir de overordnede føringene på hvor det skal være vern og hvor det skal være utbygging. Disse målene og føringene vil konkretiseres i ny kommunedelplan for naturmangfold.

Kommunedelplanen vil utgjøre et kunnskaps- og forvaltningsgrunnlag for kommende rulleringer av kommuneplanens samfunns- og arealdel.

UTKAST

# 2 Hovedinnholdet i planen

## 2.1 Plandokumentet

Planen skal utarbeides som en kommunedelplan, med en tidshorisont på 10 år, gjeldende fra det tidspunkt planen vedtas. Den vil bestå av en tematisk del med konkrete mål for naturmangfoldet i Fredrikstad, informasjon om den lokale naturen og hvilke utfordringer kommunen står ovenfor for å ivareta naturmangfoldet. I tillegg vil planen bestå av en handlingsdel med konkrete tiltak. Planen dekker både land- og sjøarealer, og vil fungere som et viktig verktøy for saksbehandling, planlegging og drift av områder som påvirker naturen. Selv om planen ikke er juridisk bindende, vil den gi føringer for å beskytte naturområder, samle kunnskap og fremme tiltak for å bedre tilstanden til forringet natur.

Sentrale temaer i planen vil være oppdatering av kunnskapsgrunnlaget, områder som kan egne seg for vern, samt restaurering av natur. Kommunen vil søke statlige tilskuddsmidler, som støtte til naturrestaureringsprosjekter og *Natursats*.

Planen skal drøfte og formulerer mål og tiltak innenfor temaene under.

1. **Sammenstille og oppdatere kunnskapsgrunnlag.**
2. **Integrere naturmangfold i all kommunal planlegging.**
3. **Redusere negative arealendringer og tap av leveområder**
4. **Øke det biologiske mangfoldet.**
5. **Bevare og styrke truede naturtyper og arter.**
6. **Bekjempe og hindre spredning av fremmede arter.**
7. **Forbedre tilstanden i utvalgte vannforekomster.**
8. **Reduksjon av kommunens plastforbruk og tilførsel av plast og mikroplast til marine miljøer.**

## 2.2 Handlingsprogram

For å slå sammen tiltak om naturmangfold fra fire ulike planer, kreves en helhetlig tilnærming som sikrer at alle relevante hensyn og målsettinger ivaretas.

Det vil gjennomføres en prioriteringsprosess for å identifisere de tiltakene som har størst positiv effekt på naturmangfoldet, er målbare og som er realistiske å gjennomføre innenfor gjeldende rammer. Basert på prioriteringsprosessen vil det utarbeides en samordnet tiltaksplan som innlemmer de mest relevante og effektive tiltakene fra de fire planene. Denne samordnede planen vil inneholde konkrete mål, tydelige ansvarsområder, tidslinjer og nødvendige ressurser for gjennomføring.

Det skal settes opp en plan for prioriterte skjøtsel- og forvaltningstiltak i planperioden, hvor det da også skal framgå hvor det foreligger kunnskapshull. Ved å samle eksisterende kunnskap om naturmangfold i kommunen, skal planen gi en bedre oversikt over nødvendige sammenhenger.

Oppfølging og evaluering vil skje fortløpende, med en rullering av planen etter fem år, for å justere tiltak basert på oppnådde resultater og ny kunnskap.

# 3 Utredningsbehov i planprosessen

I kommunedelplan arbeidet vil det være viktig å ha et godt kunnskapsgrunnlag. Gjennom årene har det blitt gjennomført en rekke kartlegginger, både på kommunalt og regionalt nivå, samt av andre organisasjoner. Per i dag er kunnskapen fragmentert og fordelt på ulike planer, rapporter og databaser, noe som gjør det utfordrende å få en helhetlig oversikt.

For å få et godt og oppdatert kunnskapsgrunnlag, skal det i planperioden gjennomføres følgende utredninger:

- Identifisere relevante eksisterende data og rapporter.
- Samle og systematisere denne informasjonen for å gi en samlet oversikt.
- Tilrettelegge data for innlegging i offentlige databaser, slik at kunnskapen blir mer tilgjengelig for både kommunen og andre aktører.
- Identifisere potensielle restaureringsområder, med fokus på områder som kan bidra til å styrke det lokale naturmangfoldet.
- Avdekke kunnskapshull som bør fylles gjennom fremtidige kartlegginger eller undersøkelser.

Listen er ikke uttømmende, og andre behov kan dukke opp underveis.

UTKAST

# 4 Planprosess og framdriftsplan

Ansvaret for gjennomføring av planarbeidet ligget i kommuneområdet Byutvikling. For å sikre deltakelse fra alle relevante deler av organisasjonen, vil det opprettes en prosjektgruppe med deltakelse fra relevante deler av organisasjonen.

*Tabell 1. Fremdriftsplan.*

| **Prosess** | **Forventet framdrift** |
|---|---|
| Forslag til planprogram<br>Formannskap / Bystyret. | Januar/februar 2025. |
| Høring og offentlig ettersyn, varsel om planoppstart*. | Februar - mars 2025. |
| Revidering planprogram og innarbeidelse av høringsinnspill. | Mars– april 2025. |
| Fastsetting av planprogram i Bystyret. | August 2025 |
| Planforslag utarbeides. | Løpende fram til vinter 2025/2026. |
| Politisk 1. gangsbehandling. | Vår/sommer 2026. |
| Høring og offentlig ettersyn. | Vår/sommer 2026. |
| Sluttbehandling. | Høst 2026. |

* Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn samtidig med varsling av planoppstart (jf. PBL).

# 5 Medvirkning

Utarbeidelse av planen som en kommunedelplan i henhold til plan- og bygningsloven (PBL) sikrer medvirkning fra alle statlige, regionale og kommunale myndigheter og andre offentlige organer, private organisasjoner og institusjoner, som blir berørt av forslaget. I henhold til PBL § 4.1 skal planprogrammet gjøre rede for medvirkningsprosessen.

Et vellykket arbeid med revideringen krever samarbeid mellom flere aktører, inkludert kommunale virksomheter, lokale miljøorganisasjoner, grunneiere, næringsliv og innbyggere. I henhold til nasjonale retningslinjer for ivaretakelse av barn og unges interesser, skal synspunkter som gjelder barn som berørt part kommer fram og at ulike grupper barn og unge selv gis anledning til å delta. Fredrikstad ungdomsråd er et naturlig diskusjonsforum for dette. Kommunens barnetalsperson vil også få anledning til å uttalelse seg til planen. En transparent og inkluderende prosess vil bidra til å skape eierskap til tiltakene og sikre at planen får bred støtte.

Regelmessig dialog og informasjonsutveksling mellom interessenter kan også bidra til å identifiseres synergier og minimere konflikter.

For å sikre et solid kunnskapsgrunnlag, involveres interesseorganisasjoner og personer med lokalkunnskap. Ved planoppstart vil kommunen kunngjøre arbeidet via hjemmesider, lokalavis og varsle relevante aktører direkte. Sosiale medier og lokalaviser vil brukes for å få innspill.

*Tabell 2. Oversikt medvirkning til planarbeidet.*

| **Hvem** | **Når** | **Hvordan** |
|---|---|---|
| Innbyggere generelt. | Ved planoppstart. | Lokalavis, hjemmeside, sosiale medier. |
| Innbyggere, næringsliv, grunneiere, organisasjoner og andre interessenter. | Gjennom planperioden. | Eks. åpne høringer, informasjonsmøter, workshop. |
| Internt i kommunen – aktuelle avdelinger og ansatte | Gjennom planperioden. | Møtevirksomhet, workshop o.l. |
| Politikere. | Gjennom planperioden og i utvalgsmøter, inkludert ungdomsrådet. | Workshop, orienteringer e.l. |



# Planprogram – Kommunedelplan for naturmangfold i Fredrikstad

Utgitt av Fredrikstad kommune
Foto: Fotograf Ida Hvattum

721

# Oppsummering og vurdering av høringsinnspill

# planprogram til kommunedelplan for naturmangfold i Fredrikstad.

Bystyret vedtok den 13.03.2025 at forslag til planprogram for kommunedelplan for naturmangfold i Fredrikstad skulle legges ut til offentlig ettersyn i syv uker (saksnr. 32/25). Frist for innspill til planprogrammet var 13.05.2025.

Det kom inn høringsinnspill fra seks aktører:

- Oslofjorden friluftsråd.
- Statens vegvesen.
- Naturvernforbundet.
- Forum for natur og friluftsliv.
- Statsforvalteren Østfold, Akershus og Buskerud.
- Østfold fylkeskommune.

Dette dokumentet er en oppsummering av høringsinnspillene til aktørene, hvor vi har vurdert alle innspillene.

Det er ett innspill fra Østfold fylkeskommune som har ført til en endring i teksten i planprogrammet, som etterlyste en tydeliggjøring av barn og unges interesser i medvirkningsarbeidet.

De øvrige innspillene tas til orientering og vil bli fulgt opp videre i planarbeidet, uten at det medfører tekstlige endringer i planprogrammet.

| Aktør | Hovedpunkter | Svar/kommentar |
|---|---|---|
| **Oslofjorden friluftsråd** | Oppdatering og sammenstilling av kunnskapsgrunnlaget, med fokus på integrasjon av naturmangfold i all kommunal planlegging. | Tatt til orientering. |
| | Reduksjon av tap av leveområder, bevaring og styrking av truede arter, og en offensiv innsats mot fremmede arter. | Tatt til orientering. |
| | Utarbeidelse av massehåndteringsplaner for å hindre spredning av fremmede arter via tilkjørte masser. | Massehåndteringsplan omfattes ikke av denne planen. I planstrategi for Fredrikstad kommune er det vedtatt utarbeidelse av strategi for masseuttak og deponibehov i Fredrikstad, forventet vedtatt i 2026. |
| | Restaurering av naturverdier, med særlig vekt på marine områder og tiltak for truede økosystemer som skjellsandbanker. | Tatt til orientering. |
| | OF trekker frem sitt arbeid gjennom Kulturlandskapsskolen, som siden 2014 har arrangert kurs og dugnader for skjøtsel av truede naturtyper og friluftsområder | Tatt til orientering. |
| | De anbefaler også en vurdering av arealnøytralitet og en gjennomgang av eldre reguleringsplaner med sikte på å styrke naturverdiene. | Miljødirektoratets arbeid med naturregnskap vil inngå som en del av kunnskapsgrunnlaget for kommunedelplan for naturmangfold. Planvask og arealnøytralitet omfattes ikke av denne planen, men vil være temaer til drøfting når kommuneplanens arealdel skal rulleres. |

| | | |
|---|---|---|
| | Bred medvirkning, inkludering av frivillige organisasjoner som SABIMA, og økt informasjon til grunneiere og publikum er essensielt. | Tatt til orientering. |
| | OF avslutter med å understreke behovet for tilstrekkelige ressurser for å sikre gjennomføring av tiltakene. | Tatt til orientering. |
| **Statens vegvesen** | De jobber aktivt for å redusere vegtransportens negative påvirkning på natur, inkludert fragmentering, fremmede arter og forurensning, gjennom tiltak som viltoverganger, revegetering, bekjempelse av fremmede arter, unngåelse av vernede områder og utslippsreduksjon. | Tatt til orientering. |
| | Viser til Nasjonal transportplan og mål om halverte utslipp innen 2030 samt integrering av naturhensyn i infrastruktur | Tatt til orientering. |
| **Naturvern-forbundet** | Støtte til planarbeidet, men påpeker at gjeldende plan er mangelfull og at det nye planprogrammet må være mer konkret og omfattende. | Tatt til orientering.<br>Vi legger til grunn at uttalelsen gjelder handlingsplanen som ble rullert i 2022, ikke selve kommunedelplanen for naturmangfold 2018-2026.<br>Selve kommunedelplanen vil være mer konkret og omfattende enn planprogrammet. Den vil komme på offentlig ettersyn på et senere tidspunkt. |
| | Etterlyser arealnøytralitet som overordnet mål og prinsipp i planen, slik som i andre kommuner (f.eks. Nordre Follo). | Miljødirektoratets arbeid med naturregnskap vil inngå som en del av kunnskapsgrunnlaget for kommunedelplan for naturmangfold. Planvask og arealnøytralitet omfattes ikke av denne planen, |

| | | |
|---|---|---|
| | | men vil være temaer til drøfting når kommuneplanens arealdel skal rulleres. |
| | Foreslår digitalt kartsystem med arealregnskap, naturverdier, truede arter og landskapsøkologiske analyser. | Tatt til orientering. |
| | Kritiserer svak naturkartlegging i Østfold og anbefaler ny kartlegging som grunnlag for planarbeidet. | Tatt til orientering. |
| | Ønsker planvask av eksisterende planer og tiltak for å hindre videre nedbygging av grønne arealer. | Miljødirektoratets arbeid med naturregnskap vil inngå som en del av kunnskapsgrunnlaget for kommunedelplan for naturmangfold. Planvask og arealnøytralitet omfattes ikke av denne planen, men vil være temaer til drøfting når kommuneplanens arealdel skal rulleres. |
| | Etterlyser handlingsplaner for biologisk mangfold, restaurering av myr, våtmark og vassdrag, samt tiltak for rødlistearter og kulturlandskap. | Tatt til orientering. |
| | Ber om tydelige føringer for hvordan planen skal brukes i kommunens beslutningsprosesser. | Tatt til orientering. |
| | Ønsker evaluering av tiltakene i forrige kommunedelplan og dokumentasjon av resultater. | Tatt til orientering. |
| **Forum for natur og friluftsliv** | Støtter planarbeidet og mener planprogrammet gir en god beskrivelse av utfordringer og behov. | Tatt til orientering. |
| | Ønsker samordning av temaplaner for mer helhetlig og systematisk naturforvaltning. | Tatt til orientering. |

| | | |
|---|---|---|
| | Forventer at planen følger opp Naturavtalen, spesielt målene om 30 % bevaring og 30 % restaurering av natur innen 2030.<br>Ber om tiltak for Oslofjorden, i tråd med «Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord». | Tatt til orientering. |
| | Etterlyser tiltak mot arealendringer, som de mener er den største trusselen mot naturmangfoldet | Tatt til orientering. |
| | Anbefaler arealnøytralitet som mål og planvask av kommuneplanens arealdel. | Miljødirektoratets arbeid med naturregnskap vil inngå som en del av kunnskapsgrunnlaget for kommunedelplan for naturmangfold. Planvask og arealnøytralitet omfattes ikke av denne planen, men vil være temaer til drøfting når kommuneplanens arealdel skal rulleres. |
| | Krever bedre naturkartlegging og at utbygging ikke skjer uten grundig feltbasert kartlegging. | Tatt til orientering. |
| | Ønsker tydelige kriterier for å håndtere konflikter mellom friluftsliv og naturvern. | Tatt til orientering. |
| | Vektlegger medvirkning og lokal kunnskap, og foreslår mer kunnskapsformidling og holdningsskapende arbeid. | Tatt til orientering. |
| **Statsforvalteren Østfold, Akershus og Buskerud** | Vektlegger oppdatering i tråd med nasjonale forventninger fra 2023 og statlige planretningslinjer. | Tatt til orientering. |
| | Oppfordrer til vurdering av strategier for grønnstruktur og restaurering av økosystemer. | Tatt til orientering. |

| | | |
|---|---|---|
| | Fremhever viktigheten av vannmiljø og ivaretakelse av kantvegetasjon. | Tatt til orientering. |
| | Ønsker fokus på fremmede arter og implementering av handlingsplaner. | Tatt til orientering. |
| | Anbefaler bruk av naturbaserte løsninger og god håndtering av overvann for å beskytte naturmangfoldet. | Tatt til orientering. |
| | Ber om at kommunen involverer regionale myndigheter og sikrer at kunnskapsgrunnlaget er oppdatert. | Tatt til orientering. |
| **Østfold fylkeskommune** | Støtter at det utarbeides en kommunedelplan for naturmangfold. Dette sikrer systematisk planlegging og juridisk forankring. | Tatt til orientering. |
| | Etterspør en analyse av måloppnåelse fra gjeldende plan. | Tatt til orientering. |
| | Oppfordrer til bedre integrering av tretrinnsstrategien i planarbeidet. | Tatt til orientering. |
| | Ønsker tydeliggjøring av naturavtalens mål og relevans for kommunen. | Tatt til orientering. |
| | Etterlyser bedre ivaretakelse av barn og unges interesser i henhold til nasjonale retningslinjer. | Tatt til følge. |

| | | |
|---|---|---|
| | Fremhever viktigheten av klimatilpasningstiltak og behovet for oversikt over eksisterende arealressurser. | Tatt til orientering. |
| | Oppfordrer til bred medvirkning fra innbyggere og interesseorganisasjoner. | Tatt til orientering. |

Oslofjordens Friluftsråd

*For fjorden og friluftslivet siden 1933*

Fredrikstad kommune
Postboks 1405,
1602 Fredrikstad

Deres ref.: -/-

28.04.2025

**Kommentarer til planprogram for kommunedelplan for naturmangfold i Fredrikstad**

Oslofjordens Friluftsråd støtter opp om det viktige planarbeidet knyttet til naturmangfold. Oslofjordområdet er med sin beliggenhet der en finner det rikeste biologiske mangfoldet og flest rødlistearter i landet. Dette skyldes bl.a. gunstig klima og berggrunn. Samtidig er det her arealpresset er størst i landet.

*Formål med planarbeidet*
OF støtter opp om formålet med planarbeidet, bl.a. sammenstille og oppdatere kunnskapsgrunnlaget, integrere naturmangfold i all kommunal planlegging - særdeles viktig, redusere negative arealendringer og tap av leveområder, øke det biologiske mangfold, bevare og styrke truete arter og naturtyper og bekjempe og hindre spredning av fremmede arter.
Vi nevner at økt kompetanse og det å skape eierskap for bedre forankring til naturmangfoldet i kommunen er viktig.

***Her nevnes noen felt som vi mener en bør se nærmere på i forbindelse med det videre arbeidet:***

*Massehåndtering og fremmede arter – mulig utredningsbehov*
Stadig flere fritidsboliger kobles til vann- og avløpsnettet rundt Oslofjorden, noe som er positivt med tanke på å hindre gråvannsutslipp. Samtidig har vi opplevd uheldige episoder der entreprenører har brukt tilkjørte masse fra hager når en har fylt igjen grøfter, ofte som et toppdekke. Dette har medført tilførsel av en rekke planter som har vært oppført på fremmedartslista, noe som følgelig er uheldig. OF anbefaler å se på dette fremover og at det utarbeides egne massehåndteringsplaner, om dette ikke alt finnes, og som det er viktig at følges opp i praksis.

*Gjengroing som trussel for biomangfold og OFs tilbud gjennom Kulturlandskapsskolen*
Enkelte naturtyper er truet som en følge av gjengroing, noe som er viktig å belyse, bl.a. hvilke områder som bør skjøttes og bevares åpne. Dette kan gjøres som en del av et restaureringstiltak (tilbakeføring) eller som en kontinuerlig skjøtsel. I denne forbindelse nevner vi at vi i 2014 etablerte det vi kalte Kulturlandskapsskolen. Hovedfokuset her er skjøtsel knyttet til friluftsområder og i viktige naturtyper. Siden 2014 er det gjennomført 120 samlinger og dugnader i våre Oslofjordkommuner.


| | **Adresse**: | **Telefon**: | **E-post:** | **Bankkonto**: |
|---|---|---|---|---|
| | Vaterlandsveien 23 | 67 55 49 90 | post@oslofjf.no | 8450 13 65512 |
| | 3470 Slemmestad | **Nettside**: | **Org.nummer:** | |
| | | oslofjorden.org | 971 454 415 | |

Vi kan nevne kurs knyttet til skjøtsel og biologisk mangfold i utvalgte naturtyper som hule eiker, slåttemark, kystlynghei, naturtyper relevante for kommunen. OF har stått for praktisk organisering og gjennomføring, skaffet midler og har bl.a. leid inn kursledere med spisskompetanse på skjøtsel og biologisk mangfold. Gjennom dugnader har vi også engasjert hyttevel og SABIMA-organisasjoner som har bidratt aktivt i skjøtsel av friområder og viktige områder for biologisk mangfold. Dette har vært mulig bl.a. med støtte fra Sparebankstiftelsen DNB og midler fra statsforvalterne. I Fredrikstad har vi være ansvarlig for helgesamlinger ute på Flatskjæra der vi gjennom de siste fem åra sammen med frivillige har lagt ned over 700 dugnadstimer for å fjerne einer som over flere dekar har dekket til viktige skjellsandbanker, biotop for flere truete planer som bl.a. kalkkarse.

*Fremmede arter*
Det er viktig og positivt at kommunen har vedtatt en handlingsplan mot fremmede arter handlingsplan-mot-fremmede-arter-i-fredrikstad-2022-2028.pdf Det er framover viktig at det settes av tilstrekkelige ressurser til både kartlegging og bekjempelse. Kjempespringfrø, som preger forsiden av denne planen, og som av Artsdatabanken er oppført med svært høy risiko i fremmedartslista, en av sine største forekomster rundt Oslofjorden langs bekkedrag ved Mosseveien sør for Solgård.

*«Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv».*
OF understreker viktigheten av å implementere *«Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv».* Flere av tiltakene er nevnt i kommunens planforslag og kan også kobles opp mot Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv, noe som er positivt. I planen inngår som kjent ikke mindre enn 63 forslag til tiltak innenfor 8 innsatsområder for å bedre forholdene i Oslofjorden både for biologisk mangfold, vannmiljø og friluftsliv. Blant innsatsområder i planen med relevans for naturmangfoldplanen er innsatsområde 4: Ivareta sårbare arter, utvalgte naturtyper. Her inngår bl.a. tiltak som:

- å styrke arbeidet med fjerning av fremmede arter (tiltak 26)
- fraråde etablering av kunstige sandstrender og unngå andre inngrep og tiltak på
- bløtbunnsområder for å skåne verdifulle bløtbunnsområder (tiltak 24)
- sikre viktige naturforekomster også i sjø i kommunal arealplanlegging (tiltak 25).

*Restaurering av naturverdier*
Et viktig innsatsområde i overnevnte Helhetlig tiltaksplan er restaurering av naturverdier. Her inngår tiltak som:

- Prioritere restaurering av naturverdier i vann (tiltak 32)
- Gjennomføre problemkartlegging i alle nåværende og tidligere gytebekker for sjøørret og vurdere koordinerte tiltak basert på kartleggingen (tiltak 33)
- kommunen kan også være med på å utvikle veileder og plan for restaureringstiltak av utvalgt marin natur med mål om mer restaurering i kommunene (tiltak 34).

Vi nevner for øvrig at FN har bestemt at 2021 – 2030 skal være verdens tiår for naturrestaurering av økosystemer. Restaurering av natur er nødvendig. Vi anbefaler at kommunen vurderer aktuelle områder for dette.

*Overordnede føringer*
Vi viser til Stortingsmelding «Natur for livet» som beskriver hvordan regjeringens politikk skal bidra til å ta vare på naturmangfoldet. Et av innsatsområdene er å styrke kommunenes arbeid med naturmangfold. *Arealinngrep* er den viktigste negative påvirkningen for natur i Norge. Derfor er det ekstra viktig at kommunene utøver sin rolle som arealforvalter på en god måte. Over 35 kommuner i Norge arbeider nå med planer om å bli *arealnøytrale*, noe vi også anbefaler Fredrikstad kommune å vurdere. I denne sammenheng burde en bl.a. se på om det er tidligere avsatte utbyggingsområder som ikke er aktuelle for dette lenger kan omgjøres til LNF-områder. En gjennomgang av eksisterende og

eldre reguleringsplaner er i denne sammenheng nyttig, såkalt «planvask». Arealendringer er den største trusselen mot naturmangfold viser den norske rødlista.

*Prosess, medvirkning og organisering av planarbeidet*
Det er positivt at det legges opp til bred høring. Det er her viktig at bl.a. Sabima-organisasjoner som entomologisk, botanisk og ornitologisk forening mfl, der medlemmer på fritiden kartlegger biologisk mangfold og lagrer data i Artsdatabanken, løftes som en ressurs i planen. Dette ikke minst med tanke på å oppmuntre og tilrettelegge for at de kan kartlegge gjenstående «hvite/blanke områder» som i dag er lite kartlagt i kommunen.

*Viktig med informasjon*
Foruten å evt. oppgradere kommunens nettsider som omhandler naturmangfold anser vi at det er viktig med god informasjon ute som er tilgjengelig for turgåere. Vi foreslår seminarer om naturmangfold for grunneiere og næringsorganisasjoner der en kan formidle ny og eksisterende kunnskap om naturmangfoldet, herunder hvilke naturverdier de forvalter, tilskuddsordninger de kan benytte seg av, hvordan ivareta naturmangfoldet ved gjennomføring av tiltak og i planer.

Det å lage skjøtselsplaner for utvalgte naturtyper og informere grunneiere om bl.a. potensielle midler til skjøtselstiltak er viktig.

Avslutningsvis takker vi for anledningen til å uttale oss og ønsker lykke til videre med det viktige arbeidet!

**Med hilsen**
**Oslofjordens Friluftsråd**

Kjetil Johannessen
fagansvarlig plan og friområde

Anders Wahlborg
rådgiver plan og friområde

**Godkjent og sendt digitalt**

**Kopi:**
OFs rådsmedlemmer i Fredrikstad kommune
Statsforvalteren
Østfold fylkeskommune
FNF Østfold

Statens vegvesen

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Postboks 1405

1602 FREDRIKSTAD

| Behandlende enhet: | Saksbehandler/telefon: | Vår referanse: | Deres referanse: | Vår dato: |
|---|---|---|---|---|
| Transport og samfunn | Jan Antonsen / 69243554 | 25/89977-3 | 2016/4108-142 (MIAVAL) | 09.04.2025 |

# Innspill - høring og offentlig ettersyn - forslag til planprogram - kommunedelplan for naturmangfold 2026-2036 - Fredrikstad kommune

Vi vise til kommunes brev av 27. mars 2025.

## *Bakgrunn*

Fredrikstad kommune har laget et planprogram for rullering av kommunedelplanen for naturmangfold 2026-2036, som etter vedtak i bystyret 13. mars 2025 legges ut på høring fram til 10. mai 2025. Planen skal fastsette langsiktige mål, identifisere utfordringer og strategier for utvikling av naturmangfoldet. Den omfatter blant annet kunnskapsgrunnlag, biologisk mangfold, fremmede arter og naturmangfold i kommunal saksbehandling. Flere temaplaner, som handlingsplaner for bekker, Hunnebunn, fremmede arter og plast, vil innarbeides i kommunedelplanen.

## *Statens vegvesens rolle i planleggingen*

Statens vegvesen sikrer at nasjonale transport- og arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen, i tråd med nasjonal transportplan (NTP). Målet er et effektivt, miljøvennlig og trygt transportsystem innen 2050, med fem likestilte delmål: enklere reisehverdag, klima- og miljøtiltak, nullvisjon for ulykker, teknologisk effektivisering og optimal ressursbruk.

Som forvalter av riksveger har Statens vegvesen et sektoransvar for trafikksikkerhet, framkommelighet og miljøhensyn i alle samferdselsplaner. Vi samarbeider med myndigheter, næringsliv og innbyggere for en bærekraftig transportutvikling.

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00

firmapost@vegvesen.no

Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Skoggata 19
1530 MOSS

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

*Vurdering*

Naturmangfold er verdens livsgrunnlag. Nedbygging av natur er den største trusselen mot biologisk mangfold. Endring av areal, forurensning, klimaendringer og fremmede arter skaper et stadig økende press på naturen.

Vegtransport, utbygging, drift og vedlikehold av vegnettet bidrar til en negativ utvikling på biologisk mangfold og økosystemer. Dette skjer blant annet ved at vi stykker opp og ødelegger naturtyper og leveområder, forstyrrer fugle- og dyrelivet, sprer fremmede skadelige organismer, reduserer vannkvaliteten og sprer miljøskadelige kjemikalier og plast i naturen.

Når det gjelder nasjonale føringer vil vi vise til nasjonal transportplan. Regjeringen vil sikre naturmangfoldet og miljøet for framtidige generasjoner ved å minimere belastningen fra transportsektoren. Nasjonal transportplan skal bidra til Norges klima- og miljømål gjennom reduksjon av klimagassutslipp, bærekraftig utbygging og bedre ivaretakelse av naturverdier. Tiltak inkluderer å halvere utslippene fra transportsektoren innen 2030, fremme null- og lavutslippsteknologi, samt integrere naturhensyn i planlegging, bygging og drift av transportinfrastruktur.

Vi har ikke konkrete innspill til planprogrammet, men til orientering, og eventuell inspirasjon, vil vi fortelle litt om hvordan Statens vegvesen arbeider med naturmangfold. Statens vegvesen er Norges største byggherre og påvirker naturen i hele landet. I tillegg forvalter vi 10 600 kilometer veg og 1 500 kilometer gang- og sykkelveger med tilstøtende grøntområder som er viktige for insekter og dyreliv.

Vi jobber aktivt med å redusere vår påvirkning på naturmangfoldet, både gjennom planlegging, utbygging, drift og vedlikehold av vegnettet. Vi fokuserer på å minimere tap av naturarealer, bevare økosystemer langs veger og sikre at vegprosjekter ikke skader verneverdige områder.

For å oppnå dette, tar vi hensyn til naturmangfold i alle faser av vegprosjekter, fra tidlig planlegging til ferdigstillelse. Vi jobber med tiltak som viltoverganger, revegetering av vegskråninger, bekjempelse av fremmede arter og reduksjon av miljøskadelige utslipp. I tillegg unngår vi så langt som mulig å krysse vernede vassdrag og områder med nasjonale naturverdier.

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

Naturvernforbundet
Østfold

Fredrikstad kommune
Postboks 1405
1602 Fredrikstad
Dokumentet er innsendt via elektronisk skjema

Skiptvet, 28. april 2025

# Høringsuttalelse, planprogram for kommunedelplan naturmangfold 2026–2036

**Naturvernforbundet er den største natur- og miljøvernorganisasjonen i Norge med over 43 000 medlemmer. Vi har økende medlemstall og engasjerer oss for bevaring av natur og artsmangfold. Det er mye verdifull natur i Østfold, men arealene er under hardt press som følge av nedbygging og fragmentering. Naturvernforbundet i Østfold engasjerer seg særlig for utbyggingssaker som truer naturverdier.**

En rullering av kommunedelplanen for naturmangfold er et nødvendig og godt tiltak for Fredrikstad kommune, og vi berømmer forslaget om en samordning av eksisterende planer for naturmangfold. Den gjeldende handlingsplanen for naturmangfold (2022–2026) er mangelfull sammenliknet med tilsvarende planer i andre kommuner, og det er fint at Fredrikstad kommune vil konkretisere mål og føringer for å verne om naturen. Et overordnet mål om å unngå negativ innvirkning på naturmangfoldet er helt nødvendig. Vi støtter kommunens vekt på bred deltakelse og foreslår i tillegg en strukturert prosess for faglig medvirkning fra biologer, frivillige organisasjoner, naturforvaltere og andre med dokumentert lokalkunnskap.

Naturvernforbundet i Østfold observerer at mange grønne arealer i Fredrikstad kommune er under sterk trussel av nedbygging. En effektivisering av arealbruk er nødvendig for at kommunen skal oppnå de nasjonale målene i Naturavtalen slik det nevnes i forslaget til planprogram. Et av temaene som skal drøftes i kommunedelplanen er: «Redusere negative arealendringer og tap av leveområder». Dette anser vi som en svak formulering. Nordre Follo kommune har vedtatt arealnøytralitet i sin kommuneplan – til sammenlikning har Fredrikstad kommune satt av store arealer til industri- og boligutbygging og har utelatt målsettingen om arealnøytralitet i kommuneplanens arealdel.

Vi anbefaler at kommunen tydelig forankrer arealnøytralitet som prinsipp i planen. Utviklingen av et areal- eller naturregnskap som verktøy/plankart bør vurderes, for å følge utviklingen i arealbruk og naturverdier over tid. Dette vil også støtte opp under internasjonale forpliktelser knyttet til Naturavtalen. Det digitale plankartet bør omfatte kartlag for naturverdier, truede arter, restaureringsområder, økologiske sammenhenger m.m. Denne typen kart gir stor verdi både for forvaltning, arealplanlegging og lokal medvirkning. Vi foreslår at kommunedelplanen også omfatter en landskapsøkologisk analyse for å sikre helhetlig forståelse av naturverdier. Det innebærer blant annet kartlegging og vurdering av økologiske funksjonsområder, grønn infrastruktur, buffersoner, korridorer og hoppesteiner, særlig artsrike områder og funksjonelle nettverk for arter.

**Naturvernforbundet i Østfold**
Web: https://naturvernforbundet.no/ostfold/ | E-post: post@naturostfold.no | Tlf: 97067685 / 98409856

Planforslaget beskriver at det skal gjennomføres en prioriteringsprosess for å identifisere tiltakene med størst positiv effekt på naturmangfoldet. Som nevnt er utbygging av grønne arealer beskrevet som den største trusselen mot naturmangfoldet, derfor etterlyser vi tiltak for å hindre utbygging av nye områder og effektivisering av plasskrevende virksomheter. Et av de viktigste verktøyene for å oppnå en naturvennlig forvaltning i kommunen, er en grundig gjennomgang av eksisterende planforvaltning og gjennomføring av en såkalt planvask, som bør innlemmes i den nye kommunedelplanen for naturmangfold.

I planperioden skal det gjennomføres utredninger av eksisterende kunnskapsgrunnlag for å sammenfatte og få oversikt over tilgjengelig informasjon om natur i kommunen. Denne typen sammenfatting er et viktig verktøy, men samtidig er vi kjent med at dagens naturkartlegging i Østfold er svært mangelfull. Ofte utføres det heller ikke nytt kartleggingsarbeid i forbindelse med planprosesser. Når kommunen baserer naturforvaltningen på et svært svakt naturkartleggingsgrunnlag, ser vi store konsekvenser for naturmangfoldet. Naturvernforbundet i Østfold mener det er viktig at planarbeid bygger på reell informasjon, derfor vil vi råde til gjennomføring av ny naturkartlegging som en del av arbeidet med kommunedelplanen.

Kommunedelplanen må følges opp med handlingsplaner utover temaene nevnt i forslaget til planprogram, som er svært begrensede. Planforslaget mangler blant annet handlingsdeler for viktige overordnede temaer som arealnøytralitet og biologisk mangfold. Vi etterlyser også konkretisering av og tydeligere innsats innen restaureringstiltak for myr og våtmark (klima, biologisk mangfold og vannhusholdning), vassdrag (inkludert kantsonerestaurering og gjenåpning av bekker) samt en systematisk identifisering og kartlegging av områder med restaureringspotensial. I tillegg etterlyser vi tydeligere mål og tiltak knyttet til rødlistearter og naturtyper, ivaretagelse av økologisk funksjonalitet (bl.a. hekkeområder og trekkruter) og skjøtsel av kulturmark og gamle kulturlandskaper med verdi for artsmangfoldet.

Kommunedelplanen for naturmangfold er beskrevet som et styringsverktøy som skal integreres i den kommunale planleggingen, men er ikke juridisk bindende. Planen bør derfor omfatte føringer for hvordan den skal vektes i avgjørelser som fattes i kommunestyret, samt for hvordan den skal innlemmes i arbeidet hos beslutningstakere slik at den har en reell innvirkning på arealforvaltningen i Fredrikstad.

Sammenlagt gir forslaget til planprogram inntrykk av å omfatte bestemte utvalgte temaer, men unnlater de største og viktigste problemene Fredrikstad kommune står overfor. Naturvernforbundet i Østfold etterlyser et planprogram som tar for seg naturkartlegging og arealnøytralitet på en mer konkret måte enn det som fremmes i planforslaget. I tillegg er det nødvendig med en gjennomgang av tiltakene som ble foreslått i den forrige kommunedelplanen for naturmangfold med oversikt over hva som er gjennomført og hvilke effekter disse tiltakene har hatt. Vi vil gjerne se resultatene av forslagene som er nevnt i den gjeldende planen, f.eks. restaurering av myr.

Naturvernforbundet
Østfold

**Oppsummering**

- Vi støtter rulleringen av kommunedelplanen for naturmangfold i Fredrikstad da gjeldende plan er mangelfull. Vi oppfordrer til bred medvirkning og en strukturert prosess i planarbeidet.
- Fredrikstad kommune mangler et overordnet mål om arealnøytralitet.
- Vi foreslår at kommunen sammenfatter relevant informasjon om naturmangfold i et digitalt kartsystem som omfatter både arealregnskap, naturverdier, landskapsøkologiske analyser m.m.
- Kommunen bør gjennomføre en planvask, iverksette tiltak for å hindre utbygging av nye områder og effektivisere plasskrevende virksomheter.
- Gjeldende naturkartlegging i Østfold er mangelfull – ny naturkartlegging kreves for å unngå konsekvenser for naturmangfoldet.
- Handlingsplanene i kommunedelplanen er svært begrensede, vi etterlyser planer for viktige overordnede temaer som biologisk mangfold, restaureringstiltak, rødlistearter, kulturlandskap m.m.
- Planen bør omfatte føringer for hvordan den skal brukes i kommunens arbeid for å ha en reell betydning for naturforvaltningen.
- Vi etterlyser et planprogram som tar for seg naturkartlegging, arealnøytralitet m.m. på en mer konkret måte samt en gjennomgang av tiltakene beskrevet i gjeldende kommunedelplan.

Med vennlig hilsen

**Naturvernforbundet i Østfold**

Kirkegaten 31B
1632 Fredrikstad

Martine Stave
Fylkessekretær
Naturvernforbundet i Østfold

Fredrikstad kommune

Gamle Fredrikstad, 30.4.2025

Denne uttalelsen er skrevet på vegne av Birdlife Østfold, DNT Vansjø, DNT Nedre Glomma, DNT Indre Østfold, Oslofjordens Friluftsråd, Naturvernforbundet i Østfold, Norges Jeger- og Fiskerforbund Østfold, Skogselskapet Østfold, Tistedalen Friluftslag, Østfold Botaniske Forening og 4H Østfold.

# Høringsuttalelse til planprogram for kommunedelplan for naturmangfold 2026-2036

## Fra forum for natur og friluftsliv

Forum for natur og friluftsliv (FNF) i Østfold takker for muligheten til å komme med innspill i forbindelse med at Fredrikstad kommune nå skal i gang med å revidere sin kommunedelplan for naturmangfold.

## Generelt

FNF er svært positive til kommunens arbeid med naturmangfold, og syns planprogrammet gir en god beskrivelse av de behov og utfordringer kommunen står overfor. Fredrikstad kommune har mye verdifull natur, men næringsutvikling og befolkningsvekst gjør at det stadig er press på naturområder. Å ha kunnskap om hva man har er essensielt for å kunne forvalte naturen best mulig. Vi støtter en samordning av de eksisterende temaplanene, og håper at færre planer vil bidra til en mer systematisk og helhetlig måte å jobbe med natur på.

## Kommentarer til innhold og utredningsbehov

Naturmangfoldplanen skal utgjøre et viktig grunnlag over de naturverdiene som finnes i kommunen og FNF har høye forventninger til denne planen som et levende styringsverktøy. Vi er glade for å se at sentrale temaer i planen vil være oppdatering av kunnskapsgrunnlaget, områder som kan egne seg for vern, samt restaurering av natur, i tråd med Naturavtalen. Vi mener naturmangfoldsplanen må belyse hvordan 2030-målene i naturavtalen om 30 % bevaring av land og hav og at 30 % av naturen som i dag er ødelagt, skal restaureres, skal følges opp i kommunen.

Samarbeidsnettverk mellom natur- og friluftslivsorganisasjoner
ostfold@fnf-nett.no | Kirkegaten 31B, 1632 Gamle Fredrikstad | 98 62 41 69
organisasjonsnummer 917 044 066 | www.fnf-nett.no/ostfold

Vi forventer også at naturmangfoldsplanen implementerer tiltak fra «Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv», og viser hvordan kommunen skal jobbe for å bedre forholdene i Oslofjorden både for biologisk mangfold og vannmiljø. Planen bør også si noe om hvordan man kan unngå konflikter mellom bruk og vern av natur. Med økende friluftslivsaktivitet i bynære områder kan det bli konflikt mellom tilgjengelighet for variert friluftsliv og bevaring av sårbar natur/naturmangfold. Hvilke kriterier skal benyttes i slike avveininger?

Videre mener vi planen må bidra til økt kartlegging av naturmangfoldet i kommunen og at denne kunnskapen blir lagt til grunn i all arealplanlegging. Det er viktig at kommunen bruker virkemidlene i kommuneplanens arealdel til å sikre kommunens verdifulle naturområder, ettersom arealendringer er det som utgjør den aller største trusselen for naturmangfoldet. Alle plan- og utbyggingsprosjekter må ha naturmangfoldutredning, aller helst med feltarbeid, og det må ikke bygges der hvor naturkartlegging ikke er gjort skikkelig.

Vi anbefaler at det i kommunedelplanen inkluderes en ambisjon om å være en arealnøytral kommune, og at det gjennomføres en planvask ved rullering av kommuneplanens arealdel for å vurdere om eksisterende, uregulerte utbyggingsområder kan endres til LNF-formål.

## Informasjon og medvirkning

Avslutningsvis er FNF er glad for å se at arbeidet skal bygge på bred medvirkning og involvering av interesseorganisasjoner og personer med spesiell lokalkunnskap. Flere av FNFs organisasjoner driver med kartlegging av biologisk mangfold på fritiden og besitter mye kunnskap som kan være verdifullt i dette arbeidet.

God tilgang til informasjon om naturmangfold gjør det også lettere for innbyggerne å engasjere seg for å bidra til ivaretakelse av biologisk mangfold. Vi anbefaler derfor at kommunen inkluderer kunnskapsformidling og holdningsskapende arbeid, som en del av sitt arbeid med naturmangfoldsplanen.

Vi ønsker lykke til med prosessen og ser fram til å følge planarbeidet videre!

Vennlig hilsen

**Forum for natur og friluftsliv Østfold**

Madelen R. Ueland
Koordinator
FNF Østfold

Statsforvalteren
i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato: 13.05.2025
Vår ref: 2025/14744
Deres dato: 27.03.2025
Deres ref: 2016/4108

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon
Carl Henrik Jensen, 69247049

# Fredrikstad - innspill til varslet oppstart av kommunedelplan for naturmangfold 2026 - 2036

Vi viser til deres oversendelse datert 27. mars 2025.

## Bakgrunn

Kommunedelplanen skal begrunne kommunens langsiktige mål, vise hvilke utfordringer man står ovenfor, og redegjøre for strategier for en ønsket utvikling av naturmangfoldet i kommunen. Noen sentrale temaer i planprosessen og den ferdige planen er blant annet forbedring av kunnskapsgrunnlaget, øke det biologiske mangfoldet, fremmede arter og naturmangfold i all kommunal saksbehandling. Gjeldende kommunedelplan ble vedtatt i 2018.

## 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.

## Statsforvalterens innspill

Fredrikstad kommune var blant de første kommunene til å utarbeide kommunedelplan for naturmangfold, med støtte fra Miljødirektoratet. Kommunen har derfor opparbeidet en del erfaring med gjeldende plan som vi regner med brukes i utarbeidelse av ny kommunedelplan.

Det er i utkastet til planprogram vist til de nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging fra 2019. Dagens regjering vedtok nye nasjonale forventninger i 2023, og vi legger til grunn at dette oppdateres. Vi vil fremheve punkt 25 om ivaretakelse av grønnstruktur i byen, punkt 48 om karbonrike arealer, punkt 53 om kartlegging av viktig naturmangfold, overordnet

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

grønnstruktur og vannmiljø, punktene 59, 60 og 62 om vassdrag og vannmiljø samt punkt 67 om ivaretakelse og restaurering av natur for å tilpasse samfunnet til klimaendringene.

Det er også vedtatt *Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet* og *Statlige planretningslinjer for klima og energi* som innehar føringer som kan være relevant for arbeidet med kommunedelplanen. Regional vannforvaltningsplan kan også med fordel nevnes under regionale føringer.

En plan for naturmangfold bør kunne gi føringer om strategiske grep i kommunens arealplanlegging, for å ivareta og gjenskape naturmangfold. En sammenhengende natur er mer robust, og vi vil oppfordre kommunen til å vurdere hvor det mangler sammenhenger i gjeldende grønnstruktur som det kan være mulig å gjøre noe med på sikt. Dette kan *blant annet* være gjenåpning av lukkede bekker. Vi viser til *Nasjonal strategi for restaurering av vassdrag 2021-2030* som en overordnet føring. Vi viser også til FNs bærekraftsmål om restaurering av vannrelaterte økosystemer og at vi er inne i FNs tiår for restaurering av økosystemer. Kommunen som planmyndighet kan bruke arealplaner som verktøy for å gi naturmangfold et bedre juridisk vern og til å skape ny natur og blågrønn struktur.

Vi ser at planprogrammet fastsetter at forbedring av tilstanden i utvalgte vannforekomster skal være en del av hovedinnholdet i planen. Under ti prosent av vannforekomstene i kommunen oppnår miljømålene etter vannforskriften og regional vannforvaltningsplan. Vannforurensning må derfor være et sentralt tema ved rulleringen av planen, og virkemidler og tiltak knyttet til kommunens myndighetsområder, blant annet innenfor landbruk, avløp og arealplanlegging, må belyses i den forbindelse.

Videre vil vi peke på klimaendringer som en trussel mot naturmangfold og anbefaler at kommunedelplanen redegjør for prioriteringer og løsninger for klimatilpasning. En god og sikker håndtering av overvann med vekt på åpne og naturbaserte løsninger vil ha stor betydning for ivaretakelse av naturmangfold og vannmiljø. God arealplanlegging kan også styre ny utbygging bort fra områder som er utsatt for naturfare slik at behovet for utfylling og erosjonssikring i og langs vassdrag begrenses mest mulig.

Tap av kantvegetasjon langs vassdrag er en utfordring som fører til økt avrenning av næringssalter, økt fare for elveerosjon, degradert habitatkvalitet for vannlevende organismer og reduksjon i biologisk mangfold langs vassdragene. I *Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv* presiseres viktigheten av gode, flersjiktede kantsoner for å redusere tilførsler av næringssalter. Langs vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes kantvegetasjon, jf. vannressursloven § 11. Vi anbefaler at ivaretakelse av kantvegetasjon omtales i kommunedelplanen.

Vi ser positivt på at en av hovedmålsetningene med rulleringen er å bekjempe og hindre spredning av fremmede arter og at handlingsplanen mot fremmede arter skal innarbeides i kommunedelplanen. Aktiv bekjempelse og forebygging gjennom informasjon og holdningsskapende arbeid er viktig for å unngå spredning av fremmede og ikke stedegne arter.

Vi anbefaler Miljødirektoratets nettside om klima og natur i planlegging. Ellers viser vi til Statsforvalterens forventningsbrev for 2025 og til overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde. Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no og Miljøstatus.

Vi vil komme tilbake til saken når planen er på offentlig ettersyn, og vurdere om de nasjonale og regionale hensynene er fulgt opp. Vi ber om å få tilsendt vedtatt planprogram.

Med hilsen

Brede Kihle
fagleder
Klima- og miljøvernavdelingen

Carl Henrik Jensen
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Medsaksbehandler:
Lise Økland

Kopi til:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Østfold fylkeskommune | Postboks 220 | 1702 | SARPSBORG |

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Fredrikstad kommune
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Vår ref.: 2025/8610-2 Deres ref.:2016/4108 Dato: 09.05.2025

# Uttalelse - Kommunedelplan naturmangfold - varsel om oppstart og offentlig ettersyn av planprogram - Fredrikstad kommune

Østfold fylkeskommune viser til brev fra Fredrikstad kommune datert 27. mars 2025. Fredrikstad kommune har utarbeidet forslag til planprogram for rullering av kommunedelplan naturmangfold. Etter vedtak i Bystyret 13.03.2025 legges planprogram for kommunedelplan naturmangfold 2026–2036 ut på høring og offentlig ettersyn, samt varsel om planoppstart.

Høringsperioden er fra 21. mars til 13. mai 2025.

## Fylkeskommunens rolle

Fylkeskommunen skal bidra til og sørge for at nasjonale og regionale føringer blir fulgt opp i alt planarbeid. Vi skal vurdere planarbeidet som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern, forvalter av miljøvernhensyn og utøvende myndighet etter vannforskriften.

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.

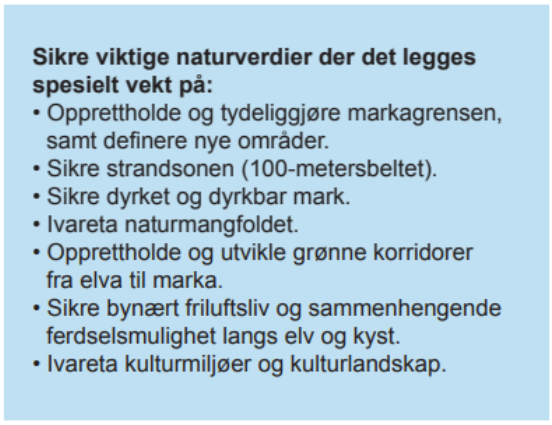
Fylkesplanen for Østfold ligger til grunn for vår uttalelse, og fylkesplanen sammen med andre regionale planer ligger på vår hjemmeside under Regionale planer - Østfold fylkeskommune

Fylkeskommunen ser det som positivt at det lages en egen kommunedelplan etter plan- og bygningsloven. Plan- og bygningsloven gir et juridisk rammeverk som sikrer at planleggingen skjer på en systematisk og transparent måte. Ved å følge plan- og bygningsloven, sikrer kommunen at naturmangfoldsplanen blir både juridisk bindende og godt forankret i eksisterende lovverk.

**PLAN 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

## Kommuneplanens samfunnsdel




Planprogrammet viser til kommuneplanens samfunnsdel som ble vedtatt av bystyret 26. april 2018. Samfunnsdelen begynner å bli noen år nå, og det har skjedd mye på naturfeltet etter 2018, vi ber kommunen vær oppmerksom på det. Samfunnsdelen peker imidlertid ut de viktigste temaene kommunen skal jobbe med, samt hvilke naturverdier det legges spesielt vekt på.

Arealplanlegging og arealbruk er avgjørende for om vi klarer å nå målene i samfunnsdelen.

*Figur 1 hentet fra samfunnsdelen fra 2018.*

## Naturavtalen

Naturavtalen omtales under nasjonale føringer i planprogrammet, men det er ikke redegjort for hva Naturavtalen betyr for Fredrikstad kommunes Naturmangfoldsplan. Det savner vi.

Naturavtalen inneholder mål som skal oppnås innen 2030, inkludert bevaring av minst 30 prosent av land- og havområder, restaurering av ødelagte naturområder, og reduksjon av forurensning. Vi ber om at mål i tråd med Naturavtalen innarbeides i naturmangfoldsplanen.

Det vil også være viktig å sørge for at naturmangfoldsplanen er godt samordnet med andre kommunale og regionale planer. Kommunen bør sette klare miljømål for å forbedre og bevare naturmangfoldet. Dette kan inkludere mål for vannkvalitet, luftkvalitet, og bevaring av truede arter.

## Vurdering av planprogrammet

Østfold fylkeskommunen synes planprogrammet for rullering av kommunedelplan naturmangfold er bra.

Vi anbefaler at to momenter sjekkes nærmere:

1. Det bør gjøres en analyse i hvilken grad det har vært måloppnåelse på gjeldene plan, hva har fungert, eventuelt ikke fungert.

2. Hvordan skal kommunen jobbe med planprogrammet for å sikre at naturmangfold kan bli sektorovergripende i kommunens arealforvaltning.

## Tretrinnsstrategien

Vi ønsker også å påpeke at tretrinnsstrategien, som ble lovfestet i 2024, ikke er nevnt eksplisitt i planen annet enn under begrepsforklaringer. Tretrinnsstrategien er en viktig

metodikk for å sikre bevaring av naturmangfold og bør innlemmes i alle relevante deler av planen.

Tretrinnsstrategien innebærer:

1. Unngå: Første trinn er å unngå inngrep som kan skade naturmangfoldet.
2. Minimere: Andre trinn er å minimere skade der inngrep er uunngåelige.
3. Kompensere: Tredje trinn er å kompensere for skader som ikke kan unngås eller minimeres.

Vi anbefaler at planen innarbeider en tydelig beskrivelse av hvordan tretrinnsstrategien skal anvendes i praksis. Dette vil bidra til en mer helhetlig og bærekraftig tilnærming til bevaring av naturmangfoldet.

### Et dynamisk arbeid

Det er viktig at naturmangfoldplanen oppdateres, videreføres og jobbes aktivt med. Tidlig kunnskap om natur vil kunne ha betydning for politiske prioriteringer. Vi anbefaler derfor at naturmangfoldsplanen presenteres for de folkevalgte, slik at de folkevalgte gis anledning til å diskutere kunnskapsgrunnlaget.

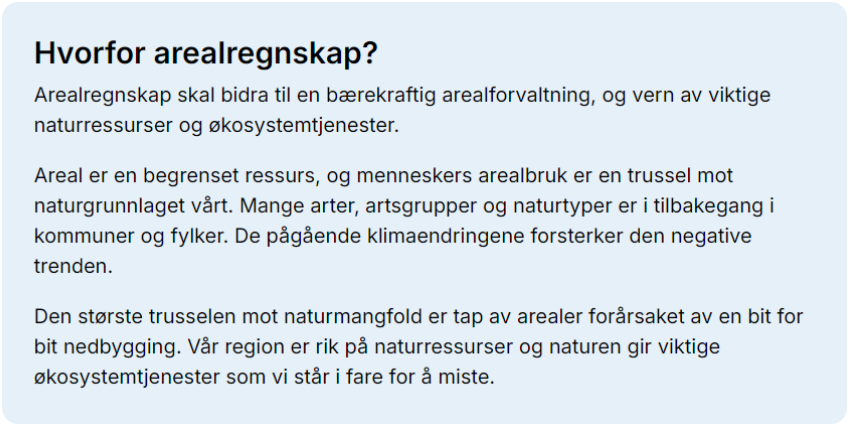
### Barn og unge

Barn og unge har ikke fått plass i planprogrammet. Vi viser til *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen* som en viktig føring for planarbeid og rundskrivet *T-2/08 Om barn og planlegging,* som vektlegger tilrettelegging for et godt oppvekstmiljø for barn og unge.

Formålet med rikspolitiske retningslinjer er å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i *all* planlegging og byggesaksbehandling og gi kommunene et bedre grunnlag for å innlemme og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn.

Involvering av lokalbefolkningen, interesseorganisasjoner, og andre relevante aktører er viktig for å sikre bred støtte og forståelse for planen. Vi viser til Plan- og bygningslovens § 5-1 som legger til grunn innbyggermedvirkning i planleggingen, og ber om at det legges til rette for medvirkning i planarbeidet. I henhold til bestemmelsen har kommunen et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge. Grupper og interesser som ikke er i stand til å delta direkte, skal sikres gode muligheter for medvirkning på annen måte.

## Arealregnskap




For mer informasjon se Arealregnskap i Akershus, Buskerud og Østfold - Akershus fylkeskommune

## Klimatilpasning

Vurdering av hvordan klimaendringer kan påvirke naturmangfoldet og inkludering av tiltak for klimatilpasning er viktig for å sikre langsiktig bevaring.

## Annet

- Hvordan skal Fredrikstad kommune bidra til å nå det nasjonale målet om stans av nedbygging av natur?
- Hva og hvor er den viktigste og mest trua naturen i Fredrikstad?
- Det er viktig å sette søkelys på hva man har av kunnskap om natur og ikke hva kommunen mangler.
- Hvor kan tilstanden på naturen forbedres? Hvor bør kommunen restaurere natur?

Vi ønsker dere lykke til med det videre arbeidet. Sørg for at planen er godt samordnet med andre kommunale planer, for å sikre en helhetlig planlegging. Meld gjerne opp saken til regionalt planforum før den legges ut på offentlig ettersyn Regionalt planforum - Østfold fylkeskommune

Vennlig hilsenChristine SteneSeniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS
STATENS VEGVESEN LILLEHAMMER KONTORSTED

**Formannskapets vedtak 04.09.2025:**

Formannskapets innstilling

1. Forslag til planprogram for kommuneplanens samfunnsdel for 2026-2038 sendes på

høring og legges ut til offentlig ettersyn.

2. Det kunngjøres oppstart av arbeidet med samfunnsdelen i ny komm:uneplan.

**Formannskapets behandling 04.09.2025:**

Silje L. Waters (SV) fremmet følgende forslag:
Nytt punkt 3 i sak om kommuneplanens samfunnsdel:

3) Følgende innarbeides i planprogrammet før det sendes på høring:

- I tabellen, under "Økonomi" og tilhørende eksempler til drøfting, på side 12: "Kultur og frivillighet og hvordan dette spiller en rolle i næringsliv, byutvikling, verdiskaping og fellesskapet."

Votering:

Kommunedirektørens innstilling pkt. 1 og 2 ble enstemmig vedtatt. Forslaget fremmet av Silje L. Waters (SV) fikk 6 stemmer (4 Ap, 1 SV, 1 BYM), mot 9 stemmer (4 H,3 FrP, 1 V, 1 Pp) og ble ikke vedtatt

FREDRIKSTAD KOMMUNE

**Saksnr.:** 2025/19854
**Dokumentnr.:** 1
**Løpenr.:** 183070/2025
**Klassering:** L12

## Møtebok

| Behandlet av | Møtedato | Utvalgssaksnr. |
|---|---|---|
| Formannskapet | 04.09.2025 | 125/25 |
| Bystyret | 11.09.2025 | 129/25 |

## Forslag til planprogram for kommuneplanens samfunnsdel 2026-2038

### Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å gi følgende innstilling til bystyret:

1. Forslag til planprogram for kommuneplanens samfunnsdel for 2026-2038 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.
2. Det kunngjøres oppstart av arbeidet med samfunnsdelen i ny kommuneplan.

### Sammendrag
Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi skal rulleres. Planprogrammet fastsetter rammene for planarbeidet. En ny kommuneplan skal gi langsiktige mål for perioden 2026-2038.

Kommuneplanens samfunnsdel er Fredrikstadsamfunnets overordnede plan, og kommunens viktigste strategiske styringsdokument. Den skal vise en ønsket retning for samfunns-utviklingen, og danne grunnlag for kommunens øvrige planer og prioriteringer, som eksempelvis budsjett og økonomiplan. Evalueringen av gjeldende kommuneplan tydeliggjør et behov for en tydeligere og mer operasjonell målstruktur, som i større grad kan integreres i kommunens styringssystem og øvrige planverk.

Arealstrategien er en integrert del av samfunnsdelen. Den viser arealmessige konsekvenser av samfunnsplanens mål.

Forslag til planprogram beskriver hvilke problemstillinger som skal behandles i arbeidet med ny samfunnsplan, med utgangspunkt i de viktigste utfordringene i Fredrikstadsamfunnet. Planen omfatter hele Fredrikstadsamfunnet, og medvirkning er avgjørende for å sikre et godt og relevant resultat. Samtidig må prosessen gjennomføres innenfor de økonomiske rammene kommunen har til rådighet.

Planprogrammet foreslår en medvirkningsstrategi som i størst mulig grad tar i bruk – og eventuelt videreutvikler – eksisterende kanaler for innbyggerdialog. Det legges også opp til målrettet medvirkning gjennom fokusgrupper, tilpasset ulike temaområder i planen.

Kommunedirektøren vurderer at det er behov for en ny visjon for Fredrikstad, noe som forslås tatt inn i det kommende planarbeidet.

**Vedlegg**

1 Forslag til planprogram for kommuneplanens samfunnsdel 2026-2039

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)**
Fredrikstad kommune - Kommuneplanens samfunnsdel
Fredrikstad kommune - Planstrategi for Fredrikstad kommune 2024-2027
Fredrikstad kommune - Kunnskapsgrunnlag for planlegging i Fredrikstad

**Saksopplysninger**
Fredrikstad bystyre vedtok den 14. juni 2024, i planstrategi for Fredrikstad kommune for 2024-2027(PS 125/2024), at kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi skal rulleres i perioden.

Kommuneplanens samfunnsdel er den overordnede planen for hele Fredrikstadsamfunnet. Den skal peke ut en ønsket retning for samfunnsutviklingen og sette langsiktige mål. Kommuneplanen har en tidshorisont på minimum 12 år. Ny kommuneplan for perioden 2026-2038 vil erstatte den gjeldende kommuneplanens samfunnsdel (2018–2032.)

Kommunens fireårige økonomiplan, med årlig budsjett, er definert som kommuneplanens handlingsdel. Handlingsdelen viser prioriteringene på kort sikt.

Arealstrategien skal vise koblingen mellom de overordnede samfunnsmålene og kommunens arealplan. 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. (…)*

*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.»*

Kommuneplanens samfunnsdel for 2026-2038 skal sette tydelige mål for Fredrikstad-samfunnet og skal ikke inneholde strategier. Strategiene (veien til målet) kommer i oppfølgende planer: Kommunedelplaner og temaplaner. Dette er i tråd med kommunens nye styringssystem (Framsikt).

Arbeidet med ny kommuneplan skal komme fram til en ny visjon. Visjonen skal gi retning og inspirasjon til å jobbe for de langsiktige målene.

**Relevante bestemmelser**
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.»*

**Konsekvenser for sosial bærekraft**
Ny samfunnsdel med arealstrategi skal utarbeides med bærekraftsmålene som viktige føringer. Den skal sette langsiktige samfunnsmål på alle de tre overordnede bærekraftsområdene.

**Konsekvenser for økonomisk bærekraft**
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
   Planarbeidet forutsettes å kunne gjøres innenfor de eksisterende rammer. Utredningsbehov vil foreslås i budsjettet for 2026.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
   Planarbeidet vil involvere befolkningen på flere måter, som beskrevet i forslag til planprogram.

**Konsekvenser for miljømessig bærekraft**
Ny samfunnsdel med arealstrategi skal utarbeides med bærekraftsmålene som viktige føringer. Videre skal det settes langsiktige samfunnsmål på de tre overordnede bærekraftsområdene.

**Ansattes medbestemmelse**
Ikke relevant i saken.

**Vurdering**
Hensikten med å revidere samfunnsdelen av kommuneplanen er å sikre at dokumentet forblir oppdatert, relevant og godt egnet som et strategisk styringsverktøy for både administrativt og politisk styring, samt 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.

Evalueringen viser også at målformuleringene i den nåværende planen ikke er tilstrekkelig konsistente eller presise. De er i liten grad tilpasset dagens situasjon 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 tydelig retning for ønsket samfunnsutvikling.
- Etablere en helhetlig og etterprøvbar målstruktur som kan innlemmes 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 og vil ikke inneholde strategier. Strategier (veien til målet) kommer i oppfølgende planer, som kommunedel- og temaplaner. Kommunedirektøren vurderer at dette er et hensiktsmessig grep for å sikre konsistens med øvrig planverk og styringssystem.

Videre vurderer kommunedirektøren at det er behov for en ny visjon for Fredrikstad kommune, fram mot 2038. Visjonen skal gi en retning, noe å strekke oss etter, og inspirasjon til å jobbe for de langsiktige målene.

Fredrikstad kommune står overfor sammensatte og komplekse utfordringer framover. Flere av disse er omtalt i kunnskapsgrunnlaget. Forslag til planprogram drøfter dagens utfordringer. Basert på dette foreslås følgende temaer til drøfting i arbeidet med ny kommuneplan:

- Folkehelse, sosial ulikhet og utenforskap
- Demografi
- Økonomi
- Klima og miljø
- Arealbruk og mobilitet

Ny samfunnsdel bør utarbeides med medvirkning fra Fredrikstadsamfunnet. Grad av medvirkning må balanseres opp mot ressursbruk. I tillegg må det legges til rette for justering av forventninger i forkant av medvirkningsprosesser, slik at deltakelse kan gi mening og bidra til relevante innspill for å sikre en bedre kommuneplan.

I utkast til planprogram foreslås en rekke eksisterende kanaler og infrastruktur for en målrettet og effektiv medvirkningsprosess.

Kommunedirektøren mener dette kan gi en god bredde, men ser at det kan gi utfordring med å nå grupper som faller utenfor de vanlige arenaene.

**Alternative løsninger**
En alternativ løsning for ny kommuneplan kan bygge på det vi allerede har, og med eksisterende visjon «Den lille verdensbyen».

Medvirkningsprosessen kan begrenses, noe som vil kunne redusere ressursinnsatsen. Det kan imidlertid være uheldig og kan føre til at planen får lavere legitimitet og gjennomføringskraft.

Med økt ressursinnsats vil medvirkningsprosessene kunne utvides og flere metoder tas i bruk.

**Konklusjon**
Kommunedirektøren anbefaler at forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Oppstart av arbeidet med samfunnsdelen i ny kommuneplan kunngjøres.

FREDRIKSTAD KOMMUNE



# Planprogram – Kommuneplanens samfunnsdel 2026-2038

## Kommunedirektørens forslag

Vedtatt av
[xx]

Dato
[xx.xx.xx]

# Innhold

**Premisser for planarbeidet ..... 2**

Formål med planarbeidet ..... 3
Nasjonale føringer ..... 3
Regionale føringer ..... 7
Lokale føringer ..... 7
Sentrale problemstillinger i planarbeidet ..... 9
Temaer til drøfting ..... 12

**Planprosess ..... 15**

Organisering ..... 15
Framdrift ..... 15

**Medvirkning ..... 16**

**Utredningsbehov i planprosessen ..... 17**

Kunnskapsgrunnlag for utarbeidelse av planen ..... 17

**Ordliste ..... 18**

# 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 skal vise koblingen mellom de overordnede samfunnsmålene og kommunens arealplan. 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. Den gir anbefalinger om bruk av prioriteringskriteriene nytte, ressurs og alvorlighet, bruk av styringsinformasjon og tilrettelegging for god prioriteringspraksis på politisk, administrativt og klinisk nivå.

Prioriteringer i kommunale helse- og omsorgstjenester - Helsedirektoratet

Lov om Folkehelsearbeid

> *«§ 4.Kommunens ansvar for folkehelsearbeid*
>
> *Kommunen skal fremme befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold og bidra til å forebygge psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse, bidra til utjevning av sosiale helseforskjeller og bidra til å beskytte befolkningen mot faktorer som kan ha negativ innvirkning på helsen.*
>
> *Kommunen skal fremme folkehelse innen de oppgaver og med de virkemidler kommunen er tillagt, herunder ved lokal utvikling og planlegging, forvaltning og tjenesteyting.»*
>
> «§ 5.Oversikt over helsetilstand og påvirkningsfaktorer i kommunen
>
> *Kommunen skal ha nødvendig oversikt over helsetilstanden i befolkningen og de positive og negative faktorer som kan virke inn på denne. [...] Kommunen skal særlig være oppmerksom på trekk ved utviklingen som kan skape eller opprettholde sosiale eller helsemessige problemer eller sosiale helseforskjeller.»*
>
> *«§ 6.Mål og planlegging*
>
> *[...] Kommunen skal i sitt arbeid med kommuneplaner etter plan- og bygningsloven kapittel 11 fastsette overordnede mål og strategier for folkehelsearbeidet som er egnet til å møte de utfordringer kommunen står overfor med utgangspunkt i oversikten etter § 5, annet ledd.*
>
> Lov om folkehelsearbeid (folkehelseloven) - Kapittel 2 Kommunens ansvar - Lovdata

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

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 formålet 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-kr 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 vil trolig vedtas i løpet av 2025. 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

## 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 er i sluttfasen og forventes å bli ferdigbehandlet innen utgangen av 2025 og er derfor tatt med her. 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 global 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**

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<br><br>Inkludering<br><br>Ung utenforskap<br><br>Skoleløpet: Hvordan kan flere gjennomføre skolegang, til og med videregående nivå?<br><br>Arbeid og restarbeidsevne<br><br>Barnefattigdom<br><br>Geografiske levekårsforskjeller |
| **Demografi** | |
| *Underliggende årsaker* | *Eksempler til drøfting* |
| Befolkningens sammensetning og samfunnsutviklingen (med høyere levealder, store generasjoner som nå blir eldre og lav fruktbarhet)<br><br>Verdenssituasjonen, med krig<br><br>Samfunnets økte sårbarhet for ulike former for angrep og sabotasje | Hvordan kan kommunen bli mer attraktiv for tilflytting av barnefamilier<br><br>Hvordan styrke den eldre befolkningens evne til å klare seg selv lengre<br><br>Samfunnsberedskap og forsyning i en urolig, og mer sårbar verden |

| **Økonomi** | |
|---|---|
| *Underliggende årsaker* | *Eksempler til drøfting* |
| Samfunnsstrukturer, lavt utdanningsnivå i befolkningen, m.m<br><br>Kommunens økonomi og "pukkelkostnader": Kostnaden av å prioritere forebygging vil lønne på lang sikt, men gi en merkostnad ("pukkelkostnad") på kort sikt.<br><br>Kommunens inntekter er ikke tilstrekkelige for de økte behovene. Kommunen kompenseres ikke godt nok for dette i inntektssystemet for kommuner.<br><br>Befolkningens sysselsettingsandel er lav – i forhold til resten av landet. Dette gjelder særlig for utsatte grupper.<br><br>Det er observert en økning av alvorlige diagnoser, spesielt i skolealder, som utfordrer kommunens tjenester | Bærekraft: Økende behov for tjenester kombinert med svak kommuneøkonomi<br><br>Økt press på kommunale tjenester, både som følge av demografiske endringer, og endringer som følge av flere med rettighetsbaserte krav.<br><br>Behov for tjenestebygg i utviklingsområder, og ellers<br><br>Hvordan kan vi best jobbe for å bevare og øke sysselsetting og arbeidsplasser i Fredrikstad?<br><br>Hvordan videreutvikle framtidens arbeidsplasser og utdanne innbyggerne for dem? |

| **Klima og miljø** | |
|---|---|
| *Underliggende årsaker* | *Eksempler til drøfting* |
| Menneskeskapte klimaendringer<br><br>Naturmangfoldet er under sterkt press. Den største trusselen er endringer i arealbruk.<br><br>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.<br><br>Fragmentert ansvar for felles naturverdier («Allmenningens tragedie»). | Hvordan kan vi best bevare og legge til rette for økt biologisk mangfold for å ivareta økosystemtjenester?<br><br>Hvordan kan vi få tilstrekkelig tilgang på grønn energi til klimaomstillingen?<br><br>Press på naturverdier: Hva betyr det i Fredrikstad, og hvilke dilemmaer står vi overfor?<br><br>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.<br><br>Lav bevissthet knyttet til arealressurser som knapphetsgode.<br><br>Utbygging som krever arealbruk og mer energi | Boligbygging: Fortetting med kvalitet<br>Næringsutvikling: Rett virksomhet på rett sted (ABC-prinsippet)<br><br>Kommunens senterstruktur og levende i lokalsamfunn<br><br>Utbygging, transformasjon, vern og arealkonflikter |

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

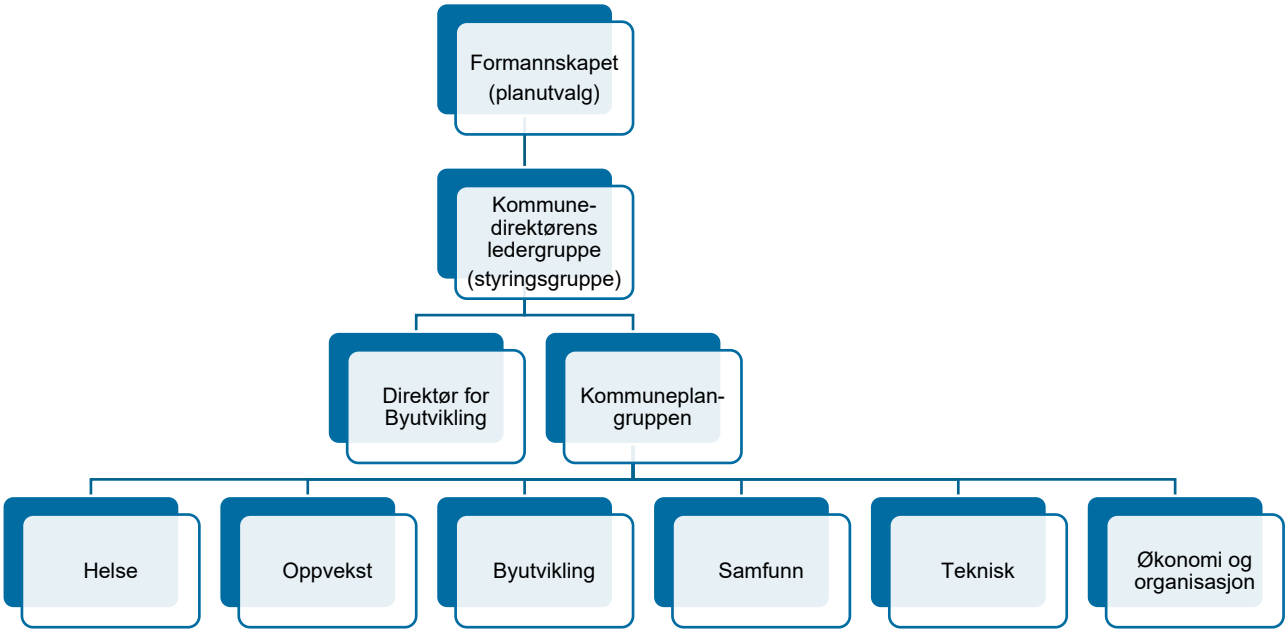
## Organisering

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.(Vurder å bruke denne teksten fra kommunedelplan folkehelse og levekår)

**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.

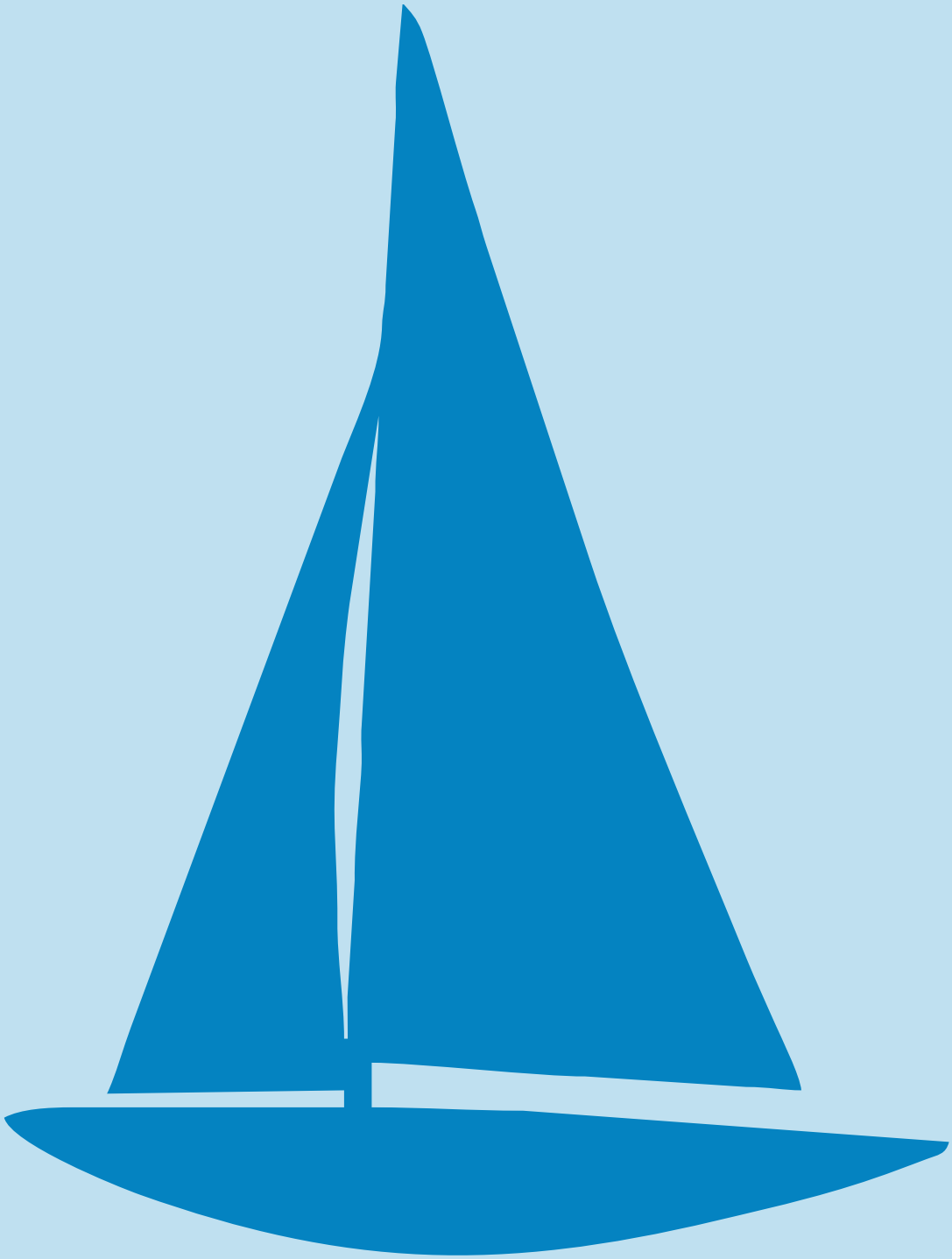
**Utenforskap:** Utenforskap er et uttrykk som i dagligtale brukes om manglende sosial tilknytning til samfunnet rundt. Uttrykket beskriver en situasjon der enkeltmennesker eller grupper av mennesker står utenfor samfunnet, for eksempel at de ikke deltar i arbeidsliv eller tar utdanning, eller at de mangler språklig eller kulturell tilknytning til samfunnet ellers.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

# Tittel på dokumentet

—

Utgitt av Fredrikstad kommune
Foto:



**Formannskapets vedtak 04.09.2025:**

Formannskapets innstilling:

1. Bystyrets vedtak i sak 69/25, Femdalsund 29 – klage på avslag på søknad om dispensasjon og rammetillatelse til riving og gjenoppføring av hytte, opprettholdes.

2. Lovlighetsklage av 02.07.2025 oversendes Statsforvalter i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for lovlighetskontroll.

**Formannskapets behandling 04.09.2025:**

Votering:

Kommunedirektørens innstilling pkt. 1 ble vedtatt med 13 stemmer (4 H, 3 FrP, 1 V, 1 Pp, 4 Ap), mot 2 stemmer (1 SV, 1 BYM). Kommunedirektørens innstilling pkt. 2 ble enstemmig vedtatt.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

**Saksnr.:** 2024/2042
**Dokumentnr.:** 34
**Løpenr.:** 200858/2025
**Klassering:** 429/7/5

## Møtebok

| Behandlet av | Møtedato | Utvalgssaksnr. |
|---|---|---|
| Formannskapet | 04.09.2025 | 133/25 |
| Bystyret | 11.09.2025 | 130/25 |

# Krav om lovlighetskontroll av bystyrets vedtak i sak 69/25 - Femdalsund 29 - Klage på avslag på søknad om dispensasjon og rammetillatelse til riving og gjenoppføring av hytte

### Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å gi følgende innstilling til bystyret:
1. Bystyrets vedtak i sak 69/25, Femdalsund 29 – klage på avslag på søknad om dispensasjon og rammetillatelse til riving og gjenoppføring av hytte, opprettholdes.
2. Lovlighetsklage av 02.07.2025 oversendes Statsforvalter i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for lovlighetskontroll.

### Sammendrag
Bystyrerepresentantene Jonas Qvale (Bym), Gøran Karlsen (Bym), Silje L. Waters (SV), Hannah Berg (R) har framsatt krav om lovlighetskontroll av bystyrets vedtak i sak PS 69/25 fra bystyrets møte 12.06.2025 – « Femdalsund 29 – klage på avslag på søknad om dispensasjon og rammetillatelse til riving og gjenoppføring av hytte opprettholdes».

Representantene ønsker lovlighetskontroll av sakens innhold, og om det er gjort saksbehandlingsfeil, da vedtaket ble gjort med ordførers dobbeltstemme siden vara ikke var innkalt for et av partiene.

### Vedlegg
1. Anmodning om lovlighetskontroll av 02.07.2025 – «Femdalsund 29 – klage på avslag på søknad om dispensasjon og rammetillatelse til riving og gjenoppføring av hytte opprettholdes».
2. Signert lovlighetsklage av 02.07.2025
3. Saksprotokoll bystyresak PS 69/25 – «Femdalsund 29 – klage på avslag på søknad om dispensasjon og rammetillatelse til riving og gjenoppføring av hytte opprettholdes».
4. Brev fra statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus av 08.07.2025.

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
1. Ingen

### Saksopplysninger
Saken gjelder krav om lovlighetskontroll av 02.07.2025 framsatt av bystyrerepresentantene Jonas Qvale (Bym), Gøran Karlsen (Bym), Silje L. Waters (SV),Hannah Berg (R).

Kravets innhold gjengis her:

*Vi ber Statsforvalter undersøke lovligheten av:*

*1. Dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet*
*2. Dispensasjon fra arealformål LNF i kommuneplanens arealdel for Fredrikstad kommune 2023-2035.*
*3. Dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse 2.1 Plankrav.*
*4. Saksbehandlingen, der Bystyret ikke var fulltallig, vara ikke var innkalt for den manglende representanten og saken ble avgjort med ordførers dobbeltstemme.*
*5. Evnt andre feil i saken*

*Våre anførsler:*
*- Den omsøkte nye hytta vil bli betydelig større, og tillegg er det søkt om en 40 m2 platting.*
*- Hytta som er planlagt revet har kulturhistorisk verdi som en av de første «Kråkerøyhyttene» bygget i området.*
*- Vi mener at hensyn til nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. Vi kan heller ikke se at evnt. fordeler med en dispensasjon er større enn ulempene dette vedtaket medfører.*
*- Vi er redde for at vedtaket kan skape presedens i en kystkommune der vi bør være svært restriktive med nye tiltak i 100-metersonen*

*- Fra Statsforvalterens Dispensasjonsveileder for Plan- og bygningslovens paragraf 19: «Å fravike lov eller gjeldende planer skal ikke være en kurant sak. Dette må både være grundig og faglig begrunnet. En praksis der det stadig gis dispensasjoner uthuler og svekker arealplaner som overordnede styringsverktøy»*

***-Vi viser til at kommunedirektørens innstilling i saken var avslag på klagen, og videresending av klagen til endelig behandling hos Statsforvalter.***

*-Vi mener saken ikke er korrekt behandlet av bystyret 12.6. Fredrikstad bystyre har 53 medlemmer. Under behandling av sak 69/25 var en representant fra Fremskrittspartiet ikke til stede, da representanten ble gitt permisjon tidligere i møtet. Det ble ikke innkalt vara for resten av møtet. Videre er det slik at tre representanter høyt på Fremskrittspartiets varaliste nå er uavhengige. Saken ble avgjort med ordførers dobbeltstemme. Vi mener dette er en saksbehandlingsfeil.*

Kommunedirektøren kan ikke se at anførselen i klagen bidrar med nye saksopplysninger, som skulle tilsi et annet utfall av bystyrets behandling.

Generelt om lovlighetskontroll
Det følger av kommuneloven § 27-1 at tre eller flere medlemmer av kommunestyret sammen kan kreve at departementet kontrollerer om et vedtak er lovlig. Kommunal- og moderniseringsdepartementet har delegert denne myndigheten til statsforvalteren.

Et krav om lovlighetskontroll må fremmes innen tre uker fra vedtaket ble truffet, og minst tre medlemmer av bystyret (kommunestyret) må fremme lovlighetsklagen.

Av kommuneloven § 27-2 framgår det nærmere hvilke vedtak som kan lovlighetskontrolleres. Dette gjelder blant annet endelige vedtak som er truffet av folkevalgt organ eller den kommunale administrasjonen.

Ved lovlighetskontroll skal departementet ta stilling til om vedtaket har et lovlig innhold, om det er truffet av noen som har myndighet til å treffe slikt vedtak, og om det har blitt til på lovlig måte.

Krav om lovlighetskontroll skal fremmes for organet som har fattet vedtaket, i dette tilfellet bystyret. Bystyret skal da ta stilling til om vedtaket av 12.12.2024 i sak 2643/24 skal opprettholdes eller oppheves. Dersom bystyret opprettholder sitt vedtak, skal saken oversendes statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Lovlighetskontroll fører ikke til at iverksettelsen av vedtaket utsettes. Følgende organer kan likevel bestemme at vedtaket ikke skal iverksettes før lovlighetskontrollen er gjennomført:
a. organet som traff vedtaket (i dette tilfellet bystyret)
b. et kommunalt eller fylkeskommunalt organ som er overordnet vedtaksorganet
c. departementet.

Representantene har oversendt sin lovlighetsklage til statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus hvor de ønsker oppsettende virkning inntil Statsforvalter har kommet til en avgjørelse i saken.

Fredrikstad kommune har den 09.07.2025 mottatt brev fra statsforvalteren som gir utsatt iverksetting av bystyrets vedtak inntil at bystyret har behandlet lovlighetsklagen i møte 11.09.2025.

**Konsekvenser for sosial bærekraft**
Ikke relevant i saken.

**Konsekvenser for økonomisk bærekraft**
Ikke relevant i saken.

**Konsekvenser for miljømessig bærekraft**
Ikke relevant i saken.

**Ansattes medbestemmelse**
Ikke relevant i saken.

**Vurdering**
Kravet om lovlighetskontroll er underskrevet av fire bystyrerepresentanter, og er mottatt innen fristen på tre uker fra vedtakstidspunktet. Formkravet til lovlighetskontroll etter kommuneloven § 27-1 er dermed oppfylt.

Kommunedirektøren er av den oppfatning at saken er tilstrekkelig utredet, og legger til grunn at bystyret opprettholder sitt vedtak i sak 69/25 av 12.06.2025, og at lovlighetsklagen oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for lovlighetskontroll.

**Alternative løsninger**
Ingen andre forslag til løsning.

**Konklusjon**
Bystyret opprettholder sitt vedtak. Lovlighetsklagen oversendes Statsforvalter i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for lovlighetskontroll.

Fra: Qvale Jonas Markus[joqv@fredrikstad.kommune.no]
Sendt: 02.07.2025 13:34:51
Til: Sekkelsten Arne; Nyegaard Meidell Yvonne Anita Von; Postmottak Fredrikstad Kommune; sfospost@statsforvalteren.no; odd.meldal@statsforvalteren.no; anne.haugland@statsforvalteren.no; marius.vamnes@statsforvalteren.no[arnsek@fredrikstad.kommune.no; yvme@fredrikstad.kommune.no; postmottak@fredrikstad.kommune.no; sfospost@statsforvalteren.no; odd.meldal@statsforvalteren.no; anne.haugland@statsforvalteren.no; marius.vamnes@statsforvalteren.no]
Kopi: Karlsen Gøran[goka@fredrikstad.kommune.no]; Qvale Jonas Markus[ joqv@fredrikstad.kommune.no]; Berg Hannah[ hannbe@fredrikstad.kommune.no]; Waters Silje Louise Jarild[ silwat@fredrikstad.kommune.no]; arne.boerresen@amedia.no[ arne.boerresen@amedia.no];
Tittel: Klage på vedtak i sak 69/25 i Fredrikstad kommune og krav om utsatt iverksettelse

---

Til bystyret i Fredrikstad kommune og Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

**Krav om lovlighetskontroll av sak 69/2025 i Fredrikstad kommune og krav om utsatt iverksettelse**

Se vedlagte krav om lovlighetskontroll for vedtaket i Bystyret 12. juni.
Det er vedlagt både som word-dokument, og avfotografert dokument med våre signaturer.

Vi klager både på forhold i selve saken, og om det er begått saksbehandlingsfeil siden vararepresentant ikke var innkalt for Frps representant, og Frp har flere uavhengige representanter høyt på sin varaliste.

**NB: Det er sommerferie og neste bystyremøte er først 11. september.**
**Vi ønsker derfor at Statsforvalteren ser på saken selv så raskt som mulig, og tar stilling til evnt. utsatt iverksettelse av vedtaket, siden det er fare for at hytta rives allerede i sommer.**

Sakspapirene ligger her:
eInnsyn - Femdalsund 29 - Klage på avslag på søknad om dispensasjon og rammetillatelse til riving og gjenoppføring av hytte – Møte i Bystyret 12.06.2025 – Politisk sak

Fredriksstad Blads artikkel om vedtaket:
Rivning, Hytter | Rødt og Bymiljølista: Hytte-sanering vil skape presedens

Med vennlig hilsen

Jonas Qvale, gruppeleder for Bymiljølista
Gøran Karlsen, bystyremedlem, Bymiljølista
Hannah Berg, gruppeleder for Rødt

Silje Louise Waters, gruppeleder for SV

FREDRIKSTAD KOMMUNE

| | |
|---|---|
| **Saksnr.:** | 2024/84776 |
| **Dokumentnr.:** | 20 |
| **Løpenr.:** | 3586/2025 |
| **Klassering:** | 429/7/5 |

## Møtebok

| Behandlet av | Møtedato | Utvalgssaksnr. |
|---|---|---|
| Planutvalget | 24.04.2025 | 34/25 |
| Planutvalget | 22.05.2025 | 43/25 |
| Bystyret | 12.06.2025 | 69/25 |

## Femdalsund 29 - Klage på avslag på søknad om dispensasjon og rammetillatelse til riving og gjenoppføring av hytte

**Kommunedirektørens innstilling**
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:
1. Klagen fra Atelier Bjølstad tas ikke til følge.
2. Saken oversendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

**Planutvalgets vedtak 24.04.2025:**
Saken utsettes for befaring.

**Planutvalgets behandling 24.04.2025:**
Bianca Elise Skoglie (FrP) fremmet følgende forslag:
Saken utsettes for befaring.

Votering:
Utsettelsesforslag fremmet av Bianca Elise Skoglie (FrP) ble vedtatt med 9 stemmer (Ap 2, H 2, FrP 3, KrF 1, INP 1) mot 2 stemmer (R 1, BYM 1).

**Planutvalgets vedtak 22.05.2025:**
1. Klagen fra Atelier Bjølstad tas til følge.
2. Iht. plan og bygningsloven §19.2 gis det dispensasjon til rivning og oppføring av ny hytte slik det fremgår i søknaden.

Mindretallet anket saken inn for bystyret i henhold til Reglement for saksbehandling i folkevalgte organer 2023-2027 pkt 4.1. og Reglement for delegering, innstilling og folkevalgte organer pkt. 6.2.

**Planutvalgets behandling 22.05.2025:**
Planutvalget var på befaring før behandling av saken.

Bianca Elise Skoglie (FrP) fremmet på vegne av FrP og INP følgende forslag:
1. Klagen fra Atelier Bjølstad tas til følge.
2. Iht. plan og bygningsloven §19.2 gis det dispensasjon til rivning og oppføring av ny hytte slik det fremgår i søknaden.

Begrunnelse
Hytten er ikke en typisk Kråkerøyhytte slik planutvalget la til grunn da saken ble behandlet i planutvalget 27.02.2025.

Ut ifra allmenhetens interesse er fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene.
 Den private sonen ved hytten blir vendt mot stigende terreng og mot skogen, bort fra området som benyttes av allmenheten.
 Ny hytte vil bli mindre synlig i området og vende bort fra områdene som er attraktive for allmenheten.
 Høyden reduseres og fargevalg tilpasses landskapet, noe som gir hytten en mer diskre fremtoning.
 Store glassflater vil ikke være synlig i særlig grad for omgivelsene pga. den retningen ny hytte vil ligge i.
 En ny hytte vil også være positivt mht. energiøkonomisering.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, og hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir ikke vesentlig tilsidesatt.

Votering:
Forslag fremmet av Bianca Elise Skoglie (FrP) ble vedtatt med 7 stemmer (FrP 3, INP 2, H 2) mot 4 stemmer (Ap 2, R 1, BYM 1) som ble avgitt for kommunedirektørens innstilling.

Inger Lise Sandvik (R) fremmet mindretallsanke som ble vedtatt med 4 stemmer (R1, Ap 2, BYM 1).

**Bystyrets vedtak 12.06.2025:**
1. Klagen fra Atelier Bjølstad tas til følge.
2. Iht. plan og bygningsloven §19.2 gis det dispensasjon til rivning og oppføring av ny hytte slik det fremgår i søknaden.

**Bystyrets behandling 12.06.2025:**
52 av 53 stemmeberettigede tilstede.

På vegne av Ap, SV,MDG,Bym tok Hannah Berg (R) opp kommunedirektørens innstilling:
1. Klagen fra Atelier Bjørstad tas ikke til følge.
2. Saken oversendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse

Votering:
Planutvalgets vedtak ble vedtatt med 27 stemmer med ordførers dobbeltstemme (H 13+1, FrP 7, Pp 2, INP 2+1, V 1) mot 26 stemmer (Ap 12, SV 3, R 2, MDG 2, Bym 2, KrF 2, Sp 1, V 1, Uavh 1)

*I henhold til KL § 11-9 er møtelederens stemme avgjørende hvis antallet stemmer for og imot et forslag er likt*

Fredrikstad, 02.07.2025
Rett utskrift

Yvonne Meidell
møtesekretær

Utskrift til: saksbehandler Christian Ingolfsrud, Byutvikling.
Kopi til: direktør Per Erik Torp, Byutvikling

**Sammendrag**
Saken gjelder klage på planutvalgets vedtak i klagesak, der tillatelse i delegert sak 1239/24 til å rive og føre opp ny hytte på eiendommen, ble omgjort til avslag. Avslaget ble begrunnet med at hytta er en del av de originale Kråkerøyhyttene bygd ca. 1920, og at den derfor bør bevares som et eksempel på gammel kystbebyggelse. Det ble videre vist til at man bør unngå å gi dispensasjoner innenfor hundremetersbeltet. For øvrig ble det i avslaget vist til klagen fra Østfold fylkeskommune.

Omgjøringsvedtaket er påklaget av tiltakshaver, representert ved Atelier Bjølstad. Det er denne klagen utvalget nå må ta stilling til.

Kommunedirektøren kan ikke se at det framkommer noe nytt i klageomgangen, og anbefaler at klagesaken sendes til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

**Vedlegg**
1 Oversiktskart - Femdalsund 29
2 3015-1 Femdalsund 29 - Vedlegg D1 til D2 - Situasjonsplan 12.12.23
3 3015-1 Femdalsund 29 - Vedlegg E3 - Fasader 12.12.23
4 3015-1 Femdalsund 29 - Vedlegg E4 - Fasader 12.12.23
5 3015-1 Femdalsund 29 - Vedlegg E2 - Snitt 12.12.23
6 3015-1 Femdalsund 29 - Vedlegg E1 - Plantegninger 12.12.23
7 Bilder som viser hytta og terreng - omgivelser.pdf
8 Vedlegg F1 - Redegjørelse 12.12.23.pdf
9 Vedlegg B1 - Søknad om dispensasjon 12.12.23.pdf
10 Uttalelse til søknad om dispensasjon - Rive hytte og bygge ny - Femdalsund 29, Kråkerøy - eiendom 429/7/5
11 Uttalelse til søknad om dispensasjon for riving av eksisterende hytta og bod og oppføring av ny hytte - Eiendom 429/7 fnr 5
12 Femdalsund 29 - Tilleggsinformasjon - Tilbakemelding på oversendelse i brev av 02.05.2024
13 Rammetillatelse - Nybygg - boligformål, Riving av hele bygg - Femdalsund 29 - Eiendom 429/7/5
14 Klage på vedtak - Behandling av søknad om dispensasjon - Rammetillatelse - Rive hytte og bygge ny - Femdalsund 29, Kråkerøy - gbfnr. 429_7_5 - Fredrikstad kommune.pdf
15 Vedtak - Østfold fylkeskommune klager på Fredrikstad kommunes vedtak - Femdalsund 29 - Eiendom 429/7/5 - Grunnet nasjonale og regionale interesser
16 Saksprotokoll Klage på Fredrikstad kommunes dispensasjonsvedtak - Rive hytte og bygge ny nær sjøen - Femdalsund 29, Kråkerøy - gbfnr. 429_7_5 - Fredrikstad.pdf
17 Klage på Fredrikstad kommunes dispensasjonsvedtak - Rive hytte og bygge ny nær sjøen - Femdalsund 29, Kråkerøy - gbfnr. 429_7_5 - Fredrikstad.pdf
18 Femdalsund 29 - Tilleggsinformasjon 02 241111.pdf
19 Saksprotokoll - planutvalgets sak 17/25 - Femdalsund 29 - Klage på dispensasjon og rammetillatelse til riving og gjenoppføring av hytte
20 BEGRUNNET KLAGE PÅ VEDTAK -.pdf
21 BILDE AV EKSISTERENDE HYTTE.pdf

22 BILDE AV TYPISK KRÅKERØYHYTTE.pdf

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)**
Se øvrige dokumenter i arkivsak 2024/2042.

**Saksopplysninger**
Saken gjelder
Saken gjelder klage på planutvalgets vedtak i utvalgssak 17/25 den 27. februar 2025, der kommunens tillatelse til å rive eksisterende hytte og uthus for å oppføre ny hytte på eiendommen, under klagebehandlingen ble omgjort til avslag.

Klagefrist og rettslig klageinteresse
Klagen innkom innen fristen, jf. forvaltningsloven § 29. Klager er part i saken og kan påklage det aktuelle vedtaket i kraft av å være part i saken, jf. forvaltningsloven § 28.

Plan- og lovstatus
Tiltaksområdet er ikke regulert i reguleringsplan.

Tiltaksområdet er avsatt til LNF-formål med hensynssone friluftsliv (H530) i kommuneplanens arealdel.

Tiltaksområdet ligger i hundremetersbeltet langs sjøen, jf. plan- og bygningsloven § 1-8.

Anførsler i klagen fra Atelier Bjølstad
Atelier Bjølstad anfører i hovedsak at:

- Vedtaket og klagen fra fylkeskommunen bygger på et feil faktisk premiss om at hytta som ønskes revet er ei Kråkerøyhytte
- Omsøkt situasjon innebærer en forbedring for allmennheten
- Det er lagt til grunn i tidligere behandling at vilkårene for dispensasjon er oppfylt både fra kommunen og Statsforvalteren
- Man ønsker at eiendommen befares av utvalget før saken eventuelt sendes til klageinstansen

For øvrig vises til klagen med vedlegg som ligger vedlagt.

**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 fremgår av forvaltningsloven § 36.

**Konsekvenser for miljømessig bærekraft**
Ikke relevant.

**Ansattes medbestemmelse**
Ikke relevant.

**Vurdering**
Av klagen fremkommer det ikke noen nye momenter som ikke er gjort kjent for planutvalget ved tidligere behandling av saken. I det følgende knyttes noen kommentarer til klagen.

Om vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt

Kommunedirektørens tidligere innstilling til vedtak er erstattet med et vedtak som er i tråd med fylkeskommunens anførsler. Dette er innenfor de rammer som gjelder for kommunens forberedende behandling av klager etter forvaltningsloven § 33 annet ledd, der det fremgår at:

> *«Underinstansen skal foreta de undersøkelser klagen gir grunn til. Den kan oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrunnet. Dersom vilkårene for å behandle klagen ikke foreligger, skal underinstansen avvise saken, jfr. dog § 31»*

Kommunedirektøren leser vedtaket slik at planutvalget, med sin henvisning til klagen fra Østfold fylkeskommune, anser at ingen av vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Dette argumenterer også fylkeskommunen for i sin klage.

Klagen fra fylkeskommunen bygger ikke utelukkende på forutsetningen om at hytta er ei Kråkerøyhytte, selv om man er uenige om dette som et faktisk premiss. Planutvalgets vedtak bygger heller ikke utelukkende på denne forutsetningen.

I kommuneplanens arealdel er det tatt inn bestemmelser om tiltak på bygninger eldre enn 1940. I bestemmelsene pkt. 13.2 fremgår følgende:

> *«Ved tiltak på bygninger eldre enn 1940 skal verneverdi vurderes. Ved uenighet eller tvil om verneverdi og/eller tilstand bør det innhentes uttalelse fra regional kulturminneforvaltning eller antikvarisk sakkyndig, etter avtale med regional kulturminneforvaltning.*
>
> *Riving kan nektes.»*

Den aktuelle hytta er oppført før 1940. Planutvalgets vedtak er derfor også i tråd med egen kommuneplan på dette punktet. Diskusjonen om hvor snever eller vid definisjonen er for begrepet Kråkerøyhytte er derfor mer en semantisk øvelse, da det forutsetningsvis følger av vedtaket og klagen fra regional kulturminneforvaltning at man har ansett bygget for å ha kulturhistorisk verdi, som del av kystmiljøet i området.

I sin klage argumenterer også fylkeskommunen for at ingen av vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og at det i saken ikke foreligger noen klare relevante fordeler ved en dispensasjon. Verken fylkeskommunen eller planutvalget deler derfor klagers oppfatning om at dette prosjektet er til fordel for allmennhetens interesser i strandsonen.

Når det gjelder uttalelse fra miljøvernavdelingen hos Statsforvalteren, legger kommunedirektøren til grunn at man der har tatt stilling til om nasjonale eller regionale hensyn blir skadelidende ved en dispensasjon. Man overlater her selve dispensasjonsvurderingen, og prøvingen av vilkårene for å gi dispensasjon, til kommunen.

Det følger derfor av vedtaket og henvisningen til klagen fra fylkeskommunen, at utvalgets flertall fant at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt. Dispensasjonen må da avslås.

<u>Om dispensasjon bør gis dersom vilkårene anses oppfylt</u>
Selv om vilkårene er oppfylt har ingen krav på å få innvilget en søknad om dispensasjon. Planutvalget kan da se hen til om det er ønskelig eller hensiktsmessig å gi en dispensasjon. I dette ligger et politisk skjønn som er lagt til de folkevalgte som skal forvalte arealbruken gjennom plan- og bygningslovens system.

Kommunedirektøren oppfatter saken slik at det også er sendt et politisk signal fra et flertall av utvalgets medlemmer om at man bør unngå dispensasjoner i hundremetersbeltet langs sjøen. Dette er videre i tråd med nasjonale og regionale regler og føringer for strandsoneforvaltning.

Ved prøving av kan-skjønnet skal klageinstansen legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret.

**Alternative løsninger**
Ikke relevant.

**Konklusjon**
Kommunedirektøren kan ikke se at det foreligger noen nye momenter som tilsier at planutvalgets vedtak skulle være ugyldig. Det anbefales at saken oversendes til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Statsforvalteren
i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato: 08.07.2025
Vår ref: 2025/29571
Deres dato:
Deres ref: 2024/84776

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon
Anette Schorpen, 69 24 70 00

# Statsforvalteren tar stilling til utsatt iverksetting - Lovlighetskontroll - Fredrikstad - 429/7 fnr 5 - rive hytte og bygge ny - KS 69/2025

Statsforvalteren viser til bystyret i Fredrikstad kommune sitt vedtak av 12.06.2025 hvor det ble gitt tillatelse til riving og oppføring av ny hytta for gnr. 429, bnr. 7, fnr. 5 i Fredrikstad kommune. Fire politikere ba i henvendelse av 02.07.2025 om utsatt iverksetting.

Vi har vurdert anmodningen og har besluttet:

**Statsforvalteren gir utsatt iverksetting av bystyrets vedtak av 12.06.2025 i sak 69/25.**

**Sakens bakgrunn**
Saken har lengre historikk. Tiltakshaver, Bjørn Håvard Evjen v/ ansvarlig søker Atelier Bjølstad AS, søkte i 2024 om dispensasjon og rammetillatelse til riving og gjenoppføring av hytte. Fredrikstad kommune innvilget søknaden i vedtak av 04.09.2024.

Østfold fylkeskommune klaget på tillatelsen.

Planutvalgets vedtok i utvalgssak 17/25 den 27.02.2025, å omgjøre kommunens tillatelse til å rive eksisterende hytte og uthus for å oppføre ny hytte, til avslag.

Avslaget ble påklaget av tiltakshaver, representert ved Atelier Bjølstad.

Kommunedirektøren kom med følgende innstilling:

> Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:
> 1. Klagen fra Atelier Bjølstad tas ikke til følge.
> 2. Saken oversendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

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

Bystyret fattet i møte 12.06.2025 i sak 69/25 følgende vedtak:

> 1. Klagen fra Atelier Bjølstad tas til følge.
> 2. Iht. plan og bygningsloven §19.2 gis det dispensasjon til rivning og oppføring av ny hytte slik det fremgår i søknaden.

Dette vil si at Fylkeskommunens første klage ble tatt til følge. Deretter klaget tiltakshaver, og denne klagen ble også tatt til følge. Resultatet er at tillatelsen nå er gitt i bystyrets seneste vedtak, av 12.06. 2025. Saken ble oversendt Statsforvalterne for klagebehandling 26.06.2025. Kommunen har i klageoverendelsen blant annet vist til:

> Når det foreligger en interessetvist mellom to parter, vil det kun føre til forsinkelse dersom kommunen skal måtte behandle saken enda en gang, jf. note 866 i Norsk Lovkommentar til forvaltningsloven § 33. Det står i samme note at kommunen heller bør sende saken til klageinstansen for endelig avgjørelse.

Kommunen har i klageoversendelsen etter forvaltningsloven ikke funnet grunnlag for å beslutte utsatt iverksetting av tiltaket.

Jonas Qvale (Bymiljølista), Gøran Karlsen (Bymiljølista), Hannah Berg (Rødt) og Silje Louise Waters (SV) har bedt om lovlighetskontroll av det vedtaket, jf. kommuneloven § 27-1. På grunn av sommerferie vil lovlighetsklagen ikke bli behandlet av bystyret før tidligst 11.09.2025. Det er i forbindelse med kravet om lovlighetskontroll bedt om utsatt iverksettelse av kommunens vedtak av 12.06.2025 i sak 69/25 om tillatelse til riving og oppføring av ny hytta for gnr. 429, bnr. 7, fnr. 5 i Fredrikstad kommune.

Begjæringen om utsatt iverksetting og orientering om lovlighetsklagen ble mottatt fra kommunen 02.07.2025.

Statsforvalteren tar nedenfor stilling til om vedtaket skal gis utsatt iverksetting.

Anmodning om utsatt iverksetting

Et krav om lovlighetskontroll av et vedtak etter kommuneloven fører ikke automatisk til at iverksettingen av vedtaket utsettes. Dette følger av kommuneloven § 27-3 femte ledd. Videre lyder bestemmelsen:

> Følgende organer kan likevel bestemme at vedtaket ikke skal iverksettes før lovlighetskontrollen er gjennomført:
>
> a) organet som traff vedtaket
> b) et kommunalt eller fylkeskommunalt organ som er overordnet vedtaksorganet
> c) departementet

Departementets myndighet etter bokstav c er delegert til Statsforvalteren for kommunale vedtak. Bestemmelsen angir ingen nærmere vilkår for når slik beslutning kan treffes. I veilederen om lovlighetskontroll uttaler departementet at spørsmålet om utsatt iverksetting mest sannsynlig vil være aktuelt der Statsforvalteren har «rimelig gode indikasjoner på at avgjørelsen er ulovlig. Utsatt iverksettelse må vurderes i forhold til avgjørelsens innhold, der vurderingstemaet blir om det har

uheldige virkninger at avgjørelsen blir stående tross ulovlighet. Slik utsatt iverksettelse vil i noen tilfeller være av stor betydning, for eksempel der avgjørelsen går ut på at en bygning skal rives eller et større anleggsarbeid skal igangsettes.»[1]

Vi viser til hovedregelen om at gjennomføringen av et vedtak ikke utsettes fordi det er fremmet en lovlighetsklage. Lovlighetskontroll er ikke tenkt som et ekstra trinn i saksbehandlingen, men som en etterfølgende kontroll med at kommunen bygger på riktig forståelse av lover og uskrevne rettsregler.

Så lenge det ikke er spørsmål om å beskytte private interesser som står i fare for å lide alvorlig skade, vil det bare i helt spesielle situasjoner være aktuelt å gi en lovlighetsklage utsettende (oppsettende) virkning så lenge ikke kommunen selv ser at det er særlig grunn til det.

Det kan likevel tenkes situasjoner der det er riktig å stoppe iverksettingen av vedtaket inntil overprøvingen er avsluttet, for eksempel fordi det er spørsmål om å sette i gang et prosjekt som medfører store økonomiske forpliktelser eller andre betydelige bindinger for kommunen, eller det er tale om irreversible tiltak som riving av bygning eller oppstart av anleggsarbeid som innebærer betydelige fysiske inngrep i naturen[2].

Det sentrale for vurderingen vil være en avveining av de fordeler og de ulemper en beslutning om utsatt iverksetting vil gi ut fra sakens art, hva vedtaket går ut på og hvilke konsekvenser en gjennomføring av vedtaket før lovlighetskontrollen er avgjort vil gi.

Det er Statsforvalterens vurdering at det er grunnlag for å gi utsatt iverksetting av vedtaket. Sakens karakter tilsier etter vår vurdering at utsatt iverksetting bør gis. Det dreier seg her om riving og bygging av en hytte i område avsatt til LNF-område med hensynssone friluftsliv i kommuneplanens arealdel, plan-ID 913. Tiltaksområdet ligger i 100-metersbeltet langs sjøen. Tiltaket er avhengig av dispensasjon, jf. pbl. § 19-2. Kommunen har behandlet saken i flere runder og det fremgår klart at politikerne i kommunen er uenige i om vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Saken er derfor sendt Statsforvalteren for endelig å ta stilling til dette, etter kommunens siste omgjøringsvedtak av 12.06.2025, uten at det er gitt anledning til å påklage dette.

Som vist til over er det fire politikere som har bedt om lovlighetskontroll av vedtaket fattet av bystyret 12.06.2025. Ettersom en del av tiltaket dreier seg om irreversible tiltak ved å rive eksisterende hytte, og det foreligger uenighet i kommunen om tiltaket oppfyller vilkårene for dispensasjon, mener vi dette taler for at det gis utsatt iverksetting.

Ved å gi utsatt iverksetting kan man forhindre at gjennomføringen av et vedtak medfører uopprettelig skade eller tap.

Vi understreker at vår beslutning er basert på en foreløpig gjennomgang av sakens dokumenter. Beslutningen er ikke bindende for Statsforvalterens endelige klagebehandling.

**Til orientering**
Kravet om lovlighetskontroll er ikke behandlet av bystyret per dags dato. Kommunen orienterer om at kravet tidligst vil bli tatt stilling til 11.09.2025 da dette er første møte i bystyret etter sommerferien. Ettersom vedtaket også skal klagebehandles etter forvaltningslovens regler, følger

[1] Veilederen pkt. 6.1.9
[2] Note (1469) i Norsk Lovkommentar ved Jan Fridthjof Bernt

det av departementets veileder om lovlighetskontroll[3] at forvaltningsklagen bør behandles først. Kravet om lovlighetskontroll er derfor ikke til hinder for at vi kan ta stilling til forvaltningsklagen.

Ettersom bystyrets vedtak av 12.06.2025 i sak 69/25 ikke er påklaget av parter eller andre med rettslig klageinteresse etter forvaltningslovens regler, men kommunen kun legger til grunn at Østfold fylkeskommunes klage fortsatt gjør seg gjeldende, er vedtaket av 12.06.2025 ikke i realiteten klagebehandlet av kommunen. Når det da er fremsatt krav om lovlighetskontroll av det samme vedtaket, anser vi det hensiktsmessig at bystyret i denne saken først tar stilling til lovlighetsklagen. Vi vil ta stilling til saken[4] etter at bystyret har vurdert lovlighetsklagen.

**Konklusjon**
Statsforvalteren gir utsatt iverksetting av kommunens vedtak av 12.06.2025 i sak 69/25 til Statsforvalteren har tatt endelig stilling til vedtaket.

Vi ber vennligst kommunen orientere de som har fremmet begjæringen om utsatt iverksetting og sakens parter om vår beslutning.

Med hilsen

Anne Danielsen Haugland
seksjonssjef
Juridisk avdeling

Anette Schorpen
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

[3] lovlighetskontroll_etter_kommuneloven_paragraf_59.pdf, punkt 6.1.10
[4] Samt vår ref. 2025/28604

**Formannskapets vedtak 04.09.2025:**

Formannskapets innstilling:

1. Bystyrets vedtak i sakene 109/25 – 118/25 opprettholdes.
2. Lovlighetsklage av 16.06.2025 oversendes statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for lovlighetskontroll.

**Formannskapets behandling 04.09.2025:**

Votering:

Kommunedirektørens innstilling pkt. 1 ble vedtatt med 13 stemmer (4 H, 3 FrP, 1 V, 4 Ap, 1 BYM), mot 2 stemmer (1 SV, 1 Pp). Kommunedirektørens innstilling pkt. 2 ble enstemmig vedtatt.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

**Saksnr.:** 2025/19329
**Dokumentnr.:** 3
**Løpenr.:** 228496/2025
**Klassering:** 039

## Møtebok

| Behandlet av | Møtedato | Utvalgssaksnr. |
|---|---|---|
| Formannskapet | 04.09.2025 | 132/25 |
| Bystyret | 11.09.2025 | 131/25 |

## Krav om lovlighetskontroll av sakene PS 109/25 - 118/25 fra bystyrets behandling 12.06.2025

### Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å gi følgende innstilling til bystyret:

1. Bystyrets vedtak i sakene 109/25 – 118/25 opprettholdes.
2. Lovlighetsklage av 16.06.2025 oversendes statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for lovlighetskontroll.

**Sammendrag**By styrerepresentantene Siri Martinsen (Ap), Jonas Qvale (Bym), Silje L. Waters (SV), Hannah Berg (R), Marianne Kristiansen (Pp) og Hans Ingvald Røed (Sp) har framsatt krav om lovlighetskontroll av bystyrets vedtak i sakene PS 109/25 - 118/25.

### Vedlegg

Vedlegg:

| | |
|---|---|
| 1 | Møteprotokoll Formannskapet 050625 |
| 2 | Møteprotokoll Bystyret 120625 |
| 3 | Møteprotokoll Formannskapet 120625 |
| 4 | Krav om lovlighetskontroll |

### Saksopplysninger

Representantene ønsker en kontroll om vedtakene i sakene 109/25 – 118/25 er gyldige når 22 av 53 medlemmer av bystyret ønsket å utsette saken med henvisning til kommunelovens §11-3.

Videre ønsker representantene at det kontrolleres om arbeidsmiljølovens bestemmelser om medvirkning er ivaretatt i vedtakene i 109/25 og 116/25. Representantene ønsker også en lovlighetskontroll av bystyret har anledning til å instruere NAV jf. vedtak pkt. 3 i sak 112/25.

Kravet om lovlighetskontroll kan i sin helhet leses i vedlegg 4.

Generelt om lovlighetskontroll

Det følger av kommuneloven § 27-1 at tre eller flere medlemmer av kommunestyret sammen kan kreve at departementet kontrollerer om et vedtak er lovlig. Kommunal- og moderniseringsdepartementet har delegert denne myndigheten til statsforvalteren.

Et krav om lovlighetskontroll må fremmes innen tre uker fra vedtaket ble truffet, og minst tre medlemmer av bystyret (kommunestyret) må fremme lovlighetsklagen.

Av kommuneloven § 27-2 framgår det nærmere hvilke vedtak som kan lovlighetskontrolleres. Dette gjelder blant annet endelige vedtak som er truffet av folkevalgt organ eller den kommunale administrasjonen.

Ved lovlighetskontroll skal departementet ta stilling til om vedtaket har et lovlig innhold, om det er truffet av noen som har myndighet til å treffe slikt vedtak, og om det har blitt til på lovlig måte.

**Relevante bestemmelser**
Kommuneloven § 27

**Konsekvenser for sosial bærekraft**
Ikke vurdert.

**Konsekvenser for økonomisk bærekraft**
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
Ikke vurdert i saken.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
Ikke vurdert i saken.

**Konsekvenser for miljømessig bærekraft**
Ikke vurdert i saken.

**Ansattes medbestemmelse**
Ikke relevant i saken.

**Vurdering**
Kravet om lovlighetskontroll er underskrevet av seks bystyrerepresentanter, og er mottatt innen fristen på tre uker fra vedtakstidspunktet. Formkravet til lovlighetskontroll etter kommuneloven § 27-1 er dermed oppfylt.

Formannskapet vedtok i sitt møte 05.06.25 en rekke tilleggsbestillinger i sak 68/25 om 1. tertialrapport 2025 for Fredrikstad kommune, for å supplere beslutningsgrunnlaget om innsparingstiltak som ble fremmet.

Innkalling til bystyrets møte 12.06.25 og ekstraordinært formannskapsmøte samme dag ble gjort i samråd med kommunens politiske ledelse. Etter kommunedirektørens forståelse er de omtalte sakene å regne som en del av behandlingen av 1. tertialrapport for 2025.

Kommunedirektørens vurdering er derfor at kommuneloven og kommunens eget reglement for saksbehandling i folkevalgte organer er etterfulgt på en tilfredsstillende måte i behandlingen av sakene 109/25 – 118/25 og at sakene er forsvarlig utredet.

Kommunedirektøren legger til grunn at bystyret opprettholder sine vedtak i sakene 109/25 – 118/25 av 12.06.2025, og at lovlighetsklagen oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for lovlighetskontroll.

**Konklusjon**
Bystyret opprettholder sine vedtak og oversender lovlighetsklagen til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for lovlighetskontroll.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

**Møteprotokoll**
**Formannskapet**

**Dato:** 05.06.2025
**Møtested:** Rådhuset, møterom Formannskapssalen
**Tidspunkt:** Fra kl. 09:00 til kl. 15:30
**Saksnr. fra/til:** PS65/25-PS104/25

**Frammøteliste**

| Navn | Funksjon | Repr. | Møtt for |
|---|---|---|---|
| **Arbeiderpartiets gruppe** | | | |
| Siri Martinsen | Medlem | AP | |
| Filsan Mohamed Saleban Warsame | Medlem | AP | Atle Ottesen |
| Hashim Mohodin Abdi | Medlem | AP | |
| Vidar Schei | Medlem | AP | |
| **Høyres gruppe** | | | |
| Arne Sekkelsten | Ordfører | H | |
| Anne Undahl | Medlem | H | |
| Anne Marte Frestad Andersen | Medlem | H | |
| Rita Holberg | Medlem | H | |
| **Frp/Pp/INP sin gruppe** | | | |
| Bjørnar Laabak | Medlem | FRP | |
| Tor Morten Øverby Olsen | Medlem | FRP | Bianca Skoglie |
| Ole Johan Lakselv | Medlem | FRP | Leif Eriksen |
| Ken Aslak Falleth | Medlem | FRP | Marianne Kristiansen |
| **SV sin gruppe** | | | |
| Silje Louise Jarild Waters | Medlem | SV | |
| **MDG sin gruppe** | | | |
| Erik Skauen | Medlem | MDG | |
| **Venstre sin gruppe** | | | |
| Trond Svandal | Medlem | V | |

**Møtende fra administrasjonen**

| Navn | Rolle/stilling |
|---|---|
| Inger Hegna | kommunedirektør |
| Martine Bjar Manskow | formannskapssekretær |

| ..... | ..... | ..... | ..... |
|---|---|---|---|
| Arne Sekkelsten<br>ordfører | Bjørnar Laabak<br>varaordfører | Siri Martinsen<br>medlem | Silje Waters<br>medlem |

**Merknader**

Antall stemmeberettigede til stede
15 av 15 medlemmer var tilstede ved møtets start, og under behandling av sakene på sakslista.

Innkalling
Ingen merknader og innkallingen ble godkjent.

Sakslista
Den utsendte sakslista ble godkjent.
Formannskapet godkjente å ta til behandling to tilleggssaker.

Habilitet
Siri Martinsen stilte spørsmål om sin habilitet i sak 95/25.
Filsan Warsame stilte spørsmål om sin habilitet i sak 85/25.
Erik Skauen stilte spørsmål om sin habilitet i sak 102/25.

**Saksliste**

| Saksnr. | Innhold | Hjemmel u.off. |
|---|---|---|
| OS 15/25 | 1. tertialrapport 2025 for Fredrikstad kommune - orientering | |
| RS 10/25 | Bevillingsdokument alminnelig skjenkebevilling - Sabrura Værstetorvet | |
| RS 11/25 | Bevillingsdokument alminnelig skjenkebevilling - Grandcrutours | |
| RS 12/25 | Bevillingsdokument alminnelig skjenkebevilling (korrigert versjon) - Jordbærpikene Værste | |
| RS 13/25 | Bevillingsdokument alminnelig skjenkebevilling - Cafe Victoria | |
| RS 14/25 | Bevillingsdokument skjenkebevilling - Compass 4175 Fredrikstad Stadion | |
| PS 65/25 | Samarbeid med Fredrikstad Næringsråd | |
| PS 66/25 | FREVAR KF - Årsregnskap og årsrapport for 2024 | |
| PS 67/25 | Fredrikstad kommune - Årsregnskap og årsrapport 2024 | |
| PS 68/25 | 1. tertialrapport 2025 for Fredrikstad kommune | |
| PS 69/25 | Samarbeid om kjøkkendrift med Sarpsborg kommune - alternative samarbeidsmodeller | |
| PS 70/25 | Etablering av felles barnevernsvakt - samarbeidsavtale Østfold barnevernvakt | |
| PS 71/25 | Kvalitetsmelding 2024 - Kommuneområde oppvekst | |
| PS 72/25 | Pilot fritidskort og økonomisk inkludering i fritidsaktiviteter | |
| PS 73/25 | Oppfølging av bystyrevedtak PS 189/24 - Søknad om gjesteelevsgaranti | |
| PS 74/25 | Brukerombudets årsmelding for 2024 - oppfølging av bystyrets vedtak | |
| PS 75/25 | Forvaltningsplan Glommastien 2025–2028 - sluttbehandling | |
| PS 76/25 | Evaluering av pilotprosjekt for å begrense bilbruk i Gamlebyen | |
| PS 77/25 | Investeringsbeslutning Fredrikstad brannstasjon - strakstiltak | |
| PS 78/25 | Moum Næringsområde - nasjonal arealplanID 3107 1229 - Borge - Planprogram for utarbeidelse av områderegulering og konsekvensutredning - Forslagsstiller: Fredrikstad kommune | |
| PS 79/25 | Torp Bruk - nasjonal arealplanID 3107 1230 - Borge - Planprogram for utarbeidelse av områderegulering og konsekvensutredning - Forslagsstiller: Fredrikstad kommune | |
| PS 80/25 | Justering av Fredrikstad kommunes varslingsordning | |
| PS 81/25 | Unntak fra kvalifikasjonsprinsippet for personer med nedsatt funksjonsevne og personer med fravær fra arbeid, utdanning eller opplæring | |
| PS 82/25 | Formalisering av samarbeidet mellom kommunene Sarpsborg og Fredrikstad – intensjonsavtale | |
| PS 83/25 | Nytt krematorium - videre fremdrift | |
| PS 84/25 | Kommunal pensjonskasse - vurdering av prosess | |
| PS 85/25 | Dialogforum Østfold - revidert samarbeidsavtale - sammen med Sarpsborg kommune | |
| PS 86/25 | Revidert samarbeidsavtale for Søndre Østfold IPR | |
| PS 87/25 | Endring av selskapsavtale for Borg Havn IKS | |

| | |
|---|---|
| PS 88/25 | Søknad om kommunal lånegaranti - Gressvik IF |
| PS 89/25 | Høring: Østfold fylkeskommunes handlingsprogram for samferdsel 2026–2029 |
| PS 90/25 | Energiutredning for Søndre Østfold – hovedrapport og delrapport for Fredrikstad |
| PS 91/25 | Avhending Torsnes sykehjem, Aldershjemveien 2, 1634 Gamle Fredrikstad Gnr/bnr 679/2, 679/7 og 679/158 |
| PS 92/25 | Eiendom 300/865 – Avhending av parkeringsseksjonene 26 og 46 i Sameiet Kirkebrygga 2-4 |
| PS 93/25 | Avhending Furutun , Oredalsveien 128, 1613 Fredrikstad Gnr 202, Bnr 152 |
| PS 94/25 | Rolvsøy rådhus - kommunalt behov |
| PS 95/25 | Salg av eiendommer Holmen gnr./bnr. 300/507 og 300/1615 |
| PS 96/25 | Gamlebyen fengsel - Utlysning av konseptkonkurranse for Tøihusgaten 42, konkurransegrunnlag |
| PS 97/25 | Utredning av alternativer som kan imøtekomme idrettens behov på Kråkerøy - oppfølging av verbalvedtak |
| PS 98/25 | Mulighetsstudien for Tollbodplassen |
| PS 99/25 | Møteplan 2026 for bystyret, formannskapet, utvalg og råd |
| PS 100/25 | Søknad om fritak fra politiske verv - Annette Raakil (Sp) |
| PS 101/25 | Søknad om fritak fra politiske verv - Rune Solmyr (Sp) |
| PS 102/25 | Høring - forslag til tre nye regionale planer og oppheving av gjeldende regionale planer for Østfold |
| PS 103/25 | Strategi for Isegran - sluttbehandling |
| PS 104/25 | Destinasjonsråd for reisemålsledelse i Fredrikstad |

## OS 15/25 1. tertialrapport 2025 for Fredrikstad kommune - orientering

**Formannskapets behandling 05.06.2025:**

Orientering ved økonomidirektør Karsten Hauge i forbindelse med behandling av sak PS 68/25.

## RS 10/25 Bevillingsdokument alminnelig skjenkebevilling - Sabrura Værstetorvet

**Formannskapets behandling 05.06.2025:**

Referatsaken ble godkjent.

## RS 11/25 Bevillingsdokument alminnelig skjenkebevilling - Grandcrutours

**Formannskapets behandling 05.06.2025:**

Referatsaken ble godkjent.

## RS 12/25 Bevillingsdokument alminnelig skjenkebevilling (korrigert versjon) - Jordbærpikene Værste

**Formannskapets behandling 05.06.2025:**
Referatsaken ble godkjent.

---

## RS 13/25 Bevillingsdokument alminnelig skjenkebevilling - Cafe Victoria

**Formannskapets behandling 05.06.2025:**
Referatsaken ble godkjent.

---

## RS 14/25 Bevillingsdokument skjenkebevilling - Compass 4175 Fredrikstad Stadion

**Formannskapets behandling 05.06.2025:**
Referatsaken ble godkjent.

---

## PS 65/25 Samarbeid med Fredrikstad Næringsråd

**Formannskapets vedtak 05.06.2025:**
Formannskapets innstilling:
1. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå en ny samarbeidsavtale med Fredrikstad Næringsråd (vedlegg 1), med følgende endring i punkt 3:
Fredrikstad kommune skal årlig yte et tilskudd til Fredrikstad Næringsråd. Tilskuddet skal utbetales innen utgangen av januar. Tilskuddets størrelse vil avgjøres i behandlingen og vedtak av det årlige budsjettet. Det er en målsetting at kommunens skal tilsvare næringslivets årlige bidrag. Det vil utarbeides et tilskuddsbrev fra Fredrikstad kommune som vil følge med det årlige tilskuddet. Konkrete ansvarsoppgaver knyttet til den årlige bevilgningen, og krav til rapportering vil komme frem i tildelingsbrevet.
2. Vedlagte tilskuddsbrev (vedlegg 2) gir føringer for bruk av midlene og rapportering for tildelingen inneværende år.
3. Fredrikstad kommune trer ut av avtalen «Samarbeidsavtale mellom Fredrikstad kommune og Fredrikstad næringsforening», inngått 19. mars 2015.
4. Fredrikstad kommune trer ut av avtalen «Bistandsavtale – sentrumsleder», inngått 19. mai 2015.
5. Bystyret besluttet i sak 161/2023 at Fredrikstad kommune skulle forplikte seg i et videre partnerskap i programmet Vekst i Fredrikstad for perioden 2023–2025. Som del av denne forpliktelsen ble det vedtatt å bevilge et partnerbidrag til Vekst i Fredrikstad programmet på 2 millioner kroner per år i tre år, for samme periode. Partnerbidraget blir del av den samlede tilskuddsutbetalingen, ref. innstillings punkt 2.
6. Det behandles ikke nye søknader til Fredrikstad kommunes næringsfond og kommunedirektøren utarbeider en egen sak om fremtidig innretning på fondet innen utgangen av 2. tertial 2025.

**Formannskapets behandling 05.06.2025:**
Anne Undahl (H) fremmet følgende forslag på vegne av H, FrP, INP og V:

Alternativt punkt 1 og 2:
1. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå en ny samarbeidsavtale med Fredrikstad Næringsråd (vedlegg 1), med følgende endring i punkt 3:
Fredrikstad kommune skal årlig yte et tilskudd til Fredrikstad Næringsråd. Tilskuddet skal utbetales innen utgangen av januar. Tilskuddets størrelse vil avgjøres i behandlingen og vedtak av det årlige budsjettet. Det er en målsetting at kommunens skal tilsvare næringslivets årlige bidrag. Det vil utarbeides et tilskuddsbrev fra Fredrikstad kommune som vil følge med det årlige tilskuddet. Konkrete ansvarsoppgaver knyttet til den årlige bevilgningen, og krav til rapportering vil komme frem i tildelingsbrevet.
2. Vedlagte tilskuddsbrev (vedlegg 2) gir føringer for bruk av midlene og rapportering for tildelingen inneværende år.

Formannskapet ønsker tilsendt notat om vurdering av anskaffelsesreglene, i forkant av bystyret.

Votering:
Forslag fremmet av Anne Undahl fikk 14 stemmer, mot 1 stemme (SV) som ble avgitt for kommunedirektørens innstilling punkt 1 og 2, og ble vedtatt.
Kommunedirektørens innstilling punkt 3-6 ble enstemmig vedtatt.

---

## PS 66/25 FREVAR KF - Årsregnskap og årsrapport for 2024

**Formannskapets vedtak 05.06.2025:**

Formannskapets innstilling:
1. Bystyret fastsetter regnskapet for 2024 - Foretakets samlede regnskapsmessige underskudd utgjør kr 8.628.389,- etter skatt. - Foretakets resultat av kalkulatoriske renteendringer utgjør et underskudd på kr 16.656.002,-. - Foretakets resultat av næringsvirksomhet, utgjør etter skatt et overskudd på kr 8.027.613,-.
2. Årets regnskapsmessige næringsoverskudd, kr 8.027.613,- etter skatt, disponeres slik: • Kr 3.000.000,- disponeres til å finansiere foretakets klima- og CCS-satsning i 2025. • Kr 5.027.613,- disponeres til overføring til Fredrikstad kommune.
3. Årets negative resultat av kalkulatoriske renteendringer, kr 16.656.002,- disponeres til spesifisert del av foretakets egenkapital.
4. Foretakets bidrag innenfor de øvrige pilarene i den tredelte bunnlinjen, miljø og samfunn, tas til orientering.
5. Direktørens tilsvar til kommunedirektørens kommentarer skal følge saken videre.
6. Styret forfatter et eget brev som skal følge saken videre.

**Formannskapets behandling 05.06.2025:**

Votering:
Frevarstyrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

---

## PS 67/25 Fredrikstad kommune - Årsregnskap og årsrapport 2024

**Formannskapets vedtak 05.06.2025:**

Formannskapets innstilling:
1. Årsregnskap og årsberetning for Fredrikstad kommune 2024 vedtas.
2. Konsolidert regnskap for Fredrikstad kommune 2024 vedtas.
3. Kommunedirektørens årsrapport for Fredrikstad kommune 2024 tas til orientering.
4. Strykninger er gjennomført i henhold til saksopplysningene.

5. Kontrollutvalgets uttalelse av årsregnskapet og årsberetningen for Fredrikstad kommune 2024 tas til orientering.
6. Årsmelding 2024 for forvaltning av langsiktig likviditet tas til orientering.
7. Årsmelding 2024 for gjeldsforvaltning tas til orientering.

**Formannskapets behandling 05.06.2025:**

Votering:
Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

---

## PS 68/25 1. tertialrapport 2025 for Fredrikstad kommune

**Formannskapets vedtak 05.06.2025:**

Formannskapets innstilling:
1. 1. tertialrapport 2025 tas til orientering.
2. Budsjettjusteringer gjøres i henhold til tabellen «Samlet forslag til budsjettendringer» i Framsikt, og er gjengitt i saksopplysningenes punkt 1.2.1.
3. Kommunedirektøren bes om å iverksette utredninger og tiltak som skal bidra til budsjettbalanse som følger i de videre punktene.
3.1 Organisasjonstilpasning
Kommunedirektøren bes utrede en sak der antallet avdelinger og virksomheter reduseres slik at kommunen kan oppnå en økonomisk driftsreduksjon på 25 millioner kroner i 2025. Saken fremmes for politisk behandling i et ekstraordinært formannskapsmøte 12. juni.
3.2 Parkeringsavgifter
Kommunedirektøren bes om å legge frem en sak hvor ressurser til innkreving reduseres med en million kroner. Saken fremmes for politisk behandling i et ekstraordinært formannskapsmøte 12. juni.
3.3 Havneavgifter
Kommunedirektøren bes utrede en sak med økte havneavgifter og opprettelse av servicehus i gjestehavnen. Saken fremmes for politisk behandling i et ekstraordinært formannskapsmøte 12. juni.
3.4 Reduksjon sosialhjelpskostnader
Kommunedirektøren bes om å legge frem en sak som vil redusere kommunens sosialhjelpskostander med henholdsvis 5 og 10 %. Saken fremmes for politisk behandling i et ekstraordinært formannskapsmøte 12. juni.
3.5 Leiekontrakter
Kommunedirektøren bes om å legge frem en sak om endrede vilkår i leiekontraktene for kommunale boliger. Dette for å optimalisere dagens drift av kommunens boligportefølje. Saken fremmes for politisk behandling i ekstraordinært formannskapsmøte 12. juni.
3.6 Redusert tilbud innen rus og psykisk helse
Kommunedirektøren bes om å legge frem en sak der antallet årsverk innenfor rus og psykisk helse reduseres med 10 årsverk. Saken fremmes for politisk behandling i et ekstraordinært formannskapsmøte 12. juni.
3.7 Samarbeidsavtale med Nav
Kommunedirektøren bes om å inngå en samarbeidsavtale med Nav Fredrikstad som skal bidra til at flere kommer ut i arbeid i kommunen. Saken fremmes for politisk behandling i et ekstraordinært formannskapsmøte 12. juni.
3.8 Reduksjon av spesialiserte døgnplasser
Kommunedirektøren bes legge frem en sak om konsekvensene av å avvikle seks spesialiserte døgnplasser på Helsehuset i 2025. Saken fremmes for politisk behandling i et ekstraordinært formannskapsmøte 12. juni.

3.9 Gjennomgang av tjenestevedtak
Kommunedirektøren bes om å foreta en gjennomgang av vedtak til mottakere av helsetjenester, med mål om å sikre forsvarlige tjenester innenfor en mer kostnadseffektiv drift. Saken fremmes for politisk behandling i et ekstraordinært formannskapsmøte 12. juni.
3.10 Kinodrift
Kommunedirektøren bes om å legge frem en sak om endret driftsform av kinoen til ett aksjeselskap, samt en utvidelse av kioskdriften på kinoen for å øke salget. Saken fremmes for politisk behandling i et ekstraordinært formannskapsmøte 12. juni.
3.11 Kirken:
Kommunedirektøren framlegger en politisk sak som redegjør for dagens finansieringsordning for kremasjoner, og som belyser muligheten for å innføre kremasjonsavgift i Fredrikstad. Saken legges frem for bystyret i god tid før budsjettbehandlingen høsten 2025.
Festeavgiften på graver økes umiddelbart til 500 kroner i året.
3.12 Kultur:
Fredrikstad kommunes bidrag til Østfold Internasjonale Teater er for høyt i dagens økonomiske situasjon. Bidraget bør reduseres med 2 MNOK årlig.
3.13 Gamlebyen
Kommunedirektøren bes legge fram en sak som skal vurdere etterbruken av forsvarets bygninger i Gamlebyen. Kommunedirektøren legger fram forslag til hvilken type utvalg, sammensetning av utvalget og mandat. I saken bør det vektlegges sammensetning både forankre utvalget politisk og i LSU/lokalsamfunnet. Saken fremmes for bystyret september 2025.
3.14 Åpningstider innbyggertorget
Kommunedirektøren bes om å redusere åpningstiden på innbyggertorget fra dagens åpningstid fra kl. 9-16 og til kl. 10-14 med virkning fra 15. juni 2025.
3.15 Helse:
Satsene for Hjemmetjenester/praktisk bistand i hjemmet reverseres til følgende satser:
2. Helse- og velferdstjenester
2.1 Hjemmetjenester/praktisk bistand
Timeprisen regnes ut på grunnlag av husstandens nettoinntekt før særfradrag
Under 2 G (fastsatt av staten)
Makspris/mnd 2025: 240
2024-2025 Indeks:104,35
2-3 G
Makspris/mnd 2025: 1 214
2024-2025 Indeks: 110
3-4 G
Makspris/mnd 2025: 2 321
2024-2025 Indeks: 110
Over 4 G
Makspris/mnd 2025: 3 086
2024-2025 Indeks: 110
Over 5 G tas ut
Egenbetalingsheftet oppdateres i tråd med dette.
3.16 Vinmonopol
Fredrikstad kommune henvender seg til Vinmonopolet og ber om at de vurderer etablering av vinmonopol Gressvik og Dikeveien. Vinmonopolet bes også vurdere etablering av spesialpol i Fredrikstad sentrum.
3.17 Det bes om prioriteringsliste på skolevedlikehold. Denne skal være klar til oktober. Vi ber om at disse skolene prioriteres Borge barneskole, Manstad barneskole, Årum barneskole og Kråkerøy ungdomsskole.
3.18 Abonnementsavgiften for elektriske biler settes til samme pris som fossile biler.
Egenbetalingsheftet oppdateres i tråd med dette.
4. Fredrikstad kommune setter til side vedtak fra 15. februar 2007 om at det kun skal serveres Fairtrade-merket kaffe i forvaltningen. Vedtak om tilsidesettelse er gyldig fram til det

foreligger ny rammeavtale for innkjøp av kaffe til bruk i forvaltningen. Det er en forutsetning at kaffen som kjøpes er sertifisert som rettferdig kaffe.
5. Stadfesting av vedtak om bruk av tidligere års disposisjonsfond vedtas på nytt for bruk i 2025, slik det framkommer i saksopplysningenes punkt 1.2.5, i henhold til oversikt og saldo per fond. Kommunedirektøren gis fullmakt til å budsjettjustere bruk av fond i henhold til faktisk finansieringsbehov.
6. Bankgaranti for skattetrekk økes fra 180 til 220 millioner kroner.
7. Prosjekt med å etablere og igangsette samarbeide med en etablert sosial entreprenør, som benytter effektkontrakter i arbeidet sitt, forskyves og forventes ferdigstilt i løpet av 2026.
8. Saldo på investeringsfond AN2985 Utleieboliger/eierstrategi på 106,0 millioner kroner overføres til kommunens frie investeringsfond (UK2004).
9. Eventuell inntekt fra salg av Råbekksvingen 7-9 Viuno settes av på fond AN8860 – Salg av bygninger.
10. Kommunedirektøren gis fullmakt til å beslutte bruk av premiefond i Kommunal Landspensjonskasse (KLP).
11. Beløpet for egenkapitalinnskudd i Kommunal Landspensjonskasse (KLP) økes med 2 392 000 kroner. Dette finansieres ved bruk av kommunens frie investeringsfond UK2004.
12. Investeringsbudsjettet justeres i henhold til saksopplysningenes punkter: - 2.1 Rebudsjetteringer fra 2024 til 2025 med finansiering - 2.2 Rebudsjetteringer fra 2025 til 2026 med finansiering
13. Kommunedirektøren gis fullmakt til å foreta budsjettekniske endringer som følger av Stortingets endelige behandling av revidert nasjonalbudsjett og eventuelle senere endringer i statsbudsjett 2025.
14. Kommunedirektør igangsetter et arbeid med mål om å etablere et felles landbrukskontor for Fredrikstad og Sarpsborg.

**Formannskapets behandling 05.06.2025:**

Orientering ved økonomidirektør Karsten Hauge innledningsvis i saken.

Siri Martinsen (AP) fremmet på vegne av AP og SV følgende forslag:
Alternativ innstilling:
Punkter fra kommunedirektørens innstilling:
1. 1. tertialrapport 2025 tas til orientering.
2. Budsjettjusteringer gjøres i henhold til tabellen «Samlet forslag til budsjettendringer» i Framsikt, og er gjengitt i saksopplysningenes punkt 1.2.1.
4. Fredrikstad kommune setter til side vedtak fra 15. februar 2007 om at det kun skal serveres Fairtrade-merket kaffe i forvaltningen. Vedtak om tilsidesettelse er gyldig fram til det foreligger ny rammeavtale for innkjøp av kaffe til bruk i forvaltningen. Det er en forutsetning at kaffen som kjøpes er sertifisert som rettferdig kaffe.
5. Stadfesting av vedtak om bruk av tidligere års disposisjonsfond vedtas på nytt for bruk i 2025, slik det framkommer i saksopplysningenes punkt 1.2.5, i henhold til oversikt og saldo per fond. Kommunedirektøren gis fullmakt til å budsjettjustere bruk av fond i henhold til faktisk finansieringsbehov.
6. Bankgaranti for skattetrekk økes fra 180 til 220 millioner kroner.
9. Eventuell inntekt fra salg av Råbekksvingen 7-9 Viuno settes av på fond AN8860 – Salg av bygninger.
10. Kommunedirektøren gis fullmakt til å beslutte bruk av premiefond i Kommunal Landspensjonskasse (KLP).
11. Beløpet for egenkapitalinnskudd i Kommunal Landspensjonskasse (KLP) økes med 2 392 000 kroner. Dette finansieres ved bruk av kommunens frie investeringsfond UK2004.
12. Investeringsbudsjettet justeres i henhold til saksopplysningenes punkter:
- 2.1 Rebudsjetteringer fra 2024 til 2025 med finansiering
- 2.2 Rebudsjetteringer fra 2025 til 2026 med finansiering

Nye punkter:
11. Prosjektet med å etablere effektkontrakter stanses. Avsatte midler til bruk av effektkontrakter pålydende 500.000,- overføres Daghøyskolen. Daghøyskolen gis ytterligere 500.000,- som dekkes innenfor budsjettet sentrale staber.
12. Kommunedirektøren kommer tilbake med en sak som beskriver hvordan kremasjonsavgift og festeavgift blir en del av selvkostområdet i egenbetalingsheftet i budsjettet 2026.
13. Kommunedirektøren fremmer en sak som beskriver egenbetalinger for praktisk bistand til formannskapet 19. juni.
14. Det nedsettes et politisk utvalg som vurderer Fredrikstad kommunes bruk av forkjøpsrett av forsvarssektorens eiendommer som foreslås solgt i Gamlebyen.
Utvalget skal bestå av 7 folkevalgte:
Utvalget ledes av ordfører og består i tillegg av seks gruppeledere fra bystyret
Kommunedirektøren har sekretariatsfunksjonen for utvalget
Mandat for utvalget er som følger:
- Vurdere bruk av kommunens forkjøpsrett når forsvarsbygg legger ut eiendommer i Gamlebyen ut til salgs - og fremme anbefaling til bruk av forkjøpsrett til bystyret.
- Utvalget en gjennomgår reguleringsbestemmelsene ved de aktuelle eiendommene og ser dette opp mot behovet for bruk av forkjøpsrett for å ivareta allmenn interesse.
- Målet er å utvikle Gamlebyen som en attraktiv og levende bydel.

Anne Undahl (H) fremmet på vegne av H, FrP, INP og V følgende forslag:
Nytt punkt 3:
3. Kommunedirektøren bes om å iverksette utredninger og tiltak som skal bidra til budsjettbalanse som følger i de videre punktene.
Nye punkter:
3.1 Organisasjonstilpasning
Kommunedirektøren bes utrede en sak der antallet avdelinger og virksomheter reduseres slik at kommunen kan oppnå en økonomisk driftsreduksjon på 25 millioner kroner i 2025. Saken fremmes for politisk behandling i et ekstraordinært formannskapsmøte 12. juni.
3.2 Parkeringsavgifter
Kommunedirektøren bes om å legge frem en sak hvor ressurser til innkreving reduseres med en million kroner. Saken fremmes for politisk behandling i et ekstraordinært formannskapsmøte 12. juni.
3.3 Havneavgifter
Kommunedirektøren bes utrede en sak med økte havneavgifter og opprettelse av servicehus i gjestehavnen. Saken fremmes for politisk behandling i et ekstraordinært formannskapsmøte 12. juni.
3.4 Reduksjon sosialhjelpskostnader
Kommunedirektøren bes om å legge frem en sak som vil redusere kommunens sosialhjelpskostander med henholdsvis 5 og 10 %. Saken fremmes for politisk behandling i et ekstraordinært formannskapsmøte 12. juni.
3.5 Leiekontrakter
Kommunedirektøren bes om å legge frem en sak om endrede vilkår i leiekontraktene for kommunale boliger. Dette for å optimalisere dagens drift av kommunens boligportefølje. Saken fremmes for politisk behandling i ekstraordinært formannskapsmøte 12. juni.
3.6 Redusert tilbud innen rus og psykisk helse
Kommunedirektøren bes om å legge frem en sak der antallet årsverk innenfor rus og psykisk helse reduseres med 10 årsverk. Saken fremmes for politisk behandling i et ekstraordinært formannskapsmøte 12. juni.
3.7 Samarbeidsavtale med Nav
Kommunedirektøren bes om å inngå en samarbeidsavtale med Nav Fredrikstad som skal bidra til at flere kommer ut i arbeid i kommunen. Saken fremmes for politisk behandling i et ekstraordinært formannskapsmøte 12. juni.

3.8 Reduksjon av spesialiserte døgnplasser
Kommunedirektøren bes legge frem en sak om konsekvensene av å avvikle seks spesialiserte døgnplasser på Helsehuset i 2025. Saken fremmes for politisk behandling i et ekstraordinært formannskapsmøte 12. juni.
3.9 Gjennomgang av tjenestevedtak
Kommunedirektøren bes om å foreta en gjennomgang av vedtak til mottakere av helsetjenester, med mål om å sikre forsvarlige tjenester innenfor en mer kostnadseffektiv drift. Saken fremmes for politisk behandling i et ekstraordinært formannskapsmøte 12. juni.
3.10 Kinodrift
Kommunedirektøren bes om å legge frem en sak om endret driftsform av kinoen til ett aksjeselskap, samt en utvidelse av kioskdriften på kinoen for å øke salget. Saken fremmes for politisk behandling i et ekstraordinært formannskapsmøte 12. juni.
3.11 Kirken:
Kommunedirektøren framlegger en politisk sak som redegjør for dagens finansieringsordning for kremasjoner, og som belyser muligheten for å innføre kremasjonsavgift i Fredrikstad. Saken legges frem for bystyret i god tid før budsjettbehandlingen høsten 2025.
Festeavgiften på graver økes umiddelbart til 500 kroner i året.
3.12 Kultur:
Fredrikstad kommunes bidrag til Østfold Internasjonale Teater er for høyt i dagens økonomiske situasjon. Bidraget bør reduseres med 2 MNOK årlig.
3.13 Gamlebyen
Kommunedirektøren bes legge fram en sak som skal vurdere etterbruken av forsvarets bygninger i Gamlebyen. Kommunedirektøren legger fram forslag til hvilken type utvalg, sammensetning av utvalget og mandat. I saken bør det vektlegges sammensetning både forankre utvalget politisk og i LSU/lokalsamfunnet. Saken fremmes for bystyret september 2025.
3.14 Åpningstider innbyggertorget
Kommunedirektøren bes om å redusere åpningstiden på innbyggertorget fra dagens åpningstid fra kl. 9-16 og til kl. 10-14 med virkning fra 15. juni 2025.
3.15 Helse:
Satsene for Hjemmetjenester/praktisk bistand i hjemmet reverseres til følgende satser:

2. Helse- og velferdstjenester
2.1 Hjemmetjenester/praktisk bistand
Timeprisen regnes ut på grunnlag av husstandens nettoinntekt før særfradrag
Under 2 G (fastsatt av staten)
Makspris/mnd 2025: 240
2024-2025 Indeks:104,35
2-3 G
Makspris/mnd 2025: 1 214
2024-2025 Indeks: 110
3-4 G
Makspris/mnd 2025: 2 321
2024-2025 Indeks: 110
Over 4 G
Makspris/mnd 2025: 3 086
2024-2025 Indeks: 110
Over 5 G tas ut
Egenbetalingsheftet oppdateres i tråd med dette.
3.16 Vinmonopol
Fredrikstad kommune henvender seg til Vinmonopolet og ber om at de vurderer etablering av vinmonopol Gressvik og Dikeveien. Vinmonopolet bes også vurdere etablering av spesialpol i Fredrikstad sentrum.

3.17 Det bes om prioriteringsliste på skolevedlikehold. Denne skal være klar til oktober. Vi ber om at disse skolene prioriteres Borge barneskole, Manstad barneskole, Årum barneskole og Kråkerøy ungdomsskole.
3.18 Abonnementsavgiften for elektriske biler settes til samme pris som fossile biler. Egenbetalingsheftet oppdateres i tråd med dette.

Erik Skauen fremmet på vegne av MDG følgende forslag:
Nytt punkt:
Kommunedirektør igangsetter et arbeid med mål om å etablere et felles landbrukskontor for Fredrikstad og Sarpsborg.

Votering:
Kommunedirektørens innstilling punkt 1 og 2 ble enstemmig vedtatt.
Kommunedirektørens innstilling punkt 3 fikk ingen stemmer og ble ikke vedtatt.
Forslag fremmet av Anne Undahl til nytt punkt 3 fikk 9 stemmer mot 6 stemmer (AP 4, SV 1, MDG 1) og ble vedtatt.
Forslag fremmet av Anne Undahl til nytt punkt 3.1 ble vedtatt mot 5 stemmer (AP 4, SV 1).
Forslag fremmet av Anne Undahl til nytt punkt 3.2 ble vedtatt mot 5 stemmer (AP 4, SV 1).
Forslag fremmet av Anne Undahl til nytt punkt 3.3 ble vedtatt mot 5 stemmer (AP 4, SV 1).
Forslag fremmet av Anne Undahl til nytt punkt 3.4 ble vedtatt mot 6 stemmer (AP 4, SV 1, MDG 1).
Forslag fremmet av Anne Undahl til nytt punkt 3.5 ble vedtatt mot 5 stemmer (AP 4, SV 1).
Forslag fremmet av Anne Undahl til nytt punkt 3.6 ble vedtatt mot 6 stemmer (AP 4, SV 1, MDG 1).
Forslag fremmet av Anne Undahl til nytt punkt 3.7 ble vedtatt mot 5 stemmer (AP 4, SV 1).
Forslag fremmet av Anne Undahl til nytt punkt 3.8 ble vedtatt mot 5 stemmer (AP 4, SV 1).
Forslag fremmet av Anne Undahl til nytt punkt 3.9 ble vedtatt mot 5 stemmer (AP 4, SV 1).
Forslag fremmet av Anne Undahl til nytt punkt 3.10 ble vedtatt mot 6 stemmer (AP 4, SV 1, MDG 1).
Forslag fremmet av Anne Undahl til nytt punkt 3.11 ble vedtatt mot 4 stemmer (AP 4).
Forslag fremmet av Anne Undahl til nytt punkt 3.12 ble vedtatt mot 6 stemmer (AP 4, SV 1, MDG 1).
Forslag fremmet av Anne Undahl til nytt punkt 3.13 ble vedtatt mot 6 stemmer (AP 4, SV 1, MDG 1).
Forslag fremmet av Anne Undahl til nytt punkt 3.14 ble vedtatt mot 6 stemmer (AP 4, SV 1, MDG 1).
Forslag fremmet av Anne Undahl til nytt punkt 3.15 ble vedtatt mot 4 stemmer (AP 4).
Forslag fremmet av Anne Undahl til nytt punkt 3.16 ble vedtatt mot 4 stemmer (AP 4).
Forslag fremmet av Anne Undahl til nytt punkt 3.17 ble vedtatt mot 5 stemmer (AP 4, SV 1).
Forslag fremmet av Anne Undahl til nytt punkt 3.18 ble vedtatt mot 4 stemmer (AP 4).
Kommunedirektørens innstilling punkt 4,5,6 ble enstemmig vedtatt.
Kommunedirektørens innstilling punkt 7, 8 ble vedtatt mot 6 stemmer (AP 4, SV 1, MDG 1).
Kommunedirektørens innstilling punkt 9,10,11,12 ble enstemmig vedtatt.
Kommunedirektørens innstilling punkt 13 ble vedtatt mot 5 stemmer (AP 4, SV 1).
Forslag fremmet av Siri Martinsen til nytt punkt 11 fikk 6 stemmer (AP 4, SV 1, MDG 1) og ble ikke vedtatt.
Forslag fremmet av Siri Martinsen til nytt punkt 12 fikk 5 stemmer (AP 4, SV 1) og ble ikke vedtatt.
Forslag fremmet av Siri Martinsen til nytt punkt 13 fikk 5 stemmer (AP 4, SV 1) og ble ikke vedtatt.
Forslag fremmet av Siri Martinsen til nytt punkt 14 fikk 5 stemmer (AP 4, SV 1) og ble ikke vedtatt.
Forslag fremmet av Erik Skauen ble vedtatt mot 4 stemmer (AP 4).

## PS 69/25 Samarbeid om kjøkkendrift med Sarpsborg kommune - alternative samarbeidsmodeller

**Formannskapets vedtak 05.06.2025:**

Formannskapets innstilling:
1. Samarbeidsformen kommunalt oppgavefellesskap (kommuneloven kapittel 19) legges til grunn for det videre arbeidet med å etablere samarbeid om kjøkkendrift med Sarpsborg kommune.
2. Formålet med samarbeidet skal være: Å sikre en stabil, kostnadseffektiv og pålitelig leveranse av mat med god og nødvendig kvalitet til innbyggere i begge kommuner.
3. Ved sluttbehandling av saken legges det fram en nærmere økonomisk vurdering, vurdering av konsekvenser for ansatte og brukere av tilbudet samt forslag til samarbeidsavtale.

**Formannskapets behandling 05.06.2025:**

Votering:
Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

## PS 70/25 Etablering av felles barnevernsvakt - samarbeidsavtale Østfold barnevernvakt

**Formannskapets vedtak 05.06.2025:**

Formannskapets innstilling:
1. Fredrikstad kommune deltar i et administrativt vertskommunesamarbeid om barnevernsvakt i Østfold etter kommunelovens § 20-2 fra 2026, med Sarpsborg kommune som vertskommune.
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å signere samarbeidsavtalen.

**Formannskapets behandling 05.06.2025:**

Votering:
Kommunedirektørens innstilling fikk 10 stemmer (H 4, FrP 3, INP 1, V 1, MDG 1) mot 5 stemmer (SV 1, AP 4) og ble vedtatt.

## PS 71/25 Kvalitetsmelding 2024 - Kommuneområde oppvekst

**Formannskapets vedtak 05.06.2025:**

Formannskapets innstilling:
1. Kvalitetsmelding for 2024 for kommuneområdet oppvekst tas til orientering.

**Formannskapets behandling 05.06.2025:**

Votering:
Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

## PS 72/25 Pilot fritidskort og økonomisk inkludering i fritidsaktiviteter

**Formannskapets vedtak 05.06.2025:**

Formannskapets innstilling:
1. Saken tas til orientering. Finansieringen av ordningen innarbeides i budsjett- og økonomiplan for 2026-2029.

**Formannskapets behandling 05.06.2025:**

Votering:
Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

## PS 73/25 Oppfølging av bystyrevedtak PS 189/24 - Søknad om gjesteelevsgaranti

**Formannskapets vedtak 05.06.2025:**

Formannskapets innstilling:
1. Fredrikstad kommune behandler søknader om grunnskoleopplæring utenfor kommunen etter det til enhver tids gjeldende regelverk.
2. Kommunedirektøren bes utarbeide lokal forskrift og nye retningslinjer for økonomisk tilskudd for tildeling av gjesteelevgaranti for barn og unge i grunnskolen i Fredrikstad kommune, som skal gjennomføres utenfor kommunen. I de nye retningslinjene skal det åpnes for unntak slik at gjesteelevsgaranti gis elever ved offentlige nasjonale linjer. Forskriften sendes ut til ny høring og vedtas av bystyret.
3. Saken fremmes til politisk behandling senest i oppvekstutvalgets møte 27. august 2025.

**Formannskapets behandling 05.06.2025:**

Hashim Mohodin Abdi fremmet følgende forslag på vegne av AP, SV og H:
Alternativt punkt 2 og 3
2. Kommunedirektøren bes utarbeide lokal forskrift og nye retningslinjer for økonomisk tilskudd for tildeling av gjesteelevgaranti for barn og unge i grunnskolen i Fredrikstad kommune, som skal gjennomføres utenfor kommunen. I de nye retningslinjene skal det åpnes for unntak slik at gjesteelevsgaranti gis elever ved offentlige nasjonale linjer. Forskriften sendes ut til ny høring og vedtas av bystyret.
3. Saken fremmes til politisk behandling senest i oppvekstutvalgets møte 27. august 2025

Votering:
Oppvekstutvalgets innstilling punkt 1 ble enstemmig vedtatt.
Forslag til punkt 2 fremmet av Hashim Mohodin Abdi ble enstemmig vedtatt.
Forslag til punkt 3 fremmet av Hashim Mohodin Abdi ble enstemmig vedtatt.

## PS 74/25 Brukerombudets årsmelding for 2024 - oppfølging av bystyrets vedtak

**Formannskapets vedtak 05.06.2025:**

1. Kommentarene til oppfølgingen av brukerombudets anbefalinger tas til orientering.

**Formannskapets behandling 05.06.2025:**

Votering:
Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

---

## PS 75/25 Forvaltningsplan Glommastien 2025–2028 - sluttbehandling

**Formannskapets vedtak 05.06.2025:**

Formannskapets innstilling:
1. Forvaltningsplan for Glommastien 2025–2028, jamfør vedlegg 1–3, vedtas.
2. Sammenstilling og vurdering av innspill til høringen av forvaltningsplan for Glommastien tas til orientering.
3. Det settes ut flere søppeldunker langs Glommastien.

**Formannskapets behandling 05.06.2025:**

Anne Marte Frestad Andersen (H) fremmet følgende forslag:
Nytt punkt 3:
3. Det settes ut flere søppeldunker langs Glommastien.

Votering:
Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.
Forslag fremmet av Anne Marte Frestad Andersen ble enstemmig vedtatt.

---

## PS 76/25 Evaluering av pilotprosjekt for å begrense bilbruk i Gamlebyen

**Formannskapets vedtak 05.06.2025:**

Formannskapets innstilling:
1. Det innføres skifte mellom grønn og rød sone i tidsrommet 01.juni til 01.september hvert år.
2. Parkeringssatsen for rød sone i Gamlebyen følger satsene for rød sone i sentrum.
3. Ordningen iverksettes så snart det er praktisk mulig.

**Formannskapets behandling 05.06.2025:**

Rita Holberg (H) fremmet på vegne av H, FrP og INP følgende forslag:
Alternativt punkt 1 og 2:
1. Det innføres skifte mellom grønn og rød sone i tidsrommet 01.juni til 01.september hvert år.
2. Parkeringssatsen for rød sone i Gamlebyen følger satsene for rød sone i sentrum.

Votering:
Forslag fremmet av Rita Holberg ble enstemmig vedtatt.
Kommunedirektørens innstilling punkt 1 og 2 fikk ingen stemmer og ble ikke vedtatt.
Kommunedirektørens innstilling punkt 3 ble enstemmig vedtatt.

---

## PS 77/25 Investeringsbeslutning Fredrikstad brannstasjon - strakstiltak

**Formannskapets vedtak 05.06.2025:**

Formannskapets innstilling:

1. De økonomiske rammene for prosjekt Fredrikstad brannstasjon – strakstiltak settes til en styringsramme (P50) på 120,0 millioner kroner inklusive merverdiavgift, og en kostnadsramme (P85) på 132,5 millioner kroner inklusive merverdiavgift.
2. Prosjektet finansieres med låneopptak og momskompensasjon, og innarbeides i budsjett og økonomiplan for 2026–2029.

**Formannskapets behandling 05.06.2025:**

Votering:
Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

---

## PS 78/25 Moum Næringsområde - nasjonal arealplanID 3107 1229 - Borge - Planprogram for utarbeidelse av områderegulering og konsekvensutredning - Forslagsstiller: Fredrikstad kommune

**Formannskapets vedtak 05.06.2025:**

Formannskapets innstilling:
1. Med hjemmel i forskrift om konsekvensutredninger §16 fastsettes planprogram for områderegulering med konsekvensutredning for Moum Næringsområde, datert 27.08.2024, sist revidert 05.05.2025.
2. Det innarbeides et alternativ hvor alle naturområder, grøntområder og landbruksareal ivaretas. Hensynssoner mellom natur- og landbruksareal mot næring innarbeides.
3. Det innarbeides et klimafaglig forankret klimagassregnskap for hvert av alternativene som skal vedlegges videre plandokumenter som beslutningsgrunnlag for valg av endelig alternativ.

**Formannskapets behandling 05.06.2025:**

Erik Skauen (MDG) fremmet følgende forslag:
Forslag til tilleggspunkt 2 og 3:
2. Det innarbeides et alternativ hvor alle naturområder, grøntområder og landbruksareal ivaretas. Hensynssoner mellom natur- og landbruksareal mot næring innarbeides.
3. Det innarbeides et klimafaglig forankret klimagassregnskap for hvert av alternativene som skal vedlegges videre plandokumenter som beslutningsgrunnlag for valg av endelig alternativ.

Votering:
Kommunedirektørens innstilling fikk 13 stemmer (AP 4, H 4, FrP 3, V 1, INP 1) mot 2 stemmer (SV 1, MDG 1) og ble vedtatt.
Forslag fremmet av Erik Skauen fikk 8 stemmer (H 4, V 1, MDG 1, INP 1, SV 1) mot 7 stemmer (AP 4, Frp 3) ble vedtatt.

---

## PS 79/25 Torp Bruk - nasjonal arealplanID 3107 1230 - Borge - Planprogram for utarbeidelse av områderegulering og konsekvensutredning - Forslagsstiller: Fredrikstad kommune

**Formannskapets vedtak 05.06.2025:**

Formannskapets innstilling:
1. Med hjemmel i forskrift om konsekvensutredninger §16 fastsettes planprogram for områderegulering med konsekvensutredning for Torp Bruk datert 03.05.2024, sist revidert

02.05.2025.
2. Planmyndigheten ønsker at boligsosiale aspektet skal vurderes i den videre planbehandlingen av Torp Bruk. Slike elementer kan blant annet bestå av:
• leilighetssammensetning for ulike livsfaser og behov
• leilighetsutforming ved valg av planløsninger vurderes økt av fellesareal for å legge til rette for deling, at størrelsen på soverom vurderes for samkjøp m.m
• utforming av uteområder og nærmiljøaktiviteter
3. Det innarbeides et alternativ hvor alle grøntarealer og natur bevares. Boligformål foreslås utarbeides på de "grå arealene".
4. Det innarbeides et klimafaglig forankret klimagassregnskap for hvert av alternativene som skal vedlegges videre plandokumenter som beslutningsgrunnlag for valg av endelig alternativ.

**Formannskapets behandling 05.06.2025:**

Ole Johan Lakselv (FrP) fremmet følgende forslag:
Forslag til nytt punkt 2:
2. Planmyndigheten ønsker at boligsosiale aspektet skal vurderes i den videre planbehandlingen av Torp Bruk. Slike elementer kan blant annet bestå av:
• leilighetssammensetning for ulike livsfaser og behov
• leilighetsutforming ved valg av planløsninger vurderes økt av fellesareal for å legge til rette for deling, at størrelsen på soverom vurderes for samkjøp m.m
• utforming av uteområder og nærmiljøaktiviteter

Erik Skauen (MDG) fremmet følgende forslag på vegne av MDG og SV:
Forslag til nytt punkt 3 og 4:
3. Det innarbeides et alternativ hvor alle grøntarealer og natur bevares. Boligformål foreslås utarbeides på de "grå arealene".
4. Det innarbeides et klimafaglig forankret klimagassregnskap for hvert av alternativene som skal vedlegges videre plandokumenter som beslutningsgrunnlag for valg av endelig alternativ.

Votering:
Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt mot 1 stemme (SV 1).
Forslag fremmet av Ole Johan Lakselv ble enstemmig vedtatt.
Forslag fremmet av Erik Skauen fikk 8 stemmer (H 4, MDG 1, SV 1, V 1, INP 1) mot 7 stemmer (FrP 3, AP 4) og ble vedtatt.

---

## PS 80/25 Justering av Fredrikstad kommunes varslingsordning

**Formannskapets vedtak 05.06.2025:**

Formannskapets innstilling:
1. Varslingsordningen hovedmålgruppe er kommunens medarbeidere og ordningen innrettes deretter.
2. Varslingsordningen omfatter ikke folkevalgte.

**Formannskapets behandling 05.06.2025:**

Silje Waters (SV) fremmet følgende forslag:
Alternativt punkt 2:
2. Det nedsettes et politisk varslingsutvalg som skal behandle eventuelle varslingssaker mot folkevalgte som blir omvarslet gjennom verv de har på vegne av kommunen (f.eks. ordfører, utvalgsleder mv)." Utvalgets sammensetning skal bestå av fem bystyremedlemmer, hvorav

to fra posisjonen, og to fra opposisjonen. Kommunedirektøren legger frem en sak med mandat for utvalget og valg av utvalgsmedlemmer før årsskiftet.

Votering:
Kommunedirektørens innstilling punkt 1 ble enstemmig vedtatt.
Kommunedirektørens innstilling punkt 2 fikk 14 stemmer mot 1 stemme (SV 1) som ble avgitt for forslag fremmet av Silje Waters, og ble vedtatt.

---

## PS 81/25 Unntak fra kvalifikasjonsprinsippet for personer med nedsatt funksjonsevne og personer med fravær fra arbeid, utdanning eller opplæring

**Formannskapets vedtak 05.06.2025:**

Formannskapets innstilling:
1. Det øremerkes et begrenset antall stillinger forbeholdt personer med nedsatt funksjonsevne, og personer med fravær fra arbeid, utdanning eller opplæring.
2. Hvilke stillinger dette skal gjelde, skal drøftes med de tillitsvalgte.

**Formannskapets behandling 05.06.2025:**

Votering:
Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

---

## PS 82/25 Formalisering av samarbeidet mellom kommunene Sarpsborg og Fredrikstad – intensjonsavtale

**Formannskapets vedtak 05.06.2025:**

Formannskapets innstilling:
1. Fredrikstad kommune inngår «Intensjonsavtale for interkommunalt samarbeid mellom Fredrikstad og Sarpsborg kommuner", jamfør vedlegg.
2. Det søkes om statlige midler for ytterligere videreutvikling av samarbeidsmodell, styringsstruktur og fremtidig ressursorganisering.
3. Det arbeides videre med utvikling av felles administrative fellestjenester og organisatoriske samarbeidsmodeller i tråd med intensjonsavtalens mål, prinsipper og kriterier.

**Formannskapets behandling 05.06.2025:**

Silje Waters (SV) fremmet på vegne av SV, AP og MDG følgende forslag:
Alternativt punkt 1:
1. Fredrikstad kommune inngår «Intensjonsavtale for interkommunalt samarbeid mellom Fredrikstad og Sarpsborg kommuner", jamfør vedlegg, med følgende endring i avtalens punkt 4.1:
4.1 Samarbeidsarena
Samarbeidsarenaen er en felles politisk møteplass som består av formannskapsmedlemmene i hver kommune, med tilhørende varalister. Gruppeledere som ikke sitter i formannskapet har møterett.
Møtene ledes av hver av ordførerne på omgang, og møtene arrangeres fortrinnsvis hvert kvartal. Det føres referat fra møtene.

Tillitsvalgte fra samtlige deltakerkommuner skal involveres i de administrative prosessene i samarbeidets regi.

Votering:
Kommunedirektørens innstilling punkt 1 fikk 9 stemmer (H 4, FrP 3, V 1, INP 1) mot 6 stemmer (AP 4, SV 1, MDG 1) som ble avgitt for forslag fremmet av Silje Waters, og ble vedtatt.
Kommunedirektørens innstilling punkt 2 og 3 ble enstemmig vedtatt.

---

## PS 83/25 Nytt krematorium - videre fremdrift

**Formannskapets vedtak 05.06.2025:**

Formannskapets innstilling:
1. Saken tas til orientering.
2. Når vurdering fra Barne- og familiedepartementet om konsesjon til private aktører foreligger, fremmes ny politisk sak til behandling.

**Formannskapets behandling 05.06.2025:**

Votering:
Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

---

## PS 84/25 Kommunal pensjonskasse - vurdering av prosess

**Formannskapets vedtak 05.06.2025:**

Formannskapets innstilling:
1. Fredrikstad kommune arbeider videre med utredning av pensjonskasse etter modell 1, modell 1A og modell 2, vurdert opp mot dagens modell (KLP), i samarbeid med Sarpsborg kommune og eventuelle andre kommuner.
2. Utgiften til ekstern bistand dekkes innenfor gjeldende ramme for kommuneområde Økonomi.

**Formannskapets behandling 05.06.2025:**

Votering:
Kommunedirektørens innstilling fikk 10 stemmer (H 4, FrP 3, V 1, MDG 1, INP 1) mot 5 stemmer (AP 1, SV 1) og ble vedtatt.

---

## PS 85/25 Dialogforum Østfold - revidert samarbeidsavtale - sammen med Sarpsborg kommune

**Formannskapets vedtak 05.06.2025:**

Formannskapets innstilling:
1. Revidert samarbeidsavtale mellom Dialogforum Østfold og Sarpsborg og Fredrikstad kommuner vedtas.
2. Fredrikstad kommune har intensjon om et årlig tilskudd til Dialogforum på 200.000 kroner. Endelig tilskudd for kommende år besluttes av bystyret hvert år i forbindelse med budsjettbehandling.

**Formannskapets behandling 05.06.2025:**

Filsan Warsame (AP) stilte spørsmål om sin habilitet. Et enstemmig formannskap erklærte henne habil til å behandle saken. Lovgrunnlag: forvaltningsloven § 6, 2. ledd.

Votering:
Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

---

## PS 86/25 Revidert samarbeidsavtale for Søndre Østfold IPR

**Formannskapets vedtak 05.06.2025:**

Formannskapets innstilling:
1. Endringer i samarbeidsavtalen for Søndre Østfold IPR vedtas jamfør vedlegg 1.

**Formannskapets behandling 05.06.2025:**

Votering:
Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

---

## PS 87/25 Endring av selskapsavtale for Borg Havn IKS

**Formannskapets vedtak 05.06.2025:**

Formannskapets innstilling:
1. Ny selskapsavtale mellom eierkommunene i Borg Havn IKS vedtas.

**Formannskapets behandling 05.06.2025:**

Votering:
Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

---

## PS 88/25 Søknad om kommunal lånegaranti - Gressvik IF

**Formannskapets vedtak 05.06.2025:**

Formannskapets innstilling:
1. Det gis kommunal lånegaranti til Gressvik Idrettsforening (org.nr. 977 195 500) for lån pålydende 3,0 millioner kroner. I tillegg kommer 10 prosent for eventuelle påløpte renter og omkostninger, slik at samlet garantibeløp blir inntil 3,3 millioner kroner
2. Lånegarantien nedtrappes i takt med lånets nedbetalingsplan og gjelder i 20 år fra utbetalingsdato, med et tillegg på 2 år jfr. Garantiforskriftens paragraf 3. Garantien opphører dersom lånet innfris tidligere.
3. Garantien stilles som en simpel garanti og er gyldig fra vedtaksdato.
4. Gressvik Idrettsforening skal rapportere halvårlig om klubbens økonomiske situasjon.
5. Garantien er ugyldig hvis mottakeren av garantien forsto eller burde ha forstått at den er i strid med kommuneloven §11-19 første ledd første punktum.

**Formannskapets behandling 05.06.2025:**

Votering:
Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

---

## PS 89/25 Høring: Østfold fylkeskommunes handlingsprogram for samferdsel 2026–2029

**Formannskapets vedtak 05.06.2025:**

Formannskapets innstilling:
1. Vedlagte forslag til høringsuttalelse oversendes Østfold fylkeskommune som Fredrikstad kommunes høringsuttalelse til handlingsprogram for samferdsel 2026–2029.

**Formannskapets behandling 05.06.2025:**

Votering:
Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

---

## PS 90/25 Energiutredning for Søndre Østfold – hovedrapport og delrapport for Fredrikstad

**Formannskapets vedtak 05.06.2025:**

Formannskapets innstilling:
1. Rapportene i energiutredningen for Søndre Østfold tas til informasjon og legges til grunn for kommunens videre arbeid med klima, miljø, energi og næringsutvikling.

**Formannskapets behandling 05.06.2025:**

Votering:
Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

---

## PS 91/25 Avhending Torsnes sykehjem, Aldershjemveien 2, 1634 Gamle Fredrikstad Gnr/bnr 679/2, 679/7 og 679/158

**Formannskapets vedtak 05.06.2025:**

Formannskapets innstilling:
1. Eiendommen Torsnes sykehjem, som omfatter gnr./bnr. 679/2, 679/7 og 679/158, legges ut for salg i det åpne markedet til markedspris.
2. Salget skal baseres på en oppdatert verdivurdering, som innhentes før salgsprosessen igangsettes.
3. Salgsinntekt overføres til investeringsfond AN8860.

**Formannskapets behandling 05.06.2025:**

Vidar Schei (AP) fremmet på vegne av AP og SV følgende forslag:
Alternativt punkt 1 og 2:
1. Torsnes sykehjem selges ikke.
2. Konseptanalyse som beskriver hva Fredrikstad kommune kan bruke bygningsmassen til i egen regi fremmes til politisk behandling.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling fikk 9 stemmer (H 4, FrP 3, V 1, INP 1) mot 6 stemmer (AP 4, SV 1, MDG 1) som ble avgitt for forslag fremmet av Vidar Schei, og ble vedtatt.

---

## PS 92/25 Eiendom 300/865 – Avhending av parkeringsseksjonene 26 og 46 i Sameiet Kirkebrygga 2-4

**Formannskapets vedtak 05.06.2025:**

Formannskapets innstilling:
1. Fredrikstad kommune selger parkeringsseksjonene 26 og 46 i Sameiet Kirkebrygga 2–4 (gnr./bnr./snr. 300/865/26 og 300/865/46) til Fredriksborg Eiendom for en samlet kjøpesum på 4,7 millioner kroner. Salget gjennomføres til markedsverdi, basert på innhentet takst.
2. Salgssum på 4,7 millioner kroner tilføres kommunens investeringsfond, AN8860.

**Formannskapets behandling 05.06.2025:**

Votering:
Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

---

## PS 93/25 Avhending Furutun , Oredalsveien 128, 1613 Fredrikstad Gnr 202, Bnr 152

**Formannskapets vedtak 05.06.2025:**

Formannskapets innstilling:
1. Eiendommen Oredalsveien 128 (gnr./bnr. 202/152) legges ut for salg i det åpne markedet til markedspris. Salget skal baseres på en oppdatert verdivurdering, og det skal innhentes en ny markedsvurdering før salgsprosessen igangsettes.
2. Salgsinntekt overføres til investeringsfond AN8860.

**Formannskapets behandling 05.06.2025:**

Silje Waters (SV) fremmet følgende forslag:
1. Furutun avhendes ikke.
2. En konseptvurdering, som beskriver hva Fredrikstad kommune kan bruke bygningsmassen til i egen regi, fortrinnsvis innen helsetjenester, legges frem til politisk behandling.

Votering:
Kommunedirektørens innstilling fikk 10 stemmer (H 4, FrP 3, V 1, INP 1, MDG 1) mot 5 stemmer (AP 4, SV 1) som ble avgitt for forslag fremmet av Silje Waters, og ble vedtatt.

---

## PS 94/25 Rolvsøy rådhus - kommunalt behov

**Formannskapets vedtak 05.06.2025:**

Formannskapets innstilling:

1. Rolvsøy rådhus avhendes ikke.

**Formannskapets behandling 05.06.2025:**

Votering:
Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

---

## PS 95/25 Salg av eiendommer Holmen gnr./bnr. 300/507 og 300/1615

**Formannskapets vedtak 05.06.2025:**

Formannskapets innstilling:
1. Fredrikstad kommune selger eiendommene gnr./bnr. 300/507 og 300/1615 til AS Decim for en samlet kjøpesum på 3,2 millioner kroner, basert på verdivurdering datert 27.11.2024.
2. Det vedlagte utkastet til kjøpekontrakt mellom Fredrikstad kommune og AS Decim legges til grunn for gjennomføring av salget.
3 Salgsinntekt overføres til investeringsfond AN8860.

**Formannskapets behandling 05.06.2025:**

Siri Martinsen (AP) stilte spørsmål om sin habilitet. Et enstemmig formannskap erklærte henne habil til å behandle saken. Lovgrunnlag: forvaltningsloven § 6, 2. ledd.

Vidar Schei (AP) fremmet på vegne av AP og SV følgende forslag:
Alternativt punkt 1:
1. Kommunedirektøren fremmer en sak til politisk behandling som skisserer muligheten til å etablere konseptet «Holmen II» på det aktuelle området som er beskrevet i saken.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling fikk 10 stemmer (H 4, FrP 3, V 1, INP 1, MDG 1) mot 5 stemmer (AP 4, SV 1) som ble avgitt for forslag fremmet av Vidar Schei, og ble vedtatt.

---

## PS 96/25 Gamlebyen fengsel - Utlysning av konseptkonkurranse for Tøihusgaten 42, konkurransegrunnlag

**Formannskapets vedtak 05.06.2025:**

Formannskapets innstilling:
1. Konkurransegrunnlaget for gjennomføring av konseptkonkurranse «Tøihusgaten 42 – Gamlebyen fengsel» godkjennes, jf. vedlegg.
2. Konseptkonkurransen gjennomføres i tråd med beskrivelsen i saken.

**Formannskapets behandling 05.06.2025:**

Siri Martinsen fremmet på vegne av AP og SV følgende forslag:
Alternativt forslag:

1. Gamlebyen fengsel selges ikke. Prosessen ses i sammenheng med politisk utvalg som nedsettes for å vurdere kommunens rolle i utviklingen av Gamlebyen.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling fikk 10 stemmer (H 4, FrP 3, INP 1, V 1, MDG 1) mot 5 stemmer (AP 4, SV 1) som ble avgitt for forslag fremmet av Siri Martinsen, og ble vedtatt.

---

## PS 97/25 Utredning av alternativer som kan imøtekomme idrettens behov på Kråkerøy - oppfølging av verbalvedtak

**Formannskapets vedtak 05.06.2025:**

Formannskapets innstilling:
1. Saken tas til orientering.
2. Fredrikstad kommune bygger idrettshall med spilleflate tilsvarende en håndballbane totalt areal ca 1500 kvadratmeter i tilknytning til Blomsterøyhallen. Bygget kan også fungere som undervisningsbygg for kroppsøving. Kommunedirektøren bes innarbeide dette i budsjett 2026 og økonomiplan 2029.
3. Kommunedirektøren går i dialog med FRID og KIL om å kunne finne egnet samarbeids- og finansieringsform.

**Formannskapets behandling 05.06.2025:**

Anne Undahl fremmet på vegne av H, FrP og INP følgende forslag:
Nytt punkt 2 og 3:
2. Fredrikstad kommune bygger idrettshall med spilleflate tilsvarende en håndballbane totalt areal ca 1500 kvadratmeter i tilknytning til Blomsterøyhallen. Bygget kan også fungere som undervisningsbygg for kroppsøving. Kommunedirektøren bes innarbeide dette i budsjett 2026 og økonomiplan 2029.
3. Kommunedirektøren går i dialog med FRID og KIL om å kunne finne egnet samarbeids- og finansieringsform.

Votering:
Kommunedirektørens innstilling punkt 1 ble enstemmig vedtatt.
Forslag til punkt 2 fremmet av Anne Undahl ble enstemmig vedtatt.
Forslag til punkt 3 fremmet av Anne Undahl fikk 14 stemmer mot 1 stemme (SV 1) og ble vedtatt.

---

## PS 98/25 Mulighetsstudien for Tollbodplassen

**Formannskapets vedtak 05.06.2025:**

Formannskapets innstilling:
1. Prosjektering basert på mulighetsstudie som presentert i saken utsettes, og tas opp i budsjettbehandling høsten 2026.

**Formannskapets behandling 05.06.2025:**

Fra Trond Svandal (V) fremmet på vegne av V, H, Frp og INP følgende forslag:
Alternativt punkt 1 som erstatning for innstillingens punkt 1-3.
1. Prosjektering basert på mulighetsstudie som presentert i saken utsettes, og tas opp i budsjettbehandling høsten 2026.

Votering:
Forslag fremmet av Trond Svandal fikk stemmer 9 stemmer (H 4, FrP 3, V 1, INP 1) mot 6 stemmer (AP 4, SV 1, MDG 1) og ble vedtatt.

---

## PS 99/25 Møteplan 2026 for bystyret, formannskapet, utvalg og råd

**Formannskapets vedtak 05.06.2025:**

Formannskapets innstilling:
1. Møteplan 2026 for bystyret, formannskap, utvalg og råd i Fredrikstad kommune vedtas, jf.vedlegg 1 og 2.

**Formannskapets behandling 05.06.2025:**

Votering:
Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

---

## PS 100/25 Søknad om fritak fra politiske verv - Annette Raakil (Sp)

**Formannskapets vedtak 05.06.2025:**

Formannskapets innstilling:
1. Søknad fra Annette Lindahl Raakil, Løkkebergtunet 6, 1636 Gamle Fredrikstad om fritak fra politisk verv i Fredrikstad kommune innvilges.
2. Som nytt 1.varamedlem til bystyret rykker Hans Ingvald Røed, Enhuusveien 6, 1679 Kråkerøy automatisk inn (KL § 7-10).
3. Jørgen Skjelin Karstensen, Lilleborgveien 1, 1655 Sellebakk, blir ny siste vararepresentant i bystyret for Senterpartiet, etter stemmetallet ved siste kommunestyrevalg.

**Formannskapets behandling 05.06.2025:**

Votering:
Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

---

## PS 101/25 Søknad om fritak fra politiske verv - Rune Solmyr (Sp)

**Formannskapets vedtak 05.06.2025:**

Formannskapets innstilling:
1. Søknad fra Rune Solmyr, Borgeveien 49, 1654 Sellebakk om fritak fra politiske verv i Fredrikstad kommune innvilges.
2. Som nytt medlem til bystyret rykker 1.varamedlem Hans Ingvald Røed, Enhuusveien 6, 1679 Kråkerøy automatisk inn (KL § 7-10).
3. Ole Jørgen Forsetlund, Forsetlundveien 5, 1623 Gressvik, blir ny siste vararepresentant i bystyret for Senterpartiet, etter stemmetallet ved siste kommunestyrevalg.
Valgutvalget anbefaler bystyret å fatte følgende vedtak: (innstillingen fremmes i møtet)
4. Som medlem i helseutvalget velges……..
5. Som 2.varamedlem til formannskapet (fellesliste SV, R, Sp) velges
6. Som 2.varamedlem til partssammensatt utvalg velges……..
7. Som 1.varamedlem til KS fylkesmøte velges……

8. Som medlem til Fredrikstad kommunes beredskapsråd velges…….

**Formannskapets behandling 05.06.2025:**

Votering:
Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

---

## PS 102/25 Høring - forslag til tre nye regionale planer og oppheving av gjeldende regionale planer for Østfold

**Formannskapets vedtak 05.06.2025:**

Formannskapets innstilling
1. Høringsuttalelsen fra Fredrikstad kommune med utdypende kommentarer oversendes til Østfold fylkeskommune, jamfør vedlegg 1.

**Formannskapets behandling 05.06.2025:**

Erik Skauen (MDG) stilte spørsmål om sin habilitet. Et enstemmig formannskap erklærte ham habil til å behandle saken. Lovgrunnlag: forvaltningsloven § 6, 2. ledd.

Votering:
Kommunedirektørens innstilling fikk 12 stemmer (AP 4, H 4, FrP 1, INP 1) mot 3 stemmer (V 1, SV 1, MDG 1)og ble vedtatt.

---

## PS 103/25 Strategi for Isegran - sluttbehandling

**Formannskapets vedtak 05.06.2025:**

Formannskapets innstilling:
1. Strategi for Isegran, jf vedlegg, vedtas.
2. Isegran-utvalget utarbeider et forslag til handlingsplan for Isegran som legges frem i forkant av Budsjett 2026 og økonomiplan 2026-2029.
3. Kommunedirektøren bes legge frem en sak som belyser alternativ drift- og eierskapsmodell for empirehuset på Isegran, samt bygningene som i dag huser kafe-, overnatting- og selskapsdrift på øya. Det bør vurderes spesielt stiftelse som driftsmodell. En slik stiftelse bør også kunne omfatte flere kulturhistoriske eiendommer, slik som aktuelle bygninger som skal avhendes av Forsvarsbygg. Det sikres at dagens aktører, brukere, driftere av bygningene får gitt innspill til arbeidet.

**Formannskapets behandling 05.06.2025:**

Trond Svandal fremmet på vegne av V følgende forslag:
Alternativt punkt 2:
2. Isegran-utvalget utarbeider et forslag til handlingsplan for Isegran som legges frem i forkant av Budsjett 2026 og økonomiplan 2026-2029.

Nytt punkt 3:
3. Kommunedirektøren bes legge frem en sak som belyser alternativ drift- og eierskapsmodell for empirehuset på Isegran, samt bygningene som i dag huser kafe-, overnatting- og selskapsdrift på øya. Det bør vurderes spesielt stiftelse som driftsmodell. En slik stiftelse bør også kunne omfatte flere kulturhistoriske eiendommer, slik som aktuelle

bygninger som skal avhendes av Forsvarsbygg. Det sikres at dagens aktører, brukere, driftere av bygningene får gitt innspill til arbeidet.

Votering:
Kommunedirektørens innstilling punkt 1 ble enstemmig vedtatt.
Forslag til alternativt punkt 2 fremmet av Trond Svandal fikk 10 stemmer (H 4, FrP 3, V 1, INP 1, MDG 1) mot 5 stemmer (AP 4, SV 1) og ble vedtatt.
Forslag til nytt punkt 3 fremmet av Trond Svandal fikk 10 stemmer (H 4, FrP 3, V 1, INP 1, MDG 1) mot 5 stemmer (AP 4, SV 1) og ble vedtatt.

---

## PS 104/25 Destinasjonsråd for reisemålsledelse i Fredrikstad

**Formannskapets vedtak 05.06.2025:**

Formannskapets innstilling:
Formannskapet vedtok ingen innstilling.

**Formannskapets behandling 05.06.2025:**

Votering:
Kommunedirektørens innstilling fikk 6 stemmer (AP 4, SV 1, MDG 1) mot 9 stemmer (H 4, FrP 3, INP 1, V 1) og ble ikke vedtatt.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

**Møteprotokoll**
**Bystyret**

**Dato:** 12.06.2025
**Møtested:** Bystyresalen, Tøihusgaten 42, Gamlebyen
**Tidspunkt:** Fra kl. 09.00 – 21.00
**Saksnr. fra/til:** PS 63/25 – 119/25

Frammøteliste

| | Representanter: | Møtt | Møtende varamedlemmer: |
|---|---|---|---|
| | **ARBEIDERPARTIET** | | |
| 1. | Siri Martinsen | M | |
| 2. | Atle Ottesen | M/P | Ikke tilstede fra sak 75/25, vara Rune Fredriksen |
| 3. | Maria Imrik | M/P | Ikke tilstede fra sak 87/25, vara Dana Ghazi |
| 4. | Victor Kristiansen | M | |
| 5. | Vidar Schei | F | Yasmin Yasin |
| 6. | Hashim Mohodin Abdi | M/ | |
| 7. | Mohamed Amaleti Abdi | M | |
| 8. | Mohamed Saleban Warsame | F | Nils Are Magerøy |
| 9. | Filsan Mohamed Saleban Warsame | M | |
| 10. | Kari Agerup | M | |
| 11. | Simon Appelberg Laabak | M | |
| 12. | Marianne Antonsen (UAVH) | M | Inhabil i sak 92/25, ingen vara |
| 13. | Jaran Berg | M/P | Ikke tilstede fra sak 75/25, vara Hanne Ellingsen |
| | **HØYRE** | | |
| 1. | Arne Sekkelsten (undertegnede) | M | |
| 2. | Anne Undahl | M | |
| 3. | Stein Robert Sjøborg | M | Inhabil i sakene 67/25,87/25, vara Natalie Jermstad |
| 4. | Rita Holberg | M | |
| 5. | Henriette Støa Gaustad | F | Marianne Krog |
| 6. | Knut Thomas Hareide -Larsen | F | Inger Christine M.Apenes |
| 7. | Aleksander Høymyr Abelsen | M | |
| 8. | Jorulf Laabak | M | |
| 9. | Anne Marte Frestad Andersen | M | |
| 10 | Marianne Klever Næss | M | |
| 11. | Wenche Lene Jørgensen | M | |
| 12. | Pål Porsmyr | M | |
| 13. | Stian Bjerkebakke-Westin | M | |

.

| | | | |
|---|---|---|---|
| | **FREMSKRITTSPARTIET** | | |
| **1.** | **Bjørnar Laabak** | **M** | |
| **2.** | **Eva Kristin Andersen** | **F** | **Kevin Lund Olsen** |
| **3.** | **Bianca Skoglie** | **M/P** | **Ikke tilstede fra sak 87/25, ingen vara** |
| **4.** | **Leif Willy Eriksen** | **M** | |
| **5.** | **Ole Johan Helås Lakselv** | **M** | |
| **6.** | **Rune Wesley Hansen** | **M** | |
| **7.** | **Lars Ketil Laabak** | **M** | |
| **8.** | **Ken Aslak Falleth** | **M** | |
| | **PENSJONISTPARTIET** | | |
| **1.** | **Marianne Kristiansen** | **M** | |
| **2.** | **Arild Aaserud** | **M** | |
| **3.** | **Roger Larsen (INP)** | **M** | |
| | **SOSIALISTISK VENSTREPARTI** | | |
| **1.** | **Silje Louise Waters** | **M** | |
| **2.** | **Camilla Sørensen Eidsvold** | **M** | |
| **3.** | **Lars Erik Andreassen** | **F** | **Marius A.Andersen** |
| | **MILJØPARTIET DE GRØNNE** | | |
| **1.** | **Erik Skauen** | **M** | |
| **2.** | **Gunhild Vigdisdatter** | **M** | |
| | **RØDT** | | |
| **1.** | **Hannah Berg** | **M** | |
| **2.** | **Jarle Johannessen** | **M** | |
| | **BYMILJØLISTA** | | |
| **1.** | **Jonas Markus Qvale** | **M** | |
| **2.** | **Gøran Karlsen** | **M** | |
| | **INDUSTRI OG NÆRINGSPARTIET** | | |
| **1.** | **Christian Fredrik Resberg** | **M** | |
| **2.** | **Tor Morten Øverby Olsen** | **M** | |
| | **VENSTRE** | | |
| **1.** | **Trond Egil Svandal** | **M** | |
| **2.** | **Ståle Solberg** | **M** | **Inhabil i sak 68/25, vara Angelika Rusinek-Pietrzak. Ingen vara** |
| | **KRISTELIG FOLKEPARTI** | | |
| **1.** | **Kolbjørn Westberg** | **M** | |
| **2.** | **Anna Egeberg Krogh** | **M** | |
| | **SENTERPARTIET** | | |
| **1.** | **Rune Solmyr** | **F** | **Hans Ingvald Røed** |

| | | |
|---|---|---|
| Bjørnar Laabak<br>varaordfører | Arne Sekkelsten<br>ordfører | Siri Martinsen |
| | Silje Waters | |

**MERKNADER**
Møtende fra administrasjonen:
Kommunedirektør Inger Hegna med direktørene Per Erik Torp, byutvikling, Atle Holten, teknisk, Marianne Bekker, oppvekst, kst.direktør Jon Erik Olsen, helse, Randi Aalgaard , Samfunn.
Møtesekretær Yvonne Meidell.

Stedfortredende kommunedirektør Atle Holten tiltrådte fra sak 87/25 i kommunedirektør Inger Hegna sitt fravær.

Antall stemmeberettigede tilstede:
51 av 53 medlemmer i sak 92/25
52 av 53 medlemmer ved opprop og i sakene 68/25-90/25, 91/25, 93-108/25, 119/25
53 av 53 medlemmer i sakene 63/25-67/25, 109-118/25.

Saksrekkefølge:
PS 63-66/25, 109-118/25, 67/25, 87/25, 68-86/25, 88-94/25, 106/25, 95/25-105/25, 107-108/25, 119/25

Innkallingen:
Ble godkjent uten merknader:

Sakslista med ettersendte saker (behandlet i formannskapet samme dag):
På vegne av Ap, SV, R, Bym, Sp, Pp fremmet Siri Martinsen (Ap) forslag om å ikke sette de ettersendte sakene 109-118/25 på dagsorden grunnet sen utsending av sakene og dårlig tid til forberedelse med henvisning til KL § 11.3, 5.ledd, muligheten for 1/3 til å utsette sakene.

Ordfører fremmet følgende forslag:
Sakene 109-118/25 behandles i dagens møte.

Votering:
Forslag fra ordfører ble vedtatt med 31 stemmer (H 13, FrP 8, MDG 2, INP 2+1, V 2, KrF 2, Uavh 1) mot 22 stemmer (Ap 12, Pp 2, SV 3, R 2, Sp 1, Bym 2).

**Bystyrets vedtak:**
Sakene behandles i dagens møte.

Habilitet:
Følgende ønsket å få vurdert sin habilitet:
Sak 92/25 – Marianne Antonsen
Sak 68/25 – Ståle Solberg (V)
Sak 65, 67,87/25 – Robert Sjøborg (H)
Sak 72/25 – Erik Skauen (MDG)
Sak 81/25 – Siri Martinsen (Ap)

Taletid
Et enstemmig bystyre vedtok:3 minutter taletid innlegg 1, 1 minutter taletid innlegg 2.innlegg 2 inkl evt.replikk pr representant.
Aleksander H.Abelsen (H) foreslo 2 minutters taletid fra sak 87/25. Bystyret vedtok taletiden mot 9 stemmer (Pp 1,,R 3, SV 3, Bym 2).

Permisjon:
Jaran Berg (Ap) søkte permisjon fra sak 75/25, vara Hanne Ellingsen.
Atle Ottesen (Ap) Søkte permisjon fra sak 75/25, vara Rune Fredriksen..
Bianca Skoglie (FrP) søkte permisjon fra sak 87/25, ingen vara..
Maria Imrik (Ap) søkte permisjon fra sak 87/25 , vara Dana Ghazii.

**Saksliste**

| Saksnr. | Innhold |
|---|---|
| PS 63/25 | Referatsaker |
| RS 12/25 | Saksprotokoll Høring - Forslag til endringer i lov og forskrift om ordning med brukerrom for inntak av narkotika |
| RS 13/25 | Rettslige rammer for innbyggerpanel etter kommuneloven |
| PS 64/25 | Budsjett 2026 og økonomiplan 2026–2029 – prosess og tidsplan |
| PS 65/25 | FREVAR KF - Årsregnskap og årsrapport for 2024 |
| PS 66/25 | Fredrikstad kommune - Årsregnskap og årsrapport 2024 |
| PS 67/25 | 1. tertialrapport 2025 for Fredrikstad kommune |
| PS 68/25 | Forslag til detaljregulering for Kjøkøysund bru - arealplanID 1165 - Kråkerøy - Forslagsstiller: Østfold fylkeskommune |
| PS 69/25 | Femdalsund 29 - Klage på avslag på søknad om dispensasjon og rammetillatelse til riving og gjenoppføring av hytte |
| PS 70/25 | Søknad om fritak fra politiske verv - Annette Raakil (Sp) |
| PS 71/25 | Søknad om fritak fra politiske verv - Rune Solmyr (Sp) |
| PS 72/25 | Høring - forslag til tre nye regionale planer og oppheving av gjeldende regionale planer for Østfold |
| PS 73/25 | Høring: Østfold fylkeskommunes handlingsprogram for samferdsel 2026–2029 |
| PS 74/25 | Kommunal pensjonskasse - vurdering av prosess |
| PS 75/25 | Møteplan 2026 for bystyret, formannskapet, utvalg og råd |
| PS 76/25 | Energiutredning for Søndre Østfold – hovedrapport og delrapport for Fredrikstad |
| PS 77/25 | Søknad om kjøp av del av eiendom gnr/bnr 204/14 - Tomteveien 19 Invest AS |
| PS 78/25 | Rolvsøy rådhus - kommunalt behov |
| PS 79/25 | Avhending Furutun , Oredalsveien 128, 1613 Fredrikstad Gnr 202, Bnr 152 |
| PS 80/25 | Eiendom 300/865 – Avhending av parkeringsseksjonene 26 og 46 i Sameiet Kirkebrygga 2-4 |
| PS 81/25 | Salg av eiendommer Holmen gnr./bnr. 300/507 og 300/1615 |
| PS 82/25 | Avhending Torsnes sykehjem, Aldershjemveien 2, 1634 Gamle Fredrikstad Gnr/bnr 679/2, 679/7 og 679/158 |
| PS 83/25 | Nytt krematorium - videre fremdrift |
| PS 84/25 | Strategi for Isegran - sluttbehandling |
| PS 85/25 | Utredning av alternativer som kan imøtekomme idrettens behov på Kråkerøy - oppfølging av verbalvedtak |
| PS 86/25 | Mulighetsstudien for Tollbodplassen |
| PS 87/25 | Samarbeid med Fredrikstad Næringsråd |
| PS 88/25 | Destinasjonsråd for reisemålsledelse i Fredrikstad |
| PS 89/25 | Søknad om kommunal lånegaranti - Gressvik IF |
| PS 90/25 | Endring av selskapsavtale for Borg Havn IKS |
| PS 91/25 | Formalisering av samarbeidet mellom kommunene Sarpsborg og Fredrikstad – intensjonsavtale |
| PS 92/25 | Dialogforum Østfold - revidert samarbeidsavtale - sammen med Sarpsborg kommune |
| PS 93/25 | Revidert samarbeidsavtale for Søndre Østfold IPR |
| PS 94/25 | Justering av Fredrikstad kommunes varslingsordning |

| | |
|---|---|
| PS 95/25 | Unntak fra kvalifikasjonsprinsippet for personer med nedsatt funksjonsevne og personer med fravær fra arbeid, utdanning eller opplæring |
| PS 96/25 | Kvalitetsmelding 2024 - Kommuneområde oppvekst |
| PS 97/25 | Oppfølging av bystyrevedtak PS 189/24 - Søknad om gjesteelevsgaranti |
| PS 98/25 | Pilot fritidskort og økonomisk inkludering i fritidsaktiviteter |
| PS 99/25 | Etablering av felles barnevernsvakt - samarbeidsavtale Østfold barnevernvakt |
| PS 100/25 | Moum Næringsområde - nasjonal arealplanID 3107 1229 - Borge - Planprogram for utarbeidelse av områderegulering og konsekvensutredning - Forslagsstiller: Fredrikstad kommune |
| PS 101/25 | Torp Bruk - nasjonal arealplanID 3107 1230 - Borge - Planprogram for utarbeidelse av områderegulering og konsekvensutredning - Forslagsstiller: Fredrikstad kommune |
| PS 102/25 | Samarbeid om kjøkkendrift med Sarpsborg kommune - alternative samarbeidsmodeller |
| PS 103/25 | Forvaltningsplan Glommastien 2025–2028 - sluttbehandling |
| PS 104/25 | Evaluering av pilotprosjekt for å begrense bilbruk i Gamlebyen |
| PS 105/25 | Investeringsbeslutning Fredrikstad brannstasjon - strakstiltak |
| PS 106/25 | Representantforslag fra Jarle Johannessen (R): bruk av unntak fra kvalifikasjonsprinsippet ved ansettelser i Fredrikstad kommune |
| PS 107/25 | Spørsmål til ordfører - Dataopplæring for eldre over 60 år |
| PS 108/25 | Spørsmål til ordfører - oppfølging av feilparkerte el-sparkesykler |
| PS 109/25 | Organisasjonstilpasning – innsparing på 25 millioner |
| PS 110/25 | Parkeringsinnkrevning – innsparing på 1 million |
| PS 111/25 | Gjestehavn Fredrikstad - økte inntekter og etablering av servicehus |
| PS 112/25 | Reduksjon sosialhjelpskostnader |
| PS 113/25 | Leiekontrakter i kommunale boliger – endrede vilkår |
| PS 114/25 | Rus og psykisk helse - reduksjon i tilbud |
| PS 115/25 | Samarbeidsavtale med Nav – flere i arbeid |
| PS 116/25 | Spesialiserte døgnplasser - reduksjon i tilbud |
| PS 117/25 | Gjennomgang av tjenestevedtak - forsvarlige tjenester og mer kostnadseffektiv drift |
| PS 118/25 | Fredrikstad Kino – endret driftsform |
| PS 119/25 | Representantforslag fra Jarle Johannessen og Hannah Berg (R) - innføring av "gullbilletten" i Fredrikstad kommune - opprettelse og øremerking av stillinger til flyktninger |

## PS 63/25 Referatsaker

**Bystyrets vedtak 12.06.2025:**

Ingen vedtak

**Bystyrets behandling 12.06.2025:**
Referatsakene ble tatt til orientering.

---

## PS 64/25 Budsjett 2026 og økonomiplan 2026–2029 – prosess og tidsplan

**Bystyrets vedtak 12.06.2025:**
1. Arbeidsprosess og tidsplan for det politiske arbeidet med budsjett 2026 og økonomiplan 2026-2029 fastsettes som beskrevet i denne saken.
2. Budsjettforslaget fra kommunedirektøren tilgjengeliggjøres under eller umiddelbart etter fremleggelse.

**Bystyrets behandling 12.06.2025:**
Votering:
Formannskapets innstilling ble enstemmig vedtatt.

---

## PS 65/25 FREVAR KF - Årsregnskap og årsrapport for 2024

**Bystyrets vedtak 12.06.2025:**
1. Bystyret fastsetter regnskapet for 2024 - Foretakets samlede regnskapsmessige underskudd utgjør kr 8.628.389,- etter skatt. - Foretakets resultat av kalkulatoriske renteendringer utgjør et underskudd på kr 16.656.002,-. - Foretakets resultat av næringsvirksomhet, utgjør etter skatt et overskudd på kr 8.027.613,-.
2. Årets regnskapsmessige næringsoverskudd, kr 8.027.613,- etter skatt, disponeres slik: • Kr 3.000.000,- disponeres til å finansiere foretakets klima- og CCS-satsning i 2025. • Kr 5.027.613,- disponeres til overføring til Fredrikstad kommune.
3. Årets negative resultat av kalkulatoriske renteendringer, kr 16.656.002,- disponeres til spesifisert del av foretakets egenkapital.
4. Foretakets bidrag innenfor de øvrige pilarene i den tredelte bunnlinjen, miljø og samfunn, tas til orientering.
5. Direktørens tilsvar til kommunedirektørens kommentarer skal følge saken videre.
6. Styret forfatter et eget brev som skal følge saken videre.

**Bystyrets behandling 12.06.2025:**
Robert Sjøborg (H) stilte spørsmål ved sin habilitet, han er varamedlem i styret i Frevar KF og har deltatt i styrebehandlingen av budsjett og regnskap. Ordfører redegjorde for habilitetsvurderingen. Et enstemmig bystyre erklærte ham habil i saken.
Styreleder i Frevar KF, Leif Eriksen orienterte til saken.

Votering:
Formannskapets innstilling ble enstemmig vedtatt

---

## PS 66/25 Fredrikstad kommune - Årsregnskap og årsrapport 2024

**Bystyrets vedtak 12.06.2025:**

1.Årsregnskap og årsberetning for Fredrikstad kommune 2024 vedtas.
2. Konsolidert regnskap for Fredrikstad kommune 2024 vedtas.
3. Kommunedirektørens årsrapport for Fredrikstad kommune 2024 tas til orientering.
4. Strykninger er gjennomført i henhold til saksopplysningene.
5. Kontrollutvalgets uttalelse av årsregnskapet og årsberetningen for Fredrikstad kommune 2024 tas til orientering.
6. Årsmelding 2024 for forvaltning av langsiktig likviditet tas til orientering.
7. Årsmelding 2024 for gjeldsforvaltning tas til orientering.

**Bystyrets behandling 12.06.2025:**

Votering:
Formannskapets innstilling punktene 1,2,4,5,6,7 ble enstemmig vedtatt
Formannskapets innstilling punkt 3 ble vedtatt mot 2 stemmer (Pp)

---

## PS 67/25 1. tertialrapport 2025 for Fredrikstad kommune

**Bystyrets vedtak 12.06.2025:**

1. 1. tertialrapport 2025 tas til orientering.
2. Budsjettjusteringer gjøres i henhold til tabellen «Samlet forslag til budsjettendringer» i Framsikt, og er gjengitt i saksopplysningenes punkt 1.2.1.
3.1 Kommunedirektøren bes om å iverksette utredninger og tiltak som skal bidra til budsjettbalanse som følger av vedtak i sakene 109-118/2025
3.2 Kirken:
Kommunedirektøren framlegger en politisk sak som redegjør for dagens finansieringsordning for kremasjoner, og som belyser muligheten for å innføre kremasjonsavgift i Fredrikstad. Saken legges frem for bystyret i god tid før budsjettbehandlingen høsten 2025.
Festeavgiften på graver økes umiddelbart til 500 kroner i året.
3.3 Kultur:
Fredrikstad kommunes bidrag til Østfold Internasjonale Teater er for høyt i dagens økonomiske situasjon. Bidraget bør reduseres med 2 MNOK årlig.
3.4 Gamlebyen
Kommunedirektøren bes legge fram en sak som skal vurdere etterbruken av forsvarets bygninger i Gamlebyen. Kommunedirektøren legger fram forslag til hvilken type utvalg, sammensetning av utvalget og mandat. I saken bør det vektlegges sammensetning både forankre utvalget politisk og i LSU/lokalsamfunnet. Saken fremmes for bystyret september 2025.
3.5 Åpningstider innbyggertorget
Kommunedirektøren bes om å redusere åpningstiden på innbyggertorget fra dagens åpningstid fra kl. 9-16 og til kl. 10-14 med virkning fra 15. juni 2025.
3.6 Helse:
Satsene for Hjemmetjenester/praktisk bistand i hjemmet reverseres til følgende satser:
2. Helse- og velferdstjenester
2.1 Hjemmetjenester/praktisk bistand
Timeprisen regnes ut på grunnlag av husstandens nettoinntekt før særfradrag
Under 2 G (fastsatt av staten)
Makspris/mnd 2025: 240
2024-2025 Indeks:104,35
2-3 G
Makspris/mnd 2025: 1 214

2024-2025 Indeks: 110
3-4 G
Makspris/mnd 2025: 2 321
2024-2025 Indeks: 110
Over 4 G
Makspris/mnd 2025: 3 086
2024-2025 Indeks: 110
Over 5 G tas ut
Egenbetalingsheftet oppdateres i tråd med dette.
3.7 Vinmonopol
Fredrikstad kommune henvender seg til Vinmonopolet og ber om at de vurderer etablering av vinmonopol Gressvik og Dikeveien. Vinmonopolet bes også vurdere etablering av spesialpol i Fredrikstad sentrum.
3.8 Det bes om prioriteringsliste på skolevedlikehold. Denne skal være klar til oktober. Vi ber om at disse skolene prioriteres Borge barneskole, Manstad barneskole, Årum barneskole og Kråkerøy ungdomsskole.
3.9 Abonnementsavgiften for elektriske biler settes til samme pris som fossile biler. Egenbetalingsheftet oppdateres i tråd med dette.
3.10 Tidligere vedtatt styrking av Fontenehuset med 1,5 millioner kroner reverseres da statlig finansiering likevel er ivaretatt
4. Fredrikstad kommune setter til side vedtak fra 15. februar 2007 om at det kun skal serveres Fairtrade-merket kaffe i forvaltningen. Vedtak om tilsidesettelse er gyldig fram til det foreligger ny rammeavtale for innkjøp av kaffe til bruk i forvaltningen. Det er en forutsetning at kaffen som kjøpes er sertifisert som rettferdig kaffe.
5. Stadfesting av vedtak om bruk av tidligere års disposisjonsfond vedtas på nytt for bruk i 2025, slik det framkommer i saksopplysningenes punkt 1.2.5, i henhold til oversikt og saldo per fond. Kommunedirektøren gis fullmakt til å budsjettjustere bruk av fond i henhold til faktisk finansieringsbehov.
6. Bankgaranti for skattetrekk økes fra 180 til 220 millioner kroner.
7. Prosjekt med å etablere og igangsette samarbeide med en etablert sosial entreprenør, som benytter effektkontrakter i arbeidet sitt, forskyves og forventes ferdigstilt i løpet av 2026.
8. Saldo på investeringsfond AN2985 Utleieboliger/eierstrategi på 106,0 millioner kroner overføres til kommunens frie investeringsfond (UK2004).
9. Eventuell inntekt fra salg av Råbekksvingen 7-9 Viuno settes av på fond AN8860 – Salg av bygninger.
10. Kommunedirektøren gis fullmakt til å beslutte bruk av premiefond i Kommunal Landspensjonskasse (KLP).
11. Beløpet for egenkapitalinnskudd i Kommunal Landspensjonskasse (KLP) økes med 2 392 000 kroner. Dette finansieres ved bruk av kommunens frie investeringsfond UK2004.
12. Investeringsbudsjettet justeres i henhold til saksopplysningenes punkter: - 2.1 Rebudsjetteringer fra 2024 til 2025 med finansiering – 2.2 Rebudsjetteringer fra 2025 til 2026 med finansiering
13. Kommunedirektøren gis fullmakt til å foreta budsjettekniske endringer som følger av Stortingets endelige behandling av revidert nasjonalbudsjett og eventuelle senere endringer i statsbudsjett 2025.
14. Kommunedirektør igangsetter et arbeid med mål om å etablere et felles landbrukskontor for Fredrikstad og Sarpsborg.

**Bystyrets behandling 12.06.2025:**

Robert Sjøborg (H) stilte spørsmål ved sin habilitet, han er ansatt i Fredrikstad Næringsråd hvor kommunedirektøren foreslår en innsparing, som vil kunne berøre hans ansettelsesforhold.

Ordfører redegjorde for habilitetsvurderingen. Ordfører redegjorde for habilitetsvurderingen. Et enstemmig bystyre erklærte ham inhabil i saken, jf.fvl § 6 andre ledd.

Votering:
Robert Sjøborg er inhabil i saken ble vedtatt mot 4 stemmer (SV 3, Sp 1)

**Bystyrets vedtak**:
Robert Sjøborg (H) er inhabil i saken, vara Nathalie Jarmstad (H)

På vegne av Ap, SV, R, Bym, Sp fremmet Siri Martinsen (Ap) følgende forslag:
1. 1. tertialrapport 2025 tas til orientering (= formannskapets innstilling)
2. Budsjettjusteringer gjøres i henhold til tabellen «Samlet forslag til budsjettendringer» i Framsikt, og er gjengitt i saksopplysningenes punkt 1.2.1. (= formannskapets innstilling)
~~3.Kommuneområdenes utfordringsbilde som framkommer av rapporten, med tilhørende liste over forslag til politiske vedtak for å nå budsjettbalanse, legges til grunn for den videre økonomistyringen. De tiltak som legges til grunn utredes nærmere før behandling i bystyret 12.06.25.~~
4. Fredrikstad kommune setter til side vedtak fra 15. februar 2007 om at det kun skal serveres Fairtrade-merket kaffe i forvaltningen. Vedtak om tilsidesettelse er gyldig fram til det foreligger ny rammeavtale for innkjøp av kaffe til bruk i forvaltningen. Det er en forutsetning at kaffen som kjøpes er sertifisert som rettferdig kaffe. (= formannskapets innstilling)
5. Stadfesting av vedtak om bruk av tidligere års disposisjonsfond vedtas på nytt for bruk i 2025, slik det framkommer i saksopplysningenes punkt 1.2.5, i henhold til oversikt og saldo per fond. Kommunedirektøren gis fullmakt til å budsjettjustere bruk av fond i henhold til faktisk finansieringsbehov. (= formannskapets innstilling)
6. Bankgaranti for skattetrekk økes fra 180 til 220 millioner kroner. (=formannskapets innstilling)
~~7. Prosjekt med å etablere og igangsette samarbeide med en etablert sosial entreprenør, som benytter effektkontrakter i arbeidet sitt, forskyves og forventes ferdigstilt i løpet av 2026.~~
~~8. Saldo på investeringsfond AN2985 Utleieboliger/eierstrategi på 106,0 millioner kroner overføres til kommunens frie investeringsfond (UK2004).~~
9. Eventuell inntekt fra salg av Råbekksvingen 7-9 Viuno settes av på fond AN8860 – Salg av bygninger. (=formannskapets innstilling)
10. Kommunedirektøren gis fullmakt til å beslutte bruk av premiefond i Kommunal Landspensjonskasse (KLP) (=formannskapets innstilling)
11. Beløpet for egenkapitalinnskudd i Kommunal Landspensjonskasse (KLP) økes med 2 392 000 kroner. Dette finansieres ved bruk av kommunens frie investeringsfond UK2004. (=formannskapets innstilling)
12. Investeringsbudsjettet justeres i henhold til saksopplysningenes punkter: - 2.1 Rebudsjetteringer fra 2024 til 2025 med finansiering
- 2.2 Rebudsjetteringer fra 2025 til 2026 med finansiering (=formannskapetsinnstilling)
~~13. Kommunedirektøren gis fullmakt til å foreta budsjettekniske endringer som følger av Stortingets endelige behandling av revidert nasjonalbudsjett og eventuelle senere endringer i statsbudsjett 2025.~~

Nye punkt:
11. Prosjektet med å etablere effektkontrakter stanses.
12. Daghøyskolen gis tilskudd 1 000.000 kroner som dekkes innenfor budsjettet sentrale staber.
13. Kommunedirektøren kommer tilbake med en sak som beskriver hvordan kremasjonsavgift og festeavgift blir en del av selvkostområdet i egenbetalingsheftet i budsjettet 2026.

14. Det nedsettes et politisk utvalg som vurderer Fredrikstad kommunes bruk av forkjøpsrett av forsvarssektorens eiendommer som foreslås solgt i Gamlebyen.

Utvalget skal bestå av 7 folkevalgte:

- Utvalget ledes av ordfører og består i tillegg av seks gruppeledere fra bystyret
  Kommunedirektøren har sekretariatsfunksjonen for utvalget

Mandat for utvalget er som følger:

- o Vurdere bruk av kommunens forkjøpsrett når forsvarsbygg legger ut eiendommer i Gamlebyen ut til salgs – og fremme anbefaling til bruk av forkjøpsrett til bystyret
- o Utvalget en gjennomgår reguleringsbestemmelsene ved de aktuelle eiendommene og ser dette opp mot behovet for bruk av forkjøpsrett for å ivareta allmenn interesse
  - Målet er å utvikle Gamlebyen som en attraktiv og levende bydel

15. Kostnader til administrasjonen med hovedvekt på sentrale staber reduseres med kroner 4 000 000.
16. All bruk av konsulenttjenester skal til politisk behandling.

På vegne av Ap, SV, R, Bym fremmet Hannah Berg (R) følgende forslag:
19. Makssatsene for hjemmetjenester/praktisk bistand oppdateres i egenbetalingsheftet med tilbakevirkende kraft fra 1.1.2025 til:
Makspris per måned
Under 2 G 240
2-3 G ny makspris 1150
3-4 G 2 ny makspris 2215
4-5 G ny makspris 2945
Over 5 G ny makspris 3680

20. kommunedirektøren kommer tilbake med en sak i septembermøtet som synliggjør mulig innsparinger på leasingavtaler i kommunen (f.eks. vann-, kaffe-, brusmaskiner o.l.)

På vegne av R, SV,  Bym fremmet Hannah Berg ® Rødt følgende forslag:
21. politisk godtgjøring fryses på 2024-nivå ut året.

På vegne av Ap, SV, R, Bym fremmet Silje Waters (SV) følgende forslag:
17. Ekstra midler i statsbudsjettet, med merkelapp økt bemanning i barnehage og SFO, disponeres til det tiltenkte formålet.

På vegne av fra H, FrP, V, INP, KrF fremmet Anne Undahl (H) følgende forslag:
Endringer i punkt 3:
3.1 Kommunedirektøren bes om å iverksette utredninger og tiltak som skal bidra til budsjettbalanse som følger av vedtak i sakene 109 – 118/2025
Dette erstatter punktene 3.1 – 3.10 i formannskapets innstilling.
Punkt 3.11 til 3.18, blir nye punkt 3.2 – 3.9, og som formannskapets innstilling.
Punkt 4 – 14, også som formannskapets innstilling.
Nytt punkt (her 3.10):
Tidligere vedtatt styrking av Fontenehuset med 1,5 millioner kroner reverseres da statlig finansiering likevel er ivaretatt.

På vegne av Ap, SV, R, Bym og Sp fremmet Silje Waters (SV) følgende forslag:
18. Kommunedirektøren legger frem en sak som synliggjør kommunens bruk av vikarer de siste tre årene og hvordan vikarbruken er knyttet opp til sykefraværet. Vikarbudsjettet skal synliggjøres ved fremleggelse av budsjett og økonomiplan.

På vegne av SV, R, Bym fremmet Silje Waters (SV) følgende forslag:

Som punkt 2 står nå, men med følgende endring:
Det overføres ikke 2 millioner fra disposisjonsfondet til kirkelig fellesråd

Marianne Kristiansen (Pp) fremmet følgende protokolltilførsel:
Pensjonistpartiet støtter ikke tiltakene som forslås som innsparinger i seksjonene Helse og oppvekst.

Marianne Kristiansen (Pp) fremmet følgende forslag:

1.Ressurs for alle nestledere i politiske hovedutvalg opphører fra 1. august 25.

2.Antall skolesjefer reduseres til en fra 1.1. 26

3.Kommunedirektøren kommer tilbake med en sak til bystyret som ser på organiseringen av innføringsklassene med mål om å spare høye reiseregninger og reisevei for morsmålslærere.

4.Kommunedirektøren kommer tilbake med en snarlig sak til bystyret som ser på muligheten for å skaffe flere alternative opplæringsarenaer.

5.Reduksjonen til felles kirkelige råd med 2 mill. reversers ikke

Votering:

Formannskapets innstilling punkt 1 ble enstemmig vedtatt.

Forslag fremmet av Silje Waters (punkt 2) fikk 12 stemmer (Pp 2, SV 3, MDG 2, R 2, Bym 2, Uavh 1) og ble ikke vedtatt.

Formannskapets innstilling punkt 2 ble vedtatt mot 2 stemmer (Pp).

Endringsforslag fremmet av Anne Undahl (H) (punkt 3) ble vedtatt med 29 stemmer (H 13, FrP 8, INP 2+1, V 2, KrF 2, Uavh 1) mot 24 stemmer (Ap 12, Pp 2, MDG 2, SV 3, R 2, Bym 2, Sp 1).

Formannskapets innstilling punkt 3.11 ble vedtatt med 31 stemmer (H 13, FrP 8, Pp 2, INP 2+1, V 2, KrF 2, Sp 1) mot 22 stemmer (Ap 12, SV 3, MDG 2, R 2, Bym 2, Uavh 1)

Formannskapets innstilling punkt 3.12 ble vedtatt med 30 stemmer (H 13, FrP 8, Pp 2, INP 2+1, V 2, KrF 2) mot 23 stemmer (Ap 12, SV 3, MDG 2, R 2 , Bym 2, Sp 1, Uavh 1)

Formannskapets innstilling punkt 3.13 ble vedtatt med 42 stemmer (Ap 12, H 13, FrP 8, Pp 1, INP 2+1, V 2, KrF 2, Uavh 1) mot 11 stemmer ( Pp 1, SV 3, MDG 2, R 2, Bym 2, Sp 1)

Formannskapets innstilling punkt 3.14 ble vedtatt med 29 stemmer (H 13, FrP 8, INP 2+1, V 2, KrF 2, Uavh 1) mot 24 stemmer (Ap 12, Pp 2, SV 3, MDG 2, R 2, Bym 2, Sp 1)

Formannskapets innstilling punkt 3.15 ble vedtatt med 29 stemmer (H 13, FrP 8 INP 2+1, V 2, KrF 2, Uavh 1) mot 24 stemmer (Ap 12, Pp 2, SV 3, MDG 2, R 2, Bym 2, Sp 1)

Formannskapets innstilling punkt 3.16 ble enstemmig vedtatt

Formannskapets innstilling punkt 3.17 ble vedtatt med 34 stemmer (H 13, FrP 8, Pp 2, MDG 2, INP 2+1, V 2, KrF 2, Sp 1, Uavh 1) mot 19 stemmer (Ap 12, SV 3, R 2, Bym 2)

Formannskapets innstilling punkt 3.18 ble enstemmig vedtatt

Formannskapets innstilling punkt 4 ble vedtatt med 48 stemmer (H 13, Ap 12, FrP 8, Pp 2, MDG 2, R 2, INP 2+1, V 2, KrF 2, Sp 1, Uavh 1) mot 5 stemmer (SV 3, Bym 2)

Formannskapets innstilling punkt 5-6 ble enstemmig vedtatt.

Formannskapets innstilling punkt 7 ble vedtatt med 30 stemmer (H 13, FrP 8, Pp 1, INP 2+1, V 2, KrF 2, Uavh 1)  mot  23 stemmer (Ap 12, Pp 1, SV 3, MDG 2, R 2, Bym 2, Sp 1)

Formannskapets innstilling 8 ble vedtatt med 31 stemmer (H 13, FrP 8, Pp 2, INP 2+1, V 2, KrF 2, Uavh 1) mot 22 stemmer (Ap 12, SV 3, MDG 2, R 2, Bym 2, Sp 1)

Formannskapets innstilling punkt 9-11 ble enstemmig vedtatt

Formannskapets innstilling punkt 12 ble vedtatt med 51 stemmer (Ap 12, H 13, FrP 8, SV 3, MDG 2, R 2, Bym 2, INP 2+1, V 2, KrF 2, Sp 1, Uavh 1) mot 2 stemmer (Pp)

Formannskapets innstilling punkt 13 ble vedtatt med 32 stemmer (H 13, FrP 8, Pp 1, MDG 2,  INP 2+1, V 2, KrF 2, Uavh 1) mot  21 stemmer (Ap 12, Pp 1, SV 3, R 2, Bym 2, Sp 1)

Formannskapets innstilling punkt 14 ble vedtatt med 38 stemmer (H 13, FrP 8, SV 3, MDG 2, R 2, Bym 2, INP 2+1, V 2, KrF 2, Uavh 1) mot  15 stemmer (Ap 12, Pp 2, Sp 1)

Forslag fremmet av Siri Martinsen (Ap) punkt 11 fikk 24 stemmer (Ap 12, Pp 2, SV 3 MDG 2, R 2, Bym 2, Sp 1) og ble ikke vedtatt.

Forslag fremmet av Siri Martinsen (Ap) punkt 12 fikk 23 stemmer (Ap 12, SV 3, MDG 2, R 2, Bym 2, Sp 1, Uavh 1) og ble ikke vedtatt

Forslag fremmet av Siri Martinsen (Ap) punkt 13 fikk 20 stemmer (Ap 12, SV 3, R 2, Bym 2, Sp 1) og ble ikke vedtatt

Forslag fremmet av Siri Martinsen (Ap) punkt 14  fikk 20 stemmer (Ap 12, SV 3, R 2, Bym 2, Sp 1) og ble ikke vedtatt

Forslag fremmet av Siri Martinsen (Ap) punkt 15 fikk 22 stemmer (Ap 12, SV 3, MDG 2, R 2, Bym 2, Sp 1) og ble ikke vedtatt

Forslag fremmet av Siri Martinsen (Ap) punkt 16 fikk 22 stemmer (Ap 12, Pp 2, SV 3, R 2, Bym 2, Sp 1) og ble ikke vedtatt

Forslag fremmet av Silje Waters (SV) - nytt punkt 17 fikk 25 stemmer (Ap 12, Pp 2, SV 3, MDG 2, R 2, Bym 2, Sp 1, Uavh 1) og ble ikke vedtatt

Forslag fremmet av Silje Waters (SV) - nytt punkt 18 fikk 22 stemmer (Ap 12, SV 3, MDG 2, R 2, Bym 2, Sp 1) og ble ikke vedtatt

Forslag fremmet av Hannah Berg (R) - nytt punkt 19 fikk 25 stemmer (Ap 12, Pp 2, SV 3, MDG 2, R 2, Bym 2, Sp 1, Uavh 1) og ble ikke vedtatt

Forslag fremmet av Hannah Berg (R) - nytt punkt 20 fikk 24 stemmer (Ap 12, Pp 2, SV 3, R 2, Bym 2, V 2, Sp 1) og ble ikke vedtatt

Forslag fremmet av Hannah Berg (R) - nytt punkt 21 fikk 16 stemmer (SV 3, MDG 2, R 2, INP 2+1, Bym 2, V 2, KrF 2, Sp 1, Uavh 1) og ble ikke vedtatt

Forslag fremmet av Marianne Kristiansen (Pp) - nytt punkt 1 fikk 9 stemmer (Pp 2, SV 3, MDG 2, R 2) og ble ikke vedtatt

Forslag fremmet av Marianne Kristiansen (Pp) - nytt punkt 2 fikk 2 stemmer (Pp) og ble ikke vedtatt

Forslag fremmet av Marianne Kristiansen (Pp) - nytt punkt 3 fikk 2 stemmer (Pp) og ble ikke vedtatt

Forslag fremmet av Marianne Kristiansen (Pp) - nytt punkt 4 fikk 2 stemmer (Pp) og ble ikke vedtatt

Forslag fremmet av Marianne Kristiansen (Pp) - nytt punkt 5 fikk 12 stemmer (Pp 2, SV 3, MDG 2, R 2, Bym 2, Uavh 1) og ble ikke vedtatt

Protokolltilførselen ble godkjent.

---

## PS 68/25 Forslag til detaljregulering for Kjøkøysund bru - arealplanID 1165 - Kråkerøy - Forslagsstiller: Østfold fylkeskommune

**Bystyrets vedtak 12.06.2025:**

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12 godkjennes fremlagte forslag til detaljregulering for Kjøkøysund bru, arealplanID 1165, plankart 1 og 2 datert 04.05.2022, sist revidert 13.03.2025, med tilhørende bestemmelser datert 04.05.2022, sist revidert 19.03.2025.

**Bystyrets behandling 12.06.2025:**

52 av 53 stemmeberettigede tilstede
Ståle Solberg (V) stilte spørsmål ved sin habilitet. Han er ansatt i Sweco Sarpsborg som gruppeleder og har vært engasjert av Østfold fylkeskommune som plankonsulent i forbindelse med Kjøkøysund bru. Ordfører redegjorde for habiltetsvurderingen.
Et enstemmig bystyre erklærte ham inhabil i saken jfr.Fvl § 6 annet ledd, vara Angelika Rusinek-Pietrzak

<u>På vegne av MDG, R, Bym fremmet Gunhild Vigdisdatter (Bym) følgende tilleggsforslag:</u>
Nye punkt 2 og 3:
2: I totalentreprisen og neste fase av prosjektet skal det vurderes for løsninger for hekkemulighet for svaler/seilere og/eller dagleie for flaggermus. Tiltak innarbeides i

prosjektet der det er vurdert å være gjennomførbart.
I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12 godkjennes fremlagte forslag til detaljregulering for Kjøkøysund bru, arealplanID 1165, plankart 1 og 2 datert 04.05.2022, sist revidert 13.03.2025, med tilhørende bestemmelser datert 04.05.2022, sist revidert 19.03.2025.
3: I totalentreprisen og neste fase av prosjektet skal det vurderes for løsninger for overvannshåndtering, begrensning av erosjon og avrenning til sjøen. Utredete løsninger som er gjennomførbare innarbeides i bygging av ny bru.

Votering
Planutvalgets innstilling punkt 1 ble vedtatt mot 1 stemme (Pp)
Forslag fremmet av Gunhild Vigdisdatter (MDG) fikk 14 stemmer (SV 3, MDG 2, R 2, Bym 2, V 2, KrF 2, Uavh.1).og ble ikke vedtatt.

---

## PS 69/25 Femdalsund 29 - Klage på avslag på søknad om dispensasjon og rammetillatelse til riving og gjenoppføring av hytte

**Bystyrets vedtak 12.06.2025:**

1. Klagen fra Atelier Bjølstad tas til følge.
2. Iht. plan og bygningsloven §19.2 gis det dispensasjon til rivning og oppføring av ny hytte slik det fremgår i søknaden.

**Bystyrets behandling 12.06.2025:**

52 av 53 stemmeberettigede tilstede.

På vegne av Ap, SV,MDG,Bym tok Hannah Berg (R) opp kommunedirektørens innstilling:
1. Klagen fra Atelier Bjørstad tas ikke til følge.
2. Saken oversendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse

Votering:
Planutvalgets vedtak ble vedtatt med 27 stemmer med ordførers dobbeltstemme
(H 13+1, FrP 7, Pp 2, INP 2+1, V 1) mot 26 stemmer (Ap 12, SV 3, R 2, MDG 2, Bym 2, KrF 2, Sp 1, V 1, Uavh 1)

*I henhold til KL § 11-9 er møtelederens stemme avgjørende hvis antallet stemmer for og imot et forslag er likt*

---

## PS 70/25 Søknad om fritak fra politiske verv - Annette Raakil (Sp)

**Bystyrets vedtak 12.06.2025:**

1.Søknad fra Annette Lindahl Raakil, Løkkebergtunet 6, 1636 Gamle Fredrikstad om fritak fra politisk verv i Fredrikstad kommune innvilges.
2. Som nytt 1.varamedlem til bystyret rykker Hans Ingvald Røed, Enhuusveien 6, 1679 Kråkerøy automatisk inn (KL § 7-10).
3. Jørgen Skjelin Karstensen, Lilleborgveien 1, 1655 Sellebakk, blir ny siste vararepresentant i bystyret for Senterpartiet, etter stemmetallet ved siste kommunestyrevalg.

**Bystyrets behandling 12.06.2025:**
52 av 53 stemmeberettigede tilstede

Votering:
Formannskapets innstilling ble enstemmig vedtatt.

---

## PS 71/25 Søknad om fritak fra politiske verv - Rune Solmyr (Sp)

**Bystyrets vedtak 12.06.2025:**
1. Søknad fra Rune Solmyr, Borgeveien 49, 1654 Sellebakk om fritak fra politiske verv i Fredrikstad kommune innvilges.
2. Som nytt medlem til bystyret rykker 1.varamedlem Hans Ingvald Røed, Enhuusveien 6, 1679 Kråkerøy automatisk inn (KL § 7-10).
3. Ole Jørgen Forsetlund, Forsetlundveien 5, 1623 Gressvik, blir ny siste vararepresentant i bystyret for Senterpartiet, etter stemmetallet ved siste kommunestyrevalg.
4. Som medlem i helseutvalget velges: Hans Ek, Elingårdsveien 19, 1623 Gressvik
5. Som 2.varamedlem til formannskapet (fellesliste SV, R, Sp) velges: Hans Ingvald Røed, Enhusveien 6, 1679 Kråkerøy
6. Som 2.varamedlem til partssammensatt utvalg velges: Hans Ingvald Røed, Enhusveien 6, 1679 Kråkerøy
7. Som 1.varamedlem til KS fylkesmøte velges: Hans Ingvald Røed, Enhusveien 6, 1679 Kråkerøy.
8. Som medlem til Fredrikstad kommunes beredskapsråd velges:Kjell Revhaug, Høyumveien 1, 1615 Fredrikstad.

**Bystyrets behandling 12.06.2025:**
52 av 53 stemmeberettigede tilstede
Valgutvalgets leder Siri Martinsen fremmet følgende navneforslag:

4. Som medlem i helseutvalget velges: Hans Ek, Elingårdsveien 19, 1623 Gressvik
5. Som 2.varamedlem til formannskapet (fellesliste SV, R, Sp) velges: Hans Ingvald Røed, Enhusveien 6, 1679 Kråkerøy
6. Som 2.varamedlem til partssammensatt utvalg velges: Hans Ingvald Røed, Enhusveien 6, 1679 Kråkerøy
7. Som 1.varamedlem til KS fylkesmøte velges: Hans Ingvald Røed, Enhusveien 6, 1679 Kråkerøy.
8. Som medlem til Fredrikstad kommunes beredskapsråd velges: Kjell Revhaug, Høyumveien 1, 1615 Fredrikstad.

Votering:
Formannskapets innstilling med navneforslag fra valgutvalget ble enstemmig vedtatt.

---

## PS 72/25 Høring - forslag til tre nye regionale planer og oppheving av gjeldende regionale planer for Østfold

**Bystyrets vedtak 12.06.2025:**
1. Høringsuttalelsen fra Fredrikstad kommune med utdypende kommentarer oversendes til Østfold fylkeskommune, jamfør vedlegg 1.

**Bystyrets behandling 12.06.2025:**
52 av 53 stemmeberettigede tilstede

På vegne av SV, R, Bym, MDG; V fremmet Silje Waters (SV) følgende endringsforslag:
De regionale planene adresserer viktige samfunnsutfordringer og samsvarer med nasjonale folkehelsemål, mål om naturbevaring og internasjonale bærekraftsmål. Fredrikstad kommune mener planene godt beskriver flere av Østfolds hovedutfordringer.

Vårt høringssvar fokuserer på plan for areal og mobilitet.

Alternativ B i denne planen skiller seg fra Alternativ A ved at det inkluderer juridisk bindende planbestemmelser i tillegg til retningslinjer og overgangsbestemmelser. Dette innebærer at det ikke bare gis føringer, men også konkrete krav som kommunene må følge i sin arealplanlegging. Formålet er å sikre en mer forpliktende og samordnet arealbruk og utvikling av transport i et regionalt forvaltningsperspektiv.

Fredrikstad kommune mener en transformativ og helhetlig tilnærming til regional areal- og transportplanlegging er helt riktig vei å gå, i lys av både nasjonale mål, statlige retningslinjer, internasjonale forpliktelser, som Naturavtalen, og regionens faktiske behov.

Alternativ B sikrer et bedre vern av natur og jordvern. Planbestemmelsene gjør det vanskeligere å omdisponere verdifulle naturarealer og dyrket jord.

Med tydelige krav vil det også på sikt gi en mer forutsigbar arealforvaltning. Når kravene er tydelig definert i planbestemmelser, reduseres risikoen for omkamp og politisering i enkeltprosesser. Det kan styrke rettssikkerheten og likebehandling mellom kommuner. Det gir også mer forutsigbarhet for næringslivet og utviklere når man tidlig i planprosesser kan sette tydelige rammer for hvordan man kan oppnå målene om reduksjon av tap av natur og matjord og mindre utslipp av klimagasser.

Fylkeskommunens rolle bør ikke begrenses til å være en samordner av eksisterende utviklingslinjer, men heller utformes som en aktiv utvikler og korrigerende instans. Planene legger opp til nettopp dette.

Fylkeskommunen må være en drivkraft for langsiktig bærekraft, gjennom å støtte kommunene i nødvendig omstillingsprosesser, samt peke ut retning der lokale prioriteringer kan komme i konflikt med overordnede samfunnsmål.
Samtidig understrekes behovet for å ivareta rettssikkerheten og en tydelig kontrollfunksjon gjennom Statsforvalters rolle som klageinstans. Derfor må det også være tydelige retningslinjer og bestemmelser på regionnivå for å opprettholde den nødvendige sikkerheten som ligger til Statsforvalter som kontrollorgan og innsigelsesmyndighet. Tydeligere bestemmelser overfor kommunene vil også bidra til å lette Statsforvalters saksbehandlingstid brukt på ulovlighetskontroll og dispensasjonsoppfølging.

Fredrikstad kommune mener at planene slik de foreligger nå bidrar til å sikre at regionale og kommunale prosesser ikke omgår sentrale, nasjonale og internasjonale føringer, spesielt knyttet til klima, naturmangfold og matjord.

Naturavtalen – som Norge har sluttet seg til – innebærer et tydelig ansvar for å stanse tapet

av natur, beskytte økosystemer og sikre økologisk integritet. Planverket, i særdeleshet Alternativ B i areal- og mobilitetsplanen, sikrer denne forpliktelsen, og unngår videreføring av praksiser som medfører gradvis nedbygging av naturverdier og grønne arealer.

Fredrikstad kommune mener derfor at hovedlinjen i ny regional plan må bygge på prinsippet om transisjon og endring – ikke videre ekspansjon. Det innebærer å styrke by- og tettstedsutvikling innen eksisterende arealrammer, omdisponere og transformere allerede nedbygde eller forringede arealer, og sette tydelige grenser for videre nedbygging av natur- og jordbruksarealer. Her har fylkeskommunen er unik og overordnet posisjon, med tilhørende kompetanse, til å lede an.
Skal planverket ha legitimitet og kraft til å styre utviklingen i ønsket retning må det reflektere de politiske forpliktelsene vi som samfunn har påtatt oss, gjennom blant annet Naturavtalen, og i praksis for alvor starte opp arbeidet med å stanse tapet av natur og reversere utslipp av klimagasser. Det krever et fylkeskommunalt lederskap som tør å korrigere, ikke bare koordinere.

Votering:
Formannskapets innstilling ble vedtatt med 41 stemmer (H 13, Ap 12, FrP 7, Pp 2, INP 2+1, V 1, KrF 2, Sp 1) mot 11 stemmer (SV 3, MDG 2, R 2, Bym 2, V 1 Uavh 1) som ble avgitt for forslag fremmet av Silje Waters (SV)

---

## PS 73/25 Høring: Østfold fylkeskommunes handlingsprogram for samferdsel 2026–2029

**Bystyrets vedtak 12.06.2025:**

1.Vedlagte forslag til høringsuttalelse oversendes Østfold fylkeskommune som Fredrikstad kommunes høringsuttalelse til handlingsprogram for samferdsel 2026–2029.

**Bystyrets behandling 12.06.2025:**

52 av 53 stemmeberettigede tilstede

Marianne Kristiansen (Pp) fremmet følgende protokolltilførsel:
En ny Kjøkøysund bru skal ikke finansieres med bompenger.

Votering:
Formannskapets innstilling ble enstemmig vedtatt.
Protokolltilførselen ble godkjent.

---

## PS 74/25 Kommunal pensjonskasse - vurdering av prosess

**Bystyrets vedtak 12.06.2025:**

1. Fredrikstad kommune arbeider videre med utredning av pensjonskasse etter modell 1, modell 1A og modell 2, vurdert opp mot dagens modell (KLP), i samarbeid med Sarpsborg kommune og eventuelle andre kommuner.
2. Utgiften til ekstern bistand dekkes innenfor gjeldende ramme for kommuneområde Økonomi.

**Bystyrets behandling 12.06.2025:**
52 av 53 stemmeberettigede tilstede.

Votering:
Formannskapets innstilling ble vedtatt med 41 stemmer (Ap 12, H 13, FrP 7, MDG 2, INP 2+1, V 2, KrF 2) mot 11 stemmer (Pp 2, SV 3, R 2, Bym 2, Sp 1, Uavh 1)

---

## PS 75/25 Møteplan 2026 for bystyret, formannskapet, utvalg og råd

**Bystyrets vedtak 12.06.2025:**
Saken oversendes formannskapets møte 19.6 som gis fullmakt til å sluttbehandle saken

**Bystyrets behandling 12.06.2025:**
52 av 53 stemmeberettigede tilstede
På vegne av Ap, SV, Rødt, Bym og Sp fremmet Victor Kristiansen (Ap) følgende forslag:
Nytt punkt: Det gjennomføres to dager bystyremøte i juni og desember ved behov

Anne Undahl (H) fremmet følgende forslag:
Råd, fagutvalg, Planutvalg i uke 22 (26,27,38 mai) forskyves til uke 23 til 1,2,3 juni.

Hannah Berg (R) fremmet følgende forslag:
Saken oversendes formannskapets møte 19.6 som gis fullmakt til å sluttbehandle saken

Votering:
Forslag fra Hannah Berg (R) ble enstemmig vedtatt

---

## PS 76/25 Energiutredning for Søndre Østfold – hovedrapport og delrapport for Fredrikstad

**Bystyrets vedtak 12.06.2025:**
1. Rapportene i energiutredningen for Søndre Østfold tas til informasjon og legges til grunn for kommunens videre arbeid med klima, miljø, energi og næringsutvikling.

**Bystyrets behandling 12.06.2025:**
52 av 53 stemmeberettigede tilstede

Votering:
Formannskapets innstilling ble enstemmig vedtatt.

---

## PS 77/25 Søknad om kjøp av del av eiendom gnr/bnr 204/14 - Tomteveien 19 Invest AS

**Bystyrets vedtak 12.06.2025:**

1. Deler av eiendommen gnr 204 bnr 14 som beskrevet i søknad, selges til markedsverdi fastsatt av uavhengig takstmann til Tomteveien 19 Invest AS med følgende vilkår:
- Kjøper dekker alle kostnadene i forbindelse med overdragelsen herunder innhenting av takstperson.
- I forbindelse med eiendomsoverdragelsen skal det sikres tinglyst rett til Glommastien over denne eiendommen og andre relevante eiendommer i kjøpers besittelse.
- Kjøper må forplikte seg til å legge om Glommastien og ivareta/opparbeide grøntarealer som vist på situasjonsplan vedlagt søknaden. Stien må omlegges med minimum samme kvalitet som eksisterende sti som flyttes. Opparbeidelsen skal skje i nært samarbeid med Fredrikstad kommune. Glommastien skal holdes åpen gjennom hele byggeprosessen.
- Eksisterende trerekke, inkludert rotsone, langs Tomteveien skal bevares.

2. Inntektene av salget settes av til investeringsfond for salg av bygninger (AN8860).
3. Salget gjennomføres kun dersom kjøper får de nødvendige tillatelser til å gjennomføre sine planer.

**Bystyrets behandling 12.06.2025:**

52 av 53 stemmeberettigede tilstede

Votering:
Formannskapets innstilling ble enstemmig vedtatt.

---

## PS 78/25 Rolvsøy rådhus - kommunalt behov

**Bystyrets vedtak 12.06.2025:**

1. Rolvsøy rådhus avhendes ikke.

**Bystyrets behandling 12.06.2025:**

Marianne Kristiansen (Pp) fremmet følgende tilleggsforslag:
Nytt punkt 2:
Kommunedirektøren kommer tilbake med en sak, der det ses på muligheter for å opprette en biblioteksfilial på Rolvsøy rådhus.

Votering:
Formannskapets innstilling ble enstemmig vedtatt.
Forslag fremmet av Marianne Kristiansen (Pp) fikk 8 stemmer (Pp 2, R 2, MDG 2, Bym 2) og ble ikke vedtatt.

---

## PS 79/25 Avhending Furutun , Oredalsveien 128, 1613 Fredrikstad Gnr 202, Bnr 152

**Bystyrets vedtak 12.06.2025:**

1.Eiendommen Oredalsveien 128 (gnr./bnr. 202/152) legges ut for salg i det åpne markedet til markedspris. Salget skal baseres på en oppdatert verdivurdering, og det skal innhentes en ny markedsvurdering før salgsprosessen igangsettes.

**Bystyrets behandling 12.06.2025:**
52 av 53 stemmeberettigede tilstede

På vegne av Ap, Pp, SV,R, Bym, Sp fremmet Silje Waters (SV) følgende forslag:
1.Furutun avhendes ikke.
2.En konseptutredning som beskriver hva Fredrikstad kommune kan bruke bygningsmassen til i egen regi, fortrinnsvis innen helsetjenester, legges frem til politisk behandling

Votering:
Formannskapets innstilling ble vedtatt med 30 stemmer (H 13, FrP 7, MDG 2, INP 2+1, V 2, KrF 2, Uavh 1) mot 22 stemmer (Ap 12, Pp 2, SV 3, R 2, Bym 2, Sp 1) som ble avgitt for forslag fremmet av Silje Waters (SV)

---

## PS 80/25 Eiendom 300/865 – Avhending av parkeringsseksjonene 26 og 46 i Sameiet Kirkebrygga 2-4

**Bystyrets vedtak 12.06.2025:**
1.Fredrikstad kommune selger parkeringsseksjonene 26 og 46 i Sameiet Kirkebrygga 2–4 (gnr./bnr./snr. 300/865/26 og 300/865/46) til Fredriksborg Eiendom for en samlet kjøpesum på 4,7 millioner kroner. Salget gjennomføres til markedsverdi, basert på innhentet takst.
2. Salgssum på 4,7 millioner kroner tilføres kommunens investeringsfond, AN8860.

**Bystyrets behandling 12.06.2025:**
52 av 53 stemmeberettigede tilstede

Votering:
Formannskapets innstilling ble enstemmig vedtatt.

---

## PS 81/25 Salg av eiendommer Holmen gnr./bnr. 300/507 og 300/1615

**Bystyrets vedtak 12.06.2025:**
1.Fredrikstad kommune selger eiendommene gnr./bnr. 300/507 og 300/1615 til AS Decim for en samlet kjøpesum på 3,2 millioner kroner, basert på verdivurdering datert 27.11.2024.
2. Det vedlagte utkastet til kjøpekontrakt mellom Fredrikstad kommune og AS Decim legges til grunn for gjennomføring av salget.
3 Salgsinntekt overføres til investeringsfond AN8860

**Bystyrets behandling 12.06.2025:**
52 av 53 stemmeberettigede tilstede
Siri Martinsen (Ap) stilte spørsmål ved sin habilitet, hun har eierskap i selskapet Martinsen & Sønn eiendom AS, Borggata 2.
Ordfører redegjorde for habilitetsvurderingen
Et enstemmig bystyre erklærte henne habil i saken, jf Fvl § 6.2.ledd

På vegne av Bym, SV fremmet Jonas Qvale (Bym) følgende forslag:
1, Eiendommene gnr./bnr. 300/507 og 300/1615 beholdes i kommunalt eie og dagens funksjoner videreføres.

Votering:
Formannskapets innstilling ble vedtatt med 47 stemmer (Ap 12, H 13, FrP 7, Pp 2, MDG 2, R 2, INP 3, V 2, KrF 2, Sp 1, Uavh 1) mot 5 stemmer (SV 3, Bym 2) som ble avgitt for forslag fremmet av Jonas Qvale (Bym).

---

## PS 82/25 Avhending Torsnes sykehjem, Aldershjemveien 2, 1634 Gamle Fredrikstad Gnr/bnr 679/2, 679/7 og 679/158

**Bystyrets vedtak 12.06.2025:**

1.Eiendommen Torsnes sykehjem, som omfatter gnr./bnr. 679/2, 679/7 og 679/158, legges ut for salg i det åpne markedet til markedspris.
2. Salget skal baseres på en oppdatert verdivurdering, som innhentes før salgsprosessen igangsettes.
3. Salgsinntekt overføres til investeringsfond AN8860.

**Bystyrets behandling 12.06.2025:**

52 av 53 stemmeberettigede tilstede

På vegne av Ap Pp, SV, R, Bym,Sp fremmet Kari Agerup (Ap) følgende forslag (fra formannskapet)
1.Torsnes sykehjem selges ikke
2.Konseptanalyse som beskriver hva Fredrikstad kommune kan bruke bygningsmassen til i egen regi fremmes til politisk behandling.

Votering:
Formannskapets innstilling ble vedtatt med 30 stemmer (H 13, FrP 7, MDG 2, INP 2+1, V 2, KrF 2, Uavh 1) mot 22 stemmer (Ap 12, Pp 2, SV 3, R 2, Bym 2, Sp 1) som ble avgitt for forslag fremmet av Kari Agerup (Ap).

---

## PS 83/25 Nytt krematorium - videre fremdrift

**Bystyrets vedtak 12.06.2025:**

1. Saken tas til orientering.
2. Når vurdering fra Barne- og familiedepartementet om konsesjon til private aktører foreligger, fremmes ny politisk sak til behandling

**Bystyrets behandling 12.06.2025:**
52 av 53 stemmeberettigede tilstede

Votering:
Formannskapets innstilling ble enstemmig vedtatt

---

## PS 84/25 Strategi for Isegran - sluttbehandling

**Bystyrets vedtak 12.06.2025:**
1. Strategi for Isegran, jf vedlegg, vedtas.
2. Isegran-utvalget utarbeider et forslag til handlingsplan for Isegran som legges frem i forkant av Budsjett 2026 og økonomiplan 2026-2029.
3. Kommunedirektøren bes legge frem en sak som belyser alternativ drift- og eierskapsmodell for empirehuset på Isegran, samt bygningene som i dag huser kafe-, overnatting- og selskapsdrift på øya. Det bør vurderes spesielt stiftelse som driftsmodell. En slik stiftelse bør også kunne omfatte flere kulturhistoriske eiendommer, slik som aktuelle bygninger som skal avhendes av Forsvarsbygg. Det sikres at dagens aktører, brukere, driftere av bygningene får gitt innspill til arbeidet.

**Bystyrets behandling 12.06.2025:**
52 av 53 stemmeberettigede tilstede

Votering:
Formannskapets innstilling punkt 1-2 ble enstemmig vedtatt.
Formannskapets innstilling punkt 3 ble vedtatt med 30 stemmer (H 13, FrP 7, MDG 2, INP 2+1, V 2, KrF 2, Uavh 1) mot 22 stemmer (Ap 12, SV 3, R 2, Bym 2, Sp 1)

---

## PS 85/25 Utredning av alternativer som kan imøtekomme idrettens behov på Kråkerøy - oppfølging av verbalvedtak

**Bystyrets vedtak 12.06.2025:**
1. Saken tas til orientering.
2. Fredrikstad kommune bygger idrettshall med spilleflate tilsvarende en håndballbane totalt areal ca 1500 kvadratmeter i tilknytning til Blomsterøyhallen. Bygget kan også fungere som undervisningsbygg for kroppsøving. Kommunedirektøren bes innarbeide dette i budsjett 2026 og økonomiplan 2029.
3. Kommunedirektøren går i dialog med FRID og KIL om å kunne finne egnet samarbeids- og finansieringsform.

**Bystyrets behandling 12.06.2025:**
52 av 53 stemmeberettigede tilstede

På vegne av Ap, SV, R, Bym fremmet Silje Waters (SV) tilleggsforslag - nytt punkt 4:
Kommunedirektøren legger frem en helhetlig vurdering av idrettens anleggsbehov i Fredrikstad, og utarbeider denne i samarbeid med Fredrikstad idretts- og aktivitetsråd

Votering:
Formannskapets innstilling punkt 1 ble enstemmig vedtatt.
Formannskapets innstilling punkt 2-3 ble vedtatt med 46 stemmer (H 13, Ap 12, FrP 7, SV 3, MDG 2, INP 2+1, V 2, KrF 2, Sp 1, Uavh 1) mot 6 stemmer (Pp 2, R 2, Bym 2)
Forslag fremmet av Silje Waters (SV) fikk 23 stemmer (Ap 12, Pp 2, SV 3, R 2, Bym 2, Uavh 1) og ble ikke vedtatt.

---

## PS 86/25 Mulighetsstudien for Tollbodplassen

**Bystyrets vedtak 12.06.2025:**

1. Basert på mulighetsstudien avventes videre prosjektering, men tas opp igjen i budsjettbehandling høsten 2026.

**Bystyrets behandling 12.06.2025:**

52 av 53 stemmeberettigede tilstede
På vegne av H, FrP, INP, V, KrF fremmet Trond Svandal (V) følgende forslag:
Basert på mulighetsstudien avventes videre prosjektering, men tas opp igjen i budsjettbehandling høsten 2026.

På vegne av Ap,SV,R,Bym tok Siri Martinsen (Ap) opp kommunedirektørens innstilling
1.Prosjektering basert på mulighetsstudie som presentert i saken startes så snart som mulig.
2.Prosjekteringsmidler anslås til 1,5 millioner og dekkes av sentralt avsatte midler til investeringsvurderinger i tidlig fase.
3.Ferdig prosjektert bypark med kostnadsramme for investering presenteres for politisk behandling høsten 2025

Votering:
Formannskapets innstilling fikk ingen stemmer og ble ikke vedtatt.
Forslag fremmet av Siri Martinsen (Ap) fikk 21 stemmer (Ap 12, SV 3, MDG 2, R 2, Bym 2) og ble ikke vedtatt.
Forslag fremmet av Trond Svandal ble vedtatt med 29 stemmer (H 13, FrP 7, INP 2+1, V 2, KrF 2, Sp 1, Uavh 1) mot 23 stemmer (Ap 12, Pp 2, SV 3, MDG 2, R 2, Bym 2).

---

## PS 87/25 Samarbeid med Fredrikstad Næringsråd

**Bystyrets vedtak 12.06.2025:**

1. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå en ny samarbeidsavtale med Fredrikstad Næringsråd (vedlegg 1), med følgende endring i punkt 3:
Fredrikstad kommune skal årlig yte et tilskudd til Fredrikstad Næringsråd. Tilskuddet skal utbetales innen utgangen av januar. Tilskuddets størrelse vil avgjøres i behandlingen og vedtak av det årlige budsjettet. Det er en målsetting at kommunens skal tilsvare næringslivets årlige bidrag. Det vil utarbeides et tilskuddsbrev fra Fredrikstad kommune som vil følge med det årlige tilskuddet. Konkrete ansvarsoppgaver knyttet til den årlige bevilgningen, og krav til rapportering vil komme frem i tildelingsbrevet.
2. Vedlagte tilskuddsbrev (vedlegg 2) gir føringer for bruk av midlene og rapportering for tildelingen inneværende år.

3. Fredrikstad kommune trer ut av avtalen «Samarbeidsavtale mellom Fredrikstad kommune og Fredrikstad næringsforening», inngått 19. mars 2015.
4. Fredrikstad kommune trer ut av avtalen «Bistandsavtale – sentrumsleder», inngått 19. mai 2015.
5. Bystyret besluttet i sak 161/2023 at Fredrikstad kommune skulle forplikte seg i et videre partnerskap i programmet Vekst i Fredrikstad for perioden 2023–2025. Som del av denne forpliktelsen ble det vedtatt å bevilge et partnerbidrag til Vekst i Fredrikstad programmet på 2 millioner kroner per år i tre år, for samme periode. Partnerbidraget blir del av den samlede tilskuddsutbetalingen, ref. innstillings punkt 2.
6. Det behandles ikke nye søknader til Fredrikstad kommunes næringsfond og kommunedirektøren utarbeider en egen sak om fremtidig innretning på fondet innen utgangen av 2. tertial 2025.

**Bystyrets behandling 12.06.2025:**

52 av 53 stemmeberettigede tilstede
Robert Sjøborg (H) stilte spørsmål ved sin habilitet, han er ansatt i Fredrikstad Næringsråd
Ordfører redegjorde for habilitetsvurderingen, et enstemmig bystyret erklærte ham inhabil jfr. KL § 6 andre ledd, vara Nathalie Jarmstad (H)

Siri Martinsen (Ap) fremmet følgende tilleggsforslag:
Nytt punkt 7
Samarbeidsavtalen gjelder fra 2025-2029.

Votering:
Formannskapets innstilling ble enstemmig vedtatt
Forslag fremmet av Siri Martinsen (Ap) fikk 15 stemmer (Ap 12, Bym 2, Sp 1) og ble ikke vedtatt.

---

## PS 88/25 Destinasjonsråd for reisemålsledelse i Fredrikstad

**Bystyrets vedtak 12.06.2025:**

1.Det oppnevnes to folkevalgte til å delta i Fredrikstad Destinasjonsråd - én fra posisjonen og én fra opposisjonen.
2.Kommuneområde Byutvikling skal innledningsvis ta en lederrolle i rådet og legge til rette for at rådet etableres høsten 2025
3.Som representant fra posisjonen velges: Ordfører (medlem) med varaordfører (vara)
4.Som representant fra opposisjonen velges opposisjonsleder med vara Hans Ingvald Røed (Sp)
5.De politiske representantene velges for to år. Ordningen med politisk representasjon i rådet evalueres før ny oppnevning. Det utbetales ikke møtegodtgjøring for de politiske oppnevnte medlemmene i rådet.

**Bystyrets behandling 12.06.2025:**

52 av 53 stemmeberettigede tilstede

Marianne Kristiansen (Pp) fremmet følgende forslag:
Samarbeidet med Visit Fredrikstad & Hvaler AS for å sertifisere byen som et bærekraftig

reisemål opphører.

Valgutvalgets leder Siri Martinsen (Ap) tok opp kommunedirektørens innstilling og fremmet valgutvalget navneforslag:
1.Det oppnevnes to folkevalgte til å delta i Fredrikstad Destinasjonsråd - én fra posisjonen og én fra opposisjonen.
2.Kommuneområde Byutvikling skal innledningsvis ta en lederrolle i rådet og legge til rette for at rådet etableres høsten 2025
3.Som representant fra posisjonen velges: ordfører med varaordfører som vara.
4.Som representant fra opposisjonen velges opposisjonsleder med vara Hans Ingvald Røed (Sp)

På vegne av H, FrP, INP, V, KrF fremmet Anne Undahl (H) følgende forslag:
Nytt punkt:
De politiske representantene velges for to år. Ordningen med politisk representasjon i rådet evalueres før ny oppnevning. Det utbetales ikke møtegodtgjøring for de politiske oppnevnte medlemmene i rådet.

Votering:
Forslag fremmet av Marianne Kristiansen (Pp) fikk 2 stemmer (Pp) og ble ikke vedtatt.
Forslag fremmet av Siri Martinsen ble vedtatt med 50 stemmer (H 13, Ap 12, FrP 7, SV 3, MDG 2, R 2, Bym 2, INP 2+1, V 2, KrF 2, Sp 1, Uavh 1) mot 2 stemmer (Pp).
Forslag fremmet av Anne Undahl (H) ble enstemmig vedtatt.

---

## PS 89/25 Søknad om kommunal lånegaranti - Gressvik IF

**Bystyrets vedtak 12.06.2025:**

1. Det gis kommunal lånegaranti til Gressvik Idrettsforening (org.nr. 977 195 500) for lån pålydende 3,0 millioner kroner. I tillegg kommer 10 prosent for eventuelle påløpte renter og omkostninger, slik at samlet garantibeløp blir inntil 3,3 millioner kroner
2. Lånegarantien nedtrappes i takt med lånets nedbetalingsplan og gjelder i 20 år fra utbetalingsdato, med et tillegg på 2 år jfr. Garantiforskriftens paragraf 3. Garantien opphører dersom lånet innfris tidligere.
3. Garantien stilles som en simpel garanti og er gyldig fra vedtaksdato.
4. Gressvik Idrettsforening skal rapportere halvårlig om klubbens økonomiske situasjon.
5. Garantien er ugyldig hvis mottakeren av garantien forsto eller burde ha forstått at den er i strid med kommuneloven §11-19 første ledd første punktum.

**Bystyrets behandling 12.06.2025:**

52 av 53 stemmeberettigede tilstede

Votering:
Formannskapets innstilling ble enstemmig vedtatt.

---

## PS 90/25 Endring av selskapsavtale for Borg Havn IKS

**Bystyrets vedtak 12.06.2025:**

1. Ny selskapsavtale mellom eierkommunene i Borg Havn IKS vedtas.

**Bystyrets behandling 12.06.2025:**
52 av 53 stemmeberettigede tilstede:

Votering:
Formannskapets innstilling ble enstemmig vedtatt.

---

## PS 91/25 Formalisering av samarbeidet mellom kommunene Sarpsborg og Fredrikstad – intensjonsavtale

**Bystyrets vedtak 12.06.2025:**
1. Fredrikstad kommune inngår «Intensjonsavtale for interkommunalt samarbeid mellom Fredrikstad og Sarpsborg kommuner", jamfør vedlegg.
2. Det søkes om statlige midler for ytterligere videreutvikling av samarbeidsmodell, styringsstruktur og fremtidig ressursorganisering.
3. Det arbeides videre med utvikling av felles administrative fellestjenester og organisatoriske samarbeidsmodeller i tråd med intensjonsavtalens mål, prinsipper og kriterier.
4.Tillitsvalgte fra samtlige deltakerkommuner skal involveres i de administrative prosessene i samarbeidets regi.

**Bystyrets behandling 12.06.2025:**
På vegne av Ap, SV, MDG, R, Bym fremmet Marius A.Andersen (SV) endringsforslag punkt 1:
1. Fredrikstad kommune inngår «Intensjonsavtale for interkommunalt samarbeid mellom Fredrikstad og Sarpsborg kommuner", jamfør vedlegg, med følgende endring i avtalens punkt 4.1:
4.1 Samarbeidsarenaen er en felles politisk møteplass som består av formannskapsmedlemmene i hver kommune, med tilhørende varalister. Gruppeledere som ikke sitter i formannskapet har møterett. Møtene ledes av hver av ordførerne på omgang, og møtene arrangeres fortrinnsvis hvert kvartal. Det føres referat fra møtene. Møteprotokoll formannskapet 05.06.2025 - side 19 av 27

På vegne av Ap, SV, R, Bym, Sp fremmet Siri Martinsen (Ap) følgende tilleggsforslag:
Nytt punkt:
Tillitsvalgte fra samtlige deltakerkommuner skal involveres i de administrative prosessene i samarbeidets regi.

På vegne av SV, R, Bym fremmet Jarle Johannessen (R) følgende tilleggsforslag:
Nytt punkt:
Bystyret ber kommunedirektøren gå i dialog med Sarpsborg kommune for å organisere streaming av møtene på kommune-TV.

Votering:
Forslag fremmet av Marius A.Andersen (SV) fikk 21 stemmer (Ap 12, SV 3, MDG 2, R 2, Bym 2) og ble ikke vedtatt.
Forslag fremmet av Jarle Johannessen (R) fikk 21 stemmer (Ap 12, SV 3, R 2, Bym 2, Sp 1, Uavh 1).
Formannskapets innstilling ble vedtatt med 50 stemmer (Ap 12, H 13, FrP 7, SV 3, MDG 2, R 2, Bym 2, INP 2+1, V 2, KrF 2, Sp 1, Uavh 1) mot 2 stemmer (Pp)

Forslag fremmet av Siri Martinsen (Ap) ble vedtatt med 50 stemmer (Ap 12, H 13, FrP 7, SV 3, MDG 2, R 2, Bym 2, INP 2+1, V 2, KrF 2, Sp 1, Uavh 1) mot 2 stemmer (Pp)

---

## PS 92/25 Dialogforum Østfold - revidert samarbeidsavtale - sammen med Sarpsborg kommune

**Bystyrets vedtak 12.06.2025:**

1. Revidert samarbeidsavtale mellom Dialogforum Østfold og Sarpsborg og Fredrikstad kommuner vedtas.
2. Fredrikstad kommune har intensjon om et årlig tilskudd til Dialogforum på 200.000 kroner. Endelig tilskudd for kommende år besluttes av bystyret hvert år i forbindelse med budsjettbehandling.
Følgende setning innlemmes i samarbeidsavtalen, under avsnittet «Samarbeid om å bygge demokratikompetanse og forebygge rasisme og hatkriminalitet»:
«Dialogforum skal arbeide for å motvirke religiøs motivert hets og trakassering av skeive. Forumet skal også jobbe for å fremme respekt og forståelse i spørsmål om legning og kjønnsidentitet

**Bystyrets behandling 12.06.2025:**

51 av 53 stemmeberettigede tilstede.
Marianne Antonsen (Uavh) stilte spørsmål ved sin habilitet, hun er styremedlem i Dailogforum Østfold. Ordfører redegjorde for habilitetsvurderingen, et enstemmig bystyret erklærte henne inhabil i saken, jf.forvaltningsloven § 6 første ledd, bokstav e), nr 1, ingen vara.
På vegne av Ap, H, FrP, SV,MDG, R, Bym, INP, KrF, V fremmet Silje Waters (SV) følgende forslag – nytt punkt:
Følgende setning innlemmes i samarbeidsavtalen, under avsnittet «Samarbeid om å bygge demokratikompetanse og forebygge rasisme og hatkriminalitet»:
«Dialogforum skal arbeide for å motvirke religiøs motivert hets og trakassering av skeive. Forumet skal også jobbe for å fremme respekt og forståelse i spørsmål om legning og kjønnsidentitet

Votering:
Formannskapets innstilling punkt 1-2 ble vedtatt med 49 stemmer (Ap 12, H 13, FrP 7, SV 3, MDG 2, R 2, Bym 2, INP 2+1, KrF 2, V 2, Uavh 1) mot 2 stemmer (Pp).
Forslag fremmet av Silje Waters (SV) ble vedtatt med 49 stemmer (Ap 12, H 13, FrP 7, SV 3, MDG 2, R 2, Bym 2, INP 2+1, KrF 2, V 2, Uavh 1) mot 2 stemmer (Pp).

---

## PS 93/25 Revidert samarbeidsavtale for Søndre Østfold IPR

**Bystyrets vedtak 12.06.2025:**

1. Endringer i samarbeidsavtalen for Søndre Østfold IPR vedtas jamfør vedlegg 1.

**Bystyrets behandling 12.06.2025:**

52 av 53 stemmeberettigede tilstede

Votering:
Formannskapets innstilling ble enstemmig vedtatt.

## PS 94/25 Justering av Fredrikstad kommunes varslingsordning

**Bystyrets vedtak 12.06.2025:**

1. Varslingsordningen hovedmålgruppe er kommunens medarbeidere og ordningen innrettes deretter.
2. Varslingsordningen omfatter ikke folkevalgte.

**Bystyrets behandling 12.06.2025:**

52 av 53 stemmeberettigede tilstede:

Marianne Kristiansen (Pp) fremmet følgende forslag:
1. Varslingsordningen endres ikke.
2. Folkevalgte omfattes fortsatt av ordningen.
3. Alle varslinger sendes til ekstern aktør som kommunen har avtale med.

På vegne av SV, R, Bym fremmet Hannah Berg (R) følgende forslag.
1.Varslingsordningen opprettholdes som i dag

Votering:
Forslag fremmet av Marianne Kristiansen (Pp) fikk 6 stemmer (Pp 2, R 2, Bym 2) og ble ikke vedtatt.
Forslag fremmet av Hannah Berg (R) fikk 22 stemmer (Ap 12, Pp 2, SV 3, R 2, Bym 2, Uavh 1) og ble ikke vedtatt.
Formannskapets innstilling ble vedtatt med 30 stemmer (H 13, FrP 7, MDG 2, INP 2+1, V 2, KrF 2, Sp 1) mot 22 stemmer (Ap 12, Pp 2, SV 3, R 2, Bym 2, Uavh 1).

## PS 95/25 Unntak fra kvalifikasjonsprinsippet for personer med nedsatt funksjonsevne og personer med fravær fra arbeid, utdanning eller opplæring

**Bystyrets vedtak 12.06.2025:**

1. Det øremerkes et begrenset antall stillinger forbeholdt personer med nedsatt funksjonsevne, og personer med fravær fra arbeid, utdanning eller opplæring.
2. Hvilke stillinger dette skal gjelde, skal drøftes med de tillitsvalgte

**Bystyrets behandling 12.06.2025:**

52 av 53 stemmeberettigede tilstede

Marianne Kristiansen (Pp) fremmet følgende forslag:
1.Det startes et prøveprosjekt ved å øremerke et begrenset antall stillinger forbeholdt personer med nedsatt funksjonsevne, og personer med fravær fra arbeid, utdanning eller opplæringer.

2.Prosjektet evalueres innen juni 26.
3.Hvilke stillinger dette skal gjelde, skal drøftes med de tillitsvalgte.

På vegne av Ap, SV, R, Bym, Sp fremmet Mohamed Amaleti Abdi (Ap) følgende forslag:
Kompetansen som finnes ved Fredrikstad internasjonale skole skal inngå som et ledd i å få flere ut i arbeid, gjerne i samarbeid med NAV.

Votering:
Formannskapets innstilling ble vedtatt med 50 stemmer (Ap 12, H 13, FrP 7, SV 3, MDG 2, R 2, Bym 2, INP 2+1, V 2, KrF 2, Sp 1, Uavh 1) mot 2 stemmer (Pp) som ble avgitt for forslag fra Marianne Kristiansen (Pp).
Forslag fremmet av Mohamed Amaleti Abdi (Ap) fikk 22 stemmer (Ap 12, SV 3, MDG 2, R 2 Bym 2, Sp 1) og ble ikke vedtatt.

---

## PS 96/25 Kvalitetsmelding 2024 - Kommuneområde oppvekst

**Bystyrets vedtak 12.06.2025:**

1. Kvalitetsmelding for 2024 for kommuneområdet oppvekst tas til orientering.

**Bystyrets behandling 12.06.2025:**
52 av 53 stemmeberettigede tilstede
På vegne av Ap, SV, R, Bym fremmet Hannah Berg (R) følgende tilleggsforslag nytt punkt 2:
2. Utfordringene i kvalitetsmeldinga tas med videre inn i arbeidet med budsjett og økonomiplan for 2026 – 2029

Votering:
Formannskapets innstilling ble enstemmig vedtatt.
Forslag fremmet av Hannah Berg (R) fikk 25 stemmer (Ap 12, Pp 2, SV 3, MDG 2, R 2, Bym 2, Sp 1, Uavh 1) og ble ikke vedtatt.

---

## PS 97/25 Oppfølging av bystyrevedtak PS 189/24 - Søknad om gjesteelevsgaranti

**Bystyrets vedtak 12.06.2025:**
1. Fredrikstad kommune behandler søknader om grunnskoleopplæring utenfor kommunen etter det til enhver tids gjeldende regelverk.
2. Kommunedirektøren bes utarbeide lokal forskrift og nye retningslinjer for økonomisk tilskudd for tildeling av gjesteelevgaranti for barn og unge i grunnskolen i Fredrikstad kommune, som skal gjennomføres utenfor kommunen. I de nye retningslinjene skal det åpnes for unntak slik at gjesteelevsgaranti gis elever ved offentlige nasjonale linjer. Forskriften sendes ut til ny høring og vedtas av bystyret.
3. Saken fremmes til politisk behandling senest i oppvekstutvalgets møte 27. august 2025.

**Bystyrets behandling 12.06.2025:**
52 av 53 stemmeberettigede tilstede

Votering:
Formannskapets innstilling ble vedtatt med 48 stemmer (Ap 12, H 13, FrP 7, SV 3, MDG 2, Bym 2, INP 2+1, V 2, KrF 2, Sp 1, Uavh 1) mot 4 stemmer (Pp 2, R 2)

---

## PS 98/25 Pilot fritidskort og økonomisk inkludering i fritidsaktiviteter

**Bystyrets vedtak 12.06.2025:**
1. Saken tas til orientering. Finansieringen av ordningen innarbeides i budsjett- og økonomiplan for 2026-2029

**Bystyrets behandling 12.06.2025:**
52 av 53 stemmeberettigede tilstede

Votering
Formannskapets innstilling ble enstemmig vedtatt

---

## PS 99/25 Etablering av felles barnevernsvakt - samarbeidsavtale Østfold barnevernvakt

**Bystyrets vedtak 12.06.2025:**
1. Fredrikstad kommune deltar i et administrativt vertskommunesamarbeid om barnevernsvakt i Østfold etter kommunelovens § 20-2 fra 2026, med Sarpsborg kommune som vertskommune.
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å signere samarbeidsavtalen.

**Bystyrets behandling 12.06.2025:**
52 av 53 stemmeberettigede tilstede

På vegne av Ap, SV, R, Bym fremmet Camilla S.Eidsvold (SV) følgende tilleggsforslag:
Samarbeidsavtale for Østfold barnevernvakt skal evalueres for Fredrikstad kommunes del innen 15.11.2026 og Fredrikstad kommune tar forbehold i signering av samarbeidsavtalen om at kommunen kan trekke seg ut av samarbeidet 01.01.2027. Dette kommer til anvendelse dersom det er dokumentert at avtalen ikke har virket i henhold til intensjonen, at det er dokumentert forhøyede kostnader eller at kvaliteten for Fredrikstads innbyggere er vesentlig redusert.

Marianne Kristiansen (Pp) fremmet følgende forslag:
1. Fredrikstad kommune deltar ikke i et administrativt vertskommunesamarbeid om barnevernsvakt i Østfold etter kommunelovens § 20-2 fra 2026, med Sarpsborg kommune som vertskommune.

Votering:
Forslag fremmet av Marianne Kristiansen (Pp) fikk 2 stemmer (Pp) og ble ikke vedtatt.
Formannskapets innstilling ble vedtatt med 27 stemmer (H 13, FrP 7, INP 2+1, V 2, KrF 2) mot 25 stemmer (Ap 12, Pp 2, SV 3, MDG 2, R 2, Bym 2, Sp 1, Uavh 1).
Forslag fremmet av Camilla S.Eidsvold (SV) fikk 21 stemmer (Ap 12, Pp 2, SV 3, R 2, Sp 1, Uavh 1) og ble ikke vedtatt.

---

## PS 100/25 Moum Næringsområde - nasjonal arealplanID 3107 1229 - Borge - Planprogram for utarbeidelse av områderegulering og konsekvensutredning - Forslagsstiller: Fredrikstad kommune

**Bystyrets vedtak 12.06.2025:**

1. Med hjemmel i forskrift om konsekvensutredninger §16 fastsettes planprogram for områderegulering med konsekvensutredning for Moum Næringsområde, datert 27.08.2024, sist revidert 05.05.2025.
2. Det innarbeides et alternativ hvor alle naturområder, grøntområder og landbruksareal ivaretas. Hensynssoner mellom natur- og landbruksareal mot næring innarbeides.
3. Det innarbeides et klimafaglig forankret klimagassregnskap for hvert av alternativene som skal vedlegges videre plandokumenter som beslutningsgrunnlag for valg av endelig alternativ.

**Bystyrets behandling 12.06.2025:**

52 av 53 stemmeberettigede tilstede

Victor Kristiansen (Ap) tok opp kommunedirektørens forslag til innstilling:
1. Med hjemmel i forskrift om konsekvensutredninger §16 fastsettes planprogram for områderegulering med konsekvensutredning for Moum Næringsområde, datert 27.08.2024, sist revidert 05.05.2025 (= formannskapets innstilling punkt 1)

Votering:
Formannskapets innstilling punkt 1 (=kommuneidirektøren forslag punkt 1) ble vedtatt med 42 stemmer (Ap 12, H 13, FrP 7, Pp 2, INP 2+1, V 2, KrF 2, Sp 1) mot 10 stemmer (SV 3, MDG 2, R 2, Bym 1, Uavh 1).
Formannskapets innstilling punkt 2 ble vedtatt med 28 stemmer (H 13, SV 3, MDG 2, R 2, Bym 2, V 2, KrF 2, Sp 1, Uavh 1) mot 24 stemmer (Ap 12, FrP 7, Pp 2, INP 2+1)
Formannskapets innstilling punkt 3 ble vedtatt med 28 stemmer (H 13, SV 3, MDG 2, R 2, Bym 2, V 2, KrF 2, Sp 1, Uavh 1) mot 24 stemmer (Ap 12, FrP 7, Pp 2, INP 2+1)

---

## PS 101/25 Torp Bruk - nasjonal arealplanID 3107 1230 - Borge - Planprogram for utarbeidelse av områderegulering og konsekvensutredning - Forslagsstiller: Fredrikstad kommune

**Bystyrets vedtak 12.06.2025:**

1. Med hjemmel i forskrift om konsekvensutredninger §16 fastsettes planprogram for områderegulering med konsekvensutredning for Torp Bruk datert 03.05.2024, sist revidert 02.05.2025.

2. Planmyndigheten ønsker at boligsosiale aspektet skal vurderes i den videre planbehandlingen av Torp Bruk. Slike elementer kan blant annet bestå av:
• leilighetssammensetning for ulike livsfaser og behov
• leilighetsutforming ved valg av planløsninger vurderes økt av fellesareal for å legge til rette for deling, at størrelsen på soverom vurderes for samkjøp m.m
• utforming av uteområder og nærmiljøaktiviteter
3. Det innarbeides et alternativ hvor alle grøntarealer og natur bevares. Boligformål foreslås utarbeides på de "grå arealene".
4. Det innarbeides et klimafaglig forankret klimagassregnskap for hvert av alternativene som skal vedlegges videre plandokumenter som beslutningsgrunnlag for valg av endelig alternativ.

**Bystyrets behandling 12.06.2025:**

52 av 53 stemmeberettigede tilstede.

Votering:
Formannskapets innstilling punkt 1 ble enstemmig vedtatt.
Formannskapets innstilling punkt 2 ble enstemmig vedtatt.
Formannskapets innstilling punkt 3 ble vedtatt med 30 stemmer (H 13, Pp 2, SV 3, MDG 2, R 2, Bym 2, V 2, KrF 2, Sp 1, Uavh 1) mot 22 stemmer (Ap 12, FrP 7, INP 2+1)
Formannskapets innstilling punkt 4 ble vedtatt med 27 stemmer (H 13, SV 3, MDG 2, R 2, Bym 2, V 2, KrF 2, Uavh 1) mot 25 stemmer (Ap 12, FrP 7, Pp 2, INP 2+1, Sp 1)

---

## PS 102/25 Samarbeid om kjøkkendrift med Sarpsborg kommune - alternative samarbeidsmodeller

**Bystyrets vedtak 12.06.2025:**

1. Samarbeidsformen kommunalt oppgavefellesskap (kommuneloven kapittel 19) legges til grunn for det videre arbeidet med å etablere samarbeid om kjøkkendrift med Sarpsborg kommune.
2. Formålet med samarbeidet skal være: Å sikre en stabil, kostnadseffektiv og pålitelig leveranse av mat med god og nødvendig kvalitet til innbyggere i begge kommuner.
3. Ved sluttbehandling av saken legges det fram en nærmere økonomisk vurdering, vurdering av konsekvenser for ansatte og brukere av tilbudet samt forslag til samarbeidsavtale

**Bystyrets behandling 12.06.2025:**

52 av 53 stemmeberettigede tilstede

På vegne av SV, R, Bym fremmet Hannah Berg (R) følgende forslag:
1.Samarbeidsformen vertskommunemodellen (kommuneloven kap. 20) legges til grunn for det videre arbeidet med å etablere samarbeid om kjøkkendrift med Sarpsborg kommune.

Votering:
Formannskapets innstilling punkt 1 ble vedtatt med 45 stemmer (Ap 12, H 13, FrP 7, Pp 2, MDG 2, INP 2+1, V 2, KrF 2, Sp 1, Uavh 1) mot 7 stemmer (SV 3, R 2, Bym 2) som ble avgitt for forslag fremmet av Hannah Berg (R).
Formannskapets innstilling punkt 2-3 ble enstemmig vedtatt.

## PS 103/25 Forvaltningsplan Glommastien 2025–2028 - sluttbehandling

**Bystyrets vedtak 12.06.2025:**

1. Forvaltningsplan for Glommastien 2025–2028, jamfør vedlegg 1–3, vedtas.
2. Sammenstilling og vurdering av innspill til høringen av forvaltningsplan for Glommastien tas til orientering.
3. Det settes ut flere søppeldunker langs Glommastien.

**Bystyrets behandling 12.06.2025:**

52 av 53 stemmeberettigede tilstede

Votering:
Formannskapets innstilling ble enstemmig vedtatt.

## PS 104/25 Evaluering av pilotprosjekt for å begrense bilbruk i Gamlebyen

**Bystyrets vedtak 12.06.2025:**

1. Det innføres skifte mellom grønn og rød sone i tidsrommet 01.juni til 01.september hvert år.
2. Parkeringssatsen for rød sone i Gamlebyen følger satsene for rød sone i sentrum.
3. Ordningen iverksettes så snart det er praktisk mulig.

**Bystyrets behandling 12.06.2025:**

52 av 53 stemmeberettigede tilstede ved behandling av saken
51 av 53 stemmeberettigede tilstede ved votering av formannskapets innstilling

På vegne av Ap, SV, R, Bym fremmet Hannah Berg følgende tilleggsforslag nytt punkt 4:
4. Kommunedirektøren bes komme tilbake med en sak hvor det ses på muligheten for å omregulere hele eller deler av Gamlebyen som et gatetun

Marianne Kristiansen (Pp) fremmet følgende forslag:
1.Parkeringssatsene økes ikke i Gamlebyen.
2. Det innføres ikke et skifte mellom grønn og rød sone i tidsrommet 01.juni til 01.september.
3. Det beholdes fortsatt tre timer gratis parkering utenfor Gamlebyen, med mulighet for lengre parkeringstid mot betaling. Dette gjelder parkeringsplassen ved krysset Gamlebyveien/Torsnesveien der det i dag er to timers gratis parkering og ny parkeringsplass ved Torsnesveien, tvers over innkjøringen til Fredrikstad Motell og camping.

Votering:
Formannskapets innstilling ble vedtatt med 50 stemmer (Ap 12, H 13, FrP 7, SV 3, MDG 2, R 2, Bym 2, INP 2+1, V 2, KrF 2, Sp 1, Uavh 1) mot 1 stemme (Pp) som ble avgitt for forslag fremmet av Marianne Kristiansen (Pp).
Forslag fremmet av Silje Waters (SV) fikk 22 stemmer (Ap 12, SV 3, MDG 2, R 2, Bym 2, Uavh 1) og ble ikke vedtatt

## PS 105/25 Investeringsbeslutning Fredrikstad brannstasjon - strakstiltak

**Bystyrets vedtak 12.06.2025:**

1. De økonomiske rammene for prosjekt Fredrikstad brannstasjon – strakstiltak settes til en styringsramme (P50) på 120,0 millioner kroner inklusive merverdiavgift, og en kostnadsramme (P85) på 132,5 millioner kroner inklusive merverdiavgift.
2. Prosjektet finansieres med låneopptak og momskompensasjon, og innarbeides i budsjett og økonomiplan for 2026–2029.

**Bystyrets behandling 12.06.2025:**

52 av 53 stemmeberettigede tilstede

Votering:
Formannskapets innstilling ble enstemmig vedtatt.

## PS 106/25 Representantforslag fra Jarle Johannessen (R): bruk av unntak fra kvalifikasjonsprinsippet ved ansettelser i Fredrikstad kommune

**Bystyrets vedtak 12.06.2025:**

1. Bystyret ber kommunedirektør komme tilbake til bystyret med en politisk sak som belyser hvordan Fredrikstad kommune kan ta i bruk unntak fra kvalifikasjonsprinsippet ved ansettelser

**Bystyrets behandling 12.06.2025:**

Votering:
Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt (= forslag fra Jarle Johannessen (R))

## PS 107/25 Spørsmål til ordfører - Dataopplæring for eldre over 60 år

**Bystyrets vedtak 12.06.2025:**

**Bystyrets behandling 12.06.2025:**

Fra Marianne Kristiansen (Pp)
I Fredrikstad utgjør innbyggere over 60 år hele 27 prosent av befolkningen, og Pensjonistpartiet er bekymret for at flere innbyggere blir hengende etter på grunn av stadig økende digitale krav i samfunnet.
Det er også slik at kommunen etter opplæringsloven plikter å sørge for at alle innbyggerne gis nødvendige digitale ferdigheter både når det gjelder å bruke og forstå, finne og behandle, produsere og bearbeide, kommunisere og samhandle og sist det å utøve digital dømmekraft.
Vi vet at frivilligheten gjør mye, men hva gjør kommunen selv?

På vegne av Pensjonistpartiet ønsker jeg derfor svar på disse spørsmålene:

1. Hva gjør kommunen selv for å sikre dataopplæring for eldre over 60 år som ikke er datakyndige, slik at de ikke blir hengende etter i samfunnet?

Stedf.kommunedirektør Atle Holten svarte på vegne av ordfører:

Opplæringsloven gjelder for de som går i grunnskolen, eller de som er en del av voksenopplæringsløpet på FRIS. Den gjelder ikke for alle i samfunnet som ikke er omfattet av et opplæringsløp.
Kommunen sørger imidlertid for god opplæring av bruker/pårørende som får tildelt velferdsteknologiske hjelpemidler.
Som spørsmålsstiller opplyser om i spørsmålet gjør frivilligheten mye på dette området. Et eksempel er Seniornett som driver med diverse opplæring av seniorer. Seniornett er en frivillig og ideell medlemsorganisasjon som arbeider for digital inkludering av seniorer. De har en egen avdeling i Fredrikstad som setter opp diverse kurs.

---

## PS 108/25 Spørsmål til ordfører - oppfølging av feilparkerte el-sparkesykler

**Bystyrets vedtak 12.06.2025:**

**Bystyrets behandling 12.06.2025:**
Fra Jarle Johannessen (R)

Viser til bystyrets vedtak i sak nr 201/2023.

Følgende er hentet fra protokollen:

Bystyrets vedtak 07.12.2023:
1. Det gjennomføres et dialogmøte mellom Fredrikstad kommune, de som har tillatelse til utleie av el-sparkesykler i kommunen, og relevante organisasjoner for personer med funksjonsnedsettelser, om opprydding av henslengte el-sparkesykler i bybildet.
2. Det etableres faste parkeringsplasser for el-sparkesykler i og rundt bykjernen i Fredrikstad, i tråd med det arbeidet som er påbegynt.
3. Virkningene av tiltaket med faste parkeringsplasser, og situasjonen for øvrig, evalueres etter sesongslutt i 2024. Dersom forholdene ikke er bedret, tar en på nytt opp spørsmålet om bøtelegging.

Spørsmål til ordfører:
1. Når ble dialogmøte(r) med tilbydere av el-sparkesykler til utleie og relevante organisasjoner for personer med funksjonsnedsettelser gjennomført, og hva ble resultatet av dialogmøte(ne)?
2. I tilbyderes apper ser det ut til at det ikke er opprettet faste parkeringsplasser. Hva er status med å opprette faste parkeringsplasser i og rundt bykjernen?
3. Hva ble resultatet av evalueringen etter sesongslutt i 2024? Har administrasjonen vurdert å ta opp spørsmålet om bøtelegging på nytt i bystyret?

Stedf.kommunedirektør Atle Holten svarte på vegne av ordfører.

**Svar spørsmål 1:**
Et dialogmøte med ordfører, representanter fra Fredrikstad kommune, representanter fra Rådet for personer med funksjonsnedsettelse, samt representanter fra begge leverandører

av elsparkesykler ble gjennomført 11. januar 2024. Temaet for møtet var blant annet etablering av faste parkeringsplasser for elsparkesykler i bykjernen.

I etterkant av møtet har det vært jevnlige møter med tilbyderne, hvor de har blitt orientert om at Fredrikstad kommune har hjemmel i lokal forskrift til å inndra feilparkerte elsparkesykler og kreve betaling for utlevering, samt å få dekket kostnader knyttet til håndheving.

Teknisk utvalg ble orientert om arbeidet i møte 6. mars 2024. Det ble også gitt orienteringer til rådet for personer med funksjonsnedsettelse og eldrerådet våren 2024, blant annet om etablering av faste parkeringsplasser i bykjernen.

Resultatet av dialogen og orienteringene har vært en felles forståelse av behovet for bedre tilrettelegging, særlig med tanke på tilgjengelighet for personer med funksjonsnedsettelser, samt en tydeliggjøring av kommunens forventninger til tilbyderne når det gjelder parkering og fremkommelighet.

**Svar spørsmål 2:**
Faste parkeringsplasser i bykjernen var ferdig etablert før sesongstart 2024. Det er etablert 15 faste parkeringsplasser i bykjernen, og disse er synlige i begge tilbydernes apper.

**Svar spørsmål 3:**
Etter sesongslutt i 2024 ble det gjennomført en evaluering av elsparkesykkelordningen i Fredrikstad. Som en oppfølging av denne evalueringen har administrasjonen vurdert tiltak for å styrke håndhevingen av regelverket, særlig knyttet til feilparkering. Det er per i dag ikke vedtatt et konkret gebyr eller bøteordning for feilparkering. Den gjeldende lokale forskriften (FOR-2023-03-23-417) gir imidlertid kommunen hjemmel til å inndra feilparkerte elsparkesykler og kreve betaling for utlevering.

Forskriften åpner også for at kommunen kan kreve at tilbyderne dekker kostnader knyttet til håndheving og oppfølging.

På bakgrunn av dette har det ikke vært nødvendig å løfte spørsmålet om bøtelegging på nytt i bystyret, ettersom kommunen allerede har nødvendige virkemidler for å håndtere feilparkering gjennom eksisterende forskrift.

Dersom kommunen på et senere tidspunkt ønsker å innføre bøtelegging i form av straffereaksjoner (bøter), krever dette en ny eller endret lokal forskrift med hjemmel i nasjonal lovgivning – for eksempel vegtrafikkloven og forskrift om offentlig parkeringsgebyr. Et slikt tiltak vil normalt kreve politisk behandling i bystyret, da det innebærer en ny form for sanksjon og økonomisk belastning for brukere eller tilbydere.

---

## PS 109/25 Organisasjonstilpasning – innsparing på 25 millioner

**Bystyrets vedtak 12.06.2025:**
1. Foreslåtte tiltak som omtalt i saken iverksettes av kommunedirektøren.
2. Kommunedirektøren forsetter arbeidet med organisasjonsmessige tilpasninger, og kommer tilbake med nye tiltak i budsjett 2026 og økonomiplan 2026–2029.

**Bystyrets behandling 12.06.2025:**

Marianne Kristiansen (Pp) fremmet følgende forslag:

1.Under iverksettes av kommunedirektøren:

- Sentrale staber: Sammenslåing og oppgaveendringer, reduksjon i ledelse og rådgivere 3 mill. kr
- Oppvekst: Reduksjon fra to til en skolesjef fra 1. 1. 26
- Samfunn: Sammenslåing av virksomheter og avdelinger 1 mill. kr
- Teknisk: Sammenslåing av virksomheter 1 mill. kr

Votering:

Forslag fremmet av Marianne Kristiansen (Pp) fikk 2 stemmer (Pp) og ble ikke vedtatt.
Formannskapet innstilling ble vedtatt med 30 stemmer (H 13, FrP 8, MDG 2, INP 2+1, 3, V 2, KrF 2) mot 23 stemmer (Ap 12, Pp 2, SV 3, R 2, Bym 2, Sp 1, Uavh.1)

---

## PS 110/25 Parkeringsinnkrevning – innsparing på 1 million

**Bystyrets vedtak 12.06.2025:**

1. Ressursbruk for parkeringsinnkreving reduseres med ett årsverk.

**Bystyrets behandling 12.06.2025:**

Votering:

Formannskapets innstilling ble vedtatt med 31 stemmer (H 13, FrP 8, MDG 2, INP 2+1, V 2, KrF 2, Uavh 1) mot 22 stemmer (Ap 12, Pp 2, SV 3, R 2, Bym 2, Sp 1)

---

## PS 111/25 Gjestehavn Fredrikstad - økte inntekter og etablering av servicehus

**Bystyrets vedtak 12.06.2025:**

1. Kommunedirektøren bes vurdere etablering av servicehus og differensiert havneavgift som omtalt i saken, i budsjett 2026 og økonomiplan 2026-2029.
2. For sesongen 2025, heves havneavgiften for båter til samme nivå som gjestehavna på Værste. Endringen iverksettes fra 01.07.25.

**Bystyrets behandling 12.06.2025:**

Votering:

Formannskapets innstillng ble vedtatt med 31 stemmer (H 13, FrP 8, MDG 2, INP 2+ 1,V 2, KrF 2, Uavh 1) mot 22 stemmer (Ap 12, Pp 2, SV 3, R 2, Bym 2, Sp 1)

---

## PS 112/25 Reduksjon sosialhjelpskostnader

**Bystyrets vedtak 12.06.2025:**

1. Kommunedirektøren legger frem oppdatert rapport om utvikling i sosialstønad og effekt av innsatsen som er iverksatt, før budsjett 2026 skal vedtas. Rapporten skal differensiere på type sosialstønad, effekt av aktivitetsplikten, medvirkning til egen sak og hvor mange som er kommet ut i arbeid eller utdanning som følge av innsatsen.

2. Det øremerkes noen stillinger i kommunen til personer på sosialstønad ved å benytte unntak fra kvalifikasjonsprinsippet, med mål om å gi midlertidig eller fast arbeid.
3. Nav prioriterer å bistå personer med sosialhjelpsstønad til å komme i arbeid, med følgende lavere prioritering av andre oppgaver ut 2025. Det skal særlig fokuseres på unge og foreldre med barn som mottar sosialhjelpsstønad og som vurderes å ha størst mulighet for å komme i arbeid.

**Bystyrets behandling 12.06.2025:**

Votering:
Formannskapets innstilling punkt 1 ble vedtatt med 31 stemmer (H 13, FrP 8, MDG 2, INP 2+1, V 2, KrF 2, Uavh 1) mot 22 stemmer (Ap 12, Pp 2, SV 3, R 2, Bym 2, Sp 1).
Formannskapets innstilling punkt 2 ble vedtatt med 31 stemmer (H 13, FrP 8, MDG 2, INP 2+1, V 2, KrF 2, Uavh 1) mot 22 stemmer (Ap 12, Pp 2, SV 3, R 2, Bym 2, Sp 1).
Formannskapets innstilling punkt 3 ble vedtatt med 30 stemmer (H 13, FrP 8, MDG 2, INP 2+1, V 2, KrF 2) mot 23 stemmer (Ap 12, Pp 2, SV 3, R 2, Bym 2, Sp 1, Uavh.1).

---

## PS 113/25 Leiekontrakter i kommunale boliger – endrede vilkår

**Bystyrets vedtak 12.06.2025:**

1. Leieforhold i kommunale boliger kan sies opp i henhold til husleielovens bestemmelser der det er nødvendig og/ eller hensiktsmessig.

**Bystyrets behandling 12.06.2025:**

Votering:
Formannskapets innstilling ble vedtatt med 31 stemmer (H 13, FrP 8, MDG 2, INP 2+1, V 2, KrF 2, Uavh 1) mot 22 stemmer ( Ap 12, Pp 2, SV 3, R 2, Bym 2, Sp 1).

---

## PS 114/25 Rus og psykisk helse - reduksjon i tilbud

**Bystyrets vedtak 12.06.2025:**

1. Reduksjon i tilbudet innenfor rus og psykiatri tilsvarende 4 millioner kroner i 2025, gjennomføres ikke.
2. Kommunedirektøren vurderer hvordan pårørendestøtte, støtte til personer i livskriser, støtte til personer som er i behov av ulike former for livsstilsendring, kan organiseres på andre måter, og i større grad involvere organisasjonslivet.

**Bystyrets behandling 12.06.2025:**

Votering:
Formannskapets innstilling punkt 1 ble vedtatt med 33 stemmer (H 13, FrP 8, Pp 2, MDG 2, INP 2+1, V 2, KrF 2, Uavh 1) mot 20 stemmer (Ap 12, SV 3, R 2, Bym 2, Sp 1).
Formannskapets innstilling punkt 2 ble vedtatt med 31 stemmer (H 13, FrP 8, MDG 2, INP 2+1, V 2, KrF 2, Uavh 1) mot 22 stemmer (Ap 12, Pp 2, SV 3, R 2, Bym 2, Sp 1).

## PS 115/25 Samarbeidsavtale med Nav – flere i arbeid

**Bystyrets vedtak 12.06.2025:**

1. Fredrikstad kommune inngår samarbeidsavtale med Nav Fredrikstad for å inkludere flere personer i det ordinære arbeidsmarkedet.

**Bystyrets behandling 12.06.2025:**

Votering:
Formannskapets innstilling ble vedtatt med 31 stemmer (H 13, FrP 8, MDG 2, INP 2+1, V 2, KrF 2, Uavh 1) mot 20 stemmer (Ap 12, Pp 2, SV 3, Bym 2, Sp 1).

## PS 116/25 Spesialiserte døgnplasser - reduksjon i tilbud

**Bystyrets vedtak 12.06.2025:**

1. En reduksjon i spesialiserte døgnplasser tilsvarende 2 millioner kroner i 2025, gjennomføres.
2. Kommunedirektøren vurderer opprettholdelse av plassene og eventuelt salg av tjenester til omkringliggende kommuner i budsjett 2026.

**Bystyrets behandling 12.06.2025:**

Votering:
Formannskapets innstilling ble vedtatt med 28 stemmer (H 13, FrP 8, INP 2+1, V 2, KrF 2) mot 25 stemmer (Ap 12, Pp 2, SV 3, R 2, MDG 2, Bym 2, Sp 1, Uavh.1).

## PS 117/25 Gjennomgang av tjenestevedtak - forsvarlige tjenester og mer kostnadseffektiv drift

**Bystyrets vedtak 12.06.2025:**

1. Kommunedirektøren gjennomgår vedtak og tjenesteomfang slik det er beskrevet i saken.

**Bystyrets behandling 12.06.2025:**

Votering:
Formannskapets innstilling ble vedtatt med 31 stemmer (H 13, FrP 8, MDG 2, INP 2+1, V 2, KrF 2, Uavh 1) mot 22 stemmer (Ap 12, Pp 2, SV 3, R 2, Bym 2, Sp 1).

## PS 118/25 Fredrikstad Kino – endret driftsform

**Bystyrets vedtak 12.06.2025:**

1. Kommunedirektøren legger fram en sak der det framgår hvordan Fredrikstad Kino, inkludert kiosk, kan etableres som et aksjeselskap.

**Bystyrets behandling 12.06.2025:**

På vegne av MDG, Pp fremmet Gunhild Vigdisdatter (MDG) følgende forslag – nytt punkt 1:
1. Kommunedirektøren igangsetter et arbeid med utvidelse av kioskdriften med mål om økt inntjening.

Votering:
Forslag fremmet av Gunhild Vigdisdatter (MDG) fikk 5 stemmer (MDG 2, Pp 2, Uavh. 1) og ble ikke vedtatt.
Formannskapets innstilling ble vedtatt med 30 stemmer (H 13, FrP 8, MDG 2, INP 2+1, V 2, KrF 2) mot 23 stemmer (Ap 12, Pp 2, SV 3, R 2, Bym 2, Sp 1, Uavh 1).

---

## PS 119/25 Representantforslag fra Jarle Johannessen og Hannah Berg (R) - innføring av "gullbilletten" i Fredrikstad kommune - opprettelse og øremerking av stillinger til flyktninger

**Bystyrets vedtak 12.06.2025:**

Saken utsettes.

**Bystyrets behandling 12.06.2025:**

Christian Resberg fremmet et utsettelsesforslag:
utsettelsesdebatt

Votering til utsettelsen:
Utsettelsesforslaget ble vedtatt med 35 stemmer (H 13, FrP 7, Pp 2, SV 3, MDG 2, INP 2+1, V 2, KrF 2, Uavh 1) mot 17 stemmer (Ap 12, R 2, Bym 2, Sp 1).

FREDRIKSTAD KOMMUNE

**Møteprotokoll**
**Formannskapet**

**Dato:** 12.06.2025
**Møtested:** Gamlebyen, møterom bystyresalen
**Tidspunkt:** Fra kl. 08:00 til kl. 09:00
**Saksnr. fra/til:** PS105-PS114

**Frammøteliste**

| Navn | Funksjon | Repr. | Møtt for |
|---|---|---|---|
| **Arbeiderpartiets gruppe** | | | |
| Siri Martinsen | Medlem | AP | |
| Atle Ottesen | Medlem | AP | |
| Hashim Mohodin Abdi | Medlem | AP | |
| Maria Imrik | Medlem | AP | Vidar Schei |
| **Høyres gruppe** | | | |
| Arne Sekkelsten | Ordfører | H | |
| Anne Undahl | Medlem | H | |
| Anne Marte Frestad Andersen | Medlem | H | |
| Rita Holberg | Medlem | H | |
| **Frp sin gruppe** | | | |
| Bjørnar Laabak | Medlem | FRP | |
| Ole Johan Lakselv | Medlem | FRP | Bianca Skoglie |
| Leif Eriksen | Medlem | FRP | |
| **Pp sin gruppe** | | | |
| Marianne Kristiansen | Medlem | PP | |
| **SV sin gruppe** | | | |
| Silje Louise Jarild Waters | Medlem | SV | |
| **MDG sin gruppe** | | | |
| Erik Skauen | Medlem | MDG | |
| **Venstre sin gruppe** | | | |
| Trond Svandal | Medlem | V | |

**Møtende fra administrasjonen**

| Navn | Rolle/stilling |
|---|---|
| Inger Hegna | kommunedirektør |
| Martine Bjar Manskow | formannskapssekretær |

| | | | |
|---|---|---|---|
| ..... | ..... | ..... | ..... |
| Arne Sekkelsten<br>ordfører | Bjørnar Laabak<br>varaordfører | Siri Martinsen<br>medlem | Silje Waters<br>medlem |

**Merknader**

Antall stemmeberettigede til stede
15 av 15 medlemmer var tilstede ved møtets start, og under behandling av sakene på sakslista.

Innkalling
Ingen merknader og innkallingen ble godkjent.

Sakslista
Siri Martinsen (AP) fremmet forslag om å ikke sette sakene PS 105-PS114 på dagsorden, med henvisning til kommunelovens bestemmelse i kapittel 11, § 11-3.

Votering: forslaget fikk stemmene til AP (4), SV (1) og Pp (1) og falt.

Den utsendte sakslista ble godkjent.

Habilitet
Atle Ottesen stilte spørsmål om habilitet i sak 109/25.

**Saksliste**

| Saksnr. | Innhold | Hjemmel u.off. |
|---|---|---|
| PS 105/25 | Organisasjonstilpasning – innsparing på 25 millioner | |
| PS 106/25 | Parkeringsinnkrevning – innsparing på 1 million | |
| PS 107/25 | Gjestehavn Fredrikstad - økte inntekter og etablering av servicehus | |
| PS 108/25 | Reduksjon sosialhjelpskostnader | |
| PS 109/25 | Leiekontrakter i kommunale boliger – endrede vilkår | |
| PS 110/25 | Samarbeidsavtale med Nav – flere i arbeid | |
| PS 111/25 | Rus og psykisk helse - reduksjon i tilbud | |
| PS 112/25 | Spesialiserte døgnplasser - reduksjon i tilbud | |
| PS 113/25 | Gjennomgang av tjenestevedtak - forsvarlige tjenester og mer kostnadseffektiv drift | |
| PS 114/25 | Fredrikstad Kino – endret driftsform | |

## PS 105/25 Organisasjonstilpasning – innsparing på 25 millioner

**Formannskapets vedtak 12.06.2025:**

Formannskapets innstilling:
1. Foreslåtte tiltak som omtalt i saken iverksettes av kommunedirektøren.
2. Kommunedirektøren forsetter arbeidet med organisasjonsmessige tilpasninger, og kommer tilbake med nye tiltak i budsjett 2026 og økonomiplan 2026–2029.

**Formannskapets behandling 12.06.2025:**

Anne Undahl fremmet på vegne av H, FrP, V følgende forslag:
Nytt punkt 2:
2. Kommunedirektøren forsetter arbeidet med organisasjonsmessige tilpasninger, og kommer tilbake med nye tiltak i budsjett 2026 og økonomiplan 2026–2029.

Marianne Kristiansen fremmet på vegne av Pp følgende forslag:
1. Forslagene under iverksettes av kommunedirektøren:

- Sentrale staber: Sammenslåing og oppgaveendringer, reduksjon i ledelse og rådgivere 3 mill. kr
- Oppvekst: Reduksjon fra to til en skolesjef fra 1. 1. 25
- Samfunn: Sammenslåing av virksomheter og avdelinger 1 mill. kr
- Teknisk: Sammenslåing av virksomheter 1 mill. kr

Votering:
Forslag fremmet av Marianne Kristiansen fikk 1 stemme (Pp) og ble ikke vedtatt.
Kommunedirektørens innstilling fikk 9 stemmer ( H 4, FrP 3, V 1, MDG 1) stemmer mot 6 stemmer (AP 4, SV 1, Pp 1) og ble vedtatt.
Forslag fremmet av Anne Undahl fikk 9 stemmer ( H 4, FrP 3, V 1, MDG 1) stemmer mot 6 stemmer (AP 4, SV 1, Pp 1) og ble vedtatt.

## PS 106/25 Parkeringsinnkrevning – innsparing på 1 million

**Formannskapets vedtak 12.06.2025:**

Formannskapets innstilling:
1. Ressursbruk for parkeringsinnkreving reduseres med ett årsverk.

**Formannskapets behandling 12.06.2025:**

Votering:
Kommunedirektørens innstilling fikk 9 stemmer (H 4, FrP 3, V 1, MDG 1) mot 6 stemmer (AP 4, SV 1, Pp 1) og ble vedtatt.

---

## PS 107/25 Gjestehavn Fredrikstad - økte inntekter og etablering av servicehus

**Formannskapets vedtak 12.06.2025:**

Formannskapets innstilling:
1. Kommunedirektøren bes vurdere etablering av servicehus og differensiert havneavgift som omtalt i saken, i budsjett 2026 og økonomiplan 2026-2029.
2. For sesongen 2025, heves havneavgiften for båter til samme nivå som gjestehavna på Værste. Endringen iverksettes fra 01.07.25.

**Formannskapets behandling 12.06.2025:**

Anne Undahl fremmet på vegne av H, FrP, V følgende forslag:
Nytt punkt 2:
2. For sesongen 2025, heves havneavgiften for båter til samme nivå som gjestehavna på Værste. Endringen iverksettes fra 01.07.25.

Votering:
Kommunedirektørens innstilling fikk 9 stemmer (H 4, FrP 3, V 1, MDG 1) mot 6 stemmer (AP 4, SV 1, Pp 1) og ble vedtatt.
Forslag fremmet av Anne Undahl fikk 9 stemmer (H 4, FrP 3, V 1, MDG 1) mot 6 stemmer (AP 4, SV 1, Pp 1) og ble vedtatt.

---

## PS 108/25 Reduksjon sosialhjelpskostnader

**Formannskapets vedtak 12.06.2025:**

Formannskapets innstilling:
1. Kommunedirektøren legger frem oppdatert rapport om utvikling i sosialstønad og effekt av innsatsen som er iverksatt, før budsjett 2026 skal vedtas. Rapporten skal differensiere på type sosialstønad, effekt av aktivitetsplikten, medvirkning til egen sak og hvor mange som er kommet ut i arbeid eller utdanning som følge av innsatsen.
2. Det øremerkes noen stillinger i kommunen til personer på sosialstønad ved å benytte unntak fra kvalifikasjonsprinsippet, med mål om å gi midlertidig eller fast arbeid.
3. Nav prioriterer å bistå personer med sosialhjelpsstønad til å komme i arbeid, med følgende lavere prioritering av andre oppgaver ut 2025. Det skal særlig fokuseres på unge og foreldre med barn som mottar sosialhjelpsstønad og som vurderes å ha størst mulighet for å komme i arbeid.

**Formannskapets behandling 12.06.2025:**

Anne Undahl fremmet på vegne av H, FrP, V følgende forslag:
1. Kommunedirektøren legger frem oppdatert rapport om utvikling i sosialstønad og effekt av innsatsen som er iverksatt, før budsjett 2026 skal vedtas. Rapporten skal differensiere på type sosialstønad, effekt av aktivitetsplikten, medvirkning til egen sak og hvor mange som er kommet ut i arbeid eller utdanning som følge av innsatsen.
2. Det øremerkes noen stillinger i kommunen til personer på sosialstønad ved å benytte unntak fra kvalifikasjonsprinsippet, med mål om å gi midlertidig eller fast arbeid.
3. Nav prioriterer å bistå personer med sosialhjelpsstønad til å komme i arbeid, med følgende lavere prioritering av andre oppgaver ut 2025. Det skal særlig fokuseres på unge og foreldre med barn som mottar sosialhjelpsstønad og som vurderes å ha størst mulighet for å komme i arbeid.

Votering:
Kommunedirektørens innstilling fikk ingen stemmer og ble ikke vedtatt.
Forslag fremmet av Anne Undahl fikk 9 stemmer (H 4, FrP 3, V 1, MDG 1) mot 6 stemmer (AP 4, SV 1, Pp 1) og ble vedtatt.

---

## PS 109/25 Leiekontrakter i kommunale boliger – endrede vilkår

**Formannskapets vedtak 12.06.2025:**

Formannskapets innstilling:
1. Leieforhold i kommunale boliger kan sies opp i henhold til husleielovens bestemmelser der det er nødvendig og/ eller hensiktsmessig.

**Formannskapets behandling 12.06.2025:**

Atle Ottesen stilte spørsmål om sin habilitet. Han er ansatt som rådgiver i virksomhet Bolig. Et enstemmig formannskap erklærte ham som habil. Lovgrunnlag: FVL § 6, 2. ledd.

Votering:
Kommunedirektørens innstilling fikk 9 stemmer (H 4, FrP 3, V 1, MDG 1) mot 6 stemmer (AP 4, SV 1, Pp 1) og ble vedtatt.

---

## PS 110/25 Samarbeidsavtale med Nav – flere i arbeid

**Formannskapets vedtak 12.06.2025:**

Formannskapets innstilling:
1. Fredrikstad kommune inngår samarbeidsavtale med Nav Fredrikstad for å inkludere flere personer i det ordinære arbeidsmarkedet.

**Formannskapets behandling 12.06.2025:**

Votering:
Kommunedirektørens innstilling fikk 10 stemmer (H 4, FrP 3, V 1, MDG 1, Pp) mot 5 stemmer (AP 4, SV 1) og ble vedtatt.

---

## PS 111/25 Rus og psykisk helse - reduksjon i tilbud

**Formannskapets vedtak 12.06.2025:**

Formannskapets innstilling:
1. Reduksjon i tilbudet innenfor rus og psykiatri tilsvarende 4 millioner kroner i 2025, gjennomføres ikke.
2. Kommunedirektøren vurderer hvordan pårørendestøtte, støtte til personer i livskriser, støtte til personer som er i behov av ulike former for livsstilsendring, kan organiseres på andre måter, og i større grad involvere organisasjonslivet.

**Formannskapets behandling 12.06.2025:**

Anne Undahl fremmet på vegne av H, FrP, V følgende forslag:
1. Reduksjon i tilbudet innenfor rus og psykiatri tilsvarende 4 millioner kroner i 2025, gjennomføres ikke.
2. Kommunedirektøren vurderer hvordan pårørendestøtte, støtte til personer i livskriser, støtte til personer som er i behov av ulike former for livsstilsendring, kan organiseres på andre måter, og i større grad involvere organisasjonslivet.

Votering:
Kommunedirektørens innstilling fikk ingen stemmer og ble ikke vedtatt.
Forslag til punkt 1 fremmet av Anne Undahl fikk 10 stemmer (H 4, FrP 3, V 1, MDG 1, Pp 1) mot 5 stemmer (AP 4, SV 1) og ble vedtatt.
Forslag til punkt 2 fremmet av Anne Undahl fikk 9 stemmer (H 4, FrP 3, V 1, MDG 1) mot 6 stemmer (AP 4, SV 1, Pp 1) og ble vedtatt.

---

## PS 112/25 Spesialiserte døgnplasser - reduksjon i tilbud

**Formannskapets vedtak 12.06.2025:**

Formannskapets innstilling:
1. En reduksjon i spesialiserte døgnplasser tilsvarende 2 millioner kroner i 2025, gjennomføres.
2. Kommunedirektøren vurderer opprettholdelse av plassene og eventuelt salg av tjenester til omkringliggende kommuner i budsjett 2026.

**Formannskapets behandling 12.06.2025:**

Anne Undahl fremmet på vegne av H, FrP, V følgende forslag:
Nytt punkt 2:
2. Kommunedirektøren vurderer opprettholdelse av plassene og eventuelt salg av tjenester til omkringliggende kommuner i budsjett 2026.

Votering:
Kommunedirektørens innstilling fikk 8 stemmer (H 4, FrP 3, V 1) mot 7 stemmer (AP 4, SV 1, Pp 1, MDG 1) og ble vedtatt.
Forslag til punkt 2 fremmet av Anne Undahl fikk 8 stemmer (H 4, FrP 3, V 1) mot 7 stemmer (AP 4, SV 1, Pp 1, MDG 1) og ble vedtatt.

## PS 113/25 Gjennomgang av tjenestevedtak - forsvarlige tjenester og mer kostnadseffektiv drift

**Formannskapets vedtak 12.06.2025:**

Formannskapets innstilling:
1. Kommunedirektøren gjennomgår vedtak og tjenesteomfang slik det er beskrevet i saken.

**Formannskapets behandling 12.06.2025:**

Votering:
Kommunedirektørens innstilling fikk 9 stemmer (H 4, FrP 3, V 1, MDG 1) mot 6 stemmer (AP 4, SV 1, Pp 1) og ble vedtatt.

## PS 114/25 Fredrikstad Kino – endret driftsform

**Formannskapets vedtak 12.06.2025:**

Formannskapets innstilling:
1. Kommunedirektøren legger fram en sak der det framgår hvordan Fredrikstad Kino, inkludert kiosk, kan etableres som et aksjeselskap.

**Formannskapets behandling 12.06.2025:**

Anne Undahl fremmet på vegne av H, FrP, V følgende forslag:
1. Kommunedirektøren legger fram en sak der det framgår hvordan Fredrikstad Kino, inkludert kiosk, kan etableres som et aksjeselskap.

Votering:
Kommunedirektørens innstilling fikk ingen stemmer og ble ikke vedtatt.
Forslag fremmet av Anne Undahl fikk 8 stemmer (H 4, FrP 3, V 1) mot 7 stemmer (Ap 4, SV 1, MDG, Pp 1) og ble vedtatt.

## Krav om lovlighetskontroll av sakene PS 109/25 – 118/25

Bystyret i Fredrikstad kommune behandlet 12/06-25 ti ettersendte saker hvorav flere av sakene har store konsekvenser for kommunens ansatte og byens innbyggere.

Fem av sakene er opprinnelig omtalt som én setning i tertialrapporten som ble fremlagt for formannskapet etter gjeldende regler, men har ikke vært utredet. De øvrige fem sakene ble lagt inn som en bestilling av et flertall i formannskapet uken før bystyrebehandlingen.

Samtlige saker ble sendt ut, utredet i den grad man kan utrede så omfattende saker på noen få dager, til bystyret i løpet av tirsdag 10/06-25, halvannet døgn før bystyrets møtestart. Det fremkom av innkallingen at de ville bli ettersendt, men selve saksdokumentene ble ikke offentlig tilgjengelig før halvannet døgn før behandling. Den siste saken (sak 109 om organisasjonstilpasning) kom ikke før kl 10.02 onsdag 11/06-25, mindre enn et døgn før behandling.

Vi ønsket å ta i bruk kommunelovens §11-3, som sier følgende:

*«Et folkevalgt organ kan fatte vedtak i en sak som ikke er oppført på sakslisten, hvis ikke møtelederen eller minst 1/3 av de møtende medlemmene motsetter seg det. På tilsvarende måte kan organet fatte vedtak i en sak der saksdokumentene ikke er sendt ut sammen med innkallingen, hvis ikke møtelederen eller minst 1/3 av de møtende medlemmene motsetter seg det.»*

Da vi forsøkte å få dette prøvd i kommunestyresalen, ble vårt mindretall på over 1/3 overstyrt av flertallet i salen, som mente at lovteksten i kommuneloven ikke er gjeldende i dette tilfellet, fordi det er varslet muntlig at sakene skulle legges frem. Da spørsmålet om dette ble reist under behandling, først i formannskapet, og deretter i bystyret, hentet ikke kommunedirektøren inn juridisk vurdering fra kommuneadvokatene.

Lovteksten sier tydelig at det er mangel på **saksdokumenter** som skal legges til grunn, ikke en forhåndsvarsling om at det kommer saker.

Voteringen i bystyret forløp seg slik:

Arbeiderpartiet: 12 stemmer

SV: 3 stemmer

Rødt: 2 stemmer

Bymiljølista: 2 stemmer

SP: 1 stemme

Pensjonistpartiet: 2 stemmer

**22 av 53 bystyremedlemmer stemte for å ta av sakene fra sakslisten, se behandling her: Innledning bystyret.**

Professor emeritus Jan Fridthjof Bernt, ekspert på kommunal- og forvaltningsrett, sier følgende til Fredriksstad Blad, under omtale av behandling av sakene:

*«Det er rimelig klart at man ved alminnelig flertall kan behandle en sak som ren diskusjonssak. Men man kan ikke fatte vedtak. Det er realitetsvedtaket i saken som ikke kan treffes. Loven er slik at et mindretall ikke skal være bundet av flertallets vurderinger. Hvis mindretallet først finner det ubehagelig å fatte vedtak, så har de rett til å si nei.»*

De omklagde sakene er av en såpass omfattende og inngripende art at vi anser det som et alvorlig brudd på demokratiske spilleregler å ikke få mulighet til å forankre dem i egne partirekker, blant våre ansatte og tillitsvalgte, eller blant byens innbyggere.

Protokollen, med innstillinger fra formannskapet, ble sendt ut til bystyrets medlemmer kl. 09.19, etter at bystyremøtet hadde startet kl 09.00, og bystyremedlemmene hadde således ingen mulighet til å gjøre vurderinger av de vedtak som ble fattet i formannskapet.

Kommuneloven sier følgende om lovlighetskontroller, § 27-2.

*Følgende kan lovlighetskontrolleres:*

*a. endelige vedtak som er truffet av et folkevalgt organ eller den kommunale eller fylkeskommunale administrasjonen*

*b. vedtak om et møte skal holdes for åpne eller lukkete dører*

*c. vedtak som gjelder spørsmål om inhabilitet.*

Vi understreker at klagen vår er knyttet til punkt a, om endelige vedtak som er truffet av et folkevalgt organ eller den kommunale og fylkeskommunale administrasjonen.

Nedenfor følger også enkeltvurderinger knyttet til hver enkelt sak som går utover det allerede omtalte bruddet på kommuneloven, og vi ber om at Statsforvalter gjør en vurdering av disse.

**109/25 – Organisasjonstilpasning**

Denne saken er ikke omtalt i den fremlagte tertialrapporten.

Følgende vedtak er fattet:

1. Foreslåtte tiltak som omtalt i saken iverksettes av kommunedirektøren.
2. Kommunedirektøren fortsetter arbeidet med organisasjonsmessige tilpasninger, og kommer tilbake med nye tiltak i budsjett 2026 og økonomiplan 2026-2029.

Vedtakets punkt én viser til saksfremlegget, som kan leses her, og peker spesielt på en liste over reduksjon i lønnskostnader, uten å spesifisere ytterligere hva dette innebærer.

| Område | Tiltak | Estimert innsparing |
|---|---|---|
| **Sentrale staber** | Sammenslåing og oppgaveendringer, reduksjon i ledelse og rådgivere | **3 mill. kr** |
| **Helse** | Omorganisering av staber, reduksjon i ledelse og rådgivere, flytting av ledere til drift | **2,5 mill. kr** |
| **Oppvekst** | Sammenslåing av skoleledelse | **0,3 mill. kr** |
| **Samfunn** | Sammenslåing av virksomheter og avdelinger | **1 mill. kr** |
| **Teknisk** | Sammenslåing av virksomheter | **1 mill. kr** |
| **Øvrige driftskostnader** | Diverse mindre tiltak | **2,2 mill. kr** |
| **Totalt** | 15,5 årsverk reduksjon | **10 mill. kr** |

*Tabell 1 Foreløpige identifiserte tiltak med effekt i 2025*

Vi ønsker å lovlighetskontrollere vedtakets punkt 1, da vi mener det bryter med Arbeidsmiljølovens §4-2 (3):

*«(3) Under omstillingsprosesser som medfører endring av betydning for arbeidstakernes arbeidssituasjon, skal arbeidsgiver sørge for den informasjon, medvirkning og kompetanseutvikling som er nødvendig for å ivareta lovens krav til et fullt forsvarlig arbeidsmiljø.»*

Hovedsammenslutningene har varslet oss om at det ikke har vært gjennomført medvirkning om dette, og at de 10/06-25 kun ble henvist til å lese sakspapirene. Vi mener derfor at dette, som et såpass inngripende tiltak, bryter med kravet om medvirkning i arbeidsmiljøloven.

**112/25 – Reduksjon i sosialhjelpkostnader**

Følgende er vedtatt i denne saken:

1. Kommunedirektøren legger frem en oppdatert rapport om utvikling i sosialstønad og effekt av innsatsen som er iverksatt, før budsjett 2026 skal vedtas. Rapporten skal differensiere på type sosialstønad, effekt av aktivitetsplikten, medvirkning til egen sak og hvor mange som er kommet ut i arbeid eller utdanning som følge av innsatsen.
2. Det øremerkes noen stillinger i kommunen til personer på sosialstønad ved å benytte unntak fra kvalifikasjonsprinsippet, med mål om å gi midlertidig fast arbeid.
3. Nav prioriterer å bistå personer med sosialhjelpstønad å komme i arbeid, med løpende lavere prioritering av andre oppgaver ut 2025. Det skal særlig fokuseres på unge og foreldre med barn som mottar sosialhjelpsstønad og som vurderes å ha størst mulighet for å komme i arbeid.

Vi ønsker å lovlighetskontrollere punkt 3, der Nav får instruksjoner i hvordan de skal prioritere sine arbeidsoppgaver. Nav får sine instruksjoner om prioriteringer via tildelingsbrev

og Mål- og disponeringsbrev. Vi ber om at Statsforvalteren vurderer om bystyret har myndighet til å overprøve dette, særlig med utgangspunkt i at vedtakspunktet ikke spesifiserer hvilke andre oppgaver som skal bortprioriteres.

**116/2025 – Spesialiserte døgnplasser – reduksjon i tilbud**

Følgende er vedtatt i saken:

1. En reduksjon i spesialiserte døgnplasser tilsvarende 2 millioner kroner i 2025, gjennomføres.
2. Kommunedirektøren vurderer opprettholdelse av plassene og eventuelt salg av tjenester til omkringliggende kommuner i budsjett 2026.

Vi ønsker å påklage vedtaket i henhold til samme paragraf som er omtalt i den første saken, da vi mener denne også bryter med Arbeidsmiljølovens §4-2 (3):

*«(3) Under omstillingsprosesser som medfører endring av betydning for arbeidstakernes arbeidssituasjon, skal arbeidsgiver sørge for den informasjon, medvirkning og kompetanseutvikling som er nødvendig for å ivareta lovens krav til et fullt forsvarlig arbeidsmiljø.»*

Heller ikke her er det gjennomført noen medvirkning, og vedtaket er ikke å anse som prosessledende. I saken er følgende omtalt under punktet «Ansattes medbestemmelse»: «*Ansatte er orientert om den løpende økonomiske utviklingen.»*

16.06.25 Fredrikstad

*Dato/sted*

*Siri Martinsen, Arbeiderpartiet*

*Marianne Kristiansen, Pensjonistpartiet*

*Silje Waters, Sosialistisk venstreparti*

*Hannah Berg, Rødt*

*Jonas Qvale, Bymiljølista*

*Hans Ingvald Røed, Senterpartiet*

**Formannskapets vedtak 04.09.2025:**
Formannskapets innstilling:

1. Ordfører gis fullmakt i generalforsamlingene i Viuno AS og FASVO AS/FASVO Holding AS til å stemme for fusjon av selskapene, med nødvendige endringer av selskapsvedtekter og nytt navn på selskapet.
2. Ordfører gis fullmakt til å inngå ny aksjonæravtale med Hvaler kommune som foreslått i vedlegg 7.

**Formannskapets behandling 04.09.2025:**
Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

**Saksnr.:** 2024/27667
**Dokumentnr.:** 6
**Løpenr.:** 224137/2025
**Klassering:** 255

## Møtebok

| Behandlet av | Møtedato | Utvalgssaksnr. |
|---|---|---|
| Formannskapet | 04.09.2025 | 134/25 |
| Bystyret | 11.09.2025 | 132/25 |

## Fusjon mellom Fasvo Holding AS og Viuno AS - fullmakt til ordfører

### Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å gi følgende innstilling til bystyret:
1. Ordfører gis fullmakt i generalforsamlingene i Viuno AS og FASVO AS/FASVO Holding AS til å stemme for fusjon av selskapene, med nødvendige endringer av selskapsvedtekter og nytt navn på selskapet.
2. Ordfører gis fullmakt til å inngå ny aksjonæravtale med Hvaler kommune som foreslått i vedlegg 7.

### Sammendrag
Styrene i Viuno AS og Fasvo Holding AS har henvendt seg til sine aksjonærer Fredrikstad og Hvaler kommune med sikte på oppstart av en formell prosess for fusjon av selskapene.

Styrene i selskapene har vedtatt en felles fusjonsplan av 19. august i år. Fredrikstad kommune eier 100 prosent av Fasvo Holding AS og 74,5 prosent av Viuno AS. Hvaler kommune eier 24,5 prosent av Viuno AS.

Fasvo Holding AS eier 100 % av Fasvo AS hvor den operative virksomheten utøves. Når Fasvo Holding AS blir fusjonert med Viuno AS vil Fasvo AS også bli fusjonert inn, slik at tre selskaper blir til ett.

Det fusjonerte selskapet skal ha lokasjon og virksomhet i begge eierkommunene. Eierfordelingen i det sammenslåtte selskapet er basert på en ekstern verdivurdering av selskapene.

Et fusjonert selskap vil gi Fredrikstad kommune 86 % og Hvaler kommune 14% av aksjene.

Gjennomføres fusjonen vil det bli satt i gang en intern prosess og medvirkning av ansatte som vil gi selskapets styre grunnlag for ett nytt navn på selskapet.

### Vedlegg
1 FELLES FUSJONSPLAN FOR FASVO HOLDING AS OG VIUNO AS
2 Protokoll ekstraordinært styremøte 2025-08-19_Fusjonsplan Viuno-Fasvo
3 Åpningsbalanse Viuno og Favo Holding v2
4 Signering av protokoller vedrørende fusjon - signert 19.08.2025 Fasvo Holding As
5 Fusjonens betydning for ansatte- utsendt versjon
6 Verdivurdering og bytteforhold FASVO og Viuno
7 Forslag aksjonæravtale
8 Eksisterende aksjonæravtale fra 2023

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)**
1 Formannskap PS 196/2024 *Fusjon mellom Viuno AS og Fasvo AS – fullmakt til ordfører* (Politisk behandling utsatt)
2 Bystyre PS 258/2024 *Fusjon mellom Viuno AS og Fasvo AS – fullmakt til ordfører* (Politisk behandling utsatt)
3 Bystyresak PS70/23 Varig tilrettelagte arbeidsplasser (VTA) i Fredrikstad – tilbakemelding fra politisk arbeidsutvalg
4 Bystyresak PS 78/22 UNIKOM AS tilførsel av ny egenkapital
5 Bystyresak PS16/19 Fusjon mellom Viuno AS og Hvaler Arbeidssenter AS – Fullmakt

**Saksopplysninger**
Styrene i Viuno AS og Fasvo Holding AS har henvendt seg til sine eierkommuner Fredrikstad og Hvaler kommune med sikte på oppstart av en prosess for fusjon av selskapene.

Fredrikstad kommune eier 100 prosent av Fasvo Holding AS og 74,5 prosent av Viuno AS. Hvaler kommune eier 24,5 prosent av Viuno AS. Selskapene tilbyr varige tilrettelagte arbeidsplasser (VTA) og arbeidsforberedende trening (AFT). I hovedsak finansieres dette gjennom løpende støtte i fra NAV og brukernes hjemkommuner. I bystyresak PS70/23 Varig tilrettelagte arbeidsplasser (VTA) i Fredrikstad – tilbakemelding fra politisk arbeidsutvalg ble det vedtatt følgende;

- *Ordfører gis fullmakt til å undersøke grunnlaget for, og eventuelt gjennomføre, en fusjon mellom Unikom AS og Viuno AS, eller mellom Unikom AS og Fasvo AS.*
- *Ordfører gis fullmakt til å undersøke grunnlaget for, og eventuelt opprette, et holdingselskap som omfatter eierskap til alle kommunens eierposisjoner i Fasvo AS, Viuno AS og Unikom AS.*

Denne saken tar utgangspunkt i vedtakets punkt 5 og 6 som gjelder samordning og omstrukturering av aksjeselskapene for å kunne styrke tilbudet innen varige tilrettelagte arbeidsplasser (VTA) og arbeidsforberedende trening (AFT).

Opptjente eiendeler og egenkapital i selskapene som følge av VTA- og AFT-virksomhet kan ikke benyttes til andre formål, som utdeling til aksjonærene eller subsidiere ikke-skjermet virksomhet i konkurranseutsatte markeder. Fusjon og strukturendringer vil være betinget av at NAV opprettholder finansieringen på dagens nivå slik at antall plasser og aktivitetsnivå ikke påvirkes negativt. Utover dette kommer ordninger og arbeidsrettede tiltak som:

VTA-O; Varig tilrettelagt arbeid i ordinær bedrift
Lærekandidatordningen; Gir mulighet til å skreddersy fagopplæring til videregående skoleelever som ønsker opplæring i bedrift, men som ikke sikter mot full yrkeskompetanse, ordningen gir et kompetansebevis.

APU; Arbeid, produksjon og utvikling er et arbeidstilbud for personer som har større bistand i arbeidssituasjonen

AKS; Aktivitetsplikt for sosialhjelpsmottakere

VLT; Varig lønnstilskudd

Unikom AS, hovedsakelig en AFT-virksomhet, ble tilført 4,5 millioner kroner i ny egenkapital i 2022. De økonomiske utfordringene for selskapet var ikke av forbigående karakter. Unikom AS opphørte som eget selskap i 2024 og ble fusjonert med Viuno AS i samsvar med bystyrets vedtak i punkt 5. Hvaler kommune opprettholdt eierandelen på 3 prosent i Unikom

AS ved fusjonen med Viuno AS. Viuno AS har brukt betydelig ressurser på å restrukturere og integrere tidligere Unikoms virksomhet.

Viuno AS eies i dag av Fredrikstad kommune med 74,5 prosent og Hvaler kommune med 25,5 prosent etter fusjonen med Unikom AS. I 2019 fusjonerte Hvaler Arbeidssenter AS med Viuno AS, og Viuno har i tillegg til driftssted i Fredrikstad en fast driftsavdeling i Hvaler kommune i henhold til aksjonæravtalen. Selskapet opplyser at det har 102 VTA-plasser, i tillegg kommer 2,5 VTA-plasser som er finansiert/kjøpt i sin helhet av eierkommunene, samt 102 lærerkandidater.

FASVO Holding AS eies 100 prosent av Fredrikstad kommune med driftssted i Fredrikstad. Fasvo er et konsern hvor FASVO Holding AS eier datterselskapet Fasvo AS. Virksomheten drives på tre lokasjoner i kommunen. Selskapet opplyser at det har 90 VTA-plasser og 3 VTA-plasser for Råde kommune, samt 20 lærekandidater.

**Relevante bestemmelser**
Lov om aksjeselskaper

**Konsekvenser for sosial bærekraft**
Et helt sentralt mål for Fredrikstad kommune er å jobbe for et inkluderende arbeidsliv og tilrettelagte arbeidsplasser. VTA-utvalgets hovedmål er å se om det er mulig med flere tilrettelagte arbeidsplasser i kommunen innenfor en trygg organisatorisk og finansiell ramme for bedriftene som tilbyr VTA-plasser. Det å stå på utsiden av samfunnet uansett bakgrunn og livssituasjon, skaper store utfordringer for de det gjelder. Utenforskap påvirker negativt den sosiale bærekraften for hele Fredrikstadsamfunnet. Tilbud om en VTA-plass kan i så måte bidra til opplevelsen av å leve et fullverdig liv hvor menneskeverdet til personer blir godt ivaretatt.

**Konsekvenser for økonomisk bærekraft**
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
Saken har ikke direkte innvirkning på kommunens drifts- og investeringsbudsjett, men en endring av selskapsstrukturer. Ett selskap vil gi et samlet større kompetansemiljø. Gjennom god ledelse vil dette styrke driften og gi muligheter for innovasjon og å jobbe frem reserverte kontrakter hos eierkommunene. Et dekkende VTA-tilbud for personer som har behov for en slik plass, vil kunne være forebyggende og påvirke omfanget av tjenester kommunen selv måtte tilby som et alternativ. Aksjonærer har ikke anledning til å ta ut utbytte fra selskapet som følge av at det er en NAV-støttet VTA-virksomhet.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
En grunnpilar i samfunnsøkonomisk bærekraft er enkeltindividenes evne til å bidra produktivt til fellesskapet. For noen vil dette bety at samfunnet må tilrettelegge for individets evne, slik at potensialet til et positivt bidrag kan utløses. Gjennom et tilbud om en tilrettelagt arbeidsplass, som imøtekommer en persons individuelle evne til å bidra produktivt til samfunnet rundt, imøtekommes dette behovet og resultatet er at hele samfunnets økonomiske bærekraft økes.

**Konsekvenser for miljømessig bærekraft**
Ikke vurdert i saken.

**Ansattes medbestemmelse**
Selskapene legger selv til rette prosesser for medbestemmelse i tråd med gjeldende lov og avtaleverk.

**Vurdert for uttalelser i rådene**
Ikke aktuelt i saken siden det gjelder endring i selskapsstruktur og ikke virksomhetens innhold og omfang.

**Vurdering**
Både Viuno AS og Fasvo Holding AS/Fasvo AS er selskaper som hver for seg har en god drift og et godt omdømme. Over år har det vært gjennomført omstruktureringer som følge av krevende situasjoner enten det skyldes økonomi eller kompetanse.

Det vil skape positive synergier å samle selskapene i en struktur, både med hensyn til økonomi, administrasjon, kompetanse og eierforvaltning. Styrene i begge selskapene stiller seg positive til en fusjon.

Selskapet skal ha et fast driftssted i Hvaler kommune som i dag som vil bli regulert gjennom en aksjonæravtale.

Å gi det nye selskapet et nytt navn vil være en positiv intern prosess for selskapet. Videre vil det vise at en tar med seg det beste fra begge selskapene og øker kapasiteten og muligheten for å videreutvikle den nye virksomheten.

Kommunedirektøren anbefaler at ordfører får fullmakt i generalforsamlingen til å stemme for en fusjon mellom Viuno AS og Fasvo Holding AS. Videre fullmakt til en endring av selskapsnavn og nødvendige endringer i selskapets vedtekter, og mulighet for å inngå en oppdatert aksjonæravtale med Hvaler kommune.

**Alternative løsninger**
Fortsette dagens drift og selskapsstruktur i begge selskapene.

**Konklusjon**
Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å gi ordføreren de nødvendige fullmaktene i den forbindelse.

En fusjon vil bidra til et nytt selskap som tar med seg det beste fra begge selskapene og gir rom for videreutvikling og vekst.

# FELLES FUSJONSPLAN FOR FASVO HOLDING AS OG VIUNO A/S

## 1. Parter i fusjonen

Overdragende selskap er Fasvo Holding AS, adresse: Pancoveien 9, org.nr. 921 688 156. Selskapet har forretningsadresse i Fredrikstad kommune.

Overtakende selskap er Viuno A/S, adresse: Nedre Tomtegate 2, org.nr. 959 334 366. Selskapet har forretningsadresse i Fredrikstad kommune.

## 2. Bakgrunn for fusjonen

Styrene i Fasvo Holding AS og Viuno A/S er enige om å foreslå for sine respektive generalforsamlinger at selskapene fusjonerer. Viuno A/S er eid av Fredrikstad kommune og Hvaler kommune, mens Fasvo Holding AS er eid av Fredrikstad kommune, og er et holdingselskap som eier samtlige aksjer i Fasvo AS.

Viuno A/S har som formål å gjennom næringsvirksomhet skape verdifull sysselsetting for arbeidstakere og lærekandidater med tilretteleggingsbehov. I tillegg består virksomheten i arbeidsforberedende trening for mennesker som skal ut i ordinært arbeid. Fasvo AS har det samme formålet om å gjennom næringsvirksomhet skape verdifull sysselsetting for arbeidstakere og lærekandidater med tilretteleggingsbehov.

Selskapenes eiere, styrer og ledelser mener derfor at en omorganisering for å samle virksomheten i ett selskap er hensiktsmessig, idet det antas at en sammenslåing vil innebære positive synergieffekter og reduserte kostnader. En fusjon vil effektivisere bruken av ressurser, forbedre den økonomiske situasjonen for begge selskapene, samt sikre en mer slagkraftig og attraktiv organisasjon.

For å oppnå den ønskede strukturen skal det først gjennomføres opptaksfusjon hvor Viuno A/S er overtakende selskap og Fasvo Holding AS er overdragende selskap. Trinn to av omorganiseringen består av en mor-datter-fusjon mellom Viuno A/S og Fasvo AS. Denne fusjonsplanen gjelder trinn én av omorganiseringen, og det er en forutsetning for gjennomføring av mor-datter-fusjonen at opptaksfusjonen gjennomføres først i Foretaksregisteret.

På bakgrunn av ovennevnte har styrene i overdragende og overtakende selskap utarbeidet denne fusjonsplanen for sammenslåing av selskapenes virksomhet, som nærmere avtalt nedenfor.

## 3. Fusjonsmetode og eiendeler som overføres

Fusjonen foretas med hjemmel i aksjelovens § 13-1, og for øvrig i tråd med aksjelovens kapittel 13.

Fusjonen innebærer at samtlige eiendeler, rettigheter og forpliktelser som tilhører overdragende selskap overdras til overtakende selskap. Samtidig innløses samtlige aksjer i overdragende selskap, og overdragende selskap slettes.

Som vederlag for innløsningen av aksjene i overdragende selskap mottar aksjonæren i overdragende selskap vederlag i form av aksjer som utstedes i overtakende selskap, som nærmere beskrevet i punkt 8 i fusjonsplanen.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 10972d55-afb4-4dd4-8817-453141e515bf

## 4. Fusjonsvederlaget - bytteforhold i fusjonen - skattemessig kontinuitet

Fusjonen gjennomføres med skattemessig kontinuitet etter skatteloven kapittel 11.

Forutsetningen om skattemessig kontinuitet innebærer blant annet at den virkelige verdien av aksjene som innløses i overdragende selskap skal tilsvare den virkelige verdien av vederlagsaksjene som utstedes av overtakende selskap, jf. skatteloven § 11-7.

Verdsettelsen av virksomheten i hhv. overdragende og overtakende selskaper er basert på en ekstern verdsettelsesrapport gjennomført av Artiga AS den 1. mai 2025, hensyntatt etterfølgende forhold. Ved verdsettelsen er virkelig verdi av overdragende selskap før fusjonen vurdert til NOK 45 632 192. Virkelig verdi av overtakende selskap, før fusjonen, er vurdert til NOK 55 862 730. Virksomhetene er verdsatt med utgangspunkt i en markedsbasert vurdering av balanseverdiene pr. 31.07.2025.

Basert på ovennevnte vurderinger av selskapenes virkelig verdier legges følgende bytteforhold til grunn for utstedelsen av vederlagsaksjene i overtakende selskap:

| | |
|---|---|
| Verdi av Viuno A/S | 55,04 % |
| Verdi av Fasvo Holding AS | 44,96 % |
| Sum | 100 % |

Fusjonsvederlaget utstedes ved kapitalforhøyelse i Viuno A/S. Aksjekapitalen forhøyes fra NOK 246 709 med NOK 201 527 til NOK 448 236 ved utstedelse av totalt 201 527 nye aksjer pålydende NOK 1.

Ved gjennomføring av fusjonen vil Hvaler kommune eie 14,015 % og Fredrikstad kommune eie 85,985 % av aksjene i Viuno A/S. Fredrikstad kommune vil dermed motta 201 527 aksjer ved gjennomføring av fusjonen. Dette gir følgende aksjeeierfordeling i Viuno A/S:

| **Aksjonær** | **Aksjer før fusjon** | **Vederlagsaksjer** | **Nytt antall aksjer** |
|---|---|---|---|
| Fredrikstad kommune | 183 889 | 201 527 | 385 416 |
| Hvaler kommune | 62 820 | - | 62 820 |
| Totalt | 246 709 | 201 527 | 448 236 |

For selskapene innebærer fusjon til skattemessig kontinuitet at de skattemessige verdiene og ervervstidspunktene for eiendeler, rettigheter og forpliktelser i overdragende selskap videreføres i overtakende selskap, jf. skatteloven §§ 11-7.

Det utstedes ikke tilleggsvederlag i fusjonen.

## 5. Regnskapsmessig prinsipp

Fusjonen regnskapsføres til kontinuitet. Regnskapsføring til kontinuitet innebærer at de balanseførte verdiene av eiendeler, rettigheter og gjeld i overdragende selskap videreføres i overtakende selskap. Regnskapsføring til kontinuitet innebærer videre at sammensetningen av egenkapitalen i overdragende selskap så langt som mulig videreføres forholdsmessig i overtakende selskap.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 10972d55-afb4-4dd4-8817-453141e515bf

## 6. Selskapsrettslige beslutninger i anledning fusjonen

Gjennomføring av fusjonen bygger på at følgende selskapsrettslige beslutninger finner sted:

Godkjennelse av fusjonsplanen med vedlegg i generalforsamlingene i overdragende og overtakende selskap.

Kapitalforhøyelse med tingsinnskudd i overtakende selskap, som nærmere beskrevet nedenfor i punkt 8.

Generalforsamlingenes beslutning om fusjon registreres i Foretaksregisteret snarest, og senest innen aksjelovens frist på én måned etter at beslutningene er fattet. På bakgrunn av registreringen av fusjonsbeslutningene kunngjør Foretaksregisteret en kreditorfrist på seks uker som må løpe ut før fusjonen kan gjennomføres. Etter utløpet av kreditorfristen, og forutsatt at vilkårene for gjennomføring av fusjonen som beskrevet i punkt 12 er oppfylt, kan beslutningene under punkt 6.1 gjennomføres ved ny melding til Foretaksregisteret.

## 7. Virkningstidspunkt for fusjonen

Selskapsrettslig virkningstidspunkt
Selskapsrettslig trer fusjonen i kraft fra det tidspunkt den er registrert gjennomført i Foretaksregisteret. På registreringstidspunktet inntrer følgende selskapsrettslige virkninger av fusjonen:

Overdragende selskap er endelig oppløst og slettet.

Aksjekapitalen i overtakende selskap forhøyes med det beløp som er angitt under punkt 8 nedenfor, og vederlaget til aksjonæren i overdragende selskap er utstedt.

Samtlige eiendeler, rettigheter og forpliktelser i overdragende selskap er endelig overført til overtakende selskap.

Andre virkninger som er angitt i fusjonsplanen inntrer.

Skattemessig virkningstidspunkt
Skatterettslig anses fusjonen gjennomført når fusjonen er registrert gjennomført i Foretaksregisteret, og fusjonen vil ha skatterettslig virkning fra 1. januar samme år.

Regnskapsmessig virkningstidspunkt
Regnskapsmessig virkningstidspunkt er 1. januar i gjennomføringsåret. «Regnskapsmessig virkning»/ «Regnskapsmessig virkningstidspunkt» innebærer at alle transaksjoner, inntekter og kostnader knyttet til overdragende selskaps eiendeler, rettigheter og forpliktelser, tilordnes fra dette tidspunkt overtakende selskap.

## 8. Fusjonens virkninger for overtakende selskap

Samtlige eiendeler, rettigheter og forpliktelser i overdragende selskap skal overdras som tingsinnskudd til overtakende selskap.

Ved gjennomføring av fusjonen foretas dermed følgende kapitalforhøyelse i overtakende selskap:

a) Aksjekapitalen økes fra NOK 246 709 med NOK 201 527 til NOK 448 236 ved utstedelse av 201 527 nye aksjer, hver pålydende NOK 1 pr. aksje.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 10972d55-afb4-4dd4-8817-453141e515bf

b) Tegningskurs pr. aksje er ca. NOK 188,933979. Samlet kapitalinnskudd er NOK 38 075 298, hvorav NOK 37 873 771 utgjør overkurs.

c) Kapitalforhøyelsen tegnes av aksjonæren i overdragende selskap med følgende antall aksjer:

| Aksjonær | Antall aksjer |
|---|---|
| Fredrikstad Kommune | 201 527 |

d) De eksisterende aksjonærenes fortrinnsrett fravikes.

e) Aksjene anses tegnet når samtlige selskapers generalforsamlinger har godkjent fusjonsplanen.

f) Aksjeinnskuddet gjøres opp ved fusjonens gjennomføring.

g) Aksjeinnskuddet gjøres opp ved at selskapet overtar samtlige eiendeler, rettigheter og forpliktelser i overdragende selskap som beskrevet i fusjonsplanen med vedlegg.

h) De nye aksjene skal ha fulle rettigheter, herunder rett til utbytte, fra det tidspunkt hvor fusjonen er registrert som gjennomført i Foretaksregisteret.

i) Utgiftene til kapitalforhøyelsen er anslått til ca. NOK 25 000. Utgiftene dekkes av innskuddet.

Med virkning fra tidspunktet for fusjonens ikrafttredelse foreslås det at § 4 i selskapets vedtekter endres til å lyde:

*«Selskapets aksjekapital er NOK 448 236 fordelt på 448 236 aksjer, hver pålydende NOK 1.»*

Selskapets gjeldende vedtekter, siste årsregnskap, årsberetning og revisjonsberetning er inntatt som vedlegg til fusjonsplanen.

## 9. Vilkår for å utøve rettigheter for aksjeeieren i overtakende selskap

Aksjonærrettighetene i overtakende selskap kan utøves fra ikrafttredelsestidspunktet/ virkningstidspunktet for fusjonen, forutsatt aksjonærens innføring i aksjeeierboken. Aksjene gis rett til utbytte fra og med ikrafttredelsestidspunktet/ virkningstidspunktet for fusjonen.

Umiddelbart etter fusjonens gjennomføring skal styret i overtakende selskap sørge for at aksjonæren i overdragende selskap blir innført som aksjeeiere i overtakende selskaps aksjeeierbok, jf. angivelsen i de foregående punktene. Innføring i aksjeeierboken er et vilkår for å kunne utøve aksjeeierrettigheter i overtakende selskap.

## 10. Særlige rettigheter

Det eksisterer ingen tegningsrettigheter, opsjoner eller andre særlige rettigheter for aksjonærer i overdragende eller overtakende selskap, og det er ingen andre som har slike rettigheter. Det tildeles heller ingen slike rettigheter i noen av selskapene i anledning fusjonen.

Det tilfaller ikke medlemmer av styret eller daglig leder i noen av de fusjonerende selskapene særlige rettigheter eller fordeler ved fusjonen.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 10972d55-afb4-4dd4-8817-453141e515bf

## 11. Forholdet til ansatte

### 11. 1 Generelt om omorganiseringens betydning for de ansatte

Som en del av omorganiseringsprosessen har det vært nedsatt et arbeidsutvalg bestående av tillitsvalgte, daglig ledere og styreledere fra begge involverte/berørte bedrifter. En sentral del av utvalgets fokus og arbeid har vært rettet mot å kartlegge og ivareta fusjonenes betydning for bedriftenes ansatte.

Tillitsvalgte innhentet i 1. kvartal 2025 innspill, spørsmål og bekymringer knyttet til fusjonene fra sine respektive ansattgrupper. Arbeidsgruppen har kategorisert disse og svart de ut i felleskap gjennom et samledokument som ble distribuert til samtlige ansatte i april 2025. Dokumentet "Fusjonens betydning for ansatte" foreligger som vedlegg til herværende fusjonsplan.

Det er et bærende prinsipp for fusjonene at ingen eksisterende ansatte skal miste sitt arbeidsforhold som følge av omorganiseringen. Dog vil det måtte forekomme innslag av endringsoppsigelser i forbindelse med organiseringen av de fusjonerende selskapene, og da i særdeleshet knyttet til dupliserende stillinger på mellomledernivå.

Videre er det også et bærende prinsipp for fusjonene at eksisterende avtalefestede betingelser som et minimum opprettholdes i det fusjonerte selskapet.

Det er på det rene at følgende forhold allerede er like, dvs. harmonisert, mellom bedriftene:

- Pensjon for ordinært ansatte og VTA
- Yrkesskadeforsikring og gruppeliv
- Behandlingsforsikring
- Kilometergodtgjørelse etter Statens satser
- Kost og losji på tjenestereiser dekkes etter regning
- 5 uker ferie

Det er imidlertid kartlagt en rekke forskjeller mellom bedriftene knyttet til lønnsbetingelser og ikke avtalefestede personalgoder og særordninger. Styret for det fusjonerte selskapet må ta nærmere stilling til evt. harmonisering av disse, herunder hvilke som skal harmoniseres fra fusjonstidspunktet, hvilke som skal harmoniseres på sikt og hvilke som kan leve videre uten harmonisering.

I tråd med bedriftenes formål er det klart vektlagt at VTA-ansatte i minst mulig grad skal påvirkes negativt av fusjonene, herunder at deres eksisterende arbeidsoppgaver og geografisk tilhørighet opprettholdes, med mindre de selv ønsker en endring. Det er i den forbindelse forutsatt at alle eksisterende avdelinger består i det fusjonerte selskapet, dog med innslag av endringer i overordnet avdelingsledelse. Dokumentet "Organisasjonskart f.o.m 01.01.26" foreligger som vedlegg til herværende fusjonsplan.

Som generell informasjon og dokumentasjon er det utarbeidet et skriftlig informasjonsdokument som faktabasert beskrivelse av begge bedriftene. Dokumentet "Kunnskapsgrunnlag for Viuno AS og Fasvo AS" foreligger som vedlegg til herværende fusjonsplan.

### 11. 2 Viuno A/S

De ansatte i overtakende selskap påvirkes ikke av fusjonen og opprettholder sine ansettelsesforhold med uendrede lønnsvilkår og rettigheter. De ansatte i overtakende selskap vil bli informert om fusjonen og gitt anledning til å drøfte og uttale seg om sammenslåingen i samsvar med reglene i aksjeloven og arbeidsmiljøloven. I forbindelse med at de ansatte informeres om fusjonen, skal fusjonsplanen med vedlegg gjøres tilgjengelig for de ansatte, jf. asl. § 13-11 annet ledd.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 10972d55-afb4-4dd4-8817-453141e515bf

### 11.3 Fasvo Holding AS

Det er ingen ansatte i overdragende selskap, Fasvo Holding AS.

### 11.4 Fasvo AS

Det er først ved mor-datter-fusjonen, trinn to i omorganiseringen, at de ansatte i Fasvo AS overføres til det fusjonerte selskapet, som da vil skifte navn fra Viuno A/S til det endelige selskapsnavnet. Alle ansatte i Fasvo AS overføres da til det fusjonerte selskapet med uendrede lønnsvilkår og rettigheter. Det overtakende selskap overtar fullt ut det overdragende selskaps forpliktelser overfor de overførte ansatte.

Alle ansatte i begge selskaper vil bli informert om mor-datter- fusjonen og gitt anledning til å drøfte og uttale seg om sammenslåingen i samsvar med reglene i aksjeloven og arbeidsmiljøloven.

## 12. Vilkår for gjennomføring

Gjennomføringen av fusjonen er betinget av at:

Alle tillatelser fra offentlige myndigheter, eller andre instanser som er nødvendige for å gjennomføre fusjonen i henhold til fusjonsplanen, oppnås på vilkår som ikke anses å ville ha vesentlig negativ betydning for overdragende eller overtakende selskap.

Eventuelle tredjepartssamtykker som måtte være nødvendige for gjennomføring av fusjonen er gitt.

Fusjonsplanen er godkjent med nødvendig flertall i generalforsamlingene i Viuno A/S og Fasvo Holding AS.

Det frem til utløpet av kreditorfristen ikke har inntrådt omstendigheter som vesentlig endrer grunnlaget for fusjonen.

Eventuelle kreditorinnsigelser som måtte ha fremkommet er avklart på tilfredsstillende måte, jf. aksjeloven § 13-15.

## 13. Rådighetsbegrensninger m.v.

Fra det tidspunktet fusjonsplanen er undertegnet og frem til fusjonen er gjennomført skal ingen av partene foreta emisjoner, kapitalutdelinger, eller inngå vesentlige forretningsmessige avtaler eller andre disposisjoner, dersom slike kan være til hinder for fusjonens gjennomføring.

## 14. Styrenes rapporter og redegjørelser

Styrene i overdragende selskap og overtakende selskap utarbeider rapport om fusjonen.

Styrene i overdragende selskap og overtakende selskap utarbeider redegjørelse for fusjonsplanen, samt redegjørelse for tingsinnskuddet ved kapitalforhøyelsen i overtakende selskap, jf. aksjeloven §§ 13-10 og 2-6. Redegjørelsene skal bekreftes av revisor.

## 15. Merverdiavgiftsmessige forhold

Eventuelle justeringsforpliktelser og -rettigheter etter merverdiavgiftsloven vil bli overført til det overtakende selskap, jf. merverdiavgiftslovens kap. 9. Det gjelder særskilte krav til form og dokumentasjon knyttet til slik avtale. En slik avtale kan være nødvendig for å unngå at fusjonen utløser krav fra avgiftsmyndighetene om tilbakebetaling av merverdiavgift. Partene er enige om å inngå slik avtale om nødvendig, innen de frister som følger av relevant lovgivning.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 10972d55-afb4-4dd4-8817-453141e515bf

## 16. Utgifter

Fusjonskostnadene dekkes i sin helhet av overtakende selskap.

## 17. Fullmakt til å foreta endringer

Styrene i de fusjonerende selskapene gis fullmakt til å gjennomføre mindre vesentlige endringer og tilpasninger i fusjonsplanen uten at den endrede fusjonsplanen må legges frem for generalforsamlingen for ny behandling.

## 18. Vedlegg til fusjonsplanen

Som vedlegg til fusjonsplanen følger:

- Redegjørelse for tingsinnskuddet i Viuno A/S
- Revisors uttalelse om redegjørelsen for tingsinnskuddet i Viuno A/S
- Rapport om fusjonen fra styret i Viuno A/S
- Siste årsregnskap, årsberetning og revisjonsberetning for Viuno A/S
- Gjeldende vedtekter for Viuno A/S før fusjonen
- Redegjørelse for fusjonsplanen for Fasvo Holding AS
- Revisors uttalelse om redegjørelsen for fusjonsplanen i Fasvo Holding AS
- Rapport om fusjonen fra styret i Fasvo Holding AS
- Siste årsregnskap, årsberetning og revisjonsberetning for Fasvo Holding AS
- Gjeldende vedtekter for Fasvo Holding AS før fusjonen
- Fusjonens betydning for ansatte
- Organisasjonskart f.o.m 01.01.26
- Kunnskapsgrunnlag for Viuno AS og Fasvo AS
- Uttalelser fra ansatte

*(signaturside følger)*

Addo Sign identifikasjonsnummer: 10972d55-afb4-4dd4-8817-453141e515bf

Fredrikstad, 19. august 2025

**Styret i Fasvo Holding AS**

| | | |
|---|---|---|
| Jostein Lunde<br>Styreleder | Stein Robert Sjøborg<br>Nestleder | Hilde Sandmæl<br>Styremedlem |
| | Jeanette Mathisen<br>Styremedlem | |

**Styret i Viuno A/S**

| | | |
|---|---|---|
| Håkon Sandmark<br>Styreleder | Carl-Erik Madsen<br>Nestleder | Kari Elisabeth Strande<br>Styremedlem |
| Robert Sjøborg<br>Styremedlem | Hilde Sandmæl<br>Styremedlem | Tor Øivind Klausen<br>Styremedlem |

Addo Sign identifikasjonsnummer: 10972d55-afb4-4dd4-8817-453141e515bf

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Addo Sign sin sikre digitale signatur.
Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor.
Alle tider er gitt i koordinert universaltid (UTC).

## Underskrivere

bankID

***Håkon Sandmark***
*Styreleder Viuno AS*
*9578-5999-4-1833085* *2025-08-19 17:35:26Z*

bankID

***Stein Robert Sjøborg***
*Styremedlem Viuno AS/ Nestleder Fasvo Holdin...*
*9578-5998-4-927147* *2025-08-19 17:35:59Z*

bankID

***Tor Øivind Klausen***
*Styremedlem ansattrepresentant Viuno AS*
*9578-5999-4-2055923* *2025-08-19 17:36:22Z*

bankID

***Hilde Sandmæl***
*Styremedlem Viuno AS/ Styremedlem Fasvo Hol...*
*9578-5999-4-1245682* *2025-08-19 18:11:35Z*

bankID

***Carl-Erik Madsen***
*Nestleder Viuno AS*
*9578-5999-4-976240* *2025-08-19 18:21:06Z*

bankID

***Jeanette Mathisen***
*Styremedlem Fasvo Holding AS*
*9578-5997-4-657304* *2025-08-19 18:25:27Z*

bankID

***Jostein Lunde***
*Styreleder Fasvo Holding AS*
*9578-5990-4-2393445* *2025-08-19 18:25:59Z*

bankID

***Kari Elisabeth Strande***
*Styremedlem Viuno AS*
*9578-5995-4-541505* *2025-08-19 19:56:18Z*

Addo Sign identifikasjonsnummer: 10972d55-afb4-4dd4-8817-453141e515bf

Addo Sign

Dokumentet er digitalt signert med Addo Sign sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplet med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Hvordan verifisere ektheten til dokumentet
Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Addo Sign signeringstjeneste.

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Addo Sign sin sikre digitale signatur.
Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor.
Alle tider er gitt i koordinert universaltid (UTC).

## Dokumenter i transaksjonen

FELLES FUSJONSPLAN FOR FASVO HOLDING AS OG VIUNO AS.pdf *SHA256:*
*6cbff13e4cd2cc8bd434f32566fa3ded6bde849b480abaaffc4f3985873deda7*

Addo Sign identifikasjonsnummer: 10972d55-afb4-4dd4-8817-453141e515bf

Addo Sign

Dokumentet er digitalt signert med Addo Sign sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplet med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Hvordan verifisere ektheten til dokumentet
Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Addo Sign signeringstjeneste.

# Signering av protokoller vedrørende fusjon

**Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:**

- Lunde, Jostein (14.12.1973), signert 19.08.2025 med Signicat Sign BANKID
- Sjøborg, Stein Robert (24.10.1964), signert 19.08.2025 med Signicat Sign BANKID
- Sandmæl, Hilde (20.05.1977), signert 19.08.2025 med Signicat Sign BANKID
- Mathisen, Jeanette (06.10.1988), signert 19.08.2025 med Signicat Sign BANKID



**Det signerte dokumentet innholder**
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer



**Dokumentet er forseglet av Posten Norge**
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



**Slik ser du at signaturene er gyldig**
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

# REDEGJØRELSE FOR FUSJONSPLAN FRA STYRET I FASVO HOLDING AS

I anledning fusjon av Fasvo Holding AS med overføring til Viuno A/S, gir styret følgende redegjørelse for fusjonsplanen, jf. asl § 13-10.

## 1. Om fusjonen

Styrene i overdragende og overtakende selskap har utarbeidet en fusjonsplan som innebærer at samtlige eiendeler, rettigheter og forpliktelser i overdragende selskap overføres til overtakende selskap.

## 2. Vederlaget i fusjonen

Fusjonen gjennomføres regnskapsmessig til kontinuitet. Dette innebærer at de balanseførte verdiene av eiendeler, rettigheter og gjeld som overføres ved fusjonen, videreføres i overtakende selskap. Regnskapsføring til kontinuitet innebærer videre at sammensetningen av egenkapitalen i overdragende selskap så langt som mulig videreføres forholdsmessig i overtakende selskap.

Fusjonen innebærer at samtlige eiendeler, rettigheter og forpliktelser overdras til overtakende selskap, samtidig som samtlige aksjer i overdragende selskap innløses og overdragende selskap slettes. Som vederlag for innløsningen av aksjene i overdragende selskap mottar aksjonæren i overdragende selskap vederlagsaksjer i overtakende selskap. Det utstedes ikke tilleggsvederlag i fusjonen.

Dette innebærer følgende tegning av aksjer i overtakende selskap:

| Aksjonær | Antall aksjer |
|---|---|
| Fredrikstad Kommune | 201 527 |

Det samlede egenkapitalinnskuddet i overtakende selskap utgjør NOK 38 075 298. Aksjene tegnes dermed til kurs til ca. NOK 188,933979 pr. aksje. Ytterligere detaljer om kapitalendringene i overdragende og overtakende selskap fremgår av fusjonsplanen.

## 3. Fremgangsmåten som er fulgt ved fastsettelsen av vederlaget til aksjonæren

Fastsettelsen av vederlaget til aksjonæren i overdragende selskap, herunder bytteforholdet i fusjonen, fastsettes med utgangspunkt i at den virkelige verdien av aksjene som innløses i overdragende selskap skal tilsvare den virkelige verdien av vederlagsaksjene som utstedes i overtakende selskap, jf. skatteloven § 11-7.

Verdsettelsen av virksomheten i hhv. overdragende og overtakende selskaper er basert på en ekstern verdsettelsesrapport gjennomført av Artiga AS den 1. mai 2025, hensyntatt etterfølgende forhold. Ved verdsettelsen er virkelig verdi av overdragende selskap før fusjonen vurdert til NOK 45 632 192. Virkelig verdi av overtakende selskap, før fusjonen, er vurdert til NOK 55 862 730. Virksomhetene er verdsatt med utgangspunkt i en markedsbasert vurdering av balanseverdiene pr. 31.07.2025.

Basert på ovennevnte vurderinger av selskapenes virkelig verdier legges følgende bytteforhold til grunn for utstedelsen av vederlagsaksjene i overtakende selskap:

Dokumentet er signert digitalt av:

- Lunde, Jostein (14.12.1973), 19.08.2025
- Sjøborg, Stein Robert (24.10.1964), 19.08.2025
- Sandmæl, Hilde (20.05.1977), 19.08.2025
- Mathisen, Jeanette (06.10.1988), 19.08.2025

Forseglet av

Posten Norge

| | |
|---|---|
| Verdi av Viuno A/S | 55,04 % |
| Verdi av Fasvo Holding AS | 44,96 % |
| Sum | 100 % |

Fusjonsvederlaget utstedes ved kapitalforhøyelse i Viuno A/S. Aksjekapitalen forhøyes fra NOK 246 709 med NOK 201 52] til NOK 448 236 ved utstedelse av totalt 201 527 nye aksjer pålydende NOK 1.

Ved gjennomføring av fusjonen vil Hvaler kommune eie 14,015 % og Fredrikstad kommune eie 85,985 % av aksjene i Viuno A/S. Fredrikstad kommune vil dermed motta 201 527 aksjer ved gjennomføring av fusjonen. Dette gir følgende aksjeeierfordeling i Viuno A/S:

| **Aksjonær** | **Aksjer før fusjon** | **Vederlagsaksjer** | **Nytt antall aksjer** |
|---|---|---|---|
| Fredrikstad kommune | 183 889 | 201 527 | 385 416 |
| Hvaler kommune | 62 820 | - | 62 820 |
| Totalt | 246 709 | 201 527 | 448 236 |

## 4. Særlige vanskeligheter ved fastsettelsen av vederlaget m.v.

Etter styrets vurdering er fremgangsmåtene som er benyttet ved fastsettelsen av vederlaget til aksjeeieren i det overdragende selskapet hensiktsmessige. Beregningen av bytteforholdet, og dermed verdien av vederlaget til aksjeeieren i overdragende selskap, er etter styrets vurdering, rimelig og saklig begrunnet.

Det har ikke vært særlige vanskeligheter ved fastsettelsen av vederlaget eller bytteforholdet mellom selskapene.

*****

19. august 2025

**Styret i Fasvo Holding AS**

Jostein Lunde
Styreleder

Stein Robert Sjøborg
Nestleder

Hilde Sandmæl
Styremedlem

Jeanette Mathisen
Styremedlem

Dokumentet er signert digitalt av:

- Lunde, Jostein (14.12.1973), 19.08.2025
- Sjøborg, Stein Robert (24.10.1964), 19.08.2025
- Sandmæl, Hilde (20.05.1977), 19.08.2025
- Mathisen, Jeanette (06.10.1988), 19.08.2025

Forseglet av
Posten Norge

# RAPPORT FRA STYRET I FASVO HOLDING AS I ANLEDNING FUSJON

I anledning fusjon av Fasvo Holding AS med overføring til Viuno A/S gir styret følgende rapport om fusjonens betydning for selskapet og de ansatte, jf. aksjeloven § 13-9:

## 1. Bakgrunnen for rapporten

Styrene i overdragende og overtakende selskap har utarbeidet en fusjonsplan som innebærer at samtlige eiendeler, rettigheter og forpliktelser i overdragende selskap, overføres til overtakende selskap.

## 2. Begrunnelse for fusjonen

Styrene i Fasvo Holding AS og Viuno A/S er enige om å foreslå for sine respektive generalforsamlinger at selskapene fusjonerer. Fasvo Holding AS er eid av Fredrikstad kommune, og Viuno A/S er eid av Fredrikstad kommune og Hvaler kommune. Fasvo Holding AS sin virksomhet består i å være et holdingselskap for Fredrikstad kommune sitt eierskap i Fasvo AS.

Viuno A/S har som formål å gjennom næringsvirksomhet skape verdifull sysselsetting for arbeidstakere og lærekandidater med tilretteleggingsbehov. I tillegg består virksomheten i arbeidsforberedende trening for mennesker som skal ut i ordinært arbeid. Fasvo AS har det samme formålet om å gjennom næringsvirksomhet skape verdifull sysselsetting for arbeidstakere og lærekandidater med tilretteleggingsbehov.

Selskapenes eiere, styrer og ledelser mener derfor at en omorganisering for å samle virksomheten i ett selskap er hensiktsmessig, idet det antas at en sammenslåing vil innebære positive synergieffekter og reduserte kostnader. En fusjon vil effektivisere bruken av ressurser, forbedre den økonomiske situasjonen for begge selskapene, samt sikre en mer slagkraftig og attraktiv organisasjon.

For å oppnå den ønskede strukturen skal det først gjennomføres opptaksfusjon hvor Viuno A/S er overtakende selskap og Fasvo Holding AS er overdragende selskap. Trinn to av omorganiseringen består av en mor-datter-fusjon mellom Viuno A/S og Fasvo AS. Det er en forutsetning for gjennomføring av mor-datter-fusjonen at opptaksfusjonen gjennomføres først i Foretaksregisteret.

## 3. Fusjonens betydning for selskapet

Fusjonen innebærer at samtlige av selskapets eiendeler rettigheter og forpliktelser overdras til overtakende selskap, og at selskapet oppløses ved gjennomføring av fusjonen.

## 4. Fusjonens betydning for de ansatte

### 4. 1 Generelt om omorganiseringens betydning for de ansatte

Som en del av omorganiseringsprosessen har det vært nedsatt et arbeidsutvalg bestående av tillitsvalgte, daglig ledere og styreledere fra begge involverte/berørte bedrifter. En sentral del av utvalgets fokus og arbeid har vært rettet mot å kartlegge og ivareta fusjonenes betydning for bedriftenes ansatte.

Tillitsvalgte innhentet i 1. kvartal 2025 innspill, spørsmål og bekymringer knyttet til fusjonene fra sine respektive ansattgrupper. Arbeidsgruppen har kategorisert disse og svart de ut i felleskap gjennom et samledokument som ble distribuert til samtlige ansatte i april 2025. Dokumentet "Fusjonens betydning for ansatte" foreligger som vedlegg til fusjonsplanen.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Lunde, Jostein (14.12.1973), 19.08.2025
- Sjøborg, Stein Robert (24.10.1964), 19.08.2025
- Sandmæl, Hilde (20.05.1977), 19.08.2025
- Mathisen, Jeanette (06.10.1988), 19.08.2025

Forseglet av

Posten Norge

Det er et bærende prinsipp for fusjonene at ingen eksisterende ansatte skal miste sitt arbeidsforhold som følge av omorganiseringen. Dog vil det måtte forekomme innslag av endringsoppsigelser i forbindelse med organiseringen av de fusjonerende selskapene, og da i særdeleshet knyttet til dupliserende stillinger på mellomledernivå.

Videre er det også et bærende prinsipp for fusjonene at eksisterende avtalefestede betingelser som et minimum opprettholdes i det fusjonerte selskapet.

Det er på det rene at følgende forhold allerede er like, dvs. harmonisert, mellom bedriftene:

- Pensjon for ordinært ansatte og VTA
- Yrkesskadeforsikring og gruppeliv
- Behandlingsforsikring
- Kilometergodtgjørelse etter Statens satser
- Kost og losji på tjenestereiser dekkes etter regning
- 5 uker ferie

Det er imidlertid kartlagt en rekke forskjeller mellom bedriftene knyttet til lønnsbetingelser og ikke avtalefestede personalgoder og særordninger. Styret for det fusjonerte selskapet må ta nærmere stilling til evt. harmonisering av disse, herunder hvilke som skal harmoniseres fra fusjonstidspunktet, hvilke som skal harmoniseres på sikt og hvilke som kan leve videre uten harmonisering.

I tråd med bedriftenes formål er det klart vektlagt at VTA-ansatte i minst mulig grad skal påvirkes negativt av fusjonene, herunder at deres eksisterende arbeidsoppgaver og geografisk tilhørighet opprettholdes, med mindre de selv ønsker en endring. Det er i den forbindelse forutsatt at alle eksisterende avdelinger består i det fusjonerte selskapet, dog med innslag av endringer i overordnet avdelingsledelse. Dokumentet "Organisasjonskart f.o.m 01.01.26" foreligger som vedlegg til fusjonsplanen.

Som generell informasjon og dokumentasjon er det utarbeidet et skriftlig informasjonsdokument som faktabasert beskrivelse av begge bedriftene. Dokumentet "Kunnskapsgrunnlag for Viuno AS og Fasvo AS" foreligger som vedlegg til fusjonsplanen.

**4. 2 Viuno A/S**

De ansatte i overtakende selskap påvirkes ikke av fusjonen og opprettholder sine ansettelsesforhold med uendrede lønnsvilkår og rettigheter. De ansatte i overtakende selskap vil bli informert om fusjonen og gitt anledning til å drøfte og uttale seg om sammenslåingen i samsvar med reglene i aksjeloven og arbeidsmiljøloven. I forbindelse med at de ansatte informeres om fusjonen, skal fusjonsplanen med vedlegg gjøres tilgjengelig for de ansatte, jf. asl. § 13-11 annet ledd.

**4.3 Fasvo Holding AS**

Det er ingen ansatte i overdragende selskap, Fasvo Holding AS.

**4.4 Fasvo AS**

Det er først ved mor-datter-fusjonen, trinn to i omorganiseringen, at de ansatte i Fasvo AS overføres til det fusjonerte selskapet, som da vil skifte navn fra Viuno A/S til det endelige selskapsnavnet. Alle ansatte i Fasvo AS overføres da til det fusjonerte selskapet med uendrede lønnsvilkår og rettigheter. Det overtakende selskap overtar fullt ut det overdragende selskaps forpliktelser overfor de overførte ansatte.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Lunde, Jostein (14.12.1973), 19.08.2025
- Sjøborg, Stein Robert (24.10.1964), 19.08.2025
- Sandmæl, Hilde (20.05.1977), 19.08.2025
- Mathisen, Jeanette (06.10.1988), 19.08.2025

Forseglet av

Posten Norge

Alle ansatte i begge selskaper vil bli informert om mor-datter- fusjonen og gitt anledning til å drøfte og uttale seg om sammenslåingen i samsvar med reglene i aksjeloven og arbeidsmiljøloven.

*****

19. august 2025

**Styret i Fasvo Holding AS**

| | | |
|---|---|---|
| Jostein Lunde<br>Styreleder | Stein Robert Sjøborg<br>Nestleder | Hilde Sandmæl<br>Styremedlem |

Jeanette Mathisen
Styremedlem

Dokumentet er signert digitalt av:

- Lunde, Jostein (14.12.1973), 19.08.2025
- Sjøborg, Stein Robert (24.10.1964), 19.08.2025
- Sandmæl, Hilde (20.05.1977), 19.08.2025
- Mathisen, Jeanette (06.10.1988), 19.08.2025

Forseglet av

Posten Norge

# PROTOKOLL FRA STYREMØTE I FASVO HOLDING AS

Den 19. august 2025 ble det avholdt styremøte i Fasvo Holding AS i Fredrikstad.

Følgende styremedlemmer deltok:

- Jostein Lunde, Styreleder
- Stein Robert Sjøborg, Nestleder
- Hilde Sandmæl, Styremedlem
- Jeanette Mathisen, Styremedlem

Styret var dermed beslutningsdyktig. Styrets leder ledet møtet.

Innkallingen og dagsordenen ble godkjent.

Til behandling forelå følgende saker:

## 1. Godkjennelse av fusjonsplan for selskapet

Styret behandlet forslag om fusjon av selskapet med overdragelse av samtlige eiendeler, rettigheter og forpliktelser til Viuno A/S. Forslaget om fusjon innebærer at selskapet oppløses ved gjennomføringen av fusjonen.

Følgende dokumenter ble behandlet:

- Fusjonsplan (med vedlegg).

Styret godkjente fusjonsplanen og besluttet å legge denne frem for generalforsamlingen til behandling og godkjennelse.

## 2. Rapporter og redegjørelser i anledning fusjonen

Styret godkjente og signerte rapport om fusjonens betydning for selskapet og de ansatte.

Styrets redegjørelse for fusjonsplanen ble godkjent og signert. Redegjørelsen skal bekreftes av revisor.

## 3. Innkalling til generalforsamling

Styret besluttet å innkalle til ekstraordinær generalforsamling så snart som mulig for behandling av ovennevnte forslag.

Det var ikke flere saker til behandling. Alle beslutninger var enstemmige. Møtet ble hevet og protokollen signert.

*****

*(signaturside følger)*

Dokumentet er signert digitalt av:

- Lunde, Jostein (14.12.1973), 19.08.2025
- Sjøborg, Stein Robert (24.10.1964), 19.08.2025
- Sandmæl, Hilde (20.05.1977), 19.08.2025
- Mathisen, Jeanette (06.10.1988), 19.08.2025

Forseglet av

Posten Norge

19. august 2025

**Styret i Fasvo Holding AS**

| | | |
|---|---|---|
| Jostein Lunde<br>Styreleder | Stein Robert Sjøborg<br>Nestleder | Hilde Sandmæl<br>Styremedlem |

Jeanette Mathisen
Styremedlem

Dokumentet er signert digitalt av:

- Lunde, Jostein (14.12.1973), 19.08.2025
- Sjøborg, Stein Robert (24.10.1964), 19.08.2025
- Sandmæl, Hilde (20.05.1977), 19.08.2025
- Mathisen, Jeanette (06.10.1988), 19.08.2025

Forseglet av

Posten Norge

Ved. Transport. Catering.
Pakking og montering.
Mekanisk. Rydding.

OG FOLKA BAK.

**VIUNO AS**
Nedre Tomtegt. 2/4
1651 Sellebakk
Telefon: 69 35 76 70
E-post: admin@viuno.no
Bank: 1000.12.49458
Org.nr.: 959 334 366 MVA
www.viuno.no

# Protokoll ekstraordinært styremøte 06, 2025

| | |
|---|---|
| Organisasjon | Viuno AS |
| Dato | 19. august 2025 |
| Tidspunkt | 19:00 |
| Sted | Viuno Hvaler |
| Behandlingsmåte | Digitalt på Teams |

Deltakere

| | | |
|---|---|---|
| Håkon Sandmark | styreleder | Fredrikstad kommune |
| Carl-Erik Madsen | styremedlem | Hvaler kommune |
| Hilde Sandmæl | styremedlem | Fredrikstad kommune |
| Robert Sjøborg | styremedlem | Fredrikstad kommune |
| Tor Øivind Klausen | styremedlem | Ansattvalgt |
| Kari Elisabeth Strande | styremedlem | Hvaler kommune |
| | | |
| Espen Winther Knudsen | daglig leder | |

Styret var dermed beslutningsdyktig. Styrets leder ledet møtet

Addo Sign identifikasjonsnummer: 88f26ed9-74c2-44cc-89a1-1eb8451aa663

Ved. Transport. Catering.
Pakking og montering.
Mekanisk. Rydding.

OG FOLKA BAK.

**VIUNO AS**
Nedre Tomtegt. 2/4
1651 Sellebakk
Telefon: 69 35 76 70
E-post: admin@viuno.no
Bank: 1000.12.49458
Org.nr.: 959 334 366 MVA
www.viuno.no

**Til behandling**

| | |
|---|---|
| Sak 26/25 | Godkjenning av innkalling og dagsorden |
| Sak 27/25 | Godkjennelse av fusjonsplan der selskapet er overtakende selskap |
| Sak 28/25 | Styrets redegjørelse og rapporter |
| Sak 29/25 | Kapitalforhøyelse og vedtektsendring ved fusjon |
| Sak 30/25 | Innkalling til generalforsamling |

Addo Sign identifikasjonsnummer: 88f26ed9-74c2-44cc-89a1-1eb8451aa663

VIUNO AS
Nedre Tomtegt. 2/4
1651 Sellebakk
Telefon: 69 35 76 70
E-post: admin@viuno.no
Bank: 1000.12.49458
Org.nr.: 959 334 366 MVA
www.viuno.no

**Sak 26/25**
**Godkjenning av innkalling og dagsorden**
Styret godkjenner innkalling og dagsorden.

**Sak 27/25**
**Godkjennelse av fusjonsplan der selskapet er overtakende selskap**
Styret behandlet forslag om fusjon, hvor selskapet mottar samtlige eiendeler, rettigheter og forpliktelser i Fasvo Holding AS.

Følgende dokumenter ble behandlet:
- Fusjonsplan (med vedlegg).

Styret godkjente fusjonsplanen og besluttet å legge denne frem for generalforsamlingen til behandling og godkjennelse.

Enstemmig vedtatt.

**Sak 28/15**
**Styrets redegjørelse og rapporter**
Styret behandlet og godkjente styrets redegjørelse til generalforsamlingen for fusjonsplanen og tingsinnskuddet i selskapet, samt styrets rapport om fusjonen. Styrets redegjørelse skal bekreftes av revisor.

Enstemmig vedtatt.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 88f26ed9-74c2-44cc-89a1-1eb8451aa663

VIUNO AS
Nedre Tomtegt. 2/4
1651 Sellebakk
Telefon: 69 35 76 70
E-post: admin@viuno.no
Bank: 1000.12.49458
Org.nr.: 959 334 366 MVA
www.viuno.no

**Sak 29/25**
**Kapitalforhøyelse og vedtektsendring ved fusjon**

I anledning fusjonen foreslår styret følgende kapitalforhøyelse:

a. Aksjekapitalen økes fra NOK 246 709 med NOK 201 527 til NOK 448 236 ved utstedelse av 201 527 nye aksjer, hver pålydende NOK 1 pr. aksje.
b. Tegningskurs pr. aksje er ca. NOK 188,933979. Samlet kapitalinnskudd er NOK 38 075 298, hvorav NOK 37 873 771 utgjør overkurs.
c. Kapitalforhøyelsen tegnes av aksjonæren i overdragende selskap med følgende antall aksjer:
    a. Aksjonær: Fredrikstad Kommune
    b. Antall aksjer: 201 527
d. De eksisterende aksjonærenes fortrinnsrett fravikes.
e. Aksjene anses tegnet når samtlige selskapers generalforsamlinger har godkjent fusjonsplanen.
f. Aksjeinnskuddet gjøres opp ved fusjonens gjennomføring.
g. Aksjeinnskuddet gjøres opp ved at selskapet overtar samtlige eiendeler, rettigheter og forpliktelser i overdragende selskap som beskrevet i fusjonsplanen med vedlegg.
h. De nye aksjene skal ha fulle rettigheter, herunder rett til utbytte, fra det tidspunkt hvor fusjonen er registrert som gjennomført i Foretaksregisteret.
i. Utgiftene til kapitalforhøyelsen er anslått til ca. NOK 25 000. Utgiftene dekkes av innskuddet.

Som følge av kapitalforhøyelsen i anledning fusjonen foreslår styret at vedtektenes § 4 endres og gis følgende ordlyd:
*«Selskapets aksjekapital er NOK 448 236 fordelt på 448 236 aksjer, hver pålydende NOK 1».*

Enstemmig vedtatt.

**Sak 30/25**
**Innkalling til generalforsamling**

Styret besluttet å innkalle til ekstraordinær generalforsamling så snart som mulig for behandling av ovennevnte forslag.

Enstemmig vedtatt.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 88f26ed9-74c2-44cc-89a1-1eb8451aa663

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Addo Sign sin sikre digitale signatur.
Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor.
Alle tider er gitt i koordinert universaltid (UTC).

## Underskrivere

bankID

***Tor Øivind Klausen***
*Styremedlem ansattrepresentant Viuno AS*
*9578-5999-4-2055923* *2025-08-19 17:41:59Z*

bankID

***Håkon Sandmark***
*Styreleder Viuno AS*
*9578-5999-4-1833085* *2025-08-19 17:42:27Z*

bankID

***Stein Robert Sjøborg***
*Styremedlem Viuno AS*
*9578-5998-4-927147* *2025-08-19 17:56:49Z*

bankID

***Hilde Sandmæl***
*Styremedlem Viuno AS*
*9578-5999-4-1245682* *2025-08-19 18:08:55Z*

bankID

***Carl-Erik Madsen***
*Nestleder Viuno AS*
*9578-5999-4-976240* *2025-08-19 18:22:38Z*

bankID

***Kari Elisabeth Strande***
*Styremedlem Viuno AS*
*9578-5995-4-541505* *2025-08-19 19:51:12Z*

## Dokumenter i transaksjonen

REDEGJØRELSE FOR FUSJONSPLAN FRA STYRET I VIUNO A.pdf *SHA256: 69ae2c168a9d13ae087c6ab01a4a9af223815ace8c413489ae68aec24c02bbff*

RAPPORT FRA STYRET I VIUNO AS.pdf *SHA256: eedb8ae5c5f11e52344e07d4fb4e525921cd7a99e7f934f98f0110a6786258ad*

Protokoll ekstraordinært styremøte 2025-08-19_Fusjonsplan Viuno-Fasvo.pdf *SHA256: 4679b06aca47b51325f4ca649828c5c69d0b14970b4f8ece479c841a28b0819d*

Addo Sign

Dokumentet er digitalt signert med Addo Sign sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplet med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Hvordan verifisere ektheten til dokumentet
Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Addo Sign signeringstjeneste.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 88f26ed9-74c2-44cc-89a1-1eb8451aa663




# VIUNO – FASVO

## Fusjonsdokument

May 25

# Disclaimer

**Jørgen Bøhn,**
*Managing Partner*
jb@artiga.no
+47 900 70 067

**Joakim Westbye,**
*Associate*
jw@artiga.no
+47 986 69 942

- Denne presentasjonen er utarbeidet av Artiga AS («Artiga») for eksklusiv bruk til dem Artiga leverer denne presentasjonen til (sammen med sine datterselskaper og tilknyttede selskaper, «selskapet») ved bruk av informasjon gitt av offentlig tilgjengelig informasjon
- Verdivurderinger, prognoser, estimater, meninger og anslag gjort i denne presentasjonen inneholder subjektive vurderinger og analyser. Artiga har ikke uavhengig verifisert informasjonen her, og Artiga gir heller ingen garanti, verken uttrykkelig eller underforstått, med hensyn til nøyaktighet, fullstendighet eller påliteligheten til informasjonen i denne presentasjonen. Det bør ikke anses som en erstatning for utøvelse av eget skjønn
- Denne presentasjonen kan inneholde fremtidsrettede uttalelser. Artiga påtar seg ingen forpliktelser til å oppdatere eller endre informasjon knyttet til uttalelser for hendelser eller omstendigheter som inntreffer etter slike datoer
- All informasjon eller mening som uttrykkes her, kan endres uten varsel. Eventuelle estimater eller anslag for hendelser som kan inntreffe i fremtiden (inkludert anslag på inntekter, kostnader, nettoinntekter og aksjeutvikling) er basert på beste skjønn fra Artiga fra informasjon gitt av en offentlig tilgjengelig informasjon på datoen for denne presentasjonen. Det er ingen garanti for at noen av disse estimatene eller anslagene vil bli oppnådd. Faktiske resultater vil variere fra anslagene, og slike variasjoner kan være vesentlige. Ingenting i dette dokumentet er, eller skal stoles på, som et løfte eller en representasjon angående fortiden eller fremtiden.
- Artiga og dets tilknyttede selskaper eller ansatte fraskriver seg uttrykkelig ethvert ansvar knyttet til eller et resultat av bruken av hele eller deler av denne presentasjonen
- Denne presentasjonen er utarbeidet utelukkende for informasjonsformål og skal ikke tolkes som en oppfordring eller et tilbud om å kjøpe eller selge verdipapirer eller relaterte finansielle instrumenter
- Selskapet skal ikke tolke innholdet i denne presentasjonen som juridisk, skattemessig, regnskapsmessig, investeringsråd eller en anbefaling. Selskapet bør konsultere sine egne rådgivere, skatterådgivere og finansielle rådgivere angående juridiske og relaterte forhold angående enhver transaksjon beskrevet her. Denne presentasjonen har ikke til hensikt å være altomfattende eller å inneholde all informasjon som selskapet måtte kreve. Ingen investering, avhending eller andre økonomiske beslutninger eller handlinger skal baseres utelukkende på informasjonen i denne presentasjonen
- Denne presentasjonen er utarbeidet på konfidensiell basis utelukkende til bruk og fordel for selskapet; forutsatt at selskapet og noen av dets ansatte, representanter eller andre agenter kan avsløre for enhver og alle personer, uten begrensning av noe slag, skattebehandlingen og skattestrukturen til transaksjonen og alt materiale av noe slag (inkludert meninger eller annen skatteanalyse) som gis til selskapet knyttet til skattebehandling og skattestruktur
- Distribusjon av denne presentasjonen til andre personer enn selskapet og de personene som holdes tilbake for å informere selskapet, som godtar å opprettholde konfidensialiteten til dette materialet og være bundet av begrensningene som er skissert her, er uautorisert.
- Dette materialet må ikke kopieres, reproduseres, distribueres eller gis til andre på noe tidspunkt, helt eller delvis, uten skriftlig forhåndssamtykke fra Artiga.
- All informasjon, uttalelser og referanser (informasjonen) i denne presentasjonen er innhentet av Artiga AS fra Viuno AS og Fasvo AS og offentlig tilgjengelige kilder, etter beste vurdering fra Artiga. Artiga fraskriver seg ethvert ansvar med hensyn til presentasjonen, og skal under ingen omstendigheter holdes ansvarlig for krav, ansvar, kostnader eller tap på grunn av informasjon som kan være villedende, uriktig eller ufullstendig
- © 2025 Artiga AS. Alle rettigheter forbeholdt. Artiga forbyr spesifikt redistribuering av dette materialet og påtar seg intet ansvar for handlingene til tredjemann

ARTIGA



900

# Oppsummering

## Mandat og metoder

Artiga AS er engasjert av eierne i Viuno AS og Fasvo AS for å utarbeide en verdivurdering av selskapene som en del av en pågående fusjonsprosess. Oppdraget omfatter en uavhengig vurdering av selskapsverdiene basert på forventet fremtidig inntjening og balanseverdier

**Metodene som er brukt ved verdsettelsen er:**

- Inntjeningsbasert metode: Estimat av fremtidig normalisert drift og inntjening, justert for netto rentebærende gjeld
- Balansebasert modell: Verdsettelse basert på selskapenes eiendeler og balanseførte verdier

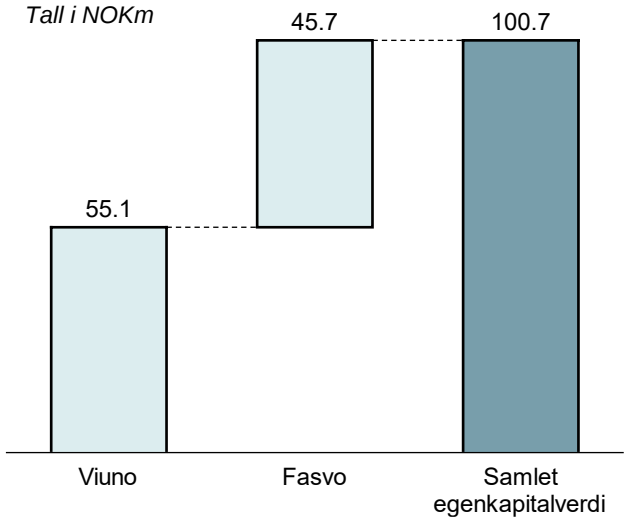
Viuno AS er en varig tilpasset arbeidsplass (VTA-bedrift) som tilbyr opplæring og arbeid til personer med ulike utfordringer. Selskapet produserer og selger varer samt leverer tjenester, Viuno har et viktig samfunnsoppdrag knyttet til inkludering og arbeidstrening

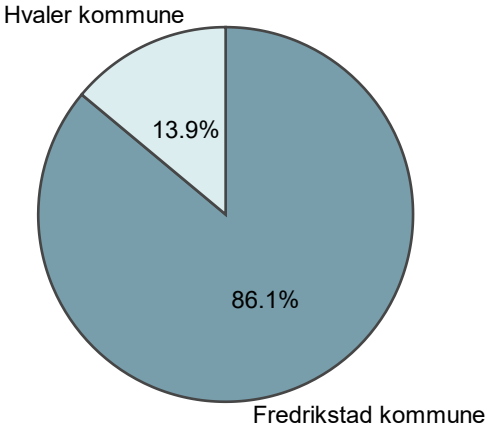
Fasvo AS er en arbeid- og inkluderingsbedrift med bred virksomhet innen arbeidsinkludering og samfunnsnyttige tjenester. Selskapet har flere avdelinger som blant annet tilbyr arbeidstrening, kvalifisering, produksjon og tjenester innen ulike fagområder, samt støttefunksjoner og administrasjon

Virksomhetene har samfunnsoppdrag som hovedformål, og maksimalisering av driftsresultat er ikke det primære målet. Dette gjør at en tradisjonell resultatbasert verdivurdering må suppleres med andre metoder for å gi et helhetlig og rettferdig bilde av virksomhetenes verdi. I vurderingen har vi derfor diskutert både en resultatbasert og en balansebasert tilnærming

## Verdiestimat og bytteforhold

- Begge selskapene mottar støtte fra NAV og kommunene, og er derfor verdsatt med utgangspunkt i en markedsbasert vurdering av balanseverdiene, fremfor resultatbaserte metoder
- Basert på denne tilnærmingen er egenkapitalverdien for Viuno estimert til **NOK 55.1 millioner**, mens Fasvo er verdsatt til **NOK 45.7 millioner**. Dette gir en samlet egenkapitalverdi på **NOK 100.7 millioner** for det fusjonerte selskapet
- Fordelingen av eierskap i det nye selskapet, slik det fremgår av beregningene i dette dokumentet, innebærer at Fredrikstad kommune vil eie **86.1%**, mens Hvaler kommune vil eie **13.9%**



# Verdsettelsesmetode

## Normaliserte verdier

- Definisjon: Normalisering av selskapets drift og inntjening
- En normalisert verdivurdering tar hensyn til hvilket inntjeningsnivå et selskap burde ligge på i en normal situasjon
- Dette innebærer blant annet:
  - Normalisert omsetningsnivå basert på historiske regnskap, justert for unormale svingninger
  - Normalisert kostnadsnivå gitt leverandøravtaler, ansettelsesforhold, og øvrige driftskostnader, sett opp mot bransjenorm
- Dersom selskapet har unormalt lav omsetning gitt en uforventet situasjon eller unormalt høye engangskostnader, så anses ikke dette representativt for fremtidig inntjening og korrigeres i verdivurderingen

## Balansebasert modell

- Egenkapitalverdien beregnes som differansen mellom verdien av eiendeler og gjeld
- Verdien av anleggsmidlene  kan ofte anslås ved hjelp av taksering eller gjenanskaffelseskost fratrukket verdiforringelse
- Det er i prinsippet ingen forskjell på denne metoden og kontantstrømsanalyse, da markedsverdien av en eiendel reflekterer dens forventede inntjening
- Det tas høyde for under-/overvurdering av balanseførte eiendeler
- Det hensyntas forpliktelser utenfor balansen som vil komme til fratrekk for verdien

$$\text{Operasjonelle eiendeler} + \text{Ikke operasjonelle eiendeler} = \textit{Enterprise value}$$

# Selskapsbeskrivelse

## Viuno

Viuno AS er en arbeids- og inkluderingsbedrift med virksomhet i Fredrikstad, Hvaler og deler av Sarpsborg. Selskapet tilbyr opplæring, arbeidstrening og varig tilrettelagt arbeid for personer med ulike utfordringer

I 2024 fusjonerte Viuno med Unikom, en arbeids- og inkluderingsbedrift med særlig kompetanse innen arbeidstrening, mekanisk produksjon og oppsirkulering. Unikom var tidligere organisert som et konsern med Unikom AS som morselskap og datterselskapene Unikom Produksjon AS og Unikom i Arbeid AS. Gjennom fusjonen er denne kompetansen og virksomheten videreført i dagens Viuno, og har styrket bredden og kvaliteten i tjenestetilbudet

**Tjenester:**

- Arbeidsinkludering og opplæring: Kurs og attføring med fokus på arbeidstrening og jobbsøk, veiledning og kvalifiseringsløp
- Mat og servering: Catering, kantinedrift og lokalprodusert gourmetmat
- Utemiljø og eiendom: Gressklipping, beskjæring, luking, snørydding og annet hage- og vedlikeholdsarbeid
- Transport og logistikk: Varetransport, minibussutleie med sjåfør, ekspresshenger for avfallshåndtering
- Produksjon og verksted: Mekanisk produksjon og reparasjon, bilvask, dekkskift, pakking og montering
- Oppsirkulering: Produksjon av vesker og bager av utrangerte materialer
- Vaskeritjenester: Profesjonell vaskeritjeneste for både private og offentlige aktører

Viuno samarbeider tett med NAV og kommunale aktører for å fremme inkludering og mestring i arbeidslivet

## Fasvo

Fasvo AS er en vekstbedrift basert i Fredrikstad, med avdelinger på Gressvik og i Gamlebyen. Selskapet tilrettelegger arbeid for mennesker med ulike utfordringer og som ønsker å delta i arbeidslivet. Fasvo er godkjent lærebedrift i flere fag og tilbyr spesialundervisning i bedrift

**Tjenester:**

- Catering, bakeri og konditori: Tilbyr et bredt utvalg av bakervarer, kaker, catering og lunsjretter
- Bruktmarked: En av Østfolds største second-hand butikker med et variert utvalg av varer
- Hjelpemidler: Formidler korttids- og langtidshjelpemidler til innbyggere i Fredrikstad kommune
- Pakke- og monteringsavdeling: Tilbyr tjenester innen pakking og montering for ulike behov
- Ryddegruppa: Bidrar til å holde byen ren gjennom rydding av offentlige områder
- Anleggsgartner: Tilbyr tjenester innen hagearbeid og vedlikehold av grøntområder
- Øst Kaffekompani: Et kaffebrenneri som tilbyr ulike kaffeblandinger og produkter

Fasvo samarbeider med NAV og lokale aktører for å skape et inkluderende arbeidsliv


VIUNO
Mattsson Metal
Logitrans

# Viuno - Resultat

| Resultat | Notasjon | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Salginntekter | NOK | 34,671,212 | 18,464,000 | 13,124,000 | 14,960,911 | 16,533,896 |
| Annen inntekt | NOK | - | 21,677,000 | 27,689,000 | 28,484,475 | 34,692,718 |
| **Driftsinntekter** | **NOK** | **34,671,212** | **40,141,000** | **40,813,000** | **43,445,386** | **51,226,614** |
| Vekst | % | | 15.8 % | 1.7 % | 6.4 % | 17.9 % |
| | | | | | | |
| Varekostnad | NOK | 4,187,855 | 5,888,817 | 6,112,343 | 5,256,484 | 6,710,347 |
| **Dekningsbidrag** | **NOK** | **30,483,357** | **34,252,183** | **34,700,657** | **38,188,902** | **44,516,267** |
| Dekningsgrad | % | 87.9 % | 85.3 % | 85.0 % | 87.9 % | 86.9 % |
| | | | | | | |
| Personalkostnad | NOK | 19,961,793 | 22,604,428 | 22,501,436 | 25,353,360 | 30,042,282 |
| Annen driftskostnad | NOK | 8,330,380 | 8,921,313 | 9,079,914 | 9,783,339 | 11,017,795 |
| **EBITDA** | **NOK** | **2,191,184** | **2,726,442** | **3,119,307** | **3,052,203** | **3,456,190** |
| EBITDA-margin | % | 6.3 % | 6.8 % | 7.6 % | 7.0 % | 6.7 % |
| | | | | | | |
| Avskrivning | NOK | 1,420,820 | 1,581,251 | 1,532,870 | 1,745,318 | 1,921,039 |
| **EBIT** | **NOK** | **770,364** | **1,145,191** | **1,586,437** | **1,306,885** | **1,535,151** |
| EBIT-margin | % | 2.2 % | 2.9 % | 3.9 % | 3.0 % | 3.0 % |
| | | | | | | |
| **Marginer:** | | | | | | |
| Varekostnad | % | 12.1 % | 14.7 % | 15.0 % | 12.1 % | 13.1 % |
| Personalkostnad | % | 57.6 % | 56.3 % | 55.1 % | 58.4 % | 58.6 % |
| Annen driftskostnad | % | 24.0 % | 22.2 % | 22.2 % | 22.5 % | 21.5 % |
| Avskrivning | % | 4.1 % | 3.9 % | 3.8 % | 4.0 % | 3.8 % |

**Kommentar:**

- Tallene for 2020–2023 gjelder Viuno isolert, mens regnskapet for 2024 representerer den sammenslåtte virksomheten etter fusjonen med Unikom tidlig i 2024
- Annen inntekt består i stor grad av offentlige tilskudd fra NAV og kommunale samarbeidspartnere, og utgjør en vesentlig del av selskapets finansielle grunnlag
- Varekostnaden har historisk vist variasjon, men har de siste to årene stabilisert seg på om lag 12-13% av driftsinntektene
- Viuno har totalt 24 ordinært ansatte. I tillegg tilrettelegger selskapet for 105,5 deltakere i varig tilrettelagt arbeid (VTA), 24 deltakere i arbeidsforberedende trening (AFT), 4 ansatte på varig lønnstilskudd (VLT) og 20 lærekandidater
- Andre driftskostnader er stabil rundt 21-22% av driftsinntekter

# Viuno - Driftskostnader

| Driftskostnader | 2023 | | 2024 | |
|---|---|---|---|---|
| Notasjon | NOK | % | NOK | % |
| **Varekostnad:** | | | | |
| Varekjøp | 2,624,336 | 49.9% | 2,353,238 | 40.1% |
| Kantinevarer | 2,010,418 | 38.2% | 2,751,100 | 46.8% |
| Annet | 622,442 | 11.8% | 769,103 | 13.1% |
| **Sum varekostnad** | **5,257,196** | **100.0%** | **5,873,441** | **100.0%** |
| | | | | |
| **Personalkostnad:** | | | | |
| Lønninger | 21,144,600 | 83.4% | 23,603,037 | 78.6% |
| Arbeidsgiveravgift | 3,029,414 | 11.9% | 3,779,429 | 12.6% |
| Pensjon | - | 0.0% | - | 0.0% |
| Annen ytelse | 1,179,346 | 4.7% | 2,659,817 | 8.9% |
| **Sum personalkostnad** | **25,353,360** | **100.0%** | **30,042,283** | **100.0%** |
| | | | | |
| **Annen driftskostnad:** | | | | |
| Lokale | 2,319,375 | 23.7% | 2,557,581 | 23.2% |
| Leasing | 1,120,877 | 11.5% | 1,231,860 | 11.2% |
| Inventar | 721,350 | 7.4% | 1,006,439 | 9.1% |
| Fremmedtjenester | 1,935,357 | 19.8% | 2,009,340 | 18.2% |
| IT | 630,165 | 6.4% | 1,021,132 | 9.3% |
| Kontor | 256,833 | 2.6% | 228,547 | 2.1% |
| Telefon | 110,231 | 1.1% | 131,120 | 1.2% |
| Transportmidler | 1,340,344 | 13.7% | 1,712,602 | 15.6% |
| Reise | 114,699 | 1.2% | 84,653 | 0.8% |
| Markedsføring | 191,531 | 2.0% | 277,648 | 2.5% |
| Kontigenter | 176,140 | 1.8% | 154,607 | 1.4% |
| Forsikring | 352,665 | 3.6% | 349,968 | 3.2% |
| Annen kostnad | 390,342 | 4.0% | 219,116 | 2.0% |
| Avsetning til tap | 118,621 | 1.2% | 25,801 | 0.2% |
| **Sum annen driftskostnad** | **9,778,529** | **100.0%** | **11,010,414** | **100.0%** |
| | | | | |
| **Sum driftskostnader** | **40,389,085** | | **46,926,138** | |

**Kommentar:**

- Regnskapstallene for 2023 gjelder Viuno isolert, før fusjonen med Unikom
- Varekostnadene består i hovedsak av generelle innkjøp knyttet til produksjon samt kjøp av varer til kantinedrift og catering
- Personalkostnadene utgjorde NOK 30.0 millioner i 2024, inkludert lønn, feriepenger og sykepenger
- De øvrige driftskostnadene er i stor grad knyttet til leie og drift av lokaler, leasingavtaler, kjøp av fremmedtjenester, og drift av transportmidler
- Selskapet eier egne lokaler, og er således ikke belastet med leiekostnader
- Merk at det er noe avvik fra reviderte tall, da spesifiserte tall er basert på regnskap før revisjon. Det påvirker ikke verdien på selskapene, men gir et bilde av kostnadsstruktur som kan være nyttig for å se på synergier mellom selskapene

# Viuno - Balanse

| Balanse | Notasjon | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|
| Forskning og utvikling | NOK | 501,151 | 369,410 |
| Fast eiendom | NOK | 28,035,925 | 51,839,236 |
| Driftsløsøre | NOK | 2,708,492 | 1,886,211 |
| Finansielle anleggsmidler | NOK | 676,406 | 693,746 |
| **Sum anleggsmidler** | **NOK** | **31,921,974** | **54,788,603** |
| Varebeholdning | NOK | 2,084,230 | 4,809,978 |
| Kundefordringer | NOK | 1,324,717 | 2,831,902 |
| Andre fordringer | NOK | 2,816,082 | 3,236,118 |
| Bankinnskudd | NOK | 12,693,780 | 8,433,597 |
| **Sum omløpsmidler** | **NOK** | **18,918,809** | **19,311,595** |
| **Sum eiendeler** | **NOK** | **50,840,783** | **74,100,198** |
| Aksjekapital | NOK | 211,772 | 246,709 |
| Overkurs | NOK | 5,663,644 | 8,231,326 |
| Annen egenkapital | NOK | 29,287,298 | 23,168,189 |
| **Sum egenkapital** | **NOK** | **35,162,714** | **31,646,224** |
| Langsiktig gjeld | NOK | 9,632,477 | 32,476,889 |
| Leverandørgjeld | NOK | 1,802,387 | 4,732,471 |
| Skyldige offentlige avgifter | NOK | 1,640,284 | 2,226,613 |
| Annen kortsiktig gjeld | NOK | 2,602,921 | 3,018,000 |
| **Sum gjeld** | **NOK** | **15,678,069** | **42,453,974** |
| **Sum egenkapital og gjeld** | **NOK** | **50,840,783** | **74,100,198** |

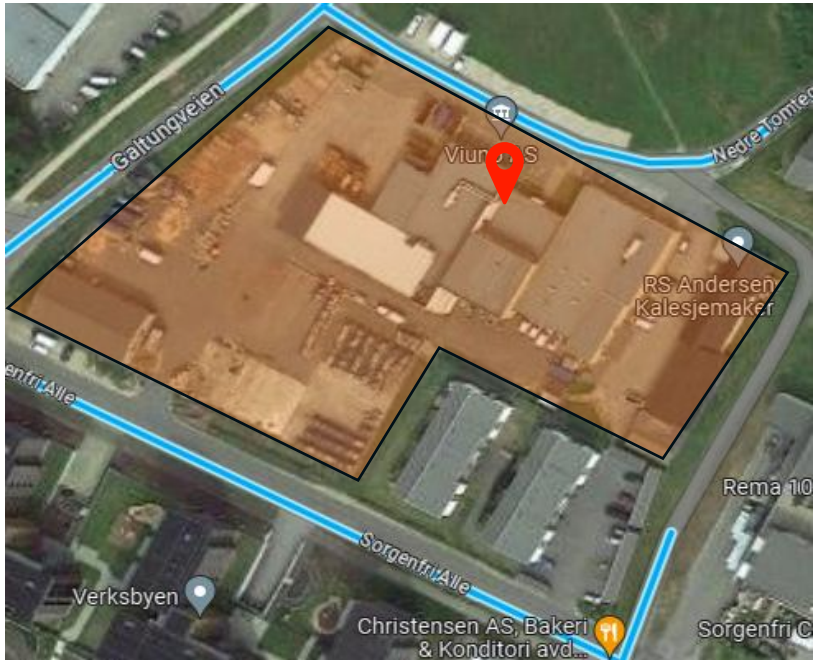
**Kommentar:**

- Tabell viser reviderte tall 2024
- Regnskapstallene for 2023 gjelder Viuno isolert, før fusjonen med Unikom
- Etter fusjonen er eiendom bokført til NOK 51.8 millioner, mens estimert markedsverdi antas å være høyere, jf. side 10 og 11
- Finansielle anleggsmidler består primært av depositumskonto og forskudd knyttet til leasingavtaler
- Under andre fordringer inngår i hovedsak avsetninger til offentlige tilskudd og støtteordninger knyttet til VTA- og AFT-tiltak
- Selskapet rapporterte et negativt årsresultat på NOK 5.4 millioner i 2024
- Langsiktig gjeld har økt, og er bokført til NOK 32.5 millioner ved utgangen av året
- Egenkapitalen er beregnet til NOK 31.6 millioner per utgangen av 2024

# Viuno - Eiendom

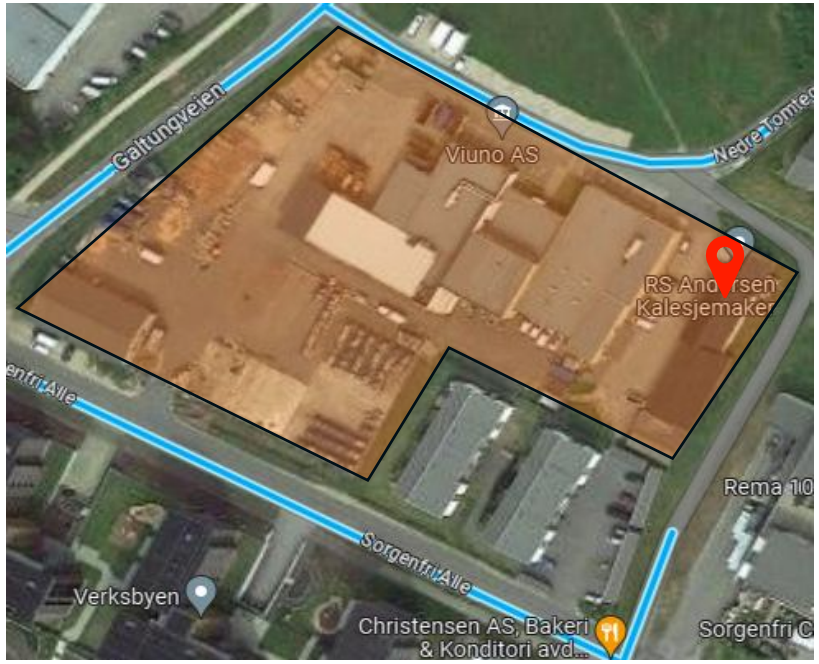
## Hovedkontor på Sellebakk

- Gnr./Bnr.: 303/840
- Nedre Tomtegate 2-4 og Sorgenfri Alle 25, Sellebakk
- Estimert verdi: NOK 40.8 millioner
- Tomteareal: 10 361 $m^2$
- Estimert bebygd areal: 4 086.01 $m^2$
- Fra siste vurdering har eiendommen blitt oppgradert med NOK 18 millioner. Vår verdiberegning legger til grunn en verdiøkning med 60% av oppgraderingskostnadene




## Naboeiendom

- Gnr./Bnr.: 303/1387
- Nedre Tomtegate 4A, Sellebakk
- Estimert verdi: NOK 6.9 millioner
- Tomteareal: 1 439.7 $m^2$
- Estimert bebygd areal: 566.3 $m^2$
- Nylig solgt andel av eiendommen for NOK 2.7 millioner




## Produksjonsbygg

- Gnr./Bnr.: 201/118
- Råbekksvingen 7 – 9, 1617 Fredrikstad
- Estimert verdi: NOK 13.5 millioner
- Tomteareal: 9 302 $m^2$
- Estimert bebygd areal: 4 086.01 $m^2$
- Bygget har behov for betydelig oppgradering grunnet blant annet lekkasje i taket



# Viuno – Eiendom Hvaler, tomt

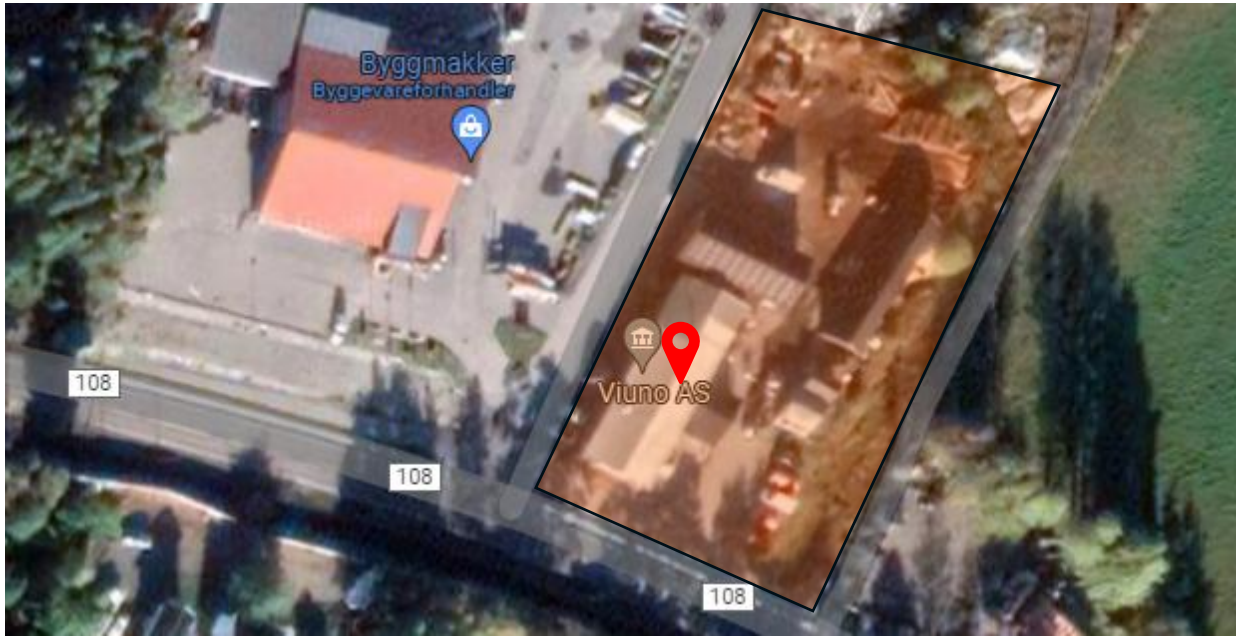
## Salgskontrakt om nabotomt

- Gnr./Bnr.: 303/1386
- Tomt: 6 280.3 $m^2$
- Estimert verdi: NOK 5 millioner, Viuno får 6.5% av total salgsverdi av leiligheter som utvikles på tomten. Estimert salgspris NOK 80 millioner.

## Avdelingskontor på Kirkøy, Hvaler Kommune

- Gnr./Bnr.: 23/285
- Tomt: 3 029.3 $m^2$
- Bygningsmasse: 570.08 $m^2$
- Estimert verdi: NOK 9 millioner, tilsvarende vurdering fra tidligere dokument



# Viuno - Verdivurdering

| Balanse | Notasjon | 2024 | Justering | Markedsvurdering |
|---|---|---|---|---|
| Forskning og utvikling | NOK | 369,410 | - | 369,410 |
| Fast eiendom | NOK | 51,839,236 | 23,409,908 | 75,249,145 |
| Driftsløsøre | NOK | 1,886,211 | - | 1,886,211 |
| Finansielle anleggsmidler | NOK | 693,746 | - | 693,746 |
| **Sum anleggsmidler** | **NOK** | **54,788,603** | **23,409,908** | **78,198,511** |
| Varebeholdning | NOK | 4,809,978 | - | 4,809,978 |
| Kundefordringer | NOK | 2,831,902 | - | 2,831,902 |
| Andre fordringer | NOK | 3,236,118 | - | 3,236,118 |
| Bankinnskudd | NOK | 8,433,597 | - | 8,433,597 |
| **Sum omløpsmidler** | **NOK** | **19,311,595** | **-** | **19,311,595** |
| **Sum eiendeler** | **NOK** | **74,100,198** | **23,409,908** | **97,510,106** |
| Aksjekapital | NOK | 246,709 | - | 246,709 |
| Overkurs | NOK | 8,231,326 | - | 8,231,326 |
| Annen egenkapital | NOK | 23,168,189 | 23,409,909 | 46,578,098 |
| **Sum egenkapital** | **NOK** | **31,646,224** | **23,409,909** | **55,056,133** |
| Langsiktig gjeld | NOK | 32,476,889 | - | 32,476,889 |
| Leverandørgjeld | NOK | 4,732,471 | - | 4,732,471 |
| Skyldige offentlige avgifter | NOK | 2,226,613 | - | 2,226,613 |
| Annen kortsiktig gjeld | NOK | 3,018,000 | - | 3,018,000 |
| **Sum gjeld** | **NOK** | **42,453,974** | **-** | **42,453,974** |
| **Sum egenkapital og gjeld** | **NOK** | **74,100,198** | **23,409,909** | **97,510,106** |

**Kommentar:**

- Markedsverdien av Viuno's eiendom er estimert basert på gjeldende kvadratmeterpriser i det aktuelle markedet, med justering for gjennomførte oppgraderinger
- Denne vurderingen tilsier en merverdi på NOK 23.4 millioner sammenlignet med bokført verdi
- Det er ikke tatt høyde for eventuell skatt som kan utløses ved et faktisk salg av eiendommen, selv om dette må forventes i en slik situasjon
- Det er forutsatt at det ikke foreligger vesentlige merverdier i øvrige balanseposter utover eiendommen
- Basert på disse forutsetningene er Viuno's egenkapitalverdi beregnet til **NOK 55.1 millioner**


FASVO
Mattsson Metal
Logitrans

# Fasvo - Resultat

| Resultat | Notasjon | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Salginntekter | NOK | 28,212,000 | 31,550,000 | 32,882,000 | 36,242,803 | 38,126,872 |
| Annen inntekt | NOK | 19,130,000 | 19,204,000 | 28,469,000 | 21,727,405 | 22,872,324 |
| **Driftsinntekter** | **NOK** | **47,342,000** | **50,754,000** | **61,351,000** | **57,970,208** | **60,999,196** |
| Vekst | % | | 7.2 % | 20.9 % | -5.5 % | 5.2 % |
| | | | | | | |
| Varekostnad | NOK | 6,946,000 | 8,194,000 | 8,986,000 | 9,467,146 | 8,184,647 |
| **Dekningsbidrag** | **NOK** | **40,396,000** | **42,560,000** | **52,365,000** | **48,503,062** | **52,814,549** |
| Dekningsgrad | % | 143.2 % | 134.9 % | 159.3 % | 133.8 % | 138.5 % |
| | | | | | | |
| Personalkostnad | NOK | 25,207,000 | 28,943,000 | 28,298,000 | 30,618,425 | 30,371,481 |
| Annen driftskostnad | NOK | 10,148,000 | 11,843,000 | 15,092,000 | 16,137,229 | 16,187,530 |
| **EBITDA** | **NOK** | **5,041,000** | **1,774,000** | **8,975,000** | **1,747,408** | **6,255,538** |
| EBITDA-margin | % | 17.9 % | 5.6 % | 27.3 % | 4.8 % | 16.4 % |
| | | | | | | |
| Avskrivning | NOK | 3,165,000 | 2,899,000 | 6,280,000 | 3,283,710 | 3,409,306 |
| **EBIT** | **NOK** | **1,876,000** | **(1,125,000)** | **2,695,000** | **(1,536,302)** | **2,846,232** |
| EBIT-margin | % | 6.6 % | -3.6 % | 8.2 % | -4.2 % | 7.5 % |

| **Marginer:** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Varekostnad | % | 14.7 % | 16.1 % | 14.6 % | 16.3 % | 13.4 % |
| Personalkostnad | % | 53.2 % | 57.0 % | 46.1 % | 52.8 % | 49.8 % |
| Annen driftskostnad | % | 21.4 % | 23.3 % | 24.6 % | 27.8 % | 26.5 % |
| Avskrivning | % | 6.7 % | 5.7 % | 10.2 % | 5.7 % | 5.6 % |

**Kommentar:**

- Fasvo har en positiv utvikling i egne salgsinntekter i perioden 2020–2024. Selskapet betydelige offentlige tilskudd fra NAV og kommunale samarbeidspartnere, som utgjør en vesentlig del av det samlede inntektsgrunnlaget
- Varekostnadene har variert noe over tid, men var i 2024 på det laveste nivået i perioden, tilsvarende 13.4 % av driftsinntektene
- Fasvo har totalt 37 ordinært ansatte. I tillegg tilrettelegger selskapet for 93 deltakere i varig tilrettelagt arbeid (VTA) og 23 lærekandidater
- Økningen i andre driftskostnader har vært gradvis, og utgjorde 26.5 % av driftsinntektene i 2024

# Fasvo - Driftskostnader

| Driftskostnader | 2023 | | 2024 | |
|---|---|---|---|---|
| Notasjon | NOK | % | NOK | % |
| **Varekostnad:** | | | | |
| Varekjøp | 8,041,055 | 93.2% | 7,656,089 | 84.8% |
| Materiale | 948,668 | 11.0% | 963,483 | 10.7% |
| Annet | (364,620) | -4.2% | 407,118 | 4.5% |
| **Sum varekostnad** | **8,625,103** | **100.0%** | **9,026,690** | **100.0%** |
| | | | | |
| **Personalkostnad:** | | | | |
| Lønninger | 26,899,510 | 87.9% | 26,581,591 | 87.5% |
| Arbeidsgiveravgift | 4,522,900 | 14.8% | 4,159,124 | 13.7% |
| Pensjon | 4,513,530 | 14.7% | 2,394,400 | 7.9% |
| Annen ytelse | (5,317,515) | -17.4% | (2,763,933) | -9.1% |
| **Sum personalkostnad** | **30,618,425** | **100.0%** | **30,371,182** | **100.0%** |
| | | | | |
| **Annen driftskostnad:** | | | | |
| Frakt | 18,147 | 0.1% | 6,021 | 0.0% |
| Lokale | 7,330,467 | 45.4% | 7,349,744 | 45.4% |
| Leasing | 1,862,781 | 11.5% | 1,732,659 | 10.7% |
| Inventar | 1,580,429 | 9.8% | 1,701,725 | 10.5% |
| Vedlikehold | 839,145 | 5.2% | 858,049 | 5.3% |
| Fremmedtjenester | 959,656 | 5.9% | 997,702 | 6.2% |
| Kontor | 459,559 | 2.8% | 353,174 | 2.2% |
| Telefon | 410,625 | 2.5% | 353,411 | 2.2% |
| Transportmidler | 1,471,403 | 9.1% | 1,345,221 | 8.3% |
| Reise | 77,881 | 0.5% | 139,161 | 0.9% |
| Markedsføring | 441,954 | 2.7% | 477,280 | 2.9% |
| Kontigenter | 203,892 | 1.3% | 180,026 | 1.1% |
| Forsikring | 235,797 | 1.5% | 225,047 | 1.4% |
| Annen kostnad | 222,463 | 1.4% | 262,199 | 1.6% |
| Avsetning til tap | 23,030 | 0.1% | 206,111 | 1.3% |
| **Sum annen driftskostnad** | **16,137,229** | **100.0%** | **16,187,530** | **100.0%** |
| | | | | |
| **Sum driftskostnader** | **55,380,757** | | **55,585,402** | |

**Kommentar:**

- Varekostnadene består i hovedsak av innkjøp knyttet til produksjon, inkludert materialer som emballasje
- Personalkostnadene utgjorde NOK 30.4 millioner i 2024, inkludert lønn, feriepenger og sykepenger
- De øvrige driftskostnadene er i stor grad knyttet til leie og drift av lokaler, leasingavtaler, inventar, og drift av transportmidler
- Selskapet eier egne lokaler i tillegg til at de leier lokaler til en samlet leiekostnad på NOK 4.0 millioner i 2024, resterende kostnader på konto for lokaler går til drift og vedlikehold av egne lokaler
- Selskapet har påkostet leide lokaler, noe som gir en redusert leiekostnad. Påkostning lokaler påvirker derfor ikke verdien på selskapet
- Fasvo leier ut 25 kvm til Nordea i Spinneriveien 20, og får årlige leieinntekter på NOK 70 tusen + felleskostnader
- Merk at det er noe avvik fra reviderte tall, da oppsett er basert på regnskap før revisjon. Det påvirker ikke verdien på selskapene, men gir et bilde av kostnadsstruktur som kan være nyttig for å se på synergier mellom selskapene

# Fasvo - Balanse

| Balanse | Notasjon | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|
| Goodwill | NOK | 38,983 | - |
| Fast eiendom | NOK | 25,876,293 | 25,099,629 |
| Driftsløsøre | NOK | 18,012,594 | 16,118,222 |
| Finansielle anleggsmidler | NOK | 704,311 | 704,311 |
| **Sum anleggsmidler** | **NOK** | **44,632,181** | **41,922,162** |
| Varebeholdning | NOK | 841,370 | 1,520,034 |
| Kundefordringer | NOK | 3,238,195 | 2,855,314 |
| Andre fordringer | NOK | 6,064,607 | 5,464,675 |
| Konsernfordring | NOK | 35,091 | 11,238 |
| Bankinnskudd | NOK | 8,330,909 | 13,690,641 |
| **Sum omløpsmidler** | **NOK** | **18,510,172** | **23,541,902** |
| **Sum eiendeler** | **NOK** | **63,142,353** | **65,464,064** |
| Aksjekapital | NOK | 500,000 | 500,000 |
| Overkurs | NOK | 191,760 | 191,760 |
| Fond | NOK | 6,250,000 | 6,250,000 |
| Annen egenkapital | NOK | 34,190,524 | 36,568,704 |
| **Sum egenkapital** | **NOK** | **41,132,284** | **43,510,464** |
| Langsiktig gjeld | NOK | 13,010,585 | 11,706,210 |
| Leverandørgjeld | NOK | 1,944,906 | 2,316,961 |
| Skyldige offentlige avgifter | NOK | 2,622,200 | 2,592,806 |
| Annen kortsiktig gjeld | NOK | 4,432,377 | 5,337,622 |
| **Sum gjeld** | **NOK** | **22,010,068** | **21,953,599** |
| **Sum egenkapital og gjeld** | **NOK** | **63,142,352** | **65,464,063** |

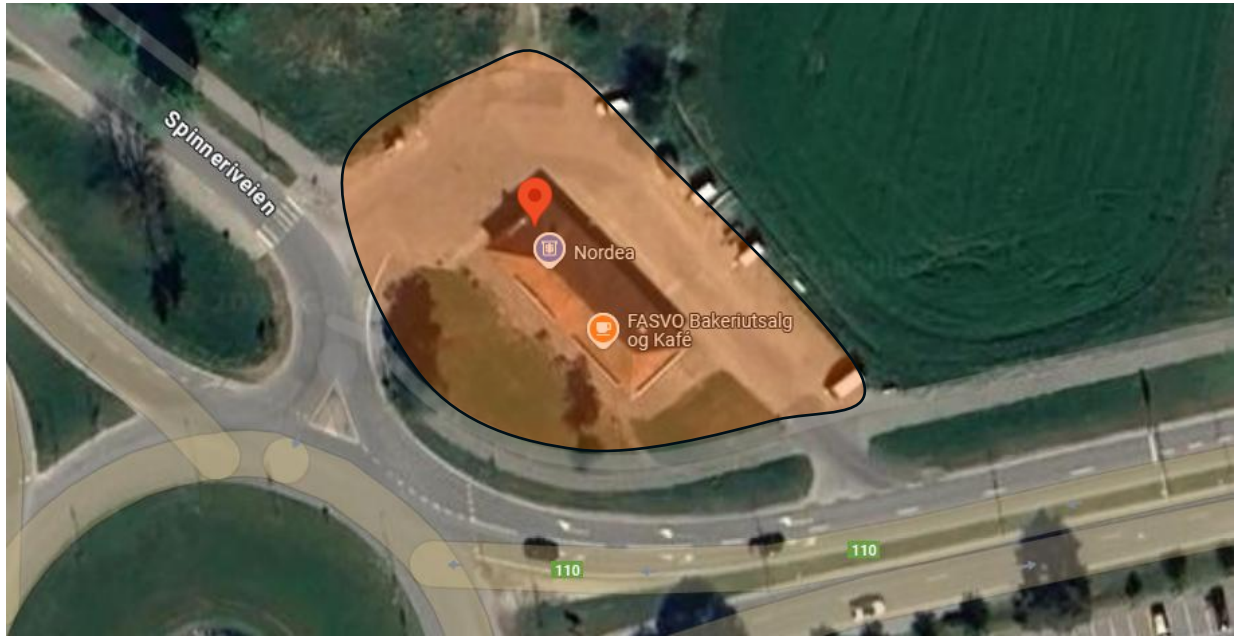
**Kommentar:**

- Regnskapet for 2024 er revidert og bekreftet av ekstern revisor
- Fasvo har eiendom bokført til NOK 25.1 millioner per årsslutt, mens estimert markedsverdi antas å være høyere, jf. side 17
- Finansielle anleggsmidler består i all hovedsak av en depositumskonto plassert hos KLP
- Under andre fordringer inngår i hovedsak krav på offentlige tilskudd og forskuddsbetalte kostnader
- Selskapet har i løpet av året redusert sin langsiktige gjeld til NOK 11.7 millioner
- Bokført egenkapital ved utgangen av 2024 er NOK 43.5 millioner

# Fasvo - Eiendom

## Spinneriveien 20

- Gnr./Bnr.: 303/1424
- Tomt: 2400.3 $m^2$
- Bygningsmasse 250 $m^2$
- Estimert Verdi: NOK 10 millioner, hvilket er tilsvarende kjøpesum i 2019
- Leier ut 25 kvm til Nordea for årlig NOK 70 tusen + felleskostnader




## Gutzeits gate 6

- Gnr./Bnr.: 300/588
- Tomt: 3 248.1 $m^2$
- Bygningsmasse: 1 555 $m^2$
- Estimert verdi: NOK 17.1 millioner, tillagt premium på 10% på verdi per kvm sammenlignet med hovedkontor på Sellebak, grunnet attraktiv beliggenhet
- Tomten er eide i et sameie med Coop Extra, hvorav uteområdet er delt




ARTIGA

# Fasvo - Verdivurdering

| Balanse | Notasjon | 2024 | Justering | Markedsvurdering |
|---|---|---|---|---|
| Goodwill | NOK | - | - | - |
| Fast eiendom | NOK | 25,099,629 | 1,980,212 | 27,079,841 |
| Driftsløsøre | NOK | 16,118,222 | - | 16,118,222 |
| Finansielle anleggsmidler | NOK | 704,311 | - | 704,311 |
| **Sum anleggsmidler** | **NOK** | **41,922,162** | **1,980,212** | **43,902,374** |
| Varebeholdning | NOK | 1,520,034 | - | 1,520,034 |
| Kundefordringer | NOK | 2,855,314 | - | 2,855,314 |
| Andre fordringer | NOK | 5,464,675 | - | 5,464,675 |
| Konsernfordring | NOK | 11,238 | - | 11,238 |
| Bankinnskudd | NOK | 13,690,641 | - | 13,690,641 |
| **Sum omløpsmidler** | **NOK** | **23,541,902** | **-** | **23,541,902** |
| **Sum eiendeler** | **NOK** | **65,464,064** | **1,980,212** | **67,444,276** |
| Aksjekapital | NOK | 500,000 | - | 500,000 |
| Overkurs | NOK | 191,760 | - | 191,760 |
| Fond | NOK | 6,250,000 | - | 6,250,000 |
| Annen egenkapital | NOK | 36,568,704 | 1,980,213 | 38,548,917 |
| **Sum egenkapital** | **NOK** | **43,510,464** | **1,980,213** | **45,490,677** |
| Langsiktig gjeld | NOK | 11,706,210 | - | 11,706,210 |
| Leverandørgjeld | NOK | 2,316,961 | - | 2,316,961 |
| Skyldige offentlige avgifter | NOK | 2,592,806 | - | 2,592,806 |
| Annen kortsiktig gjeld | NOK | 5,337,622 | - | 5,337,622 |
| **Sum gjeld** | **NOK** | **21,953,599** | **-** | **21,953,599** |
| **Sum egenkapital og gjeld** | **NOK** | **65,464,063** | **1,980,213** | **67,444,276** |

**Kommentar:**

- Basert på dette er det beregnet en merverdi på NOK 2.0 millioner sammenlignet med bokført verdi
- Det er ikke tatt høyde for eventuell skatt som kan utløses ved et faktisk salg av eiendommen, selv om dette må forventes i en slik situasjon
- Det er forutsatt at det ikke foreligger merverdier i øvrige balanseposter utover eiendommen
- Basert på disse forutsetningene er Fasvos egenkapitalverdi beregnet til **NOK 45.5 millioner**

# Fasvo Holding - Verdivurdering

| Balanse | Notasjon | 2024 | Justering | Markedsvurdering |
|---|---|---|---|---|
| Finansielle anleggsmidler | NOK | 37,933,783 | 7,556,894 | 45,490,677 |
| **Sum anleggsmidler** | **NOK** | **37,933,783** | **7,556,894** | **45,490,677** |
| Kundefordringer | NOK | 10,540 | - | 10,540 |
| Bankinnskudd | NOK | 182,694 | - | 182,694 |
| **Sum omløpsmidler** | **NOK** | **193,234** | **-** | **193,234** |
| **Sum eiendeler** | **NOK** | **38,127,017** | **7,556,894** | **45,683,911** |
| Aksjekapital | NOK | 3,000,000 | - | 3,000,000 |
| Overkurs | NOK | 37,518,213 | - | 37,518,213 |
| Udekket tap | NOK | (2,413,024) | - | (2,413,024) |
| Annen egenkapital | NOK | - | 7,556,894 | 7,556,894 |
| **Sum egenkapital** | **NOK** | **38,105,189** | **7,556,894** | **45,662,083** |
| Leverandørgjeld | NOK | 10,590 | - | 10,590 |
| Konserngjeld | NOK | 11,238 | - | 11,238 |
| **Sum gjeld** | **NOK** | **21,828** | **-** | **21,828** |
| **Sum egenkapital og gjeld** | **NOK** | **38,127,017** | **7,556,894** | **45,683,911** |

**Kommentar:**

- Fasvo Holding er eierselskapet til Fasvo, og balanseposten "finansielle anleggsmidler" reflekterer den bokførte verdien av dette eierskapet
- Basert på verdsettelsen av Fasvo, som presentert på side 18, er det identifisert en merverdi på NOK 7.6 millioner sammenlignet med bokført verdi
- Det er videre lagt til grunn at det ikke foreligger merverdier i øvrige balanseposter
- Basert på disse forutsetningene her Fasvo Holding sin egenkapital beregnet til **NOK 45.7 millioner**


Bytteforhold

# Fusjon

**Viuno AS:**

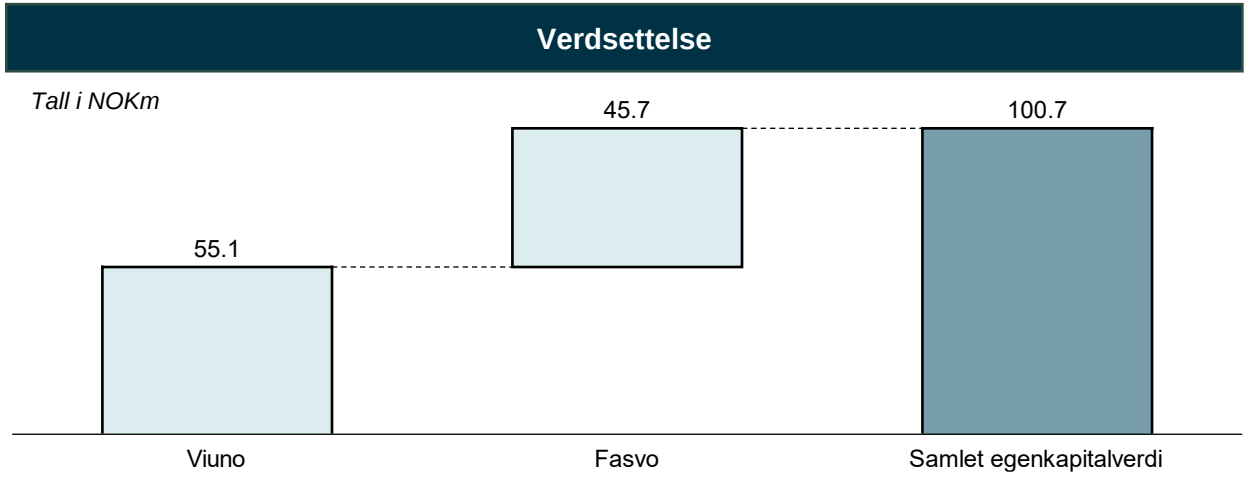
- Viuno har en estimert egenkapitalverdi på **NOK 55.1 millioner**, en merverdi på **NOK 23.4 millioner** sammenlignet med bokført verdi per 31.12.2024
- Dette er en lavere egenkapitalverdi sammenlignet med forrige vurdering, grunnet at selskapet har solgt eiendom, og økt langsiktig gjeld
- Fredrikstad kommune eier 74.5% og Hvaler kommune eier 25.5%, herunder en verdi lik NOK 41.0 millioner og NOK 14.0 millioner

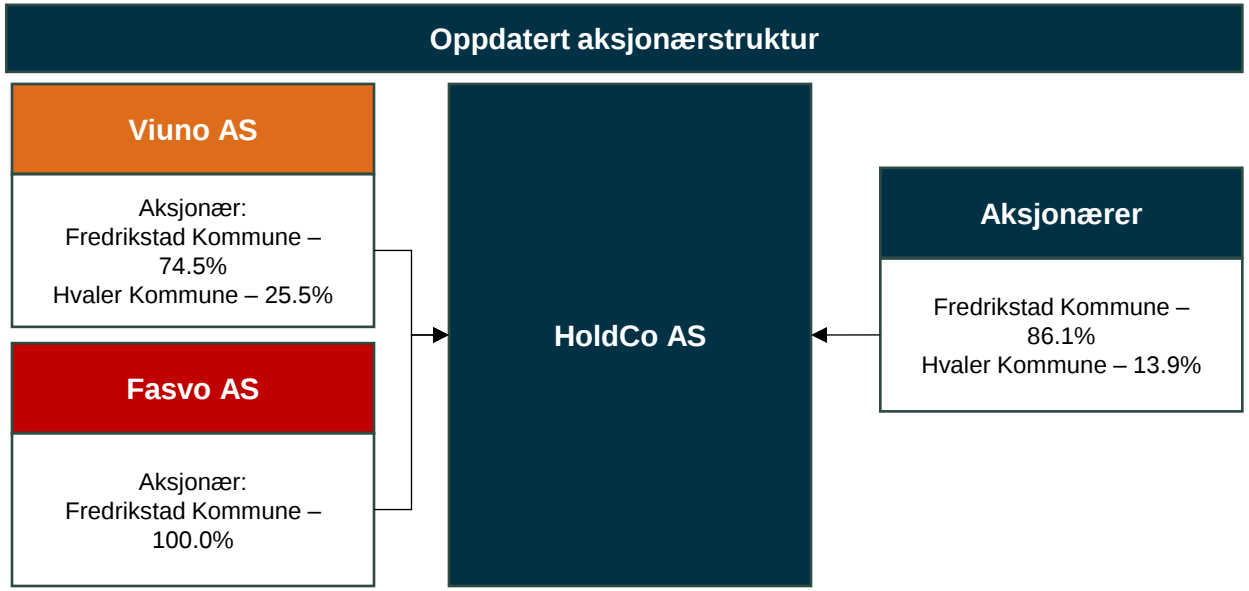
**Fasvo AS:**

- Fasvo har en estimert egenkapitalverdi på **NOK 45.7 millioner**, en merverdi på **NOK 7.5 millioner** sammenlignet med bokført verdi per 31.12.2024
- Fredrikstad kommune eier 100.0% av selskapet

**Bytteforhold:**

- Markedsverdien av det fusjonerte selskapet er beregnet til **NOK 100.7 millioner**, hvorav Fredrikstad kommune sin eierandel er beregnet til **86.1%**, hvilket tilsvarer **NOK 86.7 millioner**, og Hvaler kommune sin eierandel er beregnet til **13.9%**, hvilket tilsvarer **NOK 14.0 millioner**



# Konklusjon

Med forutsetningene beskrevet i dokumentet, basert på balanse for 31.12.2024 (urevidert regnskap), vurderes markedsverdien av egenkapitalen til Viuno AS til **55 100 000 NOK** og egenkapitalen til Fasvo Holding AS til **45 700 000 NOK**, samlet **100 800 000 NOK**, (avrundede tall).

Ved fusjon vil Fredrikstad kommune ha en verdi tilsvarende **86 700 000 NOK**, som er en eierandel på **86.1%** og Hvaler kommune en verdi på **14 000 000 NOK**, tilsvarende en eierandel på **13.9%**, (avrundede tall).

Verdien i første avsnitt er beregnet på «stand alone» basis, dvs uten eventuell strategisk tilleggsverdi eller verdi på potensielle synergieffekter med en mulig kjøper. I avsnitt to har vi anslått en verdi med synergier. Dersom minoritetsposter uten innflytelse skal selges vil det oppstå en minoritetsrabatt som ikke er vurdert i dette tilfelle.

Oslo, 01.05.2025

Jørgen Bøhn, *partner*
**ARTIGA AS**

COPYRIGHT © 2024 BY ARTIGA

ARTIGA

Corporate
Finance
Craftsmanship

| Åpningsbalanse: | | Selskapsnummer: | 1 | 2 |
|---|---|---|---|---|
| | | | 31.07.2025 | 31.07.2025 |
| | | | OT | OD |
| EIENDELER | AS | Elemineringer | Viuno AS | Fasvo Holding AS |
| Utsatt skattefordel | 69 140 | | 69 140 | - |
| Immaterielle eiendeler | 299 522 | | 299 522 | - |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 52 984 934 | | 52 984 934 | - |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | 1 679 944 | | 1 679 944 | - |
| Investering i datterselskap | 37 933 783 | | - | 37 933 783 |
| Finansielle fordringer | 686 803 | | 686 803 | - |
| Lån til foretak i samme konsern | - | | - | - |
| Fordringer på nærstående | - | | - | - |
| Øvrig investeringer | - | | - | - |
| Markedsbaserte aksjer | - | | - | - |
| Andre langsiktige fordringer | - | | - | - |
| Kundefordringer | 3 448 384 | | 3 448 384 | - |
| Opptjent inntekt | - | | - | - |
| Varelager | 2 081 043 | | 2 081 043 | - |
| Andre fordringer | 3 954 026 | | 3 923 606 | 30 420 |
| Forskuddsbetalte kostnader | - | | - | - |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 5 532 939 | | 5 374 553 | 158 386 |
| **SUM EIENDELER** | **108 670 517** | **-** | **70 547 929** | **38 122 589** |

| EGENKAPITAL OG GJELD | AS | Elemineringer | Viuno AS | Fasvo Holding AS |
|---|---|---|---|---|
| Aksjekapital | 448 236 | -2 798 473 | 246 709 | 3 000 000 |
| Overkurs | 46 105 096 | 355 557 | 8 231 326 | 37 518 213 |
| Annen innskutt egenkapital | - | | - | - |
| Opptjent egenkapital | 25 238 770 | | 25 238 770 | - |
| Annen egenkapital | - | 2 442 915 | - | -2 442 915 |
| Udisponert resultat | - | | - | - |
| **SUM EGENKAPITAL** | **71 792 102** | **-** | **33 716 805** | **38 075 298** |
| Utsatt skatt | - | | - | - |
| Gjeld til kredittinstitusjon | 29 470 545 | | 29 470 545 | - |
| Langsiktig konserngjeld | - | | - | - |
| Øvrig langsiktig gjeld | - | | - | - |
| Leverandørgjeld | 1 175 545 | | 1 175 545 | - |
| Fisjonsfordring | - | | - | - |
| Balanseført betalbar skatt | 653 150 | | 653 150 | - |
| Skyldig offentlige avgifter | 1 008 840 | | 1 008 840 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 4 570 334 | | 4 523 044 | 47 291 |
| Kortsiktig Konserngjeld | - | | - | - |
| Påløpte renter | - | | - | - |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | **108 670 517** | **-** | **70 547 929** | **38 122 589** |
| *Kontrollsum* | *-0* | - | - | *-0* |

**Benyttes ved opptaksfusjon:**

| Eierandel OT før fusjon | Antall aksjer | Eierandel | Andel VEK | Andel VEK % |
|---|---|---|---|---|
| Fredrikstad Kommune | 183 889 | 74,54 % | 41 638 293 | 74,54 % |
| Hvaler Kommune | 62 820 | 25,46 % | 14 224 437 | 25,46 % |
| **Sum** | **246 709** | **100,00 %** | **55 862 730** | **100,00 %** |
| | | | - | |

| Eierandel OD | Antall aksjer | Eierandel | Andel VEK | Andel VEK % |
|---|---|---|---|---|
| Fredrikstad kommune | 80 | 100,00 % | 45 632 192 | 100,00 % |
| Hvaler kommune | | 0,00 % | - | 0,00 % |
| **Sum** | **80** | **100,00 %** | **45 632 192** | **100,00 %** |
| | | | - | |

| Eierandel OT etter fusjon | Antall aksjer | Eierandel | Andel VEK | Andel VEK % |
|---|---|---|---|---|
| Fredrikstad Kommune | 385 416 | 85,985 % | 87 270 485 | 85,985 % |
| Hvaler Kommune | 62 820 | 14,015 % | 14 224 437 | 14,015 % |
| **Sum** | **448 236** | **100,00 %** | **101 494 922** | **100,00 %** |
| | | | - | |

| Utstedelse aksjer kapitalforhøyelse | Utstedelse aksjer | Vytteforhold aksjer | Økning aksjekapital | Økning annen EK |
|---|---|---|---|---|
| Fredrikstad kommune | 201 527 | 2 519,0929 | 201 527 | 37 873 770 |
| Hvaler kommune | | | - | - |
| **Sum** | **201 527** | **1** | **201 527** | **37 873 770** |

| Åpningsbalanse Viuno AS | Før | Forhøyelse | Etter |
|---|---|---|---|
| Antall aksjer | 246 709 | 201 527 | 448 236 |
| Pålydende | 1 | | 1 |
| Aksjekapital | 246 709 | 201 527 | 448 236 |
| *Kontroll:* | - | | - |

| Kapitalsammensettingen ved kapitalforhøyelse | Før | Forhøyelse | Etter | Kontroll |
|---|---|---|---|---|
| Aksjekapital: | 246 709 | 201 527 | 448 236 | - |
| Overkurs: | 8 231 326 | 37 873 770 | 46 105 096 | - |
| **Sum** | **8 478 035** | **38 075 298** | **46 553 333** | **-** |
| *Kontroll:* | - | - | - | |

| | Fredrikstad | Hvaler | |
|---|---|---|---|
| Verdi viuno | 55 862 729,99 | 41 638 292,71 | ########## |
| Antall aksjer | 246 709,00 | 183 889 | 62 820 |
| Verdi per aksje Viuno | 226,43 | 226,4316664 | 226,4316664 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Verdi tilført | 45 632 191,81 | | |
| Nye aksjer | 201 527,43 | 201 527,43 | - |

| Antall aksjer fordeling | Fredrikstad | Hvaler | Totalt |
|---|---|---|---|
| | 183 889 | 62 820 | 246 709 |
| | 201 527 | | 201 527 |
| | 385 416 | 62 820 | 448 236 |
| | 85,985 % | 14,015 % | 100,000 % |

38 075 298
-
38 075 298

# FUSJONENS BETYDNING FOR ANSATTE

Dokumentets formål:

Svare opp de sentrale innspill, spørsmål og bekymringer som er kommunisert til tillitsvalgte fra ordinært ansatte i Fasvo AS og Viuno AS hittil i fusjonsprosessen. Dokumentets innhold er ment å inngå som del av kapittel 8 i Fusjonsplanen.

Svarene som er gitt i kolonnen «Arbeidsgruppens vurdering» er det en enstemmig arbeidsgruppe som står bak, men mindre det er eksplisitt angitt at et mindretall har tatt disens i svaret.

Dokumentet ble sist oppdatert: 10.04.25

| Spørsmål/innspill/bekymring | Arbeidsgruppens vurdering |
|---|---|
| **1. Sosiale aspekter og kultur** | |
| Hvordan foregår beslutningsprosessen? | • Styrebehandling av forslaget til fusjonsplan i begge selskap i juni. Ved vedtak i styrene går saken videre til Bystyret.<br>• Bystyret skal ta stilling til om de gir Ordfører mandat til å stemme for fusjon i Generalforsamlinger.<br>• Planlagt Generalforsamling i begge selskaper estimeres medio oktober.<br>• Hvis Generalforsamlinger vedtar fusjon blir den gjennomført. |
| Hvordan vil fusjonen påvirke den eksisterende bedriftskulturen i Viuno og Fasvo? | • I og med at alle eksisterende lokasjoner i begge bedriftene opprettholdes mener vi kulturene i stor grad vil/kan leve videre.<br>• Det er i dag også delvis ulik kultur ved ulike avdelinger innenfor samme bedrift.<br>• Det vil over tid være et klart mål å utvikle en felles kultur på prioriterte områder, f.eks verdier.<br>• Det bør kunne forventes en styrket tilhørighetsfølelse pga økt synlighet ved sammenslått selskap.<br>• En sammenslått bedrift vil bli en markant merkevare i Fredrikstad og Hvaler. |
| Hva er planene for å opprettholde sosiale anledninger og arrangementer som julebord og sommerfest? | • Det foreligger ingen andre tanker enn at sosiale arrangementer skal opprettholdes, og om mulig forsterkes.<br>• Det må gjøres en nærmere vurdering av felles vs avdelings-vise tiltak. |

| | |
|---|---|
| Hvordan vil fusjonen påvirke den daglige forutsigbarheten og tryggheten for ansatte, VTA, lærekandidater og deres pårørende? | • Se spm 1.<br>• Vil gi flere valgmuligheter for tilpasning, utprøving, rullering og hospitering.<br>• Ingen VTA-ansatte eller lærekandidater blir utsatt for endring med mindre de ønsker det selv. |
| Hva er strategien for å håndtere ev. kulturkonflikter som kan oppstå ved sammenslåing av to virksomheter? | • Se spm 1.<br>• Vil håndteres på linje med interne forskjeller og konflikter i dag, f.eks gjennom vernerunder, AMU, HMS-grupper, tett dialog med tillitsvalgte, BHT. |
| **2. Ledelse og beslutningsprosesser** | |
| Hvilken rolle vil det nye styret og tillitsvalgte ha i beslutningsprosessen? | • Arbeidsgruppen utarbeider forslag til løsning og organisering gjennom fusjonsplan. Denne behandles og ev. besluttes av eksisterende styrer. Ved styrevedtak i begge bedrifter vil Generalforsamlinger gjøre endelig beslutning. |
| Hvordan vil daglig leder og styreleder bli valgt, og hva skjer med de som ikke blir valgt? | • Arbeidsgruppen innstiller til styrene og GF på DL, SL og NL for det nye selskapet.<br>• Arbeidsgruppen tenker pt. i retning av at DL skal komme fra Viuno og SL fra Fasvo.<br>• Nåværende DL i Fasvo vil inngå i ledergruppen i ny bedrift.<br>• Nåværende SL i Viuno kan tre inn i rollen som NL i det nye styret. |
| Vil det bli involvert en ekstern konsulent/3.part for å vurdere fusjonsspørsmålet? | • Arbeidsgruppen bør samlet har tilstrekkelig kompetanse for en slik vurdering.<br>• VTA rapporten utarbeidet av Fredrikstad Kommune anbefaler en fusjonering.<br>• Det er gjort rådføring med ASVL og vekstbedrifter som har gjennomgått fusjon.<br>• BDO vil bli benyttet som ekstern konsulent på fusjonstekniske og juridiske spørsmål.<br>• Lite trolig at 3. part uten kjennskap til bedriftene kan tilføre prosessen noe, utover vesentlige kostnader. |
| Hvordan vil ledergruppen bli involvert i beslutningsprosessen, og hva er planene for å sikre deres deltakelse? | • Ledergruppene vil involveres i vurderingen av pot. videre organisering og driftsmodell, dvs de gis god anledning til innspill. |

| | |
|---|---|
| | • Ledergruppene vil på linje med øvrige ansatte tilbys bedriftsbesøk hos "motparten". |
| **3. Fusjonens påvirkning på ansatte** | |
| Hvordan vil fusjonen påvirke arbeidstakernes ( VTA-ernes) velvære og jobbtilfredshet? | • Det vil bli lite endringer, de skal være på samme arbeidssted og møte de samme personene som de gjør i dag.<br>• Vi opplever at flere arbeidstagere ( VTA'ere) gleder seg til et "nytt" lag. |
| Hva er planene for å håndtere endringer og sikre at ansatte takler disse godt? | • Hyppige møter med tillitsvalgte og verneombud<br>• Ekstra oppmerksomhet fra ledelsen |
| Hvordan vil fusjonen påvirke stillinger, betingelser og arbeidsvilkår, inkludert lønnsforhandlinger og opparbeidede goder? | • Det er kun ledergruppene som vil få nye stillinger.<br>• Øvrige betingelser skal avklares og eventuelt harmoniseres i samråd med tillitsvalgte.<br>• Ingen vil få ny arbeidskontrakt – de vil videreføres og ingen vil gå ned i lønn. |
| Hva er strategien for å sikre at fusjonen ikke påvirker lovligheten av driften i Viuno og Fasvo? | • Vi skal drive lovlig, dvs bemannes og organiseres i tråd med lovverket. |
| **4. Struktur og organisering** | |
| Hvordan vil strukturen på selskapene se ut etter fusjonen, og hva er planene for omorganisering? | • Strukturen vil være et AS gjennom at Fasvo vil bli fusjonert inn i Viuno, dette etter anbefaling fra BDO. Det nye selskapet vil få et nytt navn.<br>• Fullstendig organisasjonskart vil bli utarbeidet i samarbeid med ny ledergruppe. |
| Hva skjer med avdelingene som er like i dag, og hvordan vil dette påvirke driften? | • Det er naturlig å forsøke å utnytte det potensialet som ligger i et større kundegrunnlag.<br>• Det vil bli lettere å planlegge for en jevnere produksjon.<br>• Eksisterende avdelinger opprettholdes, men med en helhetstankegang på synnergier og stordriftsfordeler mellom dem. |
| Hvordan vil kontrakter med Nav og kommune bli håndtert ved en sammenslåing? | • De vil bli samordnet og koordinert inn i det nye selskapet.<br>• Tilbakemeldingen fra NAV er at de ser positivt på en fusjon. |
| Hva er planene for å sikre at tjenester og varer blir brukt innad i selskapet ved en sammenslåing? | • Det vil falle naturlig at vi bruker våre egne tjenester og produkter, dvs holde kapitalen internt i bedriften i størst mulig grad. |
| Nærhet og kort kommunikasjonsvei slik vi er utformet i dag rammes. Dette gjelder også i høyeste grad tjenesteveien. | • Fokus på å bygge en selvgående organisasjon med 100% ansvar i den rollen den enkelte innehar. |

| | |
|---|---|
| | • Fokus på en fortsatt høy grad av stedlig operativ ledelse. |
| **5. Økonomiske aspekter** | |
| Hva er de økonomiske fordelene ved fusjonen for kommunen, Fasvo og Viuno? | • For kommunen: redusere risiko for å skyte inn penger ved dårlig drift (eksempel fra Unikom i 2023 der kommunen måtte overføre kr. 4,5 millioner)<br>• Forenklet eierstyring med ett selskap i stedet for to.<br>• For FASVO og Viuno: Besparelser innenfor områder som Equass, markedsføring, regnskap og revisjon, medlemskap (ASVL, næringsforeningen etc), IT/software lisenser, drift av nettsider, økt innkjøpsstyrke, effektivisering av transport og logistikk, mer selvforsyning, reduserte innkjøp. |
| Hva er kostnadene ved fusjonen, og hvordan vil disse bli håndtert? | • Kostnadene i forkant av fusjon består av bistandshjelp fra BDO (regnskap, revisjon og juridisk kompetanse) til hjelp av opprettelse av ev. nytt selskap. Overtagende selskap vil bære disse kostnadene.<br>• Omprofilering (ny logo, navn) vil ha en kostnad som det nye selskapet vil måtte sette av budsjettmidler til.<br>• Noe omprofilering må tas ved oppstart, mens andre kostnader tas over tid i takt med naturlig utskifting. |
| Er det nødvendig å slå sammen to selskaper som går bra hver for seg, og hva er motivasjonen bak dette? | • Ja, en fusjon vil gi et grunnlag for at det fortsatt skal gå bra i fremtiden. Selskapet blir bedre rustet til å stå imot økte kostnader, endrede rammebetingelser og andre utfordringer vi sannsynlig vil møte i fremtiden.<br>• Gir større muligheter for nødvendig organisasjonsutvikling og profesjonalisering for å møte fremtidens krav og forventninger.<br>• Blir en stor og tydelig stemme inn mot eier, NAV og andre interessenter. |
| **6. Kommunikasjon og informasjon** | |
| Hvordan vil kommunikasjonen med ansatte bli forbedret gjennom fusjonsprosessen? | • Det gjennomføres faste møter med tillitsvalgte, verneombud og ansatte i begge selskaper. |

| | |
|---|---|
| | • Det gjennomføres bedriftsbesøk for alle ordinært ansatte.<br>• Tillitsvalgte er en del av arbeidsgruppen som utarbeider fusjonsplanen. |
| Hva er de konkrete planene for fusjonen, og hvordan vil disse bli formidlet til ansatte? | • Konkrete planer for fusjonen bearbeides og utformes av arbeidsgruppen.<br>• I samarbeid med tillitsvalgte og verneombud vil det bli gitt løpende informasjon om fremdriften i utarbeidelsen av fusjonsplanen. |
| Hvordan vil tillitsvalgte bli involvert i arbeidsmøtene og informere de ansatte underveis? | • Tillitsvalgte er allerede deltakere i arbeidsgruppen som utarbeider fusjonsplanen. Se svar i spørsmålet over vedr. informasjon. |
| **7. Diverse spørsmål** | |
| Hvordan vil verneombudene bli involvert i bedriftsbesøkene? | • De er tatt med i prosessen |
| Hva er planene for å håndtere kundekontakt og nærhet til kunder etter fusjonen? | • Dersom det blir vedtatt en fusjon vil det bli laget en ny organisasjons-struktur med tydelige roller. Kundeansvar på de ulike nivåene vil bli definert i dette arbeidet. |
| Hvordan vil tidligere erfaringer med fusjoner bli tatt hensyn til i denne prosessen? | • Forskning viser at mange bekymrer seg for endringer man ikke styrer selv og derfor kan være skeptiske. Videre viser forskningen at mennesker er veldig flinke til å tilpasse seg når beslutning først er tatt og planene settes ut i livet.<br>• Ekstra oppmerksomhet og god informasjon fra ledelsen har vist seg å være viktige elementer.<br>• Man har nylige erfaringer fra fusjonen mellom Unikom og Viuno å hente lærdom fra, selv om den fusjonen ble gjennomført på et helt annet grunnlag enn denne. |
| FASVO har ett større sykefravær, skal Viuno som er underbemannet dekke opp dette? | • I et nytt fusjonert selskap er det lenger ikke noe Viuno eller FASVO. Det blir som begge selskaper jobber idag , dvs at avdelingene internt hjelper hverandre ved behov.<br>• En av synergieffektene vil være at det er lettere å hjelpe hverandre på tvers av avdelinger med en dobbelt så stor organisasjon.<br>• I tillegg er det slik at sykefravær ikke er konstant, det går opp og ned i alle bedrifter. |

| | |
|---|---|
| | • FASVO har pr 1.kvartal 2025 igjen et helt normalt sykefravær. |

*Utkast*

---

**AKSJONÆRAVTALE VEDRØRENDE FUSJON MELLOM FASVO HOLDING AS OG VIUNO AS**

---

Mellom

Hvaler kommune

og

Fredrikstad kommune

Denne avtalen (**avtalen**) er inngått xx. september 2025 mellom:

(i) Fredrikstad kommune, organisasjosnr. 940 039 541(**FK**) og

(ii) Hvaler kommune, organisasjonsnr. 964 947 082 (**HK**)

FK og HK som angitt ovenfor under (i) og (ii) betegnes i fellesskap som **Partene**.

## 1. Bakgrunn

Viuno AS, organisasjonsnummer 959 334 366, er en bedrift med formål å skape grunnlag for arbeid for personer med ulike utfordringer gjennom produksjon og annen virksomhet, samt tilby arbeidstrening og kvalifisering med sikte på formidling til ordinært arbeid eller utdanning. Bedriften eies av FK med 74,5 % og HK med 25,5 %.

Fasvo Holding AS, organisasjonsnummer 921 688 156, er en bedrift med formål å skape grunnlag for arbeid for personer med ulike utfordringer gjennom produksjon og annen virksomhet. Bedriften eies 100 % av FK.

Partene har en felles ambisjon om å fusjonere selskapene Viuno AS og Fasvo Holding AS. Partene ønsker igjennom denne avtalen å beskrive de forutsetninger som partene legger til grunn for at fusjonen skal kunne gjennomføres. Avtalen bortfaller om ikke fusjonen gjennomføres.

## 2. Forutsetninger

Partene har en felles ambisjon om at fusjonen ikke skal bidra til en svekket økonomisk stilling for Viuno AS som i dag er et veldrevet selskap med god økonomi.

Partene er enige om at det fusjonerte selskapet skal arbeide for å utbedre produksjonslokalene på Hvaler.

Basert på siste beregning av bytteforholdet mellom de to selskapene datert 01.05.25 utført av BDO, og senere oppdatert pr. 31.07.2025 vil FK eie 86 % og HK 14,0 % i det fusjonerte selskapet. Beregningen følger som vedlegg til avtalen. Etter at Fasvo Holding AS og Viuno AS er fusjonert, fusjoneres dette selskapet med Fasvo AS.

Partene er enige om at det nye selskapet skal ha lokaler og produksjon i begge kommuner.

Partene er enige om at Viunos valgkomite for innstilling av styremedlemmer til selskapets generalforsamling, enstemmig vedtatt på Viunos ekstraordinær generalforsamling 9. april 2025, oppnevnes og videreføres i det fusjonerte selskapet. Valgkomiteen er på valg i det fusjonerte selskapets ordinære generalforsamling i 2026.

Selskapet skal ha 5 eiervalgte styremedlemmer og det kan velges inntil 2 varastyremedlemmer.

Partene er enige om at denne aksjonæravtalen erstatter aksjonæravtalen av 2023 om fusjon mellom Viuno AS og Unikom AS.

Partene er enige om at endringer i forutsetningene som beskrevet ovenfor betinger at partene er enige.

## 3. Navn på selskapet

Når selskapene er fusjonert vil styret etter en intern prosess fremme forslag på nytt navn på selskapet og fremme det for selskapets generalforsamling.

## 4. Lovvalg og tvisteløsning

Avtalen og enhver tvist forbundet med den er underlagt norsk rett.

Partene vedtar Søndre Østfold tingsrett som rette verneting i forbindelse med enhver tvist som oppstår i forbindelse med denne avtalen.

Fredrikstad/Hvaler, XX.09.2025

Fredrikstad Kommune

Ordfører

Hvaler Kommune

Ordfører

# AKSJONÆRAVTALE VEDRØRENDE FUSJON MELLOM UNIKOM AS OG VIUNO AS

Mellom

Hvaler kommune
og
Fredrikstad kommune

Denne avtalen (**avtalen**) er inngått 5. oktober 2023 mellom:

(i) Fredrikstad kommune, organisasjonnr. 940 039 541(**FK**) og

(ii) Hvaler kommune, organisasjonsnr. 964 947 082 (**HK**)

**FK og HK** som angitt ovenfor under (i) og (ii) betegnes i fellesskap som **Partene.**

## 1. Bakgrunn

Viuno AS, organisasjonsnummer 959 334 366, er en bedrift med formål å skape grunnlag for sysselsetting av yrkeshemmede gjennom produksjon og annen virksomhet. Bedriften eies av **FK** med 70,83 % og **HK** med 29,17 %.

Unikom AS, organisasjonsnummer 952 587 765, er en bedrift med formål å drive yrkesmessig attføring. Dette skjer gjennom arbeidstrening og kvalifisering med sikte på formidling til ordinært arbeid eller utdanning eller varig tilrettelagt arbeid. Bedriften eies 100 % av **FK.**

**Partene** har en felles ambisjon om å fusjonere selskapene Viuno AS og Unikom AS. Partene ønsker igjennom denne **avtalen** å beskrive de forutsetninger som **partene** legger til grunn for at fusjonen skal kunne gjennomføres. Avtalen bortfaller om ikke fusjonen gjennomføres.

**FK** har i bystyresak PS 70/23 04.05.23 gitt ordfører fullmakt til i generalforsamling å gjennomføre en fusjon mellom de to selskapene. **HK** har i kommunestyresak 48/23 14.09.23 gitt ordfører fullmakt til i generalforsamling å gjennomføre en fusjon mellom de to selskapene.

## 2. Forutsetninger

**Partene** har en felles ambisjon om at fusjonen ikke skal bidra til en svekket økonomisk stilling for Viuno AS som i dag er et veldrevet selskap med god økonomi.

**Partene** er enig om at Unikom AS før fusjonen skal søke å gjennomføre en restrukturering av den ikke lønnsomme delen av selskapets virksomhet. Arbeidet med restrukturering før fusjon må veies opp mot forhold som taler for en rask fusjonsprosess.

**Partene** er enige om at selskapenes styre og generalforsamling beslutter fusjon så raskt som mulig slik at dette kan meldes Foretaksregisteret og kreditorfristen kan begynne å løpe. Fusjonen gjennomføres først med virkning tidligst etter utløpt kreditorfrist og når selskapene er i posisjon for implementering av fusjonen.

**Partene** er enige om at det fusjonerte selskapet skal arbeide for å etablere nye produksjonslokaler på Hvaler til erstatning for dagens bygningsmasse.

**Partene** er enige om at **HK** kjøper 3 % av aksjene i Unikom AS fra FK før fusjonen gjennomføres. Dette sikrer at eierfordelingen mellom partene i Unikom AS som forelå før kapitalnedskrivning og nytt kapitalinnskudd fra FK i 2022, reflekteres inn i ny eierfordeling i det fusjonerte selskapet. Kjøp av 3 % av aksjene følger også av vedtak i FK bystyresak PS 78/22 hvor vedtakspunkt 3 stadfester: *«Fredrikstad kommune inviterer Hvaler kommune og Råde kommune til hver å kjøpe 3 prosent av aksjene i UNIKOM AS fra Fredrikstad kommune, til pålydende verdi inkludert overkurs på kr 45.000,- per aksje, innen 31.10.2022».*

Etter kjøp av 3 % av aksjene i Unikom AS og basert på siste beregning av bytteforholdet mellom de to selskapene datert 02.10.23 og utført av BDO, vil FK eie 74,5 % og HK 25,5 % i det fusjonerte selskapet. Beregningen følger som vedlegg til avtalen.

**Partene** er enige om at det nye selskapet skal ha lokaler og produksjon i begge kommuner

**Partene** er enige om at aksjonærene hver for seg oppnevner styremedlemmer slik:

**FK** – 3 representanter og 2 varamedlemmer

**HK** – 2 representanter og 1 varamedlem

I tillegg velges ansattrepresentanter etter bestemmelsene i Lov om aksjeselskaper (aksjeloven), jf. § 6-4.

Styret vil normalt bestå av 6 personer hvor styreleder har dobbeltstemme ved stemmelikhet, jf. aksjelovens § 6-25.

Styrets leder velges av **FK** blant sine styrerepresentanter.

Ved enighet kan eierne beslutte å etablere en valgkomité med ansvar å fremme forslag til valg av styre overfor selskapets generalforsamling, som velger medlemmer og varamedlemmer til styret i tråd med fordelingen av representanter mellom eierne omtalt ovenfor, jf. aksjelovens § 6-3 (1).

**Partene** er enige om at denne aksjonæravtalen erstatter aksjonæravtalen av 2019 om fusjon mellom Viuno AS og Hvaler arbeidssenter AS.

**Partene** er enige om at endringer i forutsetningene som beskrevet ovenfor betinger at **partene** er enige.

### 3. Lovvalg og tvisteløsning

Avtalen og enhver tvist forbundet med den er underlagt norsk rett.

**Partene** vedtar Søndre Østfold tingsrett som rette verneting i forbindelse med enhver tvist som oppstår i forbindelse med denne **avtalen**.

Fredrikstad/Hvaler, 05.10.23

Fredrikstad kommune: .....

Hvaler kommune: .....

HVALER KOMMUNE ORDFØREREN

**Formannskapets vedtak 04.09.2025:**

Formannskapets innstilling:

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å gi følgende innstilling til bystyret:

1. Bystyret oppretter Gamlebyen-utvalget bestående av fem medlemmer, uten varamedlemmer, som gis i oppdrag å forberede en politisk sak som skal ta stilling til hvordan Fredrikstad kommune kan benytte sitt handlingsrom i forbindelse med salg av forsvarets eiendommer i Gamlebyen.

2. Følgende bystyremedlemmer velges som medlemmer av Gamlebyen-utvalget:

1. ……

2. ……

3. ……

4. ……

5. ……

Som leder velges: …….

Som nestleder velges: …….

**Formannskapets behandling 04.09.2025:**

Votering:

Formannskapets innstilling ble enstemmig vedtatt.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

**Saksnr.:** 2025/24282
**Dokumentnr:** 1
**Løpenr.:** 223386/2025
**Klassering:** 024

**Møtebok**

| Behandlet av | Møtedato | Utvalgssaksnr. |
|---|---|---|
| Formannskapet | 04.09.2025 | 131/25 |
| Bystyret | 11.09.2025 | 133/25 |

## Opprettelse av utvalg – salg av Forsvarsbygg sine eiendommer i Gamlebyen

### Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å gi følgende innstilling til bystyret:

1. Bystyret oppretter Gamlebyen-utvalget bestående av fem medlemmer, uten varamedlemmer, som gis i oppdrag å forberede en politisk sak som skal ta stilling til hvordan Fredrikstad kommune kan benytte sitt handlingsrom i forbindelse med salg av forsvarets eiendommer i Gamlebyen.

2. Følgende bystyremedlemmer velges som medlemmer av Gamlebyen-utvalget:
   1. ……
   2. ……
   3. ……
   4. ……
   5. ……

   Som leder velges: …….

   Som nestleder velges: …….

### Sammendrag

Denne saken følger opp vedtak i bystyrets sak 67/2025 «1. tertialrapport 2025 for Fredrikstad kommune», der det ble vedtatt følgende:

Gamlebyen
*Kommunedirektøren bes legge fram en sak som skal vurdere etterbruk av forsvarets bygninger i Gamlebyen. Kommunedirektøren legger fram forslag til hvilken type utvalg, sammensetning av utvalget og mandat. I saken bør det vektlegges sammensetning både forankre utvalget politisk og i LSU/lokalsamfunnet. Saken fremmes for bystyret september 2025.*

Kommunedirektøren anbefaler bystyret å opprette Gamlebyen-utvalget med mandat og sammensetning som beskrevet i saken.

### Vedlegg

Ingen vedlegg

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)**
«Strategi for Gamlebyen – En levende bydel i historiske rammer»

**Saksopplysninger**
Gamlebyen i Fredrikstad er et unikt og helhetlig kulturmiljø bestående av festningsanlegg, vollgraver, historiske bygninger og brosteinsbelagte gater. Området er både byens viktigste turistattraksjon og et levende lokalsamfunn med rundt 300 innbyggere, butikker, serveringssteder, museer, kulturhus og kirke. Gamlebyen fungerer som ramme for en rekke arrangementer og har stor betydning for både turister og lokalbefolkningen.

Forsvarsbygg har besluttet å selge 27 bygninger i Gamlebyen. Dette er en bygningsmasse som til sammen utgjør ca 20 000 kvm. Fredrikstad kommune og Østfold fylkeskommune har forkjøpsrett på Forsvarets eiendommer i Gamlebyen. Dette innebærer at Fredrikstad kommune må ta stilling til hvorvidt denne forkjøpsretten skal benyttes når bygningene legges ut for salg. Forkjøpsretten kan benyttes for at eierskapet til bygget overtas av kommunen, eller for å gjennomføre et videresalg, eksempelvis gjennom å utføre konseptkonkurranse jfr Infanterikasernen og Gamlebyen fengsel.

Det er vedtatt en strategi for Gamlebyen «Strategi for Gamlebyen – En levende bydel i historiske rammer». Strategien har til hensikt å gi en retning som sikrer forutsigbarhet for utviklingen, og legge til rette for god samhandling mellom aktører og interessenter i Gamlebyen. Hovedmålet med strategien er å legge til rette for en bærekraftig utvikling av kulturminnet Gamlebyen. Fredrikstad kommune har valgt tre innsatsområder, som skal bidra til måloppnåelsen:

• Attraktiv bydel
• Styrket kulturminnevern
• Økt verdiskaping og næringsutvikling

De vurderinger som gjøres knyttet til ervervelse av eiendommer bør knyttes opp mot disse målene, samt kommunens økonomiske handlingsrom.

Kommunedirektøren har etablert god dialog med Forsvarsbygg som har signalisert at de ønsker å komme i gang med salg av eiendommer i 2026. Forsvarsbygg ønsker dialog med kommunen knyttet til hvordan salgsprosessen skal legges opp og gjennomføres.

**Relevante bestemmelser**
Ikke relevant i saken.

**Konsekvenser for sosial bærekraft**
Ikke vurdert i saken.

**Konsekvenser for økonomisk bærekraft**
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
Folkevalgte medlemmer av utvalg har rett til godtgjøring i tråd med bestemmelsene i forskrift om folkevalgtes rett til godtgjøring og velferdsgoder i Fredrikstad kommune.

Dersom kommunen beslutter å erverve bygg i Gamlebyen vil dette innebære behov for investeringer.

b) Samfunnsmessige konsekvenser

Salget av Forsvarets eiendommer i Gamlebyen vil kunne få stor betydning for utviklingen av Gamlebyen som lokalsamfunn, kulturmiljø og reisemål.

**Konsekvenser for miljømessig bærekraft**
Ikke vurdert i saken.

**Ansattes medbestemmelse**
Ikke relevant i saken.

**Vurdering**
Gamlebyen er både byens viktigste turistattraksjon og et levende lokalsamfunn.

Kommunedirektøren anbefaler at det med hjemmel i kommuneloven §5-7 opprettes et utvalg, «Gamlebyen – utvalget» med fem medlemmer.

Kommunedirektøren anbefaler bystyret å opprette et utvalg med følgende mandat:

*Bakgrunn*
Forsvarsbygg har besluttet å selge 27 bygninger i Gamlebyen. Dette er en bygningsmasse som til sammen utgjør ca 20 000 kvm. Fredrikstad kommune og Østfold fylkeskommune har forkjøpsrett på Forsvarets eiendommer i Gamlebyen.

*Formål og oppdrag*
Gamlebyen-utvalget skal forberede en politisk sak som tar stilling til hvordan Fredrikstad kommune skal benytte sitt handlingsrom i forbindelse med det kommende salget av forsvaret sine eiendommer i Gamlebyen.

Det er vedtatt en strategi for Gamlebyen «Strategi for Gamlebyen – En levende bydel i historiske rammer». Strategien har til hensikt å gi en retning som sikrer forutsigbarhet for utviklingen, og legge til rette for god samhandling mellom aktører og interessenter i Gamlebyen.

Hovedmålet med strategien er å legge til rette for en bærekraftig utvikling av kulturminnet Gamlebyen. Fredrikstad kommune har valgt tre innsatsområder, som skal bidra til måloppnåelsen:

• Attraktiv bydel
• Styrket kulturminnevern
• Økt verdiskaping og næringsutvikling

De vurderinger som gjøres bør knyttes opp mot disse målene, samt kommunens økonomiske handlingsrom.

*Utvalgets sammensetning*
Gamleby-utvalget skal bestå av fem av bystyrets medlemmer, uten varamedlemmer. Bystyret velger selv leder og nestleder i utvalget.

*Arbeidsform, tidsplan og økonomi*
Utvalget skal rapportere tilbake til bystyret innen utgangen av 1. halvår 2026.

Utvalget fastsetter selv sin møteplan.

Utvalget bør involvere relevante næringsaktører, kulturaktører, frivillige og andre innbyggere og aktører i arbeidet.

Kommunedirektøren ivaretar utvalgets sekretariatsfunksjon, herunder bistår utvalget med møteinnkallinger og referater, informasjon på kommunens nettside, samt annen nødvendig logistikk.

**Alternative løsninger**
Som et alternativ til at det opprettes et utvalg kan kommunedirektøren komme tilbake til bystyret med en politisk sak som tar stilling til hvordan Fredrikstad kommune skal benytte sitt handlingsrom i forbindelse med salg av forsvarets eiendommer i Gamlebyen. Kommunedirektøren vil sikre involvering av berørte nærings-, kultur- og frivillige aktører i prosessen.

Det er bystyret som vil ta stilling til hvorvidt forkjøpsretten skal benyttes når de enkelte eiendommene kommer for salg. Dette sikrer involvering av de folkevalgte i salgsprosessen.

For å holde de folkevalgte løpende orientert om fremdriften i arbeidet kan kommunedirektøren jevnlig gi statusoppdateringer for arbeidet i Formannskapet.

Dette alternativet vil være både tids- og kostnadsbesparende istedenfor å opprette et utvalg.

Oppfølging av utvalget vil kreve administrative ressurser og også medføre kostnader i form av møtegodtgjørelse til utvalgets medlemmer.

**Konklusjon**
Kommunedirektøren tilrår at bystyret oppretter Gamlebyen-utvalget bestående av fem medlemmer, uten varamedlemmer, som gis i oppdrag å forberede en politisk sak som skal ta stilling til hvordan Fredrikstad kommune kan benytte sitt handlingsrom i forbindelse med salg av forsvaret sine eiendommer i Gamlebyen.

**Formannskapets vedtak 04.09.2025:**

Formannskapets innstilling:

1.Fremlegg av forslag til årsbudsjett for 2026 og økonomiplan for 2026 – 2029 flyttes til torsdag 30. oktober 2025.

**Formannskapets behandling 04.09.2025:**

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

**Saksnr.:** 2024/12800
**Dokumentnr.:** 9
**Løpenr.:** 237993/2025
**Klassering:** 033

## Møtebok

| Behandlet av | Møtedato | Utvalgssaksnr. |
|---|---|---|
| Formannskapet | 04.09.2025 | 146/25 |
| Bystyret | 11.09.2025 | 134/25 |

## Endring av møteplan - Budsjettfremlegg

### Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler formannskapet om å innstille til bystyret å fatte følgende vedtak:

1. Fremlegg av forslag til årsbudsjett for 2026 og økonomiplan for 2026 – 2029 flyttes til torsdag 30. oktober 2025.

### Sammendrag
Kommunedirektør foreslår å flytte fremlegg av forslag til årsbudsjett for 2026 og økonomiplan for 2026 – 2029 til torsdag 30. oktober 2025. Årsaken til flyttingen av møtedatoen er at det ble klart at Høyesterett skal behandle ankesaken *Gyldigheten av Fredrikstad kommunes bystyrevedtak om utskrivning av eiendomsskatt for 2022* på samme dato.

### Vedlegg

Ingen

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Bystyresak 115/24 – Møteplan 2025 for bystyret, formannskapet, utvalg og råd

### Saksopplysninger
I den vedtatte møteplanen for 2025 skal forslag til årsbudsjett for 2026 og økonomiplan 2026 – 2029 legges presenteres onsdag 29. oktober.

I juli 2025 ble det klart at Høyesterett skal behandle ankesaken *Gyldigheten av Fredrikstad kommunes bystyrevedtak om utskrivning av eiendomsskatt for 2022* på samme dato.

Det foreslår derfor å flytte den planlagte presentasjonen til torsdag 30. oktober 2025.

### Relevante bestemmelser
Kommuneloven
Forvaltningsloven

### Konsekvenser for sosial bærekraft
Ikke relevant i saken.

### Konsekvenser for økonomisk bærekraft
Ikke vurdert i saken.

**Konsekvenser for miljømessig bærekraft**
Ikke relevant i saken

**Ansattes medbestemmelse**
Ikke relevant i saken.

**Vurdert for uttalelser i rådene**
Ikke relevant i saken

**Vurdering**
Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å innstille til bystyret å flytte fremlegg av forslag til årsbudsjett for 2026 og økonomiplan for 2026 – 2029 til torsdag 30. oktober 2025.

**Alternative løsninger**
Dersom møteplanen ikke endres må det kalles inn vararepresentant for ordfører og deler av administrasjonen, inkludert kommunedirektør, er forhindret i å møte.

**Konklusjon**
Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å innstille til bystyret å flytte fremlegg av forslag til årsbudsjett for 2026 og økonomiplan for 2026 – 2029 til torsdag 30. oktober 2025.

**Formannskapets vedtak 04.09.2025:**

Formannskapets innstilling:

1. Økonomireglementet for Fredrikstad kommune justeres slik det framgår i saken.

2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å gjennomføre endringer i økonomireglementet som følge av endringer i lov og forskrifter, og som er av teknisk art.

**Formannskapets behandling 04.09.2025:**

Siri Martinsen (Ap) fremmet følgende alternative forslag til punkt 1 med de endringer som fremgår av forslaget:

1. Hovedutvalgene, herunder helseutvalget, samfunnsutvalget, oppvekstutvalget og teknisk utvalg, vedtar årsbudsjett og økonomiplan innenfor sitt ansvarsområde. Formannskapet vedtar årsbudsjett og økonomiplan for sentrale staber.

Avsnittet innarbeides i punkt 4.2 Driftsbudsjettet.

2. Følgende tekst under punkt 4.2 Driftsbudsjettet fjernes:

Kommunedirektøren har fullmakt til å disponere budsjettet innenfor de rammene som bystyret har fastsatt for de enkelte kommuneområdene og overføre driftsmidler til finansiering av investeringer på inntil 0,5 millioner kroner, inkludert merverdiavgiftskompensasjon

Erstattes med:

Kommunedirektøren har fullmakt til å disponere budsjettet innenfor de rammene som hovedutvalgene har fastsatt på virksomhets- og/eller tjenesteområdenivå, som ikke medfører endringer av prinsipiell karakter, inkludert fullmakt til å overføre driftsmidler til finansiering av investeringer på inntil 0,5 millioner kroner, inkludert merverdiavgiftskompensasjon.

3. Følgende tekst under punkt 4.5 fjernes:

Bystyret har vedtatt følgende måltall for økonomistyringen (BST 166/2024, 12.09.2024):

1. Finansielle handlingsregler (måltall) fastsettes i henhold til netto driftsresultat, disposisjonsfond.

2. Handlingsregel med måltall for netto driftsresultat:

- Kommunen skal langsiktig budsjettere med et netto driftsresultat på 1,75 prosent.

- For den kommende økonomiplanperioden 2025-2028 vil dette måltallet måtte nås gradvis for å sikre tilstrekkelig kvalitet i lovpålagte tjenester.

3. Handlingsregel med måltall for disposisjonsfond:

- Sum disposisjonsfond skal over tid ligge på minimum 5 prosent av brutto inntekter, dog ikke lavere enn 450 millioner kroner.

4. Følgende tekst under punkt 4.3 fjernes:

Kommunedirektøren har fullmakt til budsjettfordelinger og -justeringer innenfor kommuneområdenes tildelte rammer. Dette følger av Reglement for delegering, innstilling og folkevalgte organer» vedtatt av bystyret-sak 167/23 (19/10-23).

Erstattes med:

Hovedutvalgene for hvert kommuneområde (med tjenesteområder) kan gjøre endringer innen sitt område, fortrinnsvis i forbindelse med tertialrapporteringen.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling pkt. 1 ble vedtatt med 9 stemmer (4 H, 3 FrP, 1 V,1 Pp), mot 6 stemmer (4 Ap, 1 SV, 1 BYM). Siri Martinsen (Ap) sitt alternative forslag til punkt 1 fikk 7 stemmer (4 Ap, 1 SV, 1 BYM, 1 Pp), mot 8 stemmer (4 H, 3 FrP, 1 V) og ble ikke vedtatt. Kommunedirektørens innstilling punkt 2 ble enstemmig vedtatt.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

**Saksnr.:** 2025/17046
**Dokumentnr.:** 1
**Løpenr.:** 150605/2025
**Klassering:** 249

## Møtebok

| Behandlet av | Møtedato | Utvalgssaksnr. |
|---|---|---|
| Formannskapet | 04.09.2025 | 136/25 |
| Bystyret | 11.09.2025 | 135/25 |

## Justering/presisering av økonomireglement for Fredrikstad kommune

### Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å innstille følgende vedtak for bystyret:
1. Økonomireglementet for Fredrikstad kommune justeres slik det framgår i saken.
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å gjennomføre endringer i økonomireglementet som følge av endringer i lov og forskrifter, og som er av teknisk art.

### Sammendrag
I henhold til kommunelovens bestemmelser legger kommunedirektøren fram forslag til et samlet økonomireglement for Fredrikstad kommune. Økonomireglementet fastsetter kommunens overordnede økonomibestemmelser og fullmakter for å bidra til en forsvarlig økonomistyring innenfor lov og forskrifter.

Kommuneloven § 14-2 redegjør for kommunestyrets og fylkestingets plikter. I henhold til loven skal alle kommuner ha regler for økonomiforvaltningen (økonomireglement), jf. §14-2d. Kommuneloven setter ikke nærmere krav til økonomireglementets innhold eller form.

Økonomireglementet for Fredrikstad kommune justeres for å stemme overens med reglement for delegering, innstilling og folkevalgte organer, finans- og gjeldsreglement, samt kommunedirektørens delegeringsreglement.

### Vedlegg
Vedlegg:
1 Økonomireglement Fredrikstad kommune 11.09.25_med justeringer og presiseringer
2 Økonomireglement Fredrikstad kommune 11.09.25

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Kommuneloven med forskrifter
Reglement for delegering, innstilling og folkevalgte organer
Finans- og gjeldsreglement
Kommunedirektørens delegeringsreglement

### Saksopplysninger
I henhold til kommunelovens bestemmelser legger kommunedirektøren fram ett forslag til samlet økonomireglement for Fredrikstad kommune. Reglementet fastsetter kommunens overordnede økonomibestemmelser og fullmakter. Dette for å bidra til en forsvarlig økonomistyring innenfor lov og forskrifter.

Kommuneloven § 14-2 redegjør for kommunestyrets og fylkestingets plikter. I henhold til loven skal alle kommuner ha regler for økonomiforvaltningen (økonomireglement), jf. §14-2 d. Kommuneloven setter ikke nærmere krav til økonomireglementets innhold eller form.

For å samsvare med reglement for delegering, innstilling og folkevalgte organer, finans- og gjeldsreglement, samt kommunedirektørens delegeringsreglement, er det nødvendig med en justering/presisering av økonomireglementet som ble vedtatt av bystyret 15. juni 2023. Alle justeringer/presiseringer er markert i vedlegg 2.

**Relevante bestemmelser**
Kommuneloven med forskrifter
Reglement for delegering, innstilling og folkevalgte organer
Finans- og gjeldsreglement
Kommunedirektørens delegeringsreglement

**Konsekvenser for sosial bærekraft**
Økonomisk kontroll og etterlevelse av lover og regler er viktig for å kunne etterleve kommunens rolle i samfunnet.

**Konsekvenser for økonomisk bærekraft**
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
Økonomireglementet tar utgangspunkt i lov, forskrifter og standarder for regnskap, og fastsetter en del prinsipper som den administrative gjennomføringen av årsoppgjøret.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
Ikke direkte relevant i saken.

**Konsekvenser for miljømessig bærekraft**
Ikke direkte relevant i saken.

**Ansattes medbestemmelse**
Ikke direkte relevant i saken.

**Vurdering**
Justeringene i økonomireglementet gjøres for at det skal samsvare med reglement for delegering, innstilling og folkevalgte organer, finans- og gjeldsreglement, samt kommunedirektørens delegeringsreglement.

Kommunedirektøren tar høyde for at det pågående arbeidet med å skape økonomisk bærekraftige rammer i kommunen kan avstedkomme forhold som utløser behov for en rullering av økonomireglementet, og/eller andre beslektede reglementer.

**Konklusjon**
Kommunedirektøren anbefaler at formannskapet å innstille til bystyret å vedta de endringene og justeringene i økonomireglementet for Fredrikstad kommune, slik det framgår av saksopplysningene

# Økonomireglement

# Fredrikstad kommune

Bystyret, ~~9. desember 2021~~
11. september ~~2025~~

# Innhold

**1. Formål, virkeområde og endring....2**
**2. Delegering....3**
**3. Økonomiarbeidets årshjul....3**
3.1 Planprosesser....3
3.2 Rapporteringsprosesser....4
**4. Reglement for økonomiplan/budsjett og årsregnskap....4**
4.1 Innledning og bakgrunn....4
4.2 Økonomiplan og budsjett....4
4.3 Endringer i vedtatt driftsbudsjett – budsjettjusteringer....6
4.4 Endringer i vedtatt investeringsbudsjett....7
4.5 Finansielle måltall....8
4.6 Årsregnskap....9
4.6.1 Strykninger i drifts- og investeringsregnskapet ved merforbruk/udekket....9
4.6.2 Finansiering av investeringsregnskapet....10
4.6.3 Avsetning til, og bruk av, disposisjonsfond....13
4.6.4 Avsetning til, og bruk av, ubundne investeringsfond....13
**5. Attestasjon og anvisning....13**
5.1 Delegering av myndighet....13
5.2 Brudd på attestasjons- og anvisningsreglementet....14
5.3 Rutiner og skjemaer....14
5.4 Attestasjon....14
5.5 Anvisning....15
**6. Andre temaer....15**
6.1 Fullmakt til å ta opp kreditt....16
6.2 Fakturaadresse....16
6.3 Startlån/utlån....16
6.4 Forskuttering av spillemidler og kommunal lånegaranti til lag og foreninger (sak 23/23525) 16
6.4.1 Kommunal lånegranti....16
6.4.2 Forskuttering av spillemidler....17

## 1. Formål, virkeområde og endring

Formålet med økonomireglementet er å beskrive kommunens overordnede økonomibestemmelser og fullmakter, samt bidra til en forsvarlig økonomistyring.

Økonomireglementet skal bidra til å:

- Sikre en effektiv og forsvarlig økonomiforvaltning i Fredrikstad kommune.
- Sikre tilstrekkelig styringsinformasjon og gi de folkevalgte et godt beslutningsgrunnlag.
- Legge til rette for en best mulig utnyttelse av kommunens ressurser, i samsvar med bystyrets beslutninger.
- Redusere risikoen for avvik fra fastsatte mål på økonomiområdet.
- Sikre at kommunen følger kommuneloven, forskrifter og andre økonomibestemmelser.
- Klargjøre ansvar og myndighet som henholdsvis de politiske utvalgene ogkommunedirektøren har for kommunens økonomi.

Reglementet gjelder for alle politikere og ansatte i Fredrikstad kommune, og andre somopptrer på vegne av kommunen.

Kommuneloven § 14-2 redegjør for bystyrets plikter. I henhold til loven skal alle kommuner haregler for økonomiforvaltningen (økonomireglement), jf. §14-2 d. Kommuneloven setter ikke nærmere krav til økonomireglementets innhold eller form.

I tillegg til økonomireglementet, har Fredrikstad kommune følgende økonomirelaterte reglementer vedtatt av bystyret:

- ~~Delegeringsreglementet –~~Reglement for delegering ~~fra bystyret til andre politiske~~, innstilling og folkevalgte organer ~~ogkommunedirektøren~~ (BST 202/2024, 24.10.2024)
- Kommunedirektørens delegeringsreglement (med virkning fra 01.11.2024)
- Finans- og gjeldsreglementet (~~kommuneloven § 14-2 bokstav e~~BST 249/2024, 12.12.2024)
- Anskaffelsesreglementet

I økonomireglementet er det innarbeidet henvisninger til de øvrige reglementene.

Økonomireglementet omfatter bestemmelser for tildeling av myndighet i økonomiprosessene, fra oppstilling av årsbudsjettet til godkjenning av fakturaer i regnskapssystemet.

Utgangspunktet for reglementet er rammer og retningslinjer som følger av kommuneloven med tilhørende forskrifter:

- Lov 22.~~6~~06.2018 nr. ~~83 og sist endret 21.6.2019 nr. 55~~83 om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven)
- Forskrift 07.~~6.19~~06.2019 nr. 714 om økonomiplan, årsbudsjett, årsregnskap og årsberetning forkommuner og fylkeskommuner mv.
- Forskrift 18.11.~~19~~2019 nr. 1520 om garantier og finans- og gjeldsforvaltning i kommuner og fylkeskommuner
- Forskrift 18.10.2019 nr. 1412 om rapportering fra kommuner og fylkeskommuner mv. (KOSTRA-forskriften)
- Forskrift 11.12.2019 nr. 1731 om beregning av samlet selvkost for kommunale og fylkeskommunale gebyrer (selvkostforskriften)

I tillegg til nevnte sentrale lover og forskrifter kommer også kommunes egne retningslinjer og reglementer. Videre vises det til GKRS – Foreningen for god kommunal regnskapsskikk, som har en sentral rolle i forhold til budsjett- og regnskapsprinsipper.

Økonomireglementet endres av bystyret ved behov.

Kommunedirektøren gis fullmakt til å gjennomføre endringer i økonomireglementet som følgeav endringer i lov og forskrifter av teknisk art.

Budsjettfullmaktene er basert på at kommunens øvrige regelverk og forsvarlig praksis blirfulgt, herunder internkontroll i økonomiforvaltningen, anskaffelsesreglene og kommunensetiske prinsipper.

## ~~2. Delegeringsreglementet~~

~~*Hovedprinsipp – delegeringslinjen*~~

## 2. ~~Delegeringsreglementet~~Delegering

*Reglement for delegering, innstilling og folkevalgte organer*

Reglementet er bygd opp slik at oppgaver og myndighet delegeres i linja – fra bystyret til formannskapet, eller til ordfører og/eller andre politiske utvalg valgt av bystyret.

Konkretiseringer av oppgaver og myndighet vil derfor som hovedregel først framkomme i enden av delegeringslenken. Delegeringslenken går bare unntaksvis utenom formannskapet.

Hvert ledd i delegeringslenken har ansvar for å kontrollere at underordnede ledd utøver sin myndighet i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og i samsvar med vedtatte planer, budsjetter og retningslinjer utarbeidet av overordnet myndighetsorgan. Hvem som er ankeinstans følger av delegeringslenken.

~~Delegeringsreglementet~~Reglementet omfatter alle fullmakter til:

- politiske utvalg valgt av bystyret
- ordfører
- kommunedirektør

*Kommunedirektørens delegeringsreglement*

Kommunedirektøren er gitt fullmakt til å videredelegere avgjørelsesmyndighet i saker som kommunedirektøren er gitt myndighet til å fatte vedtak i.

~~Det vises for øvrig til delegeringsreglementet.~~

## 3. Økonomiarbeidets årshjul

### 3.1 Planprosesser

Bystyret skal innen medio desember hvert år vedta økonomiplan for kommende fireårsperiode, i tillegg til årsbudsjett for det første året i

planperioden.

Økonomiplan og årsbudsjett vedtas med utgangspunkt i innstilling fra formannskapet. Formannskapets innstilling skal legges ut til alminnelig ettersyn minst 14 dager før behandlingen i bystyret.

I andre halvdel av oktober legger kommunedirektøren fram forslag til helhetlig økonomiplan og årsbudsjett til politisk behandling. Fram til formannskapsmøtet med budsjettinnstilling utarbeider kommunedirektøren ~~budsjettnotater om~~ avklaringer, korrigeringer og svar på spørsmål, som inngår som en del av det formelle budsjettforslaget og som formidles i Framsikt.

Kommunen bruker styringssystemet Framsikt, som innebærer at dokumentene utarbeides digitalt.

### 3.2 Rapporteringsprosesser

Bystyret behandler i utgangspunktet tre økonomirapporter gjennom året:

- Årsrapport fra foregående år ~~et x-1 (x = inneværende år),~~ innen utløpet av juni.
- 1. tertialrapport/~~justert budsjett~~ for ~~inneværende år,~~ i juni.
- 2. tertialrapport/~~justert budsjett for inneværende år,~~ i oktober.

Ved behov behandler bystyret løpende økonomisaker, i henhold til myndighetsområdet.

Økonomidelen av rapportene er delt i tre deler:

- Rapportering på driftsbudsjett
- Rapportering på investeringsbudsjett
- Rapportering på rammebetingelser og finansområdet

Formannskapet behandler ~~månedsrapporter~~statusrapporter med hovedfokus på driftsøkonomi, sykefravær og finans. I tillegg til tertialrapporter (april og august) og årsrapport, legges det fram forenklede skriftlige statusrapporter for regnskapsmånedene februar, mars, mai, september, oktober og november.

## 4. Reglement for økonomiplan/budsjett og årsregnskap

### 4.1 Innledning og bakgrunn

Bystyret vedtar selv økonomiplan og årsbudsjett, som skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene i kommuneloven med tilhørende forskrifter.

Kommuneloven har krav om at økonomiplanen skal vise bystyrets prioriteringer og bevilgninger og de målene og premissene som økonomiplanen bygger på. Økonomiplanen skal også vise utviklingen i kommunens økonomi, utviklingen i gjeld og andre vesentlige langsiktige forpliktelser.

### ~~4.1~~4.2 Økonomiplan og budsjett

Økonomiplan og budsjett deles inn i en driftsdel og en investeringsdel.

Skillet mellom drifts- og investeringstiltak er definert gjennom kommuneloven med forskrifter og god kommunal regnskapsstandard. En investering må ha en økonomisk

levetid på minst 3 år og en verdi på minimum 100 000 kroner.

Utgifter som påløper ved blant annet prosjektering og forundersøkelser til en konkret investering, kan klassifiseres som investeringsutgift fra og med det året det foreligger vedtak om at investeringen skal gjennomføres. Dette innebærer også at finansieringen må tas med i økonomiplan/årsbudsjett med finansiering.

Utgifter til tidligfase-utredninger og liknende, før det foreligger en konkret investeringsbeslutning, er driftsutgifter som skal finansieres over driftsbudsjettet.

*Driftsbudsjett*

Bystyret skal vedta budsjett for frie inntekter, finansposter og netto driftsrammer tilseksjoneneområder, med følgende inndeling:

- ~~Kommunedirektørens sentrale staber~~
- ~~Kultur, miljø og~~Kommuneområde helse
- Kommuneområde oppvelst
- Kommuneområde teknisk
- Kommuneområde samfunn
- Kommuneområde byutvikling
- ~~Teknisk drift~~
- ~~Utdanning og oppvekst~~
- ~~Helse og velferd~~
- ~~Fredrikstad kirkelige fellesråd~~
- Kommuneområde økonomi
- Kommuneområde organisasjon
- Diverse ~~sektorovergripende~~kommuneovergripende budsjettposter (felles ansvar)
- Fredrikstad kirkelige fellesråd

Bystyrets vedtatte rammebevilgning for hvert ~~seksjonsområde~~kommuneområde er en nettobevilgning (differansen mellom brutto driftsutgifter og brutto driftsinntekter).

Bystyret vedtar gebyrer, egenbetalinger og andre brukerbetalinger for det enkelte år~~ i egetbudsjettvedtak.~~. Dette framkommer ~~i eget dokument,~~som en del av økonomiplandokumentet i Framsikt og på kommunens nettside med detaljert oversikt over alle priser.

Formannskapet har myndighet til å godkjenne investeringer på mellom 1,0 og 2,0 millioner kroner, som finansieres innenfor vedtatte driftsrammer på de enkelte ~~områdene. I tillegg har formannskapet~~kommuneområdene.

Hvert hovedutvalg har myndighet til å godkjenne investeringer på mellom 0,5 og 1~~,0~~ millioner kroner for ~~kommunedirektørens sentrale staber, innenfor~~eget område som finansieres innen~~-~~for driftsbudsjettet. Formannskapet har tilsvarende fullmakt for sentrale staber.

Kommunedirektøren har fullmakt til å disponere budsjettet innenfor de rammene som ~~hovedutvalgene~~bystyret har fastsatt ~~på virksomhets- og/eller etatsnivå, som ikke medfører endringerav prinsipiell karakter, inkludert fullmakt til å~~for de enkelte kommuneområdene og overføre driftsmidler til finansiering av investeringer på inntil 0,5 millioner kroner, inkludert merverdiavgiftskompensasjon.

Saker som omfatter vesentlige endringer eller nedleggelse av en tjeneste skal behandles av hovedutvalgene, formannskapet eller bystyret, utfra hvor saken hører hjemme.

*Investeringsbudsjett*
Bystyret vedtar bevilgningsoversikt investering i samsvar med budsjett- og regnskapsforskriften med finansiering, og hvor investeringsutgiftene fordeles på tjenesteområder. Bystyrets vedtatte investeringsbudsjett er å anse som en bruttobevilgning.

Formannskapet har gjennom ~~delegeringsreglementet~~delegert myndighet fullmakt til å foreta nødvendige justeringer i investeringsbudsjettet til det enkelte tjenesteområdet, innenfor de vedtatte formålene med investeringene og innenfor de vedtatte investeringsrammene for det enkelte tjenesteområdet.

Investeringer som ikke avsluttes i det enkelte år skal som hovedregel rebudsjetteres (tas ut av årets budsjett og innarbeides i neste års budsjett). Investeringer som ikke har startet opp, skal vurderes på nytt i forhold til om de skal rebudsjetteres eller utgås.

*Innsparinger på investeringsanlegg*
Dersom det foreligger innsparinger kan denne ~~overføres~~foreslås overført til andre investeringsanlegg ved avslutning av investeringen. Dette skal vedtas av bystyret.

*Merforbruk på investeringsanlegg*
Ved merforbruk på investeringsanlegg er kommunedirektøren ansvarlig for å fremme sak til bystyret om tilleggsbevilgning med finansiering, alternativt foreslå tiltak for å redusere ~~utgiftene.~~merforbruket.

### ~~4.2~~4.3 Endringer i vedtatt driftsbudsjett – budsjettjusteringer

~~Bystyrets beslutninger om rammebevilgninger fordelt per seksjoner (med tjenesteområder) kan bare endres av bystyret.~~

Budsjettet skal vise den planlagte tjenesteproduksjonen uttrykt i kronebeløp, og eventuelt justert budsjett skal fange opp endringer når de vedtas, slik at budsjettet viser kommunens planlagte driftsnivå. Det skal alltid ~~ikke forekomme regnskapsmessige tilpassinger av budsjettet~~angis dekning for budsjettjusteringer. Regnskapsmessige tilpassinger av budsjettet skal ikke forekomme.

Hovedjobben med periodisering skal foretas ved registrering av årsbudsjettet, og ikke ved å foreta endringer løpende gjennom året.

Bystyrets beslutninger om rammebevilgninger fordelt per kommuneområde kan bare endres av bystyret. Budsjettendringer skal foretas når det foreligger et politisk vedtak ~~om å endre rammer mellomvirksomheter eller tjenesteområder, når reserveposter i seksjonen skal omdisponeres, ved overføringer fra driftsregnskapet.~~

Kommunedirektøren har fullmakt til ~~investeringsregnskapet, eller når det omdisponeres midleri virksomheten mellom tjenester~~budsjettfordelinger og ~~/eller artsgrupper. Det alltid skal angis dekning for budsjettjusteringer.~~ -justeringer innenfor kommuneområdenes tildelte rammer. Dette følger av Reglement for delegering, innstilling og folkevalgte organer» vedatt av bystyret-sak 167/23 (19/10-23)

Budsjettjusteringer skal fortrinnsvis skje i forbindelse med tertialrapporter~~/justert budsjett~~.

Budsjettjusteringer skal foretas ved:

- ~~Disponering~~Bystyrevedtak om disponering av merinntekter/reduserte inntekter
- ~~- skatteinntekter~~ på inntekts- og formuesskatt, rammetilskudd og generelle tilskudd, eiendomsskatt og endringer i egenbetalinger og gebyrer~~.~~
- Flytting av oppgaver mellom de ulike organisasjonsområdene
- Prosjekter i løpet av året som følge av øremerkede tilskudd og andre tilskudd
- Behov for positive eller negative korreksjoner i tjenestetilbudet
- Andre justeringer som medfører endring i aktivitetsnivået

Budsjettendringer knyttet til kommunens planforutsetninger, som berører en eller flere ~~seksjoner~~kommuneområder og som kan medføre endring i aktivitetsnivået, skal vedtas av bystyret. Dette gjelder også for interne justeringer mellom ~~seksjonene~~kommuneområdene som medfører endring/flytting avoppgaver, og budsjett som er av prinsipiell karakter.

~~Hovedutvalgene for hver seksjon (med tjenesteområder) kan gjøre endringer innen sitt område, fortrinnsvis i forbindelse med tertialrapporteringen.~~

Kommunedirektøren har fullmakt til å foreta endringer i budsjettet som følge av organisatoriske endringer som medfører flytting av oppgaver og ansvar mellom ~~seksjoner.~~kommuneområdene. Kommunedirektøren kan i tillegg gjennomføre endringer som ikke er av prinsipiell betydning.

~~Det vises til delegeringsreglementet for nærmere detaljer.~~

Dersom det i løpet av året skjer endringer i forutsetningene for budsjettet, skal kommunedirektøren, så langt som mulig, og uten at det er i strid med bystyrets mål og resultatkrav, finne økonomisk dekning innenfor samme tjenesteområde.

Dersom de endrede forutsetningene er av en slik karakter at kommunedirektøren ikke kan finne slik dekning, må forslag om inndekning fremmes for ~~ansvarlig hovedutvalg, og deretter~~ bystyret. Dersom nye tiltak fremmes for bystyret utenom den ordinære budsjettbehandlingen, skal tiltaket være forsvarlig utredet, med oversikt over økonomiske konsekvenser og forslag til budsjettdekning. Det skal også redegjøres for eventuelle økonomiske konsekvenser utover inneværende budsjettår.

Bystyret skal endre årsbudsjettet når det er nødvendig for å oppfylle kommunelovens krav omrealisme og balanse. Årsbudsjettet kan ikke endres etter årsslutt.

### ~~4.3~~4.4 Endringer i vedtatt investeringsbudsjett

Det grunnleggende prinsippet er at investeringsbudsjettet er ettårig. Ubrukte bevilgninger for pågående anlegg, rebudsjetteres (innarbeides i neste års budsjett) gjennom bystyrevedtak. Investeringer som ikke er startet opp, vurderes på nytt.

Endringer i investeringsbudsjettet som medfører endret finansiering eller mellom tjenesteområdene, vedtas av bystyret. Budsjettering og oppfølging av avslutning av

investeringer følger retningslinjene i *reglement for gjennomføring av egne bygg-og anleggsprosjekter.*

*Fullmakter*
Sentrale budsjettbevilgninger (utlån, kjøp og salg av aksjer, eiendommer ol.) besluttes av bystyret, hvis det ikke er gitt egen fullmakt.

Kommunedirektøren har fullmakt til å:

- selge boliger som ikke anses egnet for den kommunale boligporteføljen~~. Netto~~ og avsette netto salgsinntekt ~~disponeres~~ til ~~å finansiere~~investeringsfond for senere finansiering av nye boliger.
- disponere og/eller avsette inntekter fra forsikringsoppgjør og inntekter fra salg av utrangerte biler, maskiner og utstyr til å finansiere investeringer for anskaffelse av biler, maskiner og utstyr til samme formål.
- avslutte investeringsanleggene knyttet til bolig- og næringstomter (festetomter) i årsavslutningen

*Merinntekter på et objekt*
Dersom en investering mottar betydelige inntekter utover budsjett, skal disponering av merinntekten vedtas av bystyret. Størrelsen på en merinntekt blir en skjønnsmessig vurdering. Kommunedirektøren gjør denne vurderingen. Merinntekter rapporteres gjennomvanlige prosesser og i regnskapsavslutning av anleggene/investeringsregnskapet.

### ~~4.4~~4.5 Finansielle måltall

Kommuner og fylkeskommuner skal forvalte økonomien slik at den økonomiske handleevnen blir ivaretatt over tid. For å kunne si noe om dette er kommunene ~~fra 1. januar 2020~~ pålagt å utarbeide finansielle måltall. Finansielle måltall kan gi et bedre grunnlag for beslutninger i økonomiplan- og budsjettprosessen, og bedre grunnlag for åpenhet og vurderinger av den økonomiske utviklingen i årsberetningen.

De finansielle måltallene må fastsettes av den enkelte kommune, ut fra kommunens økonomiske situasjon.

Det er ikke gitt bindende regler for valg av måltall og hvilket nivå måltallene bør ligge på. Kommunene må selv ta eierskap til utarbeidelsen av, og bruk av, finansielle måltall som styringsverktøy.

Bystyret har vedtatt følgende måltall for økonomistyringen (BST 166/2024, 12.09.2024):

1. Finansielle handlingsregler (måltall) fastsettes i henhold til netto driftsresultat, disposisjonsfond.

2. Handlingsregel med måltall for ~~god økonomistyring~~netto driftsresultat:
   - Kommunen skal ~~innarbeides i økonomiplan og budsjett~~langsiktig budsjettere med et netto driftsresultat på 1,75 prosent.
   - For den kommende økonomiplanperioden 2025-2028 vil dette måltallet måtte nås gradvis for å sikre tilstrekkelig kvalitet i lovpålagte tjenester.

3. Handlingsregel med måltall for disposisjonsfond:
   - Sum disposisjonsfond skal over tid ligge på minimum 5 prosent av brutto inntekter, dog ikke lavere enn 450 millioner kroner.

### ~~4.5~~4.6 Årsregnskap

#### ~~4.5.1~~4.6.1 *Strykninger i drifts- og investeringsregnskapet ved merforbruk/udekket*

Ved regnskapsavslutningen skal det gjennomføres strykninger i driftsregnskapet, dersom etforeløpig regnskap viser merforbruk. Tilsvarende skal det gjennomføres strykninger av disposisjoner i investeringsregnskapet, dersom det foreløpige regnskapet viser udekket. Disse forskriftsbaserte reglene vil overstyre budsjettvedtak for de postene som berøres.

Foreløpig regnskap er regnskapet slik kommunedirektøren legger det fram, før bystyret gjørsitt endelige vedtak.

*Merforbruk i driftsregnskapet*
Strykningsreglene er inntatt i forskrift om økonomiplan, årsbudsjett, årsregnskap og årsberetning for kommuner og fylkeskommuner mv. i kapittel 4. Av disse bestemmelsenefølger at merforbruket skal reduseres så mye som mulig ved å:

a) Stryke overføring til investeringsregnskapet
b) Stryke avsetning til disposisjonsfond
c) Stryke inndekning av tidligere års merforbruk.

Hvis regnskapet fortsatt viser et merforbruk etter strykningene ovenfor skal merforbruket reduseres ytterligere ved bruk av disposisjonsfond, så lenge det er tilgjengelige midler på ~~fondet~~fond, med noen unntak nevnt i forskriften. Dette gjelder både fritt disposisjonsfond og avsatte disposisjonsfond til diverse formål som er frie i henhold til forskriftene. Overføring til investering som er vedtatt av underordnet organ, er ikke unntatt fra strykninger.

Forskriften inneholder noen regler om i hvilken rekkefølge strykninger skal foretas, men disse er ikke uttømmende og reguleres gjennom økonomireglementet med fullmakt til kommunedirektøren.

Så lenge merforbruket er så stort at alle disposisjonene må strykes, er dette en ren teknisk operasjon. Derfor gjøres dette i forbindelse med ~~regnskapsavslutningen~~regnskaps-avslutningen, med hjemmel i budsjett- og regnskapsforskriften (forskriften krever at disposisjoner revurderes).

Dersom strykningene innebærer at bare overføringen til investeringsregnskapet blir strøket (helt eller delvis), er også dette en ren teknisk operasjon.

Dersom strykningen delvis berører overføring til investeringsregnskapet vedtatt av underordnet organ, kan det bli en vurdering av hvilke overføringer som skal gjennomføres, og hvilke som ikke skal gjennomføres. Dette gjelder også i forhold til delvise strykninger av avsetninger til disposisjonsfond.

For å kunne gjennomføre regnskapsavslutningen innenfor gjeldende tidsfrister, er det hensiktsmessig at kommunedirektøren får fullmakt til selv å avgjøre rekkefølgen av

delvise strykninger innenfor bestemmelsene i kapittel 4 i forskriften, for å avslutte regnskapet i formell balanse. Bystyret tar stilling til disse disposisjonene når regnskapet formelt vedtas.

*Mindreforbruk i driftsregnskapet*
Av forskrift om økonomiplan, årsbudsjett, årsregnskap og årsberetning for kommuner og fylkeskommuner mv. i kapittel 4, framgår det at hvis driftsregnskapet viser et mindreforbruk såskal mindreforbruket reduseres så mye som mulig ved å stryke bruk av disposisjonsfond.

Hvis regnskapet fortsatt viser et mindreforbruk etter strykningene, skal mindreforbruket dekkeinn eventuelle tidligere års merforbruk. Et mindreforbruk som ikke dekker inn et merforbruk skal avsettes til disposisjonsfond.

*Fullmakt*
Kommunedirektøren delegeres fullmakt til å avgjøre rekkefølgen av strykninger ved et merforbruk, innenfor bestemmelsene i kapittel 4 i forskriften. Ved mindreforbruk delegeres kommunedirektøren fullmakt til å velge rekkefølge på strykning av bruk av disposisjonsfond.

*Udekket i investeringsregnskapet (merforbruk)*
Strykningsreglene er inntatt i forskrift om økonomiplan, årsbudsjett, årsregnskap og årsberetning for kommuner og fylkeskommuner mv. i kapittel 4. Av disse bestemmelsene følger at merforbruket skal reduseres så mye som mulig ved å stryke avsetninger til ubundetinvesteringsfond (om nødvendig ned til 0). Avsetninger som er vedtatt av underordnet organ,er ikke unntatt fra strykninger.

Hvis regnskapet fortsatt viser et udekket beløp etter strykningene, skal det udekkede beløpet føres opp til dekning på investeringsbudsjettet i det året som regnskapet legges fram.

*Udisponert i investeringsregnskapet (innsparing)*
Ved udisponert, legges investeringsregnskapet fram med et positivt resultat. For å legge fram investeringsregnskapet i balanse må det foretas strykninger i forhold til finansiering. Strykningene i investeringsregnskapet er av teknisk karakter, siden det ikke påvirker prioritering mellom tjenesteområder. Det må vurderes om det skal reduseres bruk av egenkapital eller bruk av lån.

*Fullmakt*
Kommunedirektøren delegeres fullmakt til å avgjøre rekkefølgen av strykninger på avsetninger til ubundet investeringsfond ved udekket i investeringsregnskapet. Ved udisponert delegeres kommunedirektøren fullmakt til å velge om det skal reduseres bruk avegenkapital eller bruk av lån. Bystyret tar stilling til dette når regnskapet formelt vedtas.

### ~~4.5.2~~4.6.2 *Finansiering av investeringsregnskapet*

Med unntak av øremerkede midler, er alle midler i investeringsregnskapet frie midler til felles finansiering. Frie midler skal ikke knyttes til enkeltprosjekter ved regnskapsavslutningen, selvom bestemte inntekter i årsbudsjettet på en annen måte kan være henført til enkeltprosjekter.

Øremerkede midler er midler som er reservert til særskilte formål i henhold til lov,

forskrift elleravtale med giver. Ubrukte øremerkede midler inngår ikke i de felles frie midlene, men må avsettes til bundet investeringsfond.

Ubrukte øremerkede lån merkes særskilt på memoriakonto for ubrukte lånemidler.

Finansieringen av investeringsregnskapet skal i utgangspunktet følge budsjettet. Så lenge investeringsregnskapet har behov for det, skal disse postene inntektsføres i henhold til budsjett, men bare opp til det nivået regnskapet har behov for. Dette gjelder selv om finansieringen har vært knyttet til et bestemt investeringsprosjekt, som har innsparinger ellersom likevel ikke har utgifter i år.

Dersom regnskapet fremdeles har behov for økt finansiering, må avsetning til ubundetinvesteringsfond reduseres.

Investeringsregnskapet har følgende finansieringskilder:

- Kompensasjon for merverdiavgift knyttet til investeringer i varige driftsmidler
- Tilskudd fra andre som er forbeholdt investeringer
- Inntekter fra salg av varige driftsmidler

- Inntekter fra salg av finansielle anleggsmidler, med unntak av den inntektsandelen sometter forskriften § 2-9 skal føres i drift
- Inntekter fra utdeling fra selskaper, jf. forskriften § 2-8 andre ledd
- Mottatt avdrag på utlån av egne midler
- Bruk av lån, jf. forskriften § 2-6

Årets investeringsinntekter, tilskudd og salg av anleggsmidler m.m., skal inntektsføres uavhengig av utgiftsbehovet i investeringsregnskapet. Det er anordningsprinsippet som er styrende for inntektsføring av slike inntekter.

Merverdiavgiftskompensasjon er en felles finansiering, og skal budsjetteres som en del av finansieringen. Kompensasjonen skal ikke komme som et tillegg for å øke rammen for investeringen gjennom budsjettendringer. I bevilgningene vedtatt i økonomiplan og budsjett er merverdiavgiftskompensasjonsutgiften en del av utgiftsrammen. Dersom et investeringsanlegg viser seg å gi merverdiavgifts-kompensasjon i ettertid skal dette budsjettjusteres ved at annen utgiftsart reduseres slik at utgiftsrammen ikke endres.

Tilsvarende korrigering må gjøres for finansieringen av investeringsregnskapet.

Unntaket er investeringer gjennom året, hvor det mottas tilskudd fra eksterne. Disse er i hovedsak gitt under forutsetning av at kommunen mottar merverdiavgiftskompensasjon der hvor retten til det foreligger. Her kommer merverdiavgiftskompensasjonen i tillegg til tilskuddsbeløpet.

Tilsvarende gjelder for bystyrets bevilgninger hvor investeringen finansieres av bruk av fond. Da kommer merverdiavgiftskompensasjonen i tillegg til fondsmidlene.

Bruk av bundet fond er bruk av midler reservert for særskilte formål og må knyttes til enkeltprosjekt. Bundne midler skal brukes til sitt øremerkede formål, uavhengig av budsjettet for bruk av fond.

~~*Myndighet*~~

*Fullmakt*

Kommunedirektøren delegeres ~~myndighet~~fullmakt til å finansiere investeringene etter kapittel 5 i forskriften, og ~~myndighet~~fullmakt til selv å bestemme rekkefølgen mellom finansieringskildene fra post 7 til og med post 13 i forskriften § 5-5, 1. ledd.

### ~~4.5.3~~4.6.3 *Avsetning til, og bruk av, disposisjonsfond*

Bystyret skal selv vedta all avsetning til, og bruk av, disposisjonsfond. Unntakene er~~:~~

- ved~~:~~ årsavslutningen av regnskapet, hvor kommunedirektøren foretar de nødvendige årsoppgjørsdisposisjoner og strykninger etter forskrift om økonomiplan, årsbudsjett,årsregnskap og årsberetning for kommuner og fylkeskommuner mv. i kapittel 4
- ~~-~~ der bystyret, gjennom konkrete vedtak, har delegert myndighet til underordnet organ.

Avsetning til, og bruk av, disposisjonsfond i opprinnelig budsjett skal tydelig framkomme som en premiss i det vedtatte dokumentet.

Bruk av tidligere års avsatte disposisjonsfondsmidler må ha nytt vedtak i bystyret i året de skal brukes. Hvis bystyret har gitt fullmakt til underordnet organ, må dette fatte nytt vedtak. For tiden gjelder dette smart- og næringsfondet, lokalsamfunnsfondet og klima- og miljøfondet.

### 4.6.4 *Avsetning til, og bruk av, ubundne investeringsfond*

Bystyret skal selv vedta all avsetning til, og bruk av, ubudne investeringsfond. Unntakene er:

- ved årsavslutningen av regnskapet, hvor kommunedirektøren foretar de nødvendige årsoppgjørsdisposisjoner og strykninger etter forskrift om økonomiplan, årsbudsjett,årsregnskap og årsberetning for kommuner og fylkeskommuner mv. i kapittel 4

Avsetning til, og bruk av, disposisjonsfond i opprinnelig budsjett skal tydelig framkomme som en premiss i det vedtatte dokumentet.

Bruk av tidligere års avsatte ~~disposisjonsfondsmidler~~ubundne fondsmidler må ha nytt vedtak i bystyret i året de skal brukes~~, hvis ikke bystyret har gitt fullmakt til underordnet organ. For tiden gjelder dette smart- og næringsfondet (formannskapet) og klima- og miljøfondet (kultur- og miljøutvalget).~~.

## 5. Attestasjon og anvisning

### 5.1 Delegering av myndighet

Kommunedirektøren tildeles attestasjons- og anvisningsmyndighet for Fredrikstad kommune.

Kommunedirektøren kan delegere denne myndigheten videre til direktørene for ~~seksjoneneog for kommunedirektørens sentrale staber.~~kommuneområdene. Direktørene delegerer videre i henhold til myndighet i organisasjonen, jamfør delegeringsreglementet.

~~Direktør for seksjon/sentralstab, etatssjef og virksomhetsleder kan overføre attestasjonsmyndighet til ansatte i egen seksjon eller virksomhet. Direktør for seksjon/sentralstab, etatssjef og virksomhetsleder kan overføre anvisningsmyndighet til nærmeste underordnede i virksomheten, eller til en stabsmedarbeider for direktør for seksjon/sentralstab, etatssjef og virksomhetsleder.~~

Direktør for kommuneområde, kommunalsjef og virksomhetsleder kan

videredelegere attestasjons- og anvisningsmyndigheten til egne ansatte.

~~All delegering av myndighet skal være skriftlig:~~
Tilganger til attestasjon og anvisning i fagsystem skal meldes via tilgangsportalen/ tilgangsskjema av leder.

~~All delegasjon skal være skriftlig:~~

- ~~Tilgang til attestasjon og anvisning i fagsystem meldes via tilgangs - portalen/tilgangsskjema.~~
- ~~Skjema underskrives og sendes inn via Fredrikstad Byarkiv~~ (ikke lenger behov for dette ??)

~~Det skal til enhver tid foreligge~~I økonomisystemet foreligger det en ajourført digital oversikt over hvem ~~i seksjon/stab/etat/virksomhet~~som har attestasjons- og anvisningsmyndighet, der hvor dette er delegert. Anvisning og attestasjon er alltid gitt for ~~et~~ett eller flere bestemte ansvar. Anvisning og attestasjon skal ikke foretas av samme person~~. Det kan derfor ikke gis attestasjons- og anvisningsmyndighet~~ på samme ~~ansvar for samme person.~~transaksjon (faktura/enkelt bilag).

### ~~5.1~~5.2 Brudd på attestasjons- og anvisningsreglementet

Brudd på attestasjons- og anvisningsreglementet vil føre til inndragning av myndigheten for et kortere eller lengre tidsrom, i henhold til kommunedirektørens eller direktør for ~~seksjonens~~kommuneområde/sentralstabens eller etatssjefens vurdering.

### ~~5.2~~5.3 Rutiner og skjemaer

Det er utarbeidet egen rutine ~~med skjemaer~~ (for delegering av fullmakt og opphør av fullmakt), som ligger i kommunens kvalitetssystem.

### ~~5.3~~5.4 Attestasjon

Attestasjonsmyndighet gjelder ikke ved attestasjon av egne regninger, eller hvor inhabilitet kan bli gjort gjeldende. I slike tilfeller skal attestasjon foretas av andre med tilsvarende myndighet, eller overordnet attestasjonsmyndighet.
Attestering og anvisning skal ikke foretas av samme person.

Kommunale tjenestemenn som, etter forvaltningslovens § 6, er inhabile, skal ikke attestere for hverandre. Attestasjonsberettigede skal ikke kunne attestere fra en post i kommunens regnskap til en konto utenfor kommunens regnskaper som vedkommende disponerer.

Den som attesterer skal påse at:

- Levering er i samsvar med bestilling
- Varemottak/utført tjeneste stemmer med fakturaen, og at varene er levert til riktig adresse
- Pris og betalingsbetingelser er i henhold til innkjøpsavtale, og at utregninger er kontrollert
- Arbeidet er utført og at timetallet er korrekt
- Anvisningsfeltet er utfylt
- At fakturaen er i overensstemmelse med de krav bokføringsloven/bokføringsforskriftensetter med hensyn til det som minimum må framgå av fakturaen
- Varer er inventarført der dette er aktuelt
- Rett merverdiavgiftskode
- Riktige koder for øvrig

### ~~5.4~~5.5 Anvisning

Anvisningsmyndighet gjelder ikke ved anvisning av egne regninger. I slike tilfeller skal anvisningen foretas av overordnet anvisningsmyndighet. Anvisning og ~~registrering~~attestering skal ikke foretas av samme person.

Kommunale tjenestemenn som, etter forvaltningslovens § 6, er inhabile, skal ikke anvise for hverandre. Anvisningsberettigede skal ikke kunne anvise fra en post i kommunens regnskaptil en konto utenfor kommunens regnskaper som vedkommende disponerer.

Den anvisningsberettigede skal ved anvisning påse at:

- disponeringen av budsjettmidler er formelt, reelt og økonomisk i orden
- attestasjon og kontroll er foretatt av de personer som er tillagt denne oppgaven
- anvisningen er datert
- ~~det er budsjettmidler~~

Den anvisningsberettigede skal til enhver tid sørge for å ha den nødvendige oversikten over disponeringen av budsjettet, blant annet på grunnlag av regnskaps- og budsjettrapporter og kontrakter som til enhver tid er tilgjengelig.

Dersom ikke alle betingelsene for anvisning foreligger, skal anvisning nektes.

~~*Elektronisk attestasjon og anvisning*~~
~~Attestasjon og anvisning gjennomføres elektronisk og er ivaretatt i de ulike fagsystemene i Fredrikstad kommune. Rollene attesterer og anviser tildeles den ansatte med bakgrunn i skjema for delegering av attestasjons- og anvisningsmyndighet. Den ansatte skal kun inneha en av rollene attesterer eller anviser, ikke begge deler.~~

## 6. Andre temaer

### 6.1 Fullmakt til å ta opp kreditt

Det er kun kommunedirektøren, eller den som delegeres fullmakt, som kan ta opp kreditt og inngå kredittavtaler på vegne av Fredrikstad kommune.

~~*Fakturaer skal være adressert til Fredrikstad kommune*~~

### 6.2 Fakturaadresse

Alle fakturaer som skal registreres i kommunens regnskap skal være adressert til Fredrikstad kommune. Bestilling av kurs og varer/tjenester må gjøres i kommunens navn, og ikke i den enkelte ansattes navn. Dette sikrer at kommunen mottar faktura på ~~ehf~~EHF-format og får sine merverdiavgiftsinntekter.

### 6.3 Startlån/utlån

Følgende rutine legges til grunn for bruk av ekstraordinære avdrag:

- Ekstraordinære mottatte avdrag avsettes forløpende på fond i det året de mottas.
- Årets ekstraordinære avdrag benyttes først til å finansiere underdekningen av avdrag på kommunens innlån når disse er høyere enn innbetalte ordinære avdrag. Finansieringen av avdragsutgiftene budsjettjusteres fra mottatte avdrag til bruk av fond (fra årets avsetning).
- Året etter de er mottatt, benyttes de til direkte nedbetaling av kommunens innlån.
- Dersom det et år oppstår en situasjon hvor ekstraordinære mottatte avdrag ikke er tilstrekkelig til å finansiere underdekningen, må den resterende underdekningen finansieres av fondet, før fondet benyttes til direkte nedbetaling av innlån.
- Behovet for bruk av midlene til reutlån vurderes fortløpende.

### 6.4 Forskuttering av spillemidler og kommunal lånegaranti til lag og foreninger (sak 23/23525)

#### 6.4.1 *Kommunal lånegranti*

Søknader om kommunal lånegaranti vurderes i henhold til kommunelovens krav om garantistillelser (§ 14-19) og forskrift om garantier og finans- og gjeldsforvaltning i kommuner og fylkeskommuner.

Følgende prinsipper gjelder for kommunal lånegaranti i Fredrikstad:

*1. Målgruppe og avgrensing*
Fredrikstad kommune kan gi kommunale lånegarantier for å finansiere investeringer som skjer i regi av ikke-kommersielle organisasjoner/lag/foreninger. Det kan ikke stilles garanti for andres næringsvirksomhet.

Kommunale lånegarantier skal fortrinnsvis gis til lag og foreninger som tilrettelegger for virksomhet for barn og unge.

*2. Lånegaranti som simpel kausjon*
Kommuneloven § 14-19 åpner for at lånegarantier kan gis enten som simpel kausjon eller selvskyldnerkausjon. Av risikohensyn vil kommunen kun gi garanti som simpel kausjon.

*3. Godkjenning*

Garantier under 7 millioner kroner godkjennes av kommunen selv. Garantier over 7 millioner kroner må godkjennes av statsforvalteren.

*4. Begrensning*
Lånegarantiordningen begrenses til prosjekter hvor søknadsbeløpet er maksimalt 7 millioner kroner.

*5. Søknad*
Søknadsbrev om kommunal garanti skal inneholde en beskrivelse av hva som skal finansieres.

Søknadsfrist er 1. april.

Ved innsendelse av søknad må følgende dokumentasjon vedlegges:

- Tilbud på finansiering som inneholder lånebeskrivelse med betingelser og avdragsstruktur.
- Styrebeslutningen eller fullmakt gitt fra styret som bekrefter vedtak om søknad.
- Utskrift fra Brønnøysundregisteret.
- Oversikt over vedtekter, daglig leder, styret, adresse og bankforbindelse.
- ste årsberetning og regnskapsoversikt for 2-3 siste år. Kommentarer til balansen, verdier og eiendeler, kortsiktig gjeld, resultat og risiko. Driften kommenteres med fokus på inntekter og risiko.

### 6.4.2 *Forskuttering av spillemidler*

*1. Målgruppe*
Organisasjoner/lag/foreninger som er søknadsberettiget i henhold til spillemiddelordningen, og som er registrert i Fredrikstad, kan søke om forskuttering av spillemidler til idretts-, frilufts- eller nærmiljøanlegg. Kulturorganisasjoner kan søke så fremt de tilfredsstiller kravene i retningslinjene.

*2. Avgrensing*
Forskutteringsordningen begrenses til prosjekter hvor søknadsbeløp fra spillemidlene er maksimalt 1,5 millioner kroner.

*3. Søknad*
Forutsetning for forskuttering av spillemidler er at spillemiddelsøknaden er godkjent av fylkeskommunen, men ikke har nådd opp på prioriteringslisten for inneværende år, og at det dermed må søkes på nytt neste år.

Foreningen/laget/organisasjonen forplikter seg til å sende inn søknader til fylkeskommunen årlig, fram til spillemidlene blir innvilget.

Søknadsfrist er 1. august.

*4. Forutsetninger*
Anleggsarbeidene må være igangsatt etter framlagte planer i spillemiddelsøknaden. Prosjekt som ikke er igangsatt innen søknadsfristen 1. august, kan ikke søke for inneværende år.

*5. Utbetaling*

Fredrikstad kommune utbetaler inntil 80 prosent av godkjent søknadsbeløp for spillemidler etter byggestart. Fredrikstad kommune utbetaler resterende midler, 20 prosent, når anlegget er ferdigstilt og revisorgodkjent sluttregnskap foreligger, iht. bestemmelsene for spillemidler. I de tilfeller der anlegget blir rimeligere enn budsjettert vil utbetaling bli justert tilsvarende.

Når fylkeskommunen utbetaler spillemidlene, utbetales disse direkte til Fredrikstad kommune, som fører forskuttert beløp tilbake til fondet.

*6. Renter*
Det legges på en rente på forskutteringen, for at kommunen ikke skal tape renteinntekter. Det er kommunens innskuddsrente som legges til grunn. Det foretas en avregning av renter i desember hvert år.

# Økonomireglement

# Fredrikstad kommune

Bystyret, 11. september 2025

# Innhold

**1. Formål, virkeområde og endring....2**

**2. Delegering....3**

**3. Økonomiarbeidets årshjul....3**

3.1 Planprosesser....3

3.2 Rapporteringsprosesser....4

**4. Reglement for økonomiplan/budsjett og årsregnskap....4**

4.1 Innledning og bakgrunn....4

4.2 Økonomiplan og budsjett....4

4.3 Endringer i vedtatt driftsbudsjett – budsjettjusteringer....6

4.4 Endringer i vedtatt investeringsbudsjett....7

4.5 Finansielle måltall....7

4.6 Årsregnskap....8

4.6.1 Strykninger i drifts- og investeringsregnskapet ved merforbruk/udekket....8

4.6.2 Finansiering av investeringsregnskapet....10

4.6.3 Kommunedirektøren delegeres fullmakt til å finansiere investeringene etter kapittel 5 i forskriften, og fullmakt til selv å bestemme rekkefølgen mellom finansieringskildene fra post7 til og med post 13 i forskriften § 5-5, 1. ledd.Avsetning til, og bruk av, disposisjonsfond....11

4.6.4 Avsetning til, og bruk av, ubundne investeringsfond....11

**5. Attestasjon og anvisning....12**

5.1 Delegering av myndighet....12

5.2 Brudd på attestasjons- og anvisningsreglementet....12

5.3 Rutiner og skjemaer....12

5.4 Attestasjon....12

5.5 Anvisning....13

**6. Andre temaer....13**

6.1 Fullmakt til å ta opp kreditt....13

6.2 Fakturaadresse....13

6.3 Startlån/utlån....14

6.4 Forskuttering av spillemidler og kommunal lånegaranti til lag og foreninger (sak 23/23525) 14

6.4.1 Kommunal lånegranti....14

6.4.2 Forskuttering av spillemidler....15

## 1. Formål, virkeområde og endring

Formålet med økonomireglementet er å beskrive kommunens overordnede økonomibestemmelser og fullmakter, samt bidra til en forsvarlig økonomistyring.

Økonomireglementet skal bidra til å:

- Sikre en effektiv og forsvarlig økonomiforvaltning i Fredrikstad kommune.
- Sikre tilstrekkelig styringsinformasjon og gi de folkevalgte et godt beslutningsgrunnlag.
- Legge til rette for en best mulig utnyttelse av kommunens ressurser, i samsvar med bystyrets beslutninger.
- Redusere risikoen for avvik fra fastsatte mål på økonomiområdet.
- Sikre at kommunen følger kommuneloven, forskrifter og andre økonomibestemmelser.
- Klargjøre ansvar og myndighet som henholdsvis de politiske utvalgene ogkommunedirektøren har for kommunens økonomi.

Reglementet gjelder for alle politikere og ansatte i Fredrikstad kommune, og andre somopptrer på vegne av kommunen.

Kommuneloven § 14-2 redegjør for bystyrets plikter. I henhold til loven skal alle kommuner haregler for økonomiforvaltningen (økonomireglement), jf. §14-2 d. Kommuneloven setter ikke nærmere krav til økonomireglementets innhold eller form.

I tillegg til økonomireglementet, har Fredrikstad kommune følgende økonomirelaterte reglementer vedtatt av bystyret:

- Reglement for delegering, innstilling og folkevalgte organer (BST 202/2024, 24.10.2024)
- Kommunedirektørens delegeringsreglement (med virkning fra 01.11.2024)
- Finans- og gjeldsreglementet (BST 249/2024, 12.12.2024)
- Anskaffelsesreglementet

I økonomireglementet er det innarbeidet henvisninger til de øvrige reglementene.

Økonomireglementet omfatter bestemmelser for tildeling av myndighet i økonomiprosessene, fra oppstilling av årsbudsjettet til godkjenning av fakturaer i regnskapssystemet.

Utgangspunktet for reglementet er rammer og retningslinjer som følger av kommuneloven med tilhørende forskrifter:

- Lov 22.06.2018 nr. 83 om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven)
- Forskrift 07.06.2019 nr. 714 om økonomiplan, årsbudsjett, årsregnskap og årsberetning forkommuner og fylkeskommuner mv.
- Forskrift 18.11.2019 nr. 1520 om garantier og finans- og gjeldsforvaltning i kommuner og fylkeskommuner
- Forskrift 18.10.2019 nr. 1412 om rapportering fra kommuner og fylkeskommuner mv. (KOSTRA-forskriften)
- Forskrift 11.12.2019 nr. 1731 om beregning av samlet selvkost for kommunale og fylkeskommunale gebyrer (selvkostforskriften)

I tillegg til nevnte sentrale lover og forskrifter kommer også kommunes egne retningslinjer og reglementer. Videre vises det til GKRS – Foreningen for god kommunal regnskapsskikk, som har en sentral rolle i forhold til budsjett- og

regnskapsprinsipper.

Økonomireglementet endres av bystyret ved behov.

Kommunedirektøren gis fullmakt til å gjennomføre endringer i økonomireglementet som følgeav endringer i lov og forskrifter av teknisk art.

Budsjettfullmaktene er basert på at kommunens øvrige regelverk og forsvarlig praksis blirfulgt, herunder internkontroll i økonomiforvaltningen, anskaffelsesreglene og kommunensetiske prinsipper.

## 2. Delegering

*Reglement for delegering, innstilling og folkevalgte organer*

Reglementet er bygd opp slik at oppgaver og myndighet delegeres i linja – fra bystyret til formannskapet, eller til ordfører og/eller andre politiske utvalg valgt av bystyret.

Konkretiseringer av oppgaver og myndighet vil derfor som hovedregel først framkomme i enden av delegeringslenken. Delegeringslenken går bare unntaksvis utenom formannskapet.

Hvert ledd i delegeringslenken har ansvar for å kontrollere at underordnede ledd utøver sin myndighet i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og i samsvar med vedtatte planer, budsjetter og retningslinjer utarbeidet av overordnet myndighetsorgan. Hvem som er ankeinstans følger av delegeringslenken.

Reglementet omfatter alle fullmakter til:

- politiske utvalg valgt av bystyret
- ordfører
- kommunedirektør

*Kommunedirektørens delegeringsreglement*

Kommunedirektøren er gitt fullmakt til å videredelegere avgjørelsesmyndighet i saker som kommunedirektøren er gitt myndighet til å fatte vedtak i.

## 3. Økonomiarbeidets årshjul

### 3.1 Planprosesser

Bystyret skal innen medio desember hvert år vedta økonomiplan for kommende fireårsperiode, i tillegg til årsbudsjett for det første året i planperioden.

Økonomiplan og årsbudsjett vedtas med utgangspunkt i innstilling fra formannskapet. Formannskapets innstilling skal legges ut til alminnelig ettersyn minst 14 dager før behandlingen i bystyret.

I andre halvdel av oktober legger kommunedirektøren fram forslag til helhetlig økonomiplan og årsbudsjett til politisk behandling. Fram til formannskapsmøtet med

budsjettinnstilling utarbeider kommunedirektøren avklaringer, korrigeringer og svar på spørsmål, som inngår som en del av det formelle budsjettforslaget og som formidles i Framsikt.

Kommunen bruker styringssystemet Framsikt, som innebærer at dokumentene utarbeides digitalt.

### 3.2 Rapporteringsprosesser

Bystyret behandler i utgangspunktet tre økonomirapporter gjennom året:

- Årsrapport fra foregående år innen utløpet av juni.
- 1. tertialrapport i juni.
- 2. Tertialrapport i oktober.

Ved behov behandler bystyret løpende økonomisaker, i henhold til myndighetsområdet.

Økonomidelen av rapportene er delt i tre deler:

- Rapportering på driftsbudsjett
- Rapportering på investeringsbudsjett
- Rapportering på rammebetingelser og finansområdet

Formannskapet behandler statusrapporter med hovedfokus på driftsøkonomi, sykefravær og finans. I tillegg til tertialrapporter (april og august) og årsrapport, legges det fram forenklede skriftlige statusrapporter for regnskapsmånedene februar, mars, mai, september, oktober og november.

## 4. Reglement for økonomiplan/budsjett og årsregnskap

### 4.1 Innledning og bakgrunn

Bystyret vedtar selv økonomiplan og årsbudsjett, som skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene i kommuneloven med tilhørende forskrifter.

Kommuneloven har krav om at økonomiplanen skal vise bystyrets prioriteringer og bevilgninger og de målene og premissene som økonomiplanen bygger på. Økonomiplanen skal også vise utviklingen i kommunens økonomi, utviklingen i gjeld og andre vesentlige langsiktige forpliktelser.

### 4.2 Økonomiplan og budsjett

Økonomiplan og budsjett deles inn i en driftsdel og en investeringsdel.

Skillet mellom drifts- og investeringstiltak er definert gjennom kommuneloven med forskrifter og god kommunal regnskapsstandard. En investering må ha en økonomisk levetid på minst 3 år og en verdi på minimum 100 000 kroner.

Utgifter som påløper ved blant annet prosjektering og forundersøkelser til en konkret investering, kan klassifiseres som investeringsutgift fra og med det året det foreligger vedtak om at investeringen skal gjennomføres. Dette innebærer også at finansieringen må tas med i økonomiplan/årsbudsjett med finansiering.

Utgifter til tidligfase-utredninger og liknende, før det foreligger en konkret

investeringsbeslutning, er driftsutgifter som skal finansieres over driftsbudsjettet.

*Driftsbudsjett*
Bystyret skal vedta budsjett for frie inntekter, finansposter og netto driftsrammer tilkommuneområder, med følgende inndeling:

- Kommuneområde helse
- Kommuneområde oppvelst
- Kommuneområde teknisk
- Kommuneområde samfunn
- Kommuneområde byutvikling
- Kommuneområde økonomi
- Kommuneområde organisasjon
- Diverse kommuneovergripende budsjettposter (felles ansvar)
- Fredrikstad kirkelige fellesråd

Bystyrets vedtatte rammebevilgning for hvert kommuneområde er en nettobevilgning (differansen mellom brutto driftsutgifter og brutto driftsinntekter).

Bystyret vedtar gebyrer, egenbetalinger og andre brukerbetalinger for det enkelte år. Dette framkommer som en del av økonomiplandokumentet i Framsikt og på kommunens nettside med detaljert oversikt over alle priser.

Formannskapet har myndighet til å godkjenne investeringer på mellom 1,0 og 2,0 millioner kroner, som finansieres innenfor vedtatte driftsrammer på de enkelte kommuneområdene.

Hvert hovedutvalg har myndighet til å godkjenne investeringer på mellom 0,5 og 1 millioner kroner for eget område som finansieres innenfor driftsbudsjettet. Formannskapet har tilsvarende fullmakt for sentrale staber.

Kommunedirektøren har fullmakt til å disponere budsjettet innenfor de rammene som bystyret har fastsatt for de enkelte kommuneområdene og overføre driftsmidler til finansiering av investeringer på inntil 0,5 millioner kroner, inkludert merverdiavgiftskompensasjon.

Saker som omfatter vesentlige endringer eller nedleggelse av en tjeneste skal behandles av hovedutvalgene, formannskapet eller bystyret, utfra hvor saken hører hjemme.

*Investeringsbudsjett*
Bystyret vedtar bevilgningsoversikt investering i samsvar med budsjett- og regnskapsforskriften med finansiering, og hvor investeringsutgiftene fordeles på tjenesteområder. Bystyrets vedtatte investeringsbudsjett er å anse som en bruttobevilgning.

Formannskapet har gjennom delegert myndighet fullmakt til å foreta nødvendige justeringer i investeringsbudsjettet til det enkelte tjenesteområdet, innenfor de vedtatte formålene med investeringene og innenfor de vedtatte investeringsrammene for det enkelte tjenesteområdet.

Investeringer som ikke avsluttes i det enkelte år skal som hovedregel rebudsjetteres (tas ut av årets budsjett og innarbeides i neste års budsjett). Investeringer som ikke har startet opp, skal vurderes på nytt i forhold til om de skal rebudsjetteres eller utgås.

*Innsparinger på investeringsanlegg*
Dersom det foreligger innsparinger kan denne foreslås overført til andre investeringsanlegg ved avslutning av investeringen. Dette skal vedtas av bystyret.

*Merforbruk på investeringsanlegg*
Ved merforbruk på investeringsanlegg er kommunedirektøren ansvarlig for å fremme sak til bystyret om tilleggsbevilgning med finansiering, alternativt foreslå tiltak for å redusere merforbruket.

### 4.3 Endringer i vedtatt driftsbudsjett – budsjettjusteringer

Budsjettet skal vise den planlagte tjenesteproduksjonen uttrykt i kronebeløp, og eventuelt justert budsjett skal fange opp endringer når de vedtas, slik at budsjettet viser kommunens planlagte driftsnivå. Det skal alltid angis dekning for budsjettjusteringer.
Regnskapsmessige tilpassinger av budsjettet skal ikke forekomme.

Hovedjobben med periodisering skal foretas ved registrering av årsbudsjettet, og ikke ved å foreta endringer løpende gjennom året.

Bystyrets beslutninger om rammebevilgninger fordelt per kommuneområde kan bare endres av bystyret. Budsjettendringer skal foretas når det foreligger et politisk vedtak.

Kommunedirektøren har fullmakt til budsjettfordelinger og -justeringer innenfor kommuneområdenes tildelte rammer. Dette følger av Reglement for delegering, innstilling og folkevalgte organer» vedatt av bystyret-sak 167/23 (19/10-23)

Budsjettjusteringer skal fortrinnsvis skje i forbindelse med tertialrapporter.

Budsjettjusteringer skal foretas ved:
- Bystyrevedtak om disponering av merinntekter/reduserte inntekter på inntekts- og formuesskatt, rammetilskudd og generelle tilskudd, eiendomsskatt og endringer i egenbetalinger og gebyrer
- Flytting av oppgaver mellom de ulike organisasjonsområdene
- Prosjekter i løpet av året som følge av øremerkede tilskudd og andre tilskudd
- Behov for positive eller negative korreksjoner i tjenestetilbudet
- Andre justeringer som medfører endring i aktivitetsnivået

Budsjettendringer knyttet til kommunens planforutsetninger, som berører en eller flere kommuneområder og som kan medføre endring i aktivitetsnivået, skal vedtas av bystyret. Dette gjelder også for interne justeringer mellom kommuneområdene som medfører endring/flytting avoppgaver, og budsjett som er av prinsipiell karakter.
Kommunedirektøren har fullmakt til å foreta endringer i budsjettet som følge av organisatoriske endringer som medfører flytting av oppgaver og ansvar mellom

kommuneområdene. Kommunedirektøren kan i tillegg gjennomføre endringer som ikke er av prinsipiell betydning.

Dersom det i løpet av året skjer endringer i forutsetningene for budsjettet, skal kommunedirektøren, så langt som mulig, og uten at det er i strid med bystyrets mål og resultatkrav, finne økonomisk dekning innenfor samme tjenesteområde.

Dersom de endrede forutsetningene er av en slik karakter at kommunedirektøren ikke kan finne slik dekning, må forslag om inndekning fremmes for bystyret. Dersom nye tiltak fremmes for bystyret utenom den ordinære budsjettbehandlingen, skal tiltaket være forsvarlig utredet, med oversikt over økonomiske konsekvenser og forslag til budsjettdekning. Det skal også redegjøres for eventuelle økonomiske konsekvenser utover inneværende budsjettår.

Bystyret skal endre årsbudsjettet når det er nødvendig for å oppfylle kommunelovens krav omrealisme og balanse. Årsbudsjettet kan ikke endres etter årsslutt.

### 4.4 Endringer i vedtatt investeringsbudsjett

Det grunnleggende prinsippet er at investeringsbudsjettet er ettårig. Ubrukte bevilgninger for pågående anlegg, rebudsjetteres (innarbeides i neste års budsjett) gjennom bystyrevedtak. Investeringer som ikke er startet opp, vurderes på nytt.

Endringer i investeringsbudsjettet som medfører endret finansiering eller mellom tjenesteområdene, vedtas av bystyret. Budsjettering og oppfølging av avslutning av investeringer følger retningslinjene i *reglement for gjennomføring av egne bygg-og anleggsprosjekter.*

*Fullmakter*
Sentrale budsjettbevilgninger (utlån, kjøp og salg av aksjer, eiendommer ol.) besluttes av bystyret, hvis det ikke er gitt egen fullmakt.

Kommunedirektøren har fullmakt til å:
- selge boliger som ikke anses egnet for den kommunale boligporteføljen og avsette netto salgsinntekt til investeringsfond for senere finansiering av nye boliger.
- disponere og/eller avsette inntekter fra forsikringsoppgjør og inntekter fra salg av utrangerte biler, maskiner og utstyr til å finansiere investeringer for anskaffelse av biler, maskiner og utstyr til samme formål.
- avslutte investeringsanleggene knyttet til bolig- og næringstomter (festetomter) i årsavslutningen

*Merinntekter på et objekt*
Dersom en investering mottar betydelige inntekter utover budsjett, skal disponering av merinntekten vedtas av bystyret. Størrelsen på en merinntekt blir en skjønnsmessig vurdering. Kommunedirektøren gjør denne vurderingen.
Merinntekter rapporteres gjennomvanlige prosesser og i regnskapsavslutning av anleggene/investeringsregnskapet.

### 4.5 Finansielle måltall

Kommuner og fylkeskommuner skal forvalte økonomien slik at den økonomiske handleevnen blir ivaretatt over tid. For å kunne si noe om dette er kommunene pålagt å utarbeide finansielle måltall. Finansielle måltall kan gi et bedre grunnlag for beslutninger i økonomiplan- og budsjettprosessen, og bedre grunnlag for åpenhet og vurderinger av den økonomiske utviklingen i årsberetningen.

De finansielle måltallene må fastsettes av den enkelte kommune, ut fra kommunens økonomiske situasjon.

Det er ikke gitt bindende regler for valg av måltall og hvilket nivå måltallene bør ligge på. Kommunene må selv ta eierskap til utarbeidelsen av, og bruk av, finansielle måltall som styringsverktøy.

Bystyret har vedtatt følgende måltall for økonomistyringen (BST 166/2024, 12.09.2024):

1. Finansielle handlingsregler (måltall) fastsettes i henhold til netto driftsresultat, disposisjonsfond.

2. Handlingsregel med måltall for netto driftsresultat:
   - Kommunen skal langsiktig budsjettere med et netto driftsresultat på 1,75 prosent.
   - For den kommende økonomiplanperioden 2025-2028 vil dette måltallet måtte nås gradvis for å sikre tilstrekkelig kvalitet i lovpålagte tjenester.

3. Handlingsregel med måltall for disposisjonsfond:
   - Sum disposisjonsfond skal over tid ligge på minimum 5 prosent av brutto inntekter, dog ikke lavere enn 450 millioner kroner.

## 4.6 Årsregnskap

### 4.6.1 *Strykninger i drifts- og investeringsregnskapet ved merforbruk/udekket*

Ved regnskapsavslutningen skal det gjennomføres strykninger i driftsregnskapet, dersom etforeløpig regnskap viser merforbruk. Tilsvarende skal det gjennomføres strykninger av disposisjoner i investeringsregnskapet, dersom det foreløpige regnskapet viser udekket. Disse forskriftsbaserte reglene vil overstyre budsjettvedtak for de postene som berøres.

Foreløpig regnskap er regnskapet slik kommunedirektøren legger det fram, før bystyret gjørsitt endelige vedtak.

*Merforbruk i driftsregnskapet*
Strykningsreglene er inntatt i forskrift om økonomiplan, årsbudsjett, årsregnskap og årsberetning for kommuner og fylkeskommuner mv. i kapittel 4. Av disse bestemmelsenefølger at merforbruket skal reduseres så mye som mulig ved å:

a) Stryke overføring til investeringsregnskapet
b) Stryke avsetning til disposisjonsfond
c) Stryke inndekning av tidligere års merforbruk.

Hvis regnskapet fortsatt viser et merforbruk etter strykningene ovenfor skal merforbruket reduseres ytterligere ved bruk av disposisjonsfond, så lenge det er tilgjengelige midler på fond, med noen unntak nevnt i forskriften. Dette gjelder både fritt disposisjonsfond og avsatte disposisjonsfond til diverse formål som er frie i henhold til forskriftene. Overføring

til investering som er vedtatt av underordnet organ, er ikke unntatt fra strykninger.

Forskriften inneholder noen regler om i hvilken rekkefølge strykninger skal foretas, men disse er ikke uttømmende og reguleres gjennom økonomireglementet med fullmakt til kommunedirektøren.

Så lenge merforbruket er så stort at alle disposisjonene må strykes, er dette en ren teknisk operasjon. Derfor gjøres dette i forbindelse med regnskaps-avslutningen, med hjemmel i budsjett- og regnskapsforskriften (forskriften krever at disposisjoner revurderes).

Dersom strykningene innebærer at bare overføringen til investeringsregnskapet blir strøket (helt eller delvis), er også dette en ren teknisk operasjon.

Dersom strykningen delvis berører overføring til investeringsregnskapet vedtatt av underordnet organ, kan det bli en vurdering av hvilke overføringer som skal gjennomføres, og hvilke som ikke skal gjennomføres. Dette gjelder også i forhold til delvise strykninger av avsetninger til disposisjonsfond.

For å kunne gjennomføre regnskapsavslutningen innenfor gjeldende tidsfrister, er det hensiktsmessig at kommunedirektøren får fullmakt til selv å avgjøre rekkefølgen av delvise strykninger innenfor bestemmelsene i kapittel 4 i forskriften, for å avslutte regnskapet i formell balanse. Bystyret tar stilling til disse disposisjonene når regnskapet formelt vedtas.

*Mindreforbruk i driftsregnskapet*
Av forskrift om økonomiplan, årsbudsjett, årsregnskap og årsberetning for kommuner og fylkeskommuner mv. i kapittel 4, framgår det at hvis driftsregnskapet viser et mindreforbruk såskal mindreforbruket reduseres så mye som mulig ved å stryke bruk av disposisjonsfond.

Hvis regnskapet fortsatt viser et mindreforbruk etter strykningene, skal mindreforbruket dekkeinn eventuelle tidligere års merforbruk. Et mindreforbruk som ikke dekker inn et merforbruk skal avsettes til disposisjonsfond.

*Fullmakt*
Kommunedirektøren delegeres fullmakt til å avgjøre rekkefølgen av strykninger ved et merforbruk, innenfor bestemmelsene i kapittel 4 i forskriften. Ved mindreforbruk delegeres kommunedirektøren fullmakt til å velge rekkefølge på strykning av bruk av disposisjonsfond.

*Udekket i investeringsregnskapet (merforbruk)*
Strykningsreglene er inntatt i forskrift om økonomiplan, årsbudsjett, årsregnskap og årsberetning for kommuner og fylkeskommuner mv. i kapittel 4. Av disse bestemmelsene følger at merforbruket skal reduseres så mye som mulig ved å stryke avsetninger til ubundetinvesteringsfond (om nødvendig ned til 0). Avsetninger som er vedtatt av underordnet organ,er ikke unntatt fra strykninger.

Hvis regnskapet fortsatt viser et udekket beløp etter strykningene, skal det udekkede beløpet føres opp til dekning på investeringsbudsjettet i det året som regnskapet legges fram.

*Udisponert i investeringsregnskapet (innsparing)*
Ved udisponert, legges investeringsregnskapet fram med et positivt resultat. For å legge fram investeringsregnskapet i balanse må det foretas strykninger i forhold til finansiering. Strykningene i investeringsregnskapet er av teknisk karakter, siden det ikke påvirker prioritering mellom tjenesteområder. Det må vurderes om det skal reduseres bruk av egenkapital eller bruk av lån.

*Fullmakt*
Kommunedirektøren delegeres fullmakt til å avgjøre rekkefølgen av strykninger på avsetninger til ubundet investeringsfond ved udekket i investeringsregnskapet. Ved udisponert delegeres kommunedirektøren fullmakt til å velge om det skal reduseres bruk avegenkapital eller bruk av lån. Bystyret tar stilling til dette når regnskapet formelt vedtas.

### 4.6.2 *Finansiering av investeringsregnskapet*

Med unntak av øremerkede midler, er alle midler i investeringsregnskapet frie midler til felles finansiering. Frie midler skal ikke knyttes til enkeltprosjekter ved regnskapsavslutningen, selvom bestemte inntekter i årsbudsjettet på en annen måte kan være henført til enkeltprosjekter.

Øremerkede midler er midler som er reservert til særskilte formål i henhold til lov, forskrift elleravtale med giver. Ubrukte øremerkede midler inngår ikke i de felles frie midlene, men må avsettes til bundet investeringsfond.

Ubrukte øremerkede lån merkes særskilt på memoriakonto for ubrukte lånemidler.

Finansieringen av investeringsregnskapet skal i utgangspunktet følge budsjettet. Så lenge investeringsregnskapet har behov for det, skal disse postene inntektsføres i henhold til budsjett, men bare opp til det nivået regnskapet har behov for. Dette gjelder selv om finansieringen har vært knyttet til et bestemt investeringsprosjekt, som har innsparinger ellersom likevel ikke har utgifter i år.

Dersom regnskapet fremdeles har behov for økt finansiering, må avsetning til ubundetinvesteringsfond reduseres.

Investeringsregnskapet har følgende finansieringskilder:
- Kompensasjon for merverdiavgift knyttet til investeringer i varige driftsmidler
- Tilskudd fra andre som er forbeholdt investeringer
- Inntekter fra salg av varige driftsmidler

- Inntekter fra salg av finansielle anleggsmidler, med unntak av den inntektsandelen sometter forskriften § 2-9 skal føres i drift
- Inntekter fra utdeling fra selskaper, jf. forskriften § 2-8 andre ledd
- Mottatt avdrag på utlån av egne midler
- Bruk av lån, jf. forskriften § 2-6

Årets investeringsinntekter, tilskudd og salg av anleggsmidler m.m., skal inntektsføres uavhengig av utgiftsbehovet i investeringsregnskapet. Det er anordningsprinsippet som er styrende for inntektsføring av slike inntekter.

Merverdiavgiftskompensasjon er en felles finansiering, og skal budsjetteres som en del av finansieringen. Kompensasjonen skal ikke komme som et tillegg for å øke rammen for investeringen gjennom budsjettendringer. I bevilgningene vedtatt i økonomiplan og budsjett er merverdiavgiftskompensasjonsutgiften en del av utgiftsrammen. Dersom et investeringsanlegg viser seg å gi merverdiavgifts-kompensasjon i ettertid skal dette budsjettjusteres ved at annen utgiftsart reduseres slik at utgiftsrammen ikke endres. Tilsvarende korrigering må gjøres for finansieringen av investeringsregnskapet.

Unntaket er investeringer gjennom året, hvor det mottas tilskudd fra eksterne. Disse er i hovedsak gitt under forutsetning av at kommunen mottar merverdiavgiftskompensasjon der hvor retten til det foreligger. Her kommer merverdiavgiftskompensasjonen i tillegg til tilskuddsbeløpet.

Tilsvarende gjelder for bystyrets bevilgninger hvor investeringen finansieres av bruk av fond. Da kommer merverdiavgiftskompensasjonen i tillegg til fondsmidlene.

Bruk av bundet fond er bruk av midler reservert for særskilte formål og må knyttes til enkeltprosjekt. Bundne midler skal brukes til sitt øremerkede formål, uavhengig av budsjettet for bruk av fond.

*Fullmakt*

#### 4.6.3 *Kommunedirektøren delegeres fullmakt til å finansiere investeringene etter kapittel 5 i forskriften, og fullmakt til selv å bestemme rekkefølgen mellom finansieringskildene fra post 7 til og med post 13 i forskriften § 5-5, 1. ledd.Avsetning til, og bruk av, disposisjonsfond*

Bystyret skal selv vedta all avsetning til, og bruk av, disposisjonsfond. Unntakene er:
- ved årsavslutningen av regnskapet, hvor kommunedirektøren foretar de nødvendige årsoppgjørsdisposisjoner og strykninger etter forskrift om økonomiplan, årsbudsjett,årsregnskap og årsberetning for kommuner og fylkeskommuner mv. i kapittel 4
- der bystyret, gjennom konkrete vedtak, har delegert myndighet til underordnet organ.

Avsetning til, og bruk av, disposisjonsfond i opprinnelig budsjett skal tydelig framkomme som en premiss i det vedtatte dokumentet.

Bruk av tidligere års avsatte disposisjonsfondsmidler må ha nytt vedtak i bystyret i året de skal brukes. Hvis bystyret har gitt fullmakt til underordnet organ, må dette fatte nytt vedtak. For tiden gjelder dette smart- og næringsfondet, lokalsamfunnsfondet og klima- og miljøfondet.

#### 4.6.4 *Avsetning til, og bruk av, ubundne investeringsfond*

Bystyret skal selv vedta all avsetning til, og bruk av, ubudne investeringsfond. Unntakene er:
- ved årsavslutningen av regnskapet, hvor kommunedirektøren foretar de nødvendige årsoppgjørsdisposisjoner og strykninger etter forskrift om økonomiplan, årsbudsjett,årsregnskap og årsberetning for kommuner og fylkeskommuner mv. i kapittel 4

Avsetning til, og bruk av, disposisjonsfond i opprinnelig budsjett skal tydelig framkomme som en premiss i det vedtatte dokumentet.

Bruk av tidligere års avsatte ubundne fondsmidler må ha nytt vedtak i bystyret i året de skal brukes.

## 5. Attestasjon og anvisning

### 5.1 Delegering av myndighet

Kommunedirektøren tildeles attestasjons- og anvisningsmyndighet for Fredrikstad kommune.

Kommunedirektøren kan delegere denne myndigheten videre til direktørene for kommuneområdene. Direktørene delegerer videre i henhold til myndighet i organisasjonen, jamfør delegeringsreglementet.

Direktør for kommuneområde, kommunalsjef og virksomhetsleder kan videredelegere attestasjons- og anvisningsmyndigheten til egne ansatte.

Tilganger til attestasjon og anvisning i fagsystem skal meldes via tilgangsportalen/ tilgangsskjema av leder.

~~All delegasjon skal være skriftlig:~~

- ~~Tilgang til attestasjon og anvisning i fagsystem meldes via tilgangs - portalen/tilgangsskjema.~~
- ~~Skjema underskrives og sendes inn via Fredrikstad Byarkiv~~ (ikke lenger behov for dette ??)

I økonomisystemet foreligger det en ajourført digital oversikt over hvem som har attestasjons- og anvisningsmyndighet, der hvor dette er delegert. Anvisning og attestasjon er alltid gitt for ett eller flere bestemte ansvar. Anvisning og attestasjon skal ikke foretas av samme person på samme transaksjon (faktura/enkelt bilag).

### 5.2 Brudd på attestasjons- og anvisningsreglementet

Brudd på attestasjons- og anvisningsreglementet vil føre til inndragning av myndigheten for et kortere eller lengre tidsrom, i henhold til kommunedirektørens eller direktør for kommuneområde/sentralstabens eller etatssjefens vurdering.

### 5.3 Rutiner og skjemaer

Det er utarbeidet egen rutine (for delegering av fullmakt og opphør av fullmakt), som ligger i kommunens kvalitetssystem.

### 5.4 Attestasjon

Attestasjonsmyndighet gjelder ikke ved attestasjon av egne regninger, eller hvor inhabilitet kan bli gjort gjeldende. I slike tilfeller skal attestasjon foretas av andre med tilsvarende myndighet, eller overordnet attestasjonsmyndighet.
Attestering og anvisning skal ikke foretas av samme person.
Kommunale tjenestemenn som, etter forvaltningslovens § 6, er inhabile, skal ikke attestere for hverandre. Attestasjonsberettigede skal ikke kunne attestere fra en post i kommunens regnskap til en konto utenfor kommunens regnskaper som vedkommende disponerer.

Den som attesterer skal påse at:

- Levering er i samsvar med bestilling
- Varemottak/utført tjeneste stemmer med fakturaen, og at varene er levert til riktig adresse
- Pris og betalingsbetingelser er i henhold til innkjøpsavtale, og at utregninger er kontrollert
- Arbeidet er utført og at timetallet er korrekt
- Anvisningsfeltet er utfylt
- At fakturaen er i overensstemmelse med de krav bokføringsloven/bokføringsforskriftensetter med hensyn til det som minimum må framgå av fakturaen
- Varer er inventarført der dette er aktuelt
- Rett merverdiavgiftskode
- Riktige koder for øvrig

### 5.5 Anvisning

Anvisningsmyndighet gjelder ikke ved anvisning av egne regninger. I slike tilfeller skal anvisningen foretas av overordnet anvisningsmyndighet. Anvisning og attestering skal ikke foretas av samme person.

Kommunale tjenestemenn som, etter forvaltningslovens § 6, er inhabile, skal ikke anvise for hverandre. Anvisningsberettigede skal ikke kunne anvise fra en post i kommunens regnskaptil en konto utenfor kommunens regnskaper som vedkommende disponerer.

Den anvisningsberettigede skal ved anvisning påse at:

- disponeringen av budsjettmidler er formelt, reelt og økonomisk i orden
- attestasjon og kontroll er foretatt av de personer som er tillagt denne oppgaven
- anvisningen er datert

Den anvisningsberettigede skal til enhver tid sørge for å ha den nødvendige oversikten over disponeringen av budsjettet, blant annet på grunnlag av regnskaps- og budsjettrapporter og kontrakter som til enhver tid er tilgjengelig.

Dersom ikke alle betingelsene for anvisning foreligger, skal anvisning nektes.

## 6. Andre temaer

### 6.1 Fullmakt til å ta opp kreditt

Det er kun kommunedirektøren, eller den som delegeres fullmakt, som kan ta opp kreditt og inngå kredittavtaler på vegne av Fredrikstad kommune.

### 6.2 Fakturaadresse

Alle fakturaer som skal registreres i kommunens regnskap skal være adressert til Fredrikstad kommune. Bestilling av kurs og varer/tjenester må gjøres i kommunens navn, og ikke i den enkelte ansattes navn. Dette sikrer at kommunen mottar faktura på EHF-format og får sine merverdiavgiftsinntekter.

### 6.3 Startlån/utlån

Følgende rutine legges til grunn for bruk av ekstraordinære avdrag:

- Ekstraordinære mottatte avdrag avsettes forløpende på fond i det året de mottas.
- Årets ekstraordinære avdrag benyttes først til å finansiere underdekningen av avdrag på kommunens innlån når disse er høyere enn innbetalte ordinære avdrag. Finansieringen av avdragsutgiftene budsjettjusteres fra mottatte avdrag til bruk av fond (fra årets avsetning).
- Året etter de er mottatt, benyttes de til direkte nedbetaling av kommunens innlån.
- Dersom det et år oppstår en situasjon hvor ekstraordinære mottatte avdrag ikke er tilstrekkelig til å finansiere underdekningen, må den resterende underdekningen finansieres av fondet, før fondet benyttes til direkte nedbetaling av innlån.
- Behovet for bruk av midlene til reutlån vurderes fortløpende.

### 6.4 Forskuttering av spillemidler og kommunal lånegaranti til lag og foreninger (sak 23/23525)

#### 6.4.1 *Kommunal lånegranti*

Søknader om kommunal lånegaranti vurderes i henhold til kommunelovens krav om garantistillelser (§ 14-19) og forskrift om garantier og finans- og gjeldsforvaltning i kommuner og fylkeskommuner.

Følgende prinsipper gjelder for kommunal lånegaranti i Fredrikstad:

*1. Målgruppe og avgrensing*
Fredrikstad kommune kan gi kommunale lånegarantier for å finansiere investeringer som skjer i regi av ikke-kommersielle organisasjoner/lag/foreninger. Det kan ikke stilles garanti for andres næringsvirksomhet.

Kommunale lånegarantier skal fortrinnsvis gis til lag og foreninger som tilrettelegger for virksomhet for barn og unge.

*2. Lånegaranti som simpel kausjon*
Kommuneloven § 14-19 åpner for at lånegarantier kan gis enten som simpel kausjon eller selvskyldnerkausjon. Av risikohensyn vil kommunen kun gi garanti som simpel kausjon.

*3. Godkjenning*
Garantier under 7 millioner kroner godkjennes av kommunen selv. Garantier over 7 millioner kroner må godkjennes av statsforvalteren.

*4. Begrensning*
Lånegarantiordningen begrenses til prosjekter hvor søknadsbeløpet er maksimalt 7 millioner kroner.

*5. Søknad*
Søknadsbrev om kommunal garanti skal inneholde en beskrivelse av hva som skal finansieres.

Søknadsfrist er 1. april.

Ved innsendelse av søknad må følgende dokumentasjon vedlegges:

- Tilbud på finansiering som inneholder lånebeskrivelse med betingelser og avdragsstruktur.
- Styrebeslutningen eller fullmakt gitt fra styret som bekrefter vedtak om søknad.
- Utskrift fra Brønnøysundregisteret.
- Oversikt over vedtekter, daglig leder, styret, adresse og bankforbindelse.
- ste årsberetning og regnskapsoversikt for 2-3 siste år. Kommentarer til balansen, verdier og eiendeler, kortsiktig gjeld, resultat og risiko. Driften kommenteres med fokus på inntekter og risiko.

### 6.4.2 *Forskuttering av spillemidler*

*1. Målgruppe*
Organisasjoner/lag/foreninger som er søknadsberettiget i henhold til spillemiddelordningen, og som er registrert i Fredrikstad, kan søke om forskuttering av spillemidler til idretts-, frilufts- eller nærmiljøanlegg. Kulturorganisasjoner kan søke så fremt de tilfredsstiller kravene i retningslinjene.

*2. Avgrensing*
Forskutteringsordningen begrenses til prosjekter hvor søknadsbeløp fra spillemidlene er maksimalt 1,5 millioner kroner.

*3. Søknad*
Forutsetning for forskuttering av spillemidler er at spillemiddelsøknaden er godkjent av fylkeskommunen, men ikke har nådd opp på prioriteringslisten for inneværende år, og at det dermed må søkes på nytt neste år.

Foreningen/laget/organisasjonen forplikter seg til å sende inn søknader til fylkeskommunen årlig, fram til spillemidlene blir innvilget.

Søknadsfrist er 1. august.

*4. Forutsetninger*
Anleggsarbeidene må være igangsatt etter framlagte planer i spillemiddelsøknaden. Prosjekt som ikke er igangsatt innen søknadsfristen 1. august, kan ikke søke for inneværende år.

*5. Utbetaling*
Fredrikstad kommune utbetaler inntil 80 prosent av godkjent søknadsbeløp for spillemidler etter byggestart. Fredrikstad kommune utbetaler resterende midler, 20 prosent, når anlegget er ferdigstilt og revisorgodkjent sluttregnskap foreligger, iht. bestemmelsene for spillemidler. I de tilfeller der anlegget blir rimeligere enn budsjettert vil utbetaling bli justert tilsvarende.

Når fylkeskommunen utbetaler spillemidlene, utbetales disse direkte til Fredrikstad kommune, som fører forskuttert beløp tilbake til fondet.

*6. Renter*
Det legges på en rente på forskutteringen, for at kommunen ikke skal tape renteinntekter. Det er kommunens innskuddsrente som legges til grunn. Det foretas en avregning av renter i desember hvert år.

**Formannskapets vedtak 04.09.2025:**
Formannskapets innstilling:

1. Kommunedirektørens vedtaksmyndighet i ikke-prinsipielle saker vedrørende låneopptak og valg av finansiell rådgiver, samt andre direkte kontraktsforhold mellom Fredrikstad kommune og KLP kommunekreditt AS delegeres til ordfører.

**Formannskapets behandling 04.09.2025:**
Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt med 8 stemmer (4 H, 3 FrP, 1 V), mot 7 stemmer (4 Ap, 1 SV, 1 BYM, 1 Pp)

FREDRIKSTAD KOMMUNE

**Saksnr.:** 2025/24491
**Dokumentnr.:** 1
**Løpenr.:** 225473/2025
**Klassering:**

## Møtebok

| Behandlet av | Møtedato | Utvalgssaksnr. |
|---|---|---|
| Formannskapet | 04.09.2025 | 135/25 |
| Bystyret | 11.09.2025 | 136/25 |

# Fullmakt til ordfører om låneopptak med mer hvor KLP Kommunekreditt AS er part

### Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å gi følgende innstilling til bystyret:

1. Kommunedirektørens vedtaksmyndighet i ikke-prinsipielle saker vedrørende låneopptak og valg av finansiell rådgiver, samt andre direkte kontraktsforhold mellom Fredrikstad kommune og KLP kommunekreditt AS delegeres til ordfører.

### Sammendrag
Kommunedirektør Inger Hegna er styremedlem i KLP Kommunekreditt AS som er et heleid datterselskap av KLP Banken AS som igjen eies av Kommunal Landspensjonskasse (KLP).

Ifølge kommuneadvokatens vurdering kan dette vervet innebære inhabilitet ved behandling av saker som omfatter låneopptak, finansiell rådgivning eller kontraktsmessige forhold med KLP Kommunekreditt AS.

### Vedlegg
Ingen

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Ingen

### Saksopplysninger
Kommunedirektør Inger Hegna er styremedlem i KLP Kommunekreditt AS.

Ved låneopptak eller andre direkte kontraktsforhold mellom kommunen og KLP Kommunekreditt AS, er dette selskapet part i saken etter fvl. § 2 første ledd bokstav e).

Kommunedirektørens styreverv i selskapet utløser da automatisk inhabilitet etter fvl. § 6 første ledd bokstav e), som slår fast at offentlig tjenestemann er inhabil dersom man er styremedlem i selskap som er part i saken.

En person som er inhabil kan verken «tilrettelegge grunnlaget for en avgjørelse» eller «treffe avgjørelse i en forvaltningssak». Kommunedirektøren vil derfor være avskåret fra å utarbeide eller sende saksfremlegg og innstillinger, samt fra å delta i saksbehandlingen på annen måte i saker hvor KLP er part.

Forvaltningsloven har regler om avledet inhabilitet for underordnede. Det betyr at alle som arbeider under en inhabil leder, også blir inhabil til å treffe avgjørelse innenfor samme saksforhold.

Øvrige ansatte i administrasjonen er direkte underordnet kommunedirektøren. Dette innebærer at avgjørelse i saker hvor KLP Kommunekreditt AS er part heller ikke kan treffes av administrasjonen.

I slike tilfeller må saken som utgangspunkt løftes til behandling i bystyret som kan treffe avgjørelse i den konkrete saken, jf. Kommunaldepartementets veileder.

Selv om en underordnet/administrasjonen ikke kan treffe avgjørelse i saken, kan de likevel tilrettelegge grunnlaget for avgjørelsen. Saksfremlegg og innstillinger kan derfor utarbeides av øvrige ansatte i administrasjonen, selv om kommunedirektøren er inhabil.

Dersom låneopptaket ikke har prinsipiell betydning, kan vedtaksmyndigheten delegeres til ordføreren i medhold av kommuneloven § 6-1 fjerde ledd bokstav a). Dette forutsetter imidlertid at det foreligger et gyldig delegasjonsvedtak; ordføreren har ikke slik myndighet uten særskilt delegasjon.

Dersom låneopptaket ikke godkjennes av noen med korrekt kompetanse, vil vedtaket kunne være ugyldig.

Dersom låneopptaket har prinsipiell betydning må saken legges frem for bystyret.

**Relevante bestemmelser**
Forvaltningsloven § 2
Forvaltningsloven § 6
Kommuneloven § 6

**Konsekvenser for sosial bærekraft**
Ikke relevant i saken.

**Konsekvenser for økonomisk bærekraft**
I mangel av et organ/instans som kan fatte vedtak eller treffe avgjørelse om låneopptak, vil ikke kommunen kunne være dekke sine løpende gjelds- og kontaktsforpliktelser.

**Konsekvenser for miljømessig bærekraft**
Ikke relevant i saken.

**Ansattes medbestemmelse**
Ikke relevant i saken.

**Vurdering**
Kommuneadvokatens vurdering er at kommunedirektørens styreverv i KLP Kommunekreditt AS gjør henne inhabil i saker om låneopptak eller andre kontraktsforhold med KLP Kommunekreditt AS.

Kommunen har avtaler og fornyer jevnlig låneopptak hvor KLP Kommunekreditt AS er en av flere leverandører. Beslutningsmyndigheten i saker hvor KLP Kommunekreditt AS er part må det derfor legges et annet sted enn hennes lederlinje.

Det vanligste i slike saker er at myndigheten delegeres fra bystyret til ordfører i ikke – prinsipielle saker, noe som anbefales i denne saken. Alternativt kan myndigheten tillegges bystyret eller formannskapet. Ikke- prinsipielle avgjørelser i slike saker må skje raskt og

tilligger i det vanlige til administrasjon. Det vurderes å være uhensiktsmessig å legge slike saker til bystyret eller formannskapet. Det siste vil også kunne være fordyrende da det vil medføre behov for ekstraordinære møter.

Administrasjonen for øvrig vil saksbehandle og tilrettelegge grunnlaget for avgjørelse, slik at ordfører har nødvendig informasjon til å kunne ta beslutninger.

**Alternative løsninger**
Myndigheten ligger til Bystyret eller delegeres til Formannskapet.

**Konklusjon**
Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å overføre vedtaksmyndigheten om låneopptak og andre kontraktsforhold med KLP kommunekreditt AS til ordfører, der saken er av ikke – prinsipiell betydning.

**Formannskapets vedtak 04.09.2025:**
Formannskapets innstilling:

1. Fredrikstad kommune benytter seg ikke av forkjøpsrett for å kjøpe Kjørbogården i Tollbodgaten 35 i Gamlebyen.

**Formannskapets behandling 04.09.2025:**

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

**Saksnr.:** 2025/11364
**Dokumentnr.:** 4
**Løpenr.:** 220926/2025
**Klassering:** 610

## Møtebok

| Behandlet av | Møtedato | Utvalgssaksnr. |
|---|---|---|
| Formannskapet | 04.09.2025 | 143/25 |
| Bystyret | 11.09.2025 | 137/25 |

# Forespørsel om kjøp av Kjørbogården gnr/bnr 204/37 i Tollbodgaten 35 i Gamlebyen

### Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å gi følgende innstilling til bystyret:
1. Fredrikstad kommune benytter seg ikke av forkjøpsrett for å kjøpe Kjørbogården i Tollbodgaten 35 i Gamlebyen.

### Sammendrag
Forsvarsbygg har besluttet å selge 27 bygninger i Gamlebyen og har bedt kommunen om å ta stilling til forkjøpsretten for Kjørbogården i Tollbodgaten 35 som nå skal selges. Kjørbogården består av to fredede bygninger med tilhørende tomt, parkeringsplass og grøntareal. Takst er satt til 6,648 millioner kroner.

Fredningen medfører strenge restriksjoner på bruk og istandsetting, og tilstandsrapportene viser behov for omfattende vedlikehold. Eiendommen vurderes som lite egnet til kommunal kontorbruk og innebærer økonomisk risiko ved videresalg.

Kommunen har vedtatt en strategi for Gamlebyen med fokus på attraktiv bydel, kulturminnevern og næringsutvikling. Vurderingen viser at eiendommen har høy verneverdi, men lav relevans for kommunale behov og fellesskapsformål.

Kommunedirektøren anbefaler at Fredrikstad kommune ikke benytter forkjøpsretten til Kjørbogården.

### Vedlegg
1 Tilstandsrapport_Bygg A
2 Tilstandsrapport_Bygg B
3 verdi kjørbogården
4 Vedlegg 4 - P-plasser Kjørbogården

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
1. Bystyresak PS 155/21 – «Strategi for Gamlebyen – En levende bydel i historiske rammer – sluttbehandling», behandlet 11.11.2021.

### Saksopplysninger
Forsvarsbygg har besluttet å selge 27 bygninger i Gamlebyen. Dette er en bygningsmasse som til sammen utgjør ca 20 000 kvm. Fredrikstad kommune og Østfold fylkeskommune har forkjøpsrett på Forsvarets eiendommer i Gamlebyen. Dette innebærer at Fredrikstad kommune må ta stilling til hvorvidt denne forkjøpsretten skal benyttes når bygningene legges ut for salg. Forkjøpsretten kan benyttes for at eierskapet til bygget overtas av kommunen,

eller for å gjennomføre et videresalg, eksempelvis gjennom å utføre konseptkonkurranse jfr Infanterikasernen og Gamlebyen fengsel.

Forsvarsbygg planlegger å selge Kjørbogården i Tollbodgaten 35 i Gamlebyen. Fredrikstad kommune må ta stilling til om den vil bruke forkjøpsretten for å kjøpe eiendommen, i tråd med statens avhendingsinstruks. Forsvarsbygg ber om svar innen 15. september.

Eiendommen består av to bygninger: hovedbygget Kjørbogården på 799 kvm og et sidebygg på 171 kvm. Tomten er på totalt 1 661 kvm og inkluderer en parkeringsplass med kapasitet for omtrent 18 biler, samt et mindre grøntareal (se vedlegg 4).

Kjørbogården ble oppført i 1767 og ligger sentralt i Gamlebyen, nær Glomma og fergeleiet. Begge bygningene er fredet både utvendig og innvendig av Riksantikvaren, noe som medfører strenge begrensninger for endringer og bruk. Ifølge tilstandsrapportene (vedlegg 1 og 2) krever eiendommen omfattende vedlikehold før den kan tas i bruk.

Taksten er satt til 6,648 millioner kroner (vedlegg 3). I henhold til statens avhendingsinstruks må kommunen kjøpe eiendommen til takst. Dersom eiendommen senere selges videre med gevinst, må merverdien tilbakebetales til staten – kommunen kan ikke tjene på et slikt videresalg.

Eiendommen har tidligere vært leid ut til kontorformål, men har stått tom i flere år.

På Kjørbodgården er det et mindre grøntareal på ca 110 m2. På naboeiendommen – gnr/bnr 302/24 ligger Kommandantgårdens hage – en historisk hage, og på eiendommen gnr/bnr 306/24 ligger et grøntareal som omtales som «kulturhushagen». Områdene har et klassisk formspråk og monumentale trekroner som understreker anleggenes alder. Kart fra henholdsvis 1947 og 1962 viser at de tre nåværende eiendommene har hatt en felles park som har vært opparbeidet med grusganger og hekker.

1947



1962



Kommunedirektøren er i dialog med Forsvarsbygg om mulighetene for å justere grensene slik at grøntareal tilhørende Tollbodgaten 35 kan overføres til en av naboeiendommene.

Bystyret behandlet «Strategi for Gamlebyen – En levende bydel i historiske rammer» i november 2021. Hovedmålet med strategien er å legge til rette for en bærekraftig utvikling av kulturminnet Gamlebyen. Fredrikstad kommune har valgt tre innsatsområder, som skal bidra til måloppnåelsen:

- Attraktiv bydel
- Styrket kulturminnevern
- Økt verdiskaping og næringsutvikling

**Relevante bestemmelser**
Statens avhendingsinstruks for forsvarseiendommer er en del av det generelle regelverket for avhending av statlig eiendom, fastsatt ved kongelig resolusjon 19. desember 1997, og omtalt som Avhendingsinstruksen.

**Konsekvenser for sosial bærekraft**
I tråd med «Fredrikstad mot 2030 – Kommuneplanens samfunnsdel» skal kommunen ivareta langsiktige samfunnsinteresser knyttet til byens historiske verdier. Ved å kjøpe eiendommen kan kommunen bidra til å sikre bevaringen av en eiendom med høy kulturhistorisk betydning.

**Konsekvenser for økonomisk bærekraft**
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
Kjøp av eiendommen vil medføre kostnader for kommunen, både knyttet til selve ervervet og til fremtidig istandsetting og vedlikehold. Kostnadene er betydelige og ikke fullt ut kartlagt. Siden eiendommen er fredet, vil det stilles særskilte krav til utførelse av arbeidene, noe som kan gjøre prosessen mer kostbar og komplisert. Det kan også være begrenset tilgang på kvalifiserte leverandører.

Tilstandsrapportene viser at det er vanskelig å gi et nøyaktig kostnadsestimat for fredede bygg, nettopp på grunn av fredningsbestemmelsene.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
Å benytte forkjøpsretten til Kjørbogården kan gi kommunen mulighet til å sikre eierskap til en eiendom med høy kulturhistorisk verdi. Dette kan styrke kommunens rolle som forvalter av viktige kulturminner og bidra til langsiktig bevaring. Samtidig må slike tiltak vurderes opp mot kommunens økonomiske bærekraft og evne til å prioritere ressursene riktig.

**Konsekvenser for miljømessig bærekraft**
Det legges til grunn at eiendommen fortsatt skal benyttes som kontor. Et kommunalt kjøp vil derfor ikke medføre vesentlige endringer i miljøbelastningen, sammenlignet med om eiendommen selges til en privat aktør.

**Ansattes medbestemmelse**
Ikke aktuelt i saken.

**Vurdering**
Eiendommen ligger attraktivt til i Gamlebyen, men er fredet. Dette medfører strenge begrensninger for både bruk og istandsetting. Bygningsmassen er lite hensiktsmessig inndelt og ikke tilrettelagt for effektiv kontorbruk.

Før eventuell bruk til kommunale eller andre formål må det investeres betydelige – og usikre – beløp i vedlikehold og tilpasning. Eiendommen vurderes derfor ikke som et egnet alternativ til dagens leide lokaler.

Eiendommen består av et mindre grønt areal som bør vurderes sammen med tilstøtende grønne areal i samme området. Samlet sett er dette et parkarealet som bør vurderes sikret tilbakeført til offentlig bruk, og inngå som en attraktiv grønn oase med historiske kvaliteter og høy rekreasjonsverdi.

Kommunen er samtidig i gang med en overordnet gjennomgang av arealbruk og vurderer hvilke egne eiendommer som eventuelt bør avhendes.

Det er vedtatt en strategi for Gamlebyen «Strategi for Gamlebyen – En levende bydel i historiske rammer». Strategien har til hensikt å gi en retning som sikrer forutsigbarhet for utviklingen, og legge til rette for god samhandling mellom aktører og interessenter i Gamlebyen. Hovedmålet med strategien er å legge til rette for en bærekraftig utvikling av kulturminnet Gamlebyen. Fredrikstad kommune har valgt tre innsatsområder, som skal bidra til måloppnåelsen:

- Attraktiv bydel
- Styrket kulturminnevern
- Økt verdiskaping og næringsutvikling

Basert på disse innsatsområdene har kommunedirektøren utledet et sett med kriterier til hvert innsatsområde. Disse kriteriene er benyttet i vurderingen. I tillegg er det vurdert hvorvidt eiendommen kan dekke et kommunalt behov for arealer.

| Innsatsområder | Kriterier | Vurdering |
|---|---|---|
| *Attraktiv bydel* | Brukes eiendommen som bolig i dag? | Nei |
| | Brukes eiendommen til sosiale eller fellesskapsfremmende formål i dag (frivillighet, kultur)? | Nei |
| | Er kommunen kjent med at det er aktører som ønsker å erverve eiendommen for å benytte eller utvikle det til sosiale eller fellesskapsfremmende formål? | Nei |

| | | |
|---|---|---|
| | Er det potensiale for slik fremtidig bruk? | Lite sannsynlig da det ikke brukes til slike formål i dag og i fremtiden da man nå gjør disse vurderingene for Gamlebyen Fengsel |
| | Er eiendommen viktig for tilgjengeligheten i Gamlebyen (offentlig tilgjengelige grønne områder, møteplasser osv)? | Eiendommen innbefatter en parkeringsplass og et mindre grøntareal knyttet opp mot annen grønnstruktur på naboeiendommene. Kommunen er i dialog om mulighetene for å grensejustere grøntareal. |
| *Styrke kulturminnevernet* | Vurderes bygget å ha høy verneverdi? | Ja. Byggene er eksteriør- og interiørmessig fredet av Riksantikvaren |
| | Er bygget i en slik tilstand at kommunen bør sikre langsiktig bevaring gjennom eierskap? | Det opplyses i tilstandsrapportene at det vil være behov for omfattende vedlikeholdstiltak før de kan tas i bruk. Kommunen kan erverve eiendommen i en slik hensikt, men dette vurderes som kostnadskrevende. |
| | Har eiendommen potensiale for vern gjennom bruk? | Ja, men det opplyses i tilstandsrapporten at det vil være behov for omfattende vedlikeholdstiltak før byggene kan tas i bruk. Dette vurderes som konstandskrevende |
| *Økt verdiskapning og næringsutvikling* | Drives det næring i eiendommen i dag? | Nei |
| | Har eiendommen potensiale til næringsdrift (herunder kulturnæring)? | Ja |
| | Er kommunen kjent med at det er aktører som ønsker å erverve eiendommen for å benytte eller utvikle til næringsformål (herunder kulturnæring)? | Nei |
| *Kan bygget dekke et kommunalt behov* | | Nei. Kommunen er selv i løpende prosess knyttet til arealoptimalisering og vurderinger knyttet til om det er kommunale eiendommer som bør avhendes. |

Basert på en helhetlig vurdering med utgangspunkt i innsatsområdene fastsatt i «Strategi for gamlebyen» er konklusjonen at Fredrikstad kommune ikke benytter seg av forkjøpsretten.

**Alternative løsninger**
Et alternativ er at kommunen benytter forkjøpsretten og kunngjør en konseptkonkurranse som for kasernebygget og Gamlebyen Fengsel. Et slikt vedtak kan formuleres slik:

1. Fredrikstad kommunen benytter seg av forkjøpsretten og erverver Kjørbogården gnr/bnr 204/37 i Tollbodgaten 35 til takst.

2. Kommunedirektøren gis i oppdrag å gjennomføre en konseptkonkurranse, med sikte på å selge eiendommen til en aktør som kan vise til løsninger, gjennomføringsevne og framdrift som bygger opp under ønsket utvikling av Gamlebyen.
3. Konkurransegrunnlaget legges fram til forankring i formannskapet

Et annet alternativ er å benytte forkjøpsretten og fradele den delen av eiendommen som i dag brukes til parkering for å øke offentlige parkeringsplasser i Gamlebyen. Det antas at eiendommens verdi vil falle betydelig dersom parkeringsarealet fradeles og eiendommen selges uten tilknyttet parkering. Selv om kommunen vil få tilgang til ca. 18 parkeringsplasser eller et utvidet parkområde, innebærer dette en økonomisk risiko ved et eventuelt videresalg av Kjørbogården.

**Konklusjon**
Kommunedirektøren anbefaler at kommunen ikke benytter seg av forkjøpsretten for å kjøpe Kjørbogården i Tollbodgaten 35 i Gamlebyen.

Kommunedirektøren går i dialog med Forsvarsbygg for å vurdere grensejustering i den hensikt å samle de grønne arealene i området.

# Tilstandsrapport

Kontor bygg

Toldbodgaten 35, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

FREDRIKSTAD kommune

gnr. 302, bnr. 37

**Sum areal alle bygg: BRA: 719 m² BRA-i: 654 m²**



**Befaringsdato:** 24.04.2025 **Rapportdato:** 22.05.2025 **Oppdragsnr.:** 18492-1244 **Referansenummer:** YN5128

**Autorisert foretak:** KAA Bygg-Takst AS

**Vår ref:** Knut Nordby

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

# Norsk takst

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

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

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

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

# KAA BYGG-TAKST AS



**Rapportansvarlig**


Ketil A. Asbjørnsen

Uavhengig Takstingeniør

ketil@kaatakst.no

905 46 437

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble opprinnelig oppført i 1767.
Hele bygningen er fredet.
Kostnads estimat på bygninger som er fredet vil alltid være vanskelig og sette korrekt pga riks antikvar og bestemmelser i fredningen.
Nærmere undersøkelser med tanke på kostnads estimat anbefales.

Som det fremkommer av rapporten er det registrert en del symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.
Flere av avvikene kommer av endring i de tekniske forskriftene.

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Deler av denne bygningen er over 250 år gammel og det
må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

**Kontor bygg - Byggeår: 1767**

UTVENDIG Gå til side

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Yttertaket er tekket med teglstein alder er ukjent.
Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeår, og er utført som saltak.

Takrenner, lufte hatter, under krave på pipe av plastbelagt stål og sink.
Snøfangere er anbefalt med så bratte tak.

Slemmet og pusset tradisjonelt bygget dobbel teglsteins mur, deler av yttervegger over bakke nivå er også med naturstein.
Yttervegger er fra byggeår.

Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeår, og er utført som saltak.
Det er i all hovedsak koblede vinduer med treramme og karm av eldre dato.

Labbank dør ned til kjeller med malt dørblad, ramme og karm.
Malte ytterdører i tre.

Det er flere trapper, de er bygget av naturstein og av mur/betongs konstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Overflater med vekslende standard og alder.
Deler av bygningen mangler også overflate behandling og rom inndeling.
Det er i all hovedsak gulv med linoleum, furu gulv og malt tre gulv.
Vegger med pusset teglstein, malt panel og strie.
Himling med takess plater malte plater og panel.
Etasje skille er utført i trekonstruksjon.
Da etasje skillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.

Boligen ligger i et område med usikker aktsomhets grad for radon, det anbefales alltid radon målinger.

Ingen av pipene er i bruk, de har ikke hatt tilsyn fra feiervesenet på lang tid.
Ved å ta i bruk pipene så må det påregnes rehabilitering av innvendig pipeløp.
tette sprekker i pipe stokken samt sikre fundamentet.

Det ble registrert fukt utslag og avflassing av maling på innvendige betong vegger mot terreng, det anbefales videre bruk av ikke organiske materialer på gulv og vegger mot terreng.

Krypkjeller med stubblofts plater, deler av krypkjeller har blitt byttet ut i 2022-23 i forbindelse med en hussopp skade.

Det er flere trapper i bygningen.
Malt tretrapp med malt rekkverk samt trapper med linoleums belegg.

Slett malt  dørblad med malt heltre karm.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite fronter og heltre benkeplater med nedfelt kjøkken vask. Innredningen består av under og høyskap. integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin og komfyr med koketopp.
V.v.bereder på 30 liter til kjøkkenet.

Apparater og blandebatteri er ikke funksjons testet.
Fritt hengende kjøkken hette over komfyr.
Ikke funksjons testet da det manglet strøm

SPESIALROM Gå til side

Felles toalett rom med vaske og to toalett i separate rom.
Felles toalett rom med vegghengt wc samt et rom innredet med dusjkabinett.
Dusjkabinett står på rom som ikke er bygget som baderom.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plast kappe.
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert
Avløps anlegget med i all hovedsak pvc rør av nyere dato, deler av anlegget har eldre dato med soil rør.

Ventilasjons anlegg på loftet ca fra 1994, anlegget er eldre men har fungert til sitt bruk helt frem til idag, ved endret bruk vil det kunne være behov for ombygging/ny montering av ventilasjons systemet

# Beskrivelse av eiendommen

Det er montert flere utslagsvasker rundt omkring i bygningen med vekslende alder.

Bygningen varmes opp ved hjelp av elektrisk fyring.
Panelovner av forskjellig alder.

Varmtvannstanken er på 200 liter.

Sikring skaper bestående av automatsikringer.

Røykvarslere og slukke utstyr i henhold til forskrift.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensende kontrollmuligheter.
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Det er gjort geotekniske undersøkelser av området i forbindelse med vedlikehold av nabo gården Kommandant gården, undersøkelsene er utført av SG Arkitekter AS.
Det kan være hensiktsmessig å innhente denne geo tekniske rapporten eller å utføre ny geo tekniske undersøkelser før man setter i gang med vedlikehold av eiendommen.

Det er ikke registrert noen form for drenering av bygningen, det er fritt vann på gulv og høy luft fuktighet i kjeller og i krypkjeller.

Tradisjonelt bygget grunnmur med tegl og naturstein plassert på flåte.

Tomten ligger i området med :
Kvikkleire aksomhetområdet
Geologi i NGU Løsmasser.

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket. Det kommer tydelig frem at det er gjort arbeider på anlegget i nyre tid men hva som er byttet ut med nytt er ukjent.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Kontor bygg**

- Det foreligger ikke tegninger

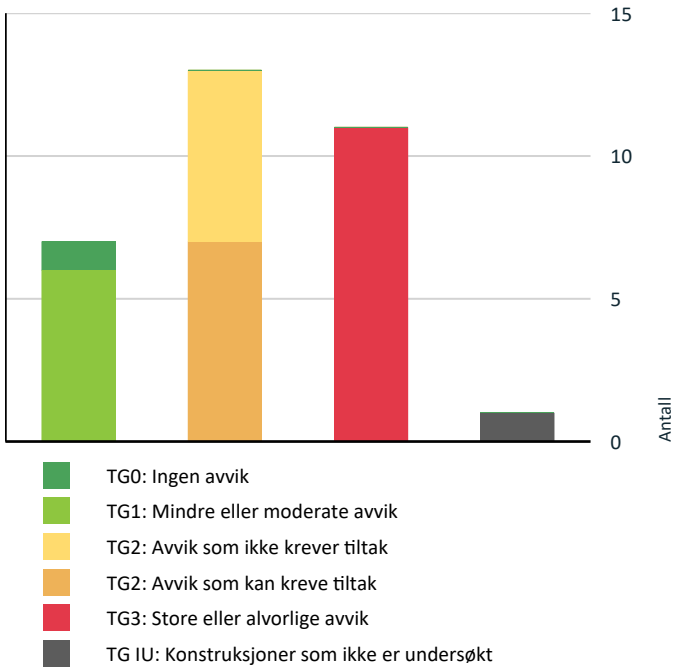
Det er ikke vanlig at det foreligger godkjente bygge tegninger på bygninger med så høy alder.



1000

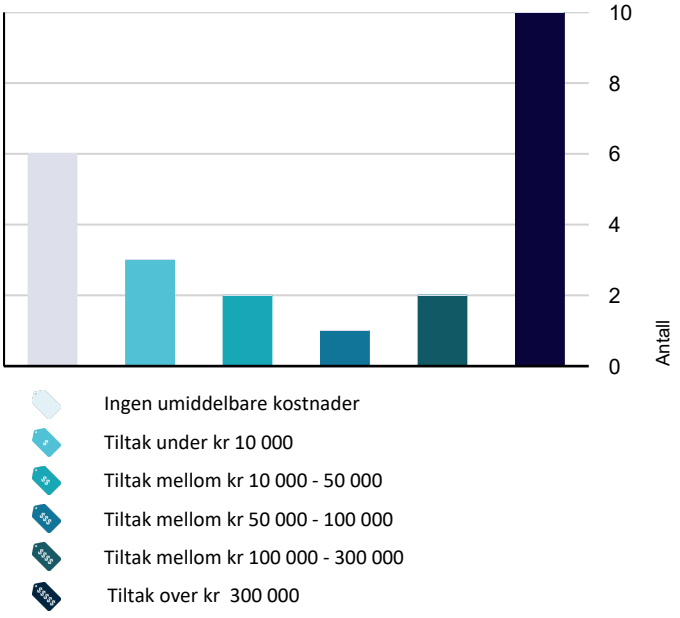
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Kontor bygg

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| Utvendig > Veggkonstruksjon | Gå til side |
| Utvendig > Takkonstruksjon/Loft | Gå til side |
| Utvendig > Vinduer | Gå til side |
| Utvendig > Dører | Gå til side |
| Utvendig > Utvendige trapper | Gå til side |
| Innvendig > Overflater | Gå til side |
| Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn | Gå til side |
| Innvendig > Pipe og ildsted | Gå til side |
| Innvendig > Rom Under Terreng | Gå til side |
| Innvendig > Krypkjeller | Gå til side |
| Tomteforhold > Fuktsikring og drenering | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| Utvendig > Taktekking | Gå til side |
| Utvendig > Nedløp og beslag | Gå til side |
| Utvendig > Dører - 2 | Gå til side |
| Innvendig > Radon | Gå til side |
| Innvendig > Innvendige dører | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg | Gå til side |
| Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand

## TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

**Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side

**Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

**Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

**Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** Gå til side

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

**Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

# Tilstandsrapport

## KONTOR BYGG



**Byggeår**
1767

**Kommentar**
Opplysning fra Fredrikstad kommune

**Anvendelse**
Kontorer

**Standard**
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Yttertaket er tekket med teglstein alder er ukjent

**Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

**Konsekvens/tiltak**
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Taket bærer generelt preg av alder, slitasje og skjevheter/ned bøyninger.
Tekkingen har stedvis mose vekst.
Det er registrert fukt merker og råteskader flere steder i undertaket.
Taktekkingen har en alder og tilstand som tilsier at utskifting/fornying bør vurderes.

Kostnads estimat på bygninger som er fredet vil alltid være vanskelig og sette korrekt pga riks antikvar og bestemmelser i fredningen.
Nærmere undersøkelser med tanke på kostnads estimat anbefales.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**









### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, luftehatter, underkrave på pipe av plastbelagt stål og sink.

Snøfangere er anbefalt med så bratte tak.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

# Tilstandsrapport

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Takrenner har punktvise lekkasjer.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Lokal utbedring må utføres.

Beslag og takrenner med vekslende alder, det må påregnes kostnader på de eldste delene i nær fremtid.

Kostnads estimat på bygninger som er fredet vil alltid være vanskelig og sette korrekt pga riks antikvar og bestemmelser i fredningen.
Nærmere undersøkelser med tanke på kostnads estimat anbefales.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**









## TG 3 Veggkonstruksjon

Slemmet og pusset tradisjonelt bygget dobbel teglsteins mur, deler av yttervegger over bakke nivå er også med naturstein.
Yttervegger er fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist store sprekker/skader i mur-/betongkonstruksjoner.
• Det er store sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.

**Konsekvens/tiltak**

• De påviste skader må utbedres.
• Utvendige sprekkdannelser må tettes.
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Bygget er i stadig bevegelse pga grunnforrhold, dette forplanter seg i vegg konstruksjonen og det må kunne forventes nye sprekker hele tiden.

Utvendige vegger må slemmes på nytt for å unngå videre slitasje av yttervegger.

Konsekvens av utett fasade som trekker vann, det oppstår frost sprengning på vinterstid og sopp og mugg vekst på sommerstid.

Kostnads estimat på bygninger som er fredet vil alltid være vanskelig og sette korrekt pga riks antikvar og bestemmelser i fredningen.
Nærmere undersøkelser med tanke på kostnads estimat anbefales.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

# Tilstandsrapport





Utvendige vegger med behov for vedlikehold.





## TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

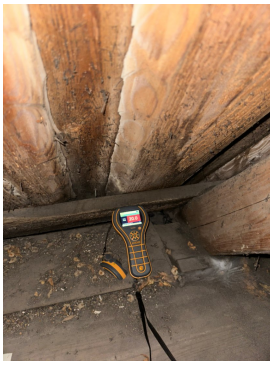
Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeår, og er utført som saltak.

**Vurdering av avvik:**
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

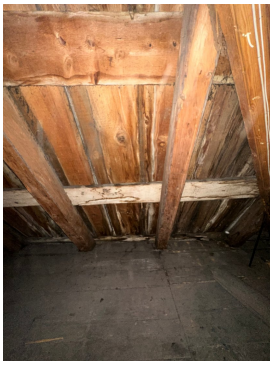
**Konsekvens/tiltak**
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnads estimat på bygninger som er fredet vil alltid være vanskelig og sette korrekt pga riks antikvar og bestemmelser i fredningen.
Nærmere undersøkelser med tanke på kostnads estimat anbefales.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



Høyt fuktinnhold på undertak



## TG 3 Vinduer

Det er i all hovedsak koblede vinduer med treramme og karm av eldre dato.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

**Konsekvens/tiltak**
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Mer en halvparten av levetiden på vinduer er passert.
Flere av vinduene var det råteskader i og det manglet utvendig tetting.
det vil anbefales at de fleste vinduene skiftes ut med nye.
Det gjøres oppmerksom på at koblede vinduer har dårligere energi effektivitet en vinduer med dagens standard.
Det må påregnes påkostninger.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Over 300 000**









Enkelte vinduer med bedre tilstand og godt vedlikholdt

## TG 3 Dører

Labbank dør ned til kjeller med malt dørblad, ramme og karm.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

**Konsekvens/tiltak**
• Døren(e) står foran utskiftning.

Dør må byttes ut med ny.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Dører - 2

Malte ytterdører i tre.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

**Konsekvens/tiltak**
• Dører må justeres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**








# Tilstandsrapport



### TG 3 Utvendige trapper

Det er flere trapper, de er bygget av naturstein og av mur/betongs konstruksjon.

**Vurdering av avvik:**
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

**Konsekvens/tiltak**
• De påviste skader må utbedres.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Det er bevegelse i grunn i hele Gamlebyen, trapper i naturstein trenger å bli rette opp med manuelt arbeider og påfylling av stabile masser. Betong/mur trapp med store setninger bør vurderes revet for å sette opp ny konstruksjon.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Setning skade i trapp





## INNVENDIG

### TG 3 Overflater

Overflater med vekslende standard og alder.
Deler av bygningen mangler også overflate behandling og rom inndeling.
Det er i all hovedsak gulv med linoleum, furu gulv og malt tre gulv.
Vegger med pusset teglstein, malt panel og strie.
Himling med takess plater malte plater og panel.

**Vurdering av avvik:**
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

**Konsekvens/tiltak**
• Overflater må utbedres eller skiftes.

De deler av overflater som er ubehandlet må settes istand.
Skader og hull må repareres.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje skille er utført i trekonstruksjon.
Da etasje skillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.

**Vurdering av avvik:**
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

## TG 2 Radon

Boligen ligger i et område med usikker aktsomhets grad for radon, det anbefales alltid radon målinger.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Summen er satt av til måling av radon, ved forhøyet verdier er det ikke satt av penger til utbedring.
Høye verdier med radon gass er helseskadelig over tid.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 3 Pipe og ildsted

Ingen av pipene er i bruk, de har ikke hatt tilsyn fra feiervesenet på lang tid.
Ved å ta i bruk pipene så må det påregnes rehabilitering av innvendig pipeløp.
tette sprekker i pipe stokken samt sikre fundamentet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Pipevanger er ikke synlige.

innvendig pipe løp er ikke inspisert.

**Konsekvens/tiltak**
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
• Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det ble registrert fukt utslag og avflassing av maling på innvendige betong vegger mot terreng, det anbefales videre bruk av ikke organiske materialer på gulv og vegger mot terreng.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

**Konsekvens/tiltak**
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnads estimat på bygninger som er fredet vil alltid være vanskelig og sette korrekt pga riks antikvar og bestemmelser i fredningen.
Nærmere undersøkelser med tanke på kostnads estimat anbefales.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

## TG 3 Krypkjeller

Krypkjeller med stubblofts plater, deler av krypkjeller har blitt byttet ut i 2022-23 i forbindelse med en hussopp skade.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

**Konsekvens/tiltak**
• Skadet treverk må skiftes.
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Fuktig miljø i begge kryprom det ble registrert råte i bjelkelaget samt påbegynnende råte grunnet høyt fuktinnhold i trevirke.
Muggsopp på stubblofts konstruksjonen.
Større avvik over tid kan ikke utelukkes og påkostninger for å få til et tørt miljø i krypkjeller må påregnes.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**





Høy fuktighet i bjelkelag i krypkjeller.

## TG 2 Innvendige trapper

# Tilstandsrapport

Det er flere trapper i bygningen.
Malt tretrapp med malt rekkverk samt trapper med linoleums belegg.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

**Konsekvens/tiltak**
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Trapper er slitte men de fungere til dagens bruk.
Den enkelte får vurdere utskifting.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**





bratt og smal trapp opp til loftet.



Ikke tilstrekkelig takhøyde

## TG 2 Innvendige dører

Slett malt dørblad med malt heltre karm.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**





## KJØKKEN

### 2 ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite fronter og heltre benkeplater med nedfelt kjøkken vask. Innredningen består av under og høyskap. integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin og komfyr med koketopp.
V.v.bereder på 30 liter til kjøkkenet.

Apparater og blandebatteri er ikke funksjons testet.



# Tilstandsrapport



## 2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Fritt hengende kjøkken hette over komfyr.
Ikke funksjons testet da det manglet strøm



## SPESIALROM

### 1 ETASJE > HERRE TOALETT

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Felles toalett rom med vaske og to toalett i separate rom.







### 1 ETASJE > DAME TOALETT

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Felles toalett rom med vegghengt wc samt et rom innredet med dusjkabinett.
Dusjkabinett står på rom som ikke er bygget som baderom.





# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plast kappe.
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

**Konsekvens/tiltak**
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### TG 2 Avløpsrør

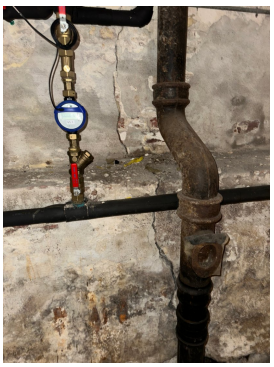
Avløps anlegget med i all hovedsak pvc rør av nyere dato, deler av anlegget har eldre dato med soil rør.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

**Konsekvens/tiltak**
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Avviket omhandler de deler av anlegget som har soil/støpejern.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Stakeluke



Durgo ventil for bedre lufting av anlegget

### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjons anlegg på loftet ca fra 1994, anlegget er eldre men har fungert til sitt bruk helt frem til idag, ved endret bruk vil det kunne være behov for ombygging/ny montering av ventilasjons systemet

### TG 2 Andre VVS-installasjoner

Det er montert flere utslagsvasker rundt omkring i bygningen med vekslende alder.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport







## TG 1 Varmesentral

Bygningen varmes opp ved hjelp av elektrisk fyring.
Panelovner av forskjellig alder.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 200 liter.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikring skaper bestående av automatsikringer.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **Alder på anlegget er ukjent men antatt alder på utskifting av sikrings skapene etter 1999**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ukjent**

   **Det skal foreligge samsvarserklæring fra elektriker på arbeider utført etter 1999.**
   **Det anbefales å innhente denne dokumentasjonen.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

# Tilstandsrapport

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

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Det anbefales utvidet kontroll pga alder på deler av anlegget.**

**Generell kommentar**

Kostnad avsatt kun til utvidet EI kontroll av anlegget.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og slukke utstyr i henhold til forskrift.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensende kontrollmuligheter.
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Det er gjort geotekniske undersøkelser av området i forbindelse med vedlikehold av nabo gården Kommandant gården, undersøkelsene er utført av SG Arkitekter AS.
Det kan være hensiktsmessig å innhente denne geo tekniske rapporten eller å utføre ny geo tekniske undersøkelser før man setter i gang med vedlikehold av eiendommen.

### TG 3 Fuktsikring og drenering

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

Det er ikke registrert noen form for drenering av bygningen, det er fritt vann på gulv og høy luft fuktighet i kjeller og i krypkjeller.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnads estimat på bygninger som er fredet vil alltid være vanskelig og sette korrekt pga riks antikvar og bestemmelser i fredningen.
Nærmere undersøkelser med tanke på kostnads estimat anbefales.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tradisjonelt bygget grunnmur med tegl og naturstein plassert på flåte.

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

**Konsekvens/tiltak**
• Påviste skader må utbedres.
• Lokal utbedring må utføres.

# Tilstandsrapport

Grunnmur plassert på flåte har en tendens til å være i bevegelse.
Sikring av grunn kan ikke utelukkes.
Nærmere undersøkelser anbefales.
Kostnads estimat på bygninger som er fredet vil alltid være vanskelig og sette korrekt pga riks antikvar og bestemmelser i fredningen.
Nærmere undersøkelser med tanke på kostnads estimat anbefales.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

## TG 2 Terrengforhold

Tomten ligger i området med :
Kvikkleire aksomhetområdet
Geologi i NGU Løsmasser.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

**Konsekvens/tiltak**
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket. Det kommer tydelig frem at det er gjort arbeider på anlegget i nyre tid men hva som er byttet ut med nytt er ukjent.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

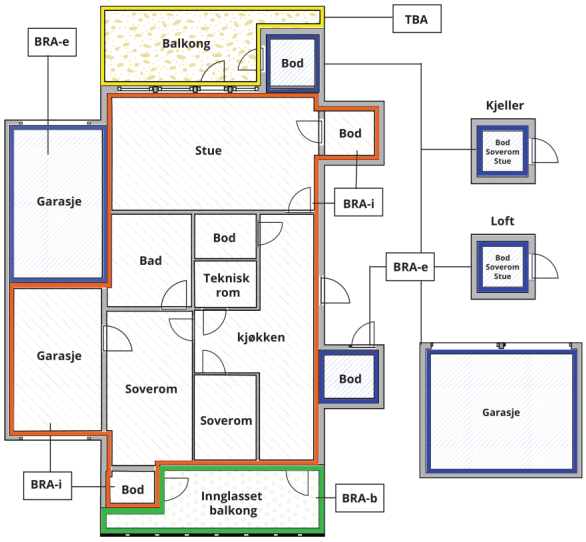
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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







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

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Kontor bygg

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Kjeller | | 65 | | 65 | |
| 1 Etasje | 288 | | | 288 | |
| 2 Etasje | 260 | | | 260 | |
| Loft | 106 | | | 106 | |
| **SUM** | **654** | **65** | | | |
| **SUM BRA** | **719** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | | kjeller rom | |
| 1 Etasje | Hall m/trapp, Allrom delvis uinnredet og ikke inndelt, Arbeidsrom, Kontor, Kontor, Kontor, Entré med trapper opp, Teknisk rom, Gang, Rom med utslags vask og vev bereder, Herre toalett, Dame toalett, Dusjrom uten sluk, Gang, Kontor, Kontor, Kontor | | |
| 2 Etasje | Trapperom, Kjøkken, Kontor, Gang, Kontor, Trapperom med trapp også opp til loft, Loft Allrom med lite Kjøkken, Gang, Kontor, Kontor, Kontor | | |
| Loft | Trapperom, Ventilasjon og arkiv rom, Lagerrom | | |

**Kommentar**

1 etasjen består av to nivåer men den er betraktet som en etasje da høyde forskjellen er av mindre betydning.

2 etasjen består av to nivåer men den er betraktet som en etasje da høyde forskjeller er av mindre betydning.

Lofts etasjen har lavere takhøyde og skrå tak.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Det er ikke vanlig at det foreligger godkjente bygge tegninger på bygninger med så høy alder.

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Kontor bygg** | 0 | 719 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 24.4.2025 | Ketil A. Asbjørnsen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3107 FREDRIKSTAD | 302 | 37 | | 0 | 1661.8 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Toldbodgaten 35

**Hjemmelshaver**
Forsvarsbygg

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Bygningen har attraktiv beliggenhet i Gamlebyen i Fredrikstad.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Regulerings bestemmelser for Gamlebyen planid 420.
Bygget er fredet både interiør og eksteriør i hen hold til Forskrift om fredning ac Fredrikstad festning.

**Om tomten**

Eiet tomt på 1661,8 kvm.
Tomt med to bygninger og gruset parkerings plasser.

**Tinglyste/andre forhold**

Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen.
Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold enn det som er nevnt i rapporten. Det er ikke foretatt kontroll av eventuelle offentlige påbud og heftelser.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | Type |
|---|---|
| 0 | Annet |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 22.05.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YN5128

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# Tilstandsrapport

Kontor bygg

Toldbodgaten 35, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

FREDRIKSTAD kommune

gnr. 302, bnr. 37

**Sum areal alle bygg: BRA: 147 m² BRA-i: 147 m²**



**Befaringsdato:** 14.05.2025 **Rapportdato:** 22.05.2025 **Oppdragsnr.:** 18492-1253 **Referansenummer:** HP1911

**Autorisert foretak:** KAA Bygg-Takst AS

**Vår ref:** Knut Nordby

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

# Norsk takst

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

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

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

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

# KAA BYGG-TAKST AS



**Rapportansvarlig**


Ketil A. Asbjørnsen

Uavhengig Takstingeniør

ketil@kaatakst.no

905 46 437

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble opprinnelig oppført i 1767.
Hele bygningen er fredet.
Kostnads estimat på bygninger som er fredet vil alltid være vanskelig og sette korrekt pga riks antikvar og bestemmelser i fredningen.
Nærmere undersøkelser med tanke på kostnads estimat anbefales.
Som det fremkommer av rapporten er det registrert en del symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.
Flere av avvikene kommer av endring i de tekniske forskriftene.
Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Deler av denne bygningen er over 250 år gammel og det
må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

**Kontor bygg - Byggeår: 1767**

UTVENDIG Gå til side

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Yttertaket er tekket med teglstein alder er ukjent

Takrenner, luftehatter, underkrave på pipe av plastbelagt stål og sink.
Snøfangere er anbefalt med så bratte tak.

Slemmet og pusset tradisjonelt bygget dobbel teglsteins mur, deler av yttervegger over bakke nivå er også med naturstein.
Yttervegger er fra byggeår.

Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeår, og er utført som saltak.

Det er i all hovedsak koblede vinduer med treramme og karm av eldre dato.

Labbank dør ned til kjeller med malt dørblad, ramme og karm.

Det er flere trapper, de er bygget av naturstein og av mur/betongs konstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Det er i all hovedsak gulvet med linoleum, furu gulv og malt tre gulv.
Vegger med malt panel og strie.

Himling med takess plater malte plater og panel.
Etasje skille er utført i trekonstruksjon.
Da etasje skillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.

Boligen ligger i et område med usikker aktsomhets grad for radon, det
anbefales alltid radon målinger.

Ingen av pipene er i bruk, de har ikke hatt tilsyn fra feiervesenet på lang
tid. Ved å ta i bruk pipene så må det påregnes rehabilitering av innvendig
pipeløp. tette sprekker i pipe stokken samt sikre fundamentet.

Krypkjeller med egen inngang fra gate nivå med pusset og slemmet teglsteins konstruksjon i vegg og tak.

Malt tre trapp og rekkverk.

3 speils malte tre dører.

KJØKKEN Gå til side

Enkelt lite kjøkken med kjøkkeninnredning med hvite stål dører og heltre benkeplater samt heldekkende sink vask med integrert kokeplate. Innredningen består av under og overskap med avsatt plass i innredningen til kjøleskap.

SPESIALROM Gå til side

Felles toalett rom med vask, pissoar og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plast kappe.
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.
Avløps anlegget med i all hovedsak pvc rør av nyere dato, deler av anlegget har eldre dato med soil rør.

Ventilasjons anlegg på loftet ca fra 1994, anlegget er eldre men har fungert til sitt bruk helt frem til idag, ved endret bruk vil det kunne være behov for ombygging/ny montering av ventilasjons systemet

Bygningen varmes opp ved hjelp av elektrisk fyring.
Panelovner av forskjellig alder.

V.V.Bereder av nyere dato på 200 liter.

Sikringskap bestående av automatsikringer, hovedsikringer og 17 kurser i sikrings skapet.

Røykvarslere og slukke utstyr i henhold til forskrift.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensende kontrollmuligheter.
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Det er gjort geotekniske undersøkelser av området i forbindelse med vedlikehold av nabo gården Kommandant gården,

# Beskrivelse av eiendommen

undersøkelsene er utført av SG Arkitekter AS.
Det kan være hensiktsmessig å innhente denne geo tekniske rapporten eller å utføre ny geo tekniske undersøkelser før man setter i gang med vedlikehold av eiendommen.
Det er ikke registrert noen form for drenering av bygningen, det er fritt vann på gulv og høy luft fuktighet i kjeller

Tradisjonelt bygget grunnmur med tegl og naturstein plassert på flåte.
Tomten ligger i området med :
Kvikkleire aksomhetområdet
Geologi i NGU Løsmasser.

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket. Det kommer tydelig frem at det er gjort arbeider på anlegget i nyre tid men hva som er byttet ut med nytt er ukjent.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Kontor bygg**

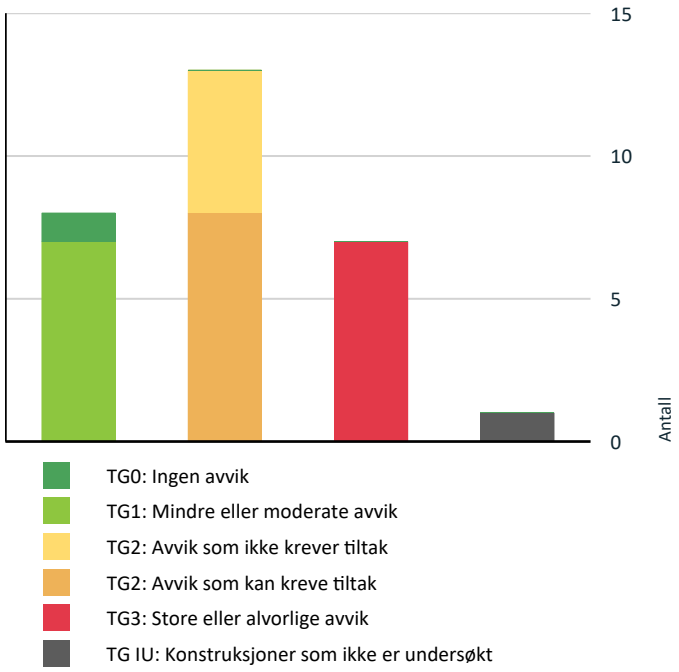
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke vanlig at det foreligger godkjente bygge tegninger på bygninger med så høy alder.

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

# Sammendrag av boligens tilstand

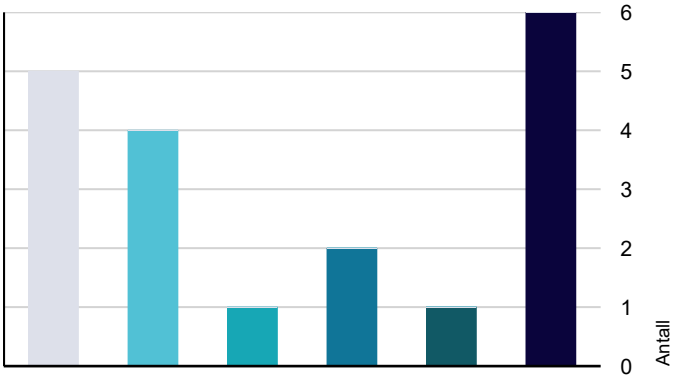
## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Kontor bygg

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| Utvendig > Veggkonstruksjon | Gå til side |
| Utvendig > Takkonstruksjon/Loft | Gå til side |
| Utvendig > Vinduer | Gå til side |
| Utvendig > Utvendige trapper | Gå til side |
| Innvendig > Pipe og ildsted | Gå til side |
| Innvendig > Krypkjeller | Gå til side |
| Tomteforhold > Fuktsikring og drenering | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| Utvendig > Taktekking | Gå til side |
| Utvendig > Nedløp og beslag | Gå til side |
| Utvendig > Dører | Gå til side |
| Innvendig > Radon | Gå til side |
| Innvendig > Innvendige trapper | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
| Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter | Gå til side |
| Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

| | |
|---|---|
| Utvendig > Dører - 2 | Gå til side |
| Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn | Gå til side |

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

# Sammendrag av boligens tilstand

**Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

**Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

# Tilstandsrapport

## KONTOR BYGG



**Byggeår**
1767

**Kommentar**
Opplysning fra Fredrikstad kommune

**Anvendelse**
Kontorer

**Standard**
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Yttertaket er tekket med teglstein alder er ukjent

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

**Konsekvens/tiltak**
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Taket bærer generelt preg av alder og slitasje. Tekkingen har stedvis mose vekst.
Det er registrert fukt merker og råteskader flere steder i undertaket.
Taktekkingen har en
alder og tilstand som tilsier at utskifting/fornying bør vurderes.

Kostnads estimat på bygninger som er fredet vil alltid være vanskelig og sette korrekt pga riks antikvar og bestemmelser i fredningen.
Nærmere undersøkelser med tanke på kostnads estimat anbefales.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**





### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, luftehatter, underkrave på pipe av plastbelagt stål og sink.

Snøfangere er anbefalt med så bratte tak.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Takrenner har punktvise lekkasjer.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Lokal utbedring må utføres.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Beslag og takrenner med vekslende alder, det må påregnes kostnader på de eldste delene i nær fremtid.

Kostnads estimat på bygninger som er fredet vil alltid være vanskelig og sette korrekt pga riks antikvar og bestemmelser i fredningen.
Nærmere undersøkelser med tanke på kostnads estimat anbefales.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport











## TG 3 Veggkonstruksjon

Slemmet og pusset tradisjonelt bygget dobbel teglsteins mur, deler av yttervegger over bakke nivå er også med naturstein.
Yttervegger er fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Det er påvist store sprekker/skader i mur-/betongkonstruksjoner.

**Konsekvens/tiltak**
- De påviste skader må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Utvendige sprekkdannelser må tettes.

Bygget er i stadig bevegelse pga grunnforrhold, dette forplanter seg i vegg konstruksjonen og det må kunne forventes nye sprekker hele tiden.

Utvendige vegger må slemmes på nytt for å unngå videre slitasje av yttervegger.

Konsekvens av utett fasade som trekker vann, det oppstår frost sprengning på vinterstid og sopp og mugg vekst på sommerstid.

Kostnads estimat på bygninger som er fredet vil alltid være vanskelig og sette korrekt pga riks antikvar og bestemmelser i fredningen.
Nærmere undersøkelser med tanke på kostnads estimat anbefales.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

## TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeår, og er utført som saltak.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

**Konsekvens/tiltak**
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnads estimat på bygninger som er fredet vil alltid være vanskelig og sette korrekt pga riks antikvar og bestemmelser i fredningen.
Nærmere undersøkelser med tanke på kostnads estimat anbefales.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

## TG 3 Vinduer

# Tilstandsrapport

Det er i all hovedsak koblede vinduer med treramme og karm av eldre dato.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

**Konsekvens/tiltak**
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Mer en halvparten av levetiden på vinduer er passert.
Flere av vinduene var det råteskader i og det manglet utvendig tetting.
det vil anbefales at de fleste vinduene skiftes ut med nye.
Det gjøres oppmerksom på at koblede vinduer har dårligere energi effektivitet en vinduer med dagens standard.
Det må påregnes påkostninger.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



Råte i innvendig utforming på tak vinduer.



Mangler kitt



Råteskadet vindu

## TG 2 Dører

Labbank dør ned til kjeller med malt dørblad, ramme og karm.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

**Konsekvens/tiltak**
- Dører må justeres.

Labbank dør med behov for justering og vedlikehold.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 2 Dører - 2

Ytterdører med malt dørblad og tre ramme.

**Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:

En dør er stengt innvendig, den enkelte får vurdere behov for tiltak.

**Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Konsekvens av avviket er kun kosmetisk.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 3 Utvendige trapper

Det er flere trapper, de er bygget av naturstein og av mur/betongs konstruksjon.

**Vurdering av avvik:**
- Det er ikke montert rekkverk.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det er bevegelse i grunn i hele Gamlebyen, trapper i naturstein trenger å bli rette opp med manuelt arbeider og påfylling av stabile masser. Betong/mur trapp med store setninger bør vurderes revet for å sette opp ny konstruksjon.
Rekkverk skal monteres på trapp med fallhøyder over 50 cm.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Ikke i bruk



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Det er i all hovedsak gulvet med linoleum, furu gulv og malt tre gulv.
Vegger med malt panel og strie.
Himling med takess plater malte plater og panel.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje skille er utført i trekonstruksjon.
Da etasje skillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.

**Vurdering av avvik:**
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Konsekvens/tiltak**
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Radon

Boligen ligger i et område med usikker aktsomhets grad for radon, det anbefales alltid radon målinger.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Summen er satt av til måling av radon, ved forhøyet verdier er det ikke satt av penger til utbedring.
Høye verdier med radon gass er helseskadelig over tid.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### TG 3 Pipe og ildsted

Ingen av pipene er i bruk, de har ikke hatt tilsyn fra feiervesenet på lang tid. Ved å ta i bruk pipene så må det påregnes rehabilitering av innvendig
pipeløp. tette sprekker i pipe stokken samt sikre fundamentet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Pipevanger er ikke synlige.

innvendig pipe stokk er ikke inspisert.

**Konsekvens/tiltak**
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
• Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport









## TG 3 Krypkjeller

Krypkjeller med egen inngang fra gate nivå med pusset og slemmet teglsteins konstruksjon i vegg og tak.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
• Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

**Konsekvens/tiltak**
• Bedre ventilering må etableres.
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Kostnads estimat på bygninger som er fredet vil alltid være vanskelig og sette korrekt pga riks antikvar og bestemmelser i fredningen.
Nærmere undersøkelser med tanke på kostnads estimat anbefales.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Høy fuktighet i krypkjeller.



Det ble registrert flere sprekker i konstruksjonen se også under grunn og fundamenter.

## TG 2 Innvendige trapper

Malt tre trapp og rekkverk.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

**Konsekvens/tiltak**
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



### TG 1 Innvendige dører

3 speils malte tre dører.



## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Enkelt lite kjøkken med kjøkkeninnredning med hvite stål dører og heltre benkeplater samt heldekkende sink vask med integrert kokeplate. Innredningen består av under og overskap med avsatt plass i innredningen til kjøleskap.



### 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

**Vurdering av avvik:**
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

**Konsekvens/tiltak**
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## SPESIALROM

### 1 ETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Felles toalett rom med vask, pissoar og toalett.





## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plast kappe. Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

**Konsekvens/tiltak**
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Avløpsrør

Avløps anlegget med i all hovedsak pvc rør av nyere dato, deler av anlegget har eldre dato med soil rør.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

**Konsekvens/tiltak**
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Avviket omhandler de deler av anlegget som har soil/støpejern.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Stakeluke i kjeller.

## TG 1 Ventilasjon

Ventilasjons anlegg på loftet ca fra 1994, anlegget er eldre men har fungert til sitt bruk helt frem til idag, ved endret bruk vil det kunne være behov for ombygging/ny montering av ventilasjons systemet





## TG 1 Varmesentral

Bygningen varmes opp ved hjelp av elektrisk fyring.
Panelovner av forskjellig alder.





## TG 1 Varmtvannstank

# Tilstandsrapport

V.V.Bereder av nyere dato på 200 liter.



## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap bestående av automatsikringer, hovedsikringer og 17 kurser i sikrings skapet.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **Alder på anlegget er ukjent men antatt alder på utskifting av sikkings skap etter 1999,**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ukjent**

   **Det skal foreligge samsvarserklæring fra elektriker på arbeider utført etter 1999.**
   **Det anbefales å innhente denne dokumentasjonen.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Nei**

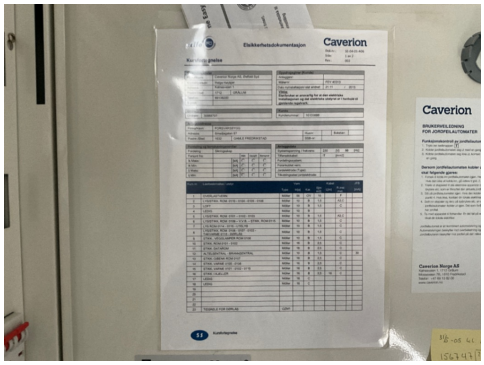
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Det anbefales utvidet kontroll pga alder på deler av anlegget.**

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport









## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og slukke utstyr i henhold til forskrift.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**



# TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensende kontrollmuligheter.
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Det er gjort geotekniske undersøkelser av området i forbindelse med vedlikehold av nabo gården Kommandant gården, undersøkelsene er utført av SG Arkitekter AS.
Det kan være hensiktsmessig å innhente denne geo tekniske rapporten eller å utføre ny geo tekniske undersøkelser før man setter i gang med vedlikehold av eiendommen.

## TG 3 Fuktsikring og drenering

Det er ikke registrert noen form for drenering av bygningen, det er fritt vann på gulv og høy luft fuktighet i kjeller

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnads estimat på bygninger som er fredet vil alltid være vanskelig og sette korrekt pga riks antikvar og bestemmelser i fredningen.
Nærmere undersøkelser med tanke på kostnads estimat anbefales.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tradisjonelt bygget grunnmur med tegl og naturstein plassert på flåte.

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

**Konsekvens/tiltak**
• Påviste skader må utbedres.
• Lokal utbedring må utføres.

Grunnmur plassert på flåte har en tendens til å være i bevegelse.
Sikring av grunn kan ikke utelukkes.
Nærmere undersøkelser anbefales.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

## TG 2 Terrengforhold

Tomten ligger i området med :
Kvikkleire aksomhetområdet
Geologi i NGU Løsmasser.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

**Konsekvens/tiltak**
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket. Det kommer tydelig frem at det er gjort arbeider på anlegget i nyre tid men hva som er byttet ut med nytt er ukjent.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

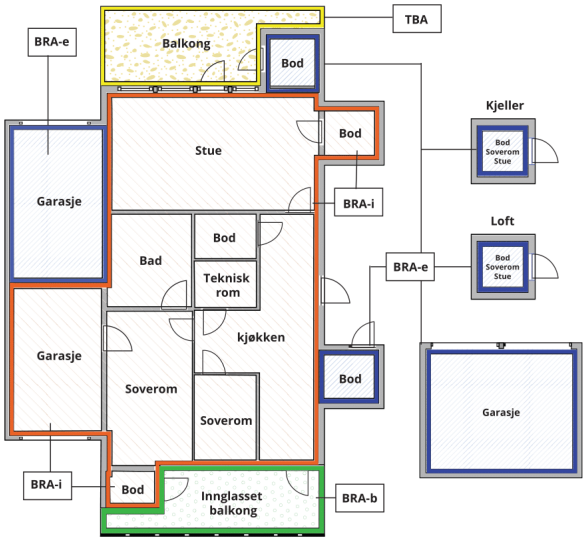
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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







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

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Kontor bygg

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1 Etasje | 147 | | | 147 | |
| **SUM** | **147** | | | | |
| **SUM BRA** | **147** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1 Etasje | Hall m/trapp, Kontor, Kontor, Kontor, Bod, Toalettrom, Kjøkken, Gang, Rom med utslags vask og vv bereder, Kontor, Kontor 2, Kontor 3 | | |

**Kommentar**

Lofts etasjen har lavere takhøyde under 190 cm og skrå tak og har derfor ikke målbare arealer og består i all hovedsak av bod arealer og ventilasjons rom.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Det er ikke vanlig at det foreligger godkjente bygge tegninger på bygninger med så høy alder.

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | **P-ROM( m2)** | **S-ROM( m2)** |
|---|---|---|
| **Kontor bygg** | 0 | 147 |

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 14.5.2025 | Ketil A. Asbjørnsen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3107 FREDRIKSTAD | 302 | 37 | | 0 | 1661.8 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Toldbodgaten 35

**Hjemmelshaver**
Forsvarsbygg

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Bygningen har attraktiv beliggenhet i Gamlebyen i Fredrikstad.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Regulerings bestemmelser for Gamlebyen planid 420.
Bygget er fredet både interiør og eksteriør i hen hold til Forskrift om fredning ac Fredrikstad festning.

**Om tomten**

Eiet tomt på 1661,8 kvm.
Tomt med to bygninger og gruset parkerings plasser.

**Tinglyste/andre forhold**

Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen.
Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold enn det som er nevnt i rapporten. Det er ikke foretatt kontroll av eventuelle offentlige påbud og heftelser.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | Type |
|---|---|
| 0 | Annet |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 22.05.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/HP1911

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

**NÆRINGSEIENDOMMER**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendommens adresse: | **Tolbodgaten 35** | | | | | Avtalenr. | |
| Gnr. | **302** | Bnr. | **35** | Fnr. | | Snr. | |
| Hjemmelsinnehaver: | **Forsvarsbygg AS** | | | | | | |
| Tomtens areal: | **1661,8** | m2 | | | | | |
| Selveier: | **x** | | | | | | |
| Festetomt: | | Festeavgift pr. år: | | | | | |

| Bebyggelse: | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bygg A: | **Kjørbogården** | Bygn.nr | **35** | Byggeår: | **1767** |
| Bygg B: | **Sidebygg** | Bygn.nr | **35** | Byggeår: | **1767** |
| Bygg C: | | Bygn.nr | | Byggeår: | |

| Bruksområder - arealer og leiepriser: | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bygg/etg. | Hytter | Kontor/forsamling/gangarealer. | | | unnredet | Annet | m2-pris | Sum |
| **A** | | **288** | | | | | **1250** | **360000** |
| **A** | | **260** | | | | | **1250** | **325000** |
| **A** | | **106** | | | | | **1250** | **132500** |
| **B** | | **147** | | | | | **1250** | **183750** |
| | | Sum ansatte leieinntekter: | | | | | | **1001250** |
| | | Fradrag i % for ordinære driftskostnader: | | | | | **17** | **170212,5** |
| | | Fradrag for eventuell festeavgift: | | | | | | |
| | | Sum netto leieinntekter: | | | | | | **831037,5** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forretningsprosent: | **12,5** | Sum forrentningsverdi: | **6648300** |
| Merknader: | | Sum: | **6648300** |
| | | Ansatt takstverdi: | **6648000** |

**Bygningen har stått uten leie kontrakter i lang tid og det må forventes påkostninger før man kan leie ut lokalene på nytt.**
**Dette er beregnet i Forretningsprosent på 12,5 prosent.**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Dato : | 22.05.2025 | Sign.: | Rolf Aasgaard |

1045

Vedlegg 4

P-plasser tilknyttet Kjørbogården



**Formannskapets vedtak 04.09.2025:**
Formannskapets innstilling:

1. Vedlagte forslag til høringsuttalelse oversendes Klima- og miljødepartementet.

**Formannskapets behandling 04.09.2025:**
Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

| | |
|---|---|
| **Saksnr.:** | 2025/18577 |
| **Dokumentnr.:** | 8 |
| **Løpenr.:** | 218452/2025 |
| **Klassering:** | 145 |

## Møtebok

| Behandlet av | Møtedato | Utvalgssaksnr. |
|---|---|---|
| Formannskapet | 04.09.2025 | 138/25 |
| Bystyret | 11.09.2025 | 138/25 |

# Høringsuttalelse om rapport fra Ekspertgruppen for utredning av virkemidler for å fremme sirkulære aktiviteter

### Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å fatte følgende vedtak:

1. Vedlagte forslag til høringsuttalelse oversendes Klima- og miljødepartementet.

### Sammendrag

Den regjeringsutnevnte ekspertgruppens rapport om virkemidler for sirkulær økonomi er på høring. Forslaget til høringsuttalelse er utformet med utgangspunkt i Fredrikstads profil som kraftsenter for sirkulærøkonomi. Høringsuttalelsen peker på Øra industriområde som et forbilde for industriell symbiose, og fremhever samarbeid med industrien og miljøer som NORSUS, NCCE og Høgskolen i Østfold. Høringsuttalelsen understøtter en helhetlig tilnærming til sirkulær økonomi, med vekt på lokal kompetanse, samarbeid og realistiske virkemidler. I uttalelsen støttes etableringen av et nasjonalt kompetansesenter for sirkulær økonomi med Fredrikstad som mulig lokasjon, og understreker behovet for å styrke kommunenes rolle i omstillingen.

Videre omhandler høringsuttalelsen ekspertgruppens anbefalinger om avfallsgebyrer, utvidet produsentansvar og foreslår investeringsstøtte til utsorteringsinfrastruktur. Forslaget til høringsuttalelse fremhever samfunnsnytten ved avfallsforbrenning med energigjenvinning, spesielt i Østfold, og etterlyser like rammevilkår nasjonalt og internasjonalt.

Forslaget til høringsuttalelse støtter også virkemidler som stimulerer til reparasjon og ombruk. Det pekes på behovet for styrket kompetanse innen bærekraftskommunikasjon og digitale læringsplattformer for etter- og videreutdanning.

Til slutt understreker høringen viktigheten av veiledning og dels krav til kommuner for å unngå nyinnkjøp, til etterspørsel av sirkulære løsninger generelt så vel som i bygg- og anleggsprosjekter. Høringsuttalelsen støtter virkemidler for sirkulær bruk av bioressurser og batterier/kjøretøy, men påpeker at økonomiske insentiver fortsatt må støtte overgangen til nullutslippsbiler.

### Vedlegg

Vedlegg:

1 Høringsbrev: Rapport fra Ekspertgruppen for utredning av virkemidler for å fremme sirkulære aktiviteter.pdf
2 Forslag til høringsuttalelse om rapport fra Ekspertgruppen for utredning av virkemidler for å fremme sirkulære aktiviteter

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)**
Regjeringens webside med ekspertgruppens rapport.
Innspill ekspertgruppen har fått underveis i arbeidet.

**Saksopplysninger**
Om rapporten, ekspertgruppen og mandat:
Rapporten *Ikke rett fram – Utredning om virkemidler for sirkulærøkonomi* er utarbeidet av en regjeringsoppnevnt ekspertgruppe. Opprettelsen av ekspertgruppen er en oppfølging av blant annet regjeringens handlingsplan for sirkulær økonomi. Man mente det var behov for å vurdere og ta i bruk ytterligere virkemidler for å få til en helhetlig omstilling.

Ekspertgruppens oppgaver har blant annet vært å:
• «*identifisere i hvilke områder av økonomien det er behov for å endre virkemiddelbruken*
• *gjøre en helhetlig utredning av virkemidler som kan fremme sirkulære aktiviteter som gir bedre utnyttelse av fornybare og ikke-fornybare ressurser, bærekraftig produksjon og forbruk, og økt verdiskaping*.»

Ekspertgruppen har hatt i oppdrag å identifisere samfunnsøkonomisk lønnsomme virkemidler. Gruppen har vurdert virkemidlene i forhold til samfunnsøkonomisk teori, men har ikke hatt mulighet til å gjennomføre kvantitative analyser av samfunnsøkonomisk lønnsomhet.

Sirkulær økonomi:
Det finnes ikke en entydig definisjon på sirkulær økonomi. Ekspertgruppen «tar utgangspunktet i oppdraget som er gitt i gruppens mandat, samt strategien og handlingsplanen for sirkulær økonomi: *Sirkulære aktiviteter skal bidra til effektiv og bærekraftig utnyttelse av naturressurser og produkter, i et giftfritt kretsløp, der minst mulig ressurser går tapt*. En annen måte å si dette på er å ta utgangspunkt i at sirkulær økonomi ikke er et mål i seg selv, men snarere et virkemiddel for å nå de klima-, miljø- og naturmålene som er nedfelt i internasjonale avtaler og nasjonal politikk, og bidra til økt verdiskaping og konkurranseevne på lang sikt.»

Bakgrunnen er at verdens naturressurser er under økt press. Det er derfor avgjørende at ressursene brukes langt mer effektivt, slik at behovet for å ta ut nye ressurser reduseres. Sirkulære aktiviteter bidrar til å beholde ressursene i kretsløp så lenge som mulig, ved blant annet å øke levetiden av produkter, øke materialgjenvinning, redusere sløsing av ressurser under produksjon og forbruk, redusere behovet for uttak av nye ikke-fornybare ressurser, og gjennom det redusere klima- og miljøfotavtrykket.

Som det heter i departementets følgebrev: «En sirkulær økonomi skal omstille hele samfunnet og skape nye forretningsmuligheter».

Statlige virkemidler:
Det er med noen unntak statlige myndigheters mulige virkemidler som er ekspertgruppens anliggende. Inkludert i dette er statlige myndigheters virkemidler som kan påvirke kommunesektorens mulighet i å bidra til omstillingen i retning av en sirkulær økonomi.

Forslaget til høringsuttalelse - Struktur og prosess
Forslaget til høringsuttalelse er spisset på og strukturert etter ekspertgruppens vurderinger og anbefalinger som er relevant for Fredrikstad kommune som kommunal virksomhet. Det innebærer en skjønnsmessig grenseoppgang med samfunnsutviklerperspektivet som i ytterste konsekvens kunne omfattet hele rapporten, ettersom Fredrikstad har tatt en tydelig posisjon som sirkulærøkonomihovedstad og har interesse av sirkulær omstilling og

muligheter for næringsliv og innbyggere. Imidlertid er tiden som har vært tilgjengelig for involvering og vurdering vært begrenset.

Relevante deler av organisasjonen har bidratt med innspill, i tillegg til dialog med FREVAR og Østfold Avfallssortering IKS

Ekspertutvalgets rapport inneholder vurderinger av dagens virkemidler og anbefaler deretter justering av, eller nye virkemidler. Forslaget til høringsuttalelse vektlegger synspunkter på forslagene til nye virkemidler og det kan derfor virke snevert innenfor enkelte temaer. Forslaget til høringsinnspill er etterstrebet utformet på en måte som gjør at formannskapet og bystyrets medlemmer i all hovedsak ikke må lese rapporten. Skulle det være behov for å gå til rapportens vurderinger og anbefalinger er forslaget til høringsuttalelse konsentrert om følgende kapitler: 5 Virkemidler for å fremme sirkulære aktiviteter, 8 Temaer på tvers, 11 Batterier og kjøretøy, 13 Bygg, anlegg og eiendom, 14 Bioressurser, 15 Avfall.

Ekspertutvalgets anbefalinger knyttet til arealbruk og avgifter, som eksempelvis naturavgift, er ikke vurdert i detalj innenfor den tilgjengelige tids- og ressursrammen. Rapporten er i hovedsak overordnet sine anbefalinger om virkemidler. Det kan derfor forventes at flere av forslagene vil bli fulgt opp i nye, mer avgrensede og tematiske høringer, hvor Fredrikstad kommune vil ha anledning til å gi mer detaljerte innspill.

**Relevante bestemmelser**
Ekspertgruppens rapport omhandler i noen grad temaer der kommuner er underlagt regelverk og bestemmelser. Det er etterstrebet å opplyse om dette i selve høringsuttalelsen.

**Konsekvenser for sosial bærekraft**
Høringsuttalelsen har ingen direkte konsekvenser for sosial bærekraft.

**Konsekvenser for økonomisk bærekraft**
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
Høringsuttalelsen har ingen konsekvenser for drifts- og investeringsbudsjettet.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
Høringsuttalelsen har ingen direkte konsekvenser for samfunnsmessig økonomisk bærekraft.

**Konsekvenser for miljømessig bærekraft**
Høringsuttalelsen har selv ingen direkte konsekvenser for miljømessig bærekraft.

**Ansattes medbestemmelse**
Ikke relevant for saken.

**Vurdering**
Kommunedirektøren mener at forslaget til høringsuttalelse berører de fleste temaer og foreslåtte virkemidler innen sirkulær økonomi som angår kommunens ulike roller. Det vil sannsynligvis komme flere anledninger for å utrykke og utdype meninger om mer konkrete forslag.

Sirkulær økonomi er vesentlig både som sentralt grep for å nå miljø- og klimamål, og gir store muligheter innen næringsutvikling. Forslaget til høringsuttalelse gir en balanse mellom å støtte oppunder behovet for å fremme sirkulære aktiviteter i samfunnet, samtidig som det pekes på at økonomiske utfordringer utgjør store barrierer som må bygges ned.

**Alternative løsninger**
Fredrikstad kommune sender ikke inn en egen høringsuttalelse.

**Konklusjon**
Kommunedirektøren anbefaler at vedlagte forslag til høringsuttalelse oversendes Klima- og miljødepartementet.

DET KONGELIGE
KLIMA- OG MILJØDEPARTEMENT

Ifølge liste

| Deres ref | Vår ref | Dato |
|---|---|---|
| | 25/2374- | 6. juni 2025 |

## Høring - Rapport fra Ekspertgruppen for utredning av virkemidler for å fremme sirkulære aktiviteter

Klima- og miljødepartementet (KLD) sender rapporten fra Ekspertgruppen for utredning av virkemidler for å fremme sirkulære aktiviteter Ikke rett fram - regjeringen.no på høring. Utredningen ble overlevert klima- og miljøminister Andreas Bjelland Eriksen 26. mai 2025.

Regjeringen oppnevnte i mars 2024 en ekspertgruppe på bakgrunn av et handlingspunkt i *Handlingsplan for en sirkulær økonomi 2024-2025*. Der besluttet regjeringen å «sette ned en ekspertgruppe som skal gjøre en helhetlig utredning av hvilke virkemidler (regulatoriske, økonomiske og informative) som er mer effektive for å fremme en mer sirkulær økonomi.» Mandatet ekspertgruppen fikk er tilgjengelig her: mandat-ekspertgruppe-for-utredning-av-virkemidler-for-a-fremme-sirkulare-aktiviteter.pdf. KLD ga ekspertgruppen et tilleggsoppdrag i januar 2025: Å utrede en tekstilavgift, på bakgrunn av et anmodningsvedtak i Stortinget, vedtatt 5. desember 2024 (nr. 94). Svar på oppdraget inngår i rapportens kapittel 12. På ekspertgruppens egen nettside er det mer informasjon blant annet om ekspertgruppens medlemmer og innspill gruppen har fått underveis: https://nettsteder.regjeringen.no/ekspertsirkulaer/

Utredningen *Ikke rett fram* peker på at forbruket vårt, både privat og i næringslivet, må dreies mot varer og tjenester med lavere klima- og miljøpåvirkning. Ved å ombruke, materialgjenvinne og reparere, sløser vi mindre og tar bedre vare på ressursene våre. En sirkulær økonomi skal omstille hele samfunnet og skape nye forretningsmuligheter.

Utredningen drøfter hvordan sirkulær økonomi kan defineres og måles, og hvordan Norge ligger an sammenlignet med andre land. En gjennomgang av virkemiddelbruk og hvorfor det bør stimuleres til en mer sirkulær økonomi gjennomgås, og deretter rammen EUs politikk på


| Postadresse | Kontoradresse | Telefon* | Avdeling | Saksbehandler |
|---|---|---|---|---|
| Postboks 8013 Dep<br>0030 Oslo<br>postmottak@kld.dep.no | Kongens gate 20<br><br>www.kld.dep.no | 22 24 90 90<br>Org.nr.<br>972 417 882 | Bærekraft- og omstillingsavdelingen | Ellinor Dalbye Kasahara<br>22 24 60 46 |

området legger for Norge. Merverdiavgiften og en rekke virkemidler på tvers gjennomgås før sju verdikjeder drøftes i egne kapitler: Plast, inkludert plastemballasje (kapittel 9), Elektronikk (kapittel 10), Batterier og kjøretøy (kapittel 11), Tekstiler (kapittel 12), Bygg, anlegg og eiendom (kapittel 13), Bioressurser (kapittel 14) og Avfall (kapittel 15). *Ikke rett fram* inneholder 79 anbefalinger.

I tillegg til utredningen har ekspertgruppen laget en kortversjon som inneholder en introduksjon og deretter sammendrag, vurderinger og anbefalinger for hvert av kapitlene.

Departementet inviterer høringsinstansene og andre interesserte til å komme med synspunkter på ekspertgruppens vurderinger og anbefalinger. Vi ber om kortfattede og presise innspill til hvert av kapitlene i rapporten. Der det er overordnede betraktninger på tvers av temaene som behandles i utredningen, kan dette legges inn under overskriften «Andre innspill».

Høringssvar sendes inn ved å bruke skjemaet for høringssvar på regjeringen.no her: https://www.regjeringen.no/id3104161/ Ved tekniske problemer kan innspill, med referanse 24/1034, alternativt sendes på e-post til postmottak@kld.dep.no.

Liste over høringsinstanser følger vedlagt. Høringsinstansene bør vurdere om saken skal sendes til eventuelle underliggende etater eller tilsluttede virksomheter eller samarbeidende organisasjoner. Alle som ønsker det kan uttale seg, selv om de ikke er oppført på listen over høringsinstanser.

Høringsuttalelsene er offentlige etter offentleglova og blir publisert på regjeringen.no.

Fristen for å sende inn innspill er 7. september 2025.

Med hilsen

Ellinor Dalbye Kasahara (e.f.)
avdelingsdirektør

Siri Hals Butenschøn
utredningsleder

*Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer*

**Vedlegg til saksnr. 2025/18577–8**

# Forslag til høringsuttalelse om rapport fra Ekspertgruppen for utredning av virkemidler for å fremme sirkulære aktiviteter

Det vises til brev av 06.06.2025 fra Klima- og miljødepartementet, som ber om innspill til ekspertgruppens rapport *Ikke rett fram – Utredning om virkemidler for sirkulærøkonomi.* Videre vises det til utsettelse av frist for å levere innspill til 16. september, innvilget til Fredrikstad kommune i brev datert 30.06.2025.

Fredrikstad kommune takker for muligheten til å komme med innspill og vil anerkjenne ekspertutvalgets og referansegruppens omfattende arbeid som er gjennomført på relativt kort tid.

I høringsinvitasjonen bes det om tilbakemelding per kapittel. Fredrikstad kommune har ikke hatt mulighet til dette, men har organisert høringsinnspillet etter temaer som berører kommunen. Høringsinnspillet omhandler ikke alle temaer i den omfattende rapporten. Der innspillene refererer til konkrete kapitler fra rapporten er dette angitt.

Fredrikstad profilerer seg som «sirkulærøkonomihovedstaden» fordi byen har utviklet seg til et nasjonalt kraftsenter for sirkulærøkonomi og grønn industri. Øra industriområde er et forbilde på industriell symbiose, der bedrifter i årevis har samarbeidet om å utnytte materialer ved at noens biprodukt er den nestes råvare. Her finner vi flere store gjenvinningsaktører som håndterer store mengder metall og andre materialer for gjenbruk og resirkulering. I tillegg har Fredrikstad et sterkt forskningsmiljø gjennom NORSUS (Norsk institutt for bærekraftsforskning), som i over 30 år har vært ledende innen livsløpsanalyser og utvikling av sirkulære løsninger. NORSUS har sammen med kommunen vært med på å fremme industriell symbiose på Øra. Norsk Senter for Sirkulærøkonomi (NCCE) er senere etablert i Fredrikstad og Høgskolen i Østfold bidrar med utdanning, forskning og utvikling knyttet til bærekraft og teknologi. Samspillet mellom næringsliv, forsknings- og utdanningsmiljøer og det offentlige gjør at Fredrikstad ligger fremme i utviklingen av løsninger som reduserer ressursbruk og klimafotavtrykk gjennom sirkulære løsninger. Det er blant annet på bakgrunn av dette at Fredrikstad kommune ønsker å fremme en høringsuttalelse.

**Generelle betraktninger om virkemidler** (i hovedsak om kapittel 5)

På generell basis vil sirkulære produkter, konstruksjoner og tjenester medføre flere aktiviteter og dermed bli dyrere enn å benytte nye produkter. Dette forsterkes av at Norge er høykostland og at mange varer importeres fra lavkostland. Ekspertgruppen anbefaler derfor en rekke avgifter på ressurser og aktiviteter som naturavgift og deponiavgift på ressurser som fortsatt er tillatt å deponere, sammen med supplerende virkemidler. Dette svarer på det samfunnsøkonomiske fokuset i oppdraget. Fredrikstad kommune har ikke hatt kapasitet til å gå i dybden på avgiftsforslagene, og imøteser eventuelle mer konkrete høringer som ventes før slike avgifter innføres. Fredrikstad kommune vil likevel påpeke at avgifter bør vurderes med en viss varsomhet, med ønske om aksept hos ulike målgrupper.

Fredrikstad kommune etterlyser en omtale av adferdspsykologi i rapporten, og oppfordrer til videre arbeid med dette for å styrke forståelsen av hva som utløser handling og skaper aksept for sirkulære løsninger.

Ekspertgruppen anbefaler at man bruker direkte reguleringer som påbud og forbud der det er vanskelig å innføre treffsikre økonomiske virkemidler, eller der det er helt nødvendig for å få implementert sirkulære teknologier og atferdsendringer.
Videre anbefaler ekspertgruppen at subsidier og støtteordninger brukes som et supplement til miljøavgifter eller kvoter, og for å påvirke aktørene i en bestemt retning, for eksempel ved å gjøre miljøvennlige aktiviteter og teknologier rimeligere. Fredrikstad kommune er enig i at regulatoriske virkemidlene må brukes målrettet og i kombinasjon med andre virkemidler.

Fredrikstad kommune mener at å utvikle ulike sett med virkemidler for ulike sentrale verdikjeder er bra. Ulike produkttypers verdikjededer har gjerne ulike barrierer og løsninger.

**Kommunene som mulig nøkkelaktør i omstillingen lokalt**
Kommunene kan, og bør, ta ulike roller i omstillingen til en mer sirkulær økonomi. Mange av disse rollene er knyttet til det å ha ansvar for sektorer som avfallshåndtering, vannrensing, arealplanlegging, bygg, anlegg og anskaffelser, alle områder med stort potensial for å drive frem sirkulær økonomi og grønn omstilling.

Kommunene kan også være en pådriver for overgangen til en sirkulær økonomi gjennom sin samfunnsutviklerrolle, som næringsutvikler, tilrettelegger for klimaomstilling og i kommunikasjon rettet mot innbyggere.

Mange kommuner har i dag utfordringer når det gjelder kommuneøkonomi og man risikerer at aktiviteter som ikke er lovpålagte nedprioriteres. Proaktivt arbeid med næringsutvikling, bygging av tillitsfulle relasjoner, og samarbeid om utvikling av sirkulære samarbeidsprosjekter, vil da stå i fare for å nedprioriteres. Denne høringsuttalelsen bærer delvis preg av dette perspektivet. Handlingsrommet bør utnyttes, men vil bremses av utfordrende kommuneøkonomi.

Fredrikstad kommune mener at ekspertgruppens rapport kunne gått dypere og mer strukturert inn i kommunenes mulige rolle i sirkulær økonomi, og oppfordrer myndighetene til å jobbe videre med dette temaet for å utvikle virkemidler som understøtter kommunenes arbeid med sirkulær økonomi.

**Etablering av Nasjonalt kompetansesenter for sirkulærøkonomi- Fredrikstad som aktuell lokasjon.** (kap. 8.9)
Ekspertgruppen peker på et behov for generelt mer kompetanse for å kunne realisere overgangen til en sirkulær økonomi. I den forbindelse vil Fredrikstad kommune på linje med andre aktører fremme et konkret forslag om å etablere et Nasjonalt kompetansesenter for sirkulær økonomi.

I 2024 utarbeidet NCCE i samarbeid med NMBU, NORSUS, Fagskolen i Viken, Fredrikstad Næringsråd og Universitetet i Sørøst-Norge rapporten *Nasjonalt kompetansesenter for sirkulær økonomi*, med støtte fra Viken fylkeskommune. Her kartla man om det var behov for et nasjonalt kompetansesenter for sirkulærøkonomi. Kartleggingen viste at det var bred støtte for etablering av et kompetansesenter blant kommuner, fylkeskommuner, næringsklynger, bransjeforeninger og myndigheter. Argumentene for etablering av et slikt senter handlet om tilgang til praktisk og anvendelig informasjon, at man gjennom et slikt senter kan få til et bedre samarbeid mellom akademia, næringsliv og offentlig sektor, samt at senteret vil kunne ha en viktig funksjon i koordinering og formidling av kompetanse og kunnskap.

Det foreslås at kompetansesenteret initielt etableres i Viken-regionen, med Fredrikstad som en mulig lokasjon. Dette begrunnes med at byen er lokasjon for kompetansemiljøer som NCCE, NORSUS og Høgskolen i Østfold, at Fredrikstad allerede har en sterk posisjon innen

sirkulær økonomi og bærekraft, og at det er god tilgang til relevante aktører og samarbeidspartnere.

**Kommunen som ansvarlig for husholdningsrenovasjon** (kap. 15)

Kommunene har ansvar for å samle inn avfall fra husholdninger, og utøvelsen av dette utgjør kanskje den mest konkrete rollen i å tilrettelegge for omstillingen til en sirkulær økonomi. Denne aktiviteten skal bidra i retning av måloppnåelse for reduserte avfallsmengder, økt forberedelse til ombruk og økt materialgjenvinning. De to sistnevnte fordrer god utsortering.

Rapporten påpeker at målet om at vekst i avfallet skal være vesentlig lavere enn den økonomiske veksten ikke er nådd. Norge ligger heller ikke an til å nå ulike mål om materialgjenvinning som er satt i tråd med EUs avfallsdirektiv. Et eksempel er målet om 55 prosent materialgjenvinning av husholdningsavfall og husholdningslignende næringsavfall for 2025, der andelen lå på ca 38 % i 2022. Fredrikstad kommune vil videreformidle at det i realiteten antakelig står dårligere til enn det som kommer frem i rapporten. Målepunktet i verdikjeden som rapporten benytter er ulikt det som nå skal måles. Det er selskapet som skal sortere plastfraksjoner i Østfold, Østfold Avfallssortering IKS, som har gjort oss oppmerksom på dette.

Når det kommer til virkemidler anbefaler ekspertgruppen blant annet at «Det innføres forsterkede virkemidler som bidrar til økt utsortering av avfall. Dette kan (...) være å øke bruken av differensiering av avfallsgebyrer i kommunene som bidrar til avfallsreduksjon og økt materialgjenvinning og ombruk (...)». Differensiering av avfallsgebyrer har kommunene mulighet for i dag, men Stortinget har vedtatt at det skal utredes å forsterke dette til at kommuner skal benytte dette. Fredrikstad kommune mener at differensierte gebyrer kan bidra til å redusere restavfall, men at det har begrenset effekt på riktig sortering av materialfraksjoner. Studier publisert av bl.a. KS og Avfall Norge viser at husholdninger ikke nødvendigvis sorterer optimalt, selv om de betaler lavere gebyr for en mindre restavfallsdunk.

Fredrikstad kommune har tro på kombinasjonen av differensiert avfallsgebyr, sanksjoner for mangelfull utsortering og belønning til husholdninger som gjør det ekstra bra, for eksempel ved uttrekning blant de beste. Sistnevnte er i dag ikke mulig å finansiere innenfor selvkostprinsippet. Fredrikstad kommune mener det bør vurderes å hjemle muligheten til å inkludere finansiering av belønningsordninger for husholdninger som oppnår høy sorteringsgrad og lite restavfall i selvkostprinsippet.

For å underbygge reduksjon av avfall støtter Fredrikstad kommune at utvidet produsentansvar vurderes for flere bransjer, og at det implementeres virkemidler for å oppnå reduksjon av unødvendig emballasje.

**Investeringsstøtte til infrastruktur for økt utsortering** (kap. 5.2 og 15)

For å jobbe for å nå målene om materialgjenvinning må utsorteringsgraden økes. Sentralsorteringsanlegg for avfall er en løsning for mange kommuner. I dag må hele investeringskostnaden tas av innbyggerne gjennom selvkostgebyrer. Dette gjør at kommuner kan vegre seg for å ta investeringer som kan framskynde innsamlingsgraden til materialgjenvinning. Fredrikstad kommune støtter Østfold Avfallssortering IKS i vurderingen av at statlig investeringsstøtte til denne type infrastruktur bør utredes.

**Vilkår for avfallsforbrenning med energigjenvinning** (kap. 15)

Avfallshierarkiet gjengir en prioritert rekkefølge for avfallshåndtering, og underbygger en sirkulær tilnærming til avfall som ressurs. Energigjenvinning fra avfallsforbrenning er nest lavest av de fem nivåene i hierarkiet. Fredrikstad kommune støtter selvsagt dette hierarkiet,

men vil samtidig benytte anledningen til å fremme samfunnsnytten til avfallsforbrenning med energigjenvinning, spesielt i vår industrikontekst.

Avfallsforbrenningsanlegg destruerer farlig avfall og annet avfall som per i dag av ulike årsaker ikke materialgjenvinnes. Dette gjøres på forsvarlig måte med høye piper, filtrering av utslipp og i tråd med utslippsgrenser bestemt av miljømyndighetene.

Energiutnyttelsesgraden fra avfallsforbrenningsanleggene i Fredrikstad er sammen med anleggene i Sarpsborg ledende i landet. Dampen utnyttes i svært stor grad ettersom flere industribedrifter med et kontinuerlig dampbehov utgjør kunder. Dette i motsetning til avfallsforbrenningsanleggene ellers i Norge som leverer til fjernvarmesystem med et behov som varierer med oppvarmingsbehovet over året, og der avfall til tider brennes uten at energien nyttiggjøres.

I overskuelig framtid vil det fortsatt være behov for å destruere avfall ved brenning, for eksempel farlig avfall, samtidig som man lykkes i overgangen til en mer sirkulær økonomi. Transport av avfall fra kontinentet, der deponering fortsatt forekommer, kan gjennomføres ressurseffektivt. Rapporten kunne med fordel gått inn i disse problemstillingene. Fredrikstad kommune vil hevde at det å utnytte kapasiteten i forbrenningsanleggene i Østfold fremover er rasjonelt.

Forskjellsbehandling mellom avfallsforbrenningsanlegg nasjonalt og på tvers av land gjør imidlertid at disse anleggene kan tape i konkurranse om både energisalg og salget av avfallshåndtering som tjeneste (gate fee). Dette skyldes forskjell i samlede karbonkostnader mellom anlegg internt i Norge, og rammevilkår som fører til andre markedsforhold i Sverige. Fredrikstad kommune mener at nasjonale myndigheter må utnytte sitt handlingsrom til å endre disse rammevilkårene slik at anlegg får like vilkår på tvers av anlegg og land.

Ekspertgruppens rapport er avgrenset mot å omhandle energi. Likevel ønsker Fredrikstad kommune å påpeke at strøm er et av få klimavennlige alternativ for industrien til å erstatte «avfallsdampen», og dette utgjør dermed et potensielt økt strømforbruk og økt behov for strømnettkapasitet. I en region med lav strømproduksjon og strømnettkapasitet er det et paradoks at nasjonale og internasjonale rammevilkår kan føre til at bedriftene kan bli tvunget til å ta suboptimale valg med tanke på helhetlig ressursutnyttelse.

**Næringsutvikling** (kap. 7, 8.4, 8.6) **og forskning og innovasjon** (kap. 8.10)

Ved å stille krav til miljøvennlighet, stimuleres utviklingen av ny teknologi og bærekraftige produkter, fordi man skaper en etterspørsel etter nye løsninger. Forbud og krav kan føre til at bedrifter må tenke nytt og investere i forskning og utvikling, som igjen fremmer innovasjon. Krav til gjenvinning og bruk av resirkulerte materialer kan skape markeder for sekundære råvarer. Fredrikstad kommune er enig i at klare regler gir næringslivet tydelige rammer å forholde seg til, noe som kan redusere risiko og fremme investeringer.

Offentlig anskaffelser, og spesielt innovative offentlig anskaffelser, kan benyttes strategisk for å fremme næringslivets utvikling av grønn teknologi og sirkulære løsninger. Rapporten beskriver dette i vurderingene. Fredrikstad kommune mener at dette burde vært fremmet som en egen anbefaling for alle sektorer, og ikke kun bygg og anlegg.

Økt satsing på industriell symbiose trekkes frem av ekspertgruppen og at kommunenes rolle innenfor dette området bør styrkes. Det anbefales at arbeidet med å kartlegge og identifisere ressursstrømmene for å utvikle industriell symbiose og økt sirkularitet styrkes, og at man deler disse dataene. Det anbefales videre at relevante regelverk gjennomgås for å identifisere reguleringer som hindrer bærekraftig utnytting av ressurser fra annen produksjon.

I tillegg anbefaler rapporten at virkemiddelapparatet må vektlegge forutsigbarhet og tilrettelegge for at næringslivet kan legge langsiktige strategier ved utvikling av nye sirkulære verdikjeder og industrielle symbioser.

Samfunnsoppdraget for sirkulær økonomi er et nasjonalt initiativ som skal styrke omstilling til mer sirkulær ressursbruk. Gjennom oppdraget skal samarbeid mellom næringsliv, offentlig sektor og forskningsmiljøer fremmes, og det skal utvikles kunnskap og løsninger som øker ombruk, reparasjon og deling av ressurser. Fredrikstad kommune ser dette som en viktig ramme for å systematisere og spre erfaringer fra industriell symbiose og sirkulær innovasjon, og understreker at kompetanse og data fra lokale og regionale miljøer kan bidra til nasjonal læring og skalering av sirkulære løsninger.

I rapporten trekkes Fredrikstad frem som et eksempel på vellykket utvikling innen sirkulærøkonomi. Fredrikstad kommune har gjennom lang tid støttet opp under regionale nettverk som Borg Plast-Net, Gjenvinning Østfold og NCCE (Norsk senter for Sirkulærøkonomi), samt forsknings- og kompetansemiljøer som NORSUS og Høgskolen i Østfold. Næringsområder som Øra industriområde, med bedrifter som har lang erfaring med industriell symbiose i praksis, har vært en nøkkelfaktor for å lykkes. Samarbeidet mellom kommunen og næringslivet har også vist seg å være avgjørende. Den kompetansen og erfaringen som finnes her, mener Fredrikstad kommune kan være av stor interesse og nytte for andre tilsvarende næringsområder.

Fredrikstad kommune har historisk hatt en bevist satsing på næringsutvikling gjennom å støtte industrielle nettverk. Kommunen har hatt en proaktiv rolle siden nettverkene ble stiftet (det vil si ca 20-25 år). Dette har ført til gode og tillitsfulle relasjoner og ikke minst en god forståelse av hvilke utfordringer bedriftene i nettverkene har hatt. Dette har vært veldig nyttig i utviklingen av kommunens næringsplaner. Arbeidet har også vært viktig i den hensikt å fremme Fredrikstad kommune sin posisjon innen sirkulærøkonomi. Dette, i kombinasjon med at kommunen har hatt et næringsfond hvor sirkulærøkonomi og samarbeid mellom bedrifter har vært høyt prioritert, har skapt muligheter for å prøve ut nye forretningsmodeller og samarbeidskonstellasjoner. Nettverkene har også selv tatt initiativ til prosjekter som () handler om kompetanseutvikling for nettverksmedlemmene, hvor formålet har vært å bedre forstå hvilken kunnskap man trenger i omstillingen til en sirkulær økonomi. Da har man søkt finansiering av Innovasjon Norge eller fylkeskommunen.

Når det gjelder ekspertgruppens anbefalinger om at tilskudd til forskning, innovasjon og omstilling skal styrkes og at disse er forutsigbare og tilrettelagt slik at næringslivet kan legge langsiktige strategier i sin omstilling, så støttes dette av Fredrikstad kommune. Ordninger som små bedrifter og start-ups kan benytte seg av bør vurderes. Kommuner har også mulighet til å aktivt engasjere seg i forsknings- og omstillingsinitiativ innen regional sirkulær og grønn næringsutvikling.

I rapporten fremheves det dessuten at internasjonalt samarbeid er nødvendig fordi verdikjedene er globale, og sirkulær økonomi krever samarbeid på tvers av landegrenser. Norske aktører deltar aktivt i EUs rammeprogrammer for forskning og innovasjon, som Horisont Europa (2021–2027), hvor betydelige midler er blitt kanalisert til sirkulærøkonomiprosjekter i Norge. Dette samarbeidet anses som en særstilling for Norge og er en viktig del av kunnskapsutviklingen og innovasjonen på feltet. Deltakelse i internasjonale prosjekter vil også ha relevans for kommunenes mulighet til å jobbe med omstilling lokalt. Fredrikstad kommune påpeker at man bør benytte de muligheter som ligger i deltakelse i internasjonale prosjekter innen tema sirkulær økonomi.

Fredrikstad kommune er dessuten enig i at man også bør ha en styrkning av forskningsinnsats innen samfunnsvitenskapelige fag og at dette må koordineres med målsetningene i det nye nasjonale samfunnsoppdraget for sirkulær økonomi.

For å stimulere til reparasjoner og ombruk, og dermed til økning av bedrifter innen dette segmentet, anbefaler ekspertgruppen at støtte gis gjennom tilskudd (for eksempel reparasjonsbonus) heller enn fritak for merverdiavgift. Dette henger sammen med ekspertgruppens generelle forslag om å avvikle differensiering i eller fritak fra merverdiavgift, men også fordi man mener at tilskudd er mer effektivt virkemiddel. For å stimulere omsetning av brukte varer, anbefales det likevel å vurdere både direkte tilskudd til næringsdrivende og fritak i merverdiavgift. Støtte til reparasjoner bør kombineres med bransjeordninger for dette. Ekspertgruppen anbefaler at støtteordninger bør være tidsbegrenset og evalueres for å sikre at de virker etter hensikten.

Fredrikstad kommune støtter en videre utredning av dette og er dessuten enig i at tilskudd er et interessant virkemiddel for reparasjoner, spesielt siden det kan gi rom for rabatter som kan være større enn fritak fra dagens momssats, skulle det være utløsende innen en varetype. Det bør også vurderes å i en periode gi støtte til lokale og regionale initiativ for tilrettelegging for reparasjon av produkter.

**Grunnskolens rolle** (kap. 8.9)

Rapporten sier det bør sikres at oppdatert kunnskap om klima, miljø og bærekraftig ressursutnyttelse er til stede i hele utdanningsløpet, helt fra grunnskolen. Innholdet bør tilpasses målgruppen. Fredrikstad kommune støtter dette og påpeker samtidig at grunnskolens læreplaner allerede omfatter temaet, noe som legger til rette for at skolene jobber med sirkulær økonomi. Det er ikke behov for nye føringer rettet mot grunnskolen.

Fredrikstad kommune er kjent med gode eksempler på hvordan sirkulær økonomi implementeres i praksis i undervisningen. Samtidig kan det vurderes tiltak gjennom de nasjonale kompetansesentrene eller Utdanningsdirektoratet, som kan stimulere til økt bevissthet i hvordan man kan jobbe med sirkulær økonomi i ulike fag og gjennom hele utdanningsløpet.

**Utdanning og kompetanse for øvrig** (kap. 8.9)

Ekspertgruppen peker på behovet for styrking av yrkesfaglig kompetanse og integrering av sirkulær økonomi i utdanningstilbud, og at det må sikres tilstrekkelig kompetanse i tradisjonelle håndverksfag. Kompetanse innenfor disse fagene antas å bli mer etterspurt i en sirkulær økonomi.

Fredrikstad kommune støtter denne tilnærmingen. Det er bra med signaler om at de praktisk-estetiske fagene i skolen kan få en mer sentral plass, og dermed motivere elever til å fortsette på en utdanning i regning av tradisjonelle håndverksfag. Her ligger en mulighet for å utvikle samarbeid mellom næringsliv og kompetansemiljøer. Et eksempel er utdanningstilbudet hos Plus-skolen i Fredrikstad. Skolen tilbyr yrkesfaglig utdanning innen tradisjonelle håndverksfag som gullsmed, skomaker, båtbygger og urmaker. Plus-skolen spiller en rolle i utdanning for sirkulær økonomi gjennom bevaring og videreføring av tradisjonelle håndverk der man blant annet lærer reparasjon, om kvalitet og lang levetid på produkter.

Ekspertgruppen vurderer at for å sikre en vellykket overgang til en mer sirkulær økonomi må både arbeidstakere og ledere få tilbud om relevant etter- og videreutdanning. Fredrikstad kommune vil påpeke at for mange er hverdagen for travel til å ta et helt studium. Dette gjelder spesielt mennesker som allerede er i jobb. Digitale læringsplattformer og mikrolæring kan være en løsning. Det bør utvikles digitale løsninger for læring, hvor det tilbys kort og

spisset opplæring innen spesifikke tema som kan tas på eget initiativ og i eget tempo. Dette kan særlig treffe små og mellomstore bedrifter som har begrenset tid til omfattende kursing eller kommuner hvor det ikke finnes økonomi til å sende ansatte på eksterne kurs. Kampanjer nevnes spesielt som viktige virkemidler i rapportens kapittel om plast. Fredrikstad kommune vil peke på at kampanjer imidlertid ikke kun er relevant når det gjelder plast, men for alle problemstillinger knyttet til å få folk til å endre holdninger/øke kunnskap rundt sirkulærøkonomi. Det er derfor også viktig å sørge for at det finnes god nok kompetanse om bærekraftskommunikasjon. Det burde være mulig i større grad enn i dag for folk som jobber med kommunikasjon å spesialisere seg i den retningen gjennom kurs eller lignende.

**Kommuners strukturelle arbeid med å unngå innkjøp og unngå å bygge nytt** (kap. 8.3 og 13)

Overordnet peker rapporten på det å *unngå å* forbruke som et vesentlig prinsipp i sirkulærøkonomien og øverst i hierarkiet. Innledningsvis om bygg, anlegg og eiendom (rapportens kap. 13) pekes det på å vurdere behovet for bygging i utgangspunktet. Rapporten synes ikke å gå dypere inn i hvordan dette perspektivet kan settes ut i praksis i offentlig sektor, der beslutningsstrukturene og -prosessene gjerne vil være mer komplekse enn hos private aktører og privatpersoner. I større kommuner og andre offentlige instanser kan strukturene føre til at strategisk og strukturert arbeid for å unngå nyinnkjøp og nybygging faller mellom stoler. Det vil sjeldent være en anskaffelses- eller utbyggeravdelings rolle å iverksette systemer for å beslutte *ikke å iverksette* innkjøps- eller nybyggsprosesser ut fra en motivasjon om å spare uttak av råvarer. Hensyn til og implementering av sirkulær økonomi må forankres i ledelsen, slik at enhetene der behov og bestilling oppstår, har føringer og rutiner for å vurdere om behovene kan løses uten innkjøp, for eksempel ved helhetlige kartlegginger og oversikt over hva organisasjonen eier i sin helhet.

Fredrikstad kommune mener at nasjonale myndigheters mulighet til å påvirke og bistå kommuner i dette kunne vært konkretisert mer i rapporten. Fredrikstad kommune vet at Direktoratet for forvaltning og økonomistyring, DFØ, har noe fokus på dette i sitt veiledningsmateriale om anskaffelser rettet mot kommuner. Gitt den generelt dårlige kommuneøkonomien i Norge bør dette være noe av det man lykkes i å realisere raskt, selv om det krever prioritering av tidsbruk.

Ekspertgruppen er inne på problemstillingen i avsnittet om anskaffelser: «DFØ trekker frem at mange valg som kan gjøre anskaffelser mer i tråd med sirkulær økonomi, ikke kan styres gjennom anskaffelsesloven, men må initieres av de offentlige virksomhetene selv. Offentlige innkjøpere må derfor påvirkes (fra nasjonale myndigheter, vår kommentar) direkte, noe mer og bedre kartlegginger og effektmålinger av innkjøp med krav knyttet til sirkulær økonomi, vil kunne bidra til.» I avsnittet er det «offentlige innkjøpere» som er målgruppen, mens som påpekt tidligere er det kommunens beslutningstagere og ledere som bør være den primære målgruppen for å implementere sirkulærøkonomisk praksis generelt i kommuner.

I nye statlige planretningslinjer for klima og energi som kom i 2024 heter det at statlige, regionale og kommunale organer i sin planlegging og enkeltvedtak skal legge til rette for en sirkulær økonomi. Som ekspertgruppen påpeker er ikke planretningslinjene spesielt konkrete. Fredrikstad kommune vet at det jobbes med en veileder til disse planretningslinjene. Det er en mulighet for statlige myndigheter til å konkretisere hva som forventes av kommuner i denne veilederen.

**Kommunen som utvikler av bygg og anlegg** (kap. 8.3 og 13)

Byggeaktivitet innen bygg og anlegg på tvers av sektorer står for en stor andel av materialforbruk i Norge, så vel som avfallsgenerering. Ekspertutvalget anbefaler en styrking av byggekravene (TEK) og oppfølging av disse som vil gjelde både private og offentlige

byggherrer, som krav til ombrukskartlegging og design for demontering, så vel som et maks tillatt klimafotavtrykk per m2 for nye bygninger.

I tillegg fremmes en egen anbefaling for offentlige aktører: «Offentlige anskaffelser setter krav til sirkulære løsninger i alle bygg- og anleggsprosjekter og at det utformes en gradvis opptrappingsplan for kravene. Det anbefales også at kriteriene i offentlige anskaffelser i større grad vektlegger sirkularitet, slik at bygg- og anleggsprosjekter som benytter sirkulære løsninger, premieres i vesentlig større grad enn i dag.» Fredrikstad kommune tolker rapporten dithen at det ikke foreslås endringer i lov og forskrift om offentlige anskaffelser, men at forslaget er en generell anbefaling til alle offentlige byggherrer.

Fredrikstad kommune mener i utgangspunktet det er positivt med tydeligere og mer formaliserte krav for sirkulær økonomi innen bygg gjennom TEK. Kommunen stiller i dag krav i tråd med mye av det som fremmes. Når det gjelder maksimalt klimagassutslipp så er det viktig at det settes realistiske verdier. Fredrikstad kommune støtter at nasjonale myndigheter bør utarbeide konkret veiledning for hvordan kravene skal oppfylles.

Fredrikstad kommune ønsker å understreke at mer ambisiøse krav i TEK og gjennom anskaffelser med stor sannsynlighet vil gi økte kostnader som til sist belastes oppdragsgiver. Fredrikstad kommune har som byggherre likevel størst tro på konkrete krav til sirkulære løsninger i prosjektene framfor særavgifter på primære råstoff som sand, grus og pukk mv, som ekspertgruppen også foreslår.

**Offentlige anskaffelser av øvrige varer og tjenester** (kap. 8.3)

Offentlige anskaffelser kan bidra betydelig til å fremme en mer bærekraftig ressursbruk ved å prioritere kvalitet, gjenbruk og reparasjon av produkter, og etterspørre resirkulerte eller fornybare materialer. For eksempel kan kommunen stille krav til at produkter kan repareres og har lang levetid og velge å kjøpe gjenbrukte møbler og IKT-utstyr fremfor å kjøpe nytt. I noen tilfeller kan kommuner også bruke anskaffelser til å utnytte eksisterende eller bidra til opprettelsen av delingsøkonomi-tjenester, for eksempel innen transport eller leie av utstyr. Alt dette reduserer behovet for nye råvarer og avfall samtidig som leverandørmarkedet kan stimuleres til å utvikle mer sirkulære løsninger.

Tverrfaglig samarbeid og erfaringsdeling internt i kommunen og mellom kommuner og på tvers av sektorer vil gjøre det lettere og mulig å realisere denne type anskaffelsesprosesser. Fredrikstad kommune mener at mye kan gjøres på initiativ fra kommuner eller fylkeskommuner selv, men statlige myndigheter må fortsette å dele beste praksis gjennom DFØ, og kan vurdere tilrettelegging for dette.

Ekspertgruppen fremmer ikke konkrete anbefalinger om offentlige anskaffelser ut over det som omhandler bygg, anlegg og eiendom (rapportens kap. 13). Dette kan tyde på at ekspertgruppen mener at virkemidlene er gode nok for øvrige anskaffelser. Fredrikstad kommune vil peke på at kompetanse er en nøkkelfaktor for å sikre at offentlige anskaffelser bidrar til kvalitet, bærekraft og innovasjon. God kunnskap vil sikre riktige krav og vektingskriterier, som igjen bidrar til riktig leveranse av anskaffelsen. I tillegg vil god kunnskap sikre objektiv og rettferdig tildeling av tilbud. Å bevare eller styrke DFØs arbeid med veiledningsmateriale og -aktiviteter overfor kommuner er vesentlig for å fremme en sirkulær økonomi gjennom offentlige anskaffelser.

**Kommunen som tilsynsmyndighet for byggesak** (kap. 13)

Sammen med innstramming av byggteknisk forskrift foreslår ekspertutvalget en strengere oppfølging enn i dag, eksempelvis når det gjelder ombrukskartlegging og design for demontering. Ekspertutvalget foreslår dessuten at nasjonale myndigheter «bør utarbeide konkrete veiledninger for (...) hvordan kommunene skal følge opp».

Fredrikstad kommune støtter dette forslaget, og gjør samtidig oppmerksom på at når staten fastsetter dette som et prioritert tilsynsområde for kommunene vil noe annet gjerne måtte nedprioriteres. Dette er fordi ytterligere ressurser til å drive tilsyn vil være utfordrende å finansiere.

**Kommunens mulige tilrettelegging for lagerlokaliteter for ombrukte byggevarer** (kap. 13)

Rapporten peker på at flere og bedre markedsløsninger for ombruk av brukte byggematerialer er en grunnleggende forutsetning for å øke ombruksgraden i BAE-næringen (bygg, anlegg og eiendom). Det anerkjennes at myndighetene ikke kan vedta et marked for brukte og materialgjenvunnede byggevarer, men kan legge til rette for at dette i større grad realiseres av aktørene. Ekspertgruppen anbefaler som et kontret tiltak at «kommunene sammen med næringen får ansvar for etablering og drift av lager for ombrukte varer.»

I Fredrikstad er vi så heldige at private aktører på eget initiativ har åpnet en markedsplass for overskuddsmateriell fra byggebransjen, ved isolasjonsprodusenten Bewi og gjenbruksaktøren Sirkel. Mellomlagring av særlig større bygningselementer er arealkrevende, og innebærer mer logistikk og administrasjon enn nykjøp. Fredrikstad kommune støtter derfor at kommuner generelt og også Fredrikstad som supplement til den nyåpnede markedsplassen, kan ta en pådriverrolle for eksempel til å finne egnede arealer.

Det vil antakelig være formålstjenlig at kommuner går sammen for å finne god lokasjon for et større område. Derimot støtter ikke Fredrikstad kommune at kommunene skal pålegges ansvar for å etablere og drifte slike lokaliteter, slik som ekspertutvalget lufter i sin vurdering. Det virker ikke formålstjenlig at kommunene skal være involvert i drift av slike markedsplasser, verken fysisk eller digitalt, ettersom private aktører nødvendigvis besitter denne eller liknende erfaring og bør kunne utføre dette mer effektivt.

**Virkemidler innen bioressurser** (kap. 14)

Fredrikstad kommune støtter utvalget i at utnyttelsen av bioressurser kan bli mer sirkulær og at det er en utilstrekkelig regulering og prising av samfunnsøkonomiske kostnader i bionæringenes verdikjeder. Derfor støttes utvalgets anbefalte virkemidler knyttet til bioressurser for å stimulere markedene og teknologiutvikling innen produksjon av produkter som baserer seg på gjenvunnede råvarer, herunder avgift på utslipp av fosfor og nitrogen.

Imidlertid savner Fredrikstad kommune forslag om virkemidler som kunne bidratt til mer bruk av bioressurser til energiproduksjon, som for eksempel GROT (grener og topper, hogstavfall) og biomasse i randsoner langs jordbruksarealer, samtidig som andre hensyn (naturmangfold, gjødsling) ivaretas. Norge har, som utvalget påpeker, rik tilgang på ren energi men likevel ikke tilstrekkelig tilgang for å lykkes raskt nok i klimaomstillingen. Bioenergi kan antakeligvis ha en noe større rolle i energimiksen og bidra til en raskere utfasing av fossil energi.

Når det gjelder virkemidler for å øke produksjonen av biogass kunne det vært interessant å vurdere virkemidler som støtter innovative samarbeid mellom jordbruksaktører og biogassanlegg for å stimulere til større leveranse av husdyrgjødsel til biogassproduksjon. Avgiften som utvalget foreslår på klimagassutslipp fra husdyrproduksjon vil kunne utløse det samme. Fredrikstad kommune antar imidlertid at en alternativ eller supplerende støtteordning kunne iverksettes raskere og bidratt til raskere produksjon av biogass fra husdyrgjødsel, med tilhørende utslippsreduksjoner.

**Virkemidler innen batterier og kjøretøy** (kap. 11)

Statens virkemidler for omstillingen av kjøretøy er helt sentrale for kommunenes klimaomstilling lokalt, ettersom stor andel av klimagassutslippene innenfor kommunens grenser kommer fra transport. Dette gjelder også i en industrikommune som Fredrikstad, med relativt store klimagassutslipp fra industrien.

Ekspertgruppen foreslår rask implementering av EU-regelverk som fremmer sirkulær økonomi innen batterier og kjøretøy, så vel som plikt hos bilverksteder for å tilby brukte bildeler ved reparasjoner av kjøretøy. Fredrikstad kommune støtter utvalgets foreslåtte virkemidler knyttet til batterier og kjøretøy. Ekspertgruppen foreslår å avvikle alle momsfritak, inkludert på elbiler. En viktig forutsetning for Fredrikstad kommunes tilslutning er at rapportens forsikring om at sammensetningen og nivåene på de samlede avgiftene fremdeles må støtte oppunder en overgang til nullutslippsbiler etter hvert som merverdiavgiftsfritaket for elbiler fases ut. En elbil krever noe mer innsats fra brukerne enn en fossilbil om det skal fungere i alle situasjoner der man har behov for bil. Skal man tilrettelegge for nybilkjøpere som er nølende til elbil, er det viktig at de relative økonomiske fordelene knyttet til elbil sammenliknet med fossilbil beholdes.

Fredrikstad kommune støtter også rapportens anbefaling knyttet til virkemiddelbruk for å fremme færre og lettere kjøretøy, såfremt dette balanseres gjennom andre virkemidler slik at økningen i vektkomponenten i engangsavgiften ikke resulterer i færre elbilkjøp til fordel for fossilbil.

**Helseutvalgets vedtak 27.08.2025:**

Helseutvalgets uttalelse:

1. Rusinstitusjon for kvinner i Fredrikstad kommune etableres i Fjeldberg 9 a-c med oppstart desember 2025.
2. Investeringsrammen for institusjonen settes til en styringsramme (P50) på 15,0 millioner kroner inklusive merverdiavgift, og en kostnadsramme (P85) på 18,0 millioner kroner inklusive merverdiavgift.
3. Driftsmidler til oppstart i 2025 finansieres gjennom tilskuddsmidler i budsjett 2025.
4. Fremtidige driftsmidler for 2026 og perioden 2026-2029 søkes innarbeidet i budsjett- og økonomiplanarbeidet høsten 2025.
5. Det gjennomføres et informasjonsmøte med naboer før bystyrets møte 11.09.25. I møtet skal det svares på spørsmål som er sendt inn til kommunen i saken.

**Helseutvalgets behandling 27.08.2025:**

Saken ble ettersendt per e-post til utvalgets medlemmer 20.8.25.
Orientering ved stabssjef Jon Erik Olsen.

Habilitetsbehandling:
Gudmund Grønhaug (MDG) stilte spørsmål ved sin habilitet da han er ansatt som rådgiver i fagstab Helse og er saksbehandler i denne saken.
Utvalgsleder redegjorde for habilitetsvurderingen, og et enstemmig utvalg erklærte Gudmund Grønhaug for inhabil jvf. kommuneloven § 11-10 andre ledd. Vara Andreas Velgaard (H).

Protokolltilførsel fremsatt på vegne av Ap ved Anne Marit Godal:
Borgerlig styring og mangelen på kommunalt husrom tvinger oss inn i dårlige valg for byen vår. Det er etter vår mening dårlig politikk å samle rusmiljø og hjelpetilbud i ett område.
Når vi likevel stemmer for saken slik den ligger nå, er det ene og alene for å sikre at tilskuddet ikke går tapt, og for å unngå at kvinner i rus blir stående helt uten tilbud.
Kattis Hus er en sak vi har kjempet for lenge, og vi vil understreke at med sosialdemokratisk styring vil vi framover arbeide for å spre og utvikle slike tilbud bedre i hele byen, til beste for både brukere og lokalsamfunnet.

På vegne av Pp fremmet Marianne Kristiansen følgende forslag:
1. En rusinstitusjon for kvinner i Fredrikstad kommune etableres ikke på adressene Fjeldberg 9 a-c.
2. Det arbeides videre med å finne et mer egnet sted som ikke ligger i et etablert bomiljø.

På vegne av H og FrP fremmer Henriette Støa Gaustad (H) følgende forslag til et nytt punkt 5
Det gjennomføres et informasjonsmøte med naboer før bystyrets møte 11.09.25. I møtet skal det svares på spørsmål som er sendt inn til kommunen i saken.

Votering:
Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt med 8 stemmer (H3, FrP2, Ap2, Sp1) mot 1 stemme (Pp1) som ble gitt til forslaget fremmet av Marianne Kristiansen (Pp), som ikke ble vedtatt.
Forslag fremmet av Henriette Støa Gaustad (H) til et nytt pkt. 5 ble vedtatt med 8 stemmer (H3, FrP2, Ap2, Sp1) mot 1 stemme (Pp1).

Leder godkjente protokolltilførselen.

**Formannskapets vedtak 04.09.2025:**

Formannskapets innstilling:

1. Rusinstitusjon for kvinner i Fredrikstad kommune etableres i Fjeldberg 9 a-c med oppstart desember 2025.

2. Investeringsrammen for institusjonen settes til en styringsramme (P50) på 15,0 millioner kroner inklusive merverdiavgift, og en kostnadsramme (P85) på 18,0 millioner kroner inklusive merverdiavgift.

3.Driftsmidler til oppstart i 2025 finansieres gjennom tilskuddsmidler i budsjett 2025.

4.Fremtidige driftsmidler for 2026 og perioden 2026-2029 søkes innarbeidet i budsjett- og økonomiplanarbeidet høsten 2025

**Formannskapets behandling 04.09.2025:**

Atle Ottesen (Ap) stilte spørsmål ved sin habilitet fordi han er ansatt som rådgiver i virksomhet bolig og har vært med på møter og drøftinger om saken. Et enstemmig formannskap erklærte han inhabil til å behandle saken jfr. kommuneloven paragraf 11-10. Vara: Maria Imrik (Ap).

Direktør Atle Holten orienterte fra et informasjonsmøte med naboene til Fjellberg

Marianne Kristiansen (Pp) fremmet følgende forslag:

1.En rusinstitusjon for kvinner i Fredrikstad kommune etableres ikke på adressene Fjeldberg 9 a-c.

2.Det arbeides videre med planer for å finne et mer egnet sted som ikke ligger i et etablert bomiljø.

3.En sak med forslag til nye lokalisasjoner og kostnadsberegninger for ny lokalisasjon legges frem for bystyret innen13.november 25.

4. Kostnader legges inn i budsjett- og handlingsplan for 2026.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt med 14 stemmer (4 Ap, 4 H, 3 FrP, 1 SV, 1 BYM 1 V), mot 1 stemme (1Pp) som ble avgitt for forslaget fremmet av Marianne Kristiansen (Pp)

FREDRIKSTAD KOMMUNE

**Saksnr.:** 2023/15684
**Dokumentnr.:** 78
**Løpenr.:** 205651/2025
**Klassering:** 300/284/0/0

## Møtebok

| Behandlet av | Møtedato | Utvalgssaksnr. |
|---|---|---|
| Helseutvalget | 27.08.2025 | 13/25 |
| Formannskapet | 04.09.2025 | 123/25 |
| Bystyret | 11.09.2025 | 139/25 |

# Rusinstitusjon for kvinner - mulig etablering

### Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å gi følgende innstilling til bystyret:
1. Rusinstitusjon for kvinner i Fredrikstad kommune etableres i Fjeldberg 9 a-c med oppstart desember 2025.
2. Investeringsrammen for institusjonen settes til en styringsramme (P50) på 15,0 millioner kroner inklusive merverdiavgift, og en kostnadsramme (P85) på 18,0 millioner kroner inklusive merverdiavgift.
3. Driftsmidler til oppstart i 2025 finansieres gjennom tilskuddsmidler i budsjett 2025.
4. Fremtidige driftsmidler for 2026 og perioden 2026-2029 søkes innarbeidet i budsjett- og økonomiplanarbeidet høsten 2025.

### Sammendrag
Helseutvalget uttaler seg til saken.

Alle innbyggere har krav på et likeverdig helsetilbud. Kvinner med sammensatte utfordringer har ikke et godt nok helsetilbud i Fredrikstad per i dag. Det har vært løftet frem, og vedtatt politisk å etablere en institusjon for denne gruppen en rekke ganger. Denne saken omhandler lokalisering og finansiering av et slikt tilbud.

Fjeldberg 9 a-c er tidligere kommunale boliger som i løpet av september 2025 vil stå tomme. Tomten er regulert til institusjon, og kan dermed raskt tas i bruk for formålet. Lokasjonen er velegnet for etablering av rusinstitusjon for kvinner etter de kriteriene kommunen har lagt til grunn.
Kommunen vil påta seg betydelige drifts- og investeringsutgifter ved å etablere dette tilbudet. Likevel vurderes etableringen som nødvendig for å sikre målgruppen forsvarlig helsehjelp.

Kommunedirektøren anbefaler at rusinstitusjon for kvinner etableres i Fjeldberg 9 a-c.

### Vedlegg
1. Tjenestetrappa rus og ROP

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Bystyresak behandlet 24.10.2024, PS 200/24 Etablering av botilbud for kvinner med rusproblematikk.

### Saksopplysninger

Bystyret 24.10.2024 vedtok i sak 200/24 Etablering av botilbud for kvinner med rusproblematikk:

1. Kommunedirektøren fortsetter arbeidet med å etablere et botilbud for kvinner med rusmiddelproblematikk.
2. Ingen skal flyttes fra Fjeldberg mot sin vilje.

I saken ble det redegjort for kommunens behov for etablering av et botilbud for kvinner med rusmiddelproblematikk for å ivareta deres sikkerhet og tilrettelegge for rehabilitering og bo-mestring, samt vurdering av egent lokalisering.

I dette saksfremlegget bygges det videre på sak 200/24 med ett oppdatert situasjonsbilde, tjenestebeskrivelse, ytterligere redegjørelse for vurdering av lokasjon og økonomiske konsekvenser.

Siden 2021 har administrasjonen jobbet med ulike modeller for organisering av et skjermet botilbud til kvinner med rusutfordringer. Den aktuelle brukergruppen har ikke et tilstrekkelig utbygd tilbud i dag, hverken i Fredrikstad eller i tilgrensende kommuner. Nærmeste tilbud er Thereses hus i Oslo. Siden 2023 har utviklingsarbeidet for å sikre et tilbud til særlig sårbare kvinner med rusproblematikk, vært rettet mot å etablere en kommunal rusinstitusjon med både et akuttilbud og mulighet for lengre opphold. Opphold på en rusinstitusjon kan være et egnet tilbud for en innbygger som får et funksjonsfall og ikke mestrer å bo i ordinære kommunale utleieboliger eller kommunale utleieboliger tilrettelagt for heldøgns tjenester. Kvinnene i målgruppen vil i mindre grad kunne nyttiggjøre seg andre boformer på grunn av atferd, symptomtrykk, alvorlighet og fare for vold og trusler.

Alle innbyggere skal ha et fullverdig helsetilbud uavhengig av funksjonsnivå og sosial tilhørighet. Rusmiljøet preges av et kjønnsrollemønster som er mer konservativt og ekstremt enn ellers i samfunnet. Maskuline egenskaper som fysisk styrke favoriseres i et miljø preget av brutalitet, vold og kriminalitet. I et forsøk på å oppnå en grad av sikkerhet og fysisk trygghet knytter kvinner seg til menn, eller blir underkastet menn i rusmiljøet. Ofte fordi det er farligere og nærmest umulig å klare seg alene som kvinne i miljøet. Disse svært destruktive relasjonene til menn resulterer i nye traumer og opprettholdelse av uhensiktsmessige mestringsstrategier. Kvinnene trenger et skjermet tilbud der de blir ivaretatt og beskyttet. Målgruppen er i større grad enn andre avhengig av at de sosiale strukturene og institusjonene er på plass rundt dem. For denne gruppen er det ikke mulig å se for seg å komme ut av en tilværelse preget av gjentatte overgrep, uten at de kan være sikre på at de blir beskyttet av samfunnet. Programmer og tilbud med fokus på aksept og fremtidsrettede tiltak må opprettes for å gi kvinnene en grunn til å søke hjelp. Der det mangler rusinstitusjoner for kvinner, er det risiko for at kvinnene blir mer sårbare og opplever mer overgrep og ytterligere traumatisering

Behovet for plass ved en rusinstitusjon varierer i lengde, fra korte opphold på noen dager, til lenger opphold over år. Målet for oppholdet er å etablere en mer stabil livssituasjon og øke ferdighetene for å bo i egen eller egnet tilrettelagt bolig. Det skal stimuleres til økt ruskontroll, rusreduksjon, redusert risikoatferd og bedre fysisk og psykisk helse. Uten et eget skjermet og døgnbemannet tilbud til kvinner er det vanskelig for kommunen å komme i posisjon til å gi lovpålagte nødvendige helse- og omsorgstjenester. Etablering av en rusinstitusjon for kvinner kan gi et mindre trykk av uønsket adferd fra personer med rusproblematikk i kommunen.

<u>Målgruppe</u>
Målgruppen er voksne kvinner i hovedforløp 3 med alvorlige rusrelaterte plager og lidelser. Helseutfordringene er som regel knyttet til spiseforstyrrelser, selvskading og generelt svekket allmenntilstand. Målgruppen er ofte voldsutsatte, i krise og er sårbare for skam og utstøting

fra omgivelsene. Et gatenært og traumatiserende livsløp kommer ofte til uttrykk ved adferd som er sosialt uakseptabelt og belastende for nærmiljøet. Rusmiljøet endres i takt med tiden. Miljøet preges av tidligere debut og en økende andel unge kvinner beveger seg i rusmiljøet med den samme problematikken som beskrevet over uten at de har stått i det like lenge. Målgruppen har et stort potensial for adferdsendring med rett tilbud med rett tilbud til rett tid. Endring av adferd medfører hurtig reduksjon av kommunale helsetjenester og sosiale ytelser.

Antall mulige brukere:
Det er vanskelig å vurdere antall mulige brukere ettersom det i dag ikke er noe tilbud der disse brukerne kan føle seg trygge og komme i kontakt med hjelpeapparatet. Det er i overkant av 250 aktive brukere med rusproblematikk og over 280 med psykiske lidelser som er kartlagt i brukerplan som mottar tjenester i kommunen. Av disse er det 25 prosent som har utilfredsstillende bosituasjon, 66 prosent har en svikt i psykisk helse og 25 prosent har alvorlig psykisk funksjonssvikt. 67 prosent har mangelfull sosial kompetanse og 13 prosent har marginal sosial kompetanse.

Ved gjennomgang sommeren 2025 har kommunens tjenester identifisert 9 personer som står på venteliste for plass på institusjon, pluss at NAV vet om 2 til.

Tentativ tjenestebeskrivelse rusinstitusjon for kvinner
Tilbudet i institusjonen vil være recovery-basert. Recovery-basert rehabilitering innebærer støtte i den enkeltes personlige prosess for økt livsmestring. Fredrikstad kommune har erfaring med at denne metoden gir bedre forutsetninger for å komme i posisjon til å bistå den enkelte i sin rehabiliteringsprosess.

- Døgnbemannet med helse- og sosialfaglig oppfølging.
    - 9 plasser, hvorav 2 akuttplasser
    - Base for ansatte
    - Fellesareal
    - Uteareal
- Bo- og mestringstjenester der den enkelte får beskyttelse, ro og tid til å rekonstruere eget liv.
- Helsetjenester.
- Bo- og behandlingstid planlegges ut fra individuelle behov.
- Matservering hver dag.
- Kvinnenes situasjon utredes og stabiliseres med høy oppmerksomhet på fysisk og psykisk helse.
- Arbeide med individuelle planer for videre tjenester, varig bolig og tverrfaglig helseoppfølging.

De to akutte plassene skal brukes til voldsutsatte kvinner med akutt behov, i tillegg er det tenkt benyttet til tidsbegrenset opphold ved overdose (ca. 3 døgn). Vi vet at endringspotensialet er stort etter akutte hendelser. Brukerne er oftere mottagelige for igangsetting av varige tiltak om de er tilstrekkelig ivaretatt i etterkant av en overdose.

Vurdering av egnet lokalisering
Kommunens eiendomsportefølje er gjennomgått i flere omganger med tanke på etablering av et kommunalt botilbud og etter hvert rusinstitusjon for kvinner (se Bystyrets sak 200/24).

I Bystyrets sak 200/24 gjorde kommunedirektøren en samlet vurdering og anbefalte Fjeldberg 9A, B og C som lokasjon for et botilbud for kvinner med rusmiddelproblematikk.

Fjeldberg oppfyller kriteriene for lokasjon og byggets fysiske organisering. Det ligger sentrumsnært, og bygget ligger på en naturtomt i en blindvei. Omsorgsboligene på Fjeldberg

har vært under utfasing siden våren 2021, som ledd i tjenestens arbeid med beboernes mestring og identifiserte helsebehov. Boligene vil stå tomme i løpet av september.

Krav til arbeidsplass og etablering av personalbase
Det er behov for noen bygningsmessige endringer for å tilfredsstille kravene til drift av rusinstitusjon. I hovedsak er det snakk om å slå sammen to av boenhetene til en personalbase med kontorer og kjønnsdelte og universelt utformede garderober.

Det kan søkes dispensasjon for å starte driften før personalbasen er ferdig bygd.

Bygningsmassen er i brannklassifisering 6 og de trengs derfor ingen søknad om bruksendring.

Det vil også være behov for å gjøre noen mindre arbeider utvendig. Det kan være mindre gjerder, kamera på fasader og en port med adgangskontroll mellom byggene i tillegg til nødvendig teknisk infrastruktur for drift.

**Relevante bestemmelser**

- Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester m.m. (helse- og omsorgstjenesteloven)
- Lov om pasient- og brukerrettigheter (pasient- og brukerrettighetsloven)
- Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet (boligsosialloven)
- Nasjonal veileder i lokalt psykisk helse- og rusarbeid for voksne. Oslo: Helsedirektoratet (siste faglige endring 26. februar 2025).
- Nasjonal veileder for prioriteringer i kommunale helse- og omsorgstjenester. Oslo: Helsedirektoratet (siste faglige endring 10. april 2025).
- Kommunedelplan for folkehelse og levekår 2023–2030. Vedtatt av bystyret 09.11.2023.
- Plan for psykisk helse og rusmestring 2020 – 2027. Vedtatt av helse- og velferdsutvalget 11.12.2019.

**Konsekvenser for sosial bærekraft**
En etablering av rusinstitusjon for kvinner vil være et viktig samfunnstiltak for å ivareta noen av de mest sårbare i samfunnet.

Gjennom ulike tjenester til innbyggerne skal Fredrikstad kommune jobbe for å redusere sosial ulikhet, psykisk uhelse, ensomhet og utenforskap.

Ett av de bærende elementene i Folkehelseloven er kommunenes plikt til å utjevne sosiale helseforskjeller. Målgruppen har per i dag ikke et tilfredsstillende tjenestetilbud i kommunen. Etableringen av institusjonen vil bidra sterkt til å utjevne sosiale helseforskjeller i Fredrikstad kommune.

Å måle sosial bærekraft i nærmiljøet ved etablering av en institusjon er vanskelig og heftet med usikkerhet. I mangel av forskning og direkte opplysninger kan omsetning og prising av boliger i markedet brukes. Undersøkelser av gjennomsnittspriser for boliger omsatt i nærmiljøet til T19 viser at det ikke er mulig å se noen negativ utvikling hverken for omsetning eller prising av boliger etter at det ble etablert en rusinstitusjon der.

Ved et bedre tilpasset helsetilbud vil flere komme ut av en negativ spiral og kunne fungere bedre i en sosial setting. Det kan medvirke til at presset på andre offentlige tjenester blir mindre.

Etableringen i seg selv vi gi et positivt signal om at kommunen vil prioritere å hjelpe de mest utsatte og sikre tilgang på hjelp til de sårbare kvinnene i samfunnet. Hjelpen vil bidra til lavere sosioøkonomisk kostnad da det gir mulighet til varig endring og overgang til selvhjulpenhet og bedre livskvalitet med mindre forbruk av helsetjenester og offentlige ytelser.

Barneombudets firetrinns prosess for vurdering av barnets beste er benyttet i saken. Det bør være en positiv påvirkning for barn til brukere av institusjonen. Barn i nærmiljøet vil ikke påvirkes i betydelig grad av etableringen.

Naboer og andre direkte berørte vil motta en egen informasjon om at saken vil legges frem for helseutvalget og påfølgende bystyrebehandling. Dersom bystyret vedtar etableringen av rusinstitusjon for kvinner på denne lokasjonen, vil det videre innkalles til et informasjonsmøte for å sikre en god prosess med naboer og andre interessenter.

**Konsekvenser for økonomisk bærekraft**
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett

Investeringsbehov
For å realisere nødvendige tiltak må det fastsettes en styringsramme (P50) på 15,0 millioner kroner inklusive merverdiavgift, og kostnadsramme (P85) på 18,0 millioner kroner inklusive merverdiavgift

Kostnader til bemanning
Minimumsbemanning til institusjonen er beregnet å være 11 årsverk med ansatte i turnus og 1 årsverk avdelingsleder. Ansatte vil gå i en turnus dag/kveld/helg/natt. Dette vil dekke en grunnbemanning etter følgende turnus;

- Dag 3 Helg 2
- Kveld 2 Helg 2
- Natt 2 Helg 2

I en 6 ukers turnus på 11 årsverk med hver 3 helg trengs det cirka 16 ansatte, i tillegg til vikarer og en avdelingsleder. Total lønnskostnad for denne turnusen er beregnet til 12,3 millioner kroner per år.

Kostnader til drift
Driftskostnader ut over lønn er beregnet til 850 000 kroner. Beregningen er gjort med utgangspunkt i driften av Traraveien 19 og er derfor heftet med noe usikkerhet.

Finansiering av driften - Tilskudd til årsverk, vurdering av andre inntektskilder
Institusjonen var opprinnelig tenkt finansiert gjennom en blanding av tilskuddsmidler til lønn fra Helsedirektoratet de fire første årene, og effekter av innsparingstiltak ved tilbakeføring av private kjøp.

Fredrikstad kommune har mottatt 7,9 millioner kroner i tilskudd fra Helsedirektoratet. Tilskuddet skal benyttes til lønn for ansatte, ikke ledelse eller øvrig drift.

Statsforvalter har gitt tilbakemelding om at kommunen ikke får overføre tilskuddsmidlene til 2026. Kommunen kan imidlertid legge inn en ny søknad om tilskudd til lønn, uten garanti for at det blir innvilget. Skulle det bli innvilget, er tilskuddsordningen innrettet slik at kommunen kan dekket lønnskostnader i inntil fire nye år.

Det er ikke avsatt budsjettmidler til bemanning og øvrig drift av institusjonen. Tjenesteområde livsmestring har og har hatt, omfattende innsparingskrav de siste årene.

Innsparingseffekten av tilbakeføring av private kjøp er allerede gjennomført og kan ikke benyttes til å finansiere etablering av rusinstitusjon for kvinner slik det opprinnelig var tenkt. Virksomhet rus og ROP har ingen midler eller ansatte som kan omdisponeres til drift av rusinstitusjon for kvinner. Det er heller ikke identifisert handlingsrom i tjenesteområde livsmestring for en slik omdisponering.

Dersom kommunen blir innvilget videre tilskudd for de neste fire årene er det fremdeles et inndekningsbehov for å drifte tjenesten slik beskrevet i saken. Det vil være et årlig inndekningsbehov på ca 4,6 millioner kroner med utgangspunkt i tilskudd på 7,9 millioner kroner. I tillegg kommer en inntekt på ca 300 000 kroner i egenandeler for plassene.

Differansen mellom tilskudd og kostnader til drift må dekkes av Fredrikstad kommune. Inndekningen kan gjøres ved direkte bevilgning av midler over budsjettet, eller det forutsettes at dette løses innenfor kommuneområde helse sine budsjettrammer. Kommuneområde Helse kan finne inndekning for tiltaket ved å omprioritere innenfor sine rammer, effektivisere driften, eller legge fram nye innsparingstiltak eller øke effektanslaget på eksisterende vedtatte og ikke-vedtatte tiltak. Hvilken løsning som velges her vil i stor grad avgjøre hvor sikker driften av institusjonen kan være over tid.

Dersom det opprettes rusinstitusjon må det tas stilling til om forskrift om egenbetaling skal benyttes for å beregne oppholdsbetaling eller om det skal gjøres særvurderinger i denne typen institusjon. Det er i estimatene over tatt utgangspunkt i at kvinnene betaler vederlag for oppholdet. Det kan ikke påberegnes inntekter fra akuttplassene.

Salg av plasser når de står tomme er en mulig inntektskilde. Dette er en inntektskilde med stor grad av usikkerhet. Statusgjennomgangen av behov tyder på at vi vil få full dekning og i liten grad ha mulighet til salg av plasser.

Å redusere antall institusjonsplasser vil ikke redusere behovet for bemanning og vil ikke innebære en innsparing. Planlagt turnus er allerede lagt på lavest mulig forsvarlig nivå.

b) Samfunnsmessige konsekvenser

Tidlig og rett behandling gir rask økning i sosial funksjon og kan redusere bruk av offentlige tilbud, noe som kan gi en betydelig samfunnsgevinst.

Etablering av institusjon for kvinner med rusproblematikk vil redusere avhengigheten av private kjøp. Kommunen har per i dag få private kjøp av tjenester, men dette varierer over tid. For målgruppen er det store mørketall med hensyn til udekket behov.

**Konsekvenser for miljømessig bærekraft**
Gjenbruk av kommunens boareal til institusjonsdrift er i tråd med kommunens målsetting om å begrense klimaavtrykket. Det er en vesentlig reduksjon av utslipp å bruke samme lokaler. Investeringer i bygningsmassen og utearealer ved en etablering av rusinstitusjon må skje iht. dagens miljøkrav.

Det vil sannsynligvis ikke være en vesentlig endring av trafikkbildet i forhold til bruk av boligene på samme adresse.

**Ansattes medbestemmelse**
Ikke relevant i saken.

**Vurdering**

Framdriften, forutsatt investeringsbeslutning september 2025 og nødvendige godkjenninger fra offentlige myndigheter:

- Entreprisekonkurranse og søknadsprosesser høsten 2025
- Ansettelsesprosesser høsten 2025
- Gradvis innflytning fra desember 2025, i takt med de bygningsmessige tilpasningene
- Byggestart vinter/vår 2026
- Ferdigstillelse sommer/høst 2026

Det er av avgjørende betydning for å komme i gang med nødvendig helsehjelp at kvinner med alvorlige langvarige plager/lidelser og med de risikofaktorene beskrevet i denne saken, har et trygt sted å henvende seg og et skjermet botilbud. Kommunedirektøren opprettholder vurderingene gjort i sak 200/24; *det er nødvendig å etablere et eget, skjermet botilbud for kvinner med rusmiddelproblematikk, for å kunne gi nødvendige helse- og omsorgstjenester til denne gruppen.*

Det vurderes at rusinstitusjon er den mest egnende organiseringen av et slikt botilbud. Ved en etablering i Fredrikstad blir vi en foregangskommune og får supplert tjenestetrappen med et nødvendig tilbud for å nå alle kommunens innbyggere med likeverdige helse- og omsorgstjenester. Etablering av et slikt tilbud skal gi trygghet, bedre livskvalitet og støtte til økt grad av mestring til målgruppen.

Kommunen må ta en betydelig økonomisk risiko for å sikre driften og investeringskostnaden ved opprettelse av et slikt tilbud. Inntektsmulighetene er høyst usikre og vanskelig å anslå. Kommunens avhengighet av kjøp av akuttboliger, bruk av uhensiktsmessige botilbud og til dels private kjøp vil sannsynligvis blir redusert.

Prioriteringsveilederen for helse- og omsorgstjenester understreker at alvorlige tilstander skal prioriteres, selv ved stramme budsjetter. Rusavhengighet med høy risiko for helseskade og sosial marginalisering kvalifiserer som alvorlig. En rusinstitusjon for kvinner kan være et målrettet tiltak som gir høy samfunnsmessig effekt per investert krone.

Det er ikke anbefalt på nåværende tidspunkt, å legge ned eksisterende tjenestetilbud i tjenesteområde livsmestring for å bemanne opp rusinstitusjon for kvinner. Dette må det jobbes videre med i budsjett 2026 og fremtidige budsjett. Det forutsettes at det finnes løsninger innen kommunens totale rammer /kommunerådet helses budsjett.

**Alternative løsninger**
*Nullalternativet: Videreføring av dagens situasjon.* Å ikke etablere en institusjon medfører at Fredrikstad kommune må iverksette andre tiltak for å gi forsvarlig helsehjelp. Kvinner med rusmiddelproblematikk mangler tilbud i dagens tiltakstrapp som sikrer det den sikkerheten og helsehjelpen de har krav på. Ved å ikke ha et institusjonstilbud er det samtidig høyere terskel for å be om slik hjelp, og større sjanse for at vi ikke ser og ivaretar denne målgruppen.

*Alternativ 1: Etablere kommunal rusinstitusjon for kvinner i Fjeldberg 9 a-c*. Fredrikstad kommune har over tid fått flere brukere og større behov for tiltak på rusfeltet. Det har derfor over flere år vært en satsing på å styrke tjenestene. Med en kommunal rusinstitusjon for kvinner får kommunen et kraftfullt virkemiddel i rusomsorgen.

En kommunal rusinstitusjon for kvinner gir en større fleksibilitet i tjenestetilbudet og vil være forebyggende i forhold til fravikelser og bostedsløshet. Sikrere, mer stabile og trygge bomiljøer for denne brukergruppen vil også kunne gi en bedring i arbeidsforhold for de ansatte.

*Alternativ 2: Etablere kommunal rusinstitusjon for kvinner ved annen lokasjon.* Det er tidligere gjort grundige vurderinger av tilgjengelig areal og lokasjoner som kommunen eier. Dette alternativet vil utsette etableringen på ubestemt tid.

**Konklusjon**
Kommunedirektøren anbefaler å etablere en rusinstitusjon for voksne kvinner med alvorlige rusrelaterte plager og lidelser i Fredrikstad på Fjeldberg 9 a-c.

Etableringen gis en investeringsramme med styringsramme (P50) på 15,0 millioner kroner inklusive merverdiavgift, og en kostnadsramme (P85) på 18,0 millioner kroner inklusive merverdiavgift.

Driftsmidler til oppstart i 2025 finansieres gjennom tilskuddsmidler i budsjett 2025, og videre drift av institusjonen søkes innarbeidet i budsjett for 2026 og økonomiplan 2026-29.

# Tjenestetrappa rus og ROP

Flytende overganger mellom hovedforløp 1,2 og 3

Tjenester i hovedsak i private hjem / kommunale utleieboliger

Tjenester i kommunale leiligheter med fellesareal og personalbase

Heldøgnplasser

## Fr.stad hjelpa

- Torsdags-riggen
- Samtaler- og gruppe
- Arenafleksible
- Miljøterapi
- Aktivitet-og jobbfokus
- Pårørende-senteret
- Kriseteamet
- Følger opp og saksbehandler tvang kap.10

## Oppfølgings-avdeling rus og ROP

- Arenafleksible oppsøkende tj.
- Vedtaksbaserte tj.
- Legemiddel-håndtering
- LAR utdeling
- Livsmestring og aktivitetstilbud
- Følger opp og saksbehandler tvang, kap.10
- Henviser til TSB
- Kartlegger/dok.

## Feltpleie

- Lavterskel helsetjenester
- Brukerutstyr
- Helseoppfølging
- Sårstell
- Smittevern
- Opplæring
- OD forebygging
- Naloxonprogram
- Hepatittprogram
- Graviditet
- Kvinnehelse
- Overgreps-mottaket

## FACT

- Oppsøkende behandling
- Stedlige og mobile tjenester
- Samtidige spesialist-helsetjenester og kommunale
- Intensiv og langsiktig helseoppfølging og behandling
- Hverdagsrehab.
- Legemiddel-håndtering
- Motiverer til aktivitetstilbud og arb.trening,jobb

## Begby

18 enheter.
Delvis skjermet bomiljø
Leiligheter.
Personalbase.
Felles uteareal
Bemannet, dagtid - og noe kveld/helg.
Vedtakstj.-helse/omsorg
Legemiddel-håndtering.
Livsmestring.
Aktiviteter.
Arbeidstrening
Sosial trening.
Ivaretagelse av uteareal og bomiljø.

## Romme veien

8 enheter.
Skjermet bomiljø.
Leiligheter.
Personalbase.
Felles uteareal
Bemannet dag kveld og helg.
Vedtaks-tjenester, helse/omsorg.
Tett individuell oppfølging.
Mat servering.
Legemiddel-håndtering.
Aktiviteter.
Arb. trening.
Sosial trening.
Grønn omsorg og utemiljø.

## T 19

20 plasser- 3 akutt plasser Rusinst. for menn 24/7 tj.
Behandling, avlastning og akuttplasser.
Rammer for livsførsel.
Legemiddel-håndtering.
Matservering.
Kontroll på rusbruk/OD.
Forebygge funksjonsfall/ helseskader. Bygge ferdigheter.

**Rusinst. kvinner ROP**
NB! Planlagt men ikke iverksatt

## Psykisk helse og ROP. Avd. 1,2, 3

Psykiatriboliger - 24/7 tjenester

## Ilaveien Blå Kors

Avtale private kjøp
30 plasser
ROP brukere menn og kvinner 24/7 tjenester

## Private kjøp

Avtale private kjøp
ROP brukere menn og kvinner 24/7 tjenester

## Sykehjem, boliger tilsvarende sykehjem og palliativ omsorg

Behov for plasser til innbyggere med rus og ROP problematikk

Hovedforløp 1 og 2

**1075** Hovedforløp 3

FREDRIKSTAD KOMMUNE
NOTAT

Saksref.: 2023/15684-100
Dato: 05.09.2025

**Til:** Bystyret 11.9.2025

**Fra:**
Kommunedirektør Inger Hegna

## Notat: Informasjonsmøte med naboer om rusinstitusjon på Fjeldberg 9 A–F – Spørsmål, svar og videre behov for avklaringer

Møtet ble avholdt for å informere naboene til Fjeldberg 9 A–F om planene for etablering av en rusinstitusjon for sårbare kvinner. Det var bred deltakelse fra kommunens administrasjon, inkludert saksbehandler, kommuneoverlege og virksomhetsleder for livsmestring. Møtet bar preg av stort engasjement og mange spørsmål fra naboene, som uttrykte bekymring for både prosess, plassering og konsekvenser for nærmiljøet.

### Hovedspørsmål fra naboene og svar fra kommunen

**1. Hvorfor ble ikke informasjonsmøtet holdt tidligere?**
Kommunen beklaget at møtet kom så sent, men forklarte at usikkerhet rundt sakens utvikling og behovet for å informere *beboere* først var årsaken. Det ble erkjent at dette kunne vært håndtert på en bedre måte.

**2. Hvem skal bo på institusjonen, og hvordan skal den driftes?**
Institusjonen skal ha ni plasser for kvinner med rusproblematikk, hvorav tre akutte.

Målgruppen er bostedsløse og voldsutsatte kvinner. Det skal være 12 ansatte fordelt på dag, kveld, natt og helg. Det ble understreket at institusjonen skal være et trygt og stabilt tilbud for de aktuelle kvinnene. Målet med institusjonen er normalisering av tilværelsen for kvinnene gjennom trygghet og stabilitet.

**3. Hvordan skal området sikres?**
Kommunen planlegger kameraovervåkning og delvis inngjerding for å beskytte beboerne.

Dette skapte reaksjoner, da området tidligere har vært definert som åpent og luftig. Flere naboer mente at tiltakene vil endre områdets karakter og skape en følelse av institusjonalisering.

Det ble understreket at ett aktuelt gjerde ikke vil være så høyt og omfattende at det ikke vil være komme over. Gjerdet er ment å være et hinder som kan gi tid til å iverksette tiltak om noen klatrer over gjerdet. Det ble understreket fra kommunens side at tilgangen til friområdet

ikke vil bli vesentlig hindret. Imidlertid vil åpningen mellom husene på eiendommen Fjeldberg 9A-F må stenges.

**4. Hva med barnets beste og medvirkning?**
Kommunen har gjort en vurdering på systemnivå, men har ikke snakket direkte med barn i nærmiljøet. Flere naboer etterlyste det etiske ansvaret og medvirkning fra barn, og mente at vurderingen var for overfladisk og lite nyansert. Det ble også fremhevet at kommunen kunne strukket seg lenger for å komme naboene i møte.

**5. Er det gjort vurdering av verdifall på nærliggende boliger?**
Naboer tett på institusjonen frykter verdifall og etterlyste en uavhengig vurdering. Kommunen noterte innspillet.

**6. Er det reelle alternativer til Fjeldberg 9 A–F?**
Kommunen svarte at det alltid finnes alternativer, men at dette er grundig utredet og vurdert. Videre er kommunen presset av frister knyttet til statlig tilskudd, og at det vil ta ytterligere tid før kvinnene vil kunne få tilgang til tilbudet. Det ble også opplyst om at de økonomiske hensynene har hatt betydning.

**7. Hva er status for brannsikkerhet og tekniske krav?**
Bygget er klassifisert i brannklasse 1 og risikoklasse 6. Kommunen har vurdert at det ikke er nødvendig med sprinkling siden det ikke vil være behov for å søke om bruksendring. I tillegg vil det være våken nattevakt, og alt av bygningsmasse er på ett plan.

Det ble fra kommunens side understreket at en institusjon ikke vil bli åpnet uten at byggene er godkjent av relevante instanser for brannsikring.

Direktør for Teknisk bekrefter at kommunen som byggeier vil sørge for at brannsikkerheten er i henhold til gjeldende lovkrav.

**8. Hvordan skal veien opp til institusjonen håndteres?**
Veien er smal og kan være vanskelig vinterstid. Det ble påpekt at søppelbiler og utrykningskjøretøy har problemer med fremkommelighet da veien er i dårlig teknisk stand og ikke brøytes godt nok. Kommunen vil vurdere innspillene videre.

**9. Hva skjer dersom tekniske krav ikke oppfylles?**
Kommunen bekreftet at dersom bygget ikke oppfyller kravene, kan ikke institusjonen etableres.

**10. Hvordan sikres videre dialog og informasjon?**
Kommunen lovet å lage et notat fra møtet som skal videreformidles til formannskap og bystyre. Kommunen vil ivareta videre dialog og informasjon med naboer.

---

**Spørsmål/innspill som må besvares av kommuneområde Teknisk**

1. Det må gjøres en vurdering av, og dokumenteres, hvorvidt det er bygningsmassen eller reguleringen av tomten som skal ligge til grunn for eventuell søknad om bruksendring før en institusjon kan åpne.

   Det er vurdert at med de planlagte tiltakene vil det ikke være nødvendig å søke om bruksendring.

2. Hva vil konsekvensene være for tidsplanen dersom det må en bruksendring til?

   Det er avklart med byggesak at det ikke vil være nødvendig å søke om bruksendring, det er derfor ikke vurdert nærmere.

3. Oppfyller bygget krav til risikoklasse 6, inkludert sprinkling, brannvarsling og evakueringsmuligheter?

   Bygget oppfyller risikoklasse 6 i henhold til krav på tidspunktet bygget ble oppført, i år 2000. Det var den gang ikke krav til sprinkling, og på det tidspunktet var det Fredrikstad brannvesen som fastsatte risikoklassen. Her er utdrag fra møtereferat vedrørende risikoklasse:

   Bygningen vil omfatte både omsorgsboliger og psykiatriboliger – dvs. henholdsvis risikoklasse 4 og 6. Da bygningen er på kun 1 etg. vil begge risikoklasser medføre bygningsbrannklasse BKL 1. Det kan kreves at omsorgsboliger også defineres som risikoklasse 6 - avhengig av tiltenkte beboeres helsemessige tilstand. For ikke å binde opp boligene til en type beboere kom man frem til følgende: Bygningen plasseres i risikoklasse 6.

4. Hvordan skal veien opp til institusjonen oppgraderes for å sikre fremkommelighet for utrykningskjøretøy og daglig drift?

   Det er ikke planlagt oppgradering av veien i forbindelse med prosjektet.

5. Hva er status for personalbasen, og hvilke tiltak må gjennomføres før oppstart?

   Gradvis innflytting forutsetter midlertidig bruk av dagens personalbase, så eksisterende personalbase vil benyttes inntil det er etablert en ny personalbase.

6. Er det planlagt tiltak for å sikre at institusjonen ikke påvirker verdien på nærliggende boliger?

   Det er ikke vurdert.

7. Hvordan skal kommunen sikre at tekniske vurderinger er korrekt dokumentert og tilgjengelige for innsyn?

   Kommunen følger plan- og bygningsloven med tilhørende krav til tekniske vurdering. Videre følger kommunen arkivloven, noe som innebærer at vi dokumenterer og lagrer arkivverdig informasjon i arkivsystemet, som også er tilgjengelig for innsyn.

8. Viktig at det er riktig betegnelse som vises til. I saksfremstillingen er det vist til Fjellberg A-C, men det gjelder også D- F, samt Fjellberg 9. Det ønskes at vi ikke benytter betegnelsen Fjeldberg toppen. Riktig betegnelse er Fjeldberg.
   Det tas til etterretning.

**Oppvekstutvalgets vedtak 27.08.2025:**

Oppvekstutvalgets innstilling:

1. Høringsuttalelsen tas til orientering.
2. Vedlagt forslag til høringsuttalelse til forskrifter til tre tilskuddsordninger for kompetanseutvikling i barnehage, grunnskole og videregående opplæring oversendes Utdanningsdirektoratet fra Fredrikstad kommune

**Oppvekstutvalgets behandling 27.08.2025:**

Votering:
Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

**Formannskapets vedtak 04.09.2025:**

Formannskapets innstilling:

1.Høringsuttalelsen tas til orientering.

2.Vedlagt forslag til høringsuttalelse til forskrifter til tre tilskuddsordninger for kompetanseutvikling i barnehage, grunnskole og videregående opplæring oversendes Utdanningsdirektoratet fra Fredrikstad kommune

**Formannskapets behandling 04.09.2025:**

Votering:

Oppvekstutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

**Saksnr.:** 2025/15761
**Dokumentnr.:** 2
**Løpenr.:** 209915/2025
**Klassering:** 430

## Møtebok

| Behandlet av | Møtedato | Utvalgssaksnr. |
|---|---|---|
| Oppvekstutvalget | 27.08.2025 | 24/25 |
| Formannskapet | 04.09.2025 | 137/25 |
| Bystyret | 11.09.2025 | 140/25 |

## Høring - Forskrifter til tre tilskuddsordninger for kompetanseutvikling i barnehage, grunnskole og videregående opplæring

### Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler oppvekstutvalget å gi følgende innstilling til formannskapet:

1. Høringsuttalelsen tas til orientering.
2. Vedlagt forslag til høringsuttalelse til forskrifter til tre tilskuddsordninger for kompetanseutvikling i barnehage, grunnskole og videregående opplæring oversendes Utdanningsdirektoratet fra Fredrikstad kommune.

### Sammendrag

Utdanningsdirektoratet (Udir) har sendt ut på høring forslag til forskrifter for tre nye tilskuddsordninger for kompetanseutvikling i barnehage, grunnskole og videregående opplæring. Høringsfristen er 1. oktober 2025.

Kunnskapsdepartementet lanserer i strategien *System for kompetanse og karriereutvikling for ansatte i barnehage og skole* tre ulike tilskuddsordninger.

Disse er:

- Tilskudd til kollektiv kompetanseutvikling i barnehage og grunnskole
- Tilskudd til kollektiv kompetanseutvikling i videregående opplæring
- Tilskudd til videreutdanning i barnehage, grunnskole og videregående opplæring

Ordningene er en del av et helhetlig system for kompetanse- og karriereutvikling, og skal erstatte og forbedre dagens ordninger. Regional ordning for kompetanseutvikling i barnehage (ReKomp), Desentralisert ordning for kompetanseutvikling i grunnskole og videregående skole (Dekomp) og Kompetanseløftet for inkluderende opplæring og spesialundervisning (Kompetanseløftet), slås sammen fra og med januar 2026.

### Vedlegg

Vedlegg:

1 Forslag til høringssvar fra Fredrikstad kommune
2 System for kompetanse- og karriereutvikling for ansatte i barnehage og skole (strategi)

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Høring om forskrifter til tre tilskuddsordninger for kompetanseutvikling i barnehage, grunnskole og videregående opplæring

**Saksopplysninger**
I mai 2025 lanserte Kunnskapsdepartementet en ny strategi for kompetanse- og karriereutvikling for ansatte i barnehage og skole. Strategien samler og fornyer statlige tilskuddsordninger for kompetanseutvikling, og skal gjelde fra 2026 – med forbehold om Stortingets budsjettvedtak.

Ordningene omfatter nå ansatte i barnehage, grunnskole, SFO, videregående opplæring (inkl. fagopplæring i bedrift), voksenopplæring, PP-tjenesten og kulturskole.

Det innføres tre separate, men samordnede forskrifter for:
- Kollektiv kompetanseutvikling i barnehage og grunnskole
- Kollektiv kompetanseutvikling i videregående opplæring
- Videreutdanning for ansatte

Midlene skal i større grad støtte lokale behov og bidra til bedre sammenheng mellom individuell og kollektiv kompetanseutvikling. Tidligere har lærere søkt direkte til Udir om økonomisk støtte til videreutdanning, og det er direktoratet som har behandlet søknadene som kommunene har forhåndsgodkjent. Basert på Udirs søknadsbehandling har kommunen fått tildelt midler. I ny ordning kommer midlene til å fordeles direkte til kommuner, fylkeskommuner og private eiere, som selv får ansvar for videre fordeling til sine ansatte.

Forskriftene skal ifølge Udir gjøre det enklere for kommuner og eiere å planlegge helhetlig og langsiktig. En felles innledning i forskriftene skal tydeliggjøre sammenhengen mellom ordningene.

Strategien legger vekt på inkluderende prosesser og medbestemmelse i tråd med hovedavtalen. Kompetansebehov skal forankres lokalt.

Kommunedirektøren har ikke utarbeidet forslag til høringssvar til forslag om forskrift for kollektiv kompetanseutvikling i videregående opplæring, da denne ikke er relevant for Fredrikstad kommune.

<u>Sammendrag av kommunedirektørens vedlagte forslag til høringssvar</u>

<u>Overordnet vurdering</u>:
Fredrikstad kommune støtter at det er utarbeidet tre forskrifter med felles innledning, men uttrykker bekymring for at intensjonen med Kompetanseløftet for spesialpedagogikk og inkluderende praksis kan svekkes. Det etterlyses tydeligere fokus på styrking av det allmennpedagogiske tilbudet og laget rundt barnet/eleven.

<u>Lokal tilpasning og medbestemmelse:</u>
- Fredrikstad kommune mener forskriften gir rom for lokal tilpasning, men dette forutsetter god kompetanse hos kommunene som nå får et større ansvar i å administrere ordningene, ressurser og involvering av ansatte.
- Samarbeidsforum, som sammen med Statsforvalter skal fordele midler til kompetanseheving, bør ikke begrense det lokale handlingsrommet.
- Medbestemmelse er ivaretatt, men det må tydeliggjøres hvem som omfattes av ordningen for å unngå ulik praksis og sikre likebehandling.

<u>Administrativt ansvar og behov for støtte:</u>
- Fredrikstad kommune påpeker at administrering av ordningen er ressurskrevende, særlig med utvidet målgruppe.
- Det foreslås å søke midler til en koordinator for å sikre kvalitet og forutsigbarhet i arbeidet som må gjøres på kommunalt nivå.
- Behov for oppdaterte behovsanalyser og kompetanseplaner understrekes.

Spesifikke kommentarer til forskriften om kollektiv kompetanseutvikling:

- Fredrikstad kommune støtter tydelig rollefordeling, men er bekymret for at UH-sektoren utfordres av private aktører.
- Det foreslås at fordelingsnøkkelen ikke kun baseres på pro rata, men også tar hensyn til geografiske og sosiale forskjeller.
- Det etterlyses tydeligere måloppnåelseskriterier som inkluderer støttetjenester på oppvekstfeltet.
- Forslaget til veiledningsmateriell og eksempler på beste praksis trekkes frem som avgjørende for implementering.

Videreutdanning og økonomiske forhold:

- Fredrikstad kommune mener forskriften ikke er tydelig nok til å støtte planlegging av videreutdanning.
- Øremerking av midler til arbeidsplassbasert og deltids barnehagelærerutdanning foreslås videreført.
- Dagens satser fra Udir dekker ikke kommunens faktiske utgifter – det foreslås økning.
- Det bes om presisering av når midler kan gis som stipend.
- Fredrikstad kommune mener staten må dekke barnehagemyndighetens utgifter til private barnehager fullt ut.

Sammendraget er laget ved hjelp av Copilot.

**Relevante bestemmelser**
Ingen.

**Konsekvenser for sosial bærekraft**
Forskriftene legger til rette for bedre planlegging og samordning av kompetansetiltak, noe som kan gi mer stabile og bærekraftige utviklingsprosesser i tjenestene. Ordningene legger til rette for inkluderende og medvirkningsbaserte prosesser i vurdering av kompetansebehov, noe som kan bidra til økt medbestemmelse og styrket fellesskap i virksomhetene. Ved å utvide målgruppen for videreutdanning og styrke kollektiv kompetanseutvikling, kan tiltakene bidra til å redusere sosial ulikhet i utdanning og helse.

Tiltak kan bidra til å forbedre kvaliteten på tjenestetilbudet gjennom styrking av kompetanse til ansatte i barnehage, skole, SFO. Det vil kunne være til barns beste å møte ansatte i barnehagen med høy kompetanse.

Dersom utgiftene til egenandel til de private barnehagene ikke dekkes fullt ut av staten vil det kunne føre til at færre ansatte i barnehagene kan få videreutdanning, og dette vil igjen føre til kvalitetsforskjeller mellom virksomhetene. Barnehager av god kvalitet er en av de beste investeringene man kan gjøre for folkehelse og fullføring av videregående opplæring.

**Konsekvenser for økonomisk bærekraft**
Kommunen som barnehageeier vil få utgifter til egenandel ved permisjon med lønn for deltakere på videreutdanning. Det er ikke egenandel i dagens videreutdanningsordning for barnehagelærere.

I tillegg skal kommunen, ved barnehagemyndighet, dekke utgiftene til egenandel for private barnehager. Kommunen får derfor økte kostnader til egenandel for ansatte i barnehager som tar videreutdanning, både for kommunale og private barnehager. I tillegg vil kommunen få økt administrasjon ved at barnehagemyndighet skal gjøre en vurdering av private barnehagers behov for tilskudd.

Konkrete tall for økte kostnader vil avhenge av antall ansatte som søker, og får innvilget opptak til videreutdanning.

I dagens ordning med videreutdanning for lærere får kommunen dekket deler av egenandelen. Utdanningsdirektoratets satser er basert på et gjennomsnitt av lærerlønn på landsbasis, og Fredrikstad kommunes sats er høyere. Det medfører at kommunens egenandel er høyere enn det vi får tilskudd til. Det er derfor viktig at satsene for lønn følger de faktiske utgiftene.

**Konsekvenser for miljømessig bærekraft**
Ikke relevant i saken.

**Ansattes medbestemmelse**
Ikke relevant i saken siden fagforeningene er egne høringsinstanser.

**Vurdering**
Kommunenes økonomi er stram, og det er viktig at videreutdanningsordningene og tiltak for kollektiv kompetanseutvikling følges opp med finansiering og organisering som gir anledning for gjennomføring i våre tjenester.

De totale utgiftene til kommunen for videreutdanningen må dekkes for å kunne gjennomføre videreutdanning for lærere i barnehage og skole, og at organiseringen av ordningene innrettes slik at det sikres tilstrekkelig bemanning i tjenestene for å ivareta forsvarlig drift.

Kommunedirektøren mener derfor det er viktig at Fredrikstad kommune velger å uttale seg gjennom ved å avgi høringssvar.

**Alternative løsninger**
Fredrikstad kommune velger å ikke gi en høringsuttalelse.

**Konklusjon**
Kommunedirektørens forslag til høringsuttalelse oversendes Utdanningsdirektoratet på vegne av Fredrikstad kommune innen fristen 1.oktober.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

# Forslag til høringssvar fra Fredrikstad kommune

## *Overordnet om forskrifter til tre tilskuddsordninger for kompetanseutvikling i barnehage, grunnskole og videregående opplæring*

Legger de tre forskriftene til rette for å kunne se ordningene i sammenheng ved planlegging av kompetanseutvikling? Utdyp gjerne i kommentarfeltet

**Ja**

Kommentar

Fredrikstad kommune støtter at det er utarbeidet tre forskrifter, og mener det er en god løsning at de har en felles innledning som beskriver tilskuddsordningens innretning.

Fredrikstad kommune er likevel bekymret for om intensjonen med Kompetanseløftet for spesialpedagogikk og inkluderende praksis blir svekket. Vi mener det bør komme tydeligere fram at det allmennpedagogiske må styrkes for å imøtekomme de utfordringene kommunene i dag har med stadig flere barn med omfattende behov.

For at kommunene skal få hjelp til å styrke laget rundt barnet/eleven må veiledningsmateriellet gjenspeile behovet for kompetanseheving på dette området. Her bør det være eksempler på beste praksis, og hva som er de gode grepene kommuner har gjort innenfor de nåværende tilskuddsordningene. Det bør tydeliggjøres i enda større grad at laget rundt barnet/eleven er en avgjørende målgruppe for å nå målene i ordningen. Hvem som utgjør laget rundt barnet/eleven, må også være definert.

Fredrikstad kommune mener videre at lokale behov må være det førende i strategier og satsinger kommunen/eier søker om tilskuddsmidler til. Nasjonale satsninger må få tilført midler utenom tilskuddsordningen.

Gir forslaget til forskrift rom for lokal tilpasning i og på tvers av ordningene? Utdyp gjerne i kommentarfeltet.

**Ja**

Kommentar

Fredrikstad kommune mener at lokale tilpasninger i og på tvers av ordningene forutsetter at kommunen/eier har god kompetanse om ordningene, hele oppvekstfeltet og tilstrekkelige ressurser til å håndtere administreringen. Videre må kommunen/eier sikre delaktighet og involvering fra de ansatte.

Veiledningsmateriell bør være målrettet for å gi god støtte og hjelp for kommunene/eierne for å oppfylle dette.

Samarbeidsforum får en viktig rolle for å bidra til å ivareta lokale tilpasninger, og ikke styre eller legge bånd på kommunenes/eiernes handlingsrom. Føringer fra samarbeidsforum bør ikke går i mer i detalj enn det forskriften for øvrig viser til, da dette vil innskrenke handlingsrommet lokalt.

Er forslaget til forskrift og tildelingskriterier tydelig nok formulert til å ivareta medbestemmelse på en god måte? Utdyp gjerne i kommentarfeltet

**Ja**

Er forslaget til forskrift tydelig nok formulert til å ivareta ulike målgrupper på en god måte? Utdyp gjerne i kommentarfeltet.

**Nei**

Kommentar

Fredrikstad kommune mener at det bør være tydelig presisert hvem som ikke omfattes av ordningen, slik at det ikke er rom for lokale tolkninger. Regelverket for barnehage, skole og de andre tjenestene som omfattes av ordningen er ikke alltid klart med tanke på hvem som defineres som leder. Det kan være lokale varianter av kommunenes organisering som fører til at likebehandlingsprinsippet for ansatte på tvers av kommuner ikke vil ivaretas. Dersom ulike stillingsgrupper som er tett på barnet/eleven ikke kan ta del i tilskuddordningen, kan dette føre til utfordringer med kvalitetsutvikling i virksomhetene og framtidig rekruttering.

Generell kommentar

Fredrikstad kommune ønsker å påpeke at administrering av denne samordningen vil være både ressurs- og tidkrevende for kommunen. Når målgruppa for ordningen utvides, vil det føre til et behov for mer administrasjon for å sikre at den kollektive kompetansehevingen og den individuelle videreutdanningen er i tråd med kommunens/eiers behov. Det krever at kommunen har oppdaterte behovskartlegginger/ståstedsanalyser og kompetanseplaner for både kollektive og individuelle behov i virksomhetene, og på overordnet nivå. For barnehagemyndighet vil det være ekstra krevende å ha den totale oversikten over de private barnehagene og deres behov. Vi mener derfor at det vil være helt nødvendig å søke om midler til en koordinator, for å sikre forutsigbarhet og kvalitet i arbeidet med tilskuddsordningen.

## *Forskrift om tilskudd til kollektiv kompetanseutvikling i barnehage og grunnskole*

Ivaretar forslaget en tydelig og god ansvars- og rollefordeling mellom aktørene i ordningen? Utdyp gjerne i kommentarfeltet

**Ja**

Andre kommentarer

Fredrikstad kommune ser at universitet- og høgskolesektoren blir utfordret av private aktører. Dette skaper en bekymring for at kommunen på sikt mister sin naturlige samarbeidspartner om å utdanne framtidige profesjonsutøvere i oppvekstfeltet. På en annen side kan økt konkurranse bidra til at samtlige tilskuddsmottakere som UH-sektor, fagskole og eksterne fagmiljøer leverer tjenester av høy kvalitet for å være attraktive.

I forslaget til forskrift § 8 femte ledd gis det en åpning for at samarbeidsforum blir enige om en regional fordelingsnøkkel basert på årsverk i regionen, geografiske forskjeller og særlige utfordringer i regionen. Fredrikstad kommune mener at det ikke må bli en hovedregel at tilskuddene tildeles pro rata, men at noe av midlene holdes av til geografiske forskjeller og særlige utfordringer i regionen. Østfold har kommuner med behov som er større enn andre sammenlignbare kommuner, og det vil være nødvendig å heve kompetansen for virksomheter og tjenester for å ivareta barn og elever med større behov i framtiden. En fordelingsnøkkel som ivaretar både pro rata og midler som er til friere tildeling vil kunne føre til en langsiktig forutsigbarhet samtidig som oppståtte behov for kompetanseheving kan møtes.

Selv om det er et mål med helhet og sammenheng, og flere målgrupper inn, så vil det være behov for noe fagspesifikk kompetanseheving for f.eks. barnehage, skole.

Forslaget til §4 åpner for at tiltak kan rettes mot en bredere målgruppe i laget rundt barna og elevene. Da mener Fredrikstad kommune at det også må gjenspeiles i kjennetegn på måloppnåelse. Vi foreslår derfor følgende ordlyd i §5 bokstav a: *Tilskuddsmottaker har gjennomført kollektive kompetanseutviklingstiltak i barnehager, skoler og* ***støttetjenester*** *i tråd med egne planer og behovsmeldinger.*

Er forslaget til forskrift utformet tydelig nok til å støtte kommuner, fylkeskommuner og private barnehager og skoler i arbeidet med å planlegge og prioritere videreutdanning? Utdyp gjerne i kommentarfeltet.

**Nei**

Kommentar

Fredrikstad kommune mener at arbeidet med tydelighet for å støtte aktørene må utarbeides gjennom veiledningsmateriell. En god veileder med beste praksis, webinarer, etc er avgjørende for å lykkes med overgangsordning til ny praksis.

Særskilte kriterier for barnehage om grunnkompetanse (deltid barnehagelærer og arbeidsplassbasert) foreslås tatt ut av forskriften. Fredrikstad kommune har kunnskap om at arbeidsplassbasert barnehagelærerutdanning og barnehagelærerutdanning på deltid kanskje den er ordningen med best effekt når det gjelder å styrke kompetansen, og sørge for at medarbeidere blir i barnehagesektoren. Med dagens og fremtidens rekrutterings- og bemanningsutfordringer mener Fredrikstad kommune at det vil være helt avgjørende at ordningen videreføres, med øremerkede tilskuddsmidler.

Andre kommentarer

Fredrikstad kommune erfarer at de satsene Udir opererer med for å dekke kommunens egenandel til videreutdanning for lærere ikke dekker de faktiske utgiftene kommunen har. Vi mener derfor at satsene må økes for at kommunen skal få dekket sine utgifter til videreutdanning.

Fredrikstad kommune mener at formuleringen i §4 om at midlene unntaksvis, helt eller delvis, kan utbetales som stipend skaper noe usikkerhet. Når er det unntaksvis, og hvem kan avgjøre det? Vi mener at det bør presiseres at unntaket kan handle om behovene på arbeidsplassen, for å sikre et forsvarlig tilbud til barn og unge. Særlig små virksomheter vil få store utfordringer med bemanningsnorm og skjerpet pedagognorm.

I §4 syvende ledd står det at «Barnehage- og skoleeiers egenandel kan, i tillegg til utgifter til deltakernes permisjon med lønn, også dekke utgifter til reise, opphold, læremidler og eventuell studieavgift i forbindelse med gjennomføring av videreutdanningen». Dette vil medføre økte utgifter, noe det er vanskelig å dekke dersom det ikke følger midler med. Dette er det tidligere gitt midler til. Fredrikstad kommune mener at det vil svekke ordningen dersom kommunen/barnehagemyndighet nå må dekke også dette i egenandelen.

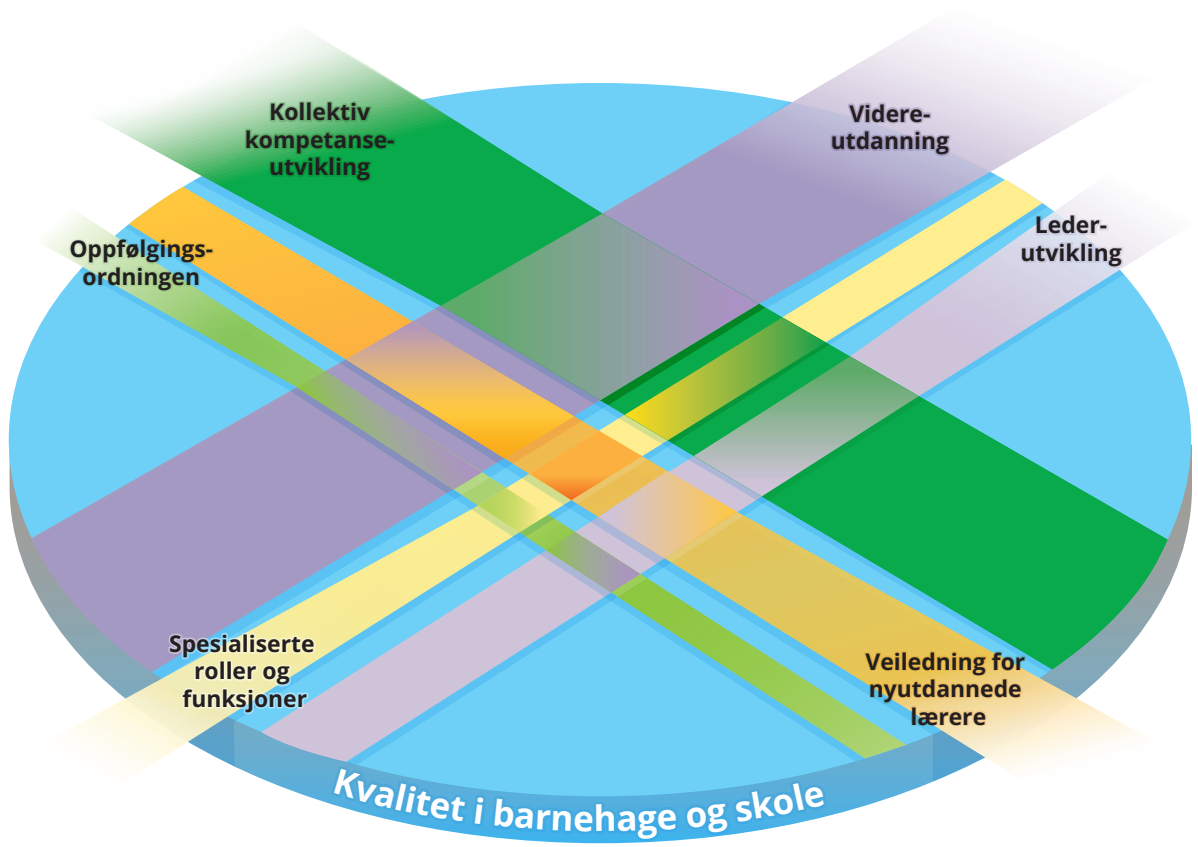
Fredrikstad kommune mener at barnehagemyndighetens utgifter til egenandelen for de private barnehagene må fullt ut dekkes av staten, det gjelder også de økte administrative kostnadene forbundet med dette. Slik dagens økonomiske situasjon er for kommunen vil det være svært krevende – om ikke umulig å gjennomføre ordningen med videreutdanning for ansatte i barnehager.

Kunnskapsdepartementet

Strategi

# System for kompetanse- og karriereutvikling for ansatte i barnehage og skole

2025




1090

# Innhold

**Forord** ..... **4**

**1 Et helhetlig og varig system for kompetanse- og karriereutvikling** ..... **6**
1.1 Mål ..... 6
1.2 Hovedtiltak ..... 7
1.3 Prinsipper for helhet og sammenheng ..... 8
Langsiktig og forutsigbar ..... 8
Lokale behov og medbestemmelse ..... 8
Sammenheng mellom tiltakene ..... 8
Likeverdige partnerskap ..... 9
Kunnskapsbasert ..... 9
1.4 Målgrupper ..... 10

**2 Nærmere om hovedtiltakene** ..... **11**
2.1 Profesjonsfaglig veiledning for nyutdannede lærere i barnehage og skole ..... 11
2.2 Videreutdanning ..... 12
Statlig støtte til kommuner, fylkeskommuner og private eiere ..... 12
Videreutdanningstilbud ved universiteter og høyskoler ..... 12
Videreutdanningstilbud ved fagskoler ..... 13
2.3 Kollektiv kompetanseutvikling ..... 13
2.4 Lederutvikling ..... 14
2.5 Spesialiserte roller og funksjoner ..... 14
2.6 Oppfølgingsordningen ..... 15

**3 Roller og ansvar** ..... **16**

**4 Følge med på og evaluere** ..... **18**

**5 Videre plan** ..... **19**

# Forord

Et godt utdanningssystem er av stor betydning for den enkelte og for samfunnet. Kompetansen til lærere og andre ansatte er avgjørende for å utvikle inkluderende barnehager og skoler som bidrar til å danne og utdanne barn, elever og voksne, og for å utvikle den kompetansen arbeidslivet og samfunnet har behov for. Mange steder er det i dag utfordrende å rekruttere og beholde riktig og god kompetanse i barnehage, grunnskole og videregående opplæring. I årene som kommer vil blant annet knapphet på kompetanse kunne forsterke disse utfordringene.[1]

Regjeringen vil bidra til at barnehager og skoler er arbeidsplasser som gir lærere og andre ansatte gode muligheter for kompetanse- og karriereutvikling gjennom hele yrkeslivet. Barn og elever skal møtes av kvalifiserte lærere, uansett hvor i landet de bor. Barnehagelærere og lærere har ansvaret for det pedagogiske og faglige arbeidet og har behov for å oppdatere kompetansen sin jevnlig. Regjeringen vil også gi andre yrkesgrupper i barnehage og skole gode muligheter for kompetanseutvikling. Å styrke kompetansen til lærere og andre ansatte er viktig for kvaliteten i barnehage og skole, og for at alle barn og elever skal få et tilbud som gir utvikling, læring, mestring og trivsel.

I 2025 bruker regjeringen nærmere 2,9 milliarder kroner på kompetansetiltak rettet mot lærere og andre ansatte i barnehage, SFO, grunnskole, videregående opplæring, PP-tjenesten, opplæring for voksne og kulturskolen.[2] De statlige midlene støtter opp under eiers ansvar for at de ansatte har riktig og nødvendig kompetanse.

Regjeringen innfører et helhetlig system for kompetanse- og karriereutvikling for ansatte i barnehage og skole. Systemet fases inn i 2025 og 2026. Et system som omfatter hoveddelen av kompetansetiltakene staten har og som skal vare over tid, skal gi bedre forutsigbarhet, mulighet til å se tiltakene i sammenheng og gi et godt grunnlag for helhetlig planlegging av kompetanseutvikling. Kompetansetiltakene skal bli mer brukervennlige og fleksible, i større grad kunne møte de lokale kompetansebehovene og gi flere lærere og andre ansatte mulighet til å delta i kompetanseutvikling og profesjonelle læringsfellesskap. Regjeringen vil vurdere om det er behov for å gi signaler om hva som vil være viktige prioriteringer framover i forbindelse med de årlige statsbudsjettene.

1 Meld. St. 14 (2022–2023) Utsyn over kompetansebehov i Norge og Meld. St. 31 (2023–2024) Perspektivmeldingen 2024.

2 Når vi omtaler ansatte i barnehage og skole i det videre, omfatter dette ansatte i grunnskole, videregående opplæring, SFO, PP-tjeneste, kulturskole og voksenopplæring.

Det helhetlige systemet for kompetanse- og karriereutvikling erstatter og bygger videre på strategiene som utgår i 2025: kompetansestrategien for ansatte i barnehagen *Kompetanse for fremtidens barnehage*, videreutdanningsstrategien for lærere i skolen *Kompetanse for kvalitet* og satsingen på fag- og yrkesopplæringen *Yrkesfaglærerløftet*. Utredningen fra utvalget for etter- og videreutdanning i barnehage og skole NOU 2022: 13 *Med videre betydning* og høringen til denne har vært et viktig grunnlag for utviklingen av det helhetlige systemet.[3]

Systemet for kompetanse- og karriereutvikling ses i sammenheng med *Strategi for rekruttering til lærerutdanningene og læreryrket 2024–2030*[4], Meld. St. 34 (2023–2024) *En mer praktisk skole*[5], Meld. St. 21 (2020–2021) *Fullføringsreformen*[6] og Meld. St. 11 (2024–2025) *Fagfolk for en ny tid – med høyere yrkesfaglig utdanning*[7]. Regjeringen har store ambisjoner for fagskolesektoren, som har relevante tilbud for ansatte i barnehage og skole. De siste årene har regjeringen styrket fagskoleutdanningene med midler til 2 000 nye studieplasser. Antallet studenter i oppvekstfag i fagskolene har økt fra 861 i 2018 til 2 700 studenter i 2024.

Partene og sentrale aktører i sektoren har vært involvert i arbeidet med å utvikle det helhetlige systemet for kompetanse- og karriereutvikling, og vil være involvert i den videre oppfølgingen. Jeg takker for godt samarbeid.

Kari Nessa Nordtun

**Kari Nessa Nordtun**
Kunnskapsminister

3 NOU 2022: 13 Med videre betydning
4 Strategi for rekruttering til lærerutdanningene og læreryrket 2024–2030 – regjeringen.no
5 Meld. St. 34 (2023–2024) En mer praktisk skole – regjeringen.no
6 Meld. St. 21 (2020–2021) *Fullføringsreformen*
7 Meld. St. 11 (2024–2025) *Fagfolk for en ny tid – med høyere yrkesfaglig utdanning*

# 1 Et helhetlig og varig system for kompetanse- og karriereutvikling

Læring skjer hele livet. Gode barnehager og skoler jobber systematisk og langsiktig med å utvikle de ansattes kompetanse og det profesjonelle læringsfellesskapet. Kompetansen til lærerne og de andre ansatte har stor betydning for kvaliteten i barnehage- og opplæringstilbudet. Det er lærerne som har det faglige og pedagogiske ansvaret for barnehagebarn og elevers læring, utvikling og danning.

Kommuner, fylkeskommuner og private eiere har ansvaret for at de ansatte har riktig og nødvendig kompetanse i barnehage og skole.[8] Systemet for kompetanse- og karriereutvikling skal være et supplement til og støtte opp under dette ansvaret.

## 1.1 Mål

Det overordnede målet er at alle barn, elever, de som får opplæring i bedrift og deltakere i opplæring for voksne, skal få et godt faglig og pedagogisk tilbud slik at de utvikler seg, lærer og trives.

**Målet med systemet er å**

- gi ledere, lærere og andre ansatte i barnehage og skole gode muligheter for kompetanse- og karriereutvikling gjennom hele arbeidslivet
- styrke de profesjonelle læringsfellesskapene i og mellom barnehager og skoler
- gjøre barnehager og skoler til attraktive arbeidsplasser som rekrutterer og beholder lærere og andre yrkesgrupper.

8 Jf. opplæringsloven kapittel 17, privatskoleloven kapittel 4 og forskrift om rammeplan for barnehagens innhold og oppgaver, kap. 2.

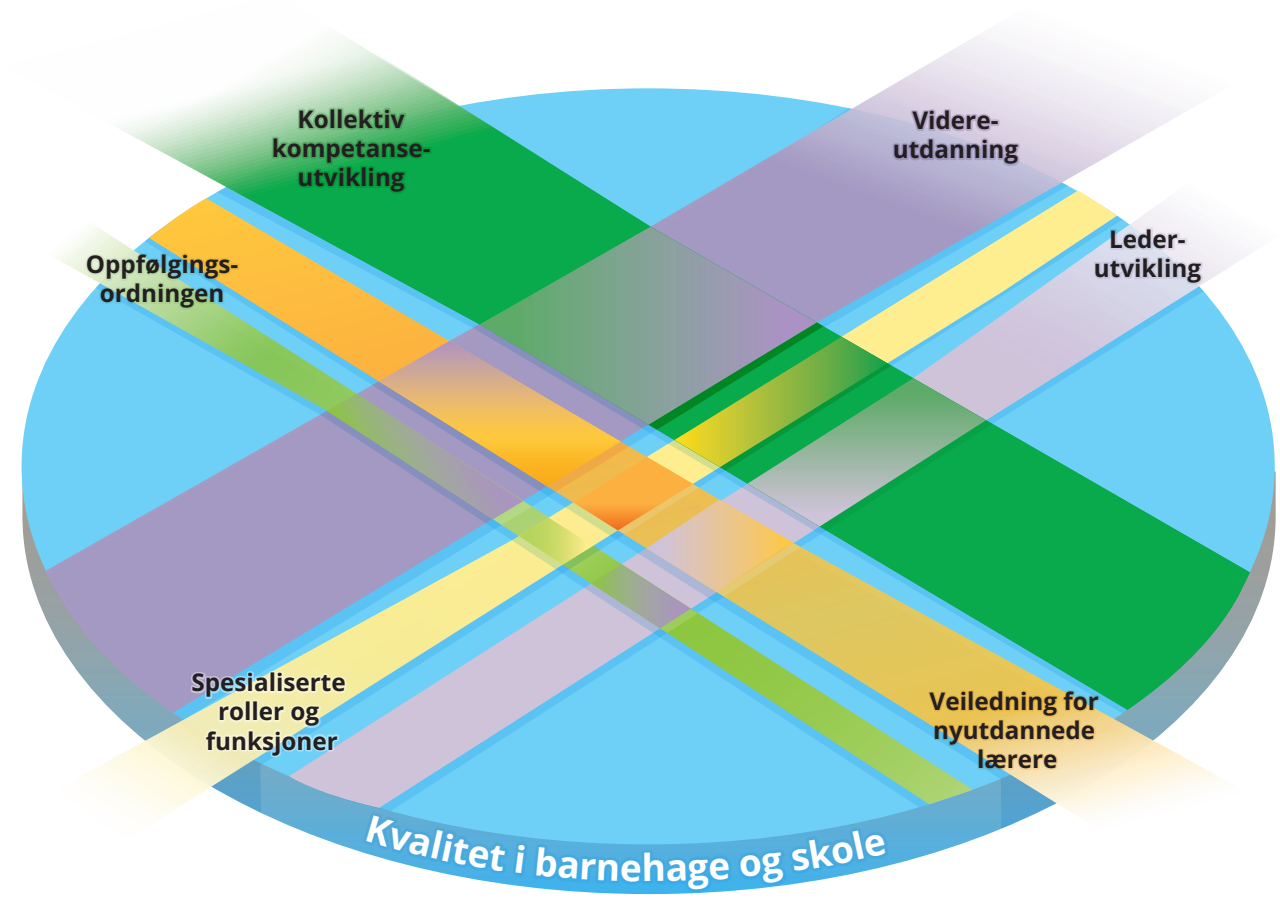


1095

## 1.2 Hovedtiltak

Hovedtiltakene i systemet består av profesjonsfaglig veiledning for nyutdannede lærere, videreutdanning, kollektiv kompetanseutvikling, lederutvikling, spesialiserte roller og funksjoner, og oppfølgingsordningen.

**Figur 1.1 System for kompetanse- og karriereutvikling**




Tiltakene skal ses i sammenheng, bygge på og forsterke hverandre og til sammen utgjøre et helhetlig system for kompetanse- og karriereutvikling. Ved å se de ulike tiltakene i sammenheng vil vi få synergieffekter som i enda større grad vil bidra til at barnehagene og skolene oppnår målene i rammeplan og læreplan. Kompetanseutvikling er en viktig del av det systematiske arbeidet med kvalitetsutvikling.

## 1.3 Prinsipper for helhet og sammenheng

Følgende prinsipper ligger til grunn for det helhetlige systemet for kompetanse- og karriereutvikling:

- Kompetanseutvikling skal være langsiktig og forutsigbar.
- Kompetanseutvikling skal møte lokale kompetansebehov i barnehager og skoler og ivareta ansattes medbestemmelse.
- Individuell og kollektiv kompetanseutvikling skal ses i sammenheng.
- Kompetanseutvikling skal bygge på likeverdige partnerskap.
- Kompetanseutvikling skal være kunnskapsbasert.

Prinsippene skal bidra til at de ulike tiltakene ses i sammenheng og drar i samme retning.

**Langsiktig og forutsigbar**
Kompetansetiltakene skal ha et langsiktig perspektiv for å gi forutsigbarhet for alle involverte aktører. Det helhetlige systemet skal være bærekraftig over tid og ta høyde for kapasitetsutfordringene i barnehage og skole, i universitets- og høyskolesystemet og i fagskoler (fagmiljøer). Et system som varer over tid vil i større grad gi rom for at kommuner, fylkeskommuner, private eiere, ledere og fagmiljøer kan legge langsiktige planer for kompetanseutvikling, fortrinnsvis over flere år. Det vil gi de ansatte bedre muligheter for å utvikle og fornye sin kompetanse, og bidra til at de får gjennomført kompetanseutviklingen.

**Lokale behov og medbestemmelse**
Kompetanseutvikling skal ta utgangspunkt i lokale behov og ivareta ansattes medbestemmelse. Kommuner, fylkeskommuner og private eiere skal i sin kompetanseplanlegging vurdere og prioritere hvem som skal delta i de ulike kompetansetiltakene, ut fra hvilke behov barnehagen, skolen og ansatte har. Eiere og ledere skal sørge for at nyutdannede lærere får profesjonsfaglig veiledning. I dialog med kommuner, fylkeskommuner og private eiere må fagmiljøene utvikle og tilby kompetanseutvikling med utgangspunkt i lokale behov.

Kartlegging av kompetanse, planlegging av ulike typer kompetansetiltak og prioriteringer av fag og fagområder skal ivareta de ansattes rett til medbestemmelse. Samarbeid om kompetanseutvikling er en sentral del av det lokale partssamarbeidet og er regulert i hoved- og tariffavtaler.

**Sammenheng mellom tiltakene**
Individuell og kollektiv kompetanseutvikling skal ses i sammenheng, bygge på hverandre og utfylle hverandre. De ulike tiltakene i systemet bør også ses i sammenheng med annet kompetanse- og kvalitetsarbeid i kommunen og fylkeskommunen, som for eksempel læringsmiljøprosjektet. Kompetansen de ansatte tilegner seg skal komme hele læringsfellesskapet til gode, gjennom samarbeid og tilrettelegging for erfaringsdeling.



1097

**Likeverdige partnerskap**
Kompetanseutviklingen skal bygge på likeverdige partnerskap. Partnerskapsbegrepet er et etablert begrep for gjensidig samarbeid mellom barnehage- og skolesektoren og lærerutdanningsinstitusjonene. Målet er at praksisen i barnehager og skoler blir mer forskningsbasert, og at erfaringer og oppdatert praksiskunnskap tilbakeføres og bidrar til å styrke lærerutdanningene.

**Boks 1.1 Partnerskap**
Partnerskap mellom lærerutdanning og kommuner, fylkeskommuner, private eiere, barnehager og skoler kan dreie seg om et bredt felt av felles oppgaver, som praksisopplæring, kvalitetsutvikling av lærerutdanning, delte stillinger, profesjonsfaglig veiledning for nyutdannede, etter- og videreutdanning og annen barnehage- eller skoleutvikling, forskning og FoU med videre.

Partnerskap skal fortsatt være hovedmodellen i ordningene for kollektiv kompetanseutvikling. For å dekke behovet for kompetanseutvikling i alle deler av barnehage- og opplæringssektoren, vil det også være behov for å inngå forpliktende samarbeid med fagskoler og andre relevante fagmiljøer. Partnerskap og samarbeid mellom fagmiljøene og sektor skal involvere alle ansatte i et systematisk arbeid med kompetanse og kvalitet i barnehagen og skolen. Det er eiers og fagmiljøenes ansvar å etablere og legge til rette for partnerskapet og samarbeidet. Partnerskapene er også sentrale for å identifisere behovet for videreutdanning, noe som kan bidra til at videreutdanning i større grad ses i sammenheng med kollektive kompetansetiltak.

**Kunnskapsbasert**
Kompetanseutviklingen skal være kunnskapsbasert. Det vil si at den skal være basert på oppdatert forskning og/eller erfaringsbasert kunnskap. Partnerskap og samarbeid mellom fagmiljøene og barnehage- og skolesektoren skal bidra til å realisere dette.

**Boks 1.2 Eksempel på hvordan tiltakene i systemet henger sammen**
Profesjonsfaglig veiledning vil kunne styrke den nyutdannedes bidrag i profesjonsfellesskapet og i den kollektive kompetanseutviklingen på arbeidsplassen, noe som er viktig for kvalitetsutviklingen i barnehage og skole. For å sikre god kvalitet i veiledningen er det viktig at veileder får mulighet til å ta videreutdanning i veiledning. Rollen som veileder for nyutdannede lærere, praksisstudenter og kolleger er et godt eksempel på en spesialisert rolle eller funksjon. Ansatte med spesialiserte roller eller funksjoner kan også være sentrale i kollektiv kompetanseutvikling og i utviklingen av profesjonelle læringsfellesskap, blant annet gjennom tilskuddsordning for kollektiv kompetanseutvikling.

## 1.4 Målgrupper

Det helhetlige systemet inkluderer alle ansatte i barnehage, grunnskole, skolefritidsordning (SFO), videregående opplæring inkludert fagopplæring i bedrift, forberedende og videregående opplæring for voksne, pedagogisk psykologisk tjeneste (PP-tjenesten) og kulturskole. Når vi omtaler «ansatte i barnehage og skole» i det videre, omfatter det alle disse gruppene.

Det er kommuner, fylkeskommuner og private eiere som har ansvaret for å vurdere og prioritere de ansattes deltakelse i kompetansetiltakene.

Tilskuddsordningene for kollektiv kompetanseutvikling omfatter alle ansatte, mens de andre tiltakene i systemet er rettet mot enkelte ansattgrupper, jf. tabell under.

| Hovedtiltak | Målgruppe |
|---|---|
| **Kollektiv kompetanseutvikling** | Alle ansatte i barnehage, grunnskole, SFO, videregående opplæring inkludert fagopplæring i bedrift, opplæring for voksne, PP-tjenesten og kulturskole. I tillegg kan ansatte i andre tverrfaglige tjenester i kommunene og fylkeskommunene som inngår i laget rundt barnet og eleven, omfattes |
| **Videreutdanning** | Lærere, andre ansatte med høyere utdanning og fagarbeidere i barnehage, SFO, grunnskole og videregående opplæring inkludert fagopplæring i bedrift, opplæring for voksne, PP-tjenesten og kulturskole |
| **Lederutvikling** | Styrere, rektorer og andre ledere i barnehage, grunnskole og videregående opplæring, opplæring for voksne, SFO og PP-tjenesten |
| **Spesialiserte roller og funksjoner** | Lærere og andre ansatte med høyere utdanning eller fagbrev i barnehage, grunnskole, SFO, videregående opplæring inkludert fagopplæring i bedrift, opplæring for voksne, PP-tjenesten og kulturskole |
| **Profesjonsfaglig veiledning for nyutdannede lærere** | Alle nyutdannede lærere i barnehage, grunnskole, videregående skole og opplæring for voksne de to første årene i yrket |
| **Oppfølgings-ordningen** | Kommuner med svake resultater på sentrale områder av opplæringen |

# 2 Nærmere om hovedtiltakene

## 2.1 Profesjonsfaglig veiledning for nyutdannede lærere i barnehage og skole

Profesjonsfaglig veiledning for nyutdannede lærere er viktig for å gi hver enkelt en god overgang fra utdanning til yrke slik at de får trygghet til å håndtere og mestre arbeidssituasjonen og får videreutviklet profesjonskompetansen sin. Nyutdannede lærere er en ressurs i det profesjonsfaglige fellesskapet, og veiledningen bidrar også til at de kan delta aktivt i utviklingen av barnehagen og skolen.

Gjennom tilskuddsordningen for veiledning for nyutdannede lærere kan kommuner, fylkeskommuner og private eiere søke om tilskudd til å planlegge og gjennomføre den profesjonsfaglige veiledningen. For å bidra til et likeverdig veiledningstilbud av god kvalitet som del av et helhetlig system, er *Prinsipper og forpliktelser for profesjonsfaglig veiledning for nyutdannede lærere i barnehage og skole* videreutviklet og oppdatert sammen med partene og aktørene i sektoren.

Profesjonsfaglig veiledning for nyutdannede lærere kan bidra til å rekruttere og beholde lærere i barnehage og skole. Den som veileder nyutdannede lærere, bør fortrinnsvis ha formell kompetanse i veiledning, og arbeidsgiver bør legge til rette for videreutdanning ved behov.

**Boks 2.1 Profesjonsfaglig veiledning for nyutdannede lærere i barnehage og skole**

Hverdagen i barnehage og skole krever kompetanse hos lærerne som ikke kan utvikles gjennom utdanning alene. Læreryrket innebærer å ha et stort ansvar for barn og elever i en arbeidshverdag der det er høye forventninger om å bidra til barn og elevers utvikling og læring, og å skape et trygt og godt barnehage- og skolemiljø. Nyutdannede lærere møter ansvaret, kompleksiteten, forventningene og kravene i yrket fra dag én. Profesjonsfaglig veiledning skal gi den nyutdannede støtte til å etablere sin identitet som lærer og til å bli en likeverdig bidragsyter i det profesjonsfaglige fellesskapet i barnehage og skole.

Profesjonsfaglig veiledning for nyutdannede lærere er noe annet enn arbeidsgivers generelle ansvar for å ivareta nytilsatte på en god måte slik det er nedfelt i arbeidsmiljøloven § 4-2. Profesjonsfaglig veiledning er også noe annet enn den veiledningen kommunen, fylkeskommunen og private skoler har ansvar for å gi når annet personale enn de som er ansatt i lærerstilling bidrar i opplæringen, jf. opplæringsloven § 17-6 og privatskoleloven § 4-5.

## 2.2 Videreutdanning

Videreutdanning skal gi ansatte faglig fordypning eller kompetanse innenfor nye fagområder eller tverrfaglige temaer som arbeidsplassen, ansattgrupper og den enkelte ansatte har behov for. Videreutdanning skal bidra til å utvikle kvaliteten i barnehage- og opplæringstilbudet og bør ses i sammenheng med kollektiv kompetanseutvikling. Videreutdanning bygger på en allerede gjennomført utdanning og gir uttelling i form av studiepoeng fra universitet, høyskole eller fagskole.

**Statlig støtte til kommuner, fylkeskommuner og private eiere**

Retningslinjene for ny tilskuddsordning for videreutdanning for kommuner, fylkeskommuner og private eiere vil tre i kraft i 2026. Ordningen skal omfatte lærere og ansatte i andre yrkesgrupper og skal sikre at deltakerne får like vilkår for å gjennomføre en videreutdanning. Det statlige tilskuddet utbetales direkte til kommuner, fylkeskommuner og private skoler. Tilskudd til private barnehager fordeles via kommunen som barnehagemyndighet. Det er frivillig for barnehage- og skoleeierne om de vil ta imot tilskuddet. Retningslinjene for tilskuddsordningen vil legge føringer for hvor mye permisjon med lønn en ansatt som tar videreutdanning skal få. For eksempel skal en ansatt som tar en videreutdanning på 30 studiepoeng i løpet av et studieår (to semestre), få 25 prosent permisjon med lønn i studietiden. Staten dekker 75 prosent av kostnaden, og eier bidrar med en egenandel på 25 prosent. Kommunen som barnehagemyndighet dekker egenandelen for private barnehager. Unntaksvis kan eier og deltaker bli enige om at noe av midlene utbetales til den ansatte i form av et stipend.

**Videreutdanningstilbud ved universiteter og høyskoler**

Universiteter og høyskoler tilbyr i dag et stort omfang av forskningsbaserte videreutdanninger i fag, fagområder og tverrfaglige temaer for lærere i barnehage og skole. Fra høsten 2025 tildeler Kunnskapsdepartementet øremerkede midler direkte til universiteter og høyskoler for å utvikle og tilby videreutdanning rettet mot barnehager og skoler. Utdanningsinstitusjonene får en viktig rolle i å utvikle tilbud som møter lokale kompetansebehov. Tilbudene kan ha mindre omfang enn 30 studiepoeng, slik at det er enkelt å kombinere med jobb. I tillegg til lærere, vil også andre ansatte med høyere utdanning være en del av målgruppen for videreutdanning fra høsten 2026. Det er viktig at universiteter og høyskoler sørger for at det er god sammenheng mellom grunnutdanning, videreutdanning og kollektiv kompetanseutvikling, i dialog med barnehage- og skolesektoren.

**Videreutdanningstilbud ved fagskoler**
Fagskolene tilbyr praksisnære utdanninger, som er utviklet i tett samarbeid med arbeidslivet. Fra 2026 får fagarbeidere i barnehage, skole og SFO mulighet til å ta videreutdanning med like vilkår som lærere. Tilbud om høyere yrkesfaglig utdanning (HYU) ved fagskoler er fleksible og har en tematisk bredde som gjør dem relevante for fagarbeidere og andre ansatte i barnehage, skole, SFO og for yrkesfaglærere og instruktører i fag- og yrkesopplæringen. Økt etterspørsel etter videreutdanning fra flere ansattgrupper i barnehage, SFO og skole kan føre til behov for å utvikle flere tilbud ved fagskolene.

**Boks 2.2 Fagskoletilbud i oppvekstfag**
Fagskoletilbud i oppvekstfag har hatt en stor vekst de siste årene, som følge av behovet for kompetanseutvikling i oppvekstsektoren. Helse- og velferdsfag, herunder oppvekstfag, er allerede blant de prioriterte områdene for høyere yrkesfaglig utdanning. De fleste fagskoletilbudene er ettårige utdanninger (60 studiepoeng) på deltid over to år, og kandidatene får en fagskolegrad. Tilbudene i oppvekstfag retter seg blant annet mot kompetanse knyttet til barn med særskilte behov, psykisk helse og språklig og kulturelt mangfold.

## 2.3 Kollektiv kompetanseutvikling

Tilskuddsordningene for kollektiv kompetanseutvikling omfatter alle ansatte i barnehage og skole og skal bidra til kompetanseutvikling på arbeidsplassen ut fra lokale behov. Gjennom kollektive kompetansetiltak skal de ansatte utvikle sin praksis og kvalitet på tilbudet i partnerskap med universiteter og høyskoler eller i et forpliktende samarbeid med fagskoler. Partnerskap skal også bidra til å gjøre lærerutdanningene mer praksisnære og oppdaterte. Ansatte med videreutdanning eller spesialiserte roller/funksjoner kan ha en sentral rolle i den kollektive kompetanseutviklingen.[9]

I det helhetlige systemet er det én tilskuddsordning for kollektiv kompetanseutvikling for barnehage og grunnskole, og én for videregående opplæring som omfatter både yrkesfaglige og studieforberedende utdanningsprogram. Ordningen for barnehage og grunnskole forvaltes av statsforvalteren. Ordningen for videregående opplæring har fylkeskommunene ansvar for. Den vil gjøre det mulig å se kompetanseutviklingen i sammenheng og på tvers av fagområdene i videregående opplæring. Kompetanseløftet for spesialpedagogikk og inkluderende praksis er en viktig satsing som vil bli ivaretatt i begge ordningene.

Det er et mål at tilskuddsordningene blir enklere, og gir bedre mulighet for langsiktig planlegging og samordning. Forskriftene for disse to ordningene vil gjelde fra 2026.

9 Tidligere kalt tilskuddsordningene for lokal kompetanseutvikling.

**Boks 2.3 Nasjonalt forum for samisk språk og kultur i barnehage og skole**
Kunnskapsdepartementet vil i 2025 etablere et nasjonalt forum for samisk språk og kultur. Forumet skal bidra til å styrke og samle kompetansemiljøene som arbeider med samisk språk og kultur i barnehage og skole. Det vil gjøre det enklere for barnehage- og skoleeiere og fag- og yrkesopplæringen, å inngå partnerskap eller etablere samarbeid med fagmiljøer med kompetanse i samiske språk og kultur. Dette kan skje på tvers av fylker innenfor ordningene for kollektiv kompetanseutvikling i barnehage, grunnskole og videregående opplæring. Det er et mål å styrke kompetanseutvikling for samiske lærere spesielt. Forumet skal også arbeide for å gjøre kjent at alle lærere og andre ansatte skal ha kompetanse om samisk språk og kultur, jf. rammeplaner for barnehage og SFO og læreplanverket i skole.

## 2.4 Lederutvikling

Gode ledere er avgjørende for kvaliteten i barnehage og skole. Ledere har behov for både grunnleggende kompetanse i ledelse og for å fordype seg i enkelte temaer. De nasjonale lederutdanningene omfatter i dag rektorutdanning, styrerutdanning og modulbaserte videreutdanningstilbud.

Kunnskapsdepartementet har satt i gang et arbeid for å videreutvikle kompetansetilbud for ledere i barnehage, skole og kommunal administrasjon, blant annet med utgangspunkt i en analyse av ledernes arbeidssituasjon. Bedre sammenheng mellom ledernes kompetansebehov på alle nivåer og bedre tilpasning til lokale forhold skal ivaretas i videreutviklingen av dagens tilbud.

## 2.5 Spesialiserte roller og funksjoner

Spesialiserte roller og funksjoner skal styrke kvalitetsarbeidet og det profesjonelle læringsfellesskapet innenfor et fag- eller arbeidsområde i barnehage og skole, i en kommune, fylkeskommune eller region. Spesialiserte roller og funksjoner skal gi lærere og andre yrkesgrupper med høyere utdanning eller fagbrev utvidet ansvar og faglige utviklingsmuligheter og bidra til at barnehager og skoler er attraktive arbeidsplasser.

Universiteter, høyskoler og fagskoler kan utvikle og tilby videreutdanning for lærere og ansatte i andre yrkesgrupper som har en slik rolle eller funksjon. Det kan blant annet være videreutdanningstilbud for å styrke kompetansen i å veilede og å drive utviklingsarbeid på arbeidsplassen eller for å få faglig fordypning innenfor det aktuelle utviklingsområdet. Departementet har jobbet sammen med partene for å utvikle veiledende rammer for spesialiserte roller og funksjoner, men har foreløpig ikke kommet fram til noe alle kan stille seg bak. Mange av problemstillingene i arbeidet hører hjemme hos partene, og det er derfor en forutsetning at arbeidet er partsforankret.

## 2.6 Oppfølgingsordningen

Oppfølgingsordningen gir støtte til kommuner som har svake resultater på sentrale områder av opplæringen over tid, slik som læringsmiljø og læringsresultater. Kommunene i ordningen får tilbud om veiledning og ekstra støtte til sitt kvalitetsutviklingsarbeid i inntil tre år.

Departementet vil videreutvikle ordningen for å bidra til bedre helhet og sammenheng i kvalitetsarbeidet i kommuner med svake resultater over tid. Statsforvalterne vil få en sentral rolle i dialogen med kommuner om behov for veiledning og hvilke tiltak som kan være aktuelle for å utvikle et systematisk kvalitetsarbeid. Dette må ses i sammenheng med deltakelse i de øvrige tiltakene i systemet. Kommunenes arbeid med kvalitetsutvikling må også ses i sammenheng med lignende tiltak i andre deler av oppvekst- og velferdssektoren for å kunne gi mer helhetlig støtte og oppfølging til de kommunene det gjelder. Utdanningsdirektoratet har fått i oppdrag å foreslå en ny modell for oppfølgingsordningen som vil være klar i 2026.

**Boks 2.4 Sammenheng mellom etter- og videreutdanning**

I 2020 inngikk Høgskolen i Østfold (HiØ), Kuben videregående skole og Oslo kommune et treårig partnerskap om prosjektet Sosial handlingskompetanse – sosial og faglig læring i sammenheng. Prosjektet ble finansiert gjennom tilskuddsordningen for lokal kompetanseutvikling. Målet var å ivareta intensjonen i læreplanverket LK20 om at skolen skal støtte og bidra til elevenes sosiale læring og utvikling gjennom arbeid med fagene og i skolehverdagen for øvrig.

Prosjektet hadde i utgangspunktet en skolebasert arbeidsform for å utvikle læringsfellesskap og en felles forståelse for utviklingsområdet. Underveis i prosjektperioden ble det behov for at noen av de ansatte fikk dybdekompetanse i form av videreutdanning. HiØ utviklet et videreutdanningstilbud i konsekvenspedagogikk der 13 ansatte ved Kuben videregående skole deltok. Øvrige ansatte ble involvert gjennom deling av arbeidskrav og perspektiver fra videreutdanningen.

Det ble etablert strukturer og arbeidsformer på skolen for å sikre kontinuitet når samarbeidet med HiØ ble avsluttet: introduksjonskurs for nytilsatte innenfor utviklingsområdet, kompetanseutvikling for ledere blant annet gjennom veiledende møter, faglig påfyll på fellessamlinger, leseseminarer, videreutdanningstilbud og strukturerte refleksjoner. HiØ brukte erfaringer fra samarbeidet med Kuben videregående skole inn i lærerutdanningene og lignende prosjekter i tilskuddsordningene for lokal kompetanseutvikling og kompetanseløftet.

Kilde: Sluttrapport om prosjektet: Sosial handlingskompetanse – sosial og faglig læring i sammenheng

# 3 Roller og ansvar

De ulike aktørenes roller og ansvar i kompetanseutviklingen omtales under og vil bli nærmere beskrevet i nye forskrifter for de ulike tilskuddsordningene og i øvrig informasjonsmateriell fra Utdanningsdirektoratet.

**Ansatte i barnehage og skole** er målgruppe for og deltakere i kompetansetiltakene. De skal bidra i arbeidet med å identifisere kompetansebehov i egen virksomhet og i valg av kompetansetiltak. De ansatte skal også bidra i profesjonelle læringsfellesskap og kvalitetsutvikling i egen virksomhet med den kompetansen de får gjennom individuell og kollektiv kompetanseutvikling.

**Ledere i barnehage og skole** har ansvar for å legge til rette for medvirkende prosesser for kompetansekartlegging og prioriteringer av kompetansetiltak i egen virksomhet, som en del av et systematisk kvalitetsutviklingsarbeid. Ledere bidrar i partnerskap og forpliktende samarbeid med aktuelle fagmiljøer, legger til rette for at de ansatte får gjennomført kompetanseutviklingen og deltar i profesjonsfellesskap og sørger for at nyutdannede lærere får profesjonsfaglig veiledning. Ledere må legge til rette for en delingskultur og sørge for at kompetansen til de ansatte blir brukt, til det beste for barna og elevene og i utvikling av kvaliteten i barnehage og skole.

**Kommuner, fylkeskommuner og private eiere** har det formelle ansvaret for riktig og nødvendig kompetanse og et systematisk arbeid med kompetanse- og kvalitetsutvikling i sine virksomheter.[10] Det betyr at de skal legge til rette for at alle ansatte har muligheter til kompetanseutvikling. Dette omfatter videreutdanning, profesjonsfaglig veiledning for nyutdannede lærere, lederutvikling, bruk av spesialiserte roller og funksjoner og kollektiv kompetanseutvikling. Det er eier som er ansvarlig for å identifisere kompetansebehov og for å beslutte hvilke kompetansetiltak som skal prioriteres, og hvilke ansatte som skal delta ut fra hvilke behov virksomheten og den enkelte ansatte har. Eier må sørge for å involvere de ansatte i vurdering av kompetansebehov og tiltak gjennom kollektive prosesser og partssamarbeid.

I tilskuddsordningene for kollektiv kompetanseutvikling for barnehage og grunnskole skal kommuner og private eiere prioritere kompetansebehov og tiltak i fylket eller regionen sammen med andre eiere gjennom samarbeidsforum. Eiere har også ansvaret for å inngå forpliktende partnerskap og samarbeid med aktuelle fagmiljøer. Fylkeskommunen har ansvaret for tilskuddsordningen for kollektiv kompetanseutvikling i videregående opplæring i eget fylke og skal inngå forpliktende partnerskap og samarbeid med aktuelle fagmiljøer. Kommuner, fylkeskommuner og private eiere har ansvaret for

10 Jf. opplæringsloven kapittel 17, privatskoleloven kapittel 4 og forskrift om rammeplan for barnehagens innhold og oppgaver, kap. 2.

å prioritere hvem som skal få videreutdanning og kan søke om tilskudd til profesjonsfaglig veiledning for nyutdannede lærere.

**Universiteter og høyskoler** har en viktig rolle som fagmiljøer i systemet for kompetanse- og karriereutvikling, og for at forskning ligger til grunn for kompetanseutviklingen. I partnerskap med kommuner, fylkeskommuner og private eiere skal universiteter og høyskoler bidra til at ledere, lærere og andre ansatte i barnehage og skole får tilbud om kompetanseutvikling av god kvalitet som kan bidra inn i den enkelte virksomhets systematiske arbeid med kvalitetsutvikling. Universiteter og høyskoler skal også bidra til at kompetanse, kunnskap og erfaringer fra de ulike tiltakene føres videre til grunnutdanningene og andre kompetansetiltak.

**Fagskoler** har en viktig rolle som tilbyder av praksisnær videreutdanning. Fagskoletilbud i oppvekstfag for ansatte i barnehage, skole og SFO og ulike fagskoletilbud for lærere og instruktører i fag- og yrkesopplæringen er særlig relevante. I et forpliktende samarbeid med kommuner, fylkeskommuner og private eiere skal fagskolene bidra til kompetanseutvikling som møter den enkelte virksomhets behov.

**Statsforvalter** i hvert fylke har ansvar for å stimulere til kompetanseutvikling i kommuner, fylkeskommuner og hos private eiere. Statsforvalter skal informere om hovedtiltakene i systemet og motivere eiere og fagmiljøer til å se disse i sammenheng og utnytte handlingsrommet og fleksibiliteten i systemet. Statsforvalter skal forvalte tilskudd til kollektiv kompetanseutvikling for barnehage og grunnskole, og bidra til god dialog og samhandling mellom alle aktørene for å sikre god kvalitet på det lokale arbeidet med kompetanseutvikling. Statsforvalter har også en sentral rolle i å identifisere kommuner med behov for støtte og følge opp tiltak innenfor oppfølgingsordningen.

**Nasjonale utdanningsmyndigheter** har et overordnet ansvar for å legge til rette for og følge opp hovedtiltakene og helheten i systemet. I forbindelse med de årlige styringsdokumentene (statsbudsjett og tildelingsbrev) vil departementet vurdere om det er behov for å gi signaler om prioriteringer. Utdanningsdirektoratet har en særlig viktig rolle som tilrettelegger og formidler av informasjon om de ulike tiltakene, blant annet gjennom felles møteplasser og nettverkssamarbeid for ulike aktører i systemet.

# 4 Følge med på og evaluere

Det helhetlige systemet for kompetanse- og karriereutvikling innebærer større endringer i forvaltning og innretning av flere ordninger. Departementet vil følge nøye med i årene framover om endringene fører til at vi i større grad når målene med systemet. Dette vil også være et utgangspunkt for dialog med partene og sentrale aktører i sektoren.

Utdanningsdirektoratet har fått i oppdrag å foreslå hvordan vi kan få et godt kunnskapsgrunnlag for å følge med på og evaluere helheten og delene i systemet og har frist for å levere et forslag i mai 2025.



1107

# 5 Videre plan

Utdanningsdirektoratet har fått i oppdrag å etablere og videreutvikle det helhetlige systemet for kompetanse- og karriereutvikling, og skal blant annet utarbeide forskrifter for tilskuddsordningene, som sendes på høring våren 2025. Direktoratet vil involvere partene i det videre arbeidet.

**Oversikt over når de ulike tiltakene innføres**

**2025**
- Tilskuddsordning for veiledning for nyutdannede lærere styrkes og utvides til også å omfatte lærere i barnehage og videregående skole fra høsten 2025. *Prinsipper og forpliktelser for profesjonsfaglig veiledning for nyutdannede lærere* er videreutviklet og oppdatert.
- Universiteter og høyskoler får tildelt øremerkede midler til å utvikle og tilby videreutdanning for lærere i barnehage og skole. Lærere i barnehage og skole søker om videreutdanning direkte til universiteter og høyskoler for studieåret 2025–2026.
- Ordningene med vikar, stipend og tilretteleggingsmidler til videreutdanning for lærere i barnehage og skole videreføres for studieåret 2025–2026.
- Lederutdanningene for ledere i barnehage og skole videreføres.
- Tilskuddsordningene for lokal kompetanseutvikling i barnehage og grunnopplæring og tilskuddsordning for lokal kompetanseutvikling i fag- og yrkesopplæring gjelder ut 2025.

**2026**
- Universiteter og høyskoler får øremerkede midler til å utvikle og tilby videreutdanning for lærere og andre ansatte med høyere utdanning i barnehage og skole i årlige tildelingsbrev.
- Tilskuddsordning for videreutdanning til kommuner, fylkeskommuner og private eiere trer i kraft (støtte til eier til å gi permisjon med lønn). Målgruppen for å få like vilkår til å delta på videreutdanning utvides til andre yrkesgrupper i barnehage og skole, i tillegg til lærerne. Det omfatter også ansatte som deltar på videreutdanning på fagskoler.
- Lederutdanningene for ledere i barnehage og skole videreføres.
- Tilskuddsordning for kollektiv kompetanseutvikling i barnehage og grunnskole trer i kraft.
- Tilskuddsordning for kollektiv kompetanseutvikling i videregående opplæring trer i kraft.
- Ny innretning for oppfølgingsordningen er avklart.

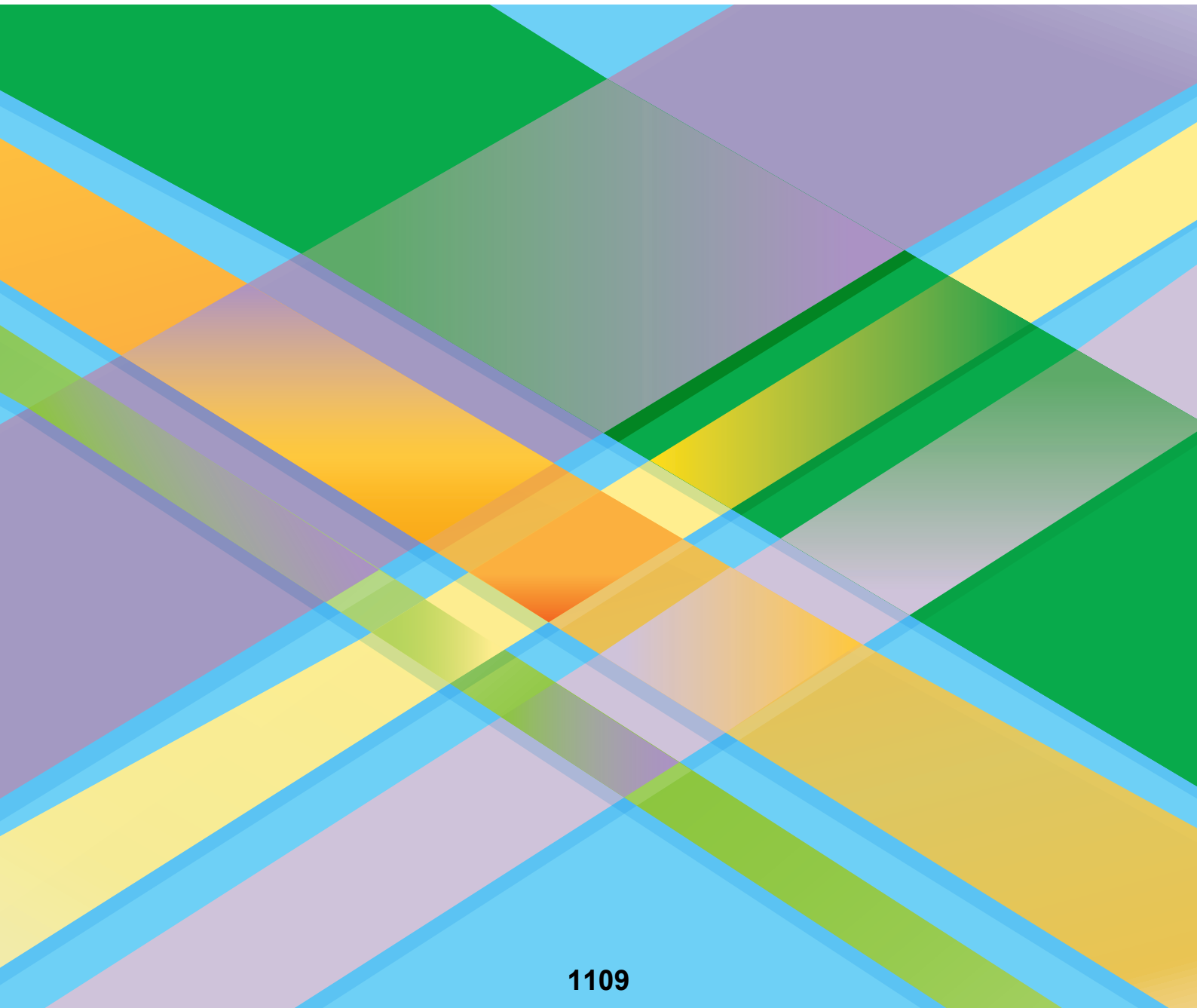
**2027**
- Eventuell videreutvikling/ny innretning for kompetansetiltak for ledere innføres.

Utgitt av: Kunnskapsdepartementet

Bestilling av publikasjoner:
Departementenes sikkerhets- og serviceorganisasjon
publikasjoner.dep.no
Telefon: 22 24 00 00
Publikasjoner er også tilgjengelige på:
www.regjeringen.no
Publikasjonskode: F-4496

Design og illustrasjon: Melkeveien Designkontor AS
Trykk: Departementenes sikkerhets- og serviceorganisasjon
05/2025 – opplag 100

SVANEMERKET
Trykksak
2041 0446



**Fredrikstad ungdomsråds vedtak 25.08.2025:**

Rådets uttalelse:
Det vedlagte forslaget til endring i lokal forskrift om regler for tildeling av skolested og skolebytte i grunnskolene Fredrikstad kommune vedtas.

**Fredrikstad ungdomsråds behandling 25.08.2025:**

Votering:
Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

**Oppvekstutvalgets vedtak 27.08.2025:**

Oppvekstutvalgets innstilling:

1. Det vedlagte forslaget til endring i lokal forskrift om regler for tildeling av skolested og skolebytte i grunnskolene Fredrikstad kommune vedtas.
2. Oppvekstutvalget ber kommunedirektøren utrede forslag til hvordan fritt skolevalg kan innføres i grunnskolen i Fredrikstad. Utredningen skal belyse juridiske, pedagogiske, økonomiske og praktiske konsekvenser, samt vurdere erfaringer og organisering fra andre kommuner som har innført fritt skolevalg.
   Saken legges frem for oppvekstutvalget til politisk behandling.

**Oppvekstutvalgets behandling 27.08.2025:**

Stian G. Bjerkebakke-Westin (H) fremmet på vegne av Høyre, FrP og KrF følgende tilleggsforslag:
2. Oppvekstutvalget ber kommunedirektøren utrede forslag til hvordan fritt skolevalg kan innføres i grunnskolen i Fredrikstad. Utredningen skal belyse juridiske, pedagogiske, økonomiske og praktiske konsekvenser, samt vurdere erfaringer og organisering fra andre kommuner som har innført fritt skolevalg.
Saken legges frem for oppvekstutvalget til politisk behandling.

Votering:
Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.
Tilleggsforslaget fremmet av Stian G. Bjerkebakke-Westin (H) fikk 5 stemmer (2 H, 2, FrP, 1 KrF) mot 4 stemmer (2 AP, 1 SV, 1 R) og ble vedtatt.

**Formannskapets vedtak 04.09.2025:**

Formannskapets innstilling:

1. Det vedlagte forslaget til endring i lokal forskrift om regler for tildeling av skolested og skolebytte i grunnskolene Fredrikstad kommune vedtas.

2. Bystyret ber kommunedirektøren levere et notat i forbindelse med budsjettprosessen 2026 og økonomiplan 2026-2029 som utdyper konsekvensene ved å innføre fritt skolevalg i grunnskolen i Fredrikstad. Notatet skal belyse juridiske, pedagogiske, økonomiske og praktiske konsekvenser, samt vurdere erfaringer og organisering fra andre kommuner som har innført fritt skolevalg i grunnskolen.

**Formannskapets behandling 04.09.2025:**

Oppvekstutvalgets innstilling:

1. Det vedlagte forslaget til endring i lokal forskrift om regler for tildeling av skolested og skolebytte i grunnskolene Fredrikstad kommune vedtas.

2. Oppvekstutvalget ber kommunedirektøren utrede forslag til hvordan fritt skolevalg kan innføres i grunnskolen i Fredrikstad. Utredningen skal belyse juridiske, pedagogiske, økonomiske og praktiske konsekvenser, samt vurdere erfaringer og organisering fra andre kommuner som har innført fritt skolevalg. Saken legges frem for oppvekstutvalget til politisk behandling.

Forslag fremmet av Trond Svandal (V):

Nytt pkt. 2
2. Bystyret ber kommunedirektøren levere et notat i forbindelse med budsjettprosessen 2026 og økonomiplan 2026-2029 som utdyper konsekvensene ved å innføre fritt skolevalg i grunnskolen i Fredrikstad. Notatet skal belyse juridiske, pedagogiske, økonomiske og praktiske konsekvenser, samt vurdere erfaringer og organisering fra andre kommuner som har innført fritt skolevalg i grunnskolen.

Votering:
Oppvekstutvalgets innstilling pkt. 1 ble vedtatt mot 1 stemme (1 Pp). Oppvekstutvalgets innstilling til pkt. 2 fikk 1 stemme (1Pp) og ble ikke vedtatt. Forslaget fremmet av Trond Svandal (V) ble vedtatt med 8 stemmer (4 H, 3 Frp, 1 V), mot 7 stemmer (4 Ap, 1 SV, 1 BYM, 1 Pp)

FREDRIKSTAD KOMMUNE

**Saksnr.:** 2024/8194
**Dokumentnr.:** 16
**Løpenr.:** 213069/2025
**Klassering:** A00

## Møtebok

| Behandlet av | Møtedato | Utvalgssaksnr. |
|---|---|---|
| Fredrikstad ungdomsråd | 25.08.2025 | 20/25 |
| Oppvekstutvalget | 27.08.2025 | 26/25 |
| Formannskapet | 04.09.2025 | 129/25 |
| Bystyret | 11.09.2025 | 141/25 |

# Endring i lokal forskrift om regler for tildeling av skolested og skolebytte i grunnskolene, Fredrikstad kommune

### Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler oppvekstutvalget å gi følgende innstilling til formannskapet:
1. Det vedlagte forslaget til endring i lokal forskrift om regler for tildeling av skolested og skolebytte i grunnskolene Fredrikstad kommune vedtas.

### Sammendrag
Denne saken er en oppfølging av bystyresak 97/25 og PS 189/24 – søknad om gjesteelevsgaranti punkt 2 og 3 i vedtaket av 12.06.2025:

*2. Kommunedirektøren bes utarbeide lokal forskrift og nye retningslinjer for økonomisk tilskudd for tildeling av gjesteelevgaranti for barn og unge i grunnskolen i Fredrikstad kommune, som skal gjennomføres utenfor kommunen. I de nye retningslinjene skal det åpnes for unntak slik at gjesteelevsgaranti gis elever ved offentlige nasjonale linjer. Forskriften sendes ut til ny høring og vedtas av bystyret.*
*3. Saken fremmes til politisk behandling senest i oppvekstutvalgets møte 27. august 2025.*

Saken tar også høyde for at det inngås en samarbeidsavtale om skoleplassbytter mellom Fredrikstad kommune og tilliggende nabokommuner. Vedtaks punkt 1 i sak OPP 16/25:

*1. Fredrikstad kommune tar kontakt med nabokommunene for å få til et interkommunalt samarbeid knyttet til fleksibelt inntak av elever på tvers av skolegrenser.*

Forslag til ny lokal forskrift ble sendt på høring 23.06.2025. Det nye forslaget til lokal forskrift gir unntak fra § 6 i visse tilfeller. Det er også gjort noen endringer som berører saksgang ved klage på vedtak.

### Vedlegg
Vedlegg:
1 Forslag til ny forskrift Forskrift om regler for tildeling av skolested og skolebytte

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Saksprotokoll bystyresak 97/25
Saksprotokoll oppvekstutvalget 16/25

**Saksopplysninger**
Fredrikstad ungdomsråd uttaler seg til saken.

Forslag til ny lokal forskrift ble sendt på høring 23.06.2025, og det er ikke kommet inn noen høringssvar til fristen 08.08.2025.

Det er to hovedendringer i forslaget til ny forskrift.

Den ene endringer er i §5 *Vilkår for behandling av søknader om fortsatt skoleplass etter flytting* andre ledd. Her foreslås det å endre hvem som skal være klageinstans ved vedtak på avslag om søknad om å få beholde skoleplass etter flytting.

Nåværende forskrift lyder:
*En eventuell klage på vedtak om fortsatt skoleplass sendes skolen, og rektor foretar klagebehandling. Dersom klagen ikke tas til følge, oversendes den til statsforvalteren for endelig behandling.*

Forslag til ny forskrift lyder:
*En eventuell klage på vedtak om fortsatt skoleplass sendes til kommunalsjef skole, og kommunalsjef skole foretar klagebehandling. Dersom klagen ikke tas til følge, oversendes den til statsforvalteren for endelig behandling.*

Endringen foreslås for at en klage skal behandles av forvaltningsnivået over virksomhetsleder før den eventuelt sendes til statsforvalteren for endelig behandling.

Den andre endringen er i § 6 *Behandling av søknader om fortsatt skoleplass etter flytting til en annen kommune.* Her foreslås det å sette inn to nye unntaksbestemmelser fra hovedregelen.

Nåværende forskrift lyder:
*Fredrikstad kommune er økonomisk ansvarlig for elever bosatt i kommunen. Dersom en elev flytter til en annen kommune, vil Fredrikstad kommune til vanlig ikke innvilge søknad om å beholde skoleplassen i kommunen. Fredrikstad kommune innvilger ikke søknader om skoleplass i en annen kommune når eleven er folkeregistrert i Fredrikstad.*

*Unntak fra denne bestemmelsen gjelder ved andre halvår på 10. trinn.*

Forslag til ny forskrift lyder:
*Fredrikstad kommune er økonomisk ansvarlig for elever bosatt i kommunen. Dersom en elev flytter til en annen kommune, vil Fredrikstad kommune til vanlig ikke innvilge søknad om å beholde skoleplassen i kommunen. Fredrikstad kommune innvilger ikke søknader om skoleplass i en annen kommune når eleven er folkeregistrert i Fredrikstad.*

*Unntak fra første ledd gjelder*

1. *Elever som flytter til en annen kommune andre halvår på 10. trinn.*
2. *Elever som omfattes av et interkommunalt samarbeid knyttet til fleksibelt inntak av elever på tvers av skolegrenser.*
3. *Elever som får skoleplass på offentlige nasjonale linjer på grunnskolenivå. Søknad om gjesteelevsgaranti gis til elever som søker om det. Vedlagt søknaden skal det være bekreftelse på inntak til den nasjonale linjen. Foresatte må selv dekke utgifter til skoleskyss.*

Unntaksbestemmelse 2 i forslaget til ny forskrift er tatt inn for å ta høyde for en eventuell samarbeidsavtale med nabokommunene, ref sak 16/25 i oppvekstutvalget. Unntaksbestemmelse 3 er en oppfølging av vedtak i bystyresak 97/25.

Det er per august 2025 ikke inngått en avtale med nabokommuner. Kommunedirektøren ønsker likevel å ta inn denne unntaksbestemmelsen nå, slik at det ikke vil bli behov for å sende forskriften ut på ny høring før nytt vedtak fattes i bystyret.

**Relevante bestemmelser**
Opplæringslovens § 2-6, andre ledd:
*Etter søknad kan eleven takast inn på ein annan skole enn den eleven har rett til å gå på.*

Forskrift til opplæringsloven § 21-2:
*Økonomisk ansvar for elevar som får grunnskoleopplæring utanfor bustadkommunen: Dersom ein elev får grunnskoleopplæring, og eventuelt individuell tilrettelegging etter opplæringslova kapittel 11, utanfor bustadkommunen og eleven ikkje er særskilt nemnd i § 21-3 eller i opplæringslova § 28-3 og § 28-4, skal bustadkommunen betale dersom bustadkommunen har ein avtale med vertskommunen. Dersom ein elev får individuelt tilrettelagd opplæring utanfor bustadkommunen, fastset bustadkommunen omfanget av den individuelt tilrettelagde opplæringa etter ei sakkunnig tilråding frå vertskommunen. Bustadkommunen fastset også omfanget av personleg assistanse og fysisk tilrettelegging og tekniske hjelpemiddel.*

En endring i den lokale forskriften vil innebære at Fredrikstad kommune i unntakstilfellene i §6 andre ledd punkt 3 dekker de økonomiske utgiftene for en skoleplass (grunnskolesats) i vertskommunen for elever som kommer inn på en offentlig nasjonal linje på grunnskolenivå.

Siden det per august 2025 ikke er inngått en avtale med nabokommuner, er det ikke avklart hvilke økonomiske forpliktelser Fredrikstad kommune vil få ved å innvilge søknader om skoleplass på en skole i en av våre nabokommuner.

**Konsekvenser for sosial bærekraft**
En interkommunal avtale om skoleplassbytter på tvers av kommunegrensene vil kunne få positive konsekvenser for sosial bærekraft på flere nivåer. Disse er beskrevet i sak 16/25 som ble behandlet i oppvekstutvalget 28.juni.

For elever som kommer inn på en nasjonal linje på grunnskolenivå vil det kunne få positive effekter på skolegang og videre karriere og livsløp.

**Konsekvenser for økonomisk bærekraft**
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
Fredrikstad kommune vil få økonomiske utgifter ved å betale gjesteelevsgaranti for elever som får plass ved en nasjonal linje på grunnskolenivå. Utgiften vil være grunnskolesatsen for vertskommunen, og det er usikkert hva dette beløpet vil være i framtiden.

**Konsekvenser for miljømessig bærekraft**
Ikke relevant for denne saken.

**Ansattes medbestemmelse**
Ikke relevant for denne saken.

**Vurdering**
Kommunedirektøren vurderer at forslaget til ny forskrift oppfyller vedtakene i bystyresak 97/25 og sak oppvekstutvalget 16/25.

**Alternative løsninger**
Det gjøres ingen endringer i den gjeldende lokale forskriften. Dersom det inngås en samarbeidsavtale med nabokommuner må forskriften ut på høring før den vedtas i bystyret.

**Konklusjon**
Kommunedirektørens anbefaler at det vedlagte forslaget til endring i lokal forskrift om regler for tildeling av skolested og skolebytte i grunnskolene Fredrikstad kommune vedtas.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

## Forslag til ny forskrift, *Forskrift om regler for tildeling av skolested og skolebytte i grunnskolene, Fredrikstad kommune, Østfold*

### § 1 Formål
Reglene for tildeling av skolested og skolebytte for Fredrikstad kommunes grunnskoler er et virkemiddel for å kunne ivareta bestemmelsene som gir elevene rett til å gå på nærskolen og til å fravike dette etter søknad (jf. opplæringslovens § 2-6 andre ledd), på en best mulig måte.

Forskriften skal også sikre en likeverdig behandling av søknadene om skolebytte og gi informasjon og forutsigbarhet i saksbehandlingen.

### § 2 Virkeområde
Forskriften gjelder for alle offentlige grunnskoler i Fredrikstad kommune.

### § 3 Inntaksområder og tildeling av skolested
Nærskoleprinsippet slik det beskrives i opplæringsloven § 2-6 ligger til grunn for kommunens tildeling av skolested. Fredrikstad kommune har fastsatt inntaksområder for alle ordinære grunnskoler. Inntaksområdene er inndelt med utgangspunkt i avstand til skolen, geografiske og trafikale forhold. Kart over inntaksområdene ligger tilgjengelig på kommunens nettsider.

1. Kommunedirektøren tildeler skolested til alle elever før skolestart 1. årstrinn og 8. årstrinn, basert på det inntaksområdet den enkeltes folkeregistrerte adresse ligger innenfor.
2. Retten til nærmeste skole etter opplæringslovens § 2-6 er likevel ikke en absolutt rett til en bestemt skole. En begrensning kan være kapasitet ved skolen, og antall elevplasser på årstrinnet.
3. Elever som flytter skrives inn ved ny nærskole.
4. Eleven kan, i henhold til opplæringslovens § 2-6 andre ledd og denne forskrift, etter søknad tas inn på annen skole enn den en sogner til (jf. §§ 4 og 5 i denne forskriften). Kommunens elektroniske søknadskjema (tilgjengelig på kommunens nettsider) benyttes.

### § 4 Vilkår for behandling av søknader om skolebytte
Dette punktet omhandler søknader om å bytte tildelt skolested før oppstart på 1. og 8. trinn, samt ønske om bytte av skole underveis i opplæringsløpet.

1. Søknad om skolebytte sendes fagstab oppvekst. Kommunedirektøren ved kommunalsjef skole fatter enkeltvedtak i søknader om skolebytte.
2. Søknader som begrunnes i forhold knyttet til elevens psykososiale skolemiljø må dokumentere at skolen har satt inn tiltak etter opplæringslovens § 12-4.
3. I tråd med FNs barnekonvensjon om barns rettigheter, artikkel 3, skal en vurdering av hva som vil være til barnets beste, vektlegges i vedtaket. Barn har også rett til å bli hørt i saker som gjelder dem. (jf. barnekonvensjonen artikkel 12).
4. Vurderingen skal være individuell og konkret. Momenter som vektlegges:
    a. Gangavstand fra hjemmet til ønsket skole.
    b. Psykososiale og/eller medisinske forhold ved barnet.
    c. Antall tidligere skolebytter. Det vil normalt ikke innvilges skolebytte i de tilfellene der eleven har flere skolebytter bak seg. I saker der søknad om skolebytte har bakgrunn i at eleven opplever et utrygt skolemiljø, kan søknad innvilges uavhengig av antall tidligere skolebytter.

d. Søsken ved samme skole og som barnet har en sterk tilknytning til.
e. Ved delt hjem, og hvor begge foreldrene er folkeregistrert innenfor kommunen, kan foreldrene sammen velge hvilket av de to inntaksområdene som skal ligge til grunn for elevens nærskole.
f. Skolens kapasitet. Også midlertidige kapasitetsbegrensninger som følge av oppussing eller utbygging kan tillegges vekt i vurderingen av kapasitet.
g. Kommunens ønske om å bevare nærmiljøene rundt skolene.
h. Hvorvidt skolebyttet påfører kommunen ekstra kostnader, for eksempel utgifter til skoleskyss.
i. Barnets beste vektlegges på bakgrunn av en samlet vurdering ut fra punktene a–g ovenfor.

En eventuell klage på vedtak med avslag på søknad om skolebytte, sendes til kommunalsjef skole, og kommunalsjef skole foretar klagebehandling. Dersom klagen ikke tas til følge, oversendes den til statsforvalteren for endelig behandling.

**§ 5 Vilkår for behandling av søknader om fortsatt skoleplass etter flytting**
Dette punktet omhandler søknader om fortsatt skoleplass etter flytting ut av skolens inntaksområde.

1. Søknad om fortsatt skoleplass sendes rektor ved nærskolen/den skolen eleven fortsatt er elev ved. Rektor fatter vedtak på bakgrunn av søknaden.
2. I tråd med FNs barnekonvensjon om barns rettigheter, artikkel 3, skal en vurdering av hva som vil være til barnets beste, vektlegges i vedtaket. Barn har også rett til å bli hørt i saker som gjelder dem (jf. barnekonvensjonen artikkel 12).
3. Ved søknad om skolebytte der elevens skolevei vil overstige skyssgrensen på 2 km for 1. årstrinn og 4 km for 2.–10. årstrinn, må foresatte som hovedregel beregne å dekke skysskostnadene selv. Dette gjelder ikke elever som har rett til skoleskyss etter opplæringslovens § 4-1 fjerde ledd.
4. Vurderingen skal være individuell og konkret. Momenter som vektlegges:
    a. Unngå unødvendige brudd i opplæringsløpet:
        i. Elever på 10. trinn får alltid beholde skoleplass etter at 10. trinn er påbegynt.
        ii. Elever på 7. trinn prioriteres høyt etter at 7. trinn er påbegynt. Merk at dersom eleven vil sogne til en annen ungdomsskole enn barneskolen eleven går på etter flytting, vil man få tildelt plass på den ungdomsskolen som er nærskole etter flytting.
        iii. Det prioriteres høyt at elever får gå ut påbegynte skoleår.
    b. Psykososiale og/eller medisinske forhold ved barnet.
    c. Antall tidligere skolebytter. Søknad bør innvilges i de tilfellene der eleven har flere skolebytter bak seg. Punkt 3 i denne paragrafen vil gjøre seg gjeldende.
    d. Søsken ved samme skole og som barnet har en sterk tilknytning til.
    e. Ved delt hjem, og hvor begge foreldrene er folkeregistrert innenfor kommunen, kan foreldrene sammen velge hvilket av de to inntaksområdene som skal ligge til grunn for elevens nærskole.
    f. Avstand til skolen fra ny bostedsadresse.
    g. Skolens kapasitet. Også midlertidige kapasitetsbegrensninger som følge av oppussing eller utbygging kan tillegges vekt i vurderingen av kapasitet.
    h. Barnets beste vektlegges med utgangspunkt i en samlet vurdering av punktene a–f ovenfor.

En eventuell klage på vedtak om fortsatt skoleplass sendes til kommunalsjef skole, og kommunalsjef skole foretar klagebehandling. Dersom klagen ikke tas til følge, oversendes den til statsforvalteren for endelig behandling.

**§ 6 Behandling av søknader om fortsatt skoleplass etter flytting til en annen kommune**
Fredrikstad kommune er økonomisk ansvarlig for elever bosatt i kommunen. Dersom en elev flytter til en annen kommune, vil Fredrikstad kommune til vanlig ikke innvilge søknad om å beholde skoleplassen i kommunen. Fredrikstad kommune innvilger ikke søknader om skoleplass i en annen kommune når eleven er folkeregistrert i Fredrikstad.

Unntak fra første ledd gjelder

1. Elever som flytter til en annen kommune andre halvår på 10. trinn.
2. Elever som omfattes av et interkommunalt samarbeid knyttet til fleksibelt inntak av elever på tvers av skolegrenser.
3. Elever som får skoleplass på offentlige nasjonale linjer på grunnskolenivå. Søknad om gjesteelevsgaranti gis til elever som søker om det. Vedlagt søknaden skal det være bekreftelse på inntak til den nasjonale linjen. Foresatte må selv dekke utgifter til skoleskyss.

**§ 7 Administrative bestemmelser**
Kommunedirektøren har myndighet til å foreta redaksjonelle og mindre endringer i forskrift om regler for tildeling av skolested og skolebytte for Fredrikstad kommunes grunnskoler.

Kommunens kart over inntaksområdene for skole er en del av denne forskriften. Kommunedirektøren har myndighet til å foreta endringer i inntaksområdene.

**§ 8 Virkningstidspunkt**
Denne forskriften trer i kraft 11. september 2025. Fra samme tid oppheves forskrift 14. juni 2024, forskrift om regler for tildeling av skolested og skolebytte i grunnskolene, Fredrikstad kommune, Østfold.

**Fredrikstad ungdomsråds vedtak 25.08.2025:**

Rådets uttalelse:
Fredrikstad kommune støtter det nasjonale forslaget en ny, trygg og inkluderende avgangsmarkering, og Østfold fylkeskommunes strategi og tiltak i arbeidet.
2. Fredrikstad kommune viderefører sitt arbeid for en trygg og inkluderende avgangsmarkering lokalt i samarbeid med avgangsstyrene, forebyggende tjenester, politi og ungdoms- og videregående skoler slik beskrevet i saken.
3. Fredrikstad kommune bevilger 150.000 kroner per år i 2026 og 2027 til arbeidet for en trygg og inkluderende avgangsmarkering lokalt i Fredrikstad. Den økonomiske støtten er en kombinasjon av tidligere tilskuddsmidler og nye midler slik beskrevet i saken, og foreslås innarbeidet i budsjett for 2026 og 2027.
Ungdomsrådet har i tillegg vedtatt følgende uttalelse:

- Fredrikstad kommune starter arbeidet med russekulturen allerede på ungdomsskolen for å forebygge tidlig gruppering og ekskludering.
- Ungdomsskoleelever skal høres i fremtidige diskusjoner om avgangsmarkeringen, da det er disse elevene som vil oppleve endringene.
- Fredrikstad Ungdomsråd skal inkluderes og være en sentral aktør i arbeidet for en trygg og inkluderende avgangsfeiring.
- Ungdomsrådet ønsker å vektlegge at eventuelle arrangementer for avgangselevene må være trygge og inkluderende for alle, og ha fokus på mulig drikkepress. Det er også viktig at arrangementer sikres god oppfølging og voksen tilstedeværelse slik at det blir trygt for alle.
- Det er viktig at eventuell økonomisk støtte følges av en tydelig forventning og oppfølging av at midlene brukes for å skape en reell inkluderende og lavterskelfeiring for alle avgangselever.

**Fredrikstad ungdomsråds behandling 25.08.2025:**

Ungdomsrådet fremmet følgene forslag til uttalelse i tillegg til kommunedirektørens innstilling:

- Fredrikstad kommune starter arbeidet med russekulturen allerede på ungdomsskolen for å forebygge tidlig gruppering og ekskludering.
- Ungdomsskoleelever skal høres i fremtidige diskusjoner om avgangsmarkeringen, da det er disse elevene som vil oppleve endringene.
- Fredrikstad Ungdomsråd skal inkluderes og være en sentral aktør i arbeidet for en trygg og inkluderende avgangsfeiring.
- Ungdomsrådet ønsker å vektlegge at eventuelle arrangementer for avgangselevene må være trygge og inkluderende for alle, og ha fokus på mulig drikkepress. Det er også viktig at arrangementer sikres god oppfølging og voksen tilstedeværelse slik at det blir trygt for alle.
- Det er viktig at eventuell økonomisk støtte følges av en tydelig forventning og oppfølging av at midlene brukes for å skape en reell inkluderende og lavterskelfeiring for alle avgangselever.

Votering:
Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt med tillegg.

**Oppvekstutvalgets vedtak 27.08.2025:**

Oppvekstutvalgets innstilling:

1. Fredrikstad kommune støtter det nasjonale forslaget en ny, trygg og inkluderende avgangsmarkering, og Østfold fylkeskommunes strategi og tiltak i arbeidet.
2. Fredrikstad kommune viderefører sitt arbeid for en trygg og inkluderende avgangsmarkering lokalt i samarbeid med avgangsstyrene, forebyggende tjenester, politi og ungdoms- og videregående skoler slik beskrevet i saken.
3. Fredrikstad kommune bevilger 150.000 kroner per år i 2026 og 2027 til arbeidet for en trygg og inkluderende avgangsmarkering lokalt i Fredrikstad. Den økonomiske støtten er en kombinasjon av tidligere tilskuddsmidler og nye midler slik beskrevet i saken, og foreslås innarbeidet i budsjett for 2026 og 2027.
4. Fredrikstad kommune gjør ytterligere forsøk på å søke økonomisk støtte fra næringslivet og andre eksterne aktører til arbeid for en trygg og inkluderende avgangsmarkering

**Oppvekstutvalgets behandling 27.08.2025:**

Bianca Skoglie (FrP) fremmet på vegne av FrP, Høyre og KrF følgende tilleggsforslag:

4. Fredrikstad kommune gjør ytterligere forsøk på å søke økonomisk støtte fra næringslivet og andre eksterne aktører til arbeid for en trygg og inkluderende avgangsmarkering

Votering:

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslaget fremmet av Bianca Skoglie (FrP) fikk 5 stemmer (2 H, 2, FrP, 1 KrF) mot 4 stemmer (2 AP, 1 SV, 1 R) og ble vedtatt.

**Formannskapets vedtak 04.09.2025:**

Formannskapets innstilling:

1. Fredrikstad kommune støtter det nasjonale forslaget en ny, trygg og inkluderende avgangsmarkering, og Østfold fylkeskommunes strategi og tiltak i arbeidet.

2. Fredrikstad kommune viderefører sitt arbeid for en trygg og inkluderende avgangsmarkering lokalt i samarbeid med avgangsstyrene, forebyggende tjenester, politi og ungdoms- og videregående skoler slik beskrevet i saken.

3. Fredrikstad kommune bevilger 150.000 kroner per år i 2026 og 2027 til arbeidet for en trygg og inkluderende avgangsmarkering lokalt i Fredrikstad. Den økonomiske støtten er en kombinasjon av tidligere tilskuddsmidler og nye midler slik beskrevet i saken, og foreslås innarbeidet i budsjett for 2026 og 2027.

4. Fredrikstad kommune gjør ytterligere forsøk på å søke økonomisk støtte fra næringslivet og andre eksterne aktører til arbeid for en trygg og inkluderende avgangsmarkering.

5. Ordningen med økonomisk støtte øremerket til ny, trygg og inkluderende avgangsmarkering evalueres etter 2027.

**Formannskapets behandling 04.09.2025:**

Marianne Kristiansen (Pp) fremmet følgende forslag:

Nytt punkt 5.
Ordningen med økonomisk støtte øremerket til ny, trygg og inkluderende avgangsmarkering evalueres etter 2027.

Votering:

Oppvekstutvalgets innstilling og forslaget fremmet av Marianne Kristiansen (Pp) ble enstemmig vedtatt.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

**Saksnr.:** 2022/9272
**Dokumentnr.:** 9
**Løpenr.:** 210472/2025
**Klassering:** A20

## Møtebok

| Behandlet av | Møtedato | Utvalgssaksnr. |
|---|---|---|
| Fredrikstad ungdomsråd | 25.08.2025 | 19/25 |
| Oppvekstutvalget | 27.08.2025 | 25/25 |
| Formannskapet | 04.09.2025 | 130/25 |
| Bystyret | 11.09.2025 | 142/25 |

# Arbeid for en trygg og inkluderende avgangsmarkering i Fredrikstad fra 2026

### Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler oppvekstutvalget å gi følgende innstilling til formannskapet:
1. Fredrikstad kommune støtter det nasjonale forslaget en ny, trygg og inkluderende avgangsmarkering, og Østfold fylkeskommunes strategi og tiltak i arbeidet.
2. Fredrikstad kommune viderefører sitt arbeid for en trygg og inkluderende avgangsmarkering lokalt i samarbeid med avgangsstyrene, forebyggende tjenester, politi og ungdoms- og videregående skoler slik beskrevet i saken.
3. Fredrikstad kommune bevilger 150.000 kroner per år i 2026 og 2027 til arbeidet for en trygg og inkluderende avgangsmarkering lokalt i Fredrikstad. Den økonomiske støtten er en kombinasjon av tidligere tilskuddsmidler og nye midler slik beskrevet i saken, og foreslås innarbeidet i budsjett for 2026 og 2027.

### Sammendrag
Ungdomsrådet gir sin uttalelse til saken.

Det er gjennom flere år arbeidet for en tryggere og mer inkluderende avgangsmarkering (russetid) i Fredrikstad. Det er nå lansert et arbeid nasjonalt for endringer av avgangsmarkering i 2026 som Østfold fylkeskommune har sluttet seg til, og som også vektlegger viktigheten av kommunens rolle. Det foreslås derfor at Fredrikstad kommune slutter seg til det nasjonale og fylkeskommunale arbeidet, viderefører sitt arbeid lokalt og bevilger økonomisk støtte til gjennomføring av inkluderende felles arrangement for avgangselevene i juni 2026. Dette er sentralt for å støtte opp under innsatsen lokalt, regionalt og nasjonalt – slik at avgangsmarkering (russetid) på sikt blir tryggere og mer inkluderende.

### Vedlegg
Ingen.

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Vedtak i Fylkestinget i Østfold 4. desember 2024: Utsatt sak - Inkluderende og helsefremmende avgangsmarkering (med tilhørende strategi og handlingsplan)

### Saksopplysninger
Russefeiringen i Norge har historisk vært gjenstand for mye oppmerksomhet og bekymring, blant annet knyttet til en rus, kriminalitet og risiko for seksuelle overgrep. De siste årene har fokuset også vært på konsekvensene russefeiringen får for gjennomføring av undervisning og eksamen siste del av videregående opplæring, og hvordan russefeiring påvirker elevenes rett til et trygt og godt skolemiljø. Eksempler på hvordan feiringen kan bidra til sosial utestenging og mobbing er mange også lokalt i Fredrikstad, og økonomisk utenforskap har også oppstått siden utgiftene knyttet til russefeiringen har økt.

Ungdata-undersøkelsen fra 2025 (Østfold) viser at det er flere elever som ønsker endring av russefeiringen, enn elever som ønsker å bevare feiringen slik den er i dag (33% mot 32%). I den samme Ungdata-undersøkelsen er det 873 elever som har svart at de gruer seg til russefeiringen.

Lokalt arbeid i Fredrikstad

Fredrikstad kommune har arbeidet i mange år for å gjøre russefeiringen så trygg som mulig, et arbeid som har inkludert administrasjonen, politiet, forebyggende tjenester, de videregående skolene, frivillige organisasjoner, russestyrer, ungdomsråd og elevråd. Konkret har dette arbeidet handlet om å etablere årlige nettverk av profesjonelle som jobber opp mot russen, gjennomføre jevnlige møter med russepresidentene gjennom skoleåret i siste året på videregående, arrangere forebyggende temadager for russen, samarbeide med russen om knuteregler, ha en felles tilnærming til skjenketematikk og arrangementer, fokus på russebusser og trygghet i trafikken, deltakelse i 17. mai-komiteen og arbeid rundt 17. mai, gjennomføring av og støtte til felles sosiale arrangementer for russen og mye annet.

Arbeid for endring av russefeiring i Østfold

Østfold fylkeskommune og Ombudet for barn og unge i Østfold har i flere år stått i spissen for å endre den tradisjonelle russefeiringen til en avgangsmarkering som er tryggere og mer inkluderende for alle, og som fokuserer mer på hele avgangskullet enn enkelt-grupper av elever. Dette har inkludert et utstrakt medvirkningsarbeid rettet mot elever og avgangselever, fokus på informasjon til foresatte, og bygging av fagnettverk blant profesjonelle fra kommuner og videregående skoler. Et fokus har blant annet vært på å endre holdningen om at russefeiringen er en privatsak som ikke fylkeskommunen eller de videregående skolene har noe med å gjøre. Dette er forankret i opplæringslovens kapittel 12, som tydeliggjør at alle elever har rett på et trygt og godt skolemiljø. Dersom det er forhold på fritiden som gjør at en elev ikke opplever at det er trygt og godt miljø på skolen, har en plikt til å hjelpe eleven. Det vil si at aktivitetsplikten også gjelder dersom det skjer noe i forbindelse med russetida som påvirker elevenes skolemiljø. Dette kan handle om hendelser før og under selve russefeiringen.

Nasjonal innsats: Endret avgangsmarkering 2026

Parallelt med arbeidet lokalt i Østfold og andre fylkeskommuner er det nå igangsatt en nasjonal innsats («Endret avgangsmarkering 2026») for å endre avgangsmarkeringen på flere områder, i samarbeid mellom en rekke aktører. Innsatsene handler blant annet om strengere regler for russebusser, tilsyn med kommersielle aktører, begrensning av ekskluderende russeklær og endringer av tidspunkt for avgangsmarkering.

Det er nedsatt en  nasjonal arbeidsgruppe som ledes av Rogaland fylkeskommune og en ressursgruppe med representanter fra en rekke ulike aktører, blant annet Elevorganisasjonen, Nettverket for Ungdommenes fylkesråd, tidligere russ, fylkeskommunene, Kunnskapsdepartementet, Utdanningsdirektoratet, Helsedirektoratet, Politidirektoratet, Forbrukerrådet, Forbrukertilsynet, KS, Statens Vegvesen, Trygg Trafikk, Blå Kors, KORUS, SLT nasjonalt, Landsgruppen for helsesykepleiere, Skolelederforbundet, Lektorlaget, Utdanningsforbundet, Kronprinsparets fond, Voksne for barn, Foreldreutvalget for grunnskolen og Elev-, lærling og mobbeombudene i Norge.

Det er tydeliggjort i arbeidet at lokal forankring av arbeidet er sentralt, og at fylkeskommuner og kommuner sammen med politi, foresatte og elevene selv er de viktigste for å skape endringene mot en tryggere og mer inkluderende avgangsmarkering.

Vedtak i Østfold fylkeskommune

Fylkestinget i Østfold fylkeskommune vedtok 4. desember 2024 at det nasjonale forslaget til handlingsplan og strategi for en ny, trygg og inkluderende avgangsmarkering støttes, at

fylkeskommunen forplikter seg til å initiere et samarbeid med kommunene for å finne egne lokasjoner til feiringen, samt at de videregående skolene skal gjennomføre inkluderende skolemiljøtiltak for elevene. Fylkeskommunens sak tydeliggjør viktigheten av medvirkning fra elevene, skisserer en organisering av arbeidet framover, og vektlegger forankring i det eksisterende igangsatte arbeidet lokalt i kommuner og på videregående skoler.

Handlingsplanen som følger saken skisserer også hvem som kan bidra til å skape endringer og hvordan dette kan gjøres av Østfoldkommunene. Planen foreslår at kommunen bør samarbeide med fylkeskommunal skoleeier, videregående skoler og avgangsstyrer for å bidra til en trygg og inkluderende avgangsfeiring, og at kommunene kan bidra til at avgangselevene får låne eller leie lokaler eller områder de kan ha fellesarrangementer. I tillegg kan kommunen invitere til et samarbeid med lokalt næringsliv.

Det er allerede gjennom skoleåret 2024-2025 videreført og igangsatt innsatser i forbindelse med de nasjonale og fylkeskommunale signalene om arbeid for en endret avgangsmarkering. Det er gjennomført møter mellom fylkeskommuneadministrasjonen og administrasjonen i Fredrikstad kommune på direktørnivå for forankring av arbeidet og praktiske avklaringer. Det er også gjennomført et første møte for profesjonelle som møter russen i skoleåret 2025-2026 (politiet, forebyggende tjenester, videregående skoler, kommuneadministrasjon) og et møte med rektorene på offentlige og private videregående skoler.

Østfold fylkeskommune er særlig opptatt av kommunenes bidrag knyttet til gjennomføring av felles avgangsmarkering i slutten av juni 2026 (etter siste muntlige eksamen), arbeid for å finne egnet lokasjon for markering og økonomisk støtte til arbeidet.

Økonomisk støtte
Fredrikstad kommune har i flere år bidratt med noe økonomisk støtte til gjennomføring av felles sosiale arrangementer for avgangselevene i Fredrikstad, blant annet avgangsball. Støtten har vært årlig på mellom 20.000 og 30.000 og de videregående skolene har bidratt med tilsvarende beløp. Støtten er finansiert gjennom tidligere prosjektmidler fra Korus Øst i et MAKS-prosjekt for forebyggende arbeid i russefeiringen regionalt. Det gjenstår 115.000 kr av disse midlene.

Det har vært gjort forsøk lokalt i Fredrikstad på å søke økonomisk støtte fra næringsliv og andre større tilskudds ytere til arbeid for en trygg og inkluderende avgangsmarkering, men så langt uten å lykkes. Avgangselevene i andre kommuner i Østfold har fått støtte fra blant annet sparebankstiftelser. Østfold fylkeskommune har avsatt 1.000.000 kr til arbeidet i 2026 som skal benyttes av de videregående skolene til skolemiljøtiltak i forbindelse med avgangsmarkering. Moss kommune har vedtatt å støtte arbeidet med 150.000 kr årlig fra 2024 til 2026, og flere andre kommuner er i gang med lignende prosesser for å sikre økonomisk støtte.

**Relevante bestemmelser**
Opplæringsloven – kapittel 12: Om trygt og godt skolemiljø.

**Konsekvenser for sosial bærekraft**
Russefeiringen har gradvis over år utviklet seg til å bli en markering som av mange oppleves som dyr og ekskluderende. Gjennom Ungdata og andre undersøkelser vet vi at mange videregående elever har en opplevelse av utenforskap skapt av russefeiringen og vi vet hvilke psykososiale konsekvenser dette kan få. Dersom man klarer å endre russefeiringen til å være tryggere og mer inkluderende for videregående elever, vil dette kunne få positive virkninger på sosial bærekraft.

**Konsekvenser for økonomisk bærekraft**

a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett

Vedtak om økonomisk støtte fra Fredrikstad kommune til arbeid for en trygg og inkluderende avgangsmarkering vil få økonomiske konsekvenser i tilsvarende størrelsesorden i 2026. Det vil også kunne være behov for økonomisk støtte til arbeidet i noen år framover for å etablere endringene permanent.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
Ikke relevant.

**Konsekvenser for miljømessig bærekraft**
Ikke relevant i saken.

**Ansattes medbestemmelse**
Ikke relevant i saken.

**Vurdering**
Det er kommet tydelige signaler fra nasjonalt og fylkeskommunalt hold om endringer for en trygg og inkluderende avgangsmarkering. Det er også tydeliggjort hvor viktig det er med en lokal innsats i kommunene og på de videregående skolene i dette arbeidet.

Det er krevende å skulle endre en kultur og tradisjon for russefeiring som gradvis har etablert seg gjennom flere tiår. Derfor er det også vektlagt fra regjeringen og fylkeskommunen at den innsatsen som gjennomføres nå i årene framover (2025-2027) er helt sentral og at det er viktig at det er felles oppslutning om arbeidet fra alle aktører for å lykkes.

Debatten om russefeiringen involverer mange aktører og også kommersielle interesser. Ombud for barn og unge i Østfold har i flere år gjennomført medvirkningsarbeid med avgangselevene på videregående skoler og er tydelige på at det er mange elever som opplever utestengning og sosialt/økonomisk utenforskap i forbindelse med russefeiringen, og at det er en «stille majoritet» som signaliserer ønske om endringer i feiringen. I tillegg er nåværende og tidligere russ involvert i arbeid med endringer både i Østfold og nasjonalt. Både Ungdommens fylkesråd og Ungdommens fylkesting har stilt seg bak fylkeskommunens støtte til det nasjonale arbeidet for endring. Så det er ikke kun slik at foresatte og skoleansatte ønsker seg endringer i avgangsmarkeringen, men også mange ungdommer og elever på videregående skoler.

Østfold fylkeskommune har gjennom sitt ansvar som skoleeier for de offentlige videregående skolene et sentralt ansvar, og har i en årrekke sammen med andre aktører vært en drivkraft i arbeidet. De har også vedtatt økte økonomiske rammer for arbeidet i 2026.

Arbeid med endring av avgangsmarkering er krevende organisatorisk for både russen og også de profesjonelle aktørene som forsøker å bidra rundt. Avgangsstyrene endres naturlig nok hvert år, og det er vanskelig å sikre kontinuitet i arbeidet. Det er samtidig viktig at det er russen selv og avgangsstyrene som er ansvarlige for gjennomføring av arrangementer mm. Gjennom flere år med lokalt arbeid er det tydelig at det avgangsstyrene trenger og etterspør er organisatorisk støtte i kontakt med videregående skole og kommune, og økonomisk støtte til gjennomføring av inkluderende tiltak. Dette er viktig for å sikre kontinuitet i arbeidet, sikre økonomisk trygghet for avgangselevene som står som arrangører, og bidra til at avgangselevene fortsetter å arbeide engasjert for trygghet og inkludering i avgangsmarkeringene.

Siden kommunen allerede disponerer tilskuddsmidler til formålet (115.000 kroner) er det naturlig å se dette som en del av finansieringen av en økonomisk støtte. Samtidig er det

viktig å sikre en viss kontinuitet og langsiktighet, siden avgangsfeiringen ikke endres i løpet av et skoleår.

Det foreslås derfor å støtte arrangement for avgangselevene i Fredrikstad med 150.000 kroner per år i 2026 og 2027, der støtten er en kombinasjon av tilskuddsmidler (115.000 kroner) og at de resterende midlene bevilges gjennom budsjettet (185.000 kroner). Støtten forutsetter at dette tas inn i budsjettvedtak for 2026 og siden 2027.

**Alternative løsninger**
Det er et alternativ å ikke vedta økonomisk støtte til arbeidet, å kun benytte tilskuddsmidlene, eller å på kort sikt hente kommunale midler fra andre finansieringskilder, for eksempel fra formannskapets disposisjonsfond.

**Konklusjon**
Kommunedirektøren anbefaler at kommunen fortsetter det etablerte arbeidet for en trygg og inkluderende avgangsmarkering, og at Fredrikstad på lik linje med Østfold fylkeskommune slutter seg til den nasjonale strategien for arbeidet, og at det bevilges økonomisk støtte fra kommunen.

De neste skoleårene blir avgjørende for å få til endringer i avgangsmarkering og siden Østfold har vært «frontløpere» i dette arbeidet vil vårt arbeid lokalt i kommune og fylkeskommune kunne få gode ringvirkninger også i andre deler av landet.

Det vurderes derfor som sentralt at Fredrikstad kommune sammen med Østfold fylkeskommune og de andre Østfoldkommunene tar en aktiv og framoverlent rolle i strategien for en trygg og inkluderende avgangsmarkering.

**Samfunnsutvalgets vedtak 27.08.2025:**

Samfunnsutvalgets uttalelse.

Saken sendes tilbake for innarbeiding av aktuelle høringssvar og redaksjonelle/språklige justeringer samt resultat av bystyrets behandling av selskapsdannelse høsten 2025. Ny, revidert plan behandles politisk.

**Samfunnsutvalgets behandling 27.08.2025:**

Silje Louise Waters (SV) fremmet følgende forslag:

Utvalget anbefaler at saken utsettes i påvente av utredning om bystyrebestilling knyttet til organisering av boligforvaltningen.

Kolbjørn Westberg (KrF) fremmet på vegne av H, FrP, V, og KrF følgende forslag:

Saken sendes tilbake for innarbeiding av aktuelle høringssvar og redaksjonelle/språklige justeringer samt resultat av bystyrets behandling av selskapsdannelse høsten 2025. Ny, revidert plan behandles politisk.

Votering:

Forslaget fremmet av Kolbjørn Westberg (KrF) ble vedtatt med 5 stemmer (2 H, 1 FrP, 1 V, 1 KrF), mot 4 stemmer (2 Ap, 1 SV, 1 BYM) som ble avgitt for forslaget fremmet av Silje Louise Waters (SV). Kommunedirektørens innstilling fikk ingen stemmer og ble ikke vedtatt.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

**Saksnr.:** 2021/18051
**Dokumentnr.:** 83
**Løpenr.:** 195858/2025
**Klassering:** 145

## Møtebok

| Behandlet av | Møtedato | Utvalgssaksnr. |
|---|---|---|
| Samfunnsutvalget | 27.08.2025 | 36/25 |
| Bystyret | 11.09.2025 | 143/25 |
| Formannskapet | 04.09.2025 | 126/25 |

## Boligplan for Fredrikstad kommune - sluttbehandling av planen

### Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å gi følgende innstilling til bystyret:

1. Boligplan for Fredrikstad kommune vedtas
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å innarbeide de av høringsinnspillene som anbefales i saken, samt gjøre redaksjonelle/språklige justeringer i planen der det anses nødvendig

### Sammendrag
Samfunnsutvalget uttaler seg i denne saken.

I Planstrategien for Fredrikstad kommune er det besluttet at det skal utarbeides en ny boligplan for framtidig målrettet boligpolitikk, og som skal erstatte tidligere planer.

Kommunedirektøren legger i denne saken frem forslag til Boligplan for Fredrikstad kommune. Boligplanen samler den boligpolitiske og -sosiale innsatsen, og har til hensikt å erstatte tidligere mål, innsatsområder, tiltak og strategier i eldre planverk.

Planen består av en kunnskaps- og en plandel som har fem innsatsområder: variert bolig- og befolkningssammensetning, botrygghet, kunnskapsbasert ressursbruk, bistand til vanskeligstilte, og innovasjon i bolig- og byutviklingen.

Planen legges frem digitalt i Fredrikstad kommunes nye styringsverktøy Framsikt, og er strukturert i henhold til målhierarkiet i kommunens overordnede planverk.

Fredrikstad kommune har nylig omorganisert forvaltningen av boligområdet i en virksomhet i ett nytt kommuneområde. Planen er fundert på dette, og berører ikke bystyrets nylige oppdrag om å utrede en ny reorganisering av boligområdet gjennom selskapsdannelse. Dette vil bli håndtert i egen utredning fremlagt for bystyret.

Fredrikstad bystyre vedtok i mars 2025 å legge forslag til Boligplan for Fredrikstad kommune ut på høring. Det ble i tillegg vedtatt at høringsinnspillene skulle sendes til Samfunnsutvalgets medlemmer og Bystyrets gruppeledere så fort som mulig etter høring, noe som ble gjennomført. I denne saken gir kommunedirektøren en faglig vurdering av de

innspillene som har kommet i høringsperioden og gir en anbefaling om hvilke av innspillene som bør innarbeides i planen.

Kommunedirektøren har i sin vurdering lagt planprogrammet til grunn siden det har vært førende for utarbeidelse av planen. Det har kommet innspill fra 9 ulike aktører.

**Vedlegg**
Boligplanen
Sammenstilling av innspill

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)**
Ingen

**Lenke til saken i Framsikt**
Boligplan for Fredrikstad kommune

**Saksopplysninger**
Bystyret vedtok i mars 2025 å legge Boligplan for Fredrikstad kommune ut på høring i 6 uker. Det har i høringsperioden kommet inn høringsinnspill fra 9 aktører, inkludert rådene i kommunen.

Kommunen har mottatt høringsinnspill fra Østfold fylkeskommune, Statsforvalter, Isegran Eiendom, LO, Fredrikstad Sosialdemokratiske Forum, Norsk forbund for utviklingshemmede Nedre Glomma, Ungdomsrådet, Eldrerådet og råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Innspillene er kort oppsummert i skjema under.

| Aktør | Tema | Innspill | Kommunedirektørens anbefaling |
|---|---|---|---|
| Eldrerådet | Tilgjengelighet, trygghet, sosiale møteplasser | Tilgjengelige og trygge boliger.<br>Nærhet til helsetjenester og møteplasser.<br>Fokus på livskvalitet og verdig alderdom | Planen har eget avsnitt om aldring og bolig; omtaler livsløpsstandard, velferdsteknologi, nærhet til tjenester og sosiale møteplasser. |
| Østfold fylkeskommune | Sosial miks, evaluering, sektorintegrering | Sosial miks i boligområder<br>Tverrfaglig samarbeid (skole, barnehage og helse)<br>Evaluering og målstyring i boligpolitikken | Planen løfter sosial bærekraft og variert sammensetning, men tiltak for måling, tverrsektoriell oppfølging og kobling til skole/ barnehage er lite konkretisert. |
| Ungdomsrådet | Unge i boligmarkedet | Bedre botrygghet for unge og barnefamilier<br>Økt kunnskap om boligrettigheter<br>Ønske om beboerråd og medvirkning | Boligplanen omtaler unges etableringsutfordringer og startlån, men nevner ikke boligopplæring i skolen eller beboerråd. |
| Råd for personer med funksjonsnedsettelse | Tilgjengelighet og rettigheter | Universell utforming som standard<br>Selvstendig liv og CRPD-forankring | Universell utforming nevnes og legges til grunn, men konkrete krav, |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | Tilgjengelige boliger også i ordinære prosjekter | CRPD-forankring og målbare tiltak mangler. |
| NFU Nedre Glomma | Utviklings-hemmedes rettigheter | Boliger for utviklingshemmede må være tilpasset og ikke-institusjonelle<br>Borettslag og eiermodeller<br>Rettighetsbasert tilnærming (CRPD) | Utviklingshemmedes behov, borettslags-/ eiermodeller og antiinstitusjonalisering omtales ikke eksplisitt; ingen egne tiltak. |
| Isegran Eiendom AS | Kommunalt eierskap og rolle | Kommunen må tydeliggjøre deres rolle som boligsosial aktør<br>Etterlyser samarbeid og mandat<br>Ønsker konkretisering av boligsosial innsats | Selskapet nevnes kun kort; planen gir ingen konkret rolle, mandat eller tidsfestede oppdrag. |
| Fredrikstad Sosialdemokratiske Forum | Sosial boligpolitikk | Kommunalt eierskap til utleieboliger<br>Kjøp av forsvarseiendommer til boligformål<br>Etablere sosial boligsektor med rimelige boliger | Planen åpner for subsidiert tredje boligsektor og flere utleieboliger, men kommunal eiendomssatsing og prisregulerte modeller er ikke konkretisert. |
| LO i Fredrikstad | Boligmarked og kommersialisering | Ikke-kommersielle boligmodeller (tredje boligsektor)<br>Sosial boligpolitikk med lavere inngangsbarrierer<br>Bolig som velferdsgode – ikke markedsvare | Planen refererer til «tredje boligsektor» og startlån, men mangler tydelige mål for ikke-kommersielle boliger og regulerte leiepriser. |
| Statsforvalteren | Gjennomføring og evaluering | Etterlyser målbare tiltak og indikatorer<br>Vekt på brukermedvirkning og samarbeid<br>Sikre at planen følges opp over tid | Planen viser til kunnskapsbasert ressursbruk og behov for måling, men konkret indikator-/ evalueringssystem samt sterkere medvirkningskrav savnes. |

*Tabell 1 Oppsett av høringsinnspillene i saken*

Kommunedirektøren er av den oppfatning at høringsrunden har ført til gode og konstruktive innspill og forslag. Flere av innspillene anses ivaretatt eller delvis ivaretatt i planen.

En del av innspillene omhandler mennesker med nedsatt funksjonsevne og universell utforming og kommunedirektøren er enig i at dette bør tydeliggjøres og anbefaler at følgende avsnitt innarbeides i planen: *«…boligpolitikken skal forankres i nasjonale og internasjonale føringer for rettigheter og inkludering av personer med utviklingshemming. Det må sikres et*

*variert og tilrettelagt boligtilbud, med reell mulighet for eierskap og trygge leieforhold, i tråd med prinsippene i CRPD og bærekraftsmålene».*

Bystyrets øvrige bestillingspunkter vil bli fulgt opp i Boligstrategi for Fredrikstad og Boligbehovsplan. Punktene står omtalt på side 139 vedlagt sammenstilling av dokumentene.

*Bakgrunn for saken*
I Planstrategi for Fredrikstad kommune 2021–2024 ble det vedtatt at Fredrikstad kommune skulle utarbeide en boligplan for framtidig målrettet boligpolitikk. Planen skulle erstatte tidligere Boligsosial plan 2014–2017 og Kommunedelplan bolig – boligpolitisk plan for Fredrikstad kommune. Planprogrammet ble fastsatt av bystyret 24.03.2022.

*Endringer av rammebetingelser og i markedet*
Det har skjedd mye nytt på boligfeltet de siste tre årene, både innen sentral lovgivning og i det generelle boligmarkedet. Boligsosialloven (Lov om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet), som kom i juni 2023, tydeliggjør kommunens ansvar på det boligsosiale feltet, og forventninger knyttet til helhetlig boligsosial planlegging. Det har også vært flere endringer i de statlige låne- og tilskuddsordningene på boligfeltet, noe som får stor betydning for kommunens handlingsrom på feltet. Det har blitt mer utfordrende å framskaffe boliger til vanskeligstilte siden tilskudd til utleieboliger har bortfalt. Tidligere statlige øremerkede tilskudd er også endret til å bli overført kommunene gjennom den generelle ramme-overføringen. Den statlige bostøtteordningen slår også dårlig ut for kommuner som Fredrikstad, noe som gjør at utgiftene til økonomisk sosialhjelp øker.

Etter en periode med høy boligprisvekst under pandemien, flatet boligprisene ut i 2022. I 2023 ble prisveksten i første halvår avløst av prisnedgang i andre halvår, og ved inngangen til 2025 har prisene økt igjen. Rentenedgang kombinert med høy nominell lønnsvekst, befolkningsvekst og lav boligbygging, gir utsikter til boligprisvekst også fremover. Dette har ført til at presset i leiemarkedet har økt, boligbyggingen har gått noe ned. Videre har det blitt mer utfordrende for flere å betjene økte bo- og levekostnader. Demografiske endringer, som flere eldre og høy bosetting av flyktninger grunnet krigen i Ukraina, bidrar også til økt press i boligmarkedet.

*Reorganisering av boligområdet i kommunen*
Etter at arbeidet med boligplanen ble påbegynt har kommunen besluttet en reorganisering av hele boligområdet. Det tidligere boligbygg i kommuneområde Teknisk, samt boligformidlingen i det tidligere tildelingskontoret i kommuneområde Helse, er samordnet og reorganisert som nytt virksomhetsområde i det nye kommuneområdet Samfunn, sammen med blant annet Nav og Fredrikstad internasjonale skole. Dette innebærer at enkelte anbefalinger om en mer helhetlig organisering av de boligsosiale virkemidlene, som lå til grunn allerede ved oppstart av planarbeidet, er gjennomført.

I bystyresak 251/24 - *Budsjett 2025 og økonomiplan 2025–2028 for Fredrikstad kommune*, er det besluttet at «kommunale formålsbygg og boliger samles i eget KF eller andre egnede organisasjonsformer», og at kommunedirektøren er bedt om å «utrede ny organisering av kommunale boliger og formålsbygg. Saken skal legges frem for politisk behandling høsten 2025.

Kommunedirektøren har ikke inntatt dette forslaget i boligplanen, og vil komme tilbake til dette temaet i en egen sak. Kommunedirektøren vil også vurdere om noen av de foreslått tiltakene i boligplanen bør settes på vent, i påvente av en eventuell ny omorganisering av boligområdet.

*Medvirkning fra innbyggere*

Planprosessen har tatt lang tid grunnet organisasjonsendringer i kommunen Planarbeidet har derfor vært intensivert siste halvdel av 2024 og inn i 2025. Den samlede medvirkningen fra innbyggerne har vært noe begrenset i tidligere faser av arbeidet. Det har derfor vært viktig for kommunedirektøren å sørge for en god høringsprosess med mulighet til å gi innspill til planen. I den forbindelse ble det også lagt opp til orienteringer om planen i løpet av høringsperioden. Medvirkningsprosesser har vært gjennomført i forumsamling for lokalsamfunnsutvalgene og det er gjennomført intervjuer med personer med funksjonsvariasjoner og personer med utfordringer knyttet til RUS og ROP.
Kommunens råd har blitt orientert om planen, og gitt mulighet for å uttale seg til planen både ved utlegg av høringsforslaget og ved endelig sluttbehandling av planen.

*Planens innretning*
Boligplanen er en temaplan som jamfør vedtatt planprogram skal samle den boligpolitiske og boligsosiale innsatsen. Ved motstrid eller manglende samsvar mellom boligplanen og tidligere planer og vedtak, har boligplanen forrang ovenfor alle boligpolitiske og boligsosiale mål, eller innsatsområder, tiltak og strategier som er beskrevet i øvrige gjeldende planer på samme eller lavere nivå i kommunen. Dette understøtter også omleggingen til det nye styringssystemet Framsikt, hvis hensikt også er å bidra til et enklere og ryddigere plansystem. Boligplanen er derfor strukturert i henhold til målhierarkiet i Framsikt.

I planen er det valgt fem innsatsområder:
1. Variert bolig- og befolkningssammensetning i alle bydeler.
2. Botrygghet i rause og aktive lokalsamfunn.
3. Kunnskapsbasert og helhetlig kommunal ressursbruk.
4. Vanskeligstilte på boligmarkedet får rett bistand til rett tid.
5. Innovasjonskraft i bolig- og byutviklingen.

Det er utarbeidet forslag til oppdrag knyttet til hovedmål i kommuneplanens samfunnsdel og delmål fra kommunedelplan for Folkehelse og levekår, og kommunedelplan for Helse og velferd og disse fem innsatsområdene. «Oppdrag» er det begrepet som Framsikt benytter for overordnede tiltak som planen legger opp til at kommunen skal gjennomføre (se forenklet oversikt vedlagt saken).

**Konsekvenser for sosial bærekraft**
Fredrikstad står overfor store utfordringer knyttet til sosial ulikhet i helse og levekår. I enkelte områder lever over 40 % av barna i lavinntektshusholdninger, ofte knyttet til høy andel leieboliger og stor beboerutskiftning. Dette skaper ustabile bomiljøer og svekket sosial tilhørighet. Fortetting i byen må planlegges nøye for å sikre bokvalitet og folkehelse. Kommunen har som mål å gjøre det mulig for flest mulig å eie egen bolig, og vil bruke boligpolitiske virkemidler for å motvirke ulikhet og styrke sosial bærekraft

**Konsekvenser for økonomisk bærekraft**
Boligplanen kan styrke Fredrikstads økonomi ved å øke skatteinntektene, skape arbeidsplasser og tiltrekke nye innbyggere og bedrifter. Økt boligbygging gir rom for vekst, men tiltak må vurderes i årlige budsjetter. En variert boligmiks bidrar til en balansert befolkningssammensetning og langsiktig økonomisk bærekraft.

**Konsekvenser for miljømessig bærekraft**
Klimaendringer stiller strengere krav til bygg og infrastruktur i Fredrikstad. Nybygg må være mer robuste, og vedlikehold av eksisterende bygg blir viktigere. Dette kan gi høyere kostnader og lengre planprosesser. Det blir også nødvendig å endre bo- og reisemønstre for å redusere utslipp. Gjenbruk og bevaring av eksisterende bygningsmasse er viktig for å møte miljøutfordringene og sikre bærekraftig utvikling.

**Ansattes medbestemmelse**

Ikke relevant for saken.

En eventuell utredning om ny organisasjonsform vil påvirke flere av kommunens ansatte, men vil bli håndtert i en egen utredning og sak.

**Vurdering**
Arbeidet med boligplanen har tatt lang tid av flere årsaker, men kommunedirektøren mener planen, slik den nå foreligger er et godt verktøy for Fredrikstad kommune sin boligpolitikk i årene framover med mål om at alle skal ha et godt og trygt sted å bo.

**Konklusjon**
Kommunedirektøren anbefaler samfunnsutvalget å innstille til formannskapet om å vedta planen med de foreslåtte endringene.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

**Saksnr.:** 2021/18051
**Dokumentnr.:** 60
**Løpenr.:** 301315/2024
**Klassering:** 145
**Saksbehandler:** Gabriella Grossmann

## Møtebok

| Behandlet av | Møtedato | Utvalgssaksnr. |
|---|---|---|
| Fredrikstad ungdomsråd | 24.02.2025 | |
| Råd for personer med funksjonsnedsettelse | 24.02.2025 | |
| Eldrerådet | 25.02.2025 | |
| Samfunnsutvalget | 26.02.2025 | |
| Formannskapet | 06.03.2025 | |
| Bystyret | 13.03.2025 | |

## Boligplan for Fredrikstad kommune - planforslag til høring

### Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler samfunnsutvalget å gi følgende innstilling til formannskapet:

1. Forslag til *Boligplan for Fredrikstad kommune,* slik den fremkommer av Framsikt, legges ut på høring og til offentlig ettersyn i 6 uker.

Fredrikstad, 10.02.2025

### Sammendrag

Eldrerådet, råd for personer med funksjonsnedsettelse og Fredrikstad ungdomsråd uttaler seg i saken.

I *Planstrategi for Fredrikstad kommune* er det besluttet at det skal utarbeides en ny boligplan for framtidig målrettet boligpolitikk, som skal erstatte tidligere planer.

Kommunedirektøren legger i denne saken frem forslag til *Boligplan for Fredrikstad kommune*. Boligplanen samler den boligpolitiske og boligsosiale innsatsen, og har til hensikt å erstatte tidligere mål, innsatsområder, tiltak og strategier i eldre planverk.

Planen består av en kunnskapsdel og en plandel som har fem innsatsområder: variert bolig- og befolkningssammensetning, botrygghet, kunnskapsbasert ressursbruk, bistand til vanskeligstilte, og innovasjon i bolig- og byutviklingen.

Planen legges frem digitalt i Fredrikstad kommunes nye styringsverktøy Framsikt, og er strukturert i henhold til målhierarkiet i kommunens overordnede planverk.

Fredrikstad kommune har nylig omorganisert forvaltningen av boligområdet i en sammenslått virksomhet i ett nytt kommuneområde. Planen er fundert på dette, og berører ikke bystyrets nylige oppdrag om å utrede en ny reorganisering av boligområdet gjennom selskaps-dannelse. Dette vil bli håndtert i egen utredning fremlagt for bystyret.

Det anbefales at planen legges ut på høring og til offentlig ettersyn i 6 uker.

**Vedlegg:**

1 Boligplan for Fredrikstad kommune - pdf-versjon av Framsikt per 10.02.2025
2 Planprogram for boligplan - fastsatt i bystyresak 30/22
3 Boligmarkedsanalyse Fredrikstad mot 2035
4 Oppdrag (Framsikts begrep for handlingspunktene i planen)

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)**
1. Boligplan for Fredrikstad kommune - Framsikt
2. Bystyresak 30/22 - Boligplan 2023–2030 – fastsetting av planprogram
3. Kontrollutvalgssak 25/8 - Oppfølgingsrapport forvaltningsrevisjon "Boligforvaltning - kommunale utleieboliger"
4. Bystyresak 251/25 - Budsjett 2025 og økonomiplan 2025-2028 for Fredrikstad kommune
5. Lovdata – «Lov om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet (boligsosialloven)».
6. Plan for Helse og omsorgsbygg
7. Boligsosial plan 2014–2017
8. Kommunedelplan bolig – boligpolitisk plan for Fredrikstad kommune.

**Saksopplysninger**

*Bakgrunn for saken*
I *Planstrategi for Fredrikstad kommune 2021–2024* ble det vedtatt at Fredrikstad kommune skulle utarbeide en boligplan for framtidig målrettet boligpolitikk. Planen skulle erstatte tidligere *Boligsosial plan 2014–2017* og *Kommunedelplan bolig – boligpolitisk plan for Fredrikstad kommune*. Planprogrammet ble fastsatt av bystyret 24.03.2022.

*Endringer av rammebetingelser og i markedet*
Det har skjedd mye nytt på boligfeltet de siste tre årene, både hva angår sentral lovgivning samt det generelle boligmarkedet som kommunen må forholde seg til i planen. Boligsosialloven (Lov om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet), som kom i juni 2023, tydeliggjør kommunens ansvar på det boligsosiale feltet, og forventninger knyttet til helhetlig boligsosial planlegging. Det har også vært flere endringer i de statlige lån og tilskuddsordningene på boligfeltet, som får stor betydning for kommunens handlingsrom på feltet. Det har blitt mer utfordrende å framskaffe boliger til vanskeligstilte fordi tilskudd til utleieboliger har bortfalt. Tidligere statlige øremerkede tilskudd er også endret til å bli overført kommunene gjennom den generelle rammeoverføringen. Den statlige bostøtteordningen slår også dårlig ut for kommuner som Fredrikstad, noe som gjør at utgiftene til økonomisk sosialhjelp øker.

Etter en periode med høy boligprisvekst under pandemien, flatet boligprisene ut i 2022. I 2023 ble prisvekst i første halvår avløst av prisnedgang i andre halvår, og ved inngangen til 2025 har prisene økt. Rentenedgang kombinert med høy nominell lønnsvekst, befolkningsvekst og lav boligbygging, gir utsikter til boligprisvekst også fremover. Dette har ført til at presset i leiemarkedet har økt, boligbyggingen har gått noe ned, og det har blitt mer utfordrende for flere å betjene økte bo- og levekostnader. Demografiske endringer, som flere eldre og høy bosetting av flyktninger grunnet krigen i Ukraina, bidrar også til økt press i boligmarkedet.

*Reorganisering av boligområdet i kommunen*
Etter at arbeidet med boligplanen ble påbegynt har kommunen besluttet en reorganisering av hele boligområdet. Det tidligere boligbygg i kommuneområde Teknisk, samt boligformidlingen i det tidligere tildelingskontoret i kommuneområde Helse, er samordnet og reorganisert som nytt virksomhetsområde i det nye kommuneområdet Samfunn, sammen med blant annet Nav og Fredrikstad internasjonale skole. Dette innebærer at enkelte anbefalinger om en mer helhetlig organisering av de boligsosiale virkemidlene, som lå til grunn allerede ved oppstart av planarbeidet, er gjennomført.

I bystyresak 251/24 - *Budsjett 2025 og økonomiplan 2025–2028 for Fredrikstad kommune*, er det besluttet at «kommunale formålsbygg og boliger samles i eget KF eller andre egnede organisasjonsformer», og at kommunedirektøren er bedt om å «utrede ny organisering av kommunale boliger og formålsbygg. Saken skal legges frem for politisk behandling høsten

2025. Kommunedirektøren har ikke inntatt dette perspektivet i forslaget til boligplan, og vil komme tilbake til dette temaet i egne politiske utredninger og saker. Kommunedirektøren vil også vurdere om noen av de foreslått tiltakene i boligplanen bør settes noe på vent, i påvente av en eventuell ny omorganisering av boligområdet.

*Medvirkning fra innbyggere*
Planprosessen har vært lang og med tidvis tilnærmet stans i planarbeidet, grunnet høy turnover i sentrale rådgiverstillinger, ansettelsesstopp og omorganiseringer der ansvar har blitt flyttet mellom enheter. Planarbeidet har derfor vært intensivert siste halvdel av 2024 og inn i 2025. Den samlede medvirkningen fra innbyggerne har vært noe begrenset. Det er derfor viktig for kommunedirektøren å sørge for en god høringsprosess med mulighet til å gi innspill til planen. Det vil også bli lagt opp til orienteringer om planen i løpet av høringsperioden. Medvirkningsprosesser har også vært gjennomført i forumsamling for lokalsamfunnsutvalgene og det er gjennomført intervjuer med personer med funksjonsvariasjoner og personer med utfordringer knyttet til RUS og ROP.

Kommunens råd vil bli orientert om planen, og gis mulighet for å uttale seg til planen både ved utlegg av høringsforslaget og ved endelig sluttbehandling av planen.

*Planens innretning*
Boligplanen er en temaplan som jamfør vedtatt planprogram skal samle den boligpolitiske og boligsosiale innsatsen. Ved motstrid eller manglende samsvar mellom boligplanen og tidligere planer og vedtak, har boligplanen forrang ovenfor alle boligpolitiske og boligsosiale mål, eller innsatsområder, tiltak og strategier som er beskrevet i øvrige gjeldende planer på samme eller lavere nivå i kommunen. Dette understøtter også omleggingen til det nye styringssystemet Framsikt, hvis hensikt også er å bidra til et enklere og ryddigere plansystem. Boligplanen er derfor strukturert i henhold til målhierarkiet i Framsikt.

I planen er det valgt fem innsatsområder:
1. Variert bolig- og befolkningssammensetning i alle bydeler.
2. Botrygghet i rause og aktive lokalsamfunn.
3. Kunnskapsbasert og helhetlig kommunal ressursbruk.
4. Vanskeligstilte på boligmarkedet får rett bistand til rett tid.
5. Innovasjonskraft i bolig- og byutviklingen.

Det er utarbeidet forslag til oppdrag knyttet til hovedmål i kommuneplanens samfunnsdel og delmål fra kommunedelplan for Folkehelse og levekår, og kommunedelplan for Helse og velferd og disse fem innsatsområdene. «Oppdrag» er det begrepet som Framsikt benytter for overordnede tiltak som planen legger opp til at kommunen skal gjennomføre (se forenklet oversikt vedlagt saken).

**Konsekvenser for sosial bærekraft**
Sosial bærekraft handler om å sikre at alle innbyggere har like muligheter til et godt liv. En hovedutfordring i Fredrikstad er den systematiske sosiale ulikheten i helse. I enkelte boområder lever over 40 prosent av barna i lavinntektshusholdninger. Levekårskartleggingen viser også en klar sammenheng mellom områder med høy andel barn i lavinntektshusholdninger og andelen leide boliger. Høy andel leide boliger følges vanligvis også av høyt nivå av inn- og utflytting, noe som igjen kan bli en risiko for stabiliteten i nærmiljøet. Det er derfor et overordnet mål for kommunen å tilrettelegge for at flest mulig gis anledning til å eie egen bolig.

Områder med ustabilitet kan oppleves som mindre attraktive, noe som igjen påvirker boligprisene. Denne markedsmekanismen bidrar til at de med svakest økonomi fortsetter å flytte til de allerede mest levekårsutsatte områdene. Folkehelseoversikten viser likevel at innbyggerne i Fredrikstad kommune i stor grad er fornøyd med lokalmiljøene sine og dette

gjelder også i levekårsutsatte områder. Dette er et godt grunnlag som vi bygger videre på i boligarbeidet.

For å fortette i en by uten at det går på bekostning av bokvalitet og helse, så kreves det god planlegging. Selv med et høyt tempo i boligbyggingen vil det være innbyggere som ikke vil klare å skaffe seg en bolig på egen hånd. I tillegg til igangsetting og ferdigstilling av tilstrekkelig antall nye enheter, vil kommunen måtte bruke egne og statlige boligøkonomiske virkemidler. Slik kan kommunen bidra til at nye boliger i transformasjonsområder også blir tilgjengelig for vanskeligstilte hushold.

**Konsekvenser for økonomisk bærekraft**
*a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett*
Saken omhandler boligplanens innretning og bystyret skal ta stilling til om planen skal legges ut på høring. De handlinger som måtte avstedkomme av et endelig vedtak av boligplanen må vurderes i de årlige budsjett- og økonomiplanprosessene.

*b) Samfunnsmessige konsekvenser*
Kommunens økonomiske bærekraft vil utfordres på grunn av Fredrikstads demografiutvikling, særlig den kraftige veksten i eldre. Om kommunen kan tiltrekke seg nye familier og innbyggere som er i jobb, vil dette kunne virke positivt.

Økt boligbygging og tilflytting kan føre til høyere skatteinntekter for kommunen. Flere innbyggere betyr flere som betaler skatt, noe som kan styrke kommunens økonomi og gi rom for investeringer i offentlige tjenester og infrastruktur.

Boligplanen kan påvirke befolkningsveksten og sammensetningen i kommunen. Ved å tilby et variert boligtilbud kan kommunen tiltrekke seg ulike befolkningsgrupper, inkludert unge familier, eldre og personer med spesielle behov. Dette kan bidra til en balansert og mangfoldig befolkningssammensetning.

Bygging og vedlikehold av boliger skaper arbeidsplasser både direkte i byggebransjen og indirekte i tilknyttede sektorer som handel og tjenester. Dette kan bidra til å øke sysselsettingsgraden i kommunen og redusere arbeidsledigheten.

Et godt boligtilbud kan tiltrekke seg bedrifter og investorer, noe som kan styrke det lokale næringslivet. Bedrifter ser ofte etter steder med god infrastruktur og boligtilbud for sine ansatte. Dette kan også føre til økt økonomisk aktivitet og vekst i kommunen.

Boligplanen vil påvirke byutviklingen ved å definere hvor og hvordan nye boliger skal bygges. Dette inkluderer fortetting i sentrumsområder, utvikling av nye boligområder og forbedring av eksisterende boligområder. God byutvikling kan bidra til å skape attraktive og funksjonelle bomiljøer.

**Konsekvenser for miljømessig bærekraft**
Miljømessig bærekraft setter søkelys på å bevare naturressurser og redusere miljøpåvirkningen.

Økende temperaturer, mer nedbør og hyppigere ekstremvær stiller større krav til bygningskonstruksjoner. Dette kan også føre til at områder som tidligere ble ansett som trygge, nå kan bli utsatt for nye risikoer. I henhold til arealplanen må det derfor tas hensyn til disse endringene. Bypakke Nedre Glomma bidrar til å finansiere nødvendige tiltak for å tilpasse infrastrukturen til de nye klimaforholdene. Den understøtter initiativer som fremmer bærekraftig mobilitet og reduserer utslipp.

Klimaendringer krever mer robuste nybygg og endrer også behovene for vedlikehold av eksisterende bygg. Disse nødvendige hensynene kan føre til lengre planprosesser og økte byggekostnader. I tillegg vil klimautfordringene kreve endringer i bo- og mobilitetsvaner, da reisevei og reisemåter har stor betydning for utslippene.

De fleste boligene er allerede bygget, og derfor må man ta vare på den eksisterende bygningsmassen og nærmiljøkvalitetene Fredrikstad har. Dette handler om å vedlikeholde, fornye og gjenbruke bygningsstrukturer for å møte fremtidens klimautfordringer.

**Ansattes medbestemmelse**
Ikke relevant for saken. En eventuell utredning om selskapsdannelse vil imidlertid påvirke mange av kommunens ansatte, men vil bli håndtert i egne utredninger og politiske saker.

**Vurdering**
Kommunedirektøren viser til kunnskapsdel og plandel i vedlagte forslag til *Boligplan for Fredrikstad kommune*.

Kommunedirektøren anbefaler at planen legges ut på høring og til offentlig ettersyn i 6 uker.

**Versjon 10.02.2025**

# Boligplan for Fredrikstad kommune

# Innledning og planavgrensning

I Fredrikstad skal alle kunne bo godt og trygt i alle faser av livet. Byen skal bestå av trygge og rause lokalsamfunn med en variert sammensetning av boliger og befolkningsgrupper. Boligplanen i Fredrikstad omfatter både «den ordinære boligpolitikken», «den sosiale boligpolitikken», og sammenhenger mellom disse. Boligplanen beskriver muligheter og utfordringer som utviklingen på boligmarkedet gir for alle innbyggergrupper i Fredrikstadsamfunnet. Vi vektlegger innsats som bidrar til at flest mulig av kommunens innbyggere kan skaffe seg en god bolig på egenhånd, tiltak som forebygger at flere blir vanskeligstilte på boligmarkedet og tiltak som sikrer god og effektiv boligbistand fra kommunen til dem som trenger det. Boligplanen har en helhetlig tilnærming med vekt på boligkvalitet, nybygging, sosial integrering og bærekraftig byutvikling.

Etter en periode med høy boligprisvekst under pandemien, flatet boligprisene ut i 2022. I 2023 ble prisvekst i første halvår avløst av prisnedgang i andre halvår, og i 2024 har prisene økt. Rentenedgang kombinert med høy nominell lønnsvekst, befolkningsvekst og lav boligbygging gir utsikter til klar boligprisvekst videre fremover. Dette har ført til at presset i leiemarkedet har økt, boligbyggingen har gått noe ned, og det har blitt mer utfordrende for flere å betjene økte bo- og levekostnader. Demografiske endringer, som flere eldre og høy bosetting av flyktninger grunnet krigen i Ukraina, bidrar også til økt press i boligmarkedet.

Byer på størrelse med Fredrikstad trenger både et boligmarked som gir innbyggerne valgmuligheter på eiermarkedet, og et velfungerende leiemarked. Mange har behov for å leie bolig i en livsfase eller i en overgang mellom livsfaser. Blant dem som leier over mange år er det mange som ønsker å kjøpe egen bolig, men som ikke har økonomi til det. Det er også noen som ønsker å leie bolig hele livet fordi de har tatt et livsvalg som handler om lavere forbruk, at de ønsker å ha mulighet til å kunne flytte raskt, eller av andre grunner. For at alle skal kunne bo godt og trygt i byen vår er det derfor avgjørende at det finnes gode og varierte boliger både i eie- og leiemarkedet.

Bolig er et velferdsgode som i Norge i all hovedsak fordeles i markedet. Muligheten til å skaffe seg en god bolig er dermed avhengig av den enkeltes ressurser til å delta og handle i dette markedet. Kommunens roller som samfunnsutvikler og tjenesteyter er derfor tett sammenvevd i boligarbeidet.

Kommuneplanen vektlegger å styrke og utvikle bysentrum i samarbeid med næringslivet. For å lykkes med dette er økt samarbeid med boligutviklere avgjørende. Boligbygging gjennom fortetting, slik kommuneplanen legger opp til, er sterkt ønskelig ut fra de ulike bærekraftperspektivene. Samtidig er fortetting ofte vanskeligere å få til enn nybygging i byens ytterkant, fordi prisene på tomter er høyere i sentrumsnære områder, flere blir berørt av byggeprosjektene og eierskapet til grunnen oftere er spredt på flere grunneiere.

Som et forarbeid til denne boligplanen ble det utarbeidet en "Boligmarkedsanalyse: Fredrikstad mot 2035" på oppdrag for kommunen (Eika, 2022). De anbefalte at Fredrikstad kommune skulle ta i bruk en kombinasjon av tre modeller:

- En kommunal subsidiert tredje boligsektor (utleieboliger) på tomter kommunen helt eller delvis eier.
- Oppfordre utbyggerne til å inkludere nye etableringsmodeller for boligeie i sine prosjekter.
- Mer liberal bruk av startlånsordningen.

Det er mange positive trekk med boligmarkedet i Fredrikstad. Det er høyere aktivitet innen planlegging og gjennomføring av ny bolig- og næringsbebyggelse enn sammenliknbare kommuner (kostragruppe

12). Det er til enhver tid også god variasjon i størrelse og pris på boligene som ligger ute til salgs, noe som i seg selv kan tyde på at det er balanse mellom tilbud og etterspørsel. Til tross for dette vet vi at et økende antall husholdninger har vanskeligheter med å etablere seg i egen eid bolig. I Fredrikstad er barnefamilier med lav inntekt særlig utsatt.

**Planavgrensning og forhold til andre kommunale planer**

Temaplan for bolig og boligsosialt arbeid er en bred og tverrsektoriell plan med nær tilknytting til store deler av kommunens øvrige planverk. Boligplanen samler den boligpolitiske og boligsosiale innsatsen. Ved motstrid har denne boligplanen forrang over alle boligpolitiske og boligsosiale mål, innsatsområder, tiltak og strategier som er beskrevet i øvrige gjeldende planer på samme eller lavere nivå i kommunen. Dette understøtter også omleggingen til det nye styringssystemet Framsikt.

Boligplanen har fem innsatsområder:

- Variert bolig- og befolkningssammensetning i alle bydeler.
- Botrygghet i rause og aktive lokalsamfunn.
- Kunnskapsbasert og helhetlig ressursbruk.
- Vanskeligstilte på boligmarkedet får rett bistand til rett tid.
- Innovasjonskraft i bolig- og byutviklingen.

For å sikre at alle innbyggerne bor godt og trygt må vi ville, vite og gjøre. I denne planen innebærer det:

**Ville** betyr at vi forplikter oss på arbeidet. I planen redegjør vi for hvordan vi følger opp bærekraftsmålene samt lovpålagte oppgaver i boligpolitikken og i den boligsosiale innsatsen overfor vanskeligstilte grupper på boligmarkedet. Å ville skal også komme til uttrykk på tvers av kommuneområdene. Derfor er forpliktelsen tydeliggjort gjennom koblinger til kommunens øvrige planverk.

**Vite** betyr at vi bygger kunnskap om boligrelaterte utfordringer og løsninger, og at vi er gode på å lære av det vi gjør. Vi må bygge kompetanse og innovasjonskraft for å møte framtidas utfordringer med forbedrede og nye løsninger. Dette gjør vi i tett samarbeid, på tvers av virksomheter i kommunen og i samarbeid med andre aktører.

**Gjøre** betyr at vi må handle for å få til endring. Planen inneholder både kommunens langsiktige innsatsområder og noen mer konkrete oppdrag. De langsiktige innsatsområdene i planen må også konkretiseres nærmere med tilhørende budsjettkonsekvenser.

# Rammebetingelser og utfordringsbilde

## Bærekraftsmålene i boligarbeidet

**Klima og miljø**

Økende temperaturer, mer nedbør og hyppigere ekstremvær stiller større krav til bygningskonstruksjoner. Dette kan også føre til at områder som tidligere ble ansett som trygge, nå kan bli utsatt for nye risikoer. I henhold til arealplanen må vi derfor ta hensyn til disse endringene. Bypakke Nedre Glomma bidrar til å finansiere nødvendige tiltak for å tilpasse infrastrukturen til de nye klimaforholdene. Den understøtter initiativer som fremmer bærekraftig mobilitet og reduserer utslipp.

Klimaendringer krever mer robuste nybygg og endrer også behovene for vedlikehold av eksisterende bygg. Disse nødvendige hensynene kan føre til lengre planprosesser og økte byggekostnader. I tillegg vil klimautfordringene kreve endringer i bo- og mobilitetsvaner, da reisevei og reisemåter har stor betydning for utslippene.

De fleste boligene er allerede bygget, og derfor må vi ta vare på den eksisterende bygningsmassen og nærmiljøkvalitetene vi har. Vi må vedlikeholde, fornye og gjenbruke bygningsstrukturer for å møte fremtidens klimautfordringer.

**Sosial bærekraft**

Hovedutfordringen innen sosial bærekraft i Fredrikstad er den systematiske sosiale ulikheten i helse. I enkelte boområder lever over 40 prosent av barna i lavinntektshusholdninger. Levekårskartleggingen viser også en klar sammenheng mellom områder med høy andel barn i lavinntektshusholdninger og andelen leide boliger. Høy andel leide boliger følges vanligvis også av høyt nivå av inn- og utflytting, noe som igjen kan bli en risiko for stabiliteten i nærmiljøet.

Områder med mye ustabilitet kan oppleves som mindre attraktive noe som igjen påvirker boligprisene. Denne markedsmekanismen bidrar til at de med svakest økonomi fortsetter å flytte til de allerede mest levekårsutsatte områdene.

Folkehelseoversikten viser likevel at innbyggerne i Fredrikstad kommune i stor grad er fornøyd med lokalmiljøene sine og dette gjelder også i levekårsutsatte områder. Dette er et godt grunnlag som vi bygger videre på i boligarbeidet.

For å fortette i en by uten at det går på bekostning av bokvalitet og helse, kreves det god planlegging. Selv med et høyt tempo i boligbyggingen vil det være innbyggere som ikke vil klare å skaffe seg en bolig på egen hånd. I tillegg til igangsetting og ferdigstilling av tilstrekkelig antall nye enheter, vil kommunen bruke egne og statlige boligøkonomiske virkemidler. Slik bidrar vi til at nye boliger i transformasjonsområder også blir tilgjengelig for vanskeligstilte hushold.

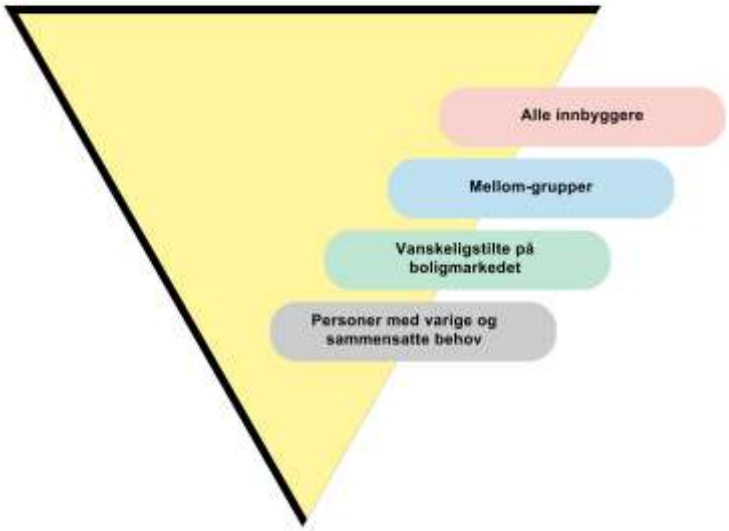
**Økonomisk bærekraft**

Kommunens økonomiske bærekraft vil utfordres på grunn av demografiutviklingen - særlig den kraftige veksten i eldre. Om vi kan tiltrekke oss nye familier og innbyggere som er i jobb vil dette kunne virke positivt inn. Derfor vil kommunen også vurdere hvordan tiltak i boligmarkedet kan gjøre det mer attraktivt å bosette seg i Fredrikstad for disse gruppene.

## Perspektiver på boligarbeidet

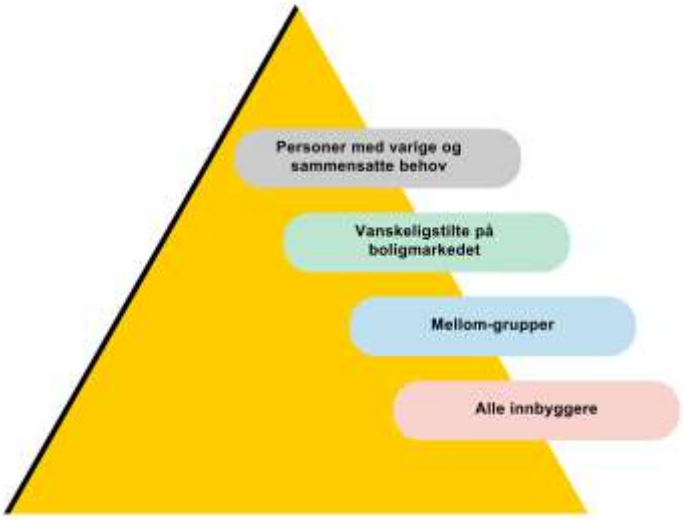
Boligplanen i Fredrikstad omfatter både «den ordinære boligpolitikken» og den «den sosiale boligpolitikken». Det innebærer at vi forsøker å forene to ulike perspektiver. I arbeidet med byutvikling har vi primært fokus på alle innbyggere og på utviklingsarbeid som kommer hele befolkningen til gode. Innenfor dette perspektivet har vi samtidig fokus på at de generelle tiltakene også skal være universelt utformet og tilrettelagt for flest mulig. I regulering og planlegging av ny boligbygging vektlegger vi at den skal bidra til gode bomiljøer for alle.

**Den ordinære boligpolitikken, Byutviklingsperspektivet**




I byutviklingsperspektivet ligger hovedfokus på innsats som er innrettet mot "alle innbyggere". Modellen viser at byutviklingsperspektivet også inkluderer innbyggere med behov for mer tilrettelegging, men perspektivets hovedtyngde ligger på å utforme tiltak for alle innbyggerne. Når universell utforming og tilgjengelighet vektlegges i den generelle byutviklingen reduseres behovet for selektive tiltak til grupper av befolkningen.

**Den sosiale boligpolitikken, Boligsosialt perspektiv**




Med det boligsosiale perspektivet starter vi med å fokusere på hvem som har de største behovene. På samme måte som innenfor byutviklingsperspektivet må det boligsosiale perspektivet også omfatte alle grupper av innbyggere. Det handler blant annet om at individuell oppfølging og integrering av vanskeligstilte grupper i ulike deler av byen også kan berøre alle innbyggeres naboskap og botrygghet.

## Statlige føringer og internasjonale konvensjoner

**Boligpolitikken blir viktigere framover**

I Boligmeldinga (Meld. St. 13 (2023-2024)) ligger regjeringens rammer for en helhetlig og aktiv boligpolitikk lokalt, regionalt og nasjonalt. Det overordna målet med boligpolitikken er at folk skal bo i egnede boliger over hele landet. Det er flere årsaker til at regjeringen mener at boligpolitikken blir viktigere framover. Presset i leiemarkedet har blitt høyere, boligbyggingen har gått noe ned og det har blitt krevende for flere å betjene økte bo- og levekostnader. Derfor har de boligsosiale utfordringene i kommunene økt. Demografiske endringer med blant annet flere eldre og høy bosetting av flyktninger grunnet krigen i Ukraina gjør også at presset i boligmarkedet øker. Det er de med lavest inntekter som blir hardest ramma. Regjeringens fire innsatsområder for boligpolitikken er:

1. Flere skal få mulighet til å eie egen bolig.
2. Leiemarkedet skal være trygt og forutsigbart.
3. Ta vare på boligene vi har og bygge det vi trenger.
4. Forsterket innsats overfor dem som ikke klarer å skaffe seg og beholde en egnet bolig.

**Planforventninger fra regjeringen 2023-27**

Hvert fjerde år legger regjeringen fram nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging for å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2023). Dette er lovfestet i plan- og bygningsloven §3-5 og §6-1. Om trygge og inkluderende lokalsamfunn heter det blant annet at;

- Det legges til rette for tilstrekkelig boligbygging i kommunene i tråd med lokale og regionale behov. Boligbyggingen bør bidra til gode og varierte boligtilbud og bomiljøer for alle.
- Det legges til rette for boligtilbud for vanskeligstilte i ulike deler av kommunen. Eieretablering for vanskeligstilte vektlegges.
- Det legges til rette for at eldre som ønsker det kan bli boende lenger i egen bolig. Kommunene ser utviklingen i helse- og omsorgstjenester i sammenheng med boligplanlegging og kommunens langsiktige økonomi.
- Samfunns- og arealplanleggingen brukes som virkemidler for å utjevne forskjeller, forebygge levekårsutfordringer og sikre en sosial balansert utvikling gjennom boligbygging, lokalisering av teknisk og sosial infrastruktur og offentlige tjenester

Nedenfor presenteres hovedtrekk fra de to mest sentrale lovene. (For en mer fullstendig gjennomgang se forarbeidene til Boligsosialloven, Prop. 132 L (2021-2022)).

**Plan- og bygningsloven**

Som samfunnsutvikler skal kommunen, gjennom planlegging og tilrettelegging, bidra til helhetlig utvikling av lokalsamfunnet og gode levekår for innbyggerne. Gjennom plan- og bygningsloven er kommunen gitt et stort ansvar for hvordan arealene innenfor kommunens grenser skal disponeres.

Plan- og bygningsloven (pbl) definerer også mye av kommunens handlingsrom når det gjelder boligutvikling. Hovedsakelig gir loven kommunen mulighet til å påvirke bolig-sammensetningen gjennom kommunalt oppkjøp, videresalg av eiendom og nybygging.

Det pågår endringer av plan og bygningsloven med stor betydning for kommunens handlingsrom framover. Det er blant annet foreslått at kommunene i arealplan kan «gi planbestemmelser i utbyggingsområder om bruk av borettslag som organisasjonsform, om at en andel av boligene skal være utleieboliger, herunder utleieboliger spesifisert som kommunalt disponerte eller eide boliger, eller

boligkjøpsmodeller». Opprettelse av borettslag i bydeler med en høy andel leietakere forventes å kunne ha en stabiliserende og levekårsutjevnende effekt.

**Boligsosialloven**

Lov om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet (boligsosialloven) trådte i kraft 1. juli 2023. Formålet med loven er å forebygge boligsosiale utfordringer og å bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet skal få bistand til å skaffe seg, og beholde, en egnet bolig. Med vanskeligstilte på boligmarkedet menes «personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og derfor trenger bistand til å skaffe eller beholde en egnet bolig». Det skal gis individuelt tilpasset bistand, og det er opp til kommunen å vurdere hvilken bistand som gis.Bistanden kan (jfr.§6) blant annet gå ut på å gi råd og veiledning om økonomi, bomestring, statlige og kommunale tjenestetilbud eller andre forhold av betydning for bosituasjonen. Kommunen kan også gi praktisk bistand, slik som hjelp til å søke støtte-, låne- og tilskuddsordninger eller kommunalt disponert bolig, bistand i en konkret kjøps- eller leieprosess eller bistand til å forebygge utkastelse.

Loven innebærer at det stilles strengere krav til saksbehandling tilknyttet boligsosiale tjenester. I tillegg skjerper loven kommunens plikt til å ta boligsosiale hensyn i planlegging, og ha oversikt over behovet for ordinære og tilpassede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet.

Kommunen skal ha en oversikt over behovet for både ordinære og tilpassede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Oversikten skal inngå som grunnlag for arbeidet med kommunens planstrategi etter plan- og bygningsloven § 10-1. Kommunen skal i sitt arbeid med kommuneplanen, etter plan- og bygningsloven kapittel 11, fastsette overordnede mål og strategier for det boligsosiale arbeidet. Målene og strategiene skal være egnet til å møte de utfordringene kommunen står overfor med utgangspunkt i oversikten nevnt i første punktum.

Som det framgår av § 10 skal disse kravene til planstrategi og kommuneplan være oppfylt senest fire år etter at lover trer i kraft. Kravene må dermed implementeres i arbeidet med samfunnsplanen.

**Internasjonale konvensjoner**

FNs konvensjon om økonomiske, sosiale og kulturelle rettigheter (ØKS, 1966) artikkel 11 nr. 1 slår fast at alle har rett til en «tilfredsstillende levestandard for seg selv og sin familie», herunder en adekvat «bolig. Kravet til adekvans er koblet til rådende samfunnsforhold noe som innebærer at boligen skal stå i forhold til hvordan befolkningen i samme område bor. Boligen skal ha en adekvat størrelse, standard og pris og sikre privatliv. Barnekonvensjonens artikkel 27 nr. 1 understreker barns rett til en levestandard som er tilstrekkelig for barnets fysiske, psykiske åndelige, moralske og sosiale utvikling. Konvensjonen om rettigheter til mennesker med nedsatt funksjonsevne (CRPD) artikkel 19a fastsetter «at mennesker med nedsatt funksjonsevne har anledning til å velge bosted, og hvor og med hvem de vil bo, på lik linje med andre, og ikke må bo i en bestemt boform».

## Hvordan bor vi – og hvem bor i Fredrikstad?

**Befolkningsvekst og boligbygging**

Per 1.1.24 bodde det 85 230 personer i Fredrikstad. Befolkningsveksten for 2023 var omtrent lik som for de siste ti årene og lå på litt under en prosent. Uten veksten i innvandrerbefolkningen ville Fredrikstad hatt befolkningsnedgang de siste to årene, og befolkningsveksten i denne gruppen lå på 5,5 prosent. Innvandrere og norskfødte med innvandrerforeldre utgjør 21,9 prosent av befolkningen i Fredrikstad, mens den på landsbasis ligger på 20,8 prosent.

Befolkningsprognosen for 2024-2036 viser en gjennomsnittsvekst på 0,7 prosent framover og anslår at det ved utgangen av 2036 er 93 412 innbyggere i kommunen. Usikkerheten i prognosen er hovedsakelig knyttet til om fruktbarheten fortsetter å synke, om prisvekst og renteøkninger fører til nedgang i boligbyggingen, flyttemønstre og flyktningsituasjonen i verden.

Det er stor variasjon i størrelsen på hvert hushold, med andre ord hvor mange som bor sammen. I 2023 var det ifølge Statistisk sentralbyrå (SSB) 39 070 husholdninger i Fredrikstad. Av disse var det 30 184 husholdninger som eide boligen (selveier og borettslag til sammen) og 8886 husholdninger som bodde til leie.

Samlet sett flytter flere til, enn ut, av kommunen. Det kan forventes at denne utviklingen fortsetter, om enn med en noe lavere veksttakt enn tidligere.

Dersom prognosen slår til, vil det gi et behov for ca 5500 nye boliger fram mot 2036. Dette estimerte behovet er betydelig lavere enn mulighetene som ligger i gjeldende planverk (kommuneplanens arealdel, vedtatte reguleringsplaner med mer). Det er et mål at en stor del av boligbyggingen skal foregå innenfor byområdet. I arealplanen er det 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 forventes at kommunen gradvis vil nærme seg den målsatte fordelingen utover i planperioden:

| utvikling i årlig boligbygging | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| byområdet | 31,9% | 53,8% | 44,9% | 0,7% | 2,5% |
| tettstedet | 60,5% | 30,1% | 47,0% | 83,5% | 88,2% |
| lokalsentrene | 7,6% | 16,1% | 8,0% | 15,8% | 9,3% |
| antall nye boenheter totalt | 511 | 690 | 485 | 279 | 321 |

**Potensialet for boligbygging er høyt**

Kommunens arealplan 2023-2035 peker på at potensialet for boligbygging er høyere enn befolkningsveksten tilsier. Per juni 2024 viste en gjennomgang av kommunens planer for boligbygging at potensialet for nyboligproduksjon lå på om lag 6 300 enheter i perioden (til 2036) og at om lag 3 300 av disse var ferdig regulert per juni 2024. Tallet er langt høyere dersom man også tar med det som vil komme etter planperioden.  Selv om potensialet for å bygge er høyere enn boligbehovet estimert ved framskrevet befolkningsvekst, vil den faktiske boligbyggingen være avhengig av hva som er mulig å realisere i markedet, og reguleringsplaner for de ulike prosjektene.

**Befolkningen blir eldre**

Befolkningen eldes i Norge på grunn av høyere levealder og store barnekull som nå bli gamle. Dette gjelder også i Fredrikstad. I 2026 forventes det å være flere som er 65 år og eldre, enn de som er under 19 år. Dette er et historisk skifte, som skjer over hele landet. I tillegg har det de siste årene vært en

tendens til at flere eldre også er blant tilflytterne til Fredrikstad, noe som kan føre til en enda kraftigere aldring av befolkningen.

Den eldre befolkningen bor vanligvis i mindre hushold enn yngre generasjoner. Den totale etterspørselen etter nye boliger øker dermed noe mer enn befolkningsveksten alene skulle tilsi.

Boligmarkedsanalysen (Eika et al, 2022) anslo at antallet som bor i bolig med heldøgns bemanning eller i institusjon i Fredrikstad forventes å øke fra drøye 1000 personer i 2020 til over 2500 personer i 2050. I høyalternativet ligger antallet på drøye 3000 i 2050. I 2035 kan kommunen forvente å trenge omtrent 1550 boliger med heldøgns omsorg.

Samtidig er det et mål at flere eldre skal bo hjemme lengre. Fredrikstad har valgt boliggjøring som virkemiddel i eldreomsorgen. Det innebærer at heldøgnstjenester i større grad blir gitt i innbyggers private hjem (egen eid/leid bolig eller omsorgsbolig) framfor i institusjon. Boliggjøringsstrategien understøtter mulighetene for selvstendighet i bosituasjonen og representerer et brudd med en mer institusjonsbasert omsorgsmodell. Dette er forankret i Plan for helse og omsorgsbygg mot 2040 med tilhørende tiltaksplaner, og omtales derfor ikke mer detaljert i denne boligplanen.

**Stor variasjon i bolig- og befolkningssammensetningen i ulike deler av byen**

Andelen leide boliger i Fredrikstad som helhet ligger på 22,7 prosent, men andelen varierer mellom områdene; fra 11,4 prosent til 41,4 prosent. Sentrumssonene har de største andelene av husholdninger som leier, men også Holmen/Seut, Sellebakk sør, Vallefjellet/ Rådalen, Kniple, Kråkerøy nord, Lisleby og Trara ligger høyere enn snittet for byen som helhet.

I løpet av de neste årene forventes det generasjonsskifter på Slevik, Torsnes, Nylende og Rød. Dette er områder hvor det er en høyere andel eldre, samtidig som hoveddelen av boligene er store og dermed bedre egnet for familier og større husstander.

En «mer variert bolig- og befolkningssammensetning i alle deler av byen» er valgt som ett av de fem innsatsområdene for denne planen. Det er en ambisjon som kun kan oppnås gjennom et bredt sett av innsatser.

**Terskelen for å kjøpe bolig har økt**

Boligmarkedsanalysen Fredrikstad mot 2035 (Eika et. al, 2022) viste at etableringsterskelen på boligmarkedet i Fredrikstad har økt. Det har blitt vanskeligere, selv for de som har en ordinær inntekt, å kjøpe seg en egnet bolig. For de som allerede er inne på boligmarkedet kan det være mye penger å tjene, mens de som står utenfor har vanskeligere og vanskeligere for å komme inn. I lys av dette kan man si at boligmarkedet utgjør en kilde til ulikhet i befolkningen i Fredrikstad. Samtidig fant de at leieraten er moderat sammenliknet med andre kommuner, men lang tid på leiemarkedet gjør at husholdet ikke får dra nytte av skattefordeler knyttet til selveie. Boligmarkedsanalysen viste at mer enn halvparten av leietakerne i Fredrikstad hadde bodd til leie i over tre år, og det var også blant denne gruppa det var flest som mottok statlig bostøtte (14 prosent) og økonomisk sosialhjelp (12 prosent).

Blant dem som har bodd til leie over tid befinner det seg både personer som har store og sammensatte utfordringer, og personer i mellomgrupper som vil trenge langt mindre støtte for å få kjøpt en bolig. I Boligmarkedsanalysen beskrives mellomgruppa som «den befolkningen som ligger mellom to inntekter: inntektsnivået som er nødvendig for å kjøpe en egnet bolig i det lokale boligmarkedet, og inntektsnivået hvor en husstand ikke lengre er så vanskeligstilt at de kvalifiserer til boligsosiale virkemidler for økt eieretablering. Benevnelsen “Mellomgruppene” omfatter med andre ord personer som ikke kvalifiserer

for hjelp fra kommunen selv om de har store utfordringer med å kjøpe seg en bolig på egenhånd. For å møte denne delen av befolkningens behov er det behov for å utarbeide flere tilbud i markedet. Kommunen kan spille en nøkkelrolle som tilrettelegger, men løsningene må utvikles i samarbeid med bransjeaktører i markedet.

Prisstrukturen i Fredrikstad viser høyeste priser i de mest sentrale områdene og laveste priser i områdene lengst vekk fra sentrum. Fredrikstad har likevel et godt utgangspunkt for å blande boligtyper, og dermed befolkningsgrupper både i sentrum og øvrige kommunedeler, ettersom det er et godt utvalg av eneboliger og rekkehus innenfor gangavstand til sentrum.

Det er bred politisk enighet i Norge om at folk skal ha muligheten til å eie egen bolig. Å eie egen bolig gir økonomisk trygghet, og bidrar til å fordele formue i befolkningen. De månedlige utgiftene til å eie en bolig, inkludert boliglånsrenter er ofte lavere enn kostnaden til å leie en tilsvarende bolig. Høye leieutgifter kan føre til at personer ikke klarer å spare seg opp egenkapitalen som skal til for å kjøpe egen bolig. Etableringsmodeller som leie-til- eie og del-eie er utformet nettopp for å sikre at hushold med lav egenkapital kan få en stabil boligsituasjon med utsikter til å bli boligeiere.

## Statlige virkemidler; anvendelse og treffsikkerhet

For å lykkes i det boligsosiale arbeidet må kommunen kombinere sine egne og de statlige virkemidlene. Nedenfor redegjør vi kort for noen av de viktigste statlige virkemidlene samt noen muligheter og utfordringer disse virkemidlene innebærer for kommunen vår.

Modellen nedenfor viser hvilke virkemidler som er mest relevante for å:

- Framskaffe egnede boliger til vanskeligstilte.
- Bidra til at flere kan eie egen bolig.
- Tilpasning av boliger.
- Bygging og utbedring av omsorgsbygg.

Modellen viser for eksempel hvordan kommunen kan framskaffe flere utleieboliger til vanskeligstilte ved selv å ta opp lån til utleieboliger eller ved at private utbyggere tar opp lån og inngår en avtale med kommunen om tilsvining av boliger. En tilvisningsavtale gir kommunen eksklusiv rett til å henvise 40 prosent av boligene i prosjektet i minst 20 år. I forbindelse med statsbudsjettet for 2024 ble tilskuddet til utleieboliger avviklet, til tross for at dette tilskuddet er svært viktig for kommunenes muligheter for å framskaffe et tilstrekkelig antall boliger i perioder med høy tilstrømming av flyktninger og økning i vanskeligstilte grupper på boligmarkedet. Mange aktører har tatt til orde for at tilskuddet må gjeninnføres. Når de statlige virkemidlene svekkes gjør det kommunens handlingsrom mer begrenset. I flere av oppdragene i denne planen legges det derfor vekt på at kommunen må jobbe strategisk for å forbedre de statlige ordningene.

Husbanken ønsker at kommuner melder inn sine virkemiddelbehov årlig. Behovsmeldingen skal være forankret i kommunens økonomiplan og årsbudsjett. I behovmeldingen inngår en bindende søknad om startlån, mens søknad om lån til utleieboliger og investeringstilskudd til omsorgsboliger, sykehjem og institusjonsplasser også forutsetter separate søknader. Behovmeldingen skal gi et godt grunnlag for helhetlig planlegging i kommunen og for Husbankens veiledning til kommunen.




Husbankens modell for helhetlig virkemiddelbruk viser hvilke av de kommunale og de statlige virkemidlene som er mest relevant å kombinere for å innfri ulike innsatsområder.

**Bostøtte**

Statlig bostøtte forvaltes av Husbanken og kan utbetales til personer som har lav inntekt og høye boutgifter. I 2023 var det i følge SSB 3246 husstander i Fredrikstad som mottok statlig bostøtte. Det er kun Oslo, Bergen, Trondheim, Kristiansand og Stavanger som har flere mottagere av statlig bostøtte.

Treffsikkerheten i den statlige bostøtten er stadig til diskusjon. Når den ikke står i forhold til behovene betyr det høyere utgifter for kommunen. For noen år tilbake var Fredrikstad omfattet av storbytillegget i ordningen, noe som ga langt bedre uttelling. Dette er nå fjernet til tross for at boligprisene her er høye. Flere kommuner har etablert egne kommunale bostøtteordninger fordi den statlige ordningen ikke er god nok. Det er stor variasjon i hvordan disse ordningene er innrettet.

Fredrikstad har flere ganger (blant annet i høringssvar til ny boligsosial lov) tatt til orde for at de nasjonale støtteordningene som bostøtte må innrettes slik at behovet for kommunale ordninger faller bort. Det vil også bidra til mer likeverdig tjenesteyting mellom kommuner enn når hver kommune utvikler egne løsninger.

Forskerne Astrup og Pedersen har hevdet at boligpolitikken svikter sårbare barnefamilier. De hevder at bostøtteordningen er særlig utilstrekkelig i de store byene der opphopingen av dårlige levekår også er størst. Ifølge dem er det to hovedutfordringer med ordningen. Det ene er at boutgiftstaket er for lavt, med andre ord at de reelle utgiftene for familiene er mye høyere enn ordningen legger til grunn. Forskerne anbefaler at bostøttetaket økes med 38 prosent i byer som Fredrikstad. De peker også på at ordningen slår spesielt dårlig ut for store barnefamilier fordi den tar altfor lite hensyn til kostnadene for store husstander. Inntektsprøvingen av bostøtten er dermed spesielt streng for store barnefamilier, og det gjelder også for familier som ligger langt under EUs fattigdomsgrense konkluderer de (Dagens Næringsliv 9.10.24).

**Startlån**

Kommunen søker hvert år Husbanken om startlånsmidler som viderefordeles til husstander i kommunen som skal etablere seg i eid bolig. Husstandene som mottar startlån skal både være økonomisk og sosialt vanskeligstilte, og ikke kunne oppnå fullt lån i ordinære banker. I saksbehandlingen gjør kommunen avveininger mellom den enkelte husstands behov og at mottagerne også skal være i stand til å betjene startlånet og øvrige boutgifter de pådrar seg. I 2023 innvilget kommunen 139 startlån på til sammen 243 969 518 kroner. Halvparten av husstandene var barnefamilier. Omfanget og fordelingen var omtrent lik de foregående årene.

Høyere forbruksutgifter/levekostnader og høyere renter har gjort det vanskeligere for mange i befolkningen å få ordinære boliglån, og det gjelder særlig barnefamilier. Dette har ført til en markant økning av søkere til startlån der begrunnelsen kun er at man ikke får lån i vanlig bank. I tillegg er samfinansiering med andre banker blitt vanskeligere å få til, selv med banker som tradisjonelt har vært positive til samfinansiering.

Den endrede økonomiske situasjonen og dyrtiden har også bidratt til at det nå er mer utfordrende å hjelpe de mest vanskeligstilte med startlån til kjøp av bolig. For å bistå de mest vanskeligstilte kan kommunen tilby tilskudd til kjøp av bolig der innvilget startlån alene ikke strekker til. I mange tilfeller vil innvilget tilskudd være avgjørende for at en familie får mulighet til å kjøpe en tilfredsstillende og varig bolig. Avsettes det tilskuddsmidler hvert år til dette formålet, vil kommunen kunne bistå langt flere vanskeligstilte familier med overgang til egen eid bolig.

**KOBO -digitalt system for kommunale boliger**

Husbanken har i nært samarbeid med KS og kommuner utviklet en digital tjeneste for saksbehandling i det boligsosiale arbeidet. KOBO inneholder moduler for å søke, tildele og administrere kommunale utleieboliger samt følge opp beboere og skaffe datagrunnlag. Det er allerede over 100 kommuner som har tatt systemet i bruk. Med KOBO vil det bli enklere for kommunen å fatte vedtak, finne og tildele egnet bolig, sikre rett oppfølging og administrere leieforhold. Med god oversikt og data over søkere, boliger og leietakere, får kommunen også få et enda bedre grunnlag for å planlegge ut fra behov og utnytte boligmassen bedre. KOBO har også utviklet funksjonalitet for å hjelpe kommunene å møte lovkravene om individuelt tilpasset bistand til vanskeligstilte på boligmarkedet (§6) og klagebehandling (§7) i boligsosialloven. Fredrikstad ønsker å ta i bruk KOBO, og har søkt Husbanken om opptak i pulje 3 med innføring fra september 2025.

**Tilskudd til bosetting av flyktninger**

Når flyktninger bosettes etter anmodning fra IMDI får kommunen tilskudd fra staten de første fem årene. Kommunen har da plikt til å sørge for at de nyankomne får tilbud om et introduksjonsprogram som skal styrke deres muligheter for deltagelse i samfunnet og for å komme ut i jobb (jfr. Introduksjonsloven).

Retten til å delta i introduksjonsprogrammet gjelder bare i den første bosettingskommunen og etter 5 års botid i Norge opphører det statlige integreringstilskuddet. Da kan den enkelte fritt bosette seg hvor man vil i landet. Nær halvparten av flyktningene i Fredrikstad med botid over fem år, er sekundærtilflyttede. Det er positivt at folk ønsker å flytte til Fredrikstad, men det er utfordrende når mange av tilflytterne ikke er økonomisk selvhjulpne og/eller har behov for tjenester. Kommunen har ikke mulighet til å stille krav til at innflyttere som selv finner bolig på det private leiemarkedet kan betjene sine utgifter når de bosetter seg. Flere familier som flytter hit, har Nav-garanti for husleien fra fraflyttingskommunene sine de første tre månedene. Andre får midlertidig økonomisk bistand fra venner og familie eller har litt oppsparte midler. Det innebærer at de kan ha vært bosatt i flere måneder før de oppsøker Nav i Fredrikstad første gang. Når husholdninger som ikke er økonomisk selvhjulpne

flytter hit utfordrer det kommuneøkonomien på flere områder.  Utgiftene til løpende sosialhjelp til boligformål og livsopphold øker, samt kostnader til helsetjenester og flere i arbeidsrettede tiltak og opplæring. Merkostnadene som følge av at familier som ikke er økonomisk selvhjulpne velger å bosette seg her er en problemstilling som Fredrikstad deler med flere kommuner i Østfold. Derfor er det behov for å utforske og finne løsninger i samarbeid mellom kommunene og fylkeskommunen. Det er også behov for å utvikle nye løsninger for å kunne tilby innbyggerne våre god opplæring i boligforhold og bomiljø.

**Tilskudd til områdesatsinger**

Fram til 2027 mottar Fredrikstad 5 millioner årlig til områdesatsing. Satsingen skal bidra til ressursmobilisering, stedsutvikling og tjenesteutvikling. Satsingen er innrettet for å støtte opp om pågående arbeid og prosesser i kommunen med sikte på å bidra til samarbeid og samordning. Områdesatsingen består av tre delprogram, arbeid, oppvekst og nærmiljø. Innenfor områdesatsingen finnes det allerede en rekke tiltak som også vil understøtte innsatsområdene i denne boligplanen som for eksempel «prosjektet bostabilitet for sårbare barnefamilier».

## Kommunens handlingsrom på boligfeltet

Oppsummert handler utfordringsbildet om at:

- Forskjellene øker både mellom folk og mellom områder.
- Andelen eldre stiger.
- Etablering i eid bolig er utfordrende for mange mellomgrupper.
- Mange barn vokser opp i fattigdom.
- Økt behov for egnede boliger til mennesker med sammensatte utfordringer.
- Flere trenger bistand for å dekke løpende boutgifter, og bistanden til hver enkelt øker (dyrtid).
- Mange boliger ligger i områder med dårlig offentlig kommunikasjon.
- Kommunens samlede økonomi og handlingsrom er krevende.
- «Svikt» i statlige overføringer og tilskuddsordninger.

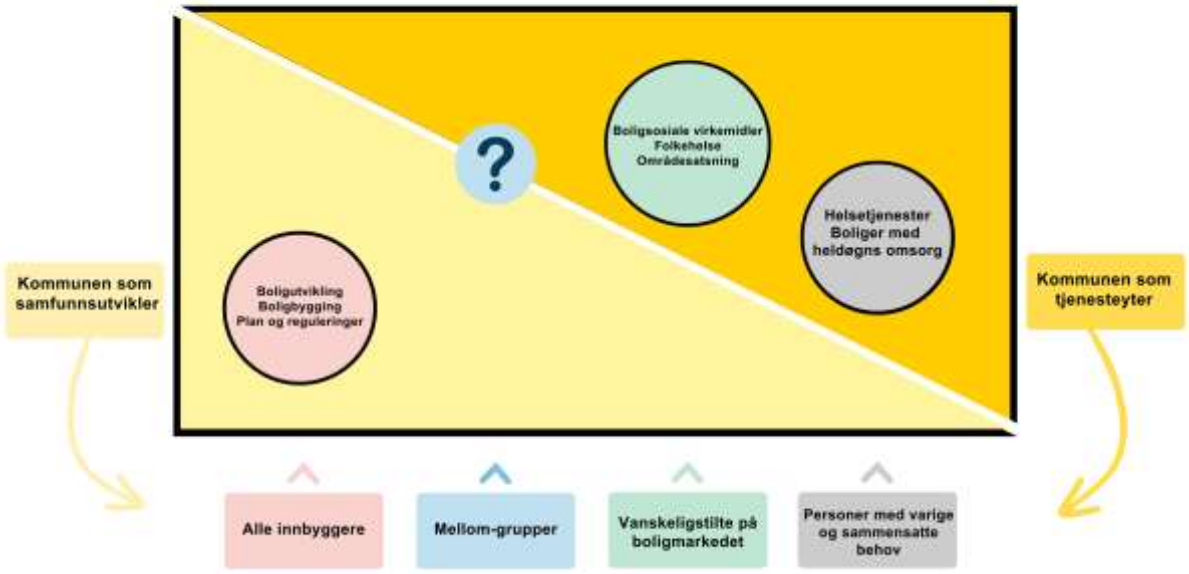
Kommunens handlingsrom for å påvirke i boligmarkedet i bestemte retninger er begrenset. Det er mange faktorer som påvirker både tilbud og etterspørsel som ligger utenfor kommunens kontroll. På tilbudssiden handler det om interessen for utbygging blant grunneierne og eiendomsutviklere, prisene de kan oppnå for boligene, og de geografiske forutsetningene for å bygge boliger i de ulike kommunedelene som spiller inn. På etterspørselssiden er de viktigste faktorene naturlig befolkningsvekst og aldring, flytting til og fra kommunen og husholdningenes størrelser, sysselsetting og de store økonomiske trendene i landet og verden.

Kommunen har et særlig ansvar for å hjelpe de gruppene som er vanskeligstilte på boligmarkedet. Når mange grupper konkurrerer på vil de med størst behov ofte tape i konkurransen om de gode boligene.

De faktorene kommunen primært har kontroll over er hvordan kommunal plan- og detaljregulering benyttes, de boligsosiale virkemidlene og hvordan målene settes for politikkområdet i stort. For å kunne nå målene som settes, er man også helt avhengig av å etablere samarbeid med et bredt utvalg av aktører, slik det framkommer av flere av innsatsområdene i denne planen.

I modellen nedenfor er de to perspektivene vi presenterte ovenfor, byutviklingsperspektivet og det boligsosiale perspektivet kombinert (de to gule trekantene). Dette er satt i sammenheng med de aktuelle virkemidlene kommunen rår over på boligfeltet. Nederst i modellen gjenfinnes de fire innbyggergruppene. Nederst til venstre framkommer innsatsen som er innrettet mot "alle innbyggere", som i hovedsak handler om samfunnsutvikling med et lite innslag av tjenesteyting. Fra venstre mot høyre i modellen, ser man at vektleggingen av rollen som samfunnsutvikler avtar og at rollen som tjenesteyter øker samtidig som innbyggere får større og større utfordringer på boligmarkedet. Det er plassert fire sirkler inne i modellen. Ytterst til venstre, og som del av rollen som samfunnsutvikler, er kommunens innsats som tilrettelegger for boligbygging samt plan og reguleringsarbeid. I den høyre ytterkanten ligger de tjenestene som er innrettet mot innbyggerne med de største behovene. I modellen er de boligsosiale virkemidlene og områdesatsing plassert sammen og inn mot midten. Dette er innsats som primært retter seg mot innbyggergrupper som har noen utfordringer eller er vanskeligstilte på boligmarkedet, og innsats som i noen grad også omfatter innbyggergruppene til høyre og til venstre i modellen. Ovenfor mellomgruppene er det plassert en sirkel med et spørsmålstegn. Dette er fordi det overfor denne befolkningsgruppa er behov for å utvikle nye løsninger i samarbeid med andre aktører på boligmarkedet.

**Kommunens roller, aktuelle virkemidler og målgrupper på boligfeltet.**




# Det sosiale boligarbeidet i Fredrikstad

## Organisering av det boligsosiale arbeidet



**Hva er boligsosialt arbeid?**

Med vanskeligstilte på boligmarkedet menes «personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og derfor trenger bistand til å skaffe eller beholde en egnet bolig» (jfr. Boligsosialloven § 4). Personer og familier som ikke har mulighet til å skaffe seg eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold på egen hånd befinner seg i en eller flere av følgende situasjoner:

- Er uten egen bolig.
- Står i fare for å miste boligen.
- Bor i uegnet bolig eller bomiljø.

Noen av disse personene befinner seg kortvarig i en vanskelig situasjon og vil kunne bedre bosituasjonen sin gjennom råd og veiledning eller kortvarig økonomisk bistand. Andre vil ha behov for mer omfattende oppfølging og tjenester over tid.

En god bolig gir verdighet, trivsel, god livskvalitet, og er en forutsetning for studier, arbeid, helse og samfunnsdeltakelse. Å ha en adresse er også som oftest en forutsetning for å kunne nyttiggjøre seg helse- og velferdstjenester.

Det finnes ingen omforent definisjon og avgrensning av hvilke oppgaver som inngår i boligsosialt arbeid. I lovforarbeidene til Boligsosialloven (Prop. 132 L (2021-2022) vektlegger Regjeringen at boligsosialt arbeid omfatter alt kommunene gjør for å sikre vanskeligstilte på boligmarkedet en trygg bosituasjon. Det utdypes at arbeidet er krevende fordi det forutsetter koordinering på tvers av sektorer i kommunen, for eksempel mellom sosial-, helse eller planenhet. En tydelig definisjon av boligsosialt arbeid med tilhørende ansvarsområder kan gi et godt utgangspunkt for å jobbe systematisk med feltet. I denne planen er det valgt å legge følgende definisjon til grunn for arbeidet. Definisjonen er hentet fra VID vitenskapelige høgskole, og er også brukt i Oslo kommunes boligsosiale arbeid (Johannessen og Borgersen 2022). Med denne definisjonen settes den boligsosiale innsatsen overfor vanskeligstilte personer og grupper i nær sammenheng med både bo og-nærmiljøtiltak (lokalsamfunnsplanlegging, områdesatsingene) og kommunens behov for omstilling og nytenkning (tverrfaglig og sektorovergripende, innovasjon og tjenesteutvikling). Definisjonen lyder som følger:

*«Boligsosialt arbeid kan deles inn i operative og strategiske oppgaver. De operative oppgavene handler om å gi råd og veiledning og framskaffe egnede boliger og tjenester til den enkelte og om å iverksette bo- og nærmiljøtiltak. De strategiske oppgavene handler mer om å løse boligsosiale utfordringer på samfunnsnivå gjennom systematisk, tverrfaglig og sektorovergripende arbeid, innovasjon og tjenesteutvikling».*

**Organisering**

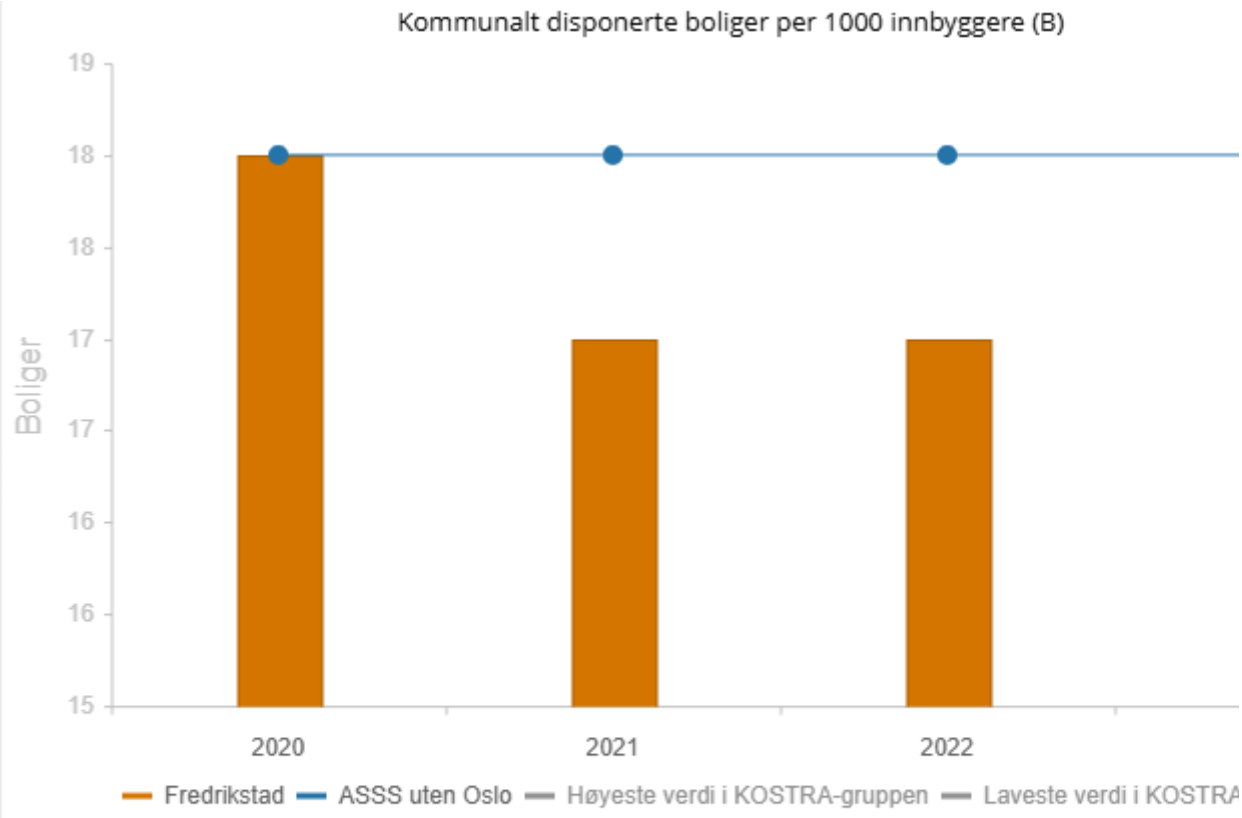
Den omfattende omorganiseringen i kommunen som ble gjennomført i slutten av 2024 var et viktig grep for å samle boligarbeidet i kommunen. Dette er nå sameorganisert som ett virksomhetsområde. I henhold til forventninger om et mer utviklingsrettet og styrket boligarbeid, er det lagt til grunn for organiseringen at fagområdet på sikt også skal styrkes med mer kompetanse og ressurser.

Til den nye enheten for bolig er det lagt både operative og strategiske oppgaver, som skal styrke kommunens arbeid med å sikre tilstrekkelig og egnede boliger til innbyggere som trenger det. Virksomhetens oppgaver inkluderer ansvar for tildeling av kommunale boliger, råd og veiledning til boligsøkere, forvaltning, drift og vedlikehold av kommunale utleieboliger, samt anskaffelse av nye boliger, tildelings- og tilvisningsavtaler med private tilbydere og bosetting av flyktninger. En oppgave som har hovedprioritet blir å gjennomføre en helhetlig evaluering av den kommunale boligmassen, og

utarbeide en plan for vedlikehold. En strategisk oppgave i forlengelsen av dette blir å videreutvikle et enda mer differensiert boligtilbud i kommunen. Dette arbeidet er også forankret i kommunedelplan for helse og velferd. Det vil fortsatt være behov for god koordinering og samarbeid på tvers i hele kommunen for å lykkes med å gi den enkelte rett bistand og et tilpasset botilbud til rett tid.

## Framskaffelse og forvaltning av boliger

Fredrikstad kommune eier ca. 1100 ordinære kommunale utleieboliger. Kommunale utleieboliger er et tilbud kommunen har, men dette er i seg selv ikke lovpålagt. Alle de store kommunene i landet har likevel kommunale utleieboliger i sin portefølje for å kunne følge sine lovpålagte forpliktelser til å gi individuelt tilpasset bistand til vanskeligstilte på boligmarkedet (jfr. Boligsosialloven §6). Fredrikstad kommune disponerer 16 kommunale boliger pr. 1000 innbyggere. Dette er en nedgang fra 17 boliger i 2022 og 18 boliger pr. 1000 innbyggere i 2020. Snittet for kommuner av tilsvarende størrelse (ASSS uten Oslo) ligger på 18 boliger pr. 1000 innbyggere.




| | 2020 | 2021 | 2022 |
|---|---|---|---|
| Fredrikstad | 18 | 17 | 17 |
| ASSS uten Oslo | 18 | 18 | 18 |

Kommunale boliger tildeles de husstandene som til enhver tid har det største behovet. I vurderingene vektlegges det at husstanden må ha:

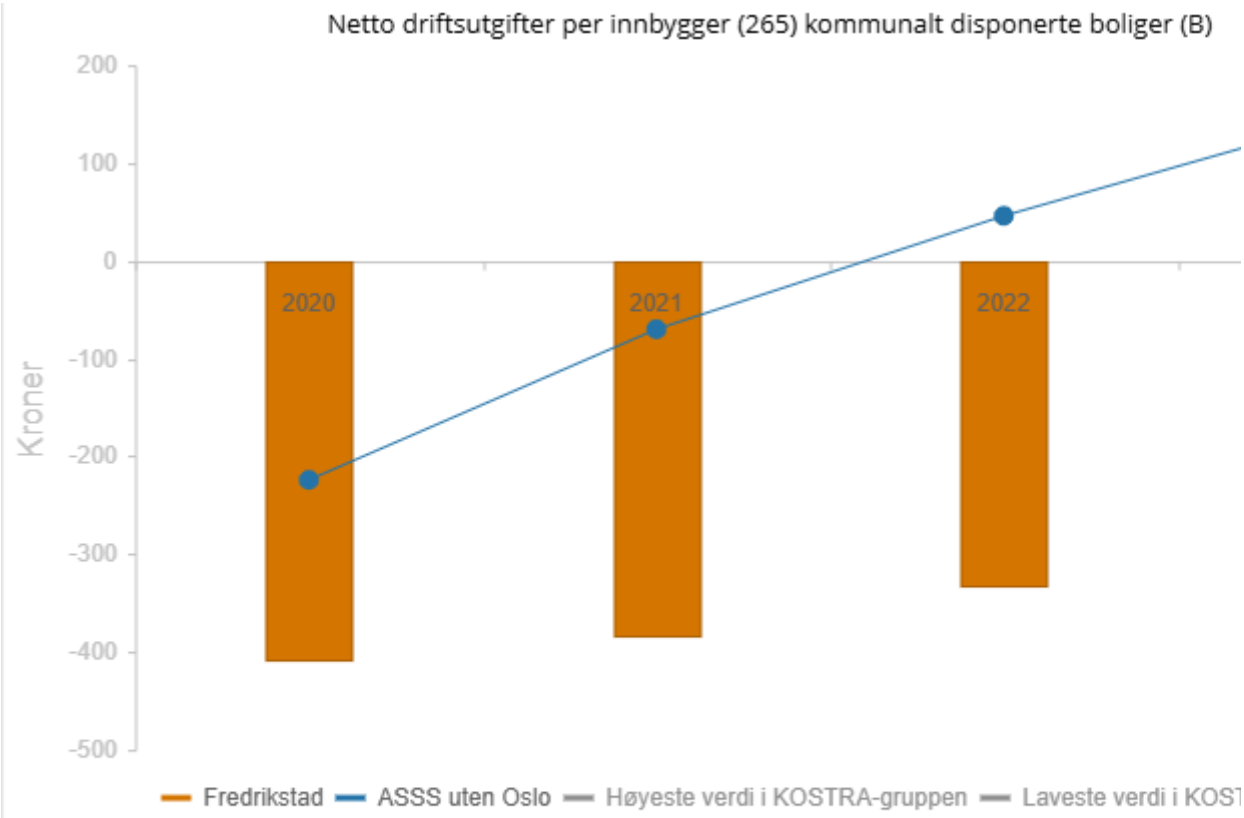
- lav inntekt og et hjelpe- eller oppfølgingsbehov.
- Botid og folkeregistrert adresse i Fredrikstad de siste to årene.
- Være uten bolig, ha et boforhold som er i ferd med å opphøre eller bo i en uegnet bolig.

I tillegg til å eie kommunale boliger framskaffer kommunen boliger til målgruppene på flere måter. Fredrikstad kommune har inngått tilvisningsavtaler med private utbyggere og gjennom disse avtalene disponerer kommunen for tida 88 boliger samt 293 OBOS-leiligheter med innskudd og 30 leiligheter gjennom Blå Kors. Videre har kommunen lang tradisjon for å framskaffe utleieboliger til vanskeligstilte grupper i det private markedet. Alle som søker om kommunal bolig, og fyller kriteriene, vurderes derfor for bosetting i kommunal og privat utleiebolig samtidig. Med denne modellen har kommunen etablert et godt samarbeid med mange private utleiere og kan opptre som en forutsigbar samarbeidspartner for utleierne. Kommunen gjennomfører befaringer av boligene i forkant av godkjenning. I 2023 framskaffet vi 111 boliger i det private leiemarkedet til ulike grupper av vanskeligstilte.

Lokale forskrifter for «tildeling av ordinær kommunal utleiebolig» og «tildeling av kommunal utleiebolig tilrettelagt for heldøgns tjenester» skal utarbeides, og vil både kunne bidra til en mer kunnskapsbasert og helhetlig ressursbruk, og sikre at den enkelte får en type bolig som er egnet i forhold til de individuelle behovene.

**Boligforvaltning og vedlikehold**

Fredrikstad avsetter mindre ressurser til drift av de kommunale boligene enn sammenliknbare kommuner, og den kommunale boligmassen har et vedlikeholdsetterslep. Over tid vil manglende vedlikehold gå utover standarden på boligene og kan også påvirke kommunens omdømme som utleier. For tiden har kommunen et avkastningskrav tilknyttet de kommunale boligene. Dette innebærer at forvaltningsområdet bidrar til å finansiere kommunens øvrige drift. Avkastningskravet har store konsekvenser for vedlikeholdet på boligområdet, fordi det medfører at det ikke ble gjennomført tilstrekkelig tilstandsbasert vedlikehold i 2024. På den bakgrunn skal det utarbeides målsettinger for forvaltning, drift og vedlikehold, inkludert tilstandsrapporter og eiendomsstrategier for kommunale boliger. Disse er i tråd med anbefalingene som ble gitt i kommunerevisjonens gjennomgang av forvaltningsområdet (ØVKR, 2023).




| | 2020 | 2021 | 2( |
|---|---|---|---|
| Fredrikstad | -408 | -383 | -3 |
| ASSS uten Oslo | -224 | -70 | |

Når en bolig står ledig over en viss periode taper kommunen leieinntekter. Det er flere årsaker til tomgangsleie og flere måter å beregne tomgangsleie på. I Fredrikstad beregnes tomgang fra virksomhet bolig overtar boligen til neste leietaker får nøkler. Utvikling av eksisterende botilbud (eksempelvis omfattende rehabilitering av bokomplekser med flere enheter) tas ut av beregningen da det skaper kunstig høy tomgang. De siste årene har tomgangsnivået variert mellom 4 og 7prosent.  Det har vært en positiv utvikling på dette området den siste tida. Likevel vil det framover også være nødvendig å identifisere muligheter for å kunne bestille en større andel oppdrag fra eksterne og/eller øke kapasiteten hos interne håndverkere og renholdere.

## Tidlig innsats og differensierte botilbud

**Tidlig innsats og differensierte botilbud**

Kommunens helse- og velferdstjenester bidrar til å redusere helseforskjeller og har en spesiell oppmerksomhet på utsatte grupper og på geografiske områder med lav levekårsprofil. Det er mindre fysiske og psykiske helseproblemer i miljøer som preges av gjensidig tillit, sosial støtte og samhold. Universelle forebyggende tiltak suppleres derfor med forebyggende tiltak rettet mot noen målgrupper. Tidlig intervensjon og behandling tilbys for å begrense skade eller utvikling av sykdom.

For å kunne tilby et egnet botilbud til alle kommunens målgrupper trenger vi å ha en fleksibel og differensiert utnyttelse av boligmassen. Som utdypet i kommunedelplan for helse og velferd prioriterer

vi å utvikle boligprosjekter som bidrar til å dekke kommunens samlede boligsosiale forpliktelser og behov framfor å øremerke boliger til innbyggere med konkrete sykdomsdiagnoser, syndromer eller kategorier av sosiale utfordringer. I utviklingen av et differensiert botilbud vektlegger vi å skille mellom botilbud og tjenestetildeling slik at ressursinnsatsen knyttes til den enkeltes varierende behov. Dette bidrar både til valgfrihet for den enkelte og kostnadseffektivitet. For personer med mindre omsorgsbehov satser kommunen på hverdagsrehabilitering, lærings- og mestringstiltak, tilrettelagte dagtilbud og boliger med livsløpsstandard. Behovet for helse- og omsorgstjenester øker med alder, men mange av morgendagens eldre har også mer ressurser enn tidligere, med et høyere utdanningsnivå, og bedre økonomi og boforhold. De er også mer teknologivante, og bruk av velferdsteknologi kan i mange tilfeller være redskap for høyere grad av egenmestring.

I Fredrikstad har vi et bredt boligtilbud som omfatter ulike kombinasjoner av tjenester i både kommunale og private boliger og institusjonsbehandling. Likevel er det å framskaffe egnede boliger for personer som har samtidige alvorlige psykiske lidelser, rusproblematikk og somatiske sykdommer tidvis svært utfordrende. Det gjelder både botilbud som er egnet for midlertidige perioder og botilbud som er egnet på varig basis.  Kartlagte brukerbehov, basert på 259 personer innenfor gruppa som har samtykket til kartleggingen, viste at gruppa har svært sammensatte utfordringer og forhøyet risiko for bostedsløshet (BrukerPlan, 2024). Av de 259 kartlagte brukere har 132 kommunal boligtjeneste, det vil si 66 i bolig med stedlige tjenester og 66 i bolig med oppsøkende tjenester. Blant de øvrige har 10 personer bodd i midlertidig bolig sammenhengende i 3 eller flere måneder og 11 brukere har vært sammenhengende bostedsløse i 3 eller flere måneder. Behovene øker både blant yngre og eldre med samtidige rusutfordringer og psykisk uhelse. Dette medfører også økte behov for sikkerhetsvurderinger og risikotiltak i bomiljøer, behov for etablering av baser i bomiljøer og tiltak i individuelle tjenesteforløp. Framover vil det derfor være stort behov for å innrette flere midlertidige og varig tilpassede botilbud som er egnet for personer i denne målgruppa.

"Plan for helse- og omsorgsbygg mot 2040", er en langtidsplan for botilbudet innen heldøgns omsorg for eldre og syke i Fredrikstad kommune. Planen bygger på en systematisk tilstands- og egnethetsvurdering av alle sykehjem og omsorgsboliger og inneholder prognoser for boligbehov og institusjonsplasser framover. Planen er grundig for målgruppene den omfatter, men boligbehov for personer med utviklingshemming, psykiske utfordringer eller boliger som er egnet for personer med større rusutfordringer er ikke omfattet.

En mer omfattende plan for kommunens samlede boligbehov vil derfor vurderes. Planen kan bygge videre på strukturen i plan for helse og omsorgsbygg og kartlegginger av boligbehov for avgrensede målgrupper som allerede gjøres. Dersom alle boligbehovene samles i en plan vil det gjøre det enklere å jobbe samordnet helhetlig og kostnadseffektivt. En helhetlig boligbehovsplan kan i tillegg til å omfatte boligbehovene som i dag er dekket av plan for helse- og omsorgsbygg omfatte kommunens behov for boliger av lengre varighet for grupper som er vanskeligstilte på boligmarkedet og har behov for tilpasset bistand slik dette er definert i Boligsosiallovens § 2 og § 6 og gjerne også kommunens behov for å framskaffe midlertidige/akuttboliger. En slik samlet plan bør også utformes med sikte på å imøtese de nye kravene til å definere overordnede mål og samordning på tvers i det boligsosiale arbeidet slik dette framkommer i plan- og bygningslovens kapittel 11, pbl § 10-1 og boligsosialloven § 5.

## Midlertidige boliger og økonomisk sosialhjelp

Økte boutgifter er en av grunnene til at de økonomiske vanskene i befolkningen øker, og det er mange som har høyere boutgifter enn de kan betjene med egen inntekt/trygd.  I 2024 var det over 2100 hushold i Fredrikstad som mottok økonomisk sosialhjelp til dekning av  husleie og strømutgifter. De siste årene har kommunens utbetalinger til å dekke boutgifter for vanskeligstilte på boligmarkedet ligget på

over 100 millioner kroner årlig. Dette utgjør omtrent halvparten av kommunens totale utgifter til økonomisk sosialhjelp.

| Økonomisk sosialhjelp til boligformål | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|
| husleie | 77 568 000 | 89 635 000 | 97 184 000 |
| strøm | 19 400 000 | 17 622 000 | 16 580 000 |
| økonomisk sosialhjelp totalt | 188 800 000 | 224 900 000 | 237 100 000 |

Den boligsosiale innsatsen har derfor nær sammenheng med tiltak som bidrar til at flere kommer i jobb og får en inntekt de kan leve av. Kommunens høye kostnader på dette området har som omtalt også nær sammenheng med innretningen av den statlige bostøtteordningen.

Midlertidige botilbud skal være kvalitetsmessig forsvarlig ut fra den enkelte tjenestemottakerens behov. Tilbudene bør også begrenses i omfang og lengde og opphold i mer enn tre måneder unngås så langt det lar seg gjøre. Siden 2022 har Nav hatt en boveileder ansatt for å finne gode og mer varige løsninger for personer i denne målgruppa.

| Kostnad, midlertidig botilbud pr. år | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 1 621 000 | 2 627 000 | 3 993 000 | 5 020 000 | 3 013 000 |

Kommunen inngår rammeavtale med leverandører som tilbyr leiligheter med korttidsutleie. Det har tidligere vært tilfeller av hærverk i tilknytting til disse botilbudene og leverandør har mottatt naboklager. Det er også vanskelig å finne midlertidige boliger som er trygge og egnet for alle de ulike gruppene som i perioder kan ha behov for en midlertidig bolig. Kommunen vil derfor vurdere fordeler og ulemper med å eie egne akuttboliger i tillegg til å kjøpe disse tjenestene i markedet.

## Bolig og barnevern

Fredrikstad har nå ca. 50 ungdommer som har fått bistand til framskaffelse av bolig som en del av ettervernstilbudet. Boligene befinner seg på det private utleiemarkedet. Ungdommen inngår selv husleiekontrakt etter husleieloven og er ansvarlig for å følge opp økonomien og husordensreglene. I disse sakene er det hensiktsmessig og nødvendig med et godt internt samarbeid i kommunen. Barneverntjenesten har kunnskap om ungdommene og virksomhet bolig besitter nøkkelkompetanse knyttet til kontraktsforhold og kunnskap om det private utleiemarkedet. Samarbeidet med Nav er også helt avgjørende i de tilfellene behovene vedvarer etter at ettervernet opphører.

Flere av ungdommene med bolig som del av ettervernet vil også kunne profittere på å delta i ulike former for opplæring/boligskole som driftes av andre virksomheter i kommunen knyttet til innbyggere med utfordringer på boligmarkedet.

I Regjeringens strategi «Vårt felles ansvar – ny retning for barnevernets institusjonstilbud» (Departementene, 2024) har botilbud en stor plass. Det første målet i strategien er at «Flere barn som ikke kan bo hjemme skal kunne få hjelp i kommunal regi».

Kommunale botiltak kan utgjøre et supplement til den eksisterende tiltaksporteføljen til ungdommer i barnevernet. Kommunale botiltak kan i tillegg til å være et tilbud til ungdom i ettervern også utgjøre et alternativ til fosterhjem, frivillige plasseringer i institusjon eller andre hjelpetiltak for ungdom over 15år. Etablering av kommunale botiltak kan være et godt alternativ for noen unge som ikke kan bo hjemme og der fosterhjem er prøvd eller ikke er et alternativ. Dette gjelder særlig ungdom på terskelen til selvstendighet, som ikke ønsker ny familie og som heller ikke trenger et spesialisert institusjonstilbud. Kommunale botiltak kan også fungere som et viktig ettervernstilbud for unge etter institusjonsopphold. For noen kommuner vil det være hensiktsmessig å inngå interkommunalt samarbeid med nabokommuner om botiltak for unge. En viktig del av arbeidet vil være å vurdere hvilke barn og unge som kan få et godt tilpasset tilbud i et kommunalt botiltak. Kommunale botiltak er et hjelpetiltak etter barnevernsloven.

Barneverntjenesten har i dag store utgifter knyttet til kjøp av tjenester fra private. Ved en eventuell etablering av kommunale botiltak vil det derfor også være aktuelt å se på muligheter for at flere tjenester kan samlokaliseres. Det kan for eksempel dreie seg om egnede lokaler for gjennomføring av kontrollerte samvær, andre hjelpetiltak til familier eller mulighet for å kunne tilby midlertidig husvære i akuttsaker. I tillegg ville man kunne forhindre svært kostbare flyttinger ut av kommunen i akutte saker ved å ha muligheten til å overnatte barn og familier i trygge omgivelser gjennom de første dagene av en akutt fase.

## Bomiljøarbeid i levekårsutsatte områder

**Bomiljøarbeid i levekårsutsatte områder**

Når det oppstår store forskjeller i levekår mellom ulike geografiske områder, har det nær sammenheng med tilbud og etterspørsel i boligmarkedet. Både kommunens generelle boligpolitikk og de boligsosiale innsatsene har dermed tette koblinger til innsatsen for å utjevne levekår. Som eksempel viser levekårskartleggingen en tydelig sammenheng mellom områder med høy andel barn i lavinntektshusholdninger og andelen leide boliger. Med høy andel leide boliger følger vanligvis også høyt nivå av inn- og utflytting noe som igjen kan bli en risiko for stabiliteten i nærmiljøet. Dette påvirker også boligprisene.

Det er som vist tidligere mange faktorer i boligmarkedet som kommunen alene ikke kan ha kontroll på, men kommunen har full kontroll på hvordan den selv skal opptre som aktør på leieboligmarkedet. For å øke bostabiliteten og botryggheten i de levekårsutsatte områdene kan kommunen unngå å kjøpe, bygge eller på andre måter framskaffe utleieboliger til vanskeligstilte grupper innenfor disse områdene. Dette er også i tråd med regjeringens planforventninger til kommunene. Kommunen kan også forlenge kontraktstiden på sine egne boliger for å redusere flyttehyppighetene og/ eller benytte leie-til-eie modeller. Sist men ikke minst kan kommunen bidra til å styrke nærmiljøkvaliteten i områdene. “Målet med en områdesatsing er å bedre levekårene for innbyggere i spesifikke byområder med levekårsutfordringer, ved å styrke offentlige tjenester, lokalsamfunn, sosiale nettverk, tillit og kultur. Dette handler om å endre noen av strukturene og systemene som former menneskers liv, og dermed kompensere for konsekvensene av dårlige levekår.

# Innsatsområder, mål, strategier og oppdrag

## Variert bolig- og befolkningssammensetning i alle bydeler




For å sikre en bærekraftig og inkluderende byutvikling, er det viktig å utnytte utbyggingstakten til å skape en mer variert boligsammensetning. Dette innebærer å planlegge for bomiljøer som inkluderer møteplasser, infrastruktur og universell utforming. Ved å innlemme disse elementene i nye utbygginger, kan vi skape levende og inkluderende nabolag som imøtekommer behovene til alle innbyggere, uavhengig av alder eller funksjonsevne.

I alle større utbygginger legger vi vekt på å inkludere boliger med tilvisningsavtaler. Dette kan bidra til at en andel av boligene blir tilgjengelige for vanskeligstilte grupper, noe som bidrar til sosial integrasjon og mangfold i nabolagene. Samtidig utreder vi boligsosiale tilleggsgevinster som kan oppnås i forbindelse med den generelle byutviklingen. Dette kan inkludere tiltak som fremmer sosial inkludering, økonomisk bærekraft og miljøvennlig utvikling.

Det bør også vurderes om endringer i eierstyringen av Isegran eiendom kan gi større boligsosial effekt. Ved å optimalisere eierstyringen kan man potensielt øke tilgjengeligheten av boliger for vanskeligstilte grupper og forbedre de sosiale forholdene i området.

For å øke attraktiviteten i boligområder utenfor sentrum, satser vi på kollektivtransport, reduserer overløpstrafikk og planlegger for at innbyggerne kan sykle eller gå til det de trenger. Dette bidrar til å skape mer bærekraftige og tilgjengelige nabolag, samtidig som det reduserer miljøbelastningen og forbedrer livskvaliteten for innbyggerne.

Styrking av nærmiljøkvaliteter i levekårsutsatte områder innebærer å forbedre fysiske omgivelser, øke tilgjengeligheten til tjenester og aktiviteter, og fremme sosialt samhold. Ved å sette søkelys på disse områdene kan vi bidra til å redusere sosiale ulikheter og forbedre levekårene for de mest sårbare gruppene i samfunnet.

Vi vil bidra til å integrere boligtilbud til vanskeligstilte grupper i hele byen. Dette kan oppnås ved å spre boligsosiale tiltak over hele kommunen og sikre at alle nabolag har en balansert befolkningssammensetning. På denne måten kan vi skape mer stabile og inkluderende lokalsamfunn.

**Slik gjør vi det**

- Utnytter utbyggingstakten for å få opp mer variert boligsammensetning og planlegger for bomiljø med møteplasser, infrastruktur og universell utforming.
- Vektlegger boliger med tilvisningsavtaler i alle større utbygginger.
- Utreder boligsosiale tilleggsgevinster som kan oppnås i forbindelse med den generelle byutviklingen (*se eksempel nedenfor*).
- Vurderer om det kan være hensiktsmessig med endringer i eierstyringen av Isegran eiendom kan gi større boligsosial effekt.
- Øker attraktiviteten i boligområder utenfor sentrum ved å satse på kollektivtransport, redusere overløpstrafikk og planlegge for at innbyggerne kan sykle eller gå til det de trenger.
- Styrker nærmiljøkvaliteter i levekårsutsatte områder.
- Integrerer boligtilbud til vanskeligstilte grupper i hele byen.

Eksempel: Hvordan kan åpningen av Veumbekken gi boligsosiale tilleggsgevinster?

Kommunen har begrenset med tomteareal i sentrum. Når Veumbekken skal åpnes opp for å sikre god overvannshåndtering må kommunen erverve en del tomteareal. Store deler av dette tomtearealet vil inngå i friarealet som skapes rundt bekkeleiet, men noe av tomtearealet kan også fristilles til andre formål når anleggsarbeidene er ferdige. Dette gir oss muligheter til utvikling i sentrum som vi sjelden har. Derfor inneholder denne planen et oppdrag om å utrede nærmere hvordan dette tomtearealet også kan benyttes til å oppnå en boligsosial merverdi. En utredning kan se på muligheter for å integrere boliger til personer som ellers ikke ville hatt råd til å bosette seg, eller fortsette å bo, i denne delen av byen. Det kan for eksempel være i form av leie-til-eie prosjekter eller universelt utformede utleieboliger for grupper som er vanskeligstilte på boligmarkedet i dag.

## Botrygghet i rause og aktive lokalsamfunn



For å fremme deltakelse er det viktig å skape arenaer hvor innbyggerne kan bidra aktivt i lokalsamfunnet der de bor. Dette kan inkludere alt fra kulturtiltak, frivillige aktiviteter og prosjekter som styrker fellesskapet til tiltak som bidrar til å skape flere lokale arbeidsmuligheter.

En god dialog med innbyggerne og andre aktører i nabolagene er avgjørende for å øke kommunens omdømme som eiendomsforvalter. Gjennom regelmessige møter og samarbeidsprosjekter i bomiljøene

vil vi sikre at innbyggernes stemmer blir hørt og at deres behov og ønsker blir tatt hensyn til. Dette bidrar til å bygge tillit og skape et positivt omdømme for kommunen.

Gjennom tiltak som felles dugnader kan vi skape en større følelse av eierskap og ansvar blant innbyggerne. Dette forbedrer ikke bare de fysiske omgivelsene, men styrker også det sosiale samholdet i nabolaget. I tillegg vil vi utforske muligheter for å skape arbeidsplasser og arbeidstrening i forbindelse med vedlikehold av kommunal eiendom og uteområder.

Å sette barna først er en grunnleggende prioritet. Dette innebærer å sikre trygge og gode oppvekstvilkår for barn og unge, inkludert tilgang til grønne områder, trygge lekeplasser og fritidsaktiviteter. Ved å fokusere på barnas beste i alle beslutninger, kan vi legge grunnlaget for en sunn og trygg oppvekst.

For husstander med ustabile boforhold er det viktig å prioritere tiltak som øker bostabiliteten og reduserer flyttetakten. Dette kan inkludere økonomisk støtte, rådgivning og andre former for bistand som hjelper familier med å opprettholde stabile boforhold. Stabile boforhold gir trygghet og forutsigbarhet, noe som er spesielt viktig for barn og unge.

Å styrke innbyggernes levekår ved å prøve ut nye virkemidler og samarbeidsformer er også sentralt. Dette kan innebære å teste ut innovative løsninger og samarbeide med ulike aktører, både offentlige og private, for å finne de beste måtene å støtte innbyggerne på. Ved å være åpne for nye tilnærminger kan vi kontinuerlig forbedre tjenestene og tilbudene vi gir.

Risikovurdering ved bosetting av vanskeligstilte med særlige utfordringer knyttet til rus og psykisk uhelse er en kompleks og viktig oppgave som krever nøye planlegging og samarbeid mellom ulike aktører. Målet er å sikre at både de vanskeligstilte og deres naboer opplever trygghet og stabilitet i bomiljøet.

Videre kan det være hensiktsmessig å implementere tiltak som øker trygghet i området, for eksempel bedre belysning,  tilstedeværelse av miljøvaktmestere, muligheter for konflikthåndtering eller gode rutiner for å tilkalle hjelp. Dette kan bidra til å skape trygghet og redusere risikoen for uønskede hendelser.

**Slik gjør vi det**

- Fremmer deltakelse og vektlegger innbyggernes egne ressurser og erfaringer.
- Øker kommunens omdømme som eiendomsforvalter gjennom god dialog med innbyggere og andre aktører i nabolag der kommunale boliger og institusjoner er plassert.
- Involvere innbyggerne i vedlikehold av kommunal eiendom og uteområder gjennom tiltak og etablering av lokale arbeidsplasser (*se eksempel nedenfor).*
- Setter barna først.
- Prioriterer tiltak som øker bostabilitet og reduserer flyttetakten for husstander med ustabile boforhold.
- Styrke innbyggernes levekår ved å prøve ut nye virkemidler og samarbeidsformer.
- Vurderer samfunnssikkerhet og risiko ved bosetting etter behov.

Eksempel: Nyttig arbeid og økt trivsel i levekårsutsatte områder

Gjennom områdesatsingen har vi etablert en metodikk og en rekke aktiviteter i de tre bydelshusene på Lisleby, Holmen/sentrum og Sellebakk. Aktivitetene er utviklet i samarbeid med innbyggerne. Vi

har også erfaringer med miljøvaktmesterordninger i Boligbygg og på Grønlien. Vi ønsker nå å sette disse erfaringene sammen og bygge videre på dette. Kan vi skape arbeidsplasser og arbeidstrening i forbindelse med:

(i) vedlikehold av kommunale boliger, bygninger og uteområder i levkårsutsatte områder og

(ii) restaurering og gjenbruk av hensatte møbler og utstyr samt overskuddsmaterialer fra oppussing på kommunale eiendommer

Innsatsen kan bidra til å aktivisere personer som trenger arbeidstrening, ungdom som ønsker praktiske opplæringsløp eller eldre som ønsker å gjøre noe praktisk der de bor. Kanskje kan vi samtidig oppnå å redusere noe av utgiftene til tomgangsleie i kommunale boliger og bedre kommunens omdømme som eiendomsforvalter.  I tillegg kan innsatsen bidra til økt bevissthet på bærekraft og gjenbruk.

## Kunnskapsbasert og helhetlig kommunal ressursbruk




For å sikre en bærekraftig og effektiv forvaltning av kommunale boliger, er det avgjørende å gjennomføre tilstandsvurderinger av alle kommunale boliger. Dette gir et klart bilde av vedlikeholdsbehovene og gjør det mulig å utarbeide en langsiktig plan for vedlikehold. En slik plan bidrar til å redusere utgifter til tomgangseie ved å sikre at boligene holdes i god stand og er attraktive for leietakere.

Kommunen besitter mye kunnskap om boligbehov for ulike målgrupper, men så langt har denne kunnskapen ikke vært sammenstilt ett sted. For å få en enda mer helhetlig oversikt over behov, og mulighet for å sette opp langsiktige prognoser utformes en samlet boligbehovsplan for kommunale boliger, trygghetsboliger og boliger tilrettelagt for heldøgns tjenester. Denne planen skal kartlegge behovene i kommunen og sikre at det finnes et tilstrekkelig og variert tilbud av boliger som dekker ulike

behov på tvers av tjenesteområdene. Ved å ha en helhetlig kunnskapsbase kan kommunen bedre planlegge og tilpasse boligtilbudet til befolkningens behov.

Videre er det viktig å utvikle en strategi for framskaffelse og salg av kommunale boliger som er behovsdrevet og basert på boligbehovsplanen. Dette innebærer å identifisere hvilke boliger som skal beholdes, oppgraderes eller selges, og hvordan nye boliger skal anskaffes. En slik strategi sikrer at boligtilbudet er tilpasset de faktiske behovene i kommunen og at ressursene brukes effektivt.

I saksbehandling av boligtildeling er det avgjørende å vektlegge barnets beste. Dette betyr at barnas behov og rettigheter alltid skal være i fokus, og at beslutninger tas med tanke på å sikre trygge og gode oppvekstsvilkår.

Kvalitetssikring av tjenester gjennom brukermedvirkning på individ- og systemnivå er også en nøkkelprioritet. Dette bidrar til økt brukertilfredshet og bedre tjenester.

Et tett samarbeid med fylkeskommunen, andre kommuner, KS og statlige aktører er nødvendig for å øke kommunens økonomiske handlingsrom i det boligsosiale arbeidet. Gjennom samarbeid kan kommunen dra nytte av eksterne ressurser og kompetanse, og sikre en helhetlig tilnærming til boligsosiale utfordringer.

En utredning av muligheter for å innføre kommunale botiltak i regi av barneverntjenesten,  kan øke variasjonen i kommunens tilbud til sårbare barn og unge.

**Slik gjør vi det:**

- Tilstandsvurderer alle kommunale boliger og utarbeide en langsiktig plan for vedlikehold og reduksjon av utgifter til tomgangsleie.
- Utformer en samlet boligbehovsplan for kommunale boliger, trygghetsboliger og boliger tilrettelagt for heldøgns tjenester.
- Utvikler en strategi for framskaffelse og salg av kommunale boliger som er behovsdrevet og basert på boligbehovsplanen.
- Vektlegger barnets beste ved alle vurderinger av boforhold og boligtildeling.
- Kvalitetssikrer tjenester gjennom brukermedvirkning på individ- og systemnivå.
- Er en pådriver for tett samarbeid med fylkeskommunen, andre kommuner, KS og statlige aktører for å øke kommunens økonomiske handlingsrom i det boligsosiale arbeidet.
- Utreder innføring av kommunale botiltak i regi av barneverntjenesten.

## Vanskeligstilte på boligmarkedet får rett bistand til rett tid



For å sikre at innbyggerne kan bo i eget hjem så lenge som mulig, legger vi stor vekt på tidlig innsats på tvers av tjenestene. Ved å samarbeide på tvers av ulike sektorer og tjenester identifiserer vi behov tidlig og setter inn tiltak som fremmer mestring og selvstendighet. Dette gjør at innbyggerne kan opprettholde god livskvalitet og bo hjemme lengst mulig.

Vi utvikler et helhetlig og differensiert botilbud som inkluderer ordinære kommunale boliger, trygghetsboliger og boliger tilrettelagt for heldøgns omsorg. Dette sikrer at vi kan tilby boliger som dekker ulike behov og livssituasjoner. Samtidig etablerer vi klare rutiner for tildeling av disse boligene.

Lærings- og mestringstiltak er viktige for å gjøre innbyggerne mest mulig selvstendige på boligmarkedet. Gjennom tiltak som boligskole, kan vi gi innbyggerne nødvendig kunnskap og ferdigheter for å mestre boforholdene sine. Dette inkluderer opplæring i økonomistyring, vedlikehold av boligen og andre praktiske ferdigheter.

For innbyggere med funksjonsnedsettelser planlegger vi boligtilbud fra 15 års alder, med fokus på likeverdige og varige løsninger. Vi benytter modeller som eie-først og leie-til-eie for å gi disse innbyggerne mulighet til å eie sin egen bolig. Dette bidrar til økt selvstendighet og trygghet.

Aktiv bruk av velferdsteknologi og tilrettelegging i boligen er også sentralt for å støtte innbyggerne i å bo hjemme. Ved å tilrettelegge boligen etter den enkeltes behov, kan vi skape et trygt og funksjonelt hjemmemiljø. Vi ser behovet for å etablere en arena eller treningsbolig for kartlegging av mestringsnivå og utprøving av velferdsteknologi. Dette kan gi innbyggerne mulighet til å prøve ut ulike løsninger i trygge omgivelser før de iverksettes i deres egne hjem.

For personer med utfordringer knyttet til rus samt psykisk og fysisk helse, gir vi tett og langsiktig oppfølging. Dette inkluderer både praktisk støtte og rådgivning, slik at de kan opprettholde stabile boforhold og unngå utkastelser og perioder med bostedsløshet.

**Slik gjør vi det**

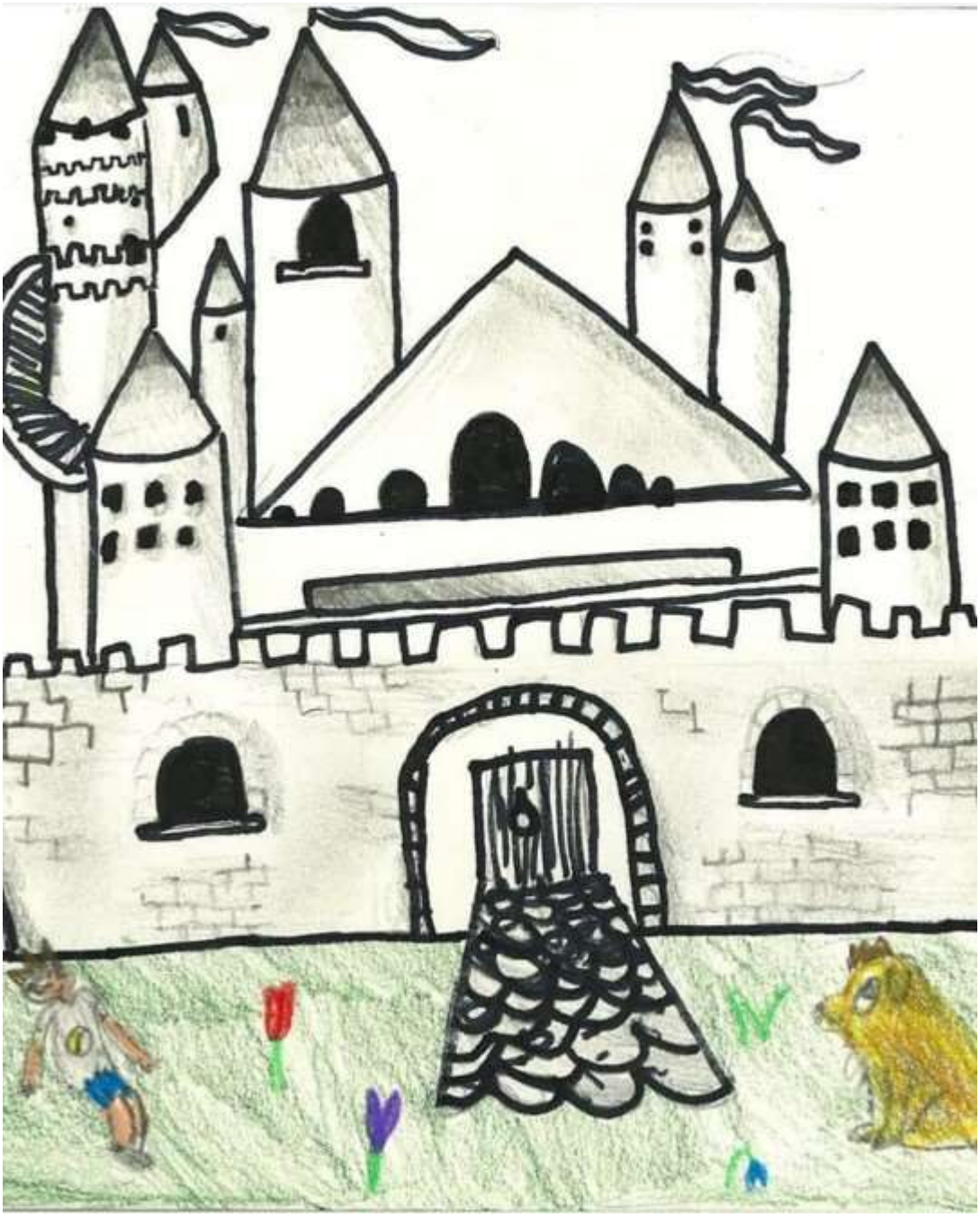
- Gir innbyggerne mulighet til å bo i eget hjem så lenge som mulig gjennom tidlig innsats på tvers av tjenestene og vektlegging av mestring og selvstendighet.
- Utvikler et helhetlig og differensiert botilbud med tilhørende rutiner for tildeling av hhv. ordinære kommunale boliger, trygghetsboliger og boliger tilrettelagt for heldøgns omsorg.
- Etablerer lærings- og mestringstiltak som gjør innbyggerne mest mulig selvstendige på boligmarkedet *(se eksempel nedenfor).*
- Planlegger boligform for innbyggere med funksjonsnedsettelser fra 15 års alder og vektlegger likeverdige og varige løsninger. Vi benytter eie-først og leie-til-eie modeller når det er ønskelig.
- Gir innbyggerne mulighet for å bo i eget hjem så lenge som mulig gjennom aktiv bruk av velferdsteknologi og tilrettelegging i boligen.
- Etablerer en arena/treningsbolig for kartlegging av mestringsnivå og utprøving av velferdsteknologi.
- Forebygger bostedsløshet for personer med utfordringer knyttet til rus samt psykisk og fysisk helse og gir tett og langsiktig oppfølging.

Eksempel: Boligskolen Bo-i-Fred

Informasjon og kunnskap er en viktig forutsetning for å kunne mestre hverdagen på alle livets arenaer. Det gjelder også når vi skal etablere oss og skape oss et nytt hjem eller få oversikt over eget nærmiljø. Tilgang til informasjon er ofte ikke tilstrekkelig. Mennesker trenger i tillegg muligheter for å lære sammen med andre eller få råd og veiledning for å kunne ta den nye kunnskapen i bruk. Derfor ønsker vi å utvikle Boligskolen i Fredrikstad (Bo-i- Fred). Vi vil bygge ny kunnskap på de erfaringene og ressursene som innbyggerne allerede besitter. Med en boligskole kan vi eksempelvis bidra til å øke forståelsen for mekanismer i boligmarkedet, kontraktsforhold, lån og sparing, naboforhold, praktiske ferdigheter i vedlikehold av bolig samt integrering i lokalsamfunnet og i kultur- og fritidsaktiviteter. Bo-i-Fred kan bestå av flere moduler og tilbys til flyktninger som er deltagere på introduksjonsprogrammet, nye innbyggere i kommunen, vanskeligstilte på boligmarkedet og alle andre interessert.

## Innovasjonskraft i bolig- og byutviklingen

For å kunne løse de store



samfunnsutfordringene knyttet til bærekraft, boligbehov og klima må kommunen både ha kunnskap og kraft til å kunne fornye seg. Det innebærer at vi må involvere alle gode krefter og samarbeide på nye måter. For å lykkes er det viktig å investere i opplæring og kompetansebygging blant ansatte i kommunen, innbyggerne og samarbeidspartnerne.

For å fremme en helhetlig og innovativ tilnærming til bolig- og byutvikling, er det viktig å øke mulighetene for samskaping mellom det offentlige, kompetansemiljøer og næringslivet. Ved å bringe sammen ulike aktører kan vi bidra til mer bærekraftige og effektive løsninger. Samskaping gir rom for å utvikle nye ideer og tilnærminger som kan møte innbyggernes ønsker og behov på en bedre måte.

Etableringen av en fast samarbeidsarena med bolig- og byggebransjen gir en plattform for regelmessig dialog og samarbeid. Dette bidrar til å bygge tillit og styrke samarbeidet mellom offentlig og privat sektor, noe som er avgjørende for å realisere ambisiøse bolig- og byutviklingsprosjekter.

I samarbeid med bransjen utvikler og tilbyr vi flere boligkjøpsmodeller for mellomgruppene. Dette inkluderer modeller som del-eie og leie-til-eie, som gjør det mulig for flere å komme inn på boligmarkedet. Ved å tilpasse boligkjøpsmodeller til ulike behov og økonomiske situasjoner, kan vi sikre at flere har mulighet til å eie sin egen bolig og oppnå større økonomisk trygghet.

På sikt kan dette samarbeidet stimulere til eksperimentelle prosjekter med fokus på bærekraft, alternative boformer, prosjekter som utforsker nye byggematerialer og energiløsninger mv. For å fremme slike innovasjoner må kommunen vurdere å åpne opp for forenklede godkjenningsprosesser. Dette gjør det lettere å teste ut nye ideer og løsninger, og bidrar til å akselerere utviklingen av bærekraftige og fremtidsrettede boligtilbud.

**Slik gjør vi det**

- Øker mulighetene for samskaping mellom det offentlige, kompetansemiljøer og næringslivet i bolig- og byutviklingen.
- Etablerer en fast samarbeidsarena med bolig- og byggebransjen.
- Utvikle og tilbyr flere boligkjøpsmodeller for mellomgruppene i samarbeid med bransjen.
- Stimulerer til eksperimentelle prosjekter med fokus på bærekraft og alternative boformer og åpner opp for forenklede godkjenningsprosesser i disse prosjektene.

## Mål

| FN bærekraftsmål | Hovedmål | Delmål |
|---|---|---|
| 17 - Styrke virkemidlene som trengs for å gjennomføre arbeidet, og fornye globale partnerskap for bærekraftig utvikling | En kommune, et forsknings- og utviklingsmiljø og et næringsliv som sammen stimulerer til nyskaping, innovasjon og entreprenørskap | |
| 03 - Sikre god helse og fremme livskvalitet for alle, uansett alder<br>05 - Oppnå likestilling og styrke jenters og kvinners stilling i samfunnet<br>08 - Fremme varig, inkluderende og bærekraftig økonomisk vekst, full sysselsetting og anstendig arbeid for alle | Alle opplever trygghet, mestrer hverdagen og har flere aktive leveår med god helse og trivse | Vi skal bidra til at alle kan mestre levekårsforhold som arbeid, økonomi og boligsituasjon. |
| 03 - Sikre god helse og fremme livskvalitet for alle, uansett alder<br>05 - Oppnå likestilling og styrke jenters og kvinners stilling i samfunnet<br>08 - Fremme varig, inkluderende og bærekraftig økonomisk vekst, full sysselsetting og anstendig arbeid for alle | | Alle skal ha mulighet til god livskvalitet, uansett helse, alder, funksjonsnivå eller sosioøkonomisk status. |
| 16 - Fremme fredelige og inkluderende samfunn for å sikre bærekraftig utvikling, sørge for tilgang til rettsvern for alle, og bygge velfungerende, ansvarlige og inkluderende institusjoner på alle nivåer | Alle bor godt i rause og aktive lokalsamfunn | Alle skal vokse opp og bo i gode, trygge og inkluderende nærmiljøer. |
| 16 - Fremme fredelige og inkluderende samfunn for å sikre bærekraftig utvikling, sørge for tilgang til rettsvern for alle, og bygge velfungerende, ansvarlige og inkluderende institusjoner på alle nivåer | | Alle bor trygt, i egnet bolig. |

### Vi skal bidra til at alle kan mestre levekårsforhold som arbeid, økonomi og boligsituasjon.

Slik gjør vi det:

- Prioriterer tiltak som øker bostabilitet og reduserer flyttetakten for husstander med ustabile boforhold.
- Samordner kommunens virkemidler på bolig- og arbeidsområdet.
- Legger til rette for at flere skal bo i gode boliger, i et godt bomiljø.
- Styrker innbyggernes levekår ved å prøve ut nye virkemidler og samarbeidsformer.
- Styrker arbeidsinkludering gjennom samarbeidet mellom NAV, arbeidsgivere og helsetjenesten.
- Bidrar til økt samhandling mellom lokalt næringsliv og skole på alle nivåer (ungdomsskole, videregående opplæring, høgskole og fagskole).
- Tilrettelegger for etter- og videreutdanning, gjennom dialog og samhandling mellom utdanningsinstitusjonene.
- Prioriterer arbeidsplassutvikling og økt sysselsetting, og er en næringsvennlig kommune.

### Alle skal ha mulighet til god livskvalitet, uansett helse, alder, funksjonsnivå eller sosioøkonomisk status.

Slik gjør vi det:

- Tilrettelegger for likeverdig tilgang til tjenester og tilbud.
- Styrker befolkningens forutsetninger for å ta vare på egen helse (helsekompetanse), og gir innbyggerne mulighet til å ta eierskap over eget liv.
- Planlegger tjenester og tilbud basert på innbyggernes behov.
- Legger universell utforming til grunn for kommunens fysiske omgivelser, tjenester og tilbud.

### Alle skal vokse opp og bo i gode, trygge og inkluderende nærmiljøer.

Slik gjør vi det:

- Styrker hensynet til sosial bærekraft i arealplanleggingen.
- Fremmer og legger til rette for fysisk aktivitet, hverdagsaktivitet og gode naturopplevelser.
- Etablerer, vedlikeholder og tilgjengeliggjør sosiale møteplasser, lekeplasser, nærmiljøparker og -anlegg, for alle.
- Etablerer nye og bevarer eksisterende grøntområder og friarealer.
- Sikrer at bomiljøer gir mulighet til deltakelse og aktivitet.
- Sikrer at utearealene i skoler og barnehager fremmer helse og trivsel.
- Tilrettelegger for flerbruk av kommunale bygg og uteanlegg.
- Styrker kulturarenaenes rolle som møteplasser.
- Sikrer innbyggermedvirkning i kommunale prosesser.

### Alle bor trygt, i egnet bolig.

1. Forebygge og redusere bostedsløshet
2. De som har behov, får bistand til å mestre boforholdet
3. Utvikle differensierte botilbud
4. Redusere levekårsforskjeller mellom geografiske områder, utvikle levende lokalsamfunn og gode møteplasser

## Strategier

| Navn på strategien | Delmål | Hovedmål |
|---|---|---|
| Forebygge og redusere bostedsløshet. | Alle bor trygt, i egnet bolig. | Alle bor godt i rause og aktive lokalsamfunn |
| De som har behov, får bistand til å mestre boforholdet. | Alle bor trygt, i egnet bolig. | Alle bor godt i rause og aktive lokalsamfunn |
| Utvikle differensierte botilbud. | Alle bor trygt, i egnet bolig. | Alle bor godt i rause og aktive lokalsamfunn |
| Samordner kommunens virkemidler på bolig- og arbeidsområdet. | Vi skal bidra til at alle kan mestre levekårsforhold som arbeid, økonomi og boligsituasjon. | Alle opplever trygghet, mestrer hverdagen og har flere aktive leveår med god helse og trivse |
| Legger til rette for at flere skal bo i gode boliger, i et godt bomiljø. | Vi skal bidra til at alle kan mestre levekårsforhold som arbeid, økonomi og boligsituasjon. | Alle opplever trygghet, mestrer hverdagen og har flere aktive leveår med god helse og trivse |
| Styrker innbyggernes levekår ved å prøve ut nye virkemidler og samarbeidsformer. | Vi skal bidra til at alle kan mestre levekårsforhold som arbeid, økonomi og boligsituasjon. | Alle opplever trygghet, mestrer hverdagen og har flere aktive leveår med god helse og trivse |
| Sikrer innbyggermedvirkning i kommunale prosesser. | Alle skal vokse opp og bo i gode, trygge og inkluderende nærmiljøer. | Alle bor godt i rause og aktive lokalsamfunn |
| Tilrettelegger for likeverdig tilgang til tjenester og tilbud. | Alle skal ha mulighet til god livskvalitet, uansett helse, alder, funksjonsnivå eller sosioøkonomisk status. | Alle opplever trygghet, mestrer hverdagen og har flere aktive leveår med god helse og trivse |
| Planlegger tjenester og tilbud basert på innbyggernes behov. | Alle skal ha mulighet til god livskvalitet, uansett helse, alder, funksjonsnivå eller sosioøkonomisk status. | Alle opplever trygghet, mestrer hverdagen og har flere aktive leveår med god helse og trivse |
| Prioriterer tiltak som øker bostabilitet og reduserer flyttetakten for husstander med ustabile boforhold. | Vi skal bidra til at alle kan mestre levekårsforhold som arbeid, økonomi og boligsituasjon. | Alle opplever trygghet, mestrer hverdagen og har flere aktive leveår med god helse og trivse |
| Økt innovasjonskraft i bolig- og byutviklingen. | | En kommune, et forsknings- og utviklingsmiljø og et næringsliv som sammen stimulerer til nyskaping, innovasjon og entreprenørskap |
| Vektlegge barnets beste ved alle vurderinger av boligtildeling og boforhold. | Vi skal bidra til at alle kan mestre levekårsforhold som arbeid, økonomi og boligsituasjon. | Alle opplever trygghet, mestrer hverdagen og har flere aktive leveår med god helse og trivse |

## Oppdrag

| Navn | Delmål | Strategi |
|---|---|---|
| Botrygghet for barnefamilier i kommunale bolig. | Vi skal bidra til at alle kan mestre levekårsforhold som arbeid, økonomi og boligsituasjon. | Vektlegge barnets beste ved alle vurderinger av boligtildeling og boforhold. |
| Etablere en arena/treningsbolig for kartlegging av mestringsnivå og utprøving av velferdsteknologi. | Legge til rette for at flere skal bo i gode boliger, i et godt bomiljø. | |
| Etablere en fast samarbeidsarena med bolig- og byggebransjen. | | Økt innovasjonskraft i bolig- og byutviklingen. |
| Etablere et beboerråd for beboere i kommunale boliger. | Alle skal vokse opp og bo i gode, trygge og inkluderende nærmiljøer. | Sikrer innbyggermedvirkning i kommunale prosesser. |
| Gjennomføre vurderinger av samfunnssikkerhet og risiko ved bosetting, etter behov. | Legge til rette for at flere skal bo i gode boliger, i et godt bomiljø. | |
| Indentifisere muligheter for flere boliger med tilvisningsavtaler. | | Økt innovasjonskraft i bolig- og byutviklingen. |
| Kvalitetssikre boligsosiale tjenester gjennom brukermedvirkning. | Alle skal ha mulighet til god livskvalitet, uansett helse, alder, funksjonsnivå eller sosioøkonomisk status. | Tilrettelegger for likeverdig tilgang til tjenester og tilbud. |
| Langsiktig planlegging av boligform for innbyggere med funksjonsnedsettelser. | Alle bor trygt, i egnet bolig. | De som har behov, får bistand til å mestre boforholdet. |
| Overgang til eid bolig for personer med nedsatt funksjonsevne. | Legge til rette for at flere skal bo i gode boliger, i et godt bomiljø. | |

| Navn | Delmål | Strategi |
|---|---|---|
| Overgang til eid bolig for varig vanskeligstilte barnefamilier | Alle i Fredrikstad skal kunne delta i, skape og oppleve kunst og kultur som inkluderer, engasjerer og gir meningsfulle liv. | Vektlegge barnets beste ved alle vurderinger av boligtildeling og boforhold. |
| Redusere utgifter til tomgangsleie i kommunale boliger. | Vi skal bidra til at alle kan mestre levekårsforhold som arbeid, økonomi og boligsituasjon. | Legger til rette for at flere skal bo i gode boliger, i et godt bomiljø. |
| Samordnet innsats for personer med utfordringer knyttet til rus og/ eller psykiatri og somatisk sykdom. | Alle bor trygt, i egnet bolig. | Forebygge og redusere bostedsløshet. |
| Styrke den statlige bostøtteordningen. | Alle i Fredrikstad skal kunne delta i, skape og oppleve kunst og kultur som inkluderer, engasjerer og gir meningsfulle liv. | |
| Styrke nye innbyggeres kunnskap om å bo og leve i Fredrikstad. | Vi skal bidra til at alle kan mestre levekårsforhold som arbeid, økonomi og boligsituasjon. | Styrker innbyggernes levekår ved å prøve ut nye virkemidler og samarbeidsformer. |
| Styrke overgang til eid bolig for familier i mellomgruppen. | | |
| Tilstandsvurdere alle kommunale boliger. | Vi skal bidra til at alle kan mestre levekårsforhold som arbeid, økonomi og boligsituasjon. | Legger til rette for at flere skal bo i gode boliger, i et godt bomiljø. |
| Utarbeide en helhetlig plan for kommunens boligbehov til alle vanskeligstilte grupper. | Alle bor trygt, i egnet bolig. | Utvikle differensierte botilbud. |
| Utrede boligsosiale gevinster som kan oppnås ved åpningen av Veumbekken. | | Økt innovasjonskraft i bolig- og byutviklingen. |
| Utrede innføring av kommunale botiltak i regi av barneverntjenesten. | Alle skal ha mulighet til god livskvalitet, uansett helse, alder, funksjonsnivå eller sosioøkonomisk status. | Planlegger tjenester og tilbud basert på innbyggernes behov. |
| Vurdere fordeler og ulemper med å eie egne akuttboliger vs. kjøp av tjenester. | Alle i Fredrikstad skal kunne delta i, skape og oppleve kunst og kultur som inkluderer, engasjerer og gir meningsfulle liv. | Vektlegge barnets beste ved alle vurderinger av boligtildeling og boforhold. |
| Være en pådriver for å gjeninnføre det statlige tilskuddet til utleieboliger. | Alle i Fredrikstad skal kunne delta i, skape og oppleve kunst og kultur som inkluderer, engasjerer og gir meningsfulle liv. | |
| Være en pådriver for å gjennomgå og endre de statlige støtteordningene til flykninger. | Vi skal bidra til at alle kan mestre levekårsforhold som arbeid, økonomi og boligsituasjon. | Styrker innbyggernes levekår ved å prøve ut nye virkemidler og samarbeidsformer. |
| Øke trivsel og sysselsetting i levekårsutsatte områder gjennom tjenesteutvikling og reduserte utgifter til tomgangseie. | Vi skal bidra til at alle kan mestre levekårsforhold som arbeid, økonomi og boligsituasjon. | Samordner kommunens virkemidler på bolig- og arbeidsområdet. |

### Botrygghet for barnefamilier i kommunale bolig.

Benytte leiekontrakter med inntil sju års varighet for varig vanskeligstilte barnefamilier med barn under 14. Vurderingen skal bygge på at overgang til eie ikke er et alternativ og at bostabilitet vurderes som det beste for barna og for foreldrenes mulighet til å gi barna en trygg og god oppvekt.

### Etablere en arena/treningsbolig for kartlegging av mestringsnivå og utprøving av velferdsteknologi.

Utrede muligheter for å etabler en arena/treningsbolig for kartlegging av mestringsnivå og utprøving av velferdsteknologi.

### Etablere en fast samarbeidsarena med bolig- og byggebransjen.

Etablere en arena for samhandling med bolig- og byggebransjen (innovasjonssenter for bolig- og byutvikling).

### Etablere et beboerråd for beboere i kommunale boliger.

Etablere et bindeledd mellom beboerne i kommunale boliger og kommunen. Rådet kan utgjøre en dialogpartner for kommunen og bestå av både beboere og representanter for relevante brukerorganisasjoner.

### Gjennomføre vurderinger av samfunnssikkerhet og risiko ved bosetting, etter behov.

Ved planlegging av nye boliger for personer med samtidige alvorlige psykiske lidelser, rusproblematikk og somatiske sykdommer og ved bosetting av personer i denne gruppa skal det rutinemessig gjennomføres risikovurderinger og vurderinger av samfunnssikkerhet.

### Indentifisere muligheter for flere boliger med tilvisningsavtaler.

Drøfte muligheter for etablering av boliger med tilvisningsavtaler i alle større utbyggingssaker.

### Kvalitetssikre boligsosiale tjenester gjennom brukermedvirkning.

Innføre årlig brukerundersøkelse blant beboere i kommunale boliger og mottagere av andre boligsosiale tjenester.

### Langsiktig planlegging av boligform for innbyggere med funksjonsnedsettelser.

Planlegge boligform for alle personer med funksjonsnedsettelser fra 15 års alder, og dokumentere den enkeltes medvirkning i prosessen og i valg av bosted.

Langsiktig planlegging skal bidra til at flere personer med nedsatt funksjonsevne får mulighet til å eie egen bolig og bidra til størst mulig grad av selvstendighet.

Bygger på erfaringene gjort i oppfølgingen av levemittliv, plan for livslange tjenester)

### Overgang til eid bolig for personer med nedsatt funksjonsevne.

Modeller for leie til eie og eie først skal tas varig og systematisk i bruk for personer med nedsatt funksjonsevne. Det skal fastsettes kriterier og årlige måltall.

Kriteriene skal bygge videre på mål og erfaringer gjort i oppfølgingen av strategien #LeveMittLiv vedtatt av bystyret 21.10.21

### Overgang til eid bolig for varig vanskeligstilte barnefamilier

Modeller for leie til eie og eie først skal tas systematisk i bruk for varig vanskeligstilte barnefamilier. Det skal fastsettes kriterier og årlige måltall.

Utviklingen av kriterier skal være kunnskapsbasert. Erfaringer fra prosjektet «bolig og bostabilitet» finanisiert gjennom områdesatsingen samt erfaringer fra andre kommuners leie-til eie modeller skal inngå i kunnskapsgrunnlaget. Eksempelvis har andre kommuner etablert øremerkede tilskuddsordninger til formålet og benytter økonomisk sosialhjelp i vurderingen av familiens betjeningsevne.

*Oppgave tilhørende oppdrag ovenfor: Fremme en sak til budsjett 2026 om avsetning av tilskuddsmidler som kan anvendes i kombinasjon med startlån og økonomisk sosialhjelp for å fremme overgang fra leie til eie for varig vanskeligstilte barnefamilier.*

### Redusere utgifter til tomgangsleie i kommunale boliger.

Synliggjøre og utnytte muligheter for å redusere tomgangsleie i kommunale boliger gjennom deltagelse i prosjektet «Nyttig arbeid- bærekraftig bomiljø».

### Samordnet innsats for personer med utfordringer knyttet til rus og/ eller psykiatri og somatisk sykdom.

Tidlig og samordnet innsats for å forebygge bostedsløshet for personer med utfordringer knyttet til rus og/ eller psykiatri og somatisk sykdom.

Utvikle et differensiert botilbud for målgruppa der både midlertidige og varige tilpassede botilbud inngår samt tilbud om lavterskel og oppsøkende helsetjenester.

### Styrke den statlige bostøtteordningen.

Dokumentere kommunens samlede utgifter til bokostnader for økonomisk vanskeligstilte og sammenhenger mellom disse utgiftene og for lav treffsikkerhet i den statlige bostøtteordningen. Etablere strategisk samarbeid med andre kommuner, KS og fylkeskommunen for å styrke den statlige bostøtten.

### Styrke nye innbyggeres kunnskap om å bo og leve i Fredrikstad.

Etablere en boligskole for å gi råd og veiledning om boligmarkedet og det å bo og leve i Fredrikstad. Vektlegge innbyggernes egne ressurser og erfaringer og bidra til mestring. Øke forståelsen for boligmarkedet, kontraktsforhold, lån og sparing, naboforhold, integrering i lokalsamfunnet samt praktiske ferdigheter i vedlikehold av bolig.

Skolen kan tilbys til flykninger på introprogrammet, nye innbyggere i kommunen, vanskeligstilte på boligmarkedet og andre interesserte.

### Styrke overgang til eid bolig for familier i mellomgruppen.

Utvikle Fredrikstad-modeller for del-eie og boligetablering for barnefamilier i mellomgruppene.

### Tilstandsvurdere alle kommunale boliger.

Gjennomføre tilstandsvurderinger av samtlige boliger kommunen eier så raskt som mulig og senest innen 31.12.25.

Utarbeide en vedlikeholdsplan og en plan for avhending av kommunale boliger som er uegnet for målgruppene.

### Utarbeide en helhetlig plan for kommunens boligbehov til alle vanskeligstilte grupper.

Det innføres en praksis med en samlet «plan for helse og omsorgsbygg og boligbehov for vanskeligstilte grupper». Planen bygger videre på dagens arbeid med plan for helse og omsorgsbygg og kartlegginger av boligbehov som allerede gjøres. Når alle boligbehovene samles i en plan vil det gjøre det enklere å jobbe samordnet helhetlig og kostnadseffektivt. En helhetlig boligbehovsplan plan vil omfatte boligbehovene som i dag er dekket av plan for helse- og omsorgsbygg, kommunens behov for boliger av lengre varighet for grupper som er vanskeligstilte på boligmarkedet og har behov for tilpasset bistand slik dette er definert i Boligsosiallovens § 2 og § 6 og gjerne også kommunens behov for å framskaffe midlertidige/akuttboliger.

En slik samlet plan bør også utformes med sikte på å imøtese de nye kravene til å definere overordnede mål og samordning på tvers i det boligsosiale arbeidet slik dette framkommer i plan- og bygningslovens kapittel 11, pbl § 10-1 og boligsosialloven § 5.

### Utrede boligsosiale gevinster som kan oppnås ved åpningen av Veumbekken.

I utredningen skal det tas utgangspunkt i om tomteareal som likevel må erverves for å sikre god overvannshåndtering også kan benyttes for å oppnå boligsosiale gevinster, eksempelvis utvikle leie-til-eie prosjekter, del-eie modeller eller universelt utformede utleieboliger.

Det nedsettes en tverrfaglig arbeidsgruppe og en konkret framdriftsplan innen 1.6.25

### Utrede innføring av kommunale botiltak i regi av barneverntjenesten.

Utrede muligheter for å innføre kommunale botiltak som del av barneverntjenestens virkemidler ihht anbefalingene gitt i NOU 2023:24. Som del av utredningen kan det kartlegges behov, økonomiske konsekvenser og foretas avgrensninger ift tiltak i institusjon, i fosterhjem og i egen bolig som del av ettervernet. På denne bakgrunn kan det også fastsettes krav til kvalitet. Utredningen kan også omfatte muligheter for sambruk og kartlegge om kommunen besitter eiendom som kan være egnet for formålet.

### Vurdere fordeler og ulemper med å eie egne akuttboliger vs. kjøp av tjenester.

Utrede økonomiske og kvalitetsmessige konsekvenser av å etablere kommunale akuttboliger vs kjøp i markedet.

### Være en pådriver for å gjeninnføre det statlige tilskuddet til utleieboliger.

Etablere strategisk samarbeid med andre kommuner, KS og fylkeskommunen for å gjeninnføre det statlige tilskuddet til utleieboliger.

### Være en pådriver for å gjennomgå og endre de statlige støtteordningene til flykninger.

Være en pådriver for å gjennomgå og endre de statlige støtteordningene til flykninger; med sikte på at kommuner med stor sekundærtilflytting av flyktninger som ikke er økonomisk selvhjulpne bør kompenseres bedre.

Dokumentere de reelle merutgiftene til bolig og andre helse- og sosiale tiltak i forbindelse med sekundærtilflytting og etablere samarbeid med andre kommuner, fylkeskommunen m.fl.

### Øke trivsel og sysselsetting i levekårsutsatte områder gjennom tjenesteutvikling og reduserte utgifter til tomgangseie.

Identifisere muligheter for å skape arbeidsplasser og arbeidstrening i forbindelse med

a) vedlikehold av kommunale bygninger, boliger og uteområder i levkårsutsatte områder

b) restaurering og gjenbruk av hensatte møbler og utstyr samt overskuddsmaterialer fra oppussing på kommunale eiendommer

Bygge videre på erfaringer med tjenesteutvikling og etablerte aktiviteter i de tre bydelshusene på Lisleby, Holmen og Sellebakk (program for områdesatsing) samt miljøvaktmesterordningene i Boligbygg og på Grønlien.

Jobbe kunnskapsbasert og innhente andres erfaringer for eksempel «Nyttig arbeid» og «Nyttig butikk» i regi av Oslo kommune.

## Kilder og fotokreditering

Astrup, K & Pedersen, A.W. (2024, 7. oktober). Boligpolitikken svikter sårbare barnefamilier. *Dagens Næringsliv*. Boligpolitikken svikter sårbare barnefamilier | DN

Boligsosialloven. (2023). *Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet*. (LOV-2022-12-20-121). Lovdata. Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet [boligsosialloven] - Lovdata

Departementene. (2024). Vårt felles ansvar – ny retning for barnevernets institusjonstilbud. Vårt felles ansvar - ny retning for barnevernets insittusjonstilbud

Eika, A.,Tønnessen, M.,Astrup, K. & Nordahl, B. (2022). *Boligmarkedsanalyse: Fredrikstad mot 2035* (NIBR- Rapport 2022:10). By- og Regionforskningsinstituttet/ OsloMet. https://oda.oslomet.no/oda-xmlui/handle/11250/3045754

FN. (1989). *Konvensjon om barnets rettigheter*. Lov om styrking av menneskerettighetenes stilling i norsk rett (menneskerettsloven) - Vedlegg 8. FNs konvensjon om barnets rettigheter med protokoller (norsk oversettelse) - Lovdata

FN. (1966). *Konvensjon om økonomiske, sosiale og kulturelle rettigheter* (ØKS). Lov om styrking av menneskerettighetenes stilling i norsk rett (menneskerettsloven) - Vedlegg 4. Den internasjonale konvensjonen om økonomiske, sosiale og kulturelle rettigheter (nors... - Lovdata

FN. (2006). *Konvensjon om rettighetene til mennesker med nedsatt funksjonsevne*. FN-konvensjonen om rettar til menneske med nedsett funksjonsevne (CRPD) - regjeringen.no

Kommunal- og distriktsdepartementet. (2023). *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027*. https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nasjonale-forventninger-til-regional-og-kommunal-planlegging-20232027/id298

Meld. St. 13 (2023-2024) *Bustadmeldinga - ein heilskapeleg og aktiv bustadpolitikk for heile landet*. Kommunal- og distriktsdepartementet https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-13-20232024/id3029550/

NOU 2023: 24. (2024). *Med barnet hele vegen – Barneverninstitusjoner som har barnas tillit.* Barne- og familiedepartementet

Plan- og bygningsloven (2008). *Lov om planlegging og byggesaksbehandling*. (LOV-2008-06-27-71). Lovdata.Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) - Lovdata

Prop. 132 L (2021-2022). *Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale området* (Boligsosialloven). Prop. 132 L (2021–2022) - regjeringen.no

Østre Viken kommunerevisjon, ØVKR. (2023). *Forvaltningsrevisjon. Boligforvaltning - kommunale utleieboliger.* Rapport 28.08.2023

Fotokreditering:

Kapittel 1, Innledning og planavgrensing: Bilde av gatekunst fra Holmen. Kreditering: Fredrikstad kommune.

Kapittel 2, Rammebetingelser og utfordringsbilde: Bilde av kraner. Kreditering: Fotograf Svein Hansen.

Kapittel 3, Det sosiale boligarbeidet i Fredrikstad.  Bilde av mennesker under Glommafestivalen. Kreditering: Henrik Jensen Finskud.

Kapittel 4, Innsatsområder, mål, strategier og oppdrag. Bilde av Fredrikstadbrua.
Kreditering: Fredrikstad kommune.

FREDRIKSTAD
KOMMUNE

# Planprogram for

# Boligplan 2023–2030

Vedtatt av Bystyret 24.03.2022

# Innhold


Innledning....3
Bakgrunn og formål....3
Planprogram....3
Føringer for planarbeidet....4
Planprosessen med frister og deltakere....4
Status....5
Tidligere planer....5
Utviklingen i boligmarkedet....7
Hovedtema i planen....7
Planens hovedformål....7
Organisering og forankring....7
Boligproduksjonens størrelse og lokalisering....8
Alternative boformer....8
Boligmarkedene....8
Bistå vanskeligstilte på boligmarkedet....8
Geografisk fordeling av levekår og integrering....9
Medvirkning....10
Behov for utredning....10

# Innledning

## *Bakgrunn og formål*

Boligplanen er forankret i planstrategi for Fredrikstad kommune 2021–2024, vedtatt i bystyret den 17.06.2021 der det står:
*«Plan for framtidig målrettet boligpolitikk og tiltak som skal tilrettelegge for godt boligsosialt arbeid og god utnyttelse av virkemidler og ressurser. Tre fokusområder: Bolig, tjenester og boligsosial politikk. Knyttet til mål og tiltak i nasjonal strategi 2021–2044, og til overordnet planverk: Sosial- økonomisk- og miljømessig bærekraft og tilhørende innsatsområder. Erstatter tidligere boligsosial plan og kommunedelplan bolig – boligpolitisk plan.»*

Den nye planen skal være en temaplan og gjelde for perioden 2023–2030, med rullering etter fire år.

Regjeringen la 2. desember 2020 fram strategien *Alle trenger et trygt hjem – Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021–2024).*
https://www.regjeringen.no/contentassets/c2d6de6c12d5484495d4ddeb7d103ad5/oppdatert-versjon-alle-trenger-en-nytt-hjem.pdf

I strategien er det definert fire mål som skal forsterke den boligsosiale innsatsen i årene som kommer. Det legges fram flere tiltak for hvert mål. Et av tiltakene er en ny lov, som klargjør kommunenes ansvar på det boligsosiale området.

Boligsituasjonen er sterkt knyttet til befolkningsutviklingen i en kommune, og forholdet mellom tilbud og etterspørsel av boliger er en av de viktigste faktorene som påvirker boligprisene og dermed muligheten til å skaffe seg egen bolig. Boligplan 2023–2030 skal legge til rette for et tilstrekkelig variert boligtilbud innen rammen av et boutgiftsnivå som de boligsøkende kan makte. Den skal legge til rette for en boligpolitikk som er kunnskapsbasert, tverrfaglig, systematisk og basert på medvirkning. Formålet med planen er, gjennom målrettet boligpolitikk og målrettede tiltak, å legge til rette for godt boligsosialt arbeid og god utnyttelse av virkemidler og ressurser.

## *Planprogram*

I henhold til plan- og bygningsloven skal det utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet for alle regionale planer, kommuneplaner og kommunedelplaner. Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen og hvordan det skal legges til rette for medvirkning. En kommunedelplan er en betegnelse på en plan for bestemte områder, temaer eller virksomhetsområder (sektorer).

Boligplan 2023–2030 skal være en temaplan. Temaplaner kan og bør innebære medvirkning fra berørte aktører, for å sikre en god og forankret plan. De må imidlertid ikke (men kan) følge plan- og bygningslovens bestemmelser om blant annet medvirkning og høringstid. I denne temaplanen forventes det stor interesse fra berørte aktører og interessenter, og det er derfor utarbeidet et planprogram, for å sikre at vi får inkludert vesentlige temaer og problemstillinger helt fra starten av arbeidet med planen.

### *Føringer for planarbeidet*

Planen er forankret i *Planstrategi for Fredrikstad kommune 2021–2024*. Kommuneplanens samfunnsdel, *Fredrikstad mot 2030*, legger strategiene for å bygge framtidens Fredrikstad, også på dette feltet; «*Alle skal ha et trygt sted å bo, i egnet bolig. Det skal skapes og opprettholdes trygge og gode lokalsamfunn, med en variert sammensetting av boliger».*

Kommuneplanens samfunnsdel, «Fredrikstad mot 2030», slår videre fast følgende: «*I 2030 vil vi nærme oss 94 000 innbyggere og for å vokse på riktig måte må vi ha mål og strategier som sikrer sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft. For oss handler denne modellen om hvordan det skal være å leve, å skape, og å møte framtiden i Fredrikstad.*»

I Fredrikstad kommunes siste befolkningsprognose er forventet befolkningsvekst korrigert noe ned. Antatt befolkningsvekst gir et boligbehov på ca. 5500 boliger for perioden fram til 2035.

Planen skal beskrive kommunens boligpolitiske strategier og tiltak i planperioden for hele boligmarkedet i kommunen, samt framtidige boligtilbud til alle innbyggerne. Boliger og tjenester i bolig for de grupper av befolkningen som har vansker med å skaffe seg, eller beholde, en tilfredsstillende bolig på egenhånd, har et spesielt fokus.

Videre skal planen omhandle kompetanseutvikling på det boligsosiale området og foreslå tiltak og handling for å få opparbeidet best mulig kompetanse, bruk av denne og riktig kompetanse til rett person på rett nivå til rett tid.

Kommuneplanens samfunnsdel og plan- og bygningsloven gir de viktigste formelle rammene for boligplanen. Andre sentrale dokumenter i arbeidet med boligplanen er stortingsmeldinger, NOUer og kunnskapsoppsummeringer på boligfeltet, og kommunal- og moderniseringsdepartementets nasjonale strategi for den sosiale boligpolitikken «Alle trenger et trygt hjem». Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023 legges til grunn for arbeidet.

Planarbeidet vil også hensynta og bidra til å følge opp andre relevante planer og politiske vedtak i Fredrikstad kommune, som rullering av arealplanen, Kommunedelplan folkehelse og levekår 2023–2030 og Strategi for Leve hele livet – en kvalitetsreform for eldre i Fredrikstad.

## Planprosessen med frister og deltakere

Boligplanen skal være tverrfaglig og tverrsektoriell. Politiske utvalg og råd vil bli involvert i planarbeidet. Prosessen med planen skal skape bevissthet og kunnskap om boligutvikling, boligpolitikk og boligsosialt arbeid, og invitere til tverrfaglig og tverrsektorielt arbeid i kommunen.

Planarbeidet ledes av Seksjon for kultur, miljø og byutvikling i tett samarbeid med Seksjon for helse og velferd. Kommunedirektørens ledergruppe er styringsgruppe for arbeidet.

Planarbeidet organiseres som et prosjekt, med deltakelse fra alle seksjoner i kommuneorganisasjonen i en *plangruppe*. Gruppen igangsetter nødvendige arbeidsgrupper, utreder, innstiller og rapporterer jevnlig til styringsgruppen. Plangruppen utarbeider og framlegger forslag til temaplan, basert på den utgåtte kommunedelplanen for bolig og den

utløpte boligsosiale planen. Planen vil, når den er vedtatt, gjelde for perioden 2023–2030, med rullering etter fire år.

**Framdriftsplan for planarbeidet:**

| | |
|---|---|
| Planutvalget | 14.10.2021 |
| Rådgivende mangfolds- og inkluderingsutvalg | 18.10.2021 |
| Råd for personer med funksjonsnedsettelse | 18.10.2021 |
| Eldrerådet | 19.10.2021 |
| Fredrikstad ungdomsråd | 19.10.2021 |
| Helse- og velferdsutvalget | 20.10.2021 |
| Oppvekstutvalget | 20.10.2021 |
| Kultur- og miljøutvalget | 26.10.2021 |
| Teknisk utvalg | 27.10.2021 |
| Formannskapet | 04.11.2021 |
| Bystyret | 11.11.2021 |
| Planprogrammet sendes på høring | 22.11.2021 |
| Høringsfrist | 13.01.2022 |
| Behandling av planprogram i formannskapet | 17.03.2022 |
| Behandling av planprogram i bystyret | 24.03.2022 |
| Utarbeidelse av planforslag | mars–oktober 2022 |
| Politisk behandling av planforslag | fra november 2022 |
| Endelig planvedtak i bystyret | februar 2023 |

# Status

## *Tidligere planer*

### Evaluering Kommunedelplan bolig – boligpolitisk plan

Gjennom bestemmelser i plan- og bygningsloven (PBL), og etablerte rutiner i arbeidet med arealplanen, har forhold knyttet til arealdelen i den boligpolitiske planen i hovedsak blitt fulgt opp. Det er likevel avdekket en svakhet i oppfølgingen av foreslåtte tiltak, hvor det kan synes som det ikke er et system for å følge opp disse i kommunens styringssystemer, og at det har manglet en plassering av ansvar for oppfølging.

Planen beskriver følgende tre eksempler knyttet til overnevnte problemstillinger. Evalueringen er merket med bokstavinnrykk:

1. Retningslinje lagt inn i kommunedelplan for bolig: *«I boområder på mer enn 10 boliger kan kommunen ved oppstart regulering benytte utpekingsretten jf. pbl. §17-3 for å sikre at 5-10 prosent av boenhetene er tilpasset variert boligbygging ift standard og behov for spesielle beboere/brukergrupper. Antallet fastsettes i reguleringsbestemmelsene».*

    a. Et generelt behov meldes inn til den interne høringsgruppen ved oppstart av nytt planarbeid, men følges ikke opp i videre dialog med forslagsstiller og er dermed ikke prøvd ut i praksis. Retningslinjen er ikke implementert som bestemmelse til arealdelen.

2. Retningslinje lagt inn i kommunedelplan for bolig: *«Innholdet i utbyggingsavtaler (pbl §11-9 pkt 2 og § 17-2). I samsvar med planen skal utbyggingsavtalen fastsette endelig boligandel for boligsosialt formål, herunder boligantall, boligenes minste/største størrelse og bruk av utpekingsrett.*
   - *Det må i det videre gjøres en vurdering av om gjeldende forutsigbarhetsvedtak for utbyggingsavtaler bør revideres for å være oppdatert i forhold til de forhold kommunen nå ønsker å forhandle fram.»*

   b. Dette har foreløpig ikke vært gjort i praksis. Det er behov for rutiner for gjennomføring.

3. Variert boligbygging
   I planen står det beskrevet: «Det viktigste virkemiddelet for kommunen er å påse at det skjer en variert boligbygging som også inkluderer billigere boalternativ. Mindre enheter med rimelig standard. Dette kan skje i sammenheng med regulering av områder og i form av utbyggingsavtaler mellom utbygger og kommunen».

   *c.* Denne muligheten kan benyttes bedre – her må vi sjekke opp mot lovverk og om spekteret av muligheter er brukt.

## Evaluering Boligsosial handlingsplan 2014–2017

Mange av tiltakene i planen er gjennomført, eller videreført i daglig drift. Alle de planlagte boligprosjektene er gjennomført eller påbegynt. Det er anskaffet nye boliger, både ved nybygging og kjøp av boliger. Mange nye tildelingsavtaler er inngått og antall kommunalt eide boliger har økt. Det er foretatt omorganiseringer både i Seksjon for teknisk drift og Seksjon for helse og velferd, med mål om å kunne tilby mer likeverdige og tilpassede tjenester.

Bruken av de økonomiske virkemidlene har blitt mer målrettet og bruken av dem har økt, spesielt startlån. Mål og tiltak knyttet til det boligsosiale arbeidet er tatt med i overordnede planer, men i liten grad fulgt opp. Strategien om at plan- og gjennomføringsprosessen/utbygging av kommunale boliger må effektiviseres, har kommunen ikke lykkes med.

Til tross for at mye er gjennomført, gjenstår det mange utfordringer:

- fortsatt mangel på differensiert botilbud til de mest vanskeligstilte/syke
- endring i brukergruppene
- nok, men «feil», kommunale boliger, som gir ledighet i «vanlige boliger»
- behov for nytenking rundt bruk av boligene
- for mange private kjøp av tjenester i bolig
- mangel på langtidsoversikter og planer
- mangel på evaluering av boliger og områder – levekårsutfordringer
- mangel på tomter til nye prosjekter
- manglende overordnet samarbeid med private (utbyggingsavtaler)
- lange beslutningsprosesser
- fortsatt fragmentert organisering, med gråsoner og skyving av oppgaver
- uklar ansvars- og beslutningspraksis
- lite samsvar i prioriteringer mellom kommunens seksjoner
- mangel på økonomiske ressurser.

### *Utviklingen i boligmarkedet*

Det er i dag for svak kobling mellom kommunens utfordringsbilde, satsingsområder, og det organisasjonen måles på (styringssystemet). Tverrfaglig og tverrsektorielt samarbeid om konkrete tiltak for å møte de prioriterte utfordringene må forsterkes.

## Hovedtema i planen

I 2020 lanserte regjeringen en ny strategi for den sosiale boligpolitikken. Denne strategien tar utgangspunkt i at det i Norge først og fremst er den enkeltes ansvar å skaffe seg et sted å bo. Boligpolitikk handler derfor i stor grad om å stimulere til velfungerende boligmarkeder, gjennom effektive plan- og byggeprosesser.

Enkelte samfunnsutfordringer løses imidlertid ikke av markedet alene, men krever offentlig tilrettelegging. Den største utfordringen i boligpolitikken er at en del husholdninger ikke selv klarer å skaffe og beholde en egnet bolig. Det er alvorlig for den enkelte, for samfunnet, og for framtidige generasjoner.

I strategien framkommer det tydelig at boligen dekker et av våre mest grunnleggende behov, og at bolig derfor må regnes som den fjerde velferdspilaren, ved siden av helse, utdanning og arbeid. Boligen bidrar til tilhørighet, den gir fysisk trygghet, den skaper identitet, og den er en viktig sosial arena. Og omvendt – det å bo dårlig eller være bostedsløs, påvirker livskvaliteten negativt. Det blir vanskeligere å ta imot og nyttiggjøre seg velferdstjenester, gjennomføre utdanning og delta i arbeidslivet. En utrygg bosituasjon vil også vanskeliggjøre integrering, og veien til kriminalitet, rusproblemer og psykiske vansker kan bli kortere.

## Planens hovedformål

Boligplanen vil bygge på dette utgangspunktet. I planen skal «den ordinære boligpolitikken» og den «sosiale boligpolitikken» sees i nær sammenheng. Planen skal beskrive de muligheter og utfordringer som utviklingen på boligmarkedet gir for samfunn og innbyggere. Planen skal adressere tiltak som bidrar til at flest mulig av kommunens innbyggere på egenhånd kan skaffe seg en god bolig, identifisere tiltak som forebygger at flere blir vanskeligstilte på boligmarkedet, og tiltak som sikrer god og effektiv hjelp fra kommunen til de som ikke selv klarer å skaffe eller beholde bolig på egen hånd.

Planen skal drøfte og formulerer mål og tiltak innenfor temaene under.

### *Organisering og forankring*

Det er mange deler av kommunen som er ansvarlige innenfor boligfeltet, særlig i de tre seksjonene kultur, miljø og byutvikling, helse og velferd, og teknisk drift. Parallelt med planarbeidet bør det gjøres en vurdering av om kommuneadministrasjonen er hensiktsmessig organisert på boligområdet, og om det jobbes godt nok tverrfaglig for å nå de målene kommunen setter seg på boligfeltet.

I dag foregår det meste av kommunikasjonen med boligutviklere og utbygger innenfor rammen av plan- og bygningsloven. For å skape en mer bærekraftig boligutvikling, har

kommunen behov for å mobilere og samarbeide bredt med aktuelle aktører. Vi vil i planprosessen vurdere hvordan kommunen kan styrke samarbeidet med utbyggere og boligutviklere.

## Boligproduksjonens størrelse og lokalisering

Viktige momenter i arbeidet blir:

- Befolkningsutvikling og prognoser for planperioden.
- Hvilket boligbyggebehov ser vi i perioden (under gitte forutsetninger)?
- Har vi arealer nok til å møte framtidens boligbehov?
- Hvordan sikrer vi universell utforming?
- Hvordan skal det jobbes med å øke andel livsløpsboliger?
- Er boligene vi planlegger for lokalisert på riktig sted, gitt mål om en klimavennlig by?
- Fredrikstad som del av en felles bo- og arbeidsmarkedsregion i Nedre Glomma.

## Alternative boformer

For å imøtekomme innbyggernes boligbehov, må kommunen legge til rette for et balansert tilbud av forskjellige boligkonsepter, som gjør at flere kan klare seg selv på boligmarkedet. Vi vil i planen identifisere ulike konsepter, og vurdere om dette kan være aktuelt i Fredrikstad kommune.

## Boligmarkedene

Alle trenger et sted å bo. De fleste i Norge eier boligen de bor i, men det er noen som ikke kan eller vil eie. Boligmarkedet består i hovedsak av eiemarkedet, det private leiemarkedet, boliger for studenter og det profesjonelle leiemarkedet. Hvordan påvirker utviklingen i boligmarkedet den enkeltes evne til å få seg bolig, og hva er kommunens handlingsrom når det gjelder boligmarkedet?

## Bistå vanskeligstilte på boligmarkedet

Det er kommunene som har hovedansvaret for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. Staten skal sikre gode rammebetingelser, og bidrar gjennom Husbanken med ulike låne- og tilskuddsordninger.

Planen skal legge grunnlaget for at Fredrikstad kommune på en effektiv måte kan gi god bistand til vanskeligstilte på boligmarkedet.

Følgende innsatsområder med tilhørende underpunkter vil berøres:

1. Hvordan kan kommunen best framskaffe egnede utleieboliger for vanskeligstilte og forvalte de kommunalt disponerte utleieboligene?

Planen vil

- beskrive ulike strategier for framskaffelse av utleieboliger til vanskeligstilte og foreslå hvordan de ulike strategiene skal brukes. Det vil være et særlig fokus på hvordan kommunen kan sikre botrygghet for barnefamilier i de kommunale utleieboligene. Det vil

også være et særlig fokus på hvordan tilbudet til personer med rusproblemer og psykiske lidelser (ROP) kan styrkes.
- redegjøre for den kommunale boligmassen (egnethet, standard og beliggenhet) og foreslå eventuelle tiltak for å sikre at kommunens utleieboliger er av god kvalitet og møter behovet til innbyggere som trenger bistand.
- drøfte fastsettelsen av husleie i kommunale utleieboliger. En eventuell kommunal bostøtteordning vil vurderes i lys av dette.

2. Hvordan kan kommune bidra til at flere vanskeligstilte blir boligeiere?

Planen vil
- beskrive ulike strategier for hvordan kommunen kan bidra til at flere vanskeligstilte blir boligeiere. Det vil være et særlig fokus på vanskeligstilte barnefamilier og personer med funksjonsnedsettelser.
- foreslå tiltak som vil bidra til at flere vanskeligstilte kan bli boligeiere.

3. Hvordan kan kommunen bidra til at flere kan beholde boligen sin?

Planen vil
- beskrive ulike strategier for hvordan kommunen kan bidra til at flere vanskeligstilte kan beholde boligen sin.
- foreslå tiltak som vil bidra til at flere vanskeligstilte beholder boligen.

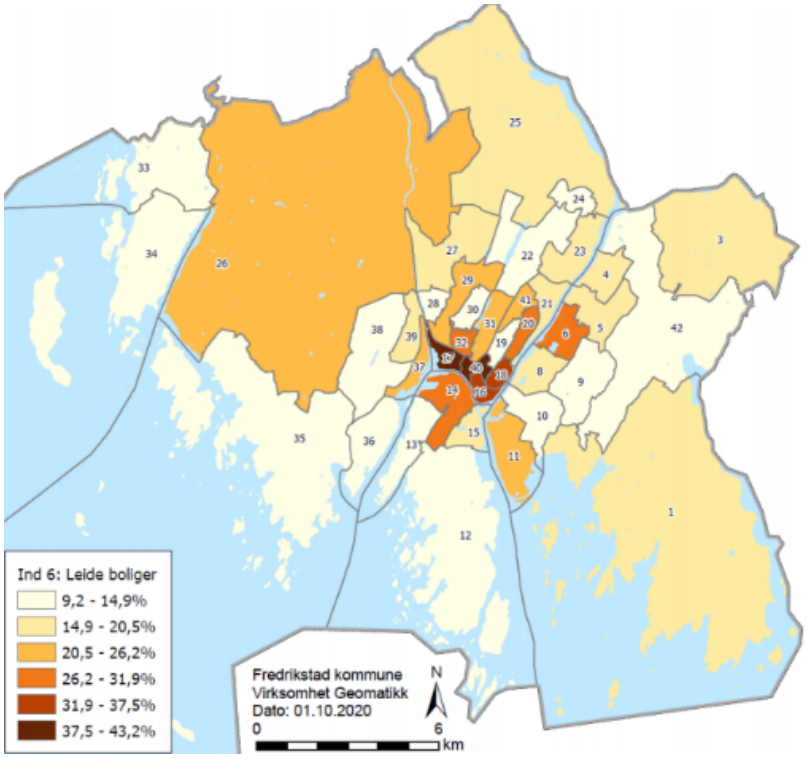
4. Hvordan bør kommunen organisere seg for å best gi bistand til vanskeligstilte på boligmarkedet?

Innbyggere med utfordringer knyttet til bolig har svært ofte også utfordringer på andre områder. Mange har behov for behov for ulike tverrfaglige og langsiktige tjenester. Innbyggere med en vanskelig livssituasjon bør derfor gis et samordnet og helhetlig tjenestetilbud, basert på deres behov. Planen vil beskrive ulike tjenestemodeller og foreslå tiltak knyttet til temaet.

## *Geografisk fordeling av levekår og integrering*

Fredrikstad kommune gjenomfører jevnlig levekårskartlegging. Levekårkartleggingen er et viktig verktøy i folkehelse- og levekårsarbeidet. Kommunens boligpolitikk er et viktig verktøy i levekårsarbeidet. Det er behov for å styrke koblingen mellom funnene i levekårskartleggingen og det strategiske, boligpolitiske arbeidet.

Under følger et eksempel på en indikator i levekårskartleggingen.




*Figur 1: Utklipp fra Levekårskartleggingen 2020. Utklippet viser andelen leide boliger innenfor de ulike levekårssonene.*

# Medvirkning

I Kommuneplanens samfunnsdel står det: *«Fredrikstad skal være en utadvendt kommune, hvor vi inviterer innbyggere, næringsliv, høgskole og forskningsinstitusjoner til samhandling».*

Vi vil underveis i prosessen bruke flere metoder for å inkludere ulike deler av samfunnet og kommuneorganisasjonen i utarbeidelse av planen. Kommunens håndbok for innbyggerdialog legges til grunn for medvirkningsarbeidet.

Medvirkning skal foregå gjennom:

- Orienteringer, og invitasjon til møter og arbeidsverksteder for aktuelle råd og utvalg.
- Møter og workshops med invitasjon til sentrale aktører i samfunnsutviklingen.

# Behov for utredning

- Boligmarkedsanalyse; Det er behov for en ekstern, faglig vurdering av boligmarkedet i Fredrikstad, gjerne sett i sammenheng med det øvrige boligmarkedet i Nedre Glomma og den nærmeste regionen for øvrig.
- Vi trenger ytterligere kunnskap om mulighetsrom og virkemidler i formelle og uformelle prosesser innenfor boligfeltet.
- Vi har behov for en oppdatert oversikt over boligbehov, både det generelle, store bildet samt ned på enkelte tjenesteområder.

- Det skal utarbeides en kartlegging av den kommunale boligmassen, herunder egnethet, standard og beliggenhet.

NIBR-RAPPORT 2022:10

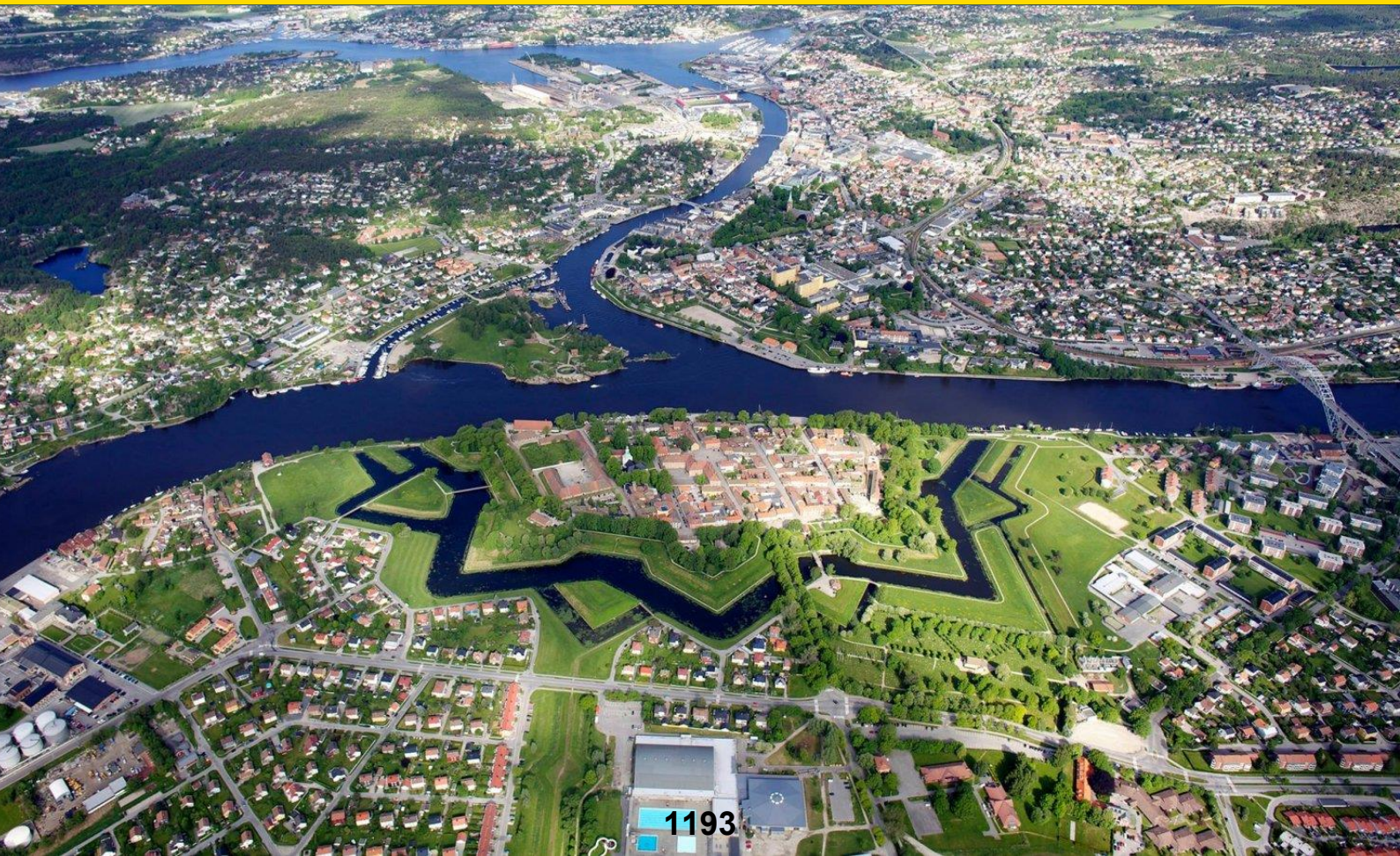
OSLOMET

BY- OG REGIONFORSKNINGSINSTITUTTET NIBR

# Boligmarkedsanalyse: Fredrikstad mot 2035

Anders Eika, Marianne Tønnessen, Kim Astrup, Berit Nordahl

OSLO METROPOLITAN UNIVERSITY
STORBYUNIVERSITETET



Anders Eika
Marianne Tønnessen
Kim Astrup
Berit Irene Nordahl

# Boligmarkedsanalyse: Fredrikstad mot 2035

NIBR-rapport 2022:10

Publikasjonene finner du på
https://www.oslomet.no/om/nibr/publikasjoner

| | |
|---|---|
| Tittel: | Boligmarkedsanalyse: Fredrikstad mot 2035 |
| Forfatter: | Anders Eika, Marianne Tønnessen, Kim Astrup, Berit Irene Nordahl |
| NIBR-rapport: | 2022:10 |
| ISSN:<br>ISBN: | 1502-9794<br>978-82-8309-372-8 (Elektronisk) |
| Prosjektnummer: | 202750 |
| Prosjektnavn: | NIBR Boligmarkedsanalyse Fredrikstad kommune |
| Oppdragsgiver: | Fredrikstad kommune |
| Prosjektleder: | Anders Eika |
| Referat: | Bakgrunnen for prosjektet er at Fredrikstad kommune trenger innspill til deres arbeid med ny arealdel til kommuneplan og en boligplan. Første del av rapporten kartlegger en rekke faktorer som er viktige for utviklingen av boligmarkedet i kommunen framover: Befolkningsutvikling, ferdige reguleringsplaner og reguleringer under arbeid, infrastruktur, grøntarealer, eiendomsretter, og husholdningenes økonomi med et særlig fokus på personer som har tilstrekkelig økonomi til å leie bolig, men som mangler inntekt for å kjøpe. Den andre delen av rapporten oppsummerer denne kartleggingen og fremmer ambefalinger for hvordan kommunen kan nå sine boligpolitiske ambisjoner mot 2035. |
| Sammendrag: | Norsk og engelsk |
| Dato: | August 2022 |
| Antall sider: | 62 |
| Utgiver: | By- og regionforskningsinstituttet NIBR<br>OsloMet – storbyuniversitetet<br>Postboks 4 St. Olavs plass<br>0130 OSLO<br>Telefon: (+47) 67 23 50 00<br>E-post: post-nibr@oslomet.no |
| Vår hjemmeside: | http://www.oslomet.no/nibr |

© NIBR 2022

# Forord

Fredrikstad har betydelig tilflytting, og opplever betydelig vekst i boligprisene. Kommunen er i 2022 i gang med å utarbeide en temaplan for bolig, og holder på med å rullere kommuneplanens arealdel. Derfor ønsket de en analyse av boligmarkedet fram mot 2035 som kan gi innspill i dette arbeidet og i planene for utviklingen av Fredrikstad i de neste 25 årene.

Rapporten viser utviklingen på en rekke forhold som påvirker det lokale boligmarkedet i Fredrikstad. Materialet er satt sammen av data fra en rekke kilder: SSBs statistikkbank og deres nettløsning Microdata.no, Ambita.no som gir informasjon om bygningsmasse og eiendomsforhold fra matrikkelen, statistikk fra Statens vegvesen, Miljødirektoratet, og boligdatafirmaet Virdi. I tillegg til ulike framskrivinger av hele befolkningen i kommunene, finnes det verktøy for å framskrive brukere av kommunenes pleie- og omsorgstjenester. Verktøyet *Omsorg2050* er utviklet av Helseøkonomisk analyse AS for KS, og kan lastes ned gratis fra KS' hjemmesider. Vi har også fått kartlegginger av kommunen, først og fremst deres befolkningsestimater og en oversikt over planlagte boligprosjekter som viser hva slags boliger som planlegges, hvor mange, og hvor prosjektene ligger.

Det var viktig for kommunen å få innspill til hvordan boligmarkedet vil utvikle seg. Dette har vi forsøkt å belyse gjennom å se på befolkningsutvikling og beregninger for fremtidig utvikling, boligbygging, strukturen i kommunens eksisterende bygningsmasse, eiendomsforhold, og naturverdier.

Befolkningsutviklingen viser potensiell etterspørsel etter boliger de kommende årene, boligbyggingen viser hva som kan forventes av respons fra boligutviklere, informasjon om eksisterende bygningsmasse må ses i sammenheng med den demografiske utviklingen og viser da hvilke type boliger det er mangel på. I rapporten bryter vi denne informasjonen ned på områdenivå og ser den i sammen med eiendomsforhold og naturverdier. Dette gjør vi fordi alle innsatser i et boligmarked har en stedlig komponent.

Fredrikstad kommune er opptatt av hvordan folk i Fredrikstad klarer seg på byens boligmarked, og særlig hvordan situasjonen er for de som har vanskelig med å komme seg inn på markedet på grunn av at inntekten og formuen ikke står til kommunens prisnivå. Dette er belyst i seksjon 4.3.

Rapporten setter sammen mange ulike typer informasjon for å belyse hva slags utfordringer boligmarkedet vil by på framover, og hva slags innsatser kommunen kan sette inn i ulike delområder og for ulike grupper. Rammen for det hele er kommunens bolig- og arealpolitiske målsetninger. De handler om å utvikle byen slik at flere får muligheten til å eie egen bolig, samtidig som kommunens kvaliteter som naturmangfold og kulturmiljø ivaretas, og kommunen når sine ambisjoner om nullvekst i personbiltrafikken.

Rapporten er utarbeidet av en forskergruppe på NIBR bestående av Anders Eika, Marianne Tønnessen, Kim Christian Astrup, og forskningssjef Berit Nordahl. Vi har jobbet tett med administrasjonen i Fredrikstad kommune, som har kommet med innspill og informasjon. Vi håper og tror at den vil være til nytte for kommunen.

August, 2022

Berit Nordahl
Forskningssjef

# Innhold

**Forord** ..... **1**
**Sammendrag** ..... **5**
**Summary** ..... **7**
**1 Innledning** ..... **9**
1.1 Rapportens oppbygging ..... 12
**2 Demografisk utvikling i Fredrikstad og omegn** ..... **13**
2.1 Befolkningen i Fredrikstad etter alder ..... 17
2.1.1 En voksen befolkning ..... 17
2.1.2 Behov for boliger med heldøgns omsorg ..... 19
2.1.3 Oppsummering – flere eldre hushold i framtidens Fredrikstad. ..... 21
**3 Boforhold** ..... **22**
3.1 Leide boliger ..... 25
3.2 Oppsummering ..... 28
**4 Befolkningens økonomi og boligpriser** ..... **30**
4.1 Inntektsfordelingen i Fredrikstad sammenliknet med nabokommuner og landet ..... 30
4.2 Boligpriser i Fredrikstad ..... 34
4.2.1 Oppsummering ..... 36
4.3 Er det blitt vanskeligere å komme seg inn i boligmarkedet i Fredrikstad? ..... 37
4.3.1 Foreliggende forskning av etableringsutfordringer på individnivå ..... 39
4.3.2 Hvor vanskelig er det å komme inn på inn boligmarkedet i Fredrikstad? Beregning av mellomgruppen ..... 39
4.3.3 Mellomgruppen i Fredrikstad ..... 42
**5 Boligbygging i Fredrikstad** ..... **45**
5.1 Planlagte boliger ..... 46
5.1.1 Mobilitet og boligbygging ..... 47
5.1.2 Fremtidig byspredning? ..... 49
5.1.3 Naturmiljø ..... 50
5.1.4 Grunneierforhold ..... 50
**6 Boligmarkedsutsikter og anbefalinger** ..... **53**
6.1 Boligbyggingen ..... 54
6.2 Å komme inn på boligmarkedet ..... 55
6.3 Plangjennomføring ..... 57
**Referanser** ..... **61**

# Figurliste

Figur 1: Hvordan forskjellige faktorer påvirker boligmarkedet. ....11
Figur 2: Folketallsutvikling i Fredrikstad og noen andre kommuner. ....14
Figur 3: Prosentvis vekst i folketallet framover i Fredrikstad og noen andre kommuner....15
Figur 4: Folketall, registrert til 2022 og framskrevet i ulike prognoser....16
Figur 5: Befolkningen etter alder, sammenlignet. ....17
Figur 6: Prognoser for aldersfordelingen i Fredrikstad i 2030. ....18
Figur 7: Sammenligning av befolkningen over 66 år. ....19
Figur 8 Framskrevet antall mottakere av bolig med heldøgns omsorg i Fredrikstad ....20
Figur 9: Mottakere av bolig med heldøgns omsorg i Fredrikstad. ....21
Figur 10: Innbyggere etter boligtype. ....22
Figur 11: Boligsituasjonen for innbyggerne Fredrikstad, etter alder. ....23
Figur 12: Endring i boligtype fra 2015 til 2020 ....24
Figur 13: Antallet og fordelingen av boliger innenfor hvert 500 meters kvadrat. ....25
Figur 14: Andel av befolkningen som bor i leid bolig ....26
Figur 15: Andel av befolkningen som bor i leid bolig etter aldersgruppe....27
Figur 16: Antall personer etter aldersgruppe og hvorvidt de bor i eid eller leid bolig ....27
Figur 17: Prosentandel av befolkningen (18+) i ulike inntektsgrupper ....30
Figur 18: Medianinntekt for innbyggere 18 år eller mer....31
Figur 19: Median husholdningsinntekt ....31
Figur 20: Medianformue for innbyggere 18 år eller mer ....32
Figur 21: Andel av befolkningen som bor i leid bolig etter husholdningens inntekt....32
Figur 22: Antall personer i etter husholdningens inntektsnivåog hvorvidt de bor i leid bolig..33
Figur 23 Andel av befolkningen i alderen 18+ som bor i leid bolig ....33
Figur 24: Gjennomsnittlige kvadratmeterpriser. ....34
Figur 25: Kvadratmeterpriser i Fredrikstad og sammenligningskommuner. ....35
Figur 26: Mediankvadratmeterprisen på boliger innenfor hvert 100-meters kvadrat....36
Figur 27: Antall individer i mellomgruppen i Fredrikstad kommune....43
Figur 28: Antall boliger i Fredrikstad pr år.. ....45
Figur 29: Boligbeholdningen i grunnkretser etter alder. ....46
Figur 30: Antall boliger i vedtatte og påbegynte reguleringsplaner ....47
Figur 31: Hvor nye boligprosjekter planlegges....47
Figur 32: Planlagte boligprosjekter og mobilitet....48
Figur 33: Planlagte boligprosjekter og mobilitet i Fredrikstad sentrumsområde ....48
Figur 34: Tetthet av antall kvadratmeter registrert bygningsmasse....49
Figur 35: Tetthet av antall kvadratmeter byfunksjoner. ....49
Figur 36: Friluftsområder i Fredrikstad.. ....50
Figur 37: Typer av grunneiere. ....51
Figur 38: Kommunale tomter....52

# Tabelliste

Tabell 1: Leietagere i Fredrikstad etter hvor lenge de har leid og om de mottar støtte.....28
Tabell 2: Nominelt og reelt inntektskrav for å få kjøpt bolig. .....40
Tabell 3: Nedre og øvre inntektsgrense for å være i mellomgruppen og differansen .....41
Tabell 4: Hvor lenge en person i mellomgruppen må spare for å kjøpe bolig .....42
Tabell 5: Øvre og nedre inntektsgrense for mellomgruppen etter husholdningstype.....44
Tabell 6: Innvandringsstatus og alder i mellomgruppen. .....44
Tabell 7: Utbyggers  og kommunens ulike posisjoner i et byggeprosjekt.....58

# Sammendrag

Bakgrunnen for denne rapporten er at Fredrikstad kommune forventer en stor befolkningsvekst fremover, og derfor ønsker et bredt kunnskapsgrunnlag for å utarbeide sin boligstrategi. Samtidig som NIBR utarbeider denne rapporten arbeider kommunen både med en ny arealdel til kommuneplanen, og en temaplan for bolig. Kartleggingene, analysene og vurderingene som inngår i denne rapporten skal gå inn i dette arbeidet. De skal kunne være verktøy for å hjelpe kommunen med å vurdere hvor det burde bygges, hva som burde bygges, og hvordan arbeidet med å bygge burde organiseres fra kommunens side. Formålet er at Fredrikstad fremover skal kunne nå sine ambisjoner om å ha nok boliger til befolkningen, at personer med moderat inntekt og formue skal ha mulighet til å eie egen bolig, og at utviklingen ikke skal gå på bekostning av naturmiljøet og det gode bylivet i kommunen.

I tillegg til at befolkningen i Fredrikstad vokser raskt, er det en stadig økende andel eldre i kommunen. Eldre, både i Fredrikstad og generelt, etterspør i større grad enn resten av befolkningen sentrumsnære leiligheter med god tilgang til forskjellige tjenester. Dette medfører også at vi forventer at behovet for boliger med heldøgns omsorg stiger fra omtrent 1000 i 2020 til 1550 i 2035.

Boligmarkedet i Fredrikstad har i dag en overvekt av eneboliger, men de fleste boligene som har blitt bygget i de siste årene og som planlegges fremover er leiligheter i sentrale strøk. Dette er både i tråd med den forventede utviklingen i befolkningssammensetning, og kommunens ambisjoner om å beskytte dyrket mark og grøntarealer utenfor tettstedsgrensen og begrense behovet for personbiltransport. Samtidig er det viktig at Fredrikstad kan tilby et bredt utvalg av boliger, med eneboliger og rekkehus, i alle deler av kommunen. Dette forhindrer at noen deler av byen blir helt homogene med bare rike, eldre beboere, og gjør det mulig å leve gjennom alle livets faser i samme nabolag. Å bygge leiligheter tilpasset eldre i forskjellige sentrale strøk vil frigi eksisterende boliger i villa- og rekkehusområder, uten at byen trenger å ekspandere for å få dekket dette behovet.

Fredrikstad kommune henger sammen med et stort bolig- og arbeidsmarked, og er en attraktiv by. Dess flere boliger man bygger i kommunen, dess flere vil ønske å flytte til byen fra andre deler av regionen. Det er imidlertid fremdeles viktig at kommunen holder en god takt på boligbyggingen fremover: Å tillate bygging av mange boliger vil imidlertid neppe være nok til å føre til *lave* boligpriser, men å bygge få boliger kan føre til at prisene galopperer oppover og gjør Fredrikstad til en kommune for bare de mest bemidlete. Det beste man kan håpe på er formodentlig moderatboligprisvekst.

I tillegg til den generelle befolkningsutviklingen i Fredrikstad ser rapporten særlig på den delen av befolkningen som har tilstrekkelig inntekt til å leie en tilfredsstillende bolig, men som mangler låneevne og/eller egenkapital til å få et boliglån. Denne gruppen faller med andre ord mellom den øvre grensen for å kunne kalles vanskeligstilt og få hjelp av kommunens boligsosiale virkemidler, og den nedre grensen for å komme inn på boligmarkedet. I 2019, det siste året vi har data for, gjaldt dette omtrent 2000 enslige og 550 eneforsørgere med ett barn. Antall individer i andre husholdningstyper må beregnes for seg. Denne gruppen kan hjelpes både ved å sørge for at det bygges billige boliger slik at man trenger lavere inntekt for å komme inn på markedet, og ved at kommunen er mer liberal med startlånsordningen sin og tilbyr gunstige lån for personer med noe bedre økonomi enn de som ikke klarer seg på leiemarkedet.

For å skape et boligmarked for husholdninger i denne mellomgruppa har kommunen flere virkemidler. I tillegg til hjelp med boliglån kan kommunen alene eller sammen med eiendomsutviklere introdusere nye boligmodeller, som har blitt stadig vanligere i Norge. Delt

eierskap og eie-til-leie reduserer inntektskravet for å komme inn på boligmarkedet ved at husholdninger kan kjøpe en halv leilighet og bo i hele, mot at de betaler leie til utbyggeren eller kommunen som eier den andre delen av leiligheten. Husholdningen kan så kjøpe resten av boligen når de får bedre råd.

Rapporten peker også på noen virkemidler kommunen kan bruke for å få en boligbygging som både er effektiv, og kan være med på å skape gode bo- og bymiljøer. Klare, overordene planer som gir grunneiere og utviklere en idé om hva man kan bygge hvor, og som legger de økonomiske premissene for utvikling som vil bidra til effektive planprosesser og skape nødvendig markedsinteresse. Samtidig vil en viss fleksibilitet fra kommunens side med tanke på hvordan prosjektene utformes, og at særlig gode prosjekter som bidrar til bymiljøet får større tomteutnyttelse, kan bidra til at kommunens boligbehov dekkes samtidig som man unngår at byen eser ut over sine grenser. Fredrikstad kommune eier også en del tomter som kan brukes som et virkemiddel både for sosial boligutvikling og for å få en god takt i utbyggingen. Kommunen kan gå sammen med utbyggere som partnere, eller selge tomter til utbyggere, og sette som krav at prosjektet skal inneholde forskjellige boligsosiale virkemidler som eie-til-leie-ordninger.

# Summary

The background for this report is that Fredrikstad expects substantial population growth going forward, and therefore wants a broad foundation of knowledge for its housing strategy. While NIBR develops this report, Fredrikstad municipality works on both a new spatial plan for the municipality and a thematic plan for housing. The mappings, analyses and recommendations in this report feeds into this work: They are tools to help the municipality consider where to build, what to build, and how the development should be organised from the municipality's side. The aim is for Fredrikstad to be able to reach their goals of having sufficient housing for the population, that people with moderate income and wealth should have the possibility of owning their own housing, and that development should go on accord with the natural environment and good urban qualities in the municipality.

In addition to the rapid population growth, Fredrikstad is also experiencing an increasing portion of elderly people. This cohort to a larger degree than the rest of the population desire centrally located apartments with good access to services, both in Fredrikstad and elsewhere. For this reason, we also expect the demand for housing with 24/7 services raising from about 1000 in 2020 to 1550 in 2035.

The housing market in Fredrikstad is today dominated by single-household homes, while most of the homes that have been constructed the past years and that are being planned are centrally-located apartments. This is in line with the expected changes in demand by an ageing population, and with the municipality's aims of protecting arable land and green spaces from development while limiting the growth in private car usage. However, it is important that the various parts of the municipality offer a variety of housing types, with detached homes and row houses in addition to apartments. This keeps the urban areas from being entirely dominated by well-to-do, elderly residents, and makes it possible to live through all of life's phases in the same neighbourhood. Building apartments adapted for the elderly in central locations will free up detached homes and row houses for younger households, without expanding the city limits.

Fredrikstad municipality is attached to a large housing- and labour market, and it is an attractive city. Constructing more housing will lead to more immigration from other parts of the region. However, it is still important that the municipality maintains a decent tempo of housing development going forward: zoning many houses is unlikely to lead to *low* housing prices, but allowing few houses is prone to cause galloping prices and making Fredrikstad a municipality for only the wealthiest. The best one can hope for is a moderate housing price growth.

In addition to changes in the general population of Fredrikstad, the report takes a closer look at the segment of the population that have enough income to rent decent housing, but lacks the loaning capacity and/or wealth to get a housing loan. In other words, this group galls between the upper limits for public housing assistance and the lower threshold for entering the housing market. In 2019, the last year we have data for, this applied to about 2000 single-person households and 550 single providers with one child in Fredrikstad: other household types would have to be calculated independently. This group can be assisted both by making cheaper houses so it is easier to enter the housing market, and by liberalising the municipality's start loan system and offer cheaper housing loans for people who just barely get by in the private rental market.

To create a housing market for households in this "between-group", the municipality have several possible tools. In addition to helping with housing loans the municipality can by it self or in collaboration with housing developers introduce new house ownership models. These are becoming increasingly popular in Norway. Shared ownership and own-to-rent schemes lower the

requirements for entering the housing market by letting households buy half and living in the entire apartment, by paying rent to the municipality or housing firm. The household can then purchase the apartment when they have more funds available.

The report also points to some tools the municipality can utilise to encourage housing development that is efficient while creating good natural and urban environments. Clearly defined, wide plans that gives land owners and developers an idea about what they can build where, and establishes the economic premisses for development contributes to efficient regulation processes and creates the necessary market interest. Meanwhile, a certain flexibility from the municipality when it comes to the shapes and sizes of the projects, and particularly allowing higher land uses for projects that contribute to the urban environment in the city centre, can help the municipality cover its housing needs while limiting urban sprawl. The municipality also owns a number of plots in the urban area that can be a resource in ensuring socially sustainable housing development at a good speed. The municipality can use their plots to enter partnerships with other developers and landowners or sell them, and demand that the project contains various social housing schemes such as rent-to-own.

# 1 Innledning

Fredrikstad kommune forventer å trenge omtrent 5500 nye boliger fram mot 2035. I den anledning skal kommunen lage en temaplan for bolig. Temaplanen skal foreslå tiltak for å hjelpe kommunens innbyggere i å skaffe egen bolig, og særlig de som har problemer med å komme inn på boligmarkedet av økonomiske eller sosiale årsaker. Dette skal gjennomføres samtidig som en stor del av veksten i kommunen skal foregå innenfor byområdet, med bare ti prosent av boligbyggingen utenfor det eksisterende tettstedsområdet.

At veksten skal skje gjennom fortetning medfører en utfordring i å sørge for et variert boligmarked der andre enn den mest bemidlete delen av befolkningen kan få plass. Parallelt med utviklingen av temaplanen rullerer også Fredrikstad kommuneplanens arealdel. De ønsker å gjøre den til et mer egna styringsverktøy for å gjennomføre målene i kommuneplanens samfunnsdel om sosial, miljømessig og økonomisk bærekraftig utvikling.

Den gjeldende kommuneplanens samfunnsdel, Fredrikstad mot 2030 (vedtatt 2018) legger fram kommunens arealstrategi fremover. Strategien inneholder en rekke mål. De viktigste for kommunens boligplanlegging mot 2035 er gjengitt nedenfor:

- Nullvekst i personbiltrafikken gjennom bolig-, areal- og transportplanlegging.
- Byområdet skal gi rom for kunst, attraksjoner og kulturelt særpreg. Langsiktige samfunnsinteresser knyttet til byens historiske verdier skal sikres.
- Utvikle og sikre områder med god kvalitet for fysisk aktivitet og rekreasjon i nærmiljøene.
- Sikre fortetting med kvalitet og en utvikling der arkitektonisk kvalitet blir ivaretatt.
- Utvikle sosiale og kulturelle møteplasser med kvalitet i sentrum og i lokalsamfunnene.
- Inngå helhetlige utbyggingsavtaler for nye utviklingsområder.
- Sikre klimatilpasning i planleggingen.
- Utnytte vårt konkurransefortrinn med sentrumsnære arealreserver.
- Forsterke byområdet som tyngdepunkt for befolknings- og arbeidsplassvekst.
- Bruke kulturminner og kulturmiljøer og Gamlebyens unike rolle som en ressurs i byutviklingen.
- Sikre god forvaltning av arealpott gitt i fylkesplan «Østfold mot 2050».

Dette siste punktet kommer av at fylkesplanen åpner for nedbygging av mark i bynære områder i Fredrikstad som følge av kommunens store forventede befolkningsvekst, men at dette burde gjøres varsomt for å påse de andre hensynene i arealstrategien.

Denne rapporten skal inngå i kommunens arbeid både med temaplanen for bolig og kommuneplanens nye arealdel. Analysen av boligmarkedet frem mot 2035 skal gi et godt kunnskapsgrunnlag for de boligstrategiske vurderingene kommunen må gjøre fremover.

Boligbygging gjennom fortetting, slik kommuneplanen legger opp til, er sterkt ønskelig ut fra miljømessige, kommunaløkonomiske og sosiale hensyn. Det er imidlertid ofte vanskeligere enn nybygging i byens ytterkant. Alternativ-verdien på tomter i den eksisterende bystrukturen er høy, det er mange naboer og bybrukere som påvirkes av byggeprosjekter, og eierskapet til grunnen er spredt på mange. Dersom enkelte grunneiere ikke ønsker å utvikle sin eiendom kan kommunen i praksis ikke pålegge utbygging til boligformål. En grunneiers beslutning om utvikling vil påvirkes av hvorvidt den framtidige verdien overskrider verdien av den eksisterende bruken.

I tillegg er bygging i sentrumsområder komplisert, både bygg og byggeprosessen må ta hensyn til nabobyggene og aktiviteter i området. Behovet for foredling av grå og grønn infrastruktur er også

ofte høyt: Ved bygging i den eksisterende byen må gjerne både veier gjøres om til gater, og plasser, parker og andre fellesarealer vil ofte trenge en oppgradering. Til sammen bidrar dette til at det blir dyrt å bygge boliger, noe som kan være en utfordring for både utbyggere og kommunen. Dersom tempo i nybyggingen ikke holder tritt med befolkningsveksten, vil det bidra til ytterligere prisstigning. Å legge til rette for å holde et høyt tempo i nybyggingen er derfor en viktig oppgave for kommunen.

En stadig økende andel av Fredrikstad kommunes innbyggere er godt voksne. Kommunen må derfor legge til rette for at eldre i større grad flytter til boliger som er hensiktsmessig plassert og egnet slik at de kan bo i egne hjem lenger inn i alderdommen. For å sikre at den forventede veksten også omfatter yngre innbyggere må kommunen legge til rette for at yngre hushold også flytter til – og blir boende i – kommunen. Det trenger ikke være i boliger bygget nå med tanke på dette segmentet, men kan også være i boliger som eldre har flyttet fra.

God aldersfordeling i befolkningen i alle deler av kommunen, også fortettings- og transformasjonsområdene, er en uttalt målsetting for kommunen, slik at en miks av husholdstyper er viktig. Unge og barnefamilier har gjerne lavere disponibel inntekt og formue enn eldre. Dette begrenser deres muligheter på boligmarkedet og særlig i sentrumsnære strøk. Å ivareta begge disse hensynene gjennom fortetting vil være krevende for kommunen, men mulig: Det krever både stram styring og aktiv tilrettelegging.

Selv med et høyt tempo i boligbyggingen vil det være innbyggere som ikke vil klare å skaffe seg en bolig på egen hånd. I tillegg til igangsetting og ferdigstilling av tilstrekkelig antall nye enheter, er det derfor viktig at boligbyggingen eksplisitt ivaretar sosial bærekraft. Dette innebærer at kommunen bruker egne og statlige boligøkonomiske virkemidler slik at nye boliger i transformasjonsområder også blir tilgjengelig for vanskeligstilte hushold.

Det er bred politisk enighet i Norge om at folk skal ha muligheten til å eie egen bolig (KMD, 2020; Hurdalsplattformen 2021). Å eie egen bolig gir økonomisk trygghet, og bidrar til å fordele formue i befolkningen. Å eie egen bolig gjør det lettere å skape stabile og trygge boforhold. Som regel er de månedlige utgiftene til å eie en bolig, inkludert boliglånsrenter, lavere enn kostnaden til å leie en tilsvarende bolig. Høye leieutgifter kan føre til at personer ikke klarer å spare seg opp egenkapitalen som skal til for å kjøpe egen bolig, som fører til en ond sirkel. Nye etableringsmodeller som leie-til-eie og del-eie er utformet nettopp for å sikre at hushold med lav egenkapital kan få en stabil boligsituasjon med utsikter til å bli boligeiere. Også dette er hensyn som må inn i fortettingspolitikken til kommunen.

Boligmarkedet styres av skjæringspunktet mellom tilbud og etterspørsel. De viktigste faktorene på begge sider av denne ligningen er utenfor kommunens kontroll. På tilbudssiden er det interessen for utbygging blant grunneierne og eiendomsutviklere, prisene de kan oppnå for boligene, og de geografiske forutsetningene for å bygge boliger i de ulike kommunedelene. På etterspørselssiden er naturlig befolkningsvekst og aldring, flytting til og fra kommunen og husholdningenes størrelser, sysselsetting og de store økonomiske trendene i landet og verden avgjørende.

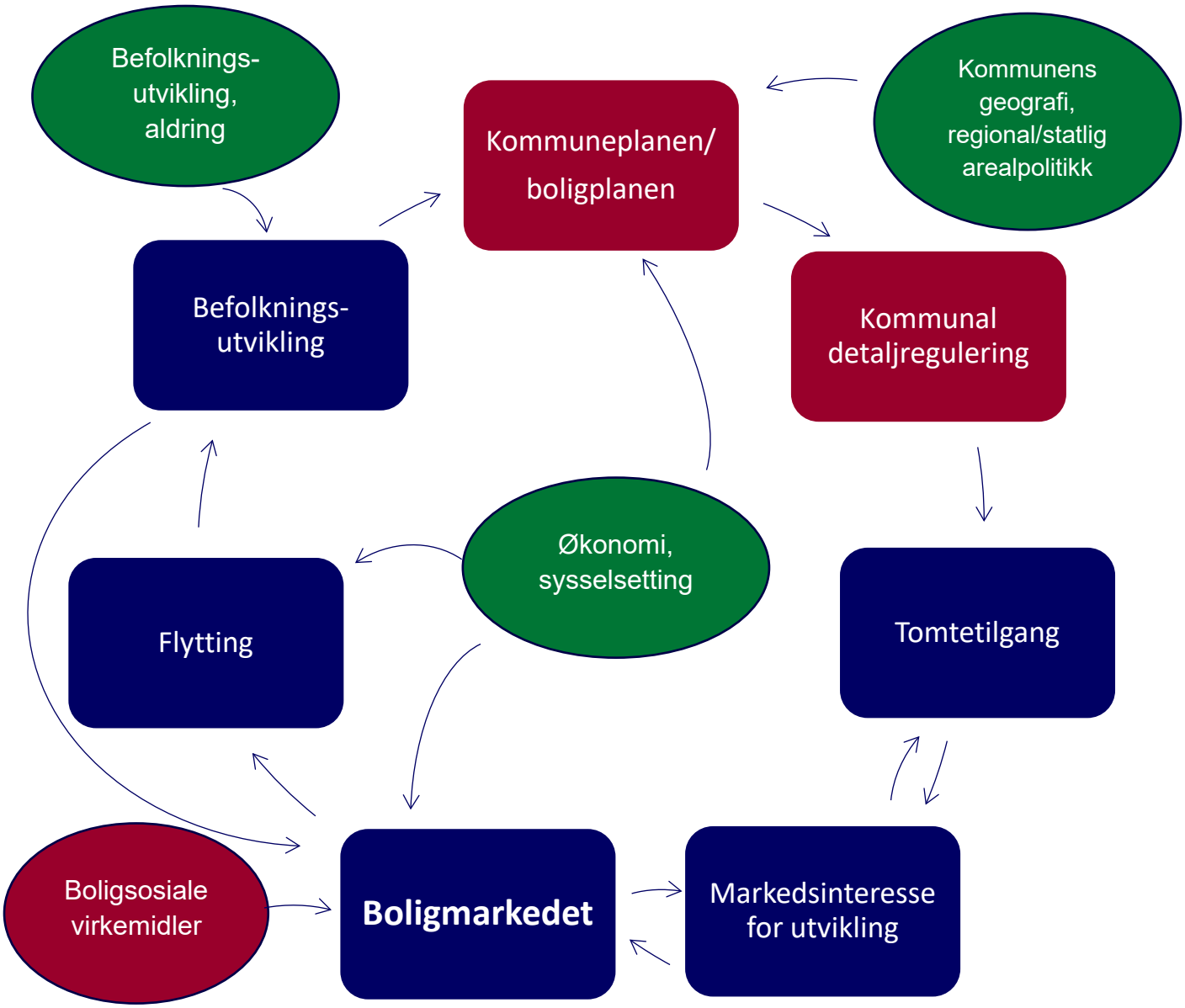
Det *kommunen* kan påvirke med henhold til tilbudssiden er først og fremst tilgangen på boligtomter og rask og forutsigbar regulering. Dette starter med at de signaliser i kommuneplanens arealdel og boligplanen *hvor* de vil åpne opp for å bygge flere boliger fremover, og hva slags premisser de vil legge for boligbyggingen i forskjellige deler av kommunen. Dette gjør at tomteeiere i områder som burde bygges ut blir oppmerksomme på muligheten og tiltrekker seg eiendomsutviklere.

Videre kan kommunen legge opp til effektiv reguleringsplanlegging, der kommunen, utviklere, grunneiere og andre interessenter raskt kan bli enige om hvordan man skal bygge tomter som både gir kommunen boligene den trenger fremover, og samtidig bidrar til å nå de øvrige målsetningene i kommunens arealstrategi. Kommunens øvrige boligsosiale innsatser kan korrigere

markedsaktiviteten noe – slik innsats er har en mindre effekt på boligmarkedet som helhet, men er ikke desto mindre svært viktig.

Alle disse ulike faktorene henger sammen med hverandre, som vist i

Figur 1 nedfor. Figuren viser også hvordan det kan være vanskelig for kommunen å direkte påvirke boligmarkedet. Derfor har figuren også med boligsosiale virkemidler som en måte for kommunen å mer direkte påvirke boligmarkedet for bestemte grupper.




**Figur 1: Hvordan forskjellige faktorer påvirker boligmarkedet. Faktorene kommunen har direkte kontroll over i rødt. Faktorer som kommer utenfra som i liten grad påvirkes av interne forhold i Fredrikstad er markert i grønt (basert på Bramley, 2013).**

## 1.1 Rapportens oppbygging

Denne rapporten er todelt. De påfølgende fire kapitlene utgjør del én, og gir bakgrunnsinformasjon og kartlegginger over faktorene som virker inn på boligmarkedet i Fredrikstad fram mot 2035. Etter innledningen følger et kapittel om den demografiske utviklingen i Fredrikstad og forventninger videre. Dette gir de viktigste premissene for boligbygging mot 2035. Etter dette følger en kartlegging av boforhold for kommunens nåværende befolkning, økonomiske forhold og boligbyggingen i Fredrikstad. Fjerde kapittel tar for seg befolkningens økonomi, og boligpriser. Dette kapitlet ser også nærmere på *mellomgruppen,* husholdninger som ikke har økonomi til å kjøpe egen bolig men som har råd til å leie bolig og ikke normalt kan få offentlig boligstøtte. Kapittel fem ser på boligbyggingen i Fredrikstad og hvor det planlegges nye boliger framover, og peker på hvordan dette relaterer seg til mobilitet i kommunen, den eksisterende bystrukturen, og naturmiljøet. Kapitlet har også en oversikt over grunneierforhold i kommunen, og tar opp hvordan dette påvirker boligbygging fremover.

Kapittel seks utgjør rapportens andre del. Denne konkluderer kartleggingen og kommer med anbefalinger for kommunens boligarbeid framover. Kapitlet drøfter i hvilken grad markedet slik det er nå vil møte boligbehovet. Her ser vi også på tiltak som kommunen kan vurdere å ta i bruk for å bedre dekke fremtidens boligbehov. Virkemidlene er mange, men utfordringen er ofte å ta dem i bruk i nybyggingsprosjekter (Barlindhaug et al. 2014 a, Barlindhaug et al. 2014 b). Slike virkemidler vil typisk være både mer effektive og mindre forstyrrende på boligmarkedsmekanismen, om man kan innarbeide dem tidlig i overordnede planer som gir forutsigbarhet for alle aktørene i utviklingen av Fredrikstad. Et eksempel på dette er hvordan kommunen kan oppnå en sosialt bærekraftig profil på nybyggingen gjennom bruken av startlån, leie-til-eie, og del-eie.

Rapporten inneholder mange figurer og tabeller. Den er gjennomgående redigert slik at figurene og tabellene kommer etter teksten som forklarer innholdet. Kartmaterialet er tilgjengelige i større format i rapportens vedlegg.

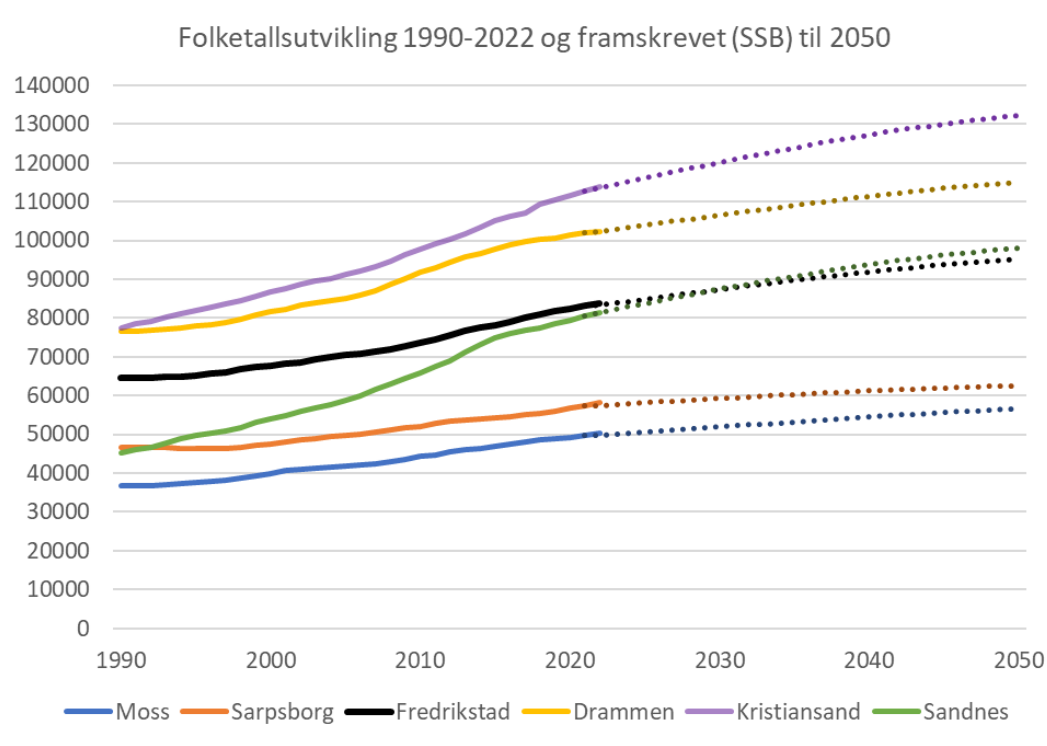
# 2 Demografisk utvikling i Fredrikstad og omegn

Hovedgrunnen til at Fredrikstad må vurdere sin boligstrategi framover er befolkningsveksten kommunen har hatt de siste årene og forventer fram mot 2035. Dette kapitlet tar for seg endringene i Fredrikstads befolkning de siste årene, og framskrivninger framover mot 2035 og videre til 2050. Særlig forventningene om befolkningsvekst fremover er en grunnleggende premissgiver for kommunens boligplanlegging. Vi sammenligner også utviklingen i Fredrikstad med andre kommuner i regionen og i landet ellers: Fredrikstad er tett knyttet opp særlig til Sarpsborg, men også de andre kommunene i Østfold.

I dette kapitlet er det to viktige kilder: SSB, og kommunens egne befolkningsframskrivinger, som de utarbeider ved hjelp av KOMPAS (kommunenes plan- og analysesystem). Begge framskrivningene lages på bakgrunn av flytting, fødsels- og dødsrater, aldring, og lignende. KOMPAS sine framskrivninger tar også høyde for informasjon fra kommunen som utviklinger i arbeidsmarkedet, planlagt boligbygging, og detaljert informasjon på grunnkretsnivå. De vil derfor gjerne være mer presise enn SSBs beregninger. I denne rapporten omtaler vi begge disse framskrivingene. Siden SSB-tallene er utarbeidet på samme måte for alle kommuner, bruker vi disse til sammenligninger mellom Fredrikstad og andre kommuner. Tallene fra SSB ligger også til grunn for beregningene i seksjon 2.1.2 om fremtidig behov for omsorgsboliger.

Folketallet i Fredrikstad har økt betydelig de siste tiårene, som vist i Figur 2. Siden 1990 har det vært en økning på nærmere 20 000 innbyggere, og nå (januar 2022) bor det 83.892 personer i Fredrikstad. Riktignok har veksten vært enda høyere i noen andre sammenlignbare kommuner, som Kristiansand og Sandnes, men Fredrikstad har fortsatt en klart større befolkning enn Sarpsborg og Moss. Befolkningsveksten henger sammen med tilbudet av nye boliger. Kraftig befolkningsvekst utfordrer kommunens plankapasitet og tilgangen på byggegrunn.

Figur 2 viser også befolkningsframskrivingene fra Statistisk sentralbyrå (hovedalternativet, MMMM), der veksten er ventet å fortsette for både Fredrikstad og bykommunene vi sammenligner med her.

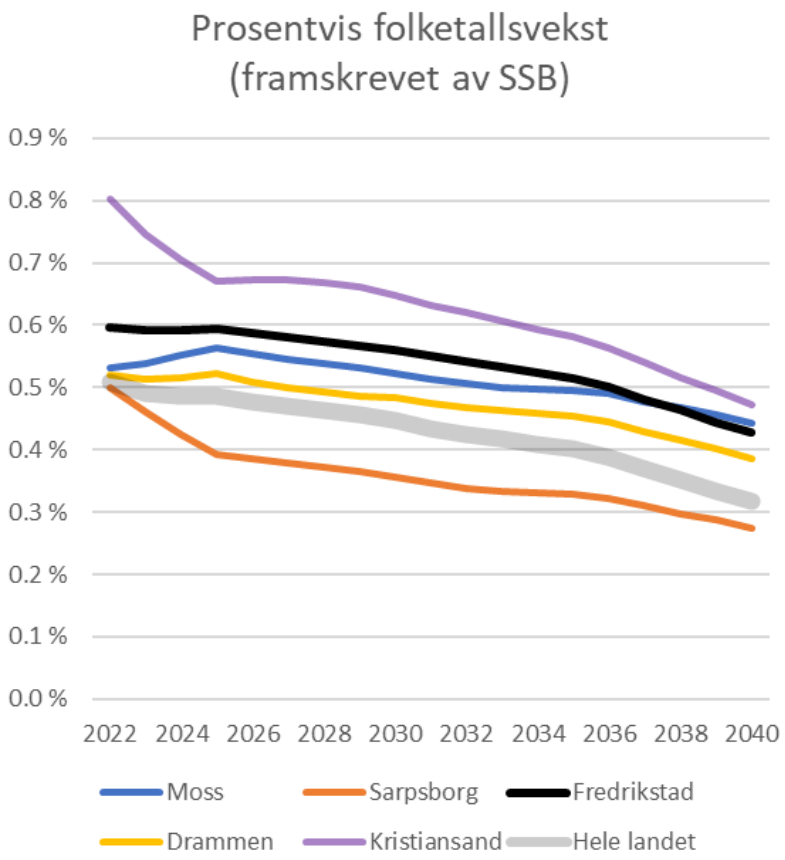



**Figur 2: Folketallsutvikling i Fredrikstad og noen andre kommuner, registrert 1990-2022 og framskrevet av Statistisk sentralbyrå til 2050. Kilde: SSBs statistikkbank. Prognosen er fra 2020.**

Den prosentvise veksten i folketallet i Fredrikstad er forventet å bli relativt høy, sammenlignet med Moss, Sarpsborg og Drammen, og også sammenlignet med Norge sett under ett, se Figur 3. SSB forventer likevel at befolkningsveksten i Fredrikstad avtar mot 2040 – i takt med at den generelle befolkningsveksten i Norge blir lavere, slik Figur 3 på neste side viser. Denne prognosen kommer fra 2020, og oppdateres i 2022.

I 2035 tilsier SSBs mellomalternativ at befolkningen i Fredrikstad vil øke med 6 378 personer, til omtrent 90.000 innbyggere.

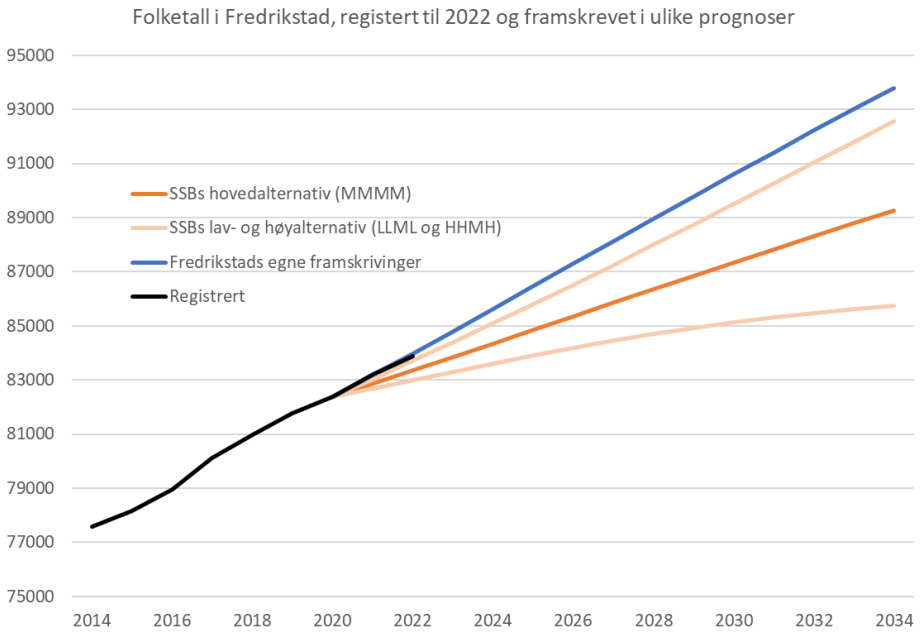
Fredrikstad kommune har imidlertid sett at SSBs framskrivinger ikke treffer tilstrekkelig godt. Kommunen lager derfor egne befolkningsprognoser, med prognosen fra 2021 er vist i Figur 4 nedenfor.




**Figur 3: Prosentvis vekst i folketallet framover i Fredrikstad og noen andre kommuner, samt hele Norge, ifølge Statistisk sentralbyrås befolkningsframskrivinger (hovedalternativet, MMMM). Kilde: SSBs statistikkbank**

Alle befolkningsframskrivinger er usikre, og ulike prognosemodeller gir ulike resultater. Dette er vist i Figur 4, der SSBs hovedalternativ er i tydelig oransje, mens høy- og lavalternativene til SSB (HHMH og LLHL) er vist i svakere oransje. Prognosene fra Fredrikstad kommune (i blått) ligger høyere enn alle de tre alternativene fra SSB. Denne prognosen tar i større grad høyde for kommunens egne planer for utvikling framover, som hvor mange boliger de vil bygge.

Figuren viser også utviklingen i registrert folketall (svart linje). Per 1. januar 2022 var det registrerte folketallet i Fredrikstad 83.892. Som figuren viser, var dette litt lavere enn i Fredrikstads egne prognoser, men klart høyere enn alle de tre alternativene til SSB. Kommunens prognoser går foreløpig ikke lenger enn til 2033, der de forventer en befolkning på 93.801 personer, altså nesten 10.000 mer enn i inngangen av 2022.




**Figur 4: Folketall i Fredrikstad, registrert til 2022 og framskrevet i ulike prognoser. Kilde: SSBs statistikkbank og Fredrikstad kommune.**

Det er mange usikkerhetsmomenter i befolkningsframskrivinger. Like fullt gir de viktige indikasjoner på boligbehovet fremover. Vi forventer at Fredrikstad kommunes framskrivninger vil være nærmest virkeligheten. Dette er fordi kommunen lager sine prognoser på grunnlag av faktisk utvikling på grunnkretsnivå og KOMPAS. Dermed er prognosene tettere koblet mot faktisk utvikling i kommunen. Kommunens egne beregninger oppdateres årlig, mens SSBs framskrivinger lages hvert annet år.

Prognosene viser høy vekst. Fredrikstad har hatt betydelig prisstigning i samme periode slik at kommunen framover må vektlegge økt boligbygging. Dermed tilsier prognosene betydelige utfordringer for tilbudssiden i Fredrikstad – for planlegging, tomteklargjøring og utbyggeres engasjement. Høyt tempo i nybyggingen skal imidlertid balanseres opp mot overordnede arealhensyn: veksten skal primært skje i sentrumsområdet og enkelte knutepunkt med god kollektivdekning.

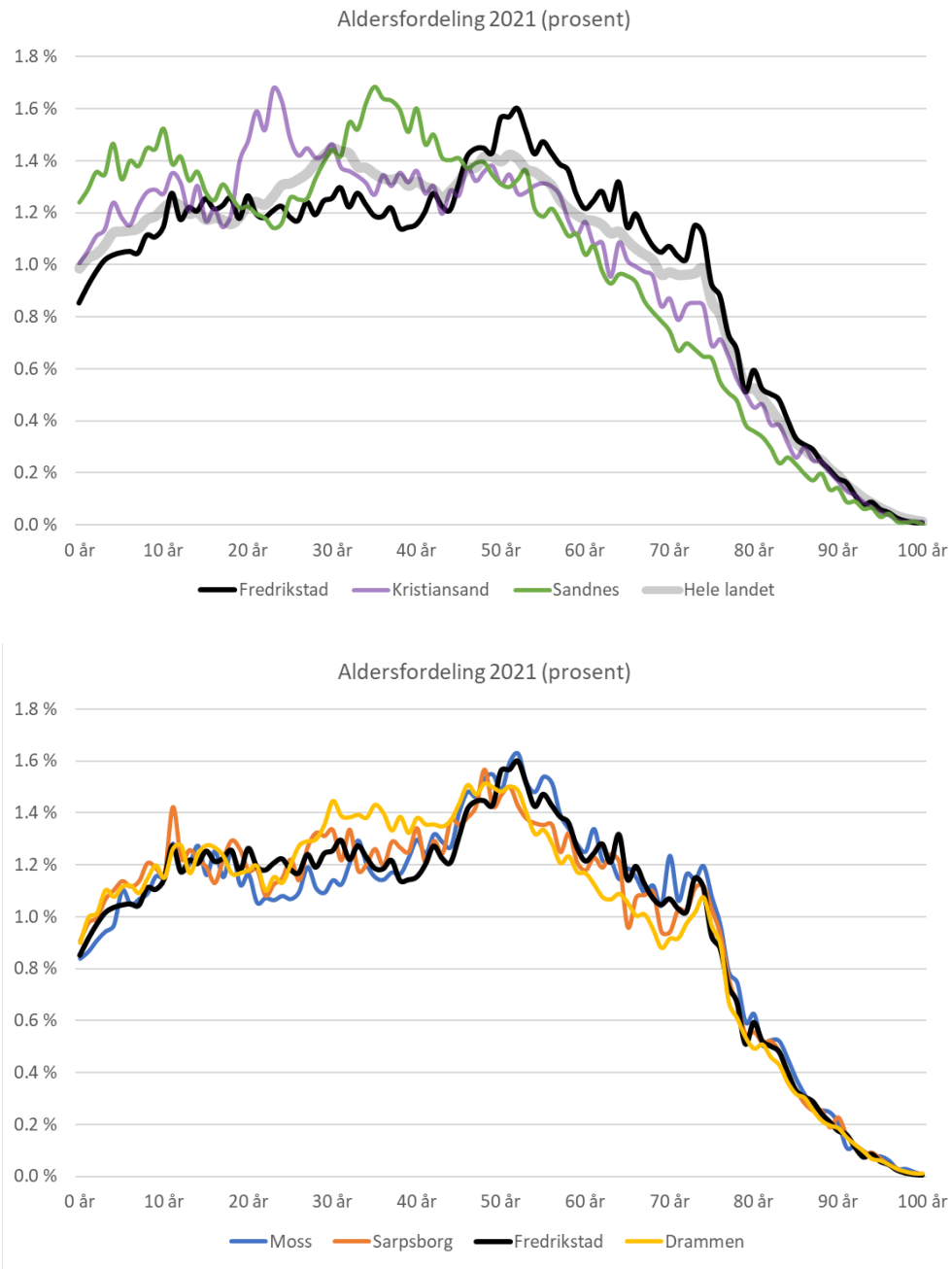
Dette utfordrer kommunens planlegging og tilrettelegging for nybygging i de sentrumsnære områdene. Det utfordrer også prisbildet i kommunen: nybyggingen i de mest sentrale delene av kommunen i sentrumsområder med nærhet til kollektivtransport, service og tjenester – tilsier bygging i områder der prisene også er høye. Dermed må nybyggingspolitikken gå hånd-i-hånd med tilrettelegging for hushold med lavere inntekter. Temaplanen for bolig skal si mer om hvilke tiltak kommunen skal gjøre for både å sikre høy nybyggingsaktivitet i tråd med nasjonale rammer for arealbruk og vekst, og hvilke tiltak som kommunen skal gjøre bruk av for å sikre boliger også for hushold med lave inntekter.

Den resterende delen av kapittel 2 ser nærmere på hvordan veksten som forventes henger sammen med aldersprofilen i kommunen. Husholdsammensetning har betydning for husholdenes inntektsutvikling og for flyttehyppigheten. Boligmarkedet i kommunen påvirkes både av flyttingen til de som allerede bor der og tilflytternes alder og boligpreferanser. Hva kan Fredrikstad forvente av flytteaktivitet internt i kommunen blant sine innbyggere? Hva slags boliger og hvilken lokalisering etterspør de som flytter til Fredrikstad? De neste sidene gir ingen svar med to streker under, men beskriver forhold som har vist seg å påvirke flytteaktivitetene innenfor et lokalt marked.

## 2.1 Befolkningen i Fredrikstad etter alder

### 2.1.1 En voksen befolkning

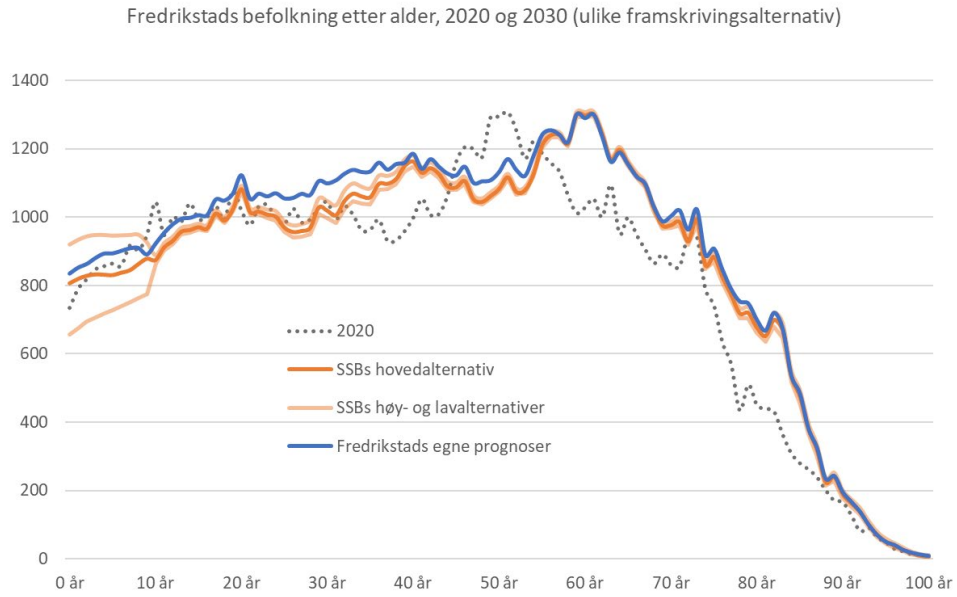
Fredrikstad har en relativt voksen befolkning. De største aldersgruppene er i begynnelsen av 50-årene. Figur 5 viser aldersfordelingen i Fredrikstad sammenlignet med en del andre kommuner og med landet som helhet. For lesbarhet er figuren delt i to – den øverste viser Fredrikstad sammenlignet med Kristiansand, Sandnes og hele Norge, i den nederste er Fredrikstad sammenlignet med Moss, Sarpsborg og Drammen.




**Figur 5: Befolkningen i Fredrikstad etter alder, sammenlignet med andre kommuner og landet som helhet. Kilde: SSBs statistikkbank.**

Sammenlignet med hele Norge, og med Kristiansand og Sandnes, har Fredrikstad en noe eldre befolkning, med en høyere andel av innbyggerne i aldersgruppene over 50 år. Sammenlignet med Moss, Sarpsborg og Drammen er aldersfordelingen i Fredrikstad relativt lik.

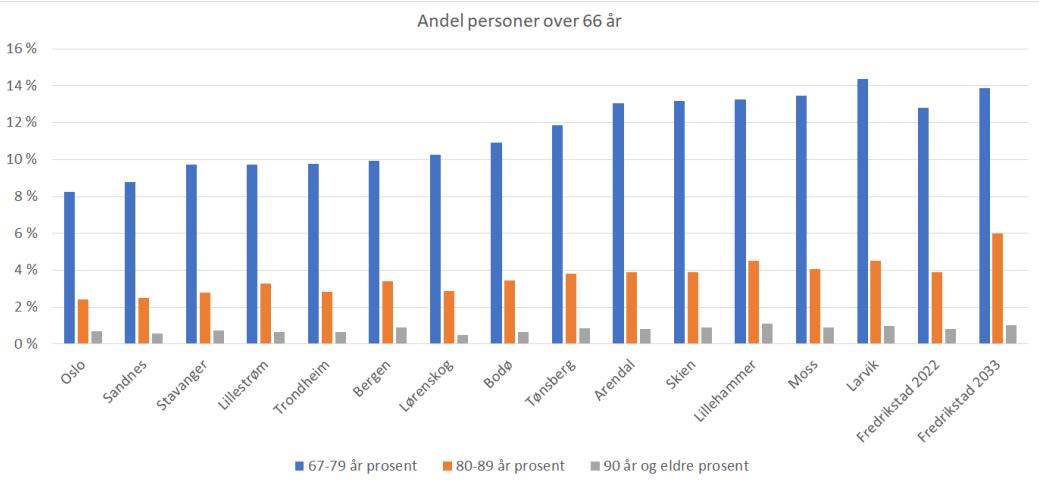
Både i Fredrikstad og i Norge som helhet forventes en tydelig økning i antall og andel eldre framover. Dette vises også i framskrivingene for befolkningen i Fredrikstad, se Figur 6. Der vises aldersfordelingen i 2020 med en prikket linje, mens prognosene for 2030 fra Fredrikstad kommune og SSB er vist i henholdsvis blå og oransje linjer. Alle prognosene viser en klar økning i antall personer over 60 år.




**Figur 6: Prognoser for aldersfordelingen i Fredrikstad i 2030, framskrevet av SSB og Fredrikstad kommune, og sammenlignet med aldersfordelingen i 2020. Kilde: SSBs statistikkbank og Fredrikstad kommune.**

Figur 7 nedenfor viser for det første at Fredrikstad har og vil fortsette å ha en betydelig andel hushold i 60-årene. Dette er en viktig premissgiver for boligmarkedet. Disse tenderer til å flytte mindre enn yngre hushold, men flyttehyppigheten i denne gruppen er økende. Det er et samfunnsønske at husholdene skal ta hensyn til framtidige boligbehov og allerede ved 60-årsalderen vurdere tilpasning til en bolig som de kan bli boende i langt inn i alderdommen. Siden denne andelen er høy i Fredrikstad og siden andelen personer over 80 år forventes å være betydelig i 2033, vil det være viktig for kommunen at en stor andel av disse husholdene tilpasser egen boligsituasjon slik at de kan bli boende hjemme lenger.

Det er sannsynlig at aldringen av Fredrikstad befolkning vil påvirke hvor mange personer som bor i hver bolig, da eldre befolkninger gjerne har mindre husholdninger med flere enslige og par som bor uten barn. Dette gjør at etterspørselen etter boliger vil bli større enn man kan forvente av befolkningsveksten alene. Det er vanskelig å forutse hvor mange personer det vil være i fremtiden, men vi kan sammenligne med kommuner på Fredrikstads størrelse som har en befolkningssammensetning nå som minner om den Fredrikstad forventes å ha i 2033. De mest nærliggende er Lillehammer eller Moss, som har befolkninger over 66 år nesten på nivå med det som forventes i Fredrikstad i 2033. Lillehammer har 2 og Moss 2,09 personer per privathusholdning, altså når man bare ser på privatboliger, mot 2,14 i Fredrikstad.




**Figur 7: Sammenligning av befolkningen over 66 år i utvalgte store kommuner i 2022 og Fredrikstad kommunes egne framskrivninger for befolkning i 2033.**

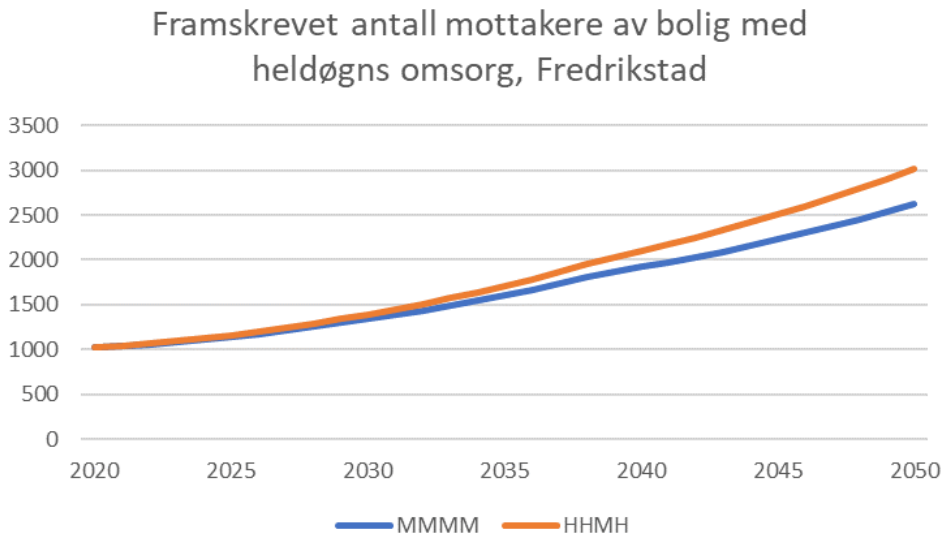
### 2.1.2 Behov for boliger med heldøgns omsorg

Som vist forventes Fredrikstad å ha en betydelig andel hushold i høy alder fram mot slutten av planperioden. Dette utgjør en viktig gruppe for kommunen, dels fordi deler av denne gruppen vil være kjøpesterke og kunne aktivere eksisterende boligformue dersom de ønsker å flytte. Gruppens størrelse er også viktig fordi den antyder behovet for omsorgstjenester.

Verktøyet Omsorg2050 beregner behov for kommunale pleie- og omsorgstjenester fram mot 2050, inkludert forventet antall beboere i bolig for heldøgns omsorg. Framskrivningsverkøyet kombinerer resultater fra statistiske analyser av historiske data fra KOSTRA-databasen med SSBs befolknings-framskriving. Omsorg2050s framskrivinger bruker også statistiske beregninger for å kunne ta hensyn til uobserverbare faktorer i hver kommune som erfaringsmessig påvirker andelen mottakere av ulike tjenester. Selve verktøyet er et excel-program, der brukeren kan endre på noen av forutsetningene, blant annet hvilket av SSBs framskrivingsalternativer som skal legges til grunn.

Ved hjelp av dette verktøyet har vi hentet ut baner for framtidig antall beboere i bolig med heldøgn omsorg, i to ulike alternativer: Det første har lagt til grunn SSBs hovedalternativ, det andre har lagt til grunn høyalternativet (HHMH), da dette ligger relativt nær Fredrikstad kommunes egne framskrivinger, se Figur 4. Utover dette har vi brukt programmets standardinnstillinger (ingen saktere aldring i befolkningen, og en gradvis produktivitetsendring i kommunen som akkumulert medfører en reduksjon i behovet for heldøgns omsorg på to prosent i 2040 i forhold til 2020). Variabelen som framskrives her – mottakere av bolig med heldøgns omsorg – tilsvarer summen av de to variablene *Beboere i bolig m/heldøgns bemanning* og *Beboere i institusjon i alt* i tabell 07790 i Kostra.

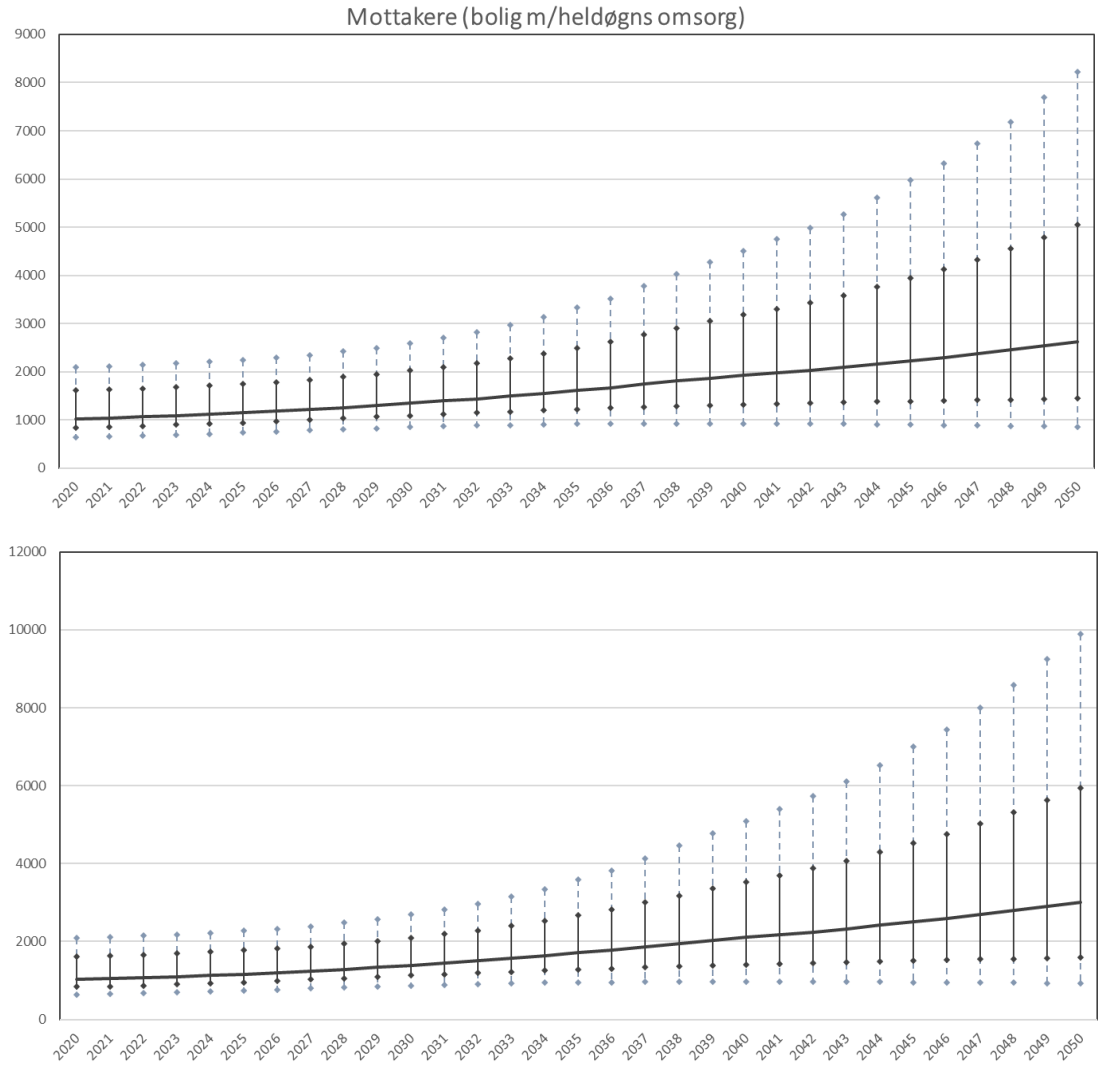
Resultatene er vist i Figur 8. Antallet som bor i bolig med heldøgns bemanning eller i institusjon i Fredrikstad er altså forventet å øke fra drøye 1000 i 2020 til over 2500 i 2050. I høyalternativet ligger antallet på drøye 3000 i 2050. I 2035 kan kommunen forvente å trenge omtrent 1550 boliger med heldøgns omsorg.




**Figur 8: Framskrevet antall mottakere av bolig med heldøgns omsorg i Fredrikstad, 2020-2050. Kilde: Omsorg2050**

Figur 9 nedenfor viser beregninger fra Omsorg2050 om utviklingen i behovet for boliger med heldøgns omsorg i Fredrikstad framover sammenliknet med landet som helhet. Den heltrukne linjen gjennom figuren viser forventet antall mottakere av bolig med heldøgns tjenester i hvert år. De korte vertikale linjene viser beregninger for Fredrikstads sammenliknet med andre kommuner: Disse linjene gir en indikasjon på hvor Fredrikstad plasserer seg sammenlignet med andre kommuner i landet. Den heltrukne delen av de vertikale linjene viser spredningen for 80 prosent og stiplede linjene viser intervallet 99 prosent. Med andre ord, hvis Fredrikstad hadde brukt like mange boliger med heldøgns omsorg per eldre innbygger som den halve prosenten av kommunen som bruker dette mest, ville Fredrikstad trengt like mange boliger som toppen av den stiplede vertikale linjen i hvert årstall viser. Dersom Fredrikstad brukte like mange omsorgsboliger som ti-persentilen ville behovet ligget på toppen av den heltrukne linjen. Dersom Fredrikstad lå på 80-persentilen ville behovet vært på bunn av den heltrukne linjen, og dersom Fredrikstad var i den halve prosenten av kommuner som brukte færrest boliger per eldre innbygger ville behovet vært nederst på den stiplede linjen.

Figur 9 har to deler: Øverst vises resultatet når SSBs mellomalternativ legges til grunn, og nederst viser beregninger der høyalternativet er lagt til grunn. I begge tilfellene befinner Fredrikstad seg i nederste halvdel når det gjelder mottakere av bolig med heldøgns omsorg, sammenlignet med andre kommuner. Figuren viser at Fredrikstad forventes å se en økning i slike boliger fram mot 2035: Den store økningen vil imidlertid komme senere. Grafene i figuren viser også at Fredrikstad skårer relativt godt mht. behovet for boliger med heldøgns omsorg. Dette henger trolig sammen med topografi og en relativt konsentrert bosettingsstruktur sammenliknet med landet som helhet. Figuren forsterker imidlertid poenget diskutert ovenfor: Andelen personer over 80 år forventes å være betydelig i 2033, slik at det vil være viktig for kommunen at en stor andel av disse husholdene får en boligsituasjon som gjør at de kan bli boende hjemme lenger. Dette vil stagge utviklingen figur 9 forespeiler.




**Figur 9: Mottakere av bolig med heldøgns omsorg i Fredrikstad, 2020-2050, med intervaller for sammenligning med andre kommuner. Den heltrukne linjen er mulighetsrommet for behovet til Fredrikstad dersom kommunen hadde brukt like mange omsorgsboliger per eldre beboer som 80 prosent av alle kommunene. Den stiplede linjen viser mulighetsrommet dersom Fredrikstad lå på nivå med 99 prosent av alle kommunene. Øverste figur er basert på MMMM-alternativet til SSB, nederste på HHMH. Kilde: Omsorg2050.**

### 2.1.3 Oppsummering – flere eldre hushold i framtidens Fredrikstad.

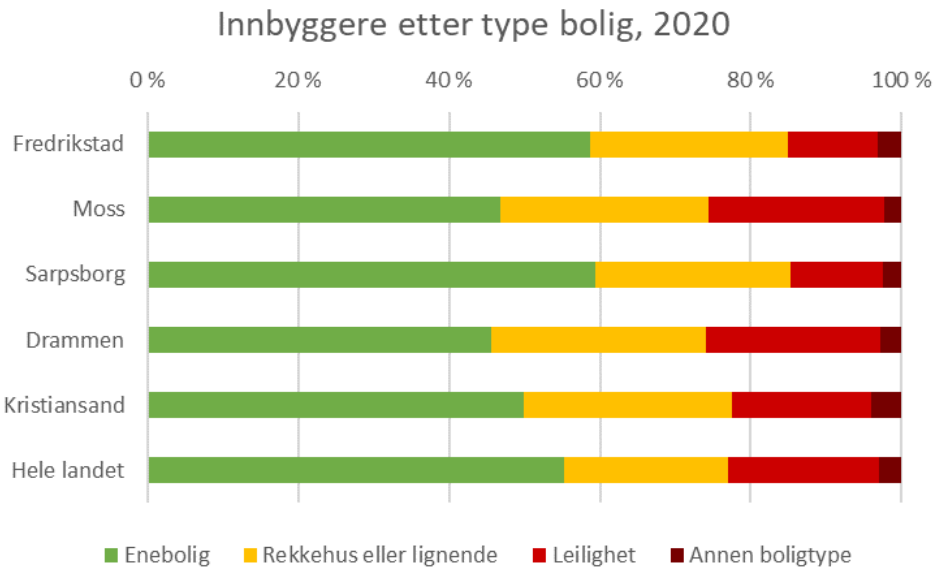
Gjennomgangen viser at Fredrikstad i perioden fram til 2035 kan forvente en økning i eldre hushold, både hushold mellom 67 og 80 år og i hushold mellom 80 og 90 år. Dette gjør det viktig for kommunen å sørge for at både eksisterende og framtidig boligmasse tilpasses en aldrende befolkning. Når det gjelder tilpasning av eksisterende bolig har kommunen et ansvar for å informere og veilede om muligheter og sørge for at hjelpemidler er tilgjengelig. Den demografiske utviklingen bør imidlertid også ha konsekvenser for innretningen i nybyggingen. Utviklingen tilsier aktiv tilrettelegging for at nye boliger er utformet og lokalisert slik at flere kan bli boene hjemme lenger inn i alderdommen. Dette betyr i praksis leiligheter med god tilgjengelighet til tjenester og service.

Fredrikstad forventer imidlertid en betydelig tilflytting. Hvordan dette vil påvirke demografien og dermed boligetterspørselen diskuteres i de neste kapitlene. Før det vises trekk ved den eksisterende boligmassen – hvordan den er tilpasset den demografiske utviklingen og hvilke type hushold en kan forvente at boligmassen tiltrekker seg.

# 3 Boforhold

Dette kapitlet kartlegger boliger og boforhold i Fredrikstad. Det ser også på antallet boliger som bygges fremover og hva slags boliger det vil være behov for. Kapittel fem utdyper analysene om hva slags boligtyper kommunen burde legge opp til at det bygges.

Det var omtrent 38.000 boliger i Fredrikstad i 2021. Nesten 60 prosent av innbyggerne i Fredrikstad bor i enebolig, som vist i Figur 10 under. Dette er omtrent som i Sarpsborg, men en høyere andel enn i både Moss, Drammen, Kristiansand og Norge totalt. Andelen som bor i rekkehus/tomannsbolig etc. er omtrent som i de andre kommunene i denne sammenligningen, men andelen som bor i blokk er betydelig lavere både i Fredrikstad og i Sarpsborg. Det er mye som inngår i beregninger av hva slags boliger som burde bygges fremover, men dette antyder at markedet særlig for eneboliger er godt dekket i Fredrikstad, mens markedet for leiligheter trolig er under-dekket.

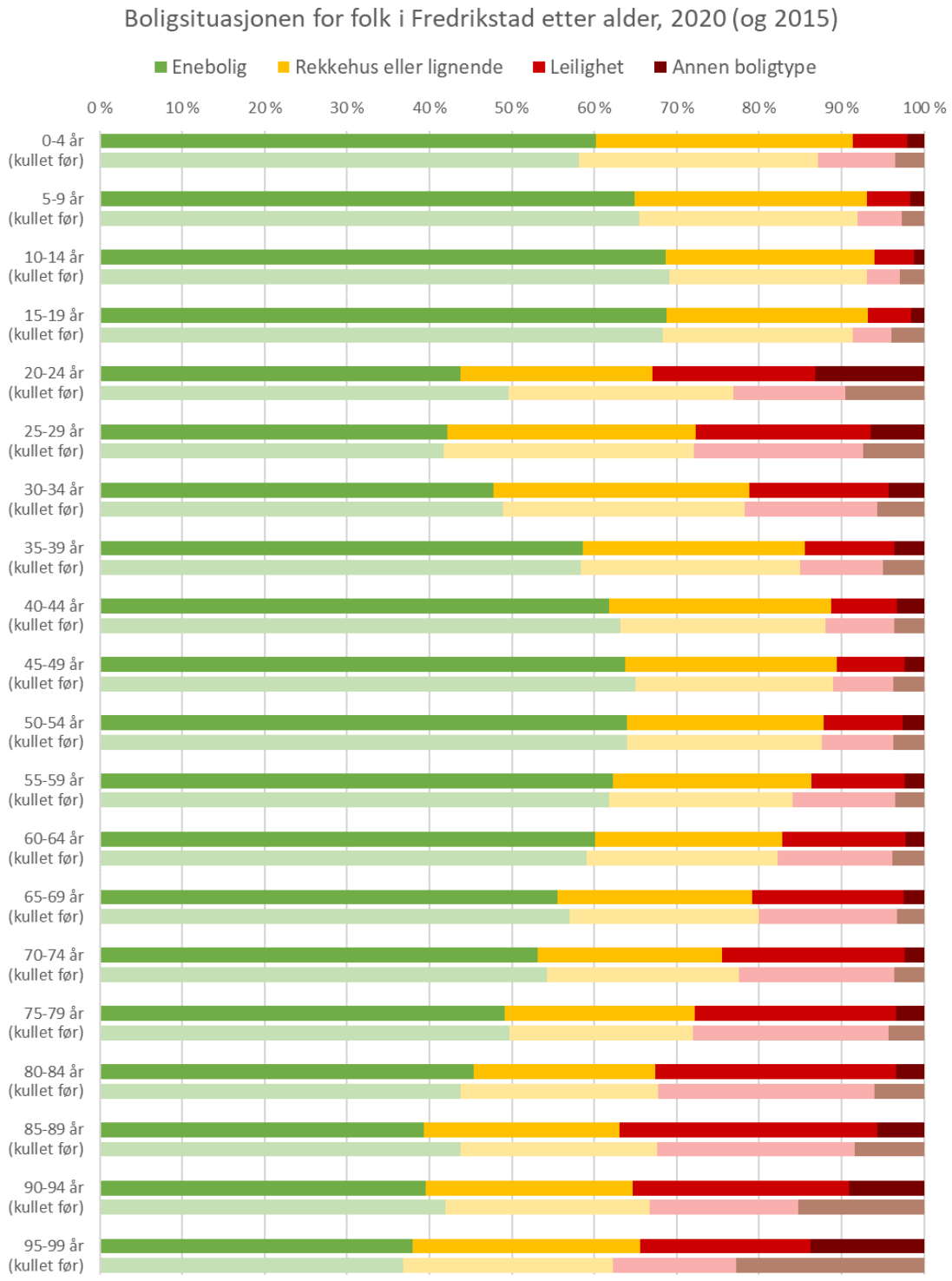



**Figur 10: Innbyggere etter boligtype, Fredrikstad, hele Norge og andre kommuner, 2020. Fredrikstad utpeker seg med særlig mange eneboliger i forhold til kommuner av lignende størrelse. Kilde: SSB/microdata.no.**

Hvordan man bor, henger også tett sammen med hvilken livsfase og alder man er i. Figur 11 viser boligsituasjonen for folk i Fredrikstad etter alder. De fargesterke søylene viser situasjonen i 2020. Andelen som bor i enebolig er høyest blant barn og særlig unge, og den er også ganske høy blant personer i 40- og 50-årsalderen. Deretter øker andelen som bor i blokk/bygård, og blant de aller eldste er det en relativ høy andel i kategorien 'annet', som omfatter syke-/aldershjem og bo-/service- og behandlingsinstitusjoner.

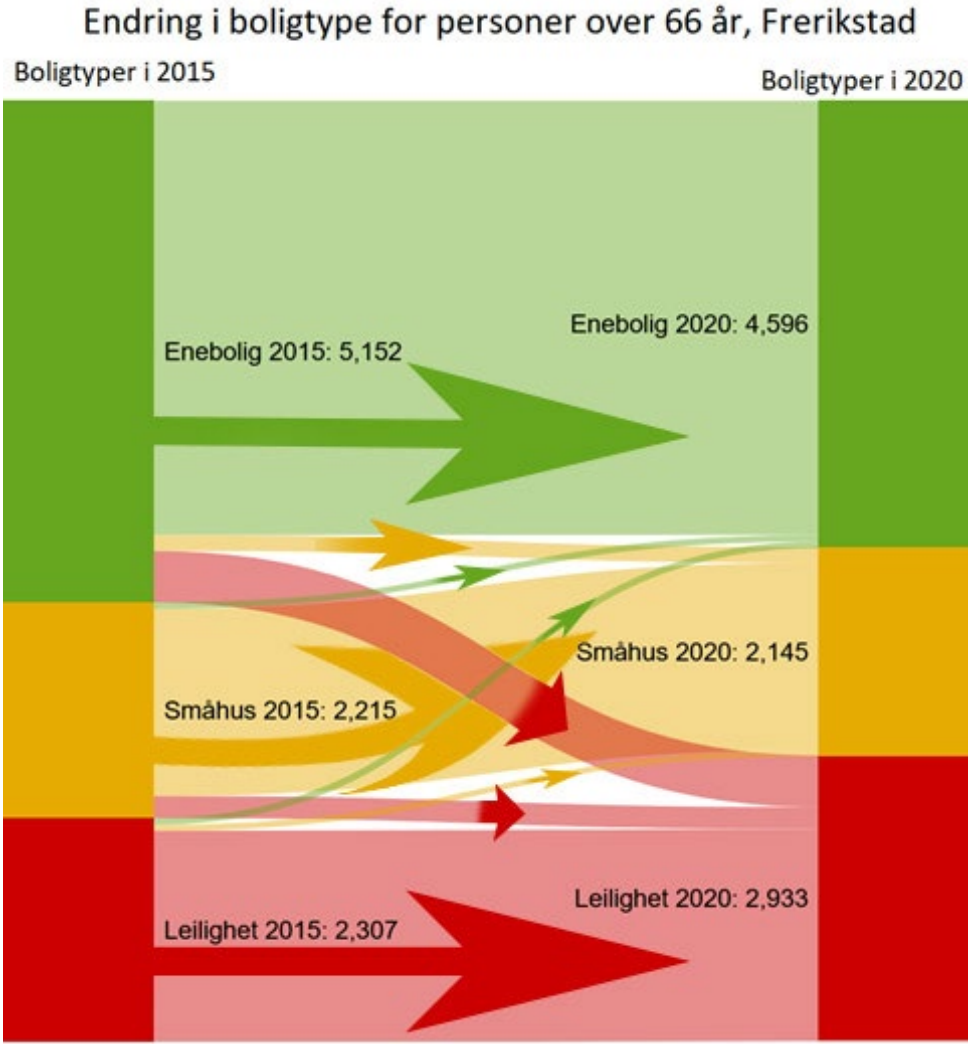
De fargesvake søylene i Figur 11 viser hvordan de forskjellige kullene bodde for fem år siden, altså eksempelvis hvordan de som nå er fem til ni bodde for fem år siden, da de var null til fire. Dersom vi sammenligner de fargesterke søylene med de fargesvake, ser vi blant annet en tendens til at flere av de yngste barna (0-4 år) nå bor i rekkehus eller enebolig og at det er blitt mindre vanlig for 20-24-åringer å bo i enebolig. Noen av de tydeligste endringene gjelder aldersgruppene over 60 år: I dag er det nå klart flere av Fredrikstads eldre som bor i blokk/bygård sammenlignet med disse

kullene for fem år siden. Dette gjelder særlig kullene som nå (2020) er i 80- og 90-årene. Dette antyder et mulig skifte i retning av at eldre i noe større grad flytter ut av eneboliger og småhus og over til leiligheter. For de aller eldste viser figuren at færre bor i kategorien «annen» - en kategori som blant annet favner institusjoner.



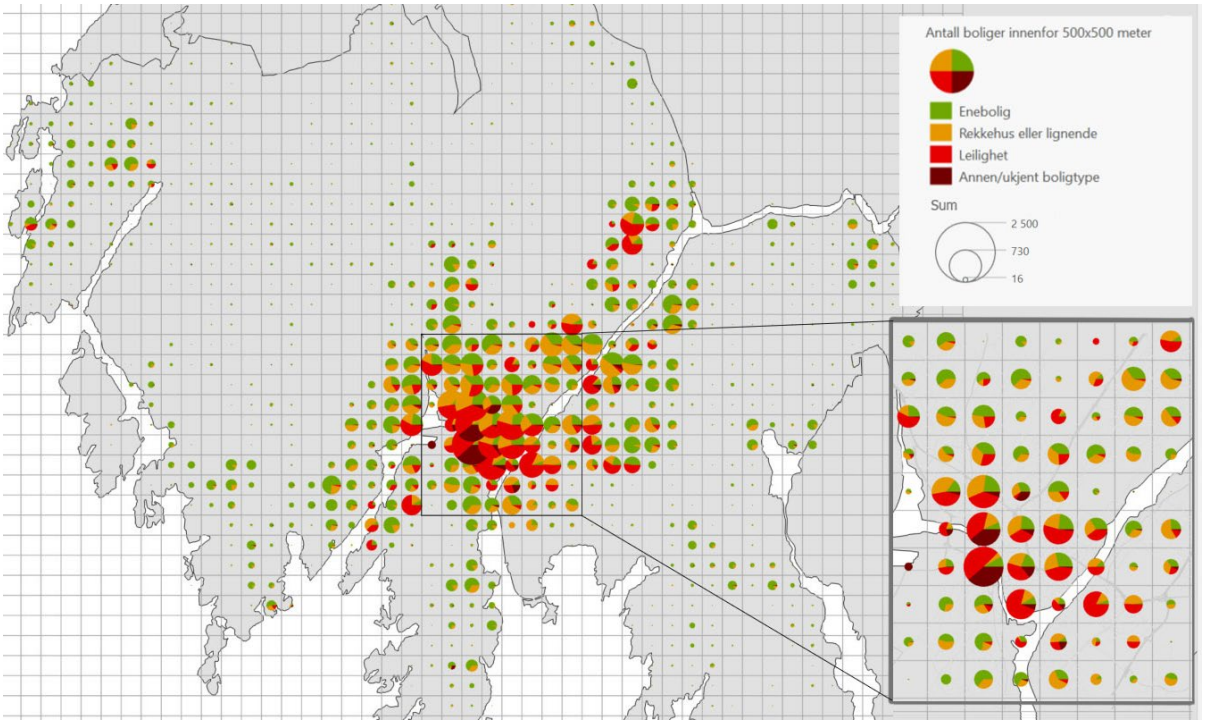

**Figur 11: Boligsituasjonen for innbyggerne Fredrikstad, etter alder. Fargesterke søyler er for 2020, fargesvake søyler for 2015. Kilde: SSB/microdata.no.**

Antydningen om økt hjemmeboende blant de eldste og tendensene til økt flytting fra hus til leilighet for de over 65 år utdypes i Figur 12 nedenfor. Figuren viser boligtypene til personer over 66 år i 2015, og hva slags boligtype de bodde i fem år senere. I løpet av de fem årene flyttet omtrent én av ti som bodde i enebolig eller småhus over til leilighet, totalt 757 innbyggere. Til sammenligning flyttet 61 mennesker over 66 *fra* leilighet til småhus eller enebolig. Etter hvert som Fredrikstads befolkning blir eldre, blir denne trenden viktig.




**Figur 12: Endring i boligtype fra 2015 til 2020. Tallene gjelder personer som var over 66 år i 2015, og bodde i Fredrikstad både i 2015 og i 2020. Tykkelsen til venstre angir hvor mange som bodde i de forskjellige boligtypene i 2015, tykkelsen til høyre angir tilsvarende tall for 2020. Tykkelsen på strekene mellom de forskjellige kategoriene angir hvor mange som flytter fra én boligtype i 2015 til en annen boligtype i 2020. Av de 5152 personene i kohorten som bodde i enebolig i 2015 flyttet 530 til leilighet over de neste fem årene, mens 161 flyttet til småhus. Av de 2215 som bodde i småhus, flyttet 227 til leilighet.**

Figur 13 viser den geografiske fordelingen av ulike boligformer i kommunen. Størrelsene på kakediagrammene i figuren angir hvor mange boenheter det er innenfor hvert kvadrat, mens fargene angir fordeling på boligtyper. I prinsippet er det gunstig at hver del av byen har en god miks av bygningstyper, først og fremst av leiligheter og småhus eller eneboliger, på grunn av preferanseforskjellene illustrert ovenfor. Å blande boligtypene motvirker at befolkningen i et område blir ensartet, med områder med sterk overvekt av eldre i leiligheter og andre områder med tilsvarende overvekt av barnefamilier. Det gjør det også mulig for et individ å bo i samme nabolag i livets forskjellige faser.




**Figur 13: Antallet og fordelingen av boliger innenfor hvert 500 meters kvadrat. Dataen er hentet fra matrikkelens bygningsregister, og inneholder dermed de samme unøyaktighetene, først og fremst at boliger som ikke er registrert ikke er med. 'Rekkehus eller lignende' gjelder for eksempel tomannsboliger. 'Annen/ukjent boligtype' gjelder en del omsorgsboliger, og boliger der bygget er registrert som noe annet enn bolig. Dette er ofte bygninger registrert som kontorbygg eller handel som har noen leiligheter. Dermed er de fleste av disse som like å regne med leiligheter, men det kan også være snakk for eksempel om gårdsbygninger som er mer som eneboliger eller 'rekkehus eller lignende'.**

Som typisk for de aller fleste byer og tettsteder finner man i Fredrikstad mange leiligheter i sentrum og eneboliger spredt rundt. Figuren viser at det også er klynger av leiligheter også i andre deler av kommunen, selv om eneboliger og småhus dominerer. Det er et forholdsvis godt utvalg av eneboliger og rekkehus innenfor gangavstand til sentrum.

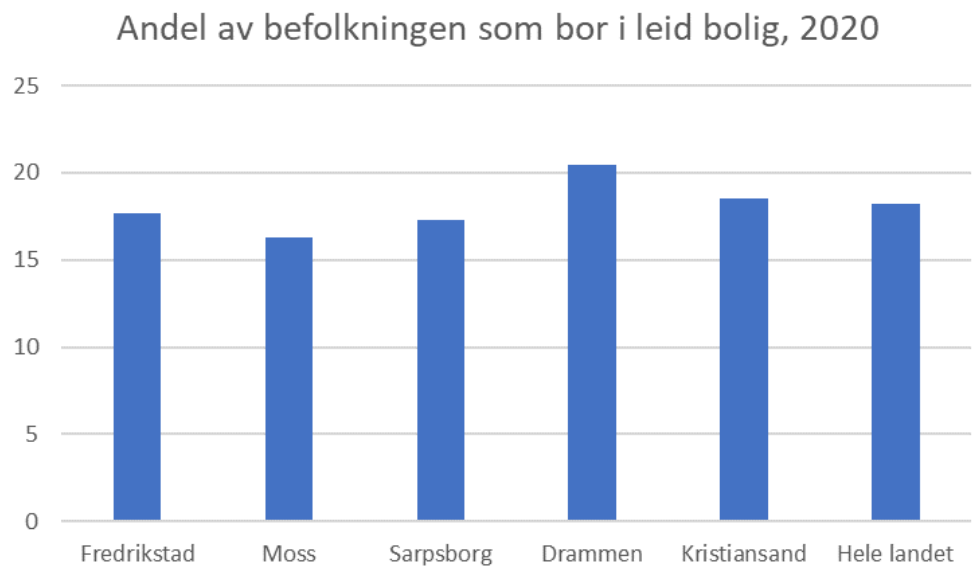
## 3.1 Leide boliger

For Fredrikstads boligsosiale situasjon mot 2035 er det viktig å også se på leiemarkedet. Det er både en nasjonal og lokal målsetning at så mange som mulig skal bo i en bolig de eier fremfor å leie, som nevnt i rapportens innledning. Særlig langvarig tid på leiemarkedet er både et symptom på økonomiske problemer for husholdet og det gjør at husholdet ikke får dra nytte av skattefordeler knyttet til selveie.

Samtidig er det en målsetning for kommunen at leiemarkedet skal være lett tilgjengelig for personer som av praktiske eller økonomiske årsaker ikke *vil* eller *kan* eie egen bolig, som studenter, personer som bor midlertidig i Fredrikstad, og de som leier rimelig for å spare opp egenkapital til boligkjøp. Et velfungerende leiemarked er viktig for at folk enkelt skal kunne flytte til Fredrikstad når det åpner opp jobber eller studiemuligheter, uten at man forplikter seg til å bli værende i kommunen på samme måte som når man kjøper bolig. Et visst leiemarked er dermed viktig i en voksende by.

Omkring 18 prosent av innbyggerne i Fredrikstad bodde i en leid bolig i 2020, som vist i Figur 14. Dette er omtrent som i Sarpsborg, høyere enn i Moss, men lavere enn i Drammen, Kristiansand og i Norge som helhet. Tallet må ses i sammenheng med de knapt 8000 studenter som er knyttet til Høgskolen.

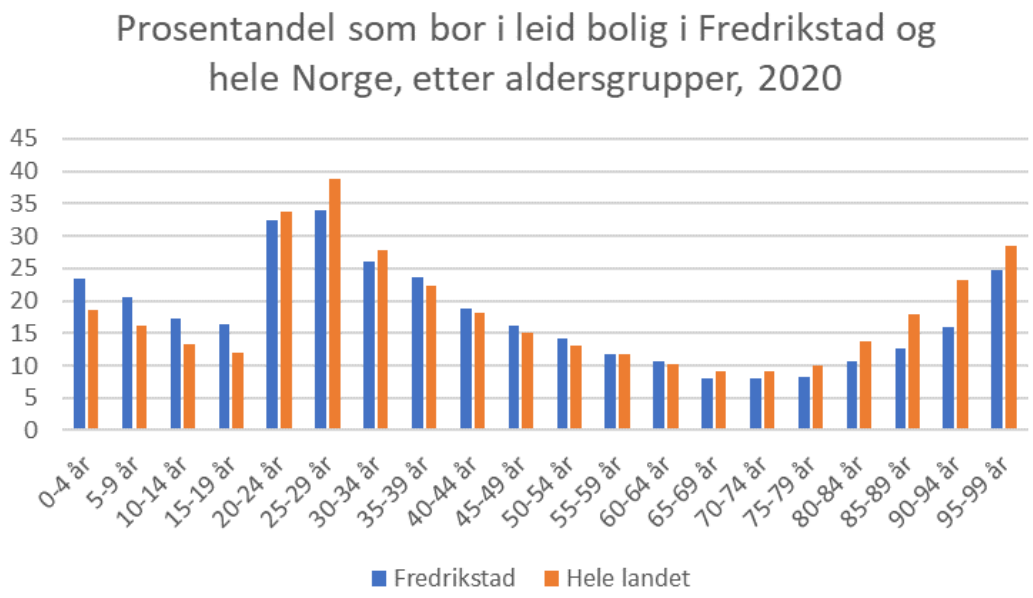
Med leid bolig menes alle boliger som ikke eies av en av husholdningsmedlemmene. Dette betyr at også omsorgsboliger vil regnes som leide boliger. Leieraten i Fredrikstad er moderat sammenliknet med andre kommuner.



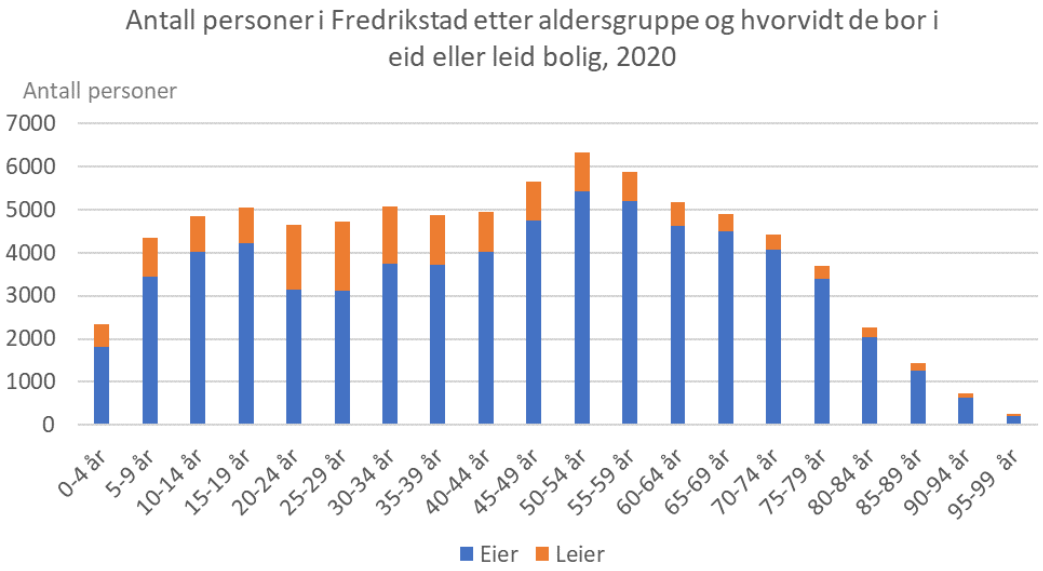

**Figur 14: Andel av befolkningen som bor i leid bolig i Fredrikstad, andre kommuner og hele landet, 2020. Kilde: SSB/microdata.no.**

Til sammen var det rundt 14.000 av Fredrikstads innbyggere i 2020 som bodde i leid bolig. Andelen som leier varierer i stor grad etter alder: Personer i 20-årene er de som i størst grad leier boligen de bor i, som vist i Figur 15 på neste side. Blant folk i Fredrikstad i aldersgruppen 25-29 år bor omtrent hver tredje person i leid bolig. Resten bor i selveier- eller aksje-/andels-leiligheter. Andelen i leid bolig er også relativ høy for de aller yngste og de aller eldste. Levekårskartleggingen 2020 (Fredrikstad kommune, 2020) viser at leie er vanligst i sentrum av byen, i områder Figur 13 viser er dominert av leiligheter.

Figur 15 viser også tilsvarende fordeling for Norge som helhet. Sammenlignet med landsgjennomsnittet har Fredrikstad en litt høyere andel barn og unge som bor i leid bolig, og en lavere andel blant unge voksne og personer over 65 år. Dette antyder at det er flere barnefamilier som har problemer med å komme inn på boligmarkedet i Fredrikstad enn i landet som helhet. De høye leieratene for personer over 90 år kommer formodentlig av at mange bor i omsorgsboliger.




**Figur 15: Andel av befolkningen som bor i leid bolig i Fredrikstad og hele landet, etter aldersgrupper, 2020. Eid bolig vil si at ett av husholdningsmedlemmene eier boligen, så for eksempel voksne barn som bor hos sine foreldre er registrert som «eier» her, selv om de ikke er boligeiere. Kilde: SSB/microdata.no**




**Figur 16: Antall personer i Fredrikstad etter aldersgruppe og hvorvidt de bor i eid eller leid bolig, 2020. Eid bolig vil si at ett av husholdningsmedlemmene eier boligen, så for eksempel barn som bor hos sine foreldre er registrert som «eier» her, selv om de ikke er boligeiere. Kilde: SSB/microdata.no**

Mens Figur 15 viste *andeler* i eid eller leid bolig i ulike aldersgrupper, viser Figur 16 *antall*. Mange av Fredrikstads leieboere er unge voksne, og av de rundt 14.000 som bodde i leid bolig i Fredrikstad i 2020, var snaue 2300 i alderen 0-14 år. Figur 15 viser at andelen barn som bor til leie er noe høyere enn landsgjennomsnittet, mens andelen som er i typisk foreldre-alder ikke er det. Dette kan tyde på at flere barnerike familier bor til leie.

Tabell 1 nedenfor viser hvor mange som bor lenge til leie og hvor mange av leietakerne som bor i kommunale boliger eller mottar bostøtte.

**Tabell 1: Leietagere i Fredrikstad etter hvor lenge de har leid og om de mottar støtte.**

| Opphold i leiemarkedet(år) | Antall | Kommunale utleiere | | Leietakere som mottar bostøtte | | Leietakere som mottar sosial hjelp | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Antall | Prosent | Antall | Prosent | Antall | Prosent |
| 0-1 | 2 730 | 147 | 5 | 177 | 6 | 181 | 7 |
| 2 | 2 788 | 158 | 6 | 315 | 11 | 315 | 11 |
| 3 år eller mer | 8 794 | 842 | 10 | 1275 | 14 | 1025 | 12 |
| Sum | 14 312 | 1147 | 8 | 1776 | 12 | 1518 | 11 |

Tabellen viser for det første at de fleste leietakere bor til leie i det private markedet. Tabellen viser også at mer enn annenhver leietaker har bodd til leie i tre år eller mer. En relativt liten andel av leietakerne mottar offentlig støtte i betydning av bostøtte eller sosialhjelp. Andelen er høyere for de som bor lenger til leie og høyest for de som har bodd mer enn tre år til leie.

## 3.2 Oppsummering

Den dominerende boligbebyggelsen i Fredrikstad er enebolig. Andelen eneboliger og småhus er høyere enn i nabokommunene og markert høyere enn landsgjennomsnittet. Dette står i kontrast til resultatene i kapittel 2 som viser at kommunen har stor og økende andel hushold i alderskategorier over 50 år, hushold som gjerne flytter til leiligheter.

Selv om det å bo i småhus er svært utbredt i Fredrikstad er andelen som bor slik, som forventet, høyest for hushold med barn. Figurene viser imidlertid en svak endring i bildet for hushold i alderen over 60 år. Andelen av disse som bor i enebolig og småhus er fortsatt høy, men noe lavere nå enn det var for fem år siden.

Oversiktene viser også at blant de aller eldste i kommunen, de over 90 år, er det færre som bor på institusjon nå enn for fem år siden - og flere som bor i leilighet. Figurene sier i utgangspunktet ikke noe om hva slags omsorg disse får i boligen. I kapittel 2 viser vi imidlertid at kommunen har en lavere bruk av boliger med heldøgns omsorg enn landsgjennomsnittet slik at det er grunn til å tro at kommunens satsing på at omsorg i større grad skal ytes i hjemmene avspeiles i statistikken.

Kommunen har på den ene siden en utfordring i forhold til at mer av veksten skal komme gjennom fortetting og transformasjon, slik kommunens målsettinger tilsier, fordi småhus og eneboliger er så dominerende. Dette er imidlertid boligtyper som er lite egnet for den økende andelen eldre innbyggere. Kommunen ser, på den andre siden, en «riktig» trend for de eldre husholdene. Flyttehyppigheten fra bolig til leilighet er fortsatt lav for disse aldergruppene, men økende.

Som typisk for de aller fleste byer og tettsteder finnes den største andelen av leiligheter i sentrum. Det er imidlertid et forholdsvis godt utvalg av eneboliger og rekkehus innenfor gangavstand til sentrum, og det er innslag av blokker i flere av kommunedelene, slik Figur 13 viser. Fredrikstad har derfor et godt utgangspunkt for å blande boligtyper og dermed befolkningsgrupper både i sentrum og i øvrige kommunedeler.

Kapittel 5 skifter fokus og ser på boligbyggingen i Fredrikstad kommune, på hvor det bygges nå og hvor det kan bygges i framtiden og på hva som må til for at boligbyggingen skal skje i det tempo som trengs og for de grupper som det bør bygges for. Før dette følger imidlertid et kapitel som ser

på befolkningens økonomi og boligpriser i Fredrikstad. Dette er en avgjørende parameter å ta med seg inn i både nybyggingspolitikken og den sosiale politikken.

Gjennomgangen ovenfor viser at andelen som bor i leide boliger i Fredrikstad er omtrent som forventet, gitt at Fredrikstad er en studentby. Tabellen antyder imidlertid at andelen *barn* som bor i leide boliger er noe høyere enn for landsgjennomsnittet, mens andelen av aldersgruppene som er typiske foreldre ikke er høyere enn gjennomsnittet. En mulig tolkning er at en andel av leietakerne er barnerike familier. Dersom dette stemmer og kommunen ønsker økt bostabilitet for disse, er dette et forhold som må tas med i den kommende boligplanen. Dette og andre aspekter knyttet til økonomi og bolig belyses i neste avsnitt.

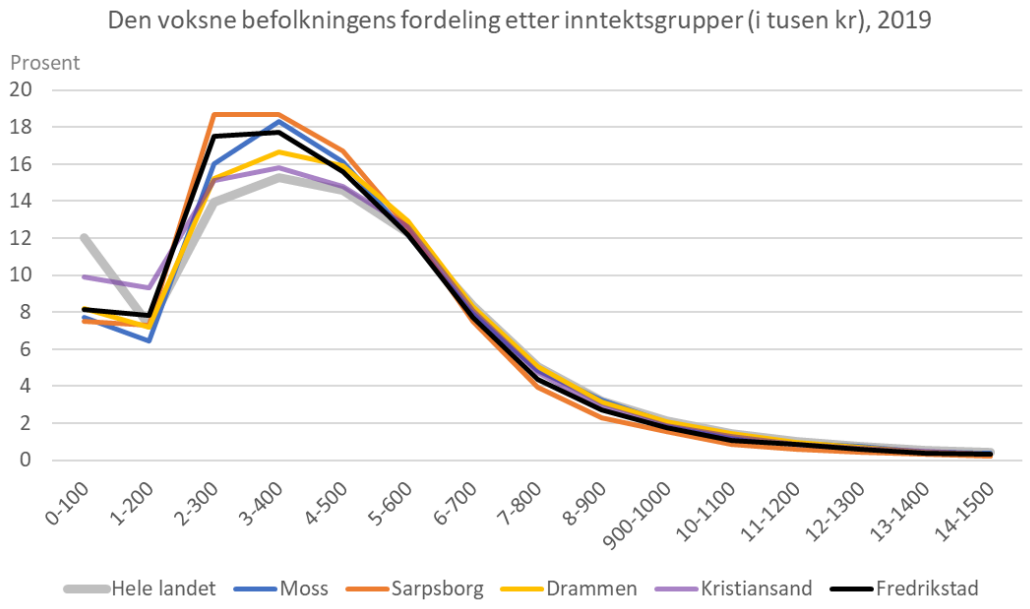
# 4 Befolkningens økonomi og boligpriser

Denne seksjonen gir en oversikt over økonomien til folk i Fredrikstad og strukturen i boligprisene i kommunen. For å belyse befolkningens økonomi bruker vi tre ulike variabler fra microdata.no: Samlet inntekt, som inkluderer yrkesinntekter, kapitalinntekter, samt skattepliktige og skattefrie overføringer for *enkeltpersoner*; samlet inntekt for husholdninger; og beregnet bruttoformue for enkeltpersoner, som også inkluderer beregnede markedsverdier av bolig. SSB måler disse variablene 31. desember hvert år.

## 4.1 Inntektsfordelingen i Fredrikstad sammenliknet med nabokommuner og landet

Figur 17 viser fordelingen for samlet inntekt for enkeltpersoner i hele befolkningen i utgangen av 2019, i Fredrikstad, hele Norge, og i sammenligningskommuner med lignende størrelse og/eller posisjon. For Fredrikstad er det en relativt høy andel som hadde samlede inntekter på rundt 300.000 kroner i 2019: Dette gjaldt 35 prosent av Fredrikstads befolkning, mot 29 prosent i landet som helhet.

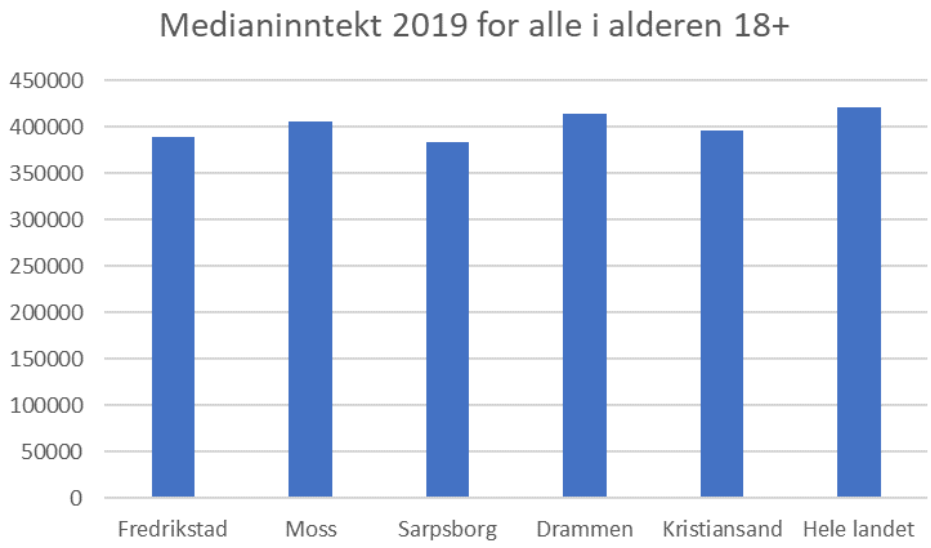
Figuren viser en noe mer sammenpresset inntektsfordeling i Fredrikstad (samt Moss og Sarpsborg) sammenlignet med Norge som helhet (og Kristiansand og Drammen). Dette tyder på at de økonomiske forskjellene i Fredrikstad (og Moss og Sarpsborg) er mindre enn i Norge som helhet og i sammenlignbare byer utenfor Østfoldområdet, selv om det i dette tilfellet også betyr at det er mange som har relativt lav inntekt.



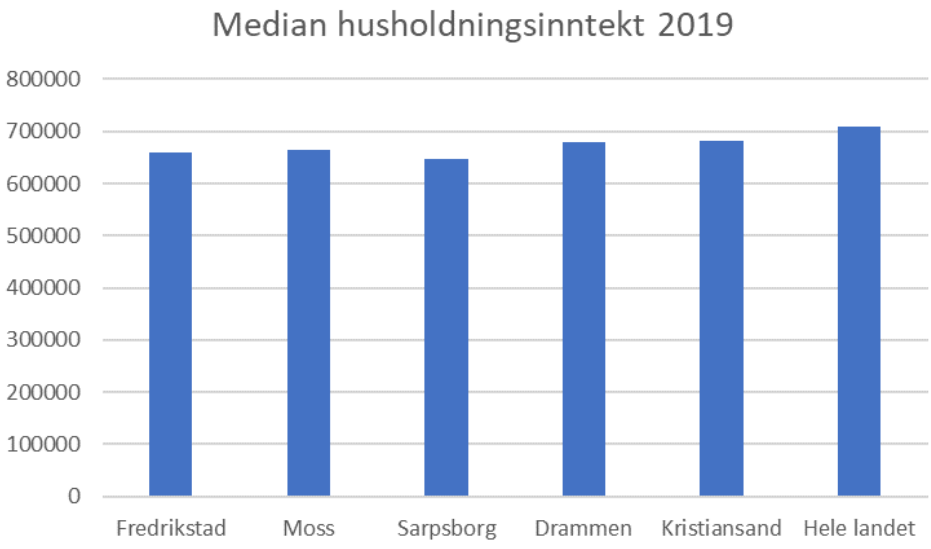

**Figur 17: Prosentandel av befolkningen (18+) i ulike inntektsgrupper i Fredrikstad, andre kommuner og hele Norge, 31. desember 2019. Inntektsgruppene vises i 1000 kr. Kilde: SSB/microdata.no**

En annen måte å sammenligne inntekter på er å se på medianinntekten – altså inntekten til den personen som befinner seg midt i inntektsfordelingen, med like mange som har høyere som lavere inntekt. Dette er vist i Figur 18 (her er barn under 18 år utelatt). Medianinntekten i Fredrikstad lå i 2019 på oppunder 400.000 kroner. Dette er noe lavere enn i Moss, og noe høyere enn i Sarpsborg.

Det er også noe lavere enn for Norge som helhet. Det samme mønsteret finnes også når vi ser på husholdningenes inntekt (Figur 19).

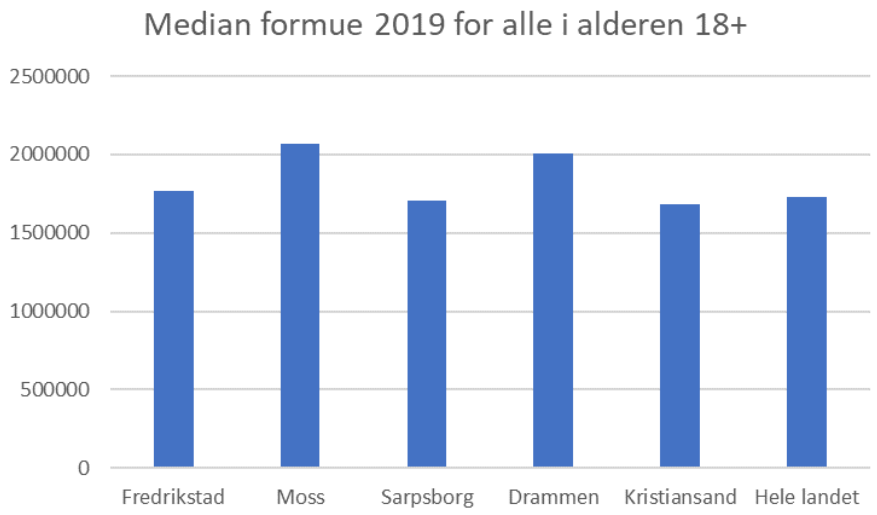



**Figur 18: Medianinntekt for innbyggere 18 år eller mer i Fredrikstad, andre kommuner og hele landet, 31.12.2019. Kilde: SSB/microdata.no**



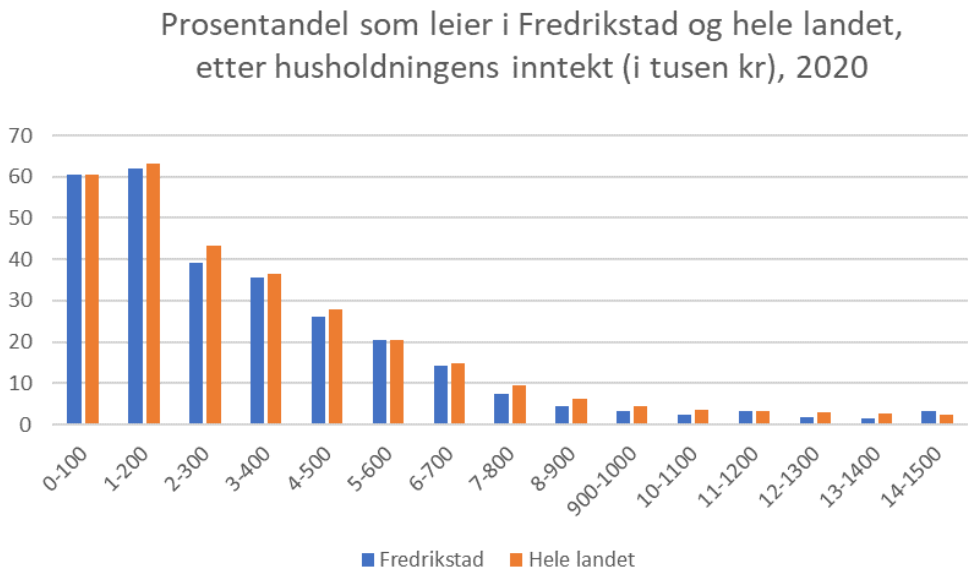

**Figur 19: Median husholdningsinntekt (for alle innbyggere) i Fredrikstad, andre kommuner og hele landet, 31.12.2019. Kilde: SSB/microdata.no**

Også når det gjelder median for formue (Figur 20) ligger Fredrikstad noe høyere enn Sarpsborg og noe lavere enn Moss, men også noe litt høyere enn i Kristiansand og Norge som helhet. Dette kan henge sammen med at denne variabelen også omfatter beregnet markedsverdi på boliger, og at boligmarkedet i Fredrikstad er relativt dyrt sammenlignet med mange andre deler av Norge.




**Figur 20: Medianformue for innbyggere 18 år eller mer i Fredrikstad, andre kommuner og hele landet, 2019. Kilde: SSB/microdata.no**

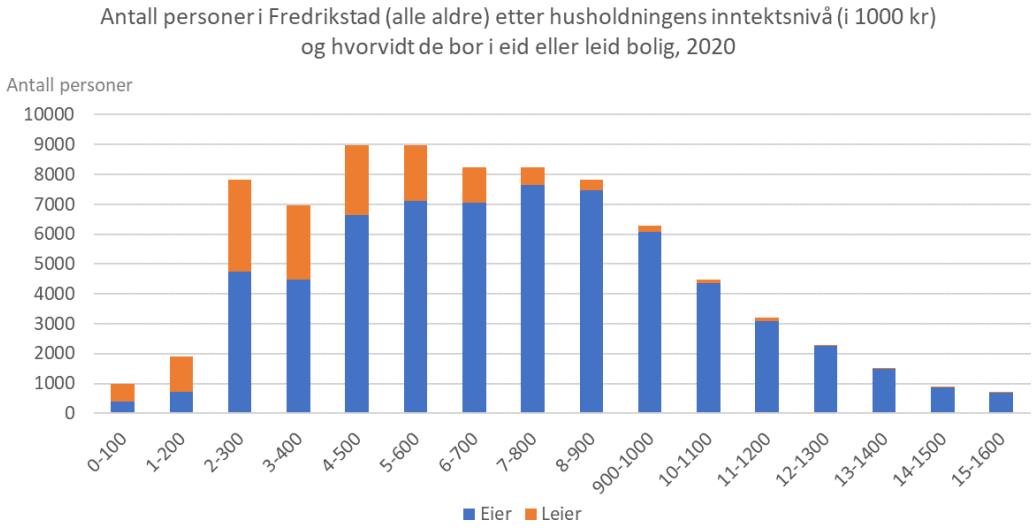
Leie-andelen er også tett knyttet til husholdningens økonomi. Blant personer som tilhørte husholdninger med lav inntekt (under 200.000 kroner i husholdningsinntekt i 2019) bodde over halvparten i leid bolig, som vist i Figur 21. Blant alle med husholdningsinntekter på over 800.000 er det under 5 prosent som bor i leid bolig. Sammenlignet med resten av landet er leie-andelene i Fredrikstad lavere i de aller fleste inntektsgrupper, i tråd med at den generelle leieandelen er noe lavere, som vist i Figur 14 i seksjon 3.1.1 om leide boliger.




**Figur 21 Andel av befolkningen som bor i leid bolig i Fredrikstad, etter husholdningens inntekt (i 1000 kr), 2020. Kilde: SSB/microdata.no**

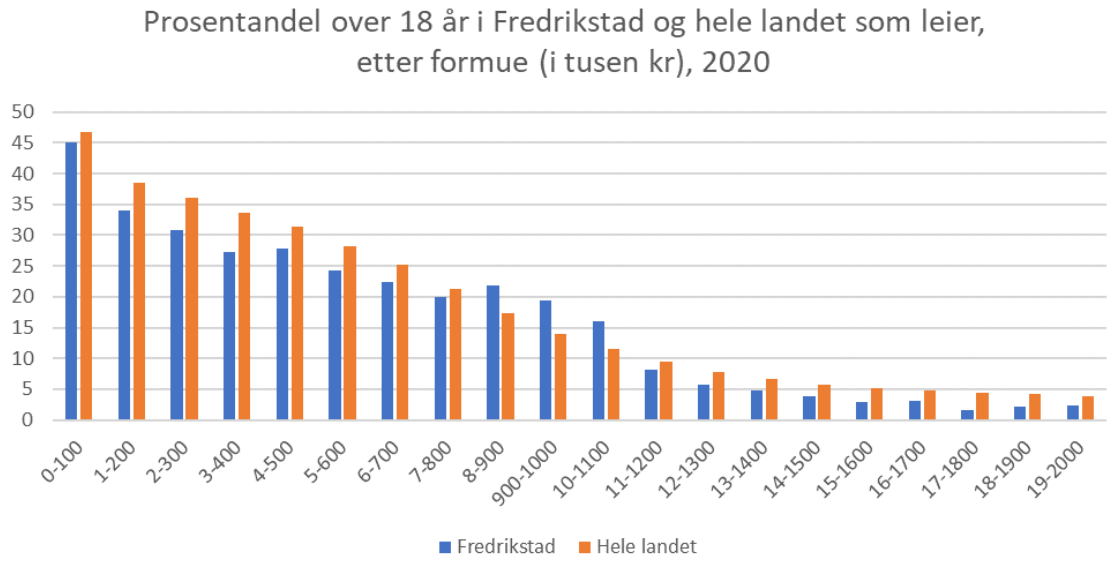
Som vist i Figur 17, er det relativt få husholdninger med samlet husholdningsinntekt under 200.000 kroner. Med andre ord, til tross for at 60 prosent i denne gruppen bor i leid bolig, utgjør de ikke så mange i antall. Figur 22 under viser *antall* personer som bor i leid eller eid bolig, etter inntektsnivået i husholdningen de bor i. Som figuren antyder, hadde de fleste leieboere i Fredrikstad i 2020 en

husholdningsinntekt på mellom 200.000 og 600.000 kroner – 9700 av Fredrikstads omkring 14.000 leieboere var i disse kategoriene. Omkring 12.700 – altså 9 av 10 leieboere – hadde en husholdningsinntekt på under 700.000 kroner.




**Figur 22: Antall personer i Fredrikstad (alle aldre) etter husholdningens inntektsnivå (i 1000 kr) og hvorvidt de bor i eid eller leid bolig, 2020. Kilde: Statistisk sentralbyrå/microdata.no**

Hvorvidt man eier eller leier er også tett knyttet til egen formue (Figur 23). Figuren viser at leie-andelen synker tydelig med økt formue, både i Fredrikstad og for landet som helhet. For høyere formuer enn 1,3 millioner er leie-andelen på godt under fem prosent i Fredrikstad. Legg merke til at denne variabelen også omfatter beregnet markedsverdi av bolig, slik at penger man har investert i boligen også bidrar til formuen slik den er målt her.



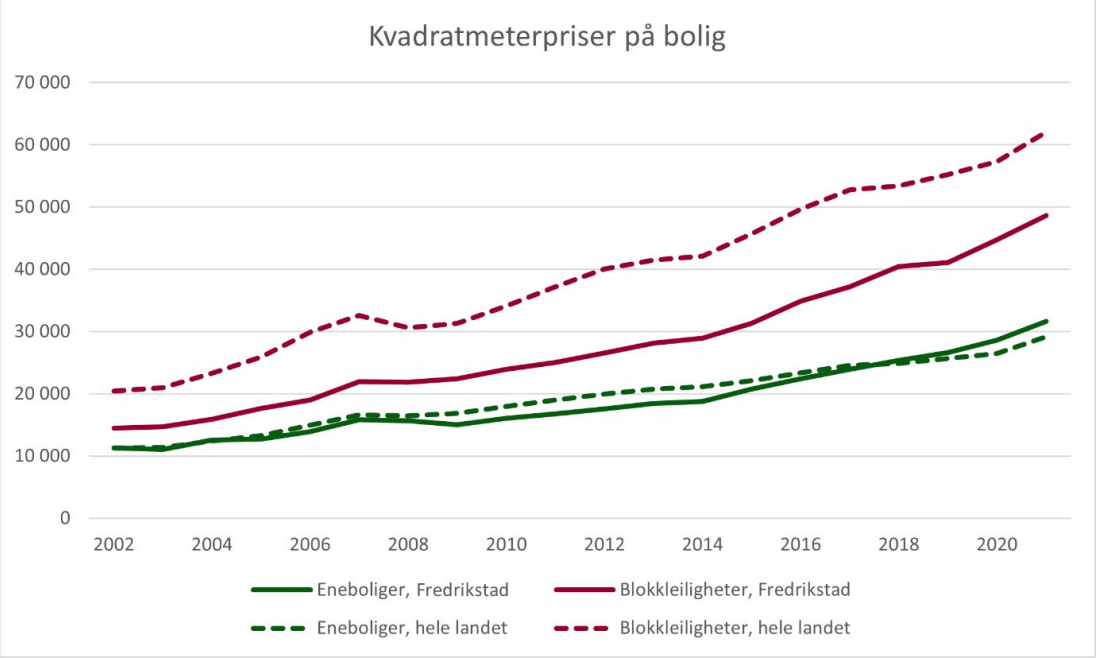

**Figur 23: Andel av befolkningen i alderen 18+ som bor i leid bolig i Fredrikstad og Norge etter egen formue (i 1000 kr), 2020. Kilde: SSB/microdata.no**

## 4.2 Boligpriser i Fredrikstad

Ved siden av befolkningens inntekt og kapital er boligprisene det viktigste som definerer boligmarkedet. En viktig ambisjon for Fredrikstad kommunes arbeid med boligmarkedet frem mot 2035 er at det skal finnes et tilbud for så store som mulig inntektssegmenter av befolkningen. Som vist i Figur 24 under har boligprisene i Fredrikstad, som i resten av landet, økt raskt. Fra og med 2019 har prisene i Fredrikstad økt *raskere* enn i resten av landet. Dette trenger ikke være noe problem, så lenge det finnes et utvalg av rimelige boliger også i områder som har prisvekst, men det antyder at husholdning med lavere inntekter og formuer vil kunne presses ut av markedet.

Økende boligpriser åpner imidlertid også for at boligbyggere vil bli mer interessert i kommunen. Dette kan redusere veksten i boligprisen, hvis kommunen klarer å regulere nok boligtomter, og eierne av disse tomtene er villige til å selge dem til boligutviklere eller utvikle dem selv.

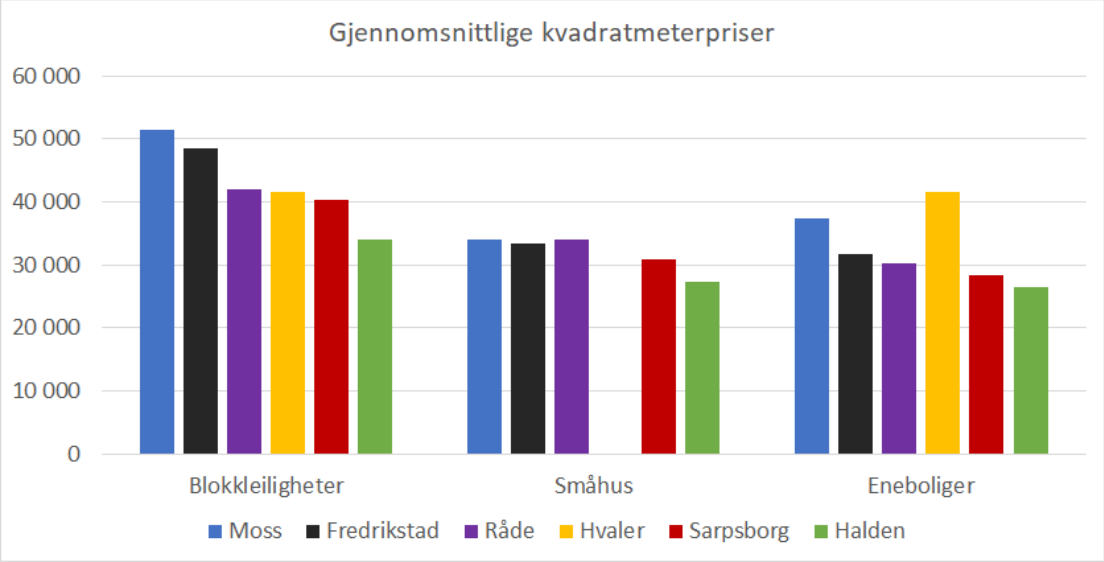
Figur 24 viser forskjeller i prisutviklingen på ulike boligtyper i Fredrikstad og landet for øvrig. Interessant nok følger blokkleiligheter og eneboliger samme vekstrate i Fredrikstad, mens det i landet ellers er stor forskjell på de to boformene. Noe av den nasjonale forskjellen kan skyldes at andelen med leiligheter er høyest i sentrale områder hvor prisene også er høyest. Det at prisutviklingen er relativt lik for leiligheter og eneboliger kan tyde på at det å konvertere en enebolig til en mer sentral leilighet faktisk er mulig i Fredrikstad. Det er kjent fra mange omegnskommuner at prisene på eneboliger litt utenfor sentrum er for lav til at husholdet kan klare å kjøpe en egnet leilighet for den summen de kan selge eneboligen sin for. Figuren antyder at dette ikke er like problematisk i Fredrikstad.




**Figur 24: Gjennomsnittlige kvadratmeterpriser, Fredrikstad og landet ellers, 2002-2021. Blokkleiligheter er gjerne billige i Fredrikstad i forhold til snittet for resten av landet fordi de fleste blokkleilighetene ligger i de store byene. Kilde: SSB.no.**

Figur 25 sammenligner de gjennomsnittlige boligprisene i Fredrikstad med kommunene i nærheten. Moss, som er i moderat pendleavstand fra Oslo har jevnt over de høyeste prisene, bortsett fra at Hvaler har høyere eneboligpriser. Det høye gjennomsnittstallet for Hvaler må sees i lys av at det er få boliger i kommunen, så noen få veldig dyre eneboliger kan trekke opp tallet voldsomt. Utover

dette har Fredrikstad høyere priser enn andre kommuner i nærheten. Dette antyder at det er en stor interesse for å bo i Fredrikstad, og støtter opp om at det er viktig å bygge mange boliger fremover. Slike gjennomsnittstall må imidlertid tolkes forsiktig, da det kan være store lokale forskjeller innad i kommuner: Kommuner dominert av en større by vil gjerne ha høye gjennomsnittspriser i forhold til kommuner med både en større by og omkringliggende tettsteder, da de mindre sentrale delene vil trekke ned gjennomsnittsprisen.




**Figur 25: Gjennomsnittlige kvadratmeterpriser i Fredrikstad og utvalgte sammenligningskommuner, faktiske omsettinger. Kilde: SSB.**

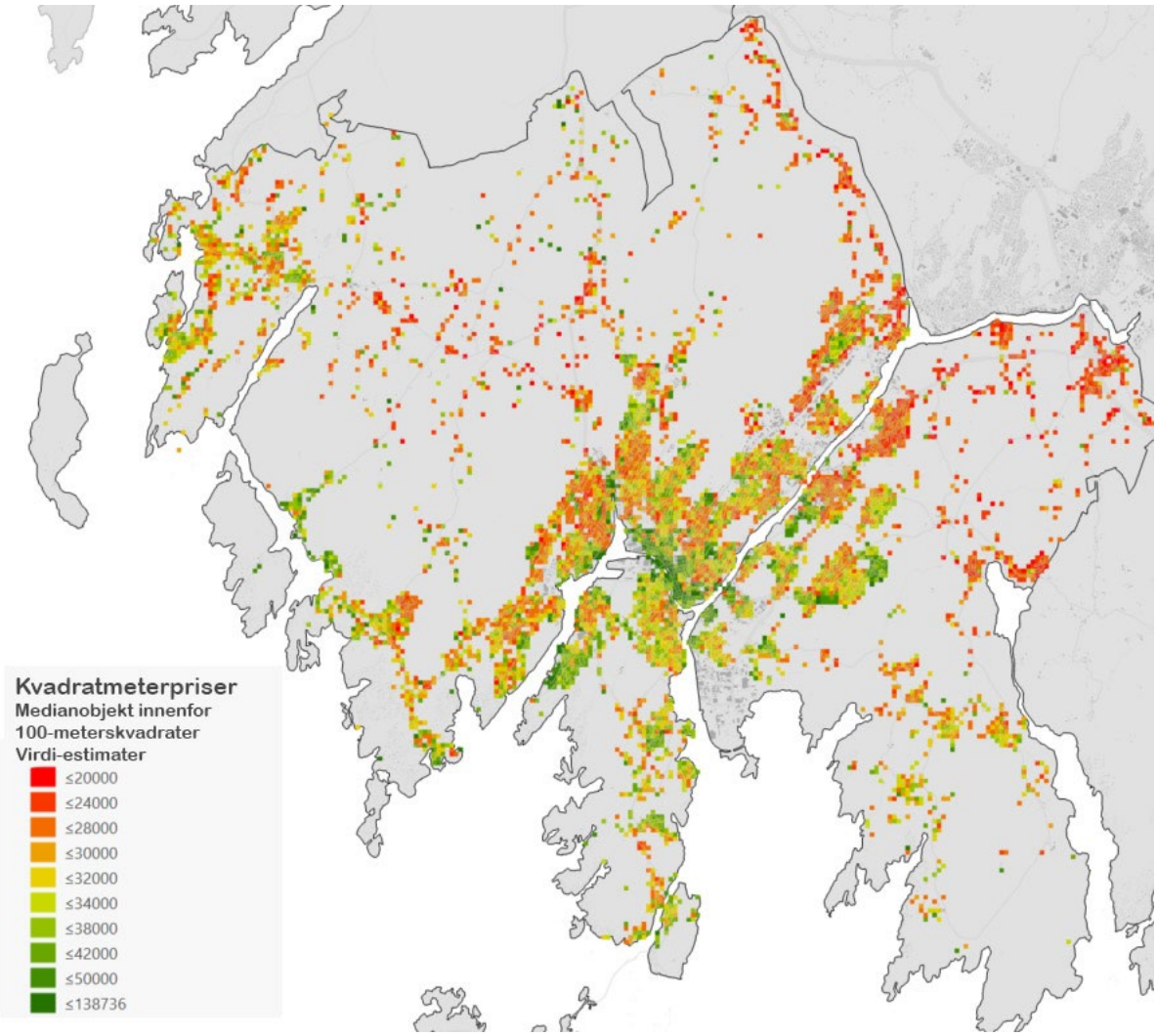
Til tross for de økende prisene er det fremdeles mange boliger i Fredrikstad til moderate priser, da det er stor variasjon mellom forskjellige deler av kommunen og innad i hvert nabolag. Figur 26 på neste side viser spredningen av boligpriser i Fredrikstad, oppgitt som kvadratmeterprisen på medianboligen i hver hundremetersrute. Som i de fleste byer er de høyeste kvadratmeterprisene i sentrum av byen, mens de er lavere lenger unna og særlig oppover Glommavassdraget og grensen mot Sarpsborg.

Kartet viser også at det finnes en viss spredning i boligprisene, og at man i de fleste delene av kommunen kan finne både dyre og billigere boliger. Dette er viktig for å unngå sosial segregering. Store områder med veldig lave boligpriser, slik vi i liten grad ser i Fredrikstad, henger ofte sammen med forslumming: Sosiale problemer i området gjør at alle med økonomiske midler flytter ut, som fører til enda større sosiale problemer.

I en by som Fredrikstad kan man også fort få det motsatte problemet, med områder med særlig *høye* boligpriser sammenliknet med andre områder i kommunen, hvor det blir umulig for de aller fleste barnefamilier og unge å bosette seg. Dersom dette gjelder et stort område vil det føre til mye pendling når arbeidstakere må bo i en annen bydel, eller utenfor kommunen. Det vil også redusere grad av interaksjon mellom ulike sosiale lag, noe som er uheldig for det sosiale limet i kommunesamfunnet.

Kartet indikerer også hvor det vil være mest økonomisk lønnsomt å gjennomføre bytransformasjon: I områder med høyere kvadratmeterpriser vil det i større grad være økonomisk mulig å gjøre om områder med lav utnyttelse og lite hensiktsmessige arealbruk til mer intensiv bruk, og flere boliger. Det er imidlertid mange faktorer som kan vanskeliggjøre slik transformasjon. Dette drøftes nærmere i kapittel seks om boligmarkedsutsikter og anbefalinger.

Ved utarbeidelsen av denne rapporten var det stor usikkerhet knyttet til når jernbanesporet til Oslo vil oppgraderes. Når dette kommer på plass vil det knytte arbeids- og boligmarkedet i Fredrikstad tettere til Oslo, Moss, og resten av Østfold og Akershus. Dette vil igjen endre boligprisstrukturen både når det skjer, og før prosjektet er ferdig - etter hvert som markedsaktørene får en klarere forventning om når nytt dobbeltspor kommer til kommunen. Det er sannsynlig at bedre togforbindelse først og fremst løfter prisene på boligene som ligger innenfor gangavstand til Fredrikstad stasjon. Det er imidlertid grunn til å forvente at boligprisene vil øke også i omkringliggende områder. Med bedre forbindelse vil flere kunne akseptere dagpendling mellom de store arbeidsmarkedene nærmere hovedstaden og Fredrikstad.




**Figur 26: Den estimerte mediankvadratmeterprisen på boliger innenfor hvert 100-meters kvadrat i Fredrikstad. er laget av analyseselskapet VIRDI, som bruker kunstig intelligens, registerdata, og observerte salgspriser for å vurdere verdien av hver enkelt bolig. For Fredrikstad har estimatene foreløpig en nøyaktighet på omtrent 10-20 prosent, altså at den faktiske salgsprisen i de aller fleste tilfeller vil ligge innenfor omtrent 20 prosent over eller under estimatet, og de fleste langt nærmere.**

### 4.2.1 Oppsummering

Befolkningsinntekten i Fredrikstad er noe mer sammenpresset enn i landet som helhet. Dette har kommunen til felles med nabobyene Moss og Sarpsborg. Kristiansand og Drammen har til sammenlikning større spredning i inntektsfordelingen. Sammenstillingen viser også at inntekten er noe lavere, målt både for husholdet og enkeltindivider. Også formuen er noe lavere i Fredrikstad enn for landet som helhet.

Mange med lav inntekt bor til leie. Dette gjelder også i Fredrikstad. Når vi sammenlikner Fredrikstad med landet som helhet ser vi imidlertid at andelen leietakere er svakt lavere for lavinntektsgruppene i Fredrikstad. Dette betyr at det i Fredrikstad er noe lettere å eie egen bolig til tross for lav inntekt. Det er klar sammenheng mellom det å bo til leie og størrelsen på personens formue. Blant de med ingen eller svært liten formue bor 45 % i leide boliger. Andelen synker med økende formue. Når det sammenliknes med landet som helhet ser vi at andelen leietakere blant hushold med lave inntekter er lavere i Fredrikstad. Dette er konsistent med funnene i Figur 21 som viser at andelen boligeiere blant hushold med lave inntekter er større i Fredrikstad enn i landet ellers.

Dette betyr at også hushold med lave inntekter og liten formue er blant boligeierne i Fredrikstad. Dette er viktig for husholdet, blant annet fordi det innebærer at også lavinntektshusholdninger har tatt del i boligprisveksten i kommunen, både den som har vært og den som trolig vil komme. Hvor stor prisveksten har vært vil variere først og fremst med beliggenhet. Dette diskuteres i kapittel 6.

At prisutviklingen er relativt lik for leiligheter og eneboliger kan tyde på at det å selge en enebolig for å kjøpe en mindre, mer sentral leilighet er mulig i Fredrikstad. Det er kjent fra mange omegnskommuner at prisene på eneboliger litt utenfor sentrum er for lav til at husholdet kan klare å kjøpe en egnet leilighet for den summen de kan selge eneboligen sin for. Figuren antyder at dette ikke er like problematisk i Fredrikstad.

Sammenlikning av boligprisene i Fredrikstad med de omkringliggende kommunene viser at eneboligene fortsatt ligger lavere i pris enn i Moss, men noe høyere enn i nabokommunene. Prisstrukturen i Fredrikstad viser, som forventet, høyeste priser i de mest sentrale områdene og laveste priser i områdene lengst vekk fra sentrum. Kartet antyder imidlertid en viss variasjon i prisbildet i mange av kommunedelene, spesielt kommunedeler som ligger nær sjøen - uavhengig av avstand til sentrum.

Nytt dobbeltspor forventes å øke prisene, både i sentrum og i kommunen som helhet. For mulige transformasjonsområder i sentrum er dette godt nytt, da det øker muligheten for å få til store transformasjonsprosjekter her. Det er en innebygget fare i sentrale transformasjonsprosjekter at boligene blir så dyre at hushold med lavere inntekter ikke har anledning til å skaffe seg bolig der. Dette er det viktig for Fredrikstad å ta med seg når planene for de sentrale transformasjonsområdene legges. Dette diskuteres mer inngående i kapittel 6. Neste avsnitt viser hvordan etableringsutfordringene har utviklet seg i Fredrikstad kommune.

## 4.3 Er det blitt vanskeligere å komme seg inn i boligmarkedet i Fredrikstad?

De fleste studier som har sett på etableringsutfordringene i boligmarkedet ser på store regioner eller landet som helhet (Lund, 2018; Mamre, 2021). I disse studiene analyseres forholdet mellom inntektsutvikling, rentenivå og boligprisveksten for kunne fastslå om terskelen inn på boligmarkedet har gått opp eller ned for prospektive førstegangskjøpere. Dette er viktig fordi det er umulig å avgjøre om sterk boligprisvekst skaper økte etableringsutfordringer, uten å også se hvordan inntekts- og rentenivået har utviklet seg: Det blir ikke vanskeligere for nyetablerere å komme seg inn på boligmarkedet når prisene går opp, sett at lønningene også stiger og renta går ned. I dette kapitlet kobler vi boligprisutviklingen i Fredrikstad med utviklingen av inntekt i kommunen og renta, og vi ser nærmere på hvordan utfordringer på markedsnivå manifesterer seg i utfordringene på individnivået.

Siden analyser av etableringsutfordringer på boligmarkedet sjeldent trekker inn utfordringer på individnivået, har vi lite kunnskap om omfanget av individer og husstander som sliter med å komme

inn på boligmarkedet og varigheten til utfordringene deres. Utover dette har tidligere studier på etableringsutfordringer i boligmarked to viktige begrensninger. Den ene er at tilgangen til 'foreldrebanken' sjeldent trekkes inn (Johannesen, 2019): For å kjøpe bolig må man ikke bare ha høy nok inntekt til å betjene et boliglån med en buffer i tilfelle renta stiger fem prosentpoeng, man må i tillegg ha 15 prosent egenkapital av kjøpesummen. Med dagens høye priser både på eie- og leiemarkedet kan det være en utfordring å spare opp nok egenkapital, selv for husstander med alminnelige inntekter. Mange førstegangskjøpere løser dette problemet gjennom at foreldrene kausjonerer. Tidligere studier og statistikk fra Ambita tyder på at foreldrenes posisjon på boligmarkedet har fått en tiltagende betydning for barnas etableringsmuligheter (Johannessen et al., 2013).

Den andre begrensningen er at nedslagsfeltet til boligsosiale virkemidler som retter seg mot førstegangskjøpere ikke trekkes inn. Desto bredere inntektsgruppe som dekkes av boligsosiale virkemidler, desto mindre vil generelt etableringsutfordringer være. Imidlertid er grensen mellom vanskeligstilte husstander som trenger boligsosiale tiltak og alminnelig husstander med svak økonomi ikke alltid klar (Monkerud et al., 2018; Thorsen, 2017). Det betyr at den nedre grensen for «alminnelig» inntektsnivå heller ikke er klar. Avhengig av hvordan det «boligsosiale» og «vanskeligstilte» defineres vil boligsosiale virkemidler kunne benyttes av husstander i det nedre sjikt av alminnelig inntekter og vil dermed kunne løse etableringsutfordringer utenfor det kommunen regner å være den typiske målgruppen for boligsosiale tiltak. Denne problemstillingen tas opp i større detalj i seksjon 6.2 om å komme inn på boligmarkedet.

I analyse av etableringsutfordringene i Fredrikstad kommune ser vi på etableringsutfordringene på markedsnivå: Rentenivå og boligpriser, og hvordan dette har endret seg. Vi ser på hvordan etableringsutfordringene målt på markedsnivå slår ut på individnivå, når vi i trekker inn tilgangen til foreldrebanken og nedslagsfeltet til de boligsosiale virkemidlene.

Fokuset for analysen av etableringsutfordringene er det vi kaller «mellomgruppen». Dette er husstander som bor i leid bolig og har for lav inntekt til å kjøpe egen bolig, men som har for å høy inntekt til å regnes som «vanskeligstilt» og kvalifisere til boligsosiale virkemidler som startlån. Vi holder studenter utenfor beregningene. Avsnittene nedenfor ser nærmere på flere faktorer ved denne mellomgruppen ved å:

1. Estimere inntektskravet for å komme inn på boligmarkedet i Fredrikstad.
2. Estimere øvre inntektsgrense der man ikke lengre kan regnes som vanskeligstilt i Fredrikstad og derfor ikke kvalifiserer for boligsosiale virkemidler som f.eks. startlån.
3. Estimere antallet husstander som ligger mellom disse inntektsgrensene.
4. Se på denne mellomgruppens sosioøkonomiske kjennetegn.

Trinn 2 er det mest komplisert å operasjonalisere. Begrepet «vanskeligstilte på boligmarkedet» har ikke en allment akseptert definisjon (Monkerud et al., 2018; Nordvik, 2010; Nordvik et al., 2021; Thorsen, 2017). Begrepet lavinntekt brukes ofte i forbindelse med boligsosiale virkemidler. Det innebærer i praksis at det boligsosiale er begrenset til de ti prosentene med lavest inntekt. Avhengig av prispresset i de ulike lokale boligmarkedene er det god grunn til å tro at også husstander med høyere inntekt enn dette kan oppleve betydelig utfordringer med å finne tilfredsstillende boforhold, og med å gå fra leie til eie (Nordvik & Astrup, 2020).

Et utvidet begrepsapparat bestående av både «vanskeligstilt» og «mellomgruppen» gjør at vi lettere kan forstå nedslagsfeltet til boligsosiale ordninger som startlån. Startlånet ble lagt om i 2014: Før 2014 var målgruppen både vanskeligstilte og husholdninger med noe bedre inntekt og formue, men hvor begge deler var utilstrekkelig for å komme inn på boligmarkedet. Omlegging ble i hovedsak tolket som at ordningens boligsosiale profil skulle rendyrkes og mellomgruppen ikke lengre var en målgruppe for ordningen – med noen få unntak. En bedre forståelse av begrepene

vanskeligstilte og mellomgruppen viser at en slik forståelse av omleggingen er unyansert. Selv om omleggingen skjerpet kravet til behovsprøving, er mellomgruppen fortsatt en viktig del av ordningen.

### 4.3.1 Foreliggende forskning av etableringsutfordringer på individnivå

Lindquist & Vatne (2019) har tidligere sett på hvordan kjøpekraften i boligmarkedet fordeler seg i ulike deler av inntektsfordelingen. De finner at kjøpekraften til unge husholdninger på boligmarkedet i Oslo har hatt den relativt svakeste utviklingen over tid. De finner også at kjøpekraften i det norske boligmarkedet svært ulikt fordelt: Husholdningene i den nedre ti-persentilen av inntektsfordelingen har ikke positiv kjøpekraft i det hele tatt. Kjøpekraften er gjennomgående lav også generelt for husholdninger med inntekt i nedre 25-persentil av inntektsfordelingen. Denne gruppen har kun kapasitet til å lånefinansiere et kjøp blant de ti prosent billigste boligene som selges de fleste år.

En viktig begrensning med studien av Lindquist og Vatne er at kjøpekraften til husstander i nedre del av inntektsfordelingen gjøres uten hensyn til boligsosiale virkemidler. To nylige studier konkluderer med at hvis man tar hensyn til lavinntektsgruppers potensiale for startlånsordningen vil en del husstander kunne få mulighet til å kjøpe egen bolig (Astrup & Monkerud, 2021; Monkerud & Astrup, 2020). I en analyse av 80.000 leietagere som mottok bostøtte fant forskerne at omtrent 60 prosent ville hatt muligheten til å kjøpe sin egen bolig i sitt lokale boligmarked ved hjelp av startlån. Dette fordrer imidlertid at kommunene bruker startlånsordningen aktivt, og med gunstige vilkår: opp mot 50 års nedbetalingstid og fastrente. Gjennomgangen viser at en riktig forståelse av ulike inntektsgruppers muligheter for å gå fra leie til eie ikke kan gjøres presist uten å forstå rekkevidden av startlånsordningen og andre boligsosiale virkemidler som kan brukes til å fasilitere denne overgangen. Samtidig er det uklart hva rekkevidden til startlånsordningen faktisk er. I studien *Fra bostøtte til programarbeid* fant forskerne at 86 prosent av mottakerne av startlån hadde inntekter over det inntektsnivået som tilsa at de var vanskeligstilte, til tross for omleggingen i startlånsforskriften i 2014 (Ekhaugen et al., 2017).

### 4.3.2 Hvor vanskelig er det å komme inn på inn boligmarkedet i Fredrikstad?

#### Beregning av mellomgruppen

Mellomgruppen er den befolkningen som ligger mellom to inntekter: Inntektsnivået som er nødvendig for å kunne å kjøpe en egnet bolig i det lokale boligmarkedet, og inntektsnivået hvor en husstand ikke lengre er så vanskeligstilt at de ikke kvalifiserer til boligsosiale virkemidler for økt eieretablering. Vi regner også bare med folk som ikke alt bor i en bolig noen i husholdningen eier, eller studenter. Denne seksjonen beregner hvor disse inntektsgrensene ligger. For begge inntektsnivåene er husholdningssammensetning viktig: Husholdninger med flere medlemmer trenger større og dermed dyrere boliger, og de har et større daglig forbruk som gjør det vanskeligere å bygge opp egenkapital og betjene boliglån. I første rekke ser vi på forholdene for personer som bor alene. Dette utgjør omtrent 4500 leietakere i Fredrikstad, rundt en tredjedel av kommunens leietakere. Deretter utvider vi til husholdninger med én voksen og ett barn under 18 år. For å få et komplett bilde av mellomgruppens størrelse og sammensetning må man se på alle de eksisterende husholdningstypene, men dette blir for omfattende for denne rapporten.

#### *Mellomgruppens øvre inntektsgrense*

Den øvre inntektsgrensen for mellomgruppen er *det som er nødvendig for å kunne å kjøpe en «egnet bolig» i det lokale boligmarkedet.* En barnefamilie som kun har råd til å kjøpe en liten toroms, vil fortsatt ha etableringsutfordringer. For å si hvor denne inntektsgrensen ligger har vi utarbeidet en boligindeks for inntektskravet for å komme seg på boligmarkedet i Fredrikstad, og hvordan dette

endrer seg over tid. Indeksen gir inntektskravet til det inntektsnivået som er nødvendig for å kjøpe en bolig som er av akseptabel kvalitet og størrelse i forhold til husholdningsstørrelsen.

Boligindeksen tar i første rekke utgangspunkt i en-persons husholdning. Vi legger til grunn standard SIFO-satser (SIFO, 2022) for annet forbruk enn bolig, og en arealnorm på 30 kvadratmeter. SIFO-satsene antar et akseptabelt forbruk og deltagelse i vanlige sosiale aktiviteter, men ingen utgifter til alkohol, tobakk, ferier med mer. Finanstilsynets krav til betjeningsevne er lagt til grunn, samt en nedbetalingsperioden på 20 år. Til grunn for boligpris-estimat legges SSBs statistikk og gjennomsnittlig kvadratmeterpriser for blokkleiligheter. Den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen vil generelt være større for mindre boenheter slik at målet er justert for boligstørrelse. Til grunn for inntektskravet for 400 000 ligger et prisanslag på 1,6 millioner.

Nedenfor i tabell 2 ser vi inntektskravet for en person som vil kjøpe sin første bolig i Fredrikstad i perioden 2010- 2021 på basert på vår boligindeks.

**Tabell 2: Nominelt og reelt inntektskrav for å få kjøpt en billig bolig i Fredrikstad i perioden 2010-2021, målt i hundre tusen 2021-kroner.**

| **År** | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Inntektskrav** | 324’ | 329’ | 329’ | 336’ | 338’ | 345’ | 352’ | 361’ | 370’ | 375’ | 389’ | 400’ |

Tabellen viser både inntektskravet i perioden 2010-2021 i reel inntekt, altså justert for inflasjon. Å ta høyde for inflasjon er viktig for å vise hvor mye inntektskravet endrer seg reelt sett. Mens kravet til inntekt for å komme inn på boligmarkedet i nominelle termer har økt 55 prosent i perioden, har inntektskravet økt med 23 prosent når vi korrigerer for inflasjon. Med andre ord har inntektskravet blitt betydelig strengere, også når man ser i forhold til den generelle prisstigningen. Disse tallene gjelder altså for å kjøpe en av kommunens billigste boliger på 30 kvadratmeter, noe vi regner som tilstrekkelig for en enslig person.

### *Mellomgruppens nedre inntektsgrense og kjøpeevne*

Hva er mellomgruppens nedre inntektsgrense? Dette spørsmålet krever et estimat for inntektsnivået som skiller det boligsosiale segment fra mellomgruppen. En måte å avgrense det boligsosiale segment på er gjennom begrepet «vanskeligstilt» (Nordvik, 2010). Dette begrepet er komplisert både å definere og å operasjonalisere (Monkerud et al., 2018; Thorsen, 2017). En enkel tilnærming til problemet er å definere leietager som har inntekt under 60 prosent av medianinntekten i Norge som vanskeligstilt. Dette er EUs definisjon av lavinntekt, så denne grenseverdien kalles EU60. Dette tallet er justert for husholdningsstørrelse, slik at for eksempel en enslig trenger lavere inntekt for å være utenfor lavinntektsgruppa enn forsørgere med barn. Dersom vi bruker denne grensen vil mellomgruppens nedre inntektsgrense være 330 000 NOK /år og mellomgruppen for 2021 vil da være alle individer som ligger mellom 400 116 og 330 000 NOK/år.

Bruken av definisjoner som EU60 som et avgrensningskriterium har imidlertid vært kritisert i flere studier fordi det ikke tar hensyn til at boligprisene varierer betydelig geografisk, og at mulighetene et individ har for å kjøpe en tilfredsstillende bolig er avhengig av hvor i landet man bor (Monkerud et al., 2018; Nordvik & Astrup, 2020). Et alternativ er å se på inntektsnivået som gjør det mulig å leie en bolig av rimelig størrelse i forhold til husholdningens behov og fremdeles ha råd til vanlig forbruk.

Forskjellen mellom vanskeligstilte slik vi definerer dem og mellomgruppen er at mellomgruppen har tilstrekkelig inntekt til å kunne leie en tilfredsstillende bolig. Deres hovedproblem er at inntekten er for lav til å komme inn på eiemarkedet. Vanskeligstilte har derimot både for lav inntekt til å skaffe egen adekvat leiebolig og heller ingen utsikter til å komme inn på eiemarkedet.

Tabell 3 viser en leieindeks med de samme forutsetningene som for boligindeksen: En persons husholdning, arealbehov på 30 kvadratmeter, og forbruk til annet enn bolig som tilsvarer vanlige SIFO-satser. Dette gir et første estimat på mellomgruppens nedre inntektsgrense. Vi sammenholder dette med den estimerte øvre grensen for mellomgruppen for å se hvordan bredden i intervallet har endret seg over tid.

**Tabell 3: Nedre og øvre inntektsgrense for å være i mellomgruppen i 2021-kroner, og differansen mellom disse. Den nedre inntektsgrensen er inntekten en person må ha for å kunne leie en 30 kvadratmeters bolig av moderat kvalitet og fremdeles ha råd til livsopphold. Den øvre grensen er inntekten en person må ha for å kjøpe en tilsvarende bolig.**

| År | Nedre inntektsgrense | Øvre inntektsgrense | Differanse |
|---|---|---|---|
| 2010 | 254 364 | 324 576 | 70 212 |
| 2011 | 256 805 | 329 166 | 72 361 |
| 2012 | 261 326 | 329 076 | 67 749 |
| 2013 | 264 686 | 336 165 | 71 479 |
| 2014 | 265 135 | 338 083 | 72 947 |
| 2015 | 270 677 | 345 734 | 75 058 |
| 2016 | 277 848 | 352 255 | 74 407 |
| 2017 | 282 747 | 361 987 | 79 240 |
| 2018 | 289 107 | 370 258 | 81 151 |
| 2019 | 288 196 | 375 559 | 87 363 |
| 2020 | 296 807 | 389 310 | 92 502 |
| 2021 | 302 957 | 400 116 | 97 159 |

Vi kan se at differansen mellom øvre og nedre inntektsgrense har økt over tid slik at omfang av mellomgruppen også har blitt større over tid. Merk at inntektsgrensen for vanskeligstilte vi bruker, altså personer som ikke har råd til å leie en tilstrekkelig bolig, ligger noe under EU60s lavinntektsgrense.

Definert på denne måten kan vi se på nedslagsfeltet til startlånsordningen og i hvilken grad den primært treffer mellomgruppen eller vanskeligstilte. Dette avhenger av hvordan kommunen bruker ordningen. Kommunen kan for eksempel ha en veldig liberal startlånspraksis med fast rente for å kalkulere mottakerens låneevne og en svært lang nedbetalingstid på 50 år. I den andre ytterligheten kan kommunen eksempelvis bruke en «streng» praksis med flytende rente med en kalkulasjonsrente for låneevne på to prosentpoeng over gjeldende rente, samt nedbetalingstid på 25 år. De fleste kommuners praksis vil ligge et sted mellom disse ytterpunktene. Dersom kommunen bruker startlånsordningen på den mest liberale måten kan inntektskravet for kjøp senkes til 280 000 NOK pr år, mens å tilby mellomgruppen den mer strenge startlånsbruken reduserer kravet til inntekt for å kunne kjøpe en bolig til 340 000 NOK/år.

Kommunen kan øke dette spennet ytterligere hvis det foretas skjønnsmessige nedjusteringer av SIFO-satsene for hvor stor inntekt en person må bruke på annet enn bolig. Dette tilsier at startlån ikke bare er et boligsosialt virkemidler for de vanskeligstilte, men at det også kan brukes til å løse etableringsutfordringer i mellomgruppen.

Innad i mellomgruppen er mulighetene å komme inn på boligmarkedet svært forskjellig. De som har inntekt nær øvre inntektsgrense har et betydelig *sparepotensiale* mens de leier mens de som er nær nedre inntektsgrense nesten ikke har sparepotensiale i det hele tatt. Tabell 4 under viser hvor lang tid det vil ta de ulike inntektsnivåene i mellomgruppen å spare opp tilstrekkelig egenkapital, sett at de starter uten formue og ikke har tilgang til foreldrebanken. I tillegg antar vi at alle variabler holdes konstante over tid, og at personen har et akseptabelt, moderat forbruk slik det beregnes av SIFO: Reelt sett vil en person med lønn nærmere 400 000 som regel ha et større forbruk i de fleste kategorier enn en person nærmere 310 000, men beregningen under viser verdier for personer som prioriterer sparing til egen bolig over andre ikke strengt nødvendige goder. Som tidligere nevnt tar vi utgangspunkt i boligpris på 1,6 millioner og et egenkapitalkrav på 240 000 NOK. Figuren viser at sparepotensialet er svært ulikt fordelt i mellomgruppen.

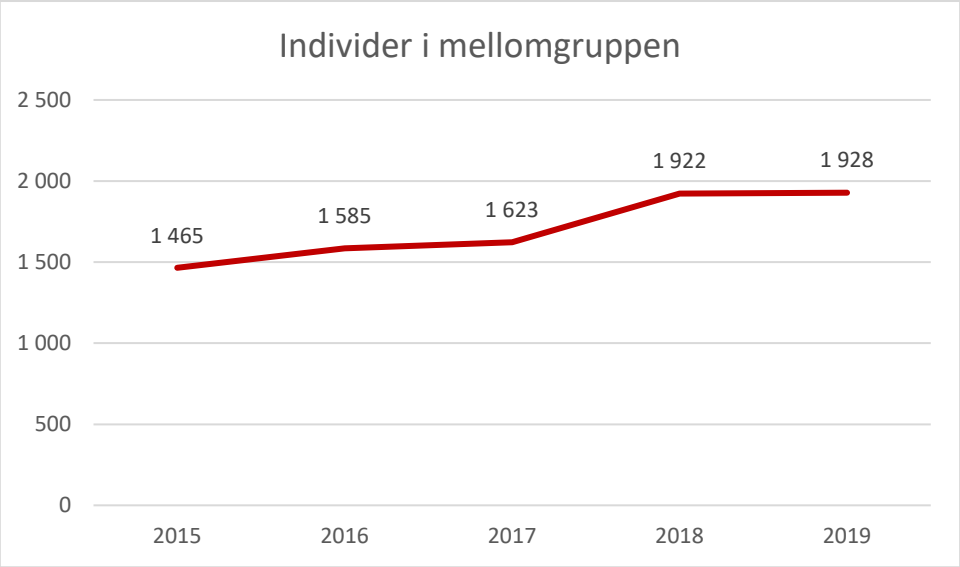
**Tabell 4: Hvor lenge en person i mellomgruppen må spare for å ha tilstrekkelig egenkapital til å kjøpe en billig bolig på 30 kvadrameter i Fredrikstad, avhengig av personens inntekt. For alle inntektene regner vi med at personen har de samme utgifter til husleie og livsopphold: For de lave inntektene vil nesten alt spises opp av disse utgiftene, mens de med høyere inntekt vil kunne spare langt mer til bolig. Dette forutsetter da at de som tjener mer ikke bruker tilsvarende mer på vanlige livskostnader eller dyrere leieboliger.**

| **Inntekt** | 310 000 | 320 000 | 330 000 | 340 000 | 350 000 | 360 000 | 370 000 | 380 000 | 390 000 | 400 000 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Sparetid (år)** | 24 | 12 | 8 | 6 | 4,8 | 4 | 3,4 | 3 | 2,7 | 2,4 |

Dette viser en viktig problemgruppe for sosial boligpolitikk og ideen om at så mange som mulig skal ha muligheten til å eie egen bolig: De som har høye nok inntekt til å skaffe seg en tilfredsstillende leiebolig, mens som både har for lave inntekter til å kjøpe egen bolig, ikke har tilgang til foreldrebanken, og har begrensete muligheter til å spare opp tilstrekkelig egenkapital. Startlånsforskriften bruker tildelingskriteriet «*forventes å ha langvarige problemer med å finansiere eid bolig*». Hva som skal regnes som langvarig er ikke klart, men hvis vi eksempel legger 5 år til grunn, ser vi at startlånsordningen treffer både vanskeligstilte og dem i mellomgruppen som har langvarige etableringsutfordringer.

### 4.3.3 Mellomgruppen i Fredrikstad

Med den ovenforstående måten å definere mellomgruppen på kan vi se hvor mange av Fredrikstads aleneboende innbyggere som kommer i denne gruppen. Dette er gjengitt i tabellen nedenfor. Tall senere enn 2019 er enda ikke tilgjengelige.




**Figur 27: Antall aleneboende i mellomgruppen i Fredrikstad kommune, som hverken kan regnes som vanskeligstilte da de har inntekt til å leie en adekvat bolig, men ikke tilstrekkelig inntekt til å kunne kjøpe en adekvat bolig. Vi holder studenter utenfor. Figuren viser utviklingen i denne gruppen fra 2015 til 2019.**

Vi har så langt gjort analysene av omfanget av mellomgruppen i Fredrikstad når vi bare ser på én-personshusholdninger. I praksis er det stor i variasjon i husstandskategorier, og vi kan ikke uten videre generalisere etableringsutfordringer fra en én-personshusstand til andre husstandstyper. Innenfor rammen av dette prosjektet vil det føre for langt å se på alle mulige husstandskategorier. I stedet skal vi nøye oss med å se på en husstand med én voksen og ett barn under 18 år. Det gir et bilde av hvordan forskjellige husholdningssammensetninger påvirker analysen.

Øvre inntektsgrense er som vi beskriver ovenfor bestemt av inntekten som kreves for å betjene et lån på en arealnormert bolig, mens nedre inntektsgrense er bestemt av inntekten som kreves for å leie en tilsvarende arealnormert bolig og samtidig ha nok til annet nødvendig livsopphold slik SIFO anslår det. En utvidelse fra én til to husstandsmedlemmer vil øke arealnormen og SIFO-satsene, slik at både øvre og nedre inntektsgrense må oppjusteres.

Vi legger til grunn en arealnorm for to personer på 45 kvm, basert på tidligere forskning (Munkerud og Astrup, 2020). Økningen i SIFO-satsene vil avhenge av husholdningens ekstra medlem er barn eller voksen: For én voksen alene antar SIFO årsutgifter på 131 000, én voksen med ett barn 194 000, og to voksne 221 000 i 2019. Selv om antallet husstandsmedlemmer dobles (øker med 100 prosent) øker arealbehovet kun med 50 prosent og nødvendig livsopphold med 70 prosent for to voksne og 50 prosent for én voksen og ett barn. Grunnen til det er at det er betydelig stordriftsfordeler: Man trenger fortsatt kun én tv, én gressklipper, ett bad, og ett kjøkken, selv om husstanden går fra én til to medlemmer. Med andre ord er det betydelige fordeler å være to arbeidstakere sammen på boligmarkedet, mens det er vanskelig for en husholdning med én voksen og ett barn. De ekstra utgiftene vil sjeldent dekkes fult av trygd eller barnebidrag.

Med utgangspunkt i utgiftsparameterne over kan vi regne ut øvre og nedre inntektsgrensen i mellomgruppen for én voksen og ett barn, og sammenligne dem med inntektsgrensene for én-personshusstander.

**Tabell 5: Øvre og nedre inntektsgrense for mellomgruppen for én-personshusholdninger og husholdninger med én voksen og ett barn under 18 år. Tredje rad angir hvor mange husholdninger det er i husholdningstypene som bor i leide boliger, da bare leietakere er i mellomgruppen. Prosentandelen angir andel av alle husholdningene i utleieboliger som har den oppgitte husholdningstypen. Den siste raden angir hvor mange individer det var som hadde denne husholdningstypen og som var i mellomgruppen i 2019. Prosenttallet her angir hvor stor andel av alle leietakere i husholdningstypen som er i mellomgruppen. Kilde: Microdata.no.**

| Husholdningstype | Én voksen | Én voksen + ett barn |
|---|---|---|
| Øvre inntektsgrense | 433 938 | 647 874 |
| Nedre inntektsgrense | 322 205 | 480 275 |
| Husholdninger | 4448 (32 %) | 1770 (13 %) |
| Husholdninger i mellomgruppen | 1928 (43 %) | 557 (31 %) |

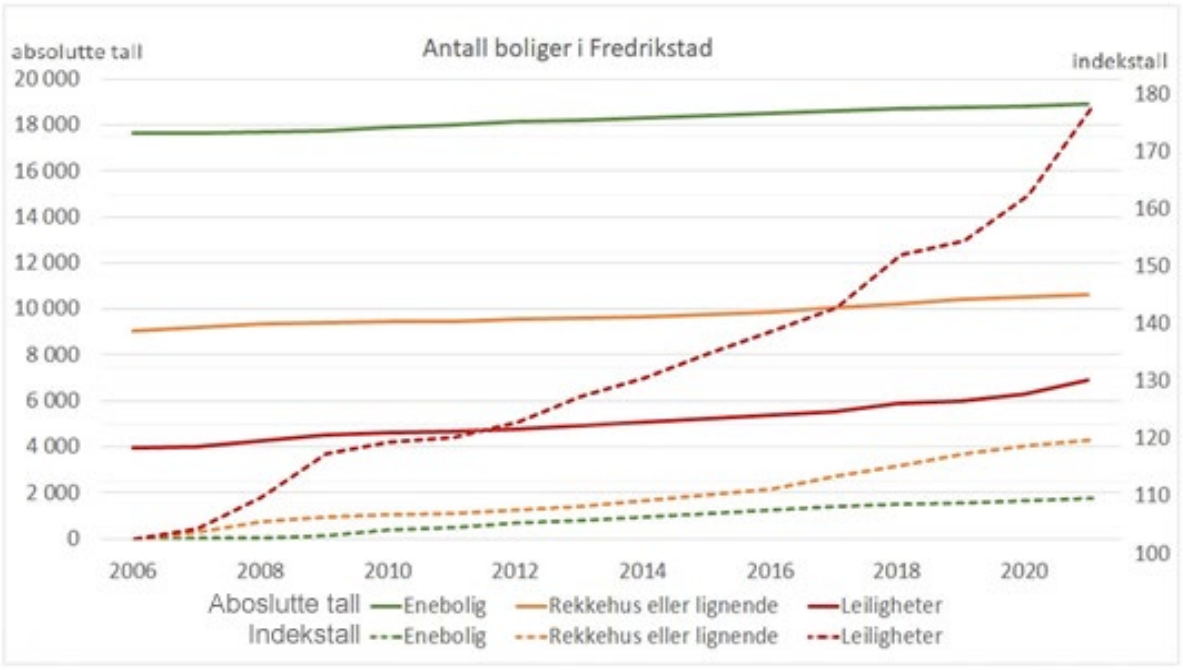
Tabellen over viser at husholdningssammensetning er viktige når man vurderer bostedsmuligheter. En single med inntekt på 450 000 er over den øvre inntektsgrense, men hvis vedkommende blir aleneforsørger vil vedkommende havne under den nedre inntektsgrense for mellomgruppen for én voksen med ett barn: Plutselig risikerer vedkommende problemer med å finne en adekvat leiebolig, langt mindre kjøpe en bolig av rimelig størrelse for sin husholdning. Tabellen viser også betydning av stordriftsfordeler for etablering i boligmarkedet. To single i mellomgruppen med en inntekt på eksempelvis 350 000 vil ha betydelig utfordringer med å komme inn hver for seg, men vil klare det sammen. Tabell 6 under angir noen demografiske kjennetegn ved personer i disse to husholdningstypene som er i mellomgruppen.

**Tabell 6: Innvandringsstatus og alder i mellomgruppen. For husholdninger i mellomgruppen med én voksen og ett barn oppgir tabellen tallene for den voksne. Kilde: Microdata.no.**

| Husholdningstype | Enslige | Eneforsørgere |
|---|---|---|
| Født i Norge med to norskfødte foreldre | 1359 (70 %) | 251 (44 %) |
| Innvandrere | 399 (21 %) | 150 (26%) |
| Norskfødte med innvandrerforeldre | 67 (3 %) | 107 (19 %) |
| Andel under 26 år | 16 % | 5 % |
| Alder 26 til 35 | 21 % | 34 % |
| Alder 36 til 67 | 58 % | 61 % |
| Andel over 67 år | 5 % | 0 % |

# 5 Boligbygging i Fredrikstad

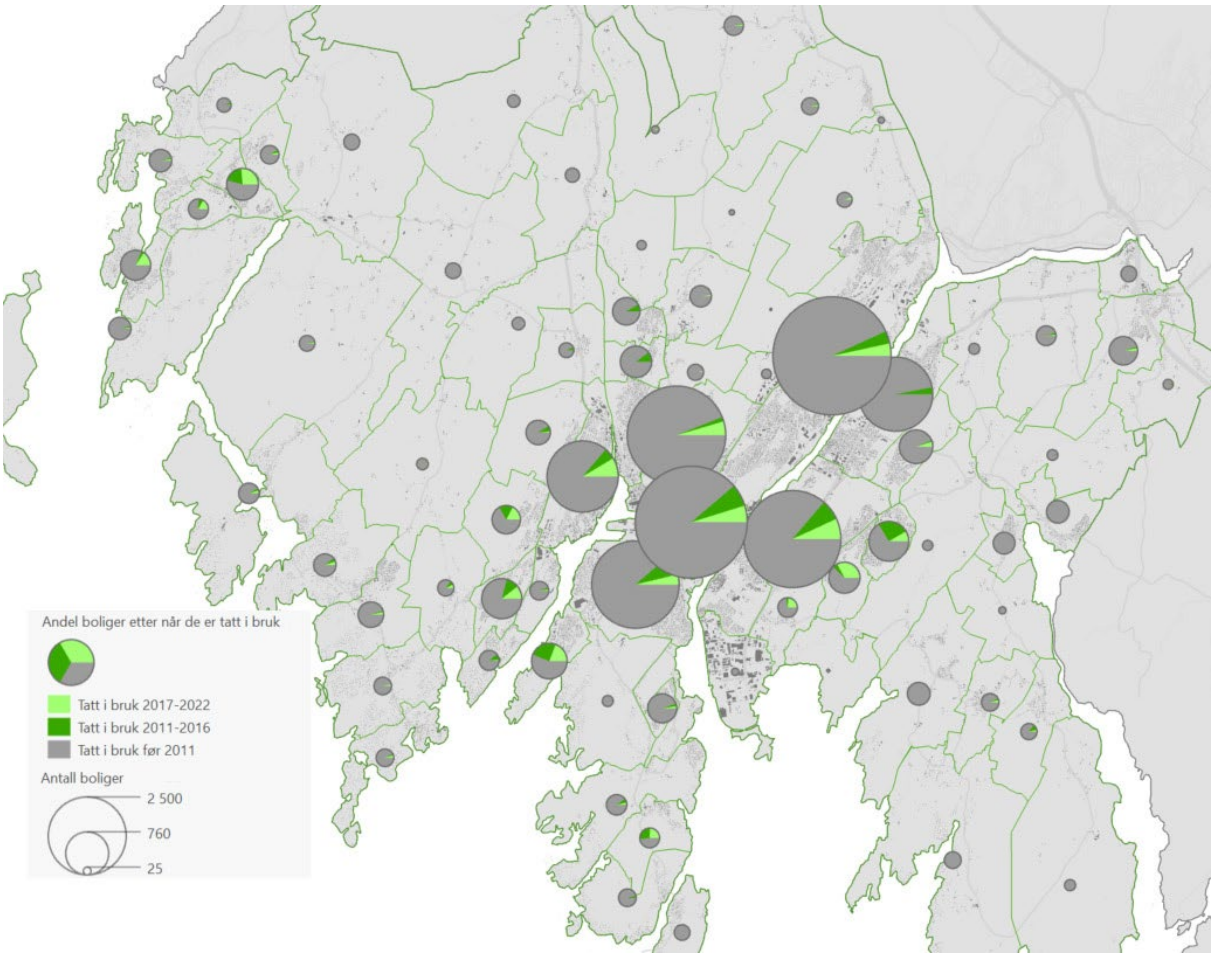
Fredrikstads stadig voksende befolkning møtes med stadig flere boliger. Særlig i de siste årene har det vært en særlig rask vekst i antall leiligheter, mens de andre boligtypene vokser mer moderat, som vist i Figur 28.




**Figur 28: Antall boliger i Fredrikstad pr år. De heltrukne linjene viser absolutte tall, altså hvor mange boliger det finnes av hver type per år. De stiplede linjene viser indekstall, der verdien i 2006 er satt til 100 og verdien i de påfølgende årene viser prosentvis vekst siden 2006. Kilde: SSB.no.**

Til tross for den store veksten i antall leiligheter er det fremdeles en klar overvekt av eneboliger, med også mange rekkehus og lignende som vist på Figur 13, kartet over boligtypefordelingen i kommunen.

Figur 29 på neste side viser hvor de nye boligene bygges. Kartet antyder at det er en viss byspredning, der de tilstøtende områdene øst og vest for Fredrikstad sentrum og rundt Langøyveien ned mot Glufsa har fått mange nye boliger. I resten av kommunen er boligbyggingen stort sett på nivå med det som skal til for å erstatte boligene som må skiftes ut med tiden. Av 2045 nye boliger registrert tatt i bruk i perioden 2017 til februar 2022 var 945 (46 prosent) innenfor fire kilometer fra Fredrikstad togstasjon. Figur 32 viser hvilket område dette gjelder, og gir mer informasjon om hvilke deler av kommunen som er godt knyttet opp til transportnettet.

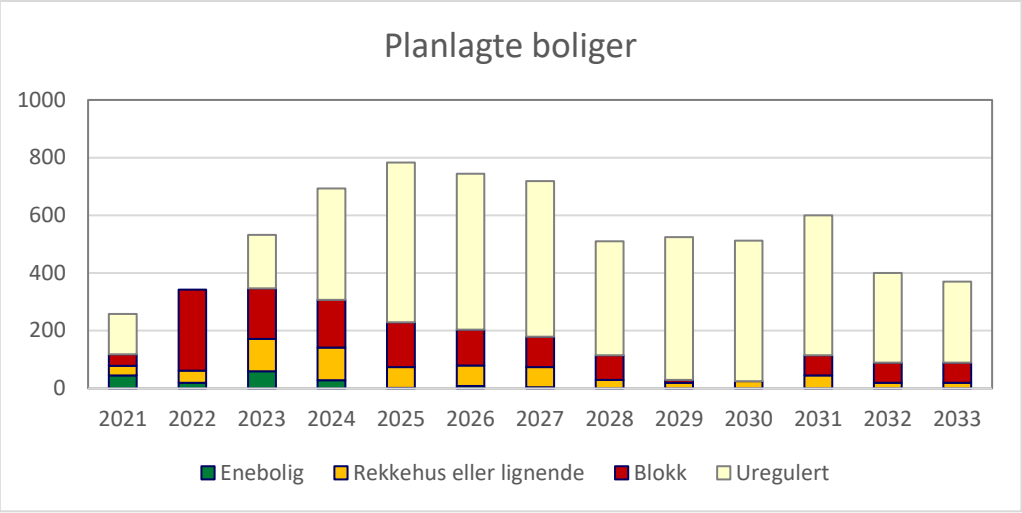



**Figur 29: Boligbeholdningen i grunnkretser etter hvor lenge det er siden de er tatt i bruk, slik dette er registrert i matrikkelen. Grunnkretsene i Fredrikstad tettsted er slått sammen til syv regioner: Sentrum, sentrum nord, nordsiden og sørsiden av glommavassdraget, gamlebyen og området rundt, nordre Kråkerøy, og Gressvik. Kilde: Ambita.no.**

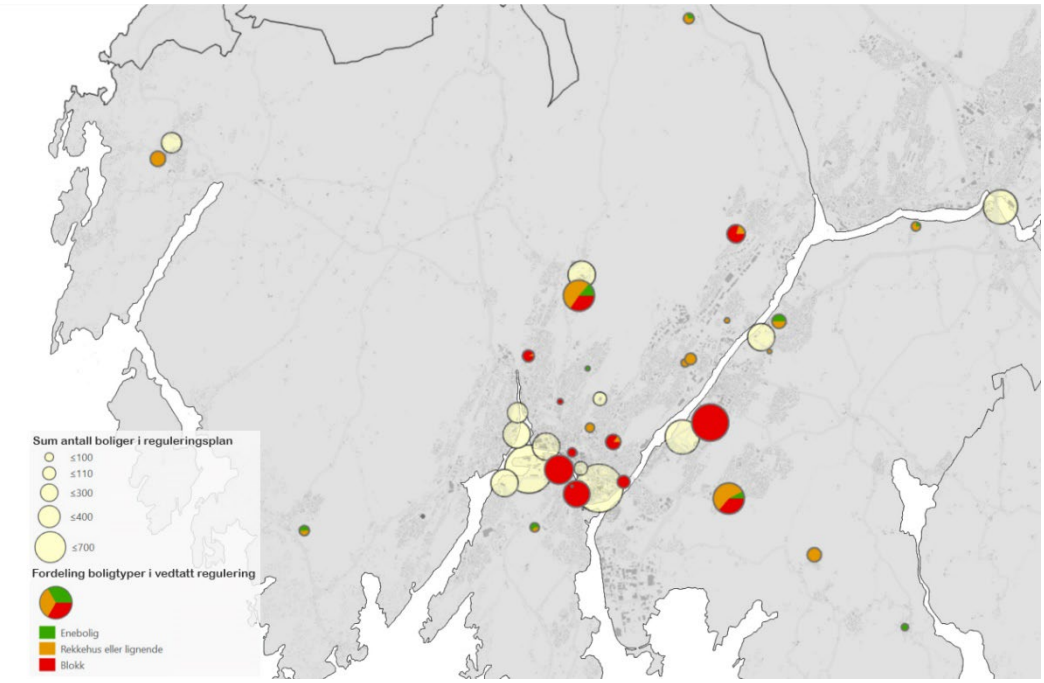
## 5.1 Planlagte boliger

Det ligger mange nye boliger regulert inn i Fredrikstad kommunes reguleringsplaner. I begynnelsen av 2022 var det omtrent 2200 boliger i vedtatte reguleringsplaner som skulle bygges framover, og nesten 5000 boliger i ikke ferdigstilte planer. Figur 30 viser hvor mange og hva slags typer boliger disse reguleringsplanene legger opp til, mens Figur 31 viser hvor de planlagte prosjektene ligger. Figurene viser kun vedtatte reguleringsplaner. De ikke-vedtatte planene er vist som lysegule topper på søylene, for å indikere antall nye boliger som vil komme, men altså uten å spesifisere boligtypen.

Prosjektene er i hovedsak lokalisert i sentrum og langs de store trafikkårene. Når vi sammenlikner med prisbildet som er diskutert i kapittel 4.2 og spesielt i Figur 26 ser vi at majoriteten av nye boliger kommer i de høyest prisede områdene i sentrum. Prosjektene vil utvide boligdelen av sentrum og i praksis vil de også oppgradere uteområdene der de ligger: Som tidligere antydet er fortetting og transformasjon i sentrumsområder kostbart, blant annet fordi de offentlige rommene må ha urbane kvaliteter som fortau, belysning, sykkelfelt og møteplasser som torg, parker og grøntdrag. Ikke alle prosjektene ligger i sentrum. Dersom tilgjengeligheten til kollektivtransport er vanskelig, kan en kommunal godkjennelse av prosjektet møte motstand fra statsforvalteren.



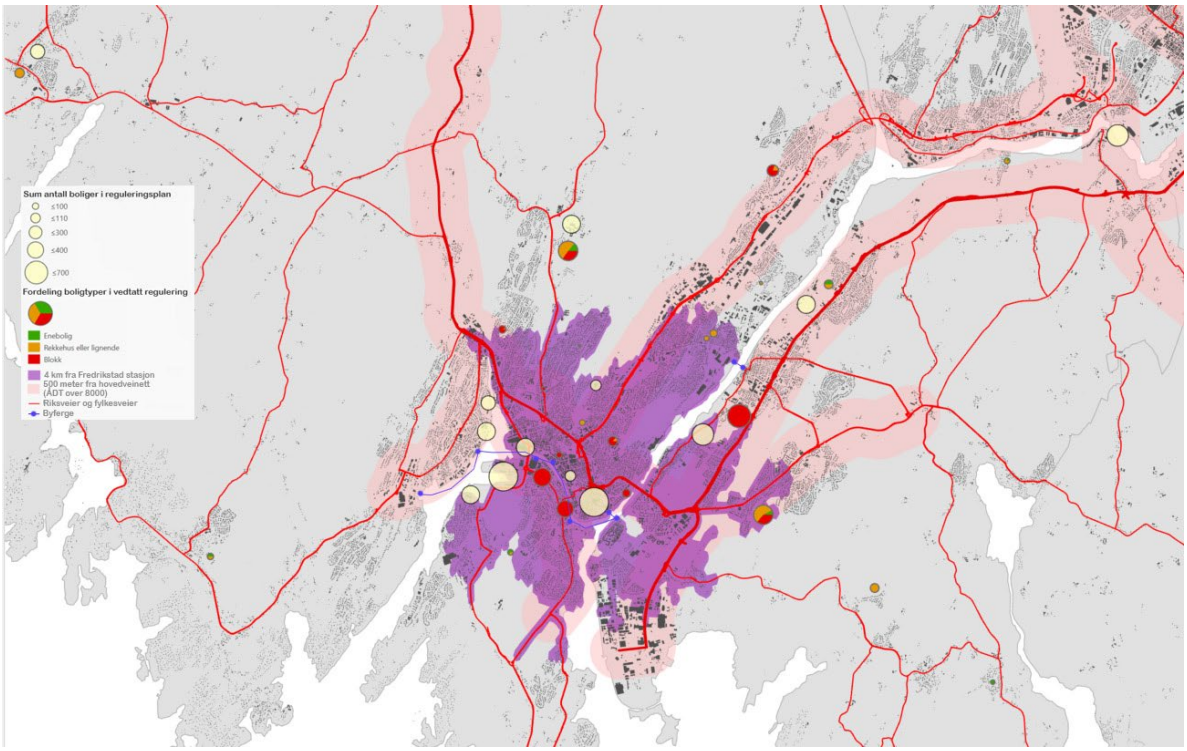

**Figur 30: Antall boliger i vedtatte og påbegynte reguleringsplaner etter når boligene skal være ferdigstilt.**



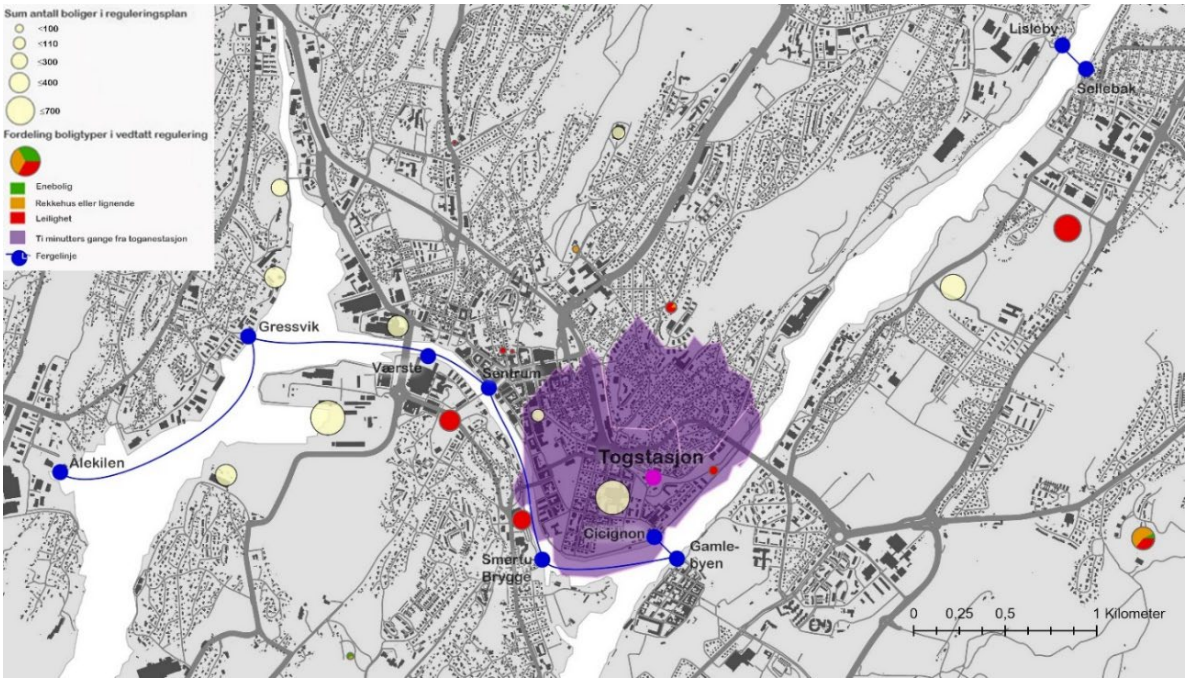

**Figur 31: Hvor nye boligprosjekter planlegges.**

### 5.1.1 Mobilitet og boligbygging

For at Fredrikstad skal nå målene i kommuneplanen om å hindre byspredning, nullvekst i personbiltrafikk, og ta vare på naturresurser og jordbruksland er det viktig at hovedtyngden av nye boliger kommer innenfor den eksisterende bystrukturen og i nærheten av eksisterende infrastruktur. Figur 32 og 33 viser i hvilken grad de planlagte boligprosjektene ligger tilgjengelig for den eksisterende mobilitetsinfrastrukturen. Områdene med kort gangavstand til Fredrikstad stasjon og rundt fergeleiene kan særlig vurderes for mer intensiv arealbruk. 2500 av de ikke-vedtatte og omtrent 1400 av de vedtatte boligene ligger i reguleringsplaner der i hvert fall en del av planen er innenfor 4 kilometers gange til jernbanestasjonen. Figurene burde også sees i sammenheng med Figur 29 over hvor det har blitt bygget boliger de foregående fem og ti årene: Mye av denne boligbyggingen har funnet sted langt unna det eksisterende mobilitetsnettverket.



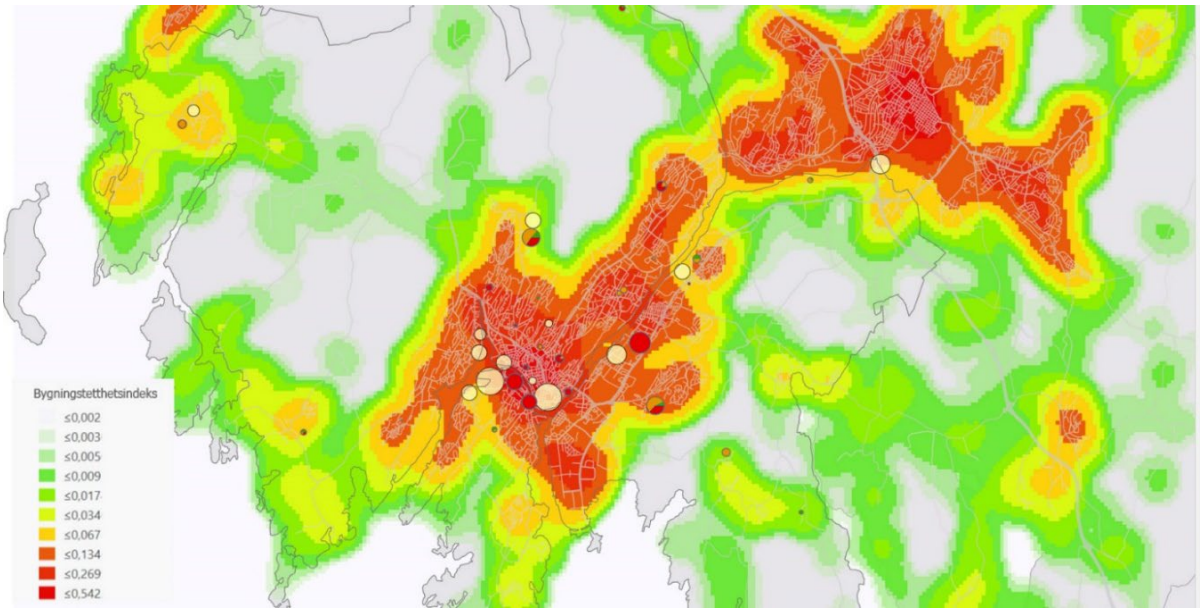

**Figur 32: Planlagte boligprosjekter og mobilitet. Det lilla området er fire kilometer langs gangbare veier fra Fredrikstad togstasjon, altså omtrent tre kvarters gange eller et kvarters sykling. De røde veiene er riks- og fylkesveier. De viktigste av disse har markert en lyserød sone langs seg på 500 meter eller omtrent seks minutters gange. De «viktigste» er her definert som veier med over 8000 daglige bilpasseringer i gjennomsnitt over et år, og er også de veiene som per nå har noen av de viktigste bussrutene. Fergerutene er markert i blått. Kilder: Statens vegvesen for trafikkdata, Fredrikstad.kommune.no for ferger.**



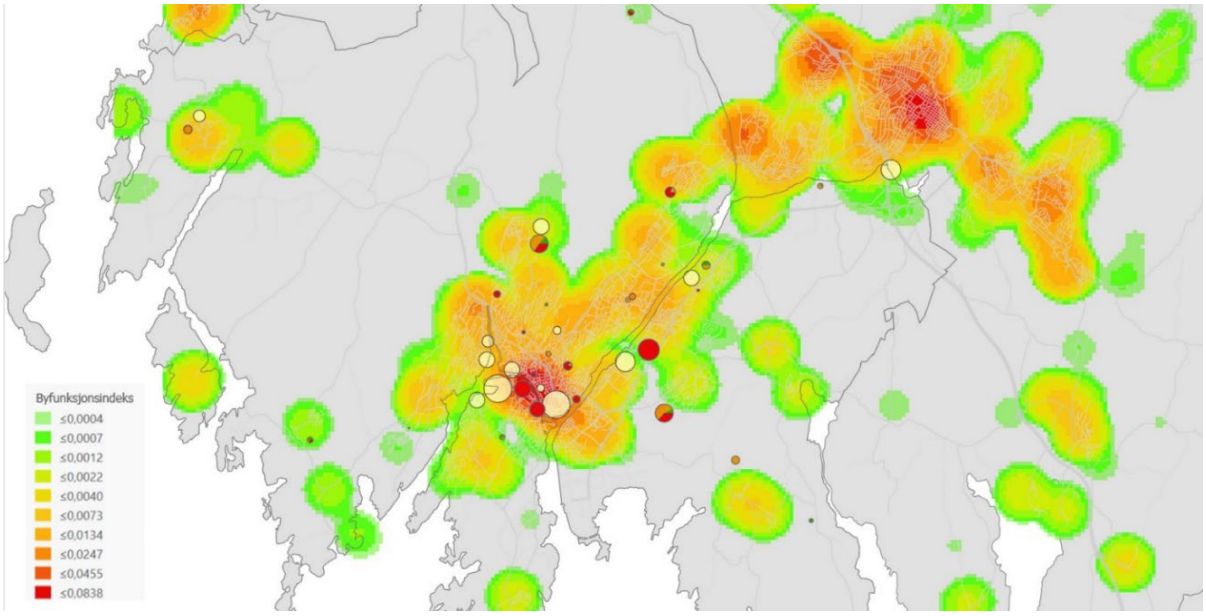

**Figur 33: Planlagte boligprosjekter og mobilitet i Fredrikstad sentrumsområde. Det lilla området avgrenser omtrent hvor langt man kan gå på ti minutter langs veier fra jernbanestasjonen.**

### 5.1.2 Fremtidig byspredning?

Fredrikstad kommune har ambisjoner om at store deler av boligveksten fremover skal skje innenfor den eksisterende bystrukturen. Dette bidrar både til å bevare dyrkbar mark og naturressurser utenfor byen, og sentraliserer kunder og arbeidstakere rundt der det er arbeidsplasser, service og andre tilbud. Figur 34 og 35 under angir hvor de planlagte boligprosjektene fremover ligger i forhold til den eksisterende bygningsmassen og byfunksjoner som handel, kultur, utdanning, helsetjenester utenom omsorgsboliger, og restauranter. For å hindre byspredning og redusere transportbehovet er det særlig viktig at nye prosjekter er i nærheten av de eksisterende sentrene. Dette sammenfaller i stor grad med mobilitetshensynene i forrige seksjon.



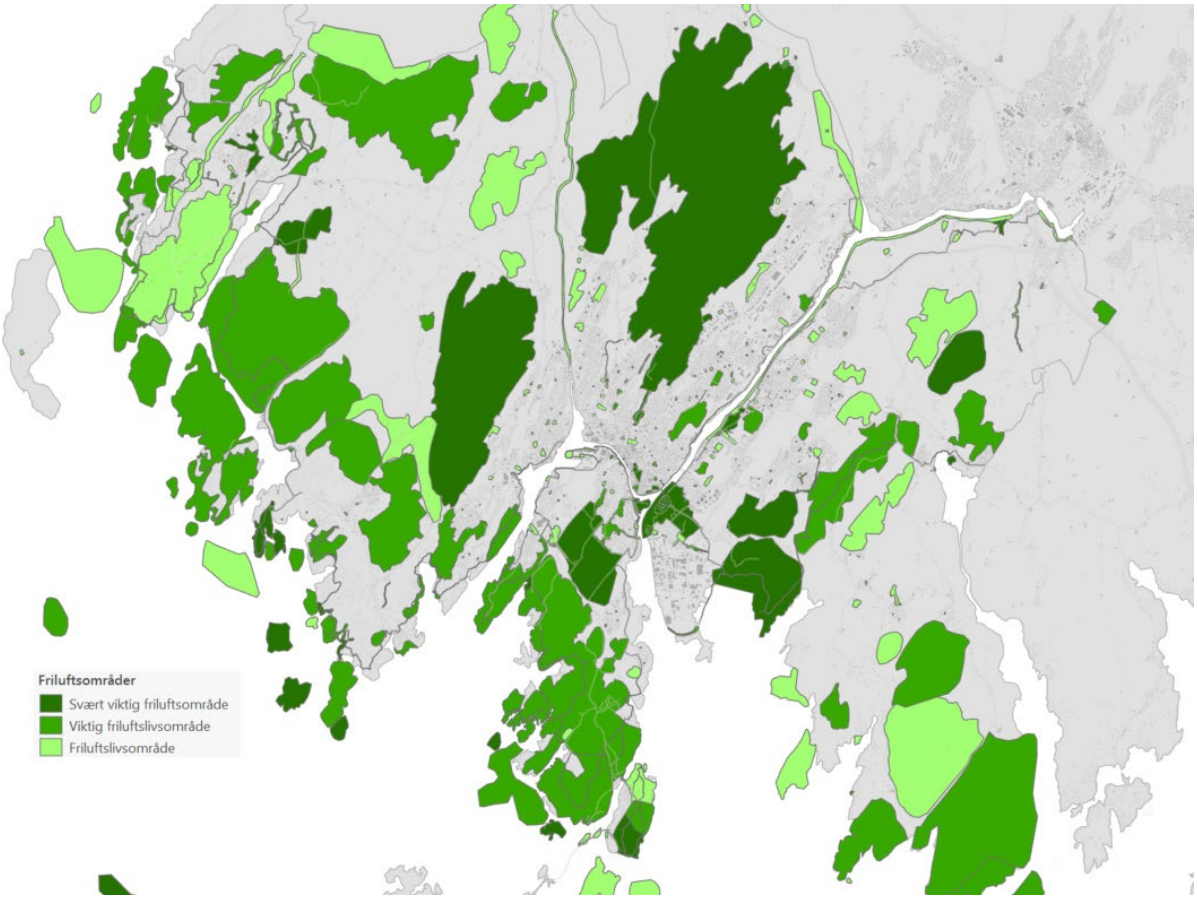

**Figur 34: Tetthet av antall kvadratmeter registrert bygningsmasse innenfor hundre meter av hvert punkt. Tetthetstallene er regnet ut med kvadratisk kjernefunksjon som beskrevet i Silverman 1986, side. 76, ligning 4.5. Kartet viser også reguleringsplaner som er vedtatt eller under utarbeidelse. Kilde for bygningsmasse: Ambita.no.**




**Figur 35: Tetthet av antall kvadratmeter registrert bygningsmasse med *registrerte byfunksjoner* innenfor hundre meter av hvert punkt med planlagte prosjekter tegnet inn. Tetthetstallene er regnet ut som for Figur 34. Kilde for bygningsmasse med byfunksjoner: Ambita.no.**

### 5.1.3 Naturmiljø

I en vurdering av hvor man skal bygge boliger i fremtiden utover de allerede vedtatte planene er det viktig å se på kommunens grøntstruktur. Det er negativt for byen dersom fremtidige byggeprosjekter medfører at disse verdiene bygges ned eller forringes. Områdene er verdifulle for boligprosjekter i sine nærområder, både i å styrke boligmarkedet og i å bidra til folkehelsen. Disse hensynene kan i noen prosjekter være motstridende og må veies opp mot hverandre når man vurderer mulige prosjekter tett innpå friluftsområdene. Kommuneplanens i Fredrikstad legger særlig vekt på å ivareta arealene langs elver og kyst for mennesker og naturen, og beskytte skog og dyrket mark.

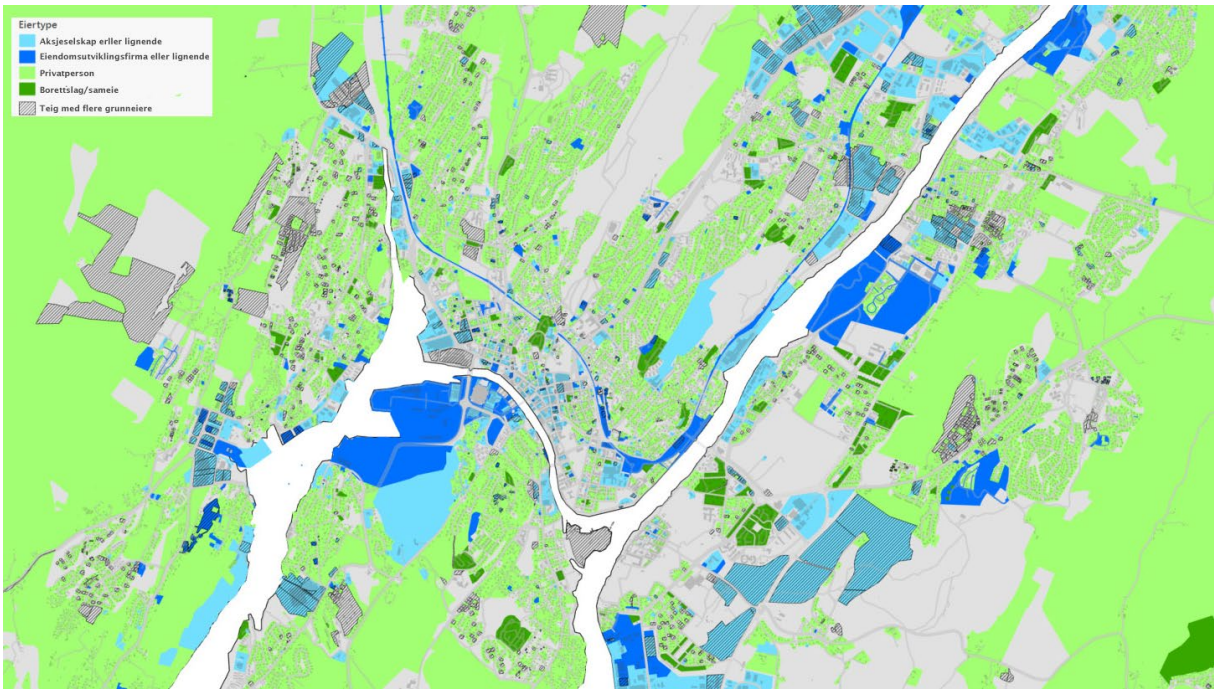



**Figur 36: Friluftsområder i Fredrikstad. Kartet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets veileder M98-2013. Viktige friluftsområder har typisk mange brukere, opplevelseskvaliteter, symbolverdi, kunnskapsverdier, spesielle funksjoner som adkomstsoner eller korridorer, og/eller egnethet for aktiviteter det ikke finnes alternativer for i området. Data er hentet inn og vurdert av Miljødirektoratet i 2016.**

### 5.1.4 Grunneierforhold

Grunneierskap legger viktige premisser for utvikling av kommunen. Selv om det teknisk sett er mulig å ekspropriere mark for å bygge boliger i Norge er det tilnærmet aldri gjort, da den private eiendomsretten står sterkt. Unntaket er mindre grunnrettigheter som bruksrettigheter og servitutter som kan være lettere å ekspropriere eller ekstingvere. Dette medfører ofte problemer for utbyggere, da det kan være vanskelig å bygge ut et spredt utvalg eiendommer i et gitt område.

Spesielt i transformasjonsområder nær byer, der det er mest aktuelt å bygge dersom kommunen skal følge sin arealplan, er det gjerne mange grunneiere på små områder. Boligprosjektene her er også gjerne ganske store, ettersom det må et stort volum til før det er økonomisk mulig å omdanne et eksisterende byområde til en mer effektiv utnyttelse. Det er derfor relevant å se på hvilke eiendommer som alt eies av utbyggere, som vist på Figur 37.

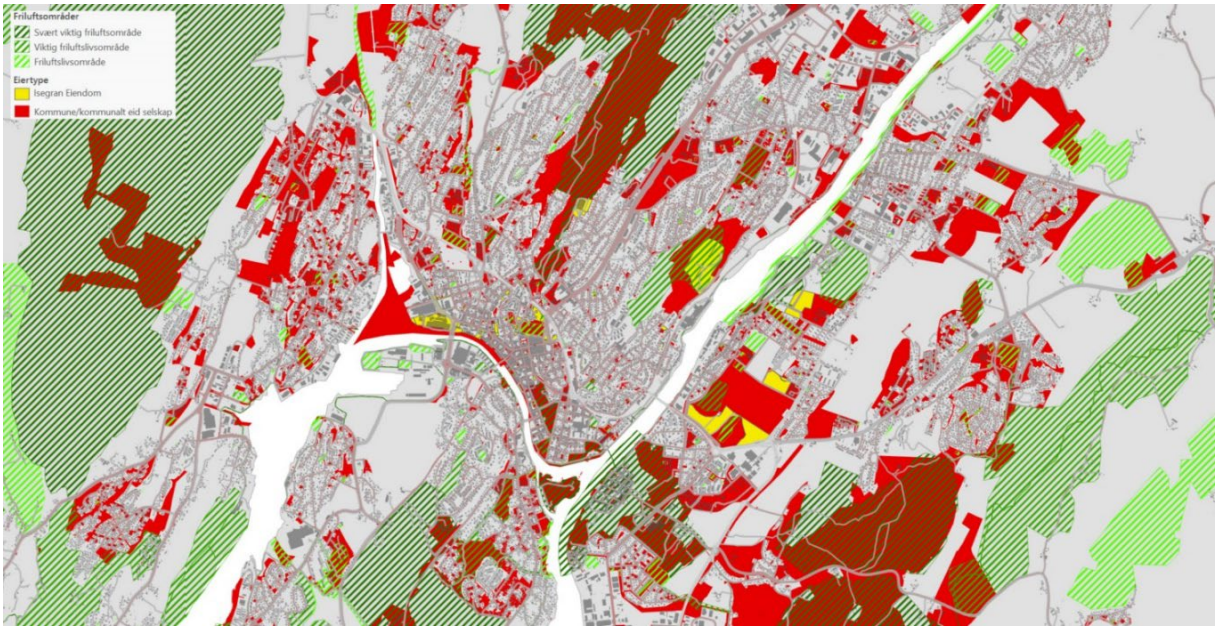



**Figur 37: Typer av grunneiere. De mørkeblå områdene, teiger eid av eiendomsutviklere, anleggsfirmaer eller lignende, er basert på grunneierens næringstype, pluss selskaper som har «utvikling» i navnet. Det kan med andre ord være unøyaktigheter i kartet. Noen tomter eies reelt sett av eiendomsutviklere, men holdes i selskaper med andre registrerte formål som «utleie av egen eiendom». Det er heller ikke obligatorisk å rapportere salgsavtaler eller opsjonsavtaler av eiendom, og eiendomsutviklere kan ønske å utsette tinglysing av tomtekjøp til de har akkumulert alle tomtene i et område – blant annet for å unngå å drive opp prisen. Der utviklere kjøper tomter for å bygge boliger kort tid etter oppkjøp ønsker de ofte å ikke tinglyse kjøpet overhodet, men overføre direkte til slutteier for å unngå tinglysningsgebyr. Kartet viser også teiger registrert med borettslag og sameier. Disse eier typisk noe mer areal enn matrikkelen viser, da deler av gangveier og grøntdrag rundt borettslag ofte er umatrikulerte. Kilde: Ambita.no, og brønnøysundregisteret for næringstyper.**

Dette kartet viser også tomter eid av selskaper som ikke er registrert som utbyggere, da disse gjerne kan være enklere å kjøpe for boligbygging enn tomter eid av privatpersoner, statlige organer, og stiftelser. Til tross for unøyaktighetene som hefter ved grunneierkartet viser det både store områder med en eier, og områder med sammensatt eierstruktur. I sentrumsområdene der det er store utbyggingsprosjekter planlagt ligger i områder med sammensatt eierstruktur. Erfaringsmessig er slike områder vanskeligere å utvikle nettopp fordi hver eier vil ha sin oppfatning om hvordan de vil bruke egen eiendom.

Fredrikstad kommune er ingen stor grunneier i områdene som er mest aktuelle for utvikling. Fredrikstad kommuner har imidlertid et selskap som er aktive innenfor eiendomsutvikling og eiendomsforvaltning. Isegran Eiendom er eier, kjøper, selger, eier, leier ut, utvikler, og forvalter kommunale tomter.  Tomtene kommunen eier direkte eller indirekte kan være nyttige virkemidler for å nå kommunens målsetninger. Kommunen kan la sine tomter inngå i utbyggingsprosjekter for at de skal få direkte innflytelse over hva som bygges: mens kommunens innflytelse over byggeprosjekter vanligvis begrenses av plan- og bygningsloven, kan kommunen inngå privatrettslige avtaler som gir et vidt spekter av påvirkningsmuligheter i bytte mot grunnareal. Mye av kommunens eiendom er imidlertid bundet opp av de viktige friluftsområdene vist i Figur 36, eller veiarealer. Dette drøftes videre i seksjon 6.3 om plangjennomføring. Figur 37 på neste side viser kommunalt eide tomter, med arealer eid av datterselskapene til kommunens eiendomsutviklingsselskap Isegran Eiendom markert i gult. Noen få ligger i sentrum, mens hoveddelen av eiendommene ligger i landbruksområder sør for Glomma. Områdene i sentrum er eksempler på områder som kan fortettes og hvor fortettingen bør gå «hånd-i-hånd» med

oppgradering av gateløp, etablering av plasser og generell tilrettelegging for fotgjengere og uteopphold. Dette drøftes videre i seksjon 6.3 om plangjennomføring.




**Figur 38: Kommunale tomter i sentrale Fredrikstad. Eierskap er hentet fra matrikkelen. De gule tomtene er eid av datterselskapene til Isegran eiendom, Fredrikstad kommunes heleide eiendomsselskap. Kartet kan inneholde unøyaktigheter fra matrikkelen. Kilde: Ambita.no.**

# 6 Boligmarkedsutsikter og anbefalinger

Dette kapitlet drøfter utviklingstrekkene som er vist i de foregående kapitlene. Hensikten med gjennomgangen og kartleggingen er å vise trekk ved dagens boligmarked og forhold som vil påvirke utviklingen av markedet framover. Som det framgår av Figur 1 i innledningen vil både eksterne faktorer og kommunens politikk fremover ha stor påvirkning på hvordan markedet vil utvikle seg. De tre viktigste faktorene for å anslå etterspørselen av boliger fremover er 1) befolkningsutviklingen og fordelingen av husholdningstyper, 2) tilbudet i den eksisterende boligmassen og 3) nybyggingen. Boligmassen kjenner vi, og nybyggingen har kommunen en viss innflytelse over. Etterspørselen og spesielt veksten i etterspørselen er imidlertid beheftet med stor grad av usikkerhet.

For befolkningsframskrivinger har rapporten sett på framskrivningene til SSB og Fredrikstad kommunes egne, hentet fra analyseverktøyet KOMPAS. Den faktiske befolkningsutviklingen fremover vil påvirkes i stor grad både av store nasjonale og internasjonale trender, og av Fredrikstad kommunes egen boligpolitikk. Den økonomiske utviklingen i Norge i forhold til andre land, særlig i Europa, har stor innflytelse både på næringsutviklingen i kommunen, og på flyttestrømmer av arbeidsinnvandrere inn- og ut av kommunen. Ekstreme hendelser som krig og pandemi har, som vi har sett, påvirket både emigrasjon og immigrasjon og bostedspreferansene - spesielt blant yngre.

Fredrikstad kommune har en ikke ubetydelig påvirkningskraft på befolkningsveksten gjennom volumet av og type boliger som bygges fremover. Boligmarkedet i Fredrikstad henger spesielt tett sammen med Sarpsborg, og i stor grad hele Østfoldområdet. Som vist i Figur 25 har de fleste andre byene og tettstedene i regionen noe lavere boligpriser enn Fredrikstad, mens områdene nord for kommunen mot Oslo har betydelig høyere priser. Fredrikstad har viktige friluftsarealer, som vist i Figur 36 og mange kulturminner og attraksjoner. I skrivende stund er det usikkerhet rundt når dobbeltspor på Østfoldbanen utvides til Fredrikstad. Det er imidlertid grunn til å forvente at togforbindelsen til resten av Østlandet gradvis vil forbedres mot 2035. Nytt dobbeltspor innebærer dobling av antall avganger og det vil redusere reisetiden mot Oslo. Dermed vil Fredrikstad kobles tettere på arbeidsmarkedet i Moss og Oslo. Alt dette gjør det nærliggende å se for seg at høy boligbyggingsrate vil tiltrekke seg flere mennesker fra andre deler av bolig- og arbeidsmarkedet der Fredrikstad inngår, både områdene sør og øst for Fredrikstad, men også nordover. Bedre forbindelse til Oslo vil også knytte Fredrikstad tettere til hovedstadsområdet, og gjøre det mer attraktivt å bo i Fredrikstad, særlig i områder i gang- og sykkelavstand til stasjonen. Det blir enklere å være dagpendler.

Kommunen har opplevd betydelig prisstigning på boliger. Dette taler i seg selv for at kommunen bør tilrettelegge for relativt kraftig boligbygging. Kombinasjonen av Fredrikstads lokalisering i bo- og arbeidsregionen og utsikter til bedre togforbindelse gjør det imidlertid usannsynlig at kommunen vil klare å bygge seg til lavere priser. Volum og tempo i nybyggingen vil påvirke gradienten i prisstigningen. Selv om det er usannsynlig at Fredrikstad vil kunne bygge seg til lave boligpriser vil lav byggetakt kunne føre til prisgalopp, så kommunens boligmålsetninger vil fremdeles kreve mye bygging framover, men tiltak som hjelper folk inn på boligmarkedet kan være nødvendig.

Det er utenfor rammene av rapporten og gi klart definerte tall på hvor mange og hva slags boliger kommunen burde legge opp til framover. Kommunen anslår å trenge omtrent 5.000 nye boliger fram mot 2035, forutsatt at befolkningsveksten blir på om lag 10.000 personer slik kommunens prognose viser. Med en befolkning i privathusholdninger på 81.867, og 38.212 privathusholdninger, får man 2,14 personer per privathusholdning i 2021. Da er beboere i omsorgsboliger holdt utenfor.

Dette er på nivå med landsgjennomsnittet. Man kan i utgangspunktet tenke seg at man vil trenge i gjennomsnitt én ny bolig for hver 2,14 person befolkningen vokser. Med en befolkningsøkning på omtrent 6.400 mennesker slik SSB ser for seg fram mot 2035 betyr dette omtrent 3000 nye boliger. Med befolkningsveksten på omtrent 10.000 som kommunen ser for seg, som tar høyde blant annet for planlagt boligbygging, er det tilsvarende tallet 4673 boliger. Vi kan imidlertid forvente at antall personer per bolig vil synke fremover, hovedsakelig på grunn av at befolkningen eldes og at flere husholdninger blir enslige og flere er par uten hjemmeboende barn. Som vist i Figur 7 har eksempelvis Moss en lignende alderssammensetning som hva vi kan forvente i Fredrikstad i 2035, og de har i gjennomsnitt 2,09 innbyggere per husholdning. Med en slik husholdningstetthet vil kommunen trenge omtrent 5700 nye boliger. Med andre ord virker kommunens estimat på 5500 boliger til å treffe bra, men det er stor usikkerhet knyttet både til befolkningen og husholdningstettheten i 2035, så tallene må sees på som veiledende. De store spørsmålene for Fredrikstad kommune er:

- Hva må til for at kommunen skal sikre et høyt tempo i nybyggingen, gitt arealbruks-restriksjonene som både kommunen selv har vedtatt og som nasjonale myndigheter forvalter?
- Hva må til for at også hushold med lavere inntekter kan etablere seg i Fredrikstad og at de som bor i uhensiktsmessige boliger kan re-etablere seg og oppnå en boligsituasjon som passer husholdet bedre? Dette er spesielt viktig for de eldste i kommunen.

## 6.1 Boligbyggingen

Gjennomgangen av vedtatte reguleringsplaner og planer under arbeid gjengitt i seksjon 2.5.1 tilsier at det er regulert inn omtrent 2200 boliger med ytterligere 5500 i de ikke-vedtatte planene. Med andre ord vil en veldig stor del av det beregnede boligbehovet dekkes dersom planene realiseres. Inn i dette må kommunen ta høyde for at den faktiske boligbyggingen i hvert prosjekt kan bli lavere, og at en del av prosjektene ikke planlegger produkter som markedet etterspør eller kommunen vil godta. Som vist i seksjon 5.1 er flere av de planlagte prosjektene et stykke unna eller helt på kanten av den eksisterende tette byen, og så langt unna byfunksjonene at de vil bidra til en markant økning i transportbehovet. Dersom kommunen skal etterleve sine målsetninger om god utvikling av Fredrikstad med minimal byspredning vil det være hensiktsmessig å legge til rette for ytterligere regulering i nærheten av bykjernen innenfor det eksisterende tettstedet. Kartene over mobilitet, Figur 32 og 33, peker ut områder nærme jernbanestasjonen, fergeleiene, og hovedveisystemet, som er relevante for tett utnyttelse. Prosjekter i andre deler av byen burde tilsvarende minimeres. Det vil imidlertid være vanskelig å nå kommunens boligpolitiske målsetninger uten en viss bygging utenfor sentrumsområdet.

Kartleggingen i kapitel tre støtter opp under utviklingen av å dreie boligmassen bort fra eneboliger og rekkehus, og over mot leiligheter. Den viktigste trenden i Fredrikstad fremover er veksten i andelen eldre, som typisk ønsker å flytte til nye, tilrettelagte leiligheter sentralt med lavt transportbehov (Sørvoll et al, 2020). Denne trenden gjelder nesten hele landet, og det er to delvis motstridende filosofier kommuner kan ha for hvordan de skal reagere på dette: å møte trenden med å tilrettelegge for flere leiligheter i sentrale strøk, eller å motvirke trenden ved å tiltrekke seg flere unge og barnefamilier med flere eneboliger og rekkehus. Fredrikstad har alt et godt utvalg av rekkehus og eneboliger i de fleste sentrumsnære nabolagene, som vist Figur 13. Å fortsette satsningen på leiligheter fremover vil dempe trykket på disse etter hvert som eldre som nå bor der får gode alternativer, og det vil bedre boligmarkedsutsiktene til familier som er interessert i eksisterende rekkehus og eneboliger. Figur 12 viser at det er en markant trend, gitt gruppens ellers lave flyttehyppighet, at eldre flytter til leiligheter, og vi kan med stor sikkerhet si at denne trenden

vil tilta ettersom andelen eldre og særlig i de øverste kohortene stiger, mens tilbudet av leiligheter i sentrumsnære deler av byen øker.

At kommunen fremover tilrettelegger for mange leiligheter i nærheten av bykjernen vil fort kunne medføre konflikter med deler av lokalbefolkningen. Høy tetthet kan skape skygge, blokkere utsikt, og utfordre byens identitet. Det er derfor særlig viktig at kommunen så tidlig som mulig planlegger *hvordan* fremtidige prosjekter i bynære områder skal utformes, slik at de både er arealeffektive og gir god arkitektur og gode fellesarealer tilbake til byen. Kommunal- og moderniseringsdepartementets rapport Bokvalitet og høy tetthet (2021) gir råd til kommuner for hvordan de kan klare dette. Den peker på viktigheten av stedegne løsninger, god dialog mellom planetat, befolkningen, og utbyggere, blandet arealbruk, gode fellesarealer gjerne på tak, og variert detaljering, utforming og materialbruk kombinert med fellestrekk i hovedform. De anbefaler at kommunen blir enige med utbyggere om utnyttelsesgrad og byggehøyder etter en løpende diskusjon om hvilke kvaliteter prosjektet bringer til byen, hva som er økonomisk mulig for utbyggere gitt forskjellige byggevolumer og krav til offentlige arealer fremfor å legge rigide føringer i kommune- og reguleringsplaner. Dette omtales av og til som at kommunen og utbygger *tegner og regner sammen*. Dette drøftes videre i seksjon 6.3 om plangjennomføring.

Det er imidlertid viktig at kommunen signaliserer tidlig at de vil kreve kvalitet og unngå massive volumer. Dette hjelper boligutviklere med å gi realistiske kalkyler for potensialet i de sentralt beliggende områdene. Det er også viktig for eksisterende grunneier slik at de også får en «realitetsorientering» i hva de kan forvente av avkastning ved «bedre og høyere utnytting» av tomta. Sist, men ikke minst, er det viktig i forhold til utviklere og tomteeieres forventinger om hva de skal bidra med av oppgradering av fellesområder som plasser, parker og andre felles og allment tilgjengelige tiltak for lek og rekreasjon.

## 6.2 Å komme inn på boligmarkedet

Seksjon 4.3 gir en analyse som viser en klar økning i inntektskravet for å komme inn på boligmarkedet i Fredrikstad de seneste årene, også når vi korrigerer for inflasjon. Som vist i figur 27 var det omtrent 2000 én-personshusholdnigner og 550 husholdninger med én voksen og ett barn i 2019 i det vi kaller mellomgruppen: De som har leid bolig i de foregående tre åra og som falt mellom det vi ser på som minsteinntekten for å kjøpe en billig bolig på 30 kvadratmeter for single og 45 for to-personshusholdninger, og øvre grense for å kunne sees på som svakerestilte og derfor få startlån. Studenter er her holdt utenfor. Antall personer i mellomgruppen har økt de siste åra, og det er ingen grunn til å tro at den vil reduseres uten intervensjon fra kommunen, tvert om. Potensialet til å spare til bolig er svært forskjellig innad i denne gruppen. Vi har identifisert en problemkategori som ikke har foreldre som kan kausjonere for seg og som har langsiktige spareutfordringer, men allikevel har høye nok inntekter til å skaffe seg en tilfredsstillende leiebolig og sånn sett ikke kan regnes som vanskeligstilt.

Det er to fremtredende måter kommunen kan bidra til at denne gruppen kan minskes:

*Mer liberal startlånpraksis*: Vi finner at startlånsordningen kan være en effektiv måte å bidra til at mellomgruppen kan bli boligeiere.

Én ulempe ved en mer liberal – og dermed mer ekspansiv- startlånsordning er at kommune eksponeres mer for risiko knyttet til eventuell mislighold, dette til tross for at staten tar sin andel av risikoen ved denne type lån. Startlån er et rent etterspørsels-stimulerende tiltak som øker den totale etterspørselen etter eierboliger. For at økt bruk skal virke godt må markedets tilbudsside kunne dekke den økte etterspørselen.

*Nye boligmodeller* er den andre fremtredende måten kommunen kan skape et mer sosialt boligmarked. Delt eierskap og leie-til-eie er tiltak som reduserer inntektskravet for å komme inn på markedet.

Nye kjøpsmodeller gjør det mulig å komme seg inn på boligmarkedet uten å betale for en hel bolig. Både kommuner og private aktører senker terskelen for å komme inn på boligmarkedet med å tilby alternative boligkjøpsmodeller som del-eie og leie-til-eie. Disse gjør det mulig for personer som har tilstrekkelig inntekt for å betjene et lån, men som ikke når egenkapitalkravet, til å kjøpe en andel av boligen, leie den resterende delen av utbygger, og så kjøpe seg opp etter hvert som låneevnen eller formuen øker. Leie-til-eie tilbyr leiekontrakt med kjøpsopsjon på boligen etter en bestemt periode. Noen kontrakter har obligatorisk sparing, andre ikke (se Christiansen, u. d.). Leie-til-eie og del-eie tilbys av utbyggere. Kommunen kan invitere utbyggere til å tilby slike modeller for en andel av boligene som oppføres i privat regi, men kan ikke pålegge dette.

Flere større (og noen litt mindre) kommuner ser at det er behov for å supplere de kommersielle leie-til-eie og del-eie modellene med tilbud som bygger på samme prinsippet, men som går enda lenger ned i pris. Oslo, Trondheim, Bærum, Gjøvik og Tønsberg eksempler på kommuner som har realisert eller har ambisjoner om å realisere egne boliger for leie-til-eie eller rimelige, langsiktige/tidsubestemte utleieboliger for personer med betalingsevne som ikke klarer å komme inn på boligmarkedet (Bærum kommune v/ Rådmannen, 2017; Oslo kommune v/ Byrådet, 2019). Dette er en form for en ikke-kommersiell/ideell tredje boligsektor.

For Fredrikstad kan det være aktuelt å signalisere for utviklere at kommunen er positivt innstilt til prosjekter som involverer tiltak som gjør det lettere for personer med lav formue og/eller inntekt å komme inn på markedet. Boligbyggere med en klar sosial profil og som alt har satt i gang prosjekter med eie-til-leie, som OBOS og Fredensborg AS, kan inviteres spesielt til kommunen. Fredrikstads attraktivitet og vekstpotensialet gjør at kommersielle aktører som spekulerer i å lage nye ordninger som hjelper folk inn på boligmarkedet kan være særlig interessert i å utvikle byen. For eksempel i OBOS Bostart subsidierer OBOS en del av boligkjøpet mot at de har førsterett på å kjøpe boligen tilbake når den skal selges. Dette vil være mer aktuelt i en kommune som Fredrikstad der OBOS kan forvente økende interesse i boligmarkedet i fremtiden, enn der hvor etterspørselen etter boliger kan stagnere. Fredrikstad har en interesse av at slike aktører er kjent med kommunens boligplanlegging og ambisjoner fremover.

Både utleieboliger, leie-til-eie-konsepter og startlån binder kommunes midler opp i privatpersoners boliger. En viktig forskjell er at startlån gir folk muligheten til å delta selv på det frie markedet. De vil da ofte kjøpe brukte boliger i områder som er billigere. De fleste eie-til-leie-konseptene gjelder nye boliger som bygges for dette formålet. Det medfører på den ene siden at boligene er noe dyre i utgangspunktet. Det bidrar imidlertid til å styrke tilbudssiden, og med det føre til flere boliger. For Fredrikstad er det viktig å vite at de kan spille på alle tre modellene: En kommunal subsidiert «tredje sektor» gjerne helt eller delvis på tomter de selv eier; oppfordre til at utbyggere inkluderer nye etablerings-modeller i sine prosjekter; og liberal bruk av startlånsordningen. Alt vil bidra til økt eieretablering for hushold med ulik grad av lav inntekt, og bidra til at også disse kommer inn i et boligmarked som forventes å stige.

Parallelt med en politikk som beskrevet ovenfor er det imidlertid viktig at kommunen tilrettelegger for et høyt tempo i nybyggingen. Tiltak for å bedre plangjennomføring kan jevnt over forventes å redusere prisveksten, selv om det er begrenset for hvor mye reduksjon som kan oppnås. Fredrikstad er et attraktivt område for beboere i hele Østfold og er i økene grad knyttet opp mot bolig- og arbeidsmarkedet i Osloområdet. Lav og langsom boligbygging, særlig i kombinasjon med tiltak som øker etterspørselen etter bolig som startlån, vil imidlertid presse boligprisene enda høyere. Avsnittet nedenfor gir noen anbefalinger for å holde høyt tempo i nybyggingen.

## 6.3 Plangjennomføring

Lokale boligmarkeder dannes i møtet mellom etterspørsel og tilbud. På etterspørselssiden vil befolkningsvekst og preferanser spille inn. På tilbudssiden vil tilfanget av byggegrunn og reguleringskapasitet ha betydning for omfanget av nye boliger og dermed på prisutviklingen. Tilflytting og preferanser har kommunen begrenset innflytelse over, mens de har mer innflytelse over tilrettelegging av byggegrunn. Det viktigste kommunen kan gjøre her er å regulere nok tomter der det er økonomisk gjennomførbart å bygge. For at kommunen skal nå sine andre arealmål enn bare å bygge nok boliger, som å sikre fortetting med høy kvalitet både på bygninger og fellesarealer, er det imidlertid viktig at kommunen er varsom med tanke på hvor den regulerer, hvordan det reguleres og hvordan kommunen kan få eierne av regulerte områder til å stille disse tilgjengelig for boligbygging.

Et viktig virkemiddel kommuner kan bruke for å sørge for at planer gjennomføres med de kvalitetene kommunen etterspør er å gi utbygger forutsigbarhet om hva kommunen forventer at utbyggeren skal bidra med av oppgradering av infrastruktur og nye fellestiltak i området. Dette reguleres gjennom utbyggingsavtaler: Utbyggingsavtale-instituttet er regulert av plan- og bygningslovens kapittel 17. Loven spesifiserer hva kommunen kan bestemmer at utbygger skal bidra med i forhold til veier og parker i planområdet, og at utbyggerens kostnader må stå i forhold til belastningen utbyggingen skaper for resten av kommunen.

I fortettings- og transformasjonsområder er det ofte en utfordring at planområdet har mange grunneiere og at disse har ulikt tidshorisont for når de utvikle sine eiendommer. I slike områder kan det derfor være en fordel at kommunen lager en full oversikt over alle offentlige rom som planlegges, hvilke kvaliteter de skal ha, og hva kommunen forventer at utbyggere skal bidra med. Dette gir både grunneiere, utviklere, og kommunen en viss forutberegnelighet for hvor store utgifter de vil få. Oslo kommune har i stadig større grad begynt å lage slike planer, som Veiledende Planer for Offentlige Rom (VPOR). Disse planene er foreløpig ikke juridisk bindende etter plan- og bygningsloven, men er nyttige styringsdokumenter for kompliserte byområder med mange grunneiere.

Der kommunen selv eier tomter i byggeområder har de et langt større handlingsrom. Figur 38 viser hvor dette gjelder. Så lenge kommunen er inne i et utbyggingsprosjekt som grunneier, har de omtrent de samme mulighetene som en privat aktør ville hatt. Noen kommuner går i partnerskap med eiendomsutviklere som har utbyggingskompetanse og som også kan bidra med egne tilstøtende tomter eller kapital, for å utvikle prosjekter med sterkere føringer på resultatet enn hva kommunen kan sikre gjennom en utbyggingsavtale. For eksempel arrangerer Sandnes kommunes tomteselskap prosjektkonkurranser der utbyggere kan foreslå boligprosjekter som bidrar til bymiljøet og til å skaffe billige boliger til førstegangskjøpere for tomter eid av kommunen (Sandnes Tomteselskap, U.D). Dersom tomteselskapet og kommunen liker planen selger de tomten, med en avtale om at den skal utvikles og boligene skal selges etter spesifikasjonene i det foreslåtte prosjektet.

I hvilken grad tomter egner seg for plangjennomføring og hvilke virkemidler kommunen kan bruke avhenger av i hvilken grad kommunen og grunneieren er interessert i å utvikle der. Tabell 7 kategoriserer fem ulike typer tomter avhengig av om grunneier er lunken eller innstilt på utbygging på tomta, og områder der kommunen er uinteressert i utbygging i et område, der de kunne vært interessert, men bare om utbygger oppfyller strenge krav, eller der kommunen aktivt ønsker utbygging.

**Tabell 7: Utbyggers og kommunens ulike posisjoner i et byggeprosjekt. Modellen kategoriserer utbyggingsprosjekter eller områder etter hvorvidt henholdsvis kommunen og utbyggere er aktivt interessert i utbygging. Matrisen forklarer hvorfor prosjekter stopper opp og hva kommunen kan gjøre til både å få prosjektet i gang og gi dem en ønsket profil.**

<table>
<tr><th></th><th>Kommunen er lunken</th><th>Kommunen stiller strenge krav</th><th>Kommunen ønsker utbygging</th></tr>
<tr><td>Utbygger er lunken til utbygging på en bestemt tomt</td><td>A) Foreløpig ikke lønnsomt prosjekt for utbygger, og kommunen prioriterer andre områder først.</td><td>B) Kommunen stiller for mange krav (utnyttelse, finansiering av infrastruktur).<br><br>Utbygger vil først bygge på andre tomter som er mer lønnsomme.<br><br>Kommunen må først foreta store investeringer for at prosjektet skal bli lønnsomt.</td><td>C) Reguleringsplanen kan bryte med etterspørselen i markedet eller den gir svak lønnsomhet i prosjektet.<br><br>Det lønner seg for grunneier å fortsette nåværende virksomhet på tomten, uansett hvordan tomten utnyttes.<br><br>Salgsprisene er for lave, gitt forventede byggekostnader og utbyggers bidrag til infrastruktur.</td></tr>
<tr><td>Utbygger ønsker utbygging på en bestemt tomt</td><td>D) Kommunen ønsker ikke å legge til rette for boligbygging/ befolkningsvekst.<br><br>Kommunen ønsker utbygging andre steder i kommunen.<br><br>Politisk villighet til å prioritere område ned.<br><br>Kommunen bidrar ikke til områdeplan eller til å løse opp i situasjoner med mange grunneiere.</td><td colspan="2">E) Igangsetting krever god balanse mellom oppstartskostnader for utbygger og kommunens forventninger. «Tegne og regne sammen».<br><br>Avsette ressurser for kommunen for å oppfylle sin del av rekkefølgekravene.<br><br>Dersom kommunen vil se prosjektet i områdesammenheng: stille krav om felles regulering og/eller etablering av frivillig grunneiersamarbeid- bistand til grunneiersamarbeid kan være et alternativ for rask igangsetting.<br><br>Kommunens egne behov, som etablerermodeller kan være særlig aktuelle her.</td></tr>
</table>

Kartleggingene i kapittel 5 om planlagte boliger gir en viss indikasjon på hvor i Fredrikstad man kan finne de forskjellige typene av tomter. De mest aktuelle tomtene for utbygging, i tabellens seksjon E, har både et markedspotensial og er i et område der kommunen ønsker utbygging. Figur 26, kartet over eiendomspriser, gir en god indikasjon på hvor det kan være markedsinteresse for utbygging.

Utover boligprisene i et område er det verdt å huske på at grunneiere i forskjellig grad er interessert i å utvikle tomtene sine. Figur 37 viser noen kategorier av grunneiere. Der grunneieren er en eiendomsutvikler kan man både regne med at de er interessert i utvikling så snart prosjektet blir økonomisk lønnsomt, og at de aktivt planlegger utvikling. Andre private grunneiere, som firmaer i andre bransjer og privatpersoner, kan også gjerne være interessert i å bygge ut tomtene sine eller å selge til en eiendomsutvikler, men mange, særlig privatpersoner, kan ha personlige eller praktiske grunner til å ikke ville selge tomtene sine. Til slutt vil også den eksisterende arealbruken være en viktig premissgiver for hvorvidt, og eventuelt til hvilken gevinst, en grunneier er interessert i å bygge ut. Ingen av disse to siste faktorene kommer fram av denne rapporten, så det vil fremdeles være nødvendig å gå dypere inn på spesifikke tomter for å klart definere steder der det er grunneierinteresse for å utvikle.

Kartleggingen indikerer også hvor det kan være hensiktsmessig å fortette. Dette gjelder særlig områder nær transportknutepunkt, se kartene over mobilitet (Figur 32 og 33) og områder ved den eksisterende tette byen der det er mange byfunksjoner (Figur 34 og 35).

I tomter som faller under felt E i tabell 5, kan kommunen stille krav til utviklingen selv om de er positive til den. Her kan det for eksempel være aktuelt å «tegne og regne sammen» som beskrevet i Bokvalitet og høy tetthet (2021). Denne øvelsen krever at kommunen har en forståelse for utbyggernes økonomiske rammer, og hvordan forskjellige kommunale krav til utforming påvirker disse. På mange punkter vil kommunen og utviklere ha sammenfallende interesser: I den grad kommunens krav til utforming og fellesarealer styrker markedspotensialet til nybyggene vil det være lettere for utbyggerne å gjennomføre prosjektet innenfor de rammene kommunen legger.

Et hensyn som delvis strider imot konseptet om å spesifisere prosjektenes utforming og byggehøyder etter samtaler mellom kommunen og utbyggerne er forutberegnelighet. Det er hensiktsmessig at utbyggere har en god idé om hvor de kan forvente å få bygge og hvor mye på et tidlig tidspunkt, slik at de kan starte tidlig den ofte lange prosessen med å erverve tomter. Dersom kommunens planer antyder at boligbygging i et område vil gi en viss økonomisk gevinst, vil dette påvirke prisen når utbyggere kjøper tomtene. Dersom kommunen så senere legger føringer som reduserer inntektspotensialet for tomtene, for eksempel krav til at store deler av området må brukes til offentlige oppholdsarealer, vil det føre til uenigheter mellom kommunen og utbyggere, og ofte resultere i at byggeprosjektet må utsettes. Hensynet til forutberegnelighet for utbyggere og fleksibilitet til å utforme prosjektene i dialog mellom utbygger og kommunen lar seg forene dersom kommunale planer viser hvilket mulighetsrom det er for tomteutnyttelse i forskjellige områder, og hva grunneiere må belage seg på å forsørge dersom de skal få tillatt høye utnyttelsesgrader.

I 2021 sendte kommunal- og moderniseringsdepartementet ut et høringsnotat om forslag til endringer i plan- og bygningsloven om blant annet kommunenes virkemidler i fortetnings- og transformasjonsprosjekter (KMD, 2021). Endringene skal bidra til mer effektiv planlegging og gjennomføring av fortettings- og transformasjonsprosjekter i byer og tettsteder, og et mer forutsigbart finansieringssystem for infrastrukturtiltak. Størrelsen på private kostnadsbidrag til nødvendig infrastruktur kan fastsettes ved hjelp av hensynssoner i kommuneplaner eller reguleringsplaner. Denne *områdemodellen* kan bli et viktig virkemiddel for Fredrikstad. Kommunene skal vurdere kostnadene av nødvendige tiltak til grå og grønn infrastruktur i et stort område, og fordele disse kostnadene mellom grunneiere med utviklingspotensialet i området. Disse vil da betale inn til kommunen om og når de bygger ut. Med andre ord vil kommunen kunne forskuttere utvikling av infrastruktur i et område på bakgrunn av bidragene utviklerne vil komme med når de en gang bygger ut. Det vil derfor være langt vanskeligere for en grunneier å spekulere i å utsette utbygging av tomten sin til kommunen og eventuelle andre grunneiere i samme område har bygget ut sine tomter og anskaffet den nødvendige infrastrukturen i området.

Dette forslaget er fremdeles under behandling, og det er uklart nøyaktig hvordan det endelige resultatet vil bli. Flere av høringspartene uttalte at forslaget i utgangspunktet var positivt, men at det la opp til at kommunene måtte beregne pris på infrastrukturtiltak flere år fram i tid med en presisjon som neppe er mulig, eller risikere å bli sittende igjen med store kostnadsoverskridelser. Fremover i arbeidet med boligplanen og kommuneplanens arealdel burde Fredrikstad kommune følge med på utviklingen på dette punktet. Kommunen kan også vurdere å søke på å få være en testkommune: Selv om forslaget ikke nødvendig vis er ideelt og mange av høringsinstansene har punkter der de ser for seg forbedringer er de fleste enige at endringsforslagene adresserer viktige problemer og er bedre enn de eksisterende juridiske virkemidlene for å gjennomføre kompliserte transformasjonsprosesser.

Fylkesplanen «Østfold mot 2050» tilgodeser regionen Nedre Glomma med en arealpott på 18 kvadratkilometer, som åpner for at kommunene kan bygge ned noe mark i utkanten av tettstedet. Planen spesifiserer hvor dette er tiltenkt. Denne potten skal fordeles mellom kommunene i regionen, men som følge av Fredrikstads store forventede befolkningsvekst vil kommunen kunne regne med at mye av denne potten kan brukes her. Å bygge mye i de arealene som planen åpner for går på bekostning av andre viktige hensyn i Fredrikstads kommuneplan og arealstrategi, men det vil også være til stor hjelp med å nå kommunens målsetninger for antall boliger og lavere priser.

I den grad kommunen ønsker å bygge utenfor den eksisterende byen burde denne veksten konsentreres så langt det lar seg gjøre: Om nye områder skal bygges ut burde de knyttes tett opp til den eksisterende mobilitetsinfrastrukturen som vist på Figur 32, og helst langs eksisterende eller sannsynlige fremtidige hovedårer for bussnettet. Å konsentrere ny bebyggelse i ett område vil både gjøre dette lettere å knytte området til sentrum enn om mange nye områder må forbindes, og gi flere og større byggeprosjekter som kan bære kostnaden av de nødvendige infrastrukturtiltakene.

Levekårskartleggingen 2020 (Fredrikstad kommune, 2020) deler opp kommunen i mindre statistiske deler, og peker på store forskjeller fra område til område. Flere av bydelene i sentrum og på vestsiden av Glommavassdraget nærme sentrum gjør det dårligere på flere målinger som arbeidsledighet, gjennomsnittlig husholdningsinntekt, og andel sosialhjelpsmottakere. Dette er også deler av byen med et stort markedspotensial, som vist i Figur 26. Dette åpner for å bruke veksten fremover for å løfte disse områdene, da nye prosjekter kan bringe med seg ny infrastruktur og lage attraktive fellestiltak. Mange tomter i disse områende er i felt E) i Tabell 7, der både kommunen og grunneier er interessert i å få til utbygging, som er en forutsetning for flere av kommunens virkemidler. Kommunen kan gå sammen med grunneier og bruke dialog og utbyggingsavtaler for å skape gode boområder med høy utnyttelse. Ettersom også mange mennesker leier i disse delene av byen er det en fare for at områdene gentrifiseres ved at hushold med lave inntekter flytter ut og hushold med høyere inntekter flytter inn. For å unngå at betalingssvake grupper vil presses ut av denne delen av byen er det viktig å sikre at disse områdene har en sosial profil – blant annet gjennom at kommunen tar i bruk de boligpolitiske tiltakene som er beskrevet ovenfor.

Som nevnt ovenfor i denne seksjonen har kommunen muligheten til å inngå utbyggingsavtaler om at kommunen eller andre aktører skal kunne forhåndskjøpe boliger i et prosjekt når det er ferdigstilt. Disse skal kjøpes til markedspris. Slike avtaler kan imidlertid inngås umiddelbart etter reguleringsplanen er godkjent, mens boligen fremdeles bare eksisterer på tegnebrettet. Når markedsprisen beregnes på avtaletidspunktet legger man til grunn en viss prisvekst, men typisk ikke at dette og andre prosjekter i området vil løfte hele nabolaget. Kommunen vil da dra nytte av en del av prisstigningen mellom tidspunktet når de inngår utbyggingsavtalen med utbyggeren, og tidspunktet når prosjektet ferdigstilles. Slik kan kommunen skaffe boliger i områder som fort vil bli for dyre for store deler av befolkningen, og bidra at flere sosioøkonomiske grupper inkluderes i bytransformasjonen.

# Referanser


Astrup, K. C., & Monkerud, L. (2021). Den økonomiske fordelen av overgangen fra leie til eie for utsatte husstander. NIBR-rapport 2021:5. Oslo: By- og regionforskningsinstituttet NIBR, OsloMet.

Astrup, K. C., Monkerud, L. C., Ruud, M. E., & Aarland, K. (2015). Kommunenes praktisering av startlånsordningen–effekter av den nye forskriften. NIBR-rapport.

Astrup, K. C., Monkerud, L. C., Ruud, M. E., Barlindhaug, R., & Aarland, K. (2014). Hva er god startlånspraksis? Kommunenes praksis før forskriftsendringen. NIBR-rapport.

Bramley, Glen. "Housing market models and planning." *The Town Planning Review* (2013): 9-35.

Bærum kommune v/ Rådmannen. (2017). Kommunal politikk for rimelige boliger - oppfølging av vedtak JournalpostID 17/235773.

Christiansen, I. M. (forventet publisering 2022): Inn på boligmarkedet? Analyse av nye boligkjøpsmodeller for mellomsjiktet.

Ekhaugen, T., Rasmussen, I., Skjeflo, S. W., & Westberg, N. B. (2017). Fra bostøtte til programarbeid: En evaluering av statens boligsosiale virkemidler. Vista Analyse: Oslo.

Fredrikstad kommune (vedtatt 2018): Kommuneplanens samfunnsdel, Fredrikstad mot 2030. https://www.fredrikstad.kommune.no/globalassets/dokumenter/planer/overordnede/kommuneplan_samfunnsdel---vedtatt-av-bystyret-.pdf

Fredrikstad kommune, 2020: Levekårskartleggingen 2020. https://www.fredrikstad.kommune.no/globalassets/dokumenter/kmb/barekraftig-samfunn/levekar/levekarskartleggingen-2020.pdf

Hurdalsplattformen, 2021. https://www.regjeringen.no/contentassets/cb0adb6c6fee428caa81bd5b339501b0/no/pdfs/hurdalsplattformen.pdf

IMDi, 2022: Kommunene blir bedt om å bosette 35 000 flyktninger i 2022. https://www.imdi.no/om-imdi/aktuelt-na/kommunene-blir-bedt-om-a-bosette-35-000-flyktninger-i-2022/

Jardar Sørvoll (red.), Lars Gulbrandsen, Viggo Nordvik, Marit Ekne Ruud, Hans Christian Sandlie, Ragnhild Skogheim og Guri Mette Vestby (2020): Mobilitet blant eldre på boligmarkedet – holdninger, drivere og barrierer. NOVA-rapport 5/20.

Johannesen, T. (2019). Politikk, marked og Foreldrebanken. Tidsskrift for boligforskning, 2(1), 46-49. https://doi.org/10.18261/issn.2535-5988-2019-01-04

Johannessen, K., Astrup, K., & Medby, P. (2013). Unges etablering på boligmarkedet–er stigen trukket opp? (NIBR-rapport 2013:22). Norsk institutt for by-og regionforskning

Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020: Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken 2021-2024. https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nasjonal-strategi-for-den-sosiale-boligpolitikken-2021-2024/id2788470/

Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2021. Høringsnotat: Forslag til endringer i plan- og bygningsloven om fortetting, transformasjon, utbyggingsavtaler mv. Høringsfristen er 1. november 2021. https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/alminnelig-horing-av-forslag-til-endringer-i-plan-og-bygningsloven-fortetting-transformasjon-utbyggingsavtaler-mv/id2864252/

Lindquist, K.-G., & Vatne, B. H. (2019). Husholdningenes kjøpekraft i boligmarkedet. Tidsskrift for boligforskning, 2(1), 6-22. https://doi.org/10.18261/issn.2535-5988-2019-01-02

Lund, A. (2018). Den norske sykepleierindeksen. Tidsskrift for boligforskning, 1(1), 67-73. https://doi.org/10.18261/issn.2535-5988-2018-01-05

Mamre, M. O. (2021). Boligkjøpekraften til en representativ lokal førstegangskjøper. Tidsskrift for boligforskning, 4(1), 7-27. https://doi.org/10.18261/issn.2535-5988-2021-01-02

Monkerud, L. C., & Astrup, K. C. (2020). Eierskapspotensialet blant lavinntektshusstander–en undersøkelse av mulighetsrommet i startlånsordningen. NIBR-rapport 2020:7. OsloMet.

Monkerud, L. C., Astrup, K. C., & Nordvik, V. (2018). Omfanget av vanskeligstilte på boligmarkedet. NIBR-rappport 2018:19. OsloMet.

Nordvik, V. (2010). Vanskeligstilte på boligmarkedet. I Sandlie, HC (red.) Bolig og levekår i Norge 2007. NOVA rapport nr. 2/10.

Nordvik, V., & Astrup, K. C. (2020). Inntektsdynamikk og bostøtte. NOVA-notat nr 2/20. OsloMet.

Nordvik, V., Sørvoll, J., & Astrup, K. C. (2021). Hvem er vanskeligstilte på boligmarkedet? Boligsosialt arbeid. Kapittel 4. s. 71-88. Universitetsforlaget.

Oslo kommune v/ Byrådet. (2019). Byrådssak 145/19 Nye veier til egen bolig.

Revold, M. (2019). Færre Unge kjøper bolig (SSB Analyse 2019/23: Unge på boligmarkedet). Statistisk sentralbyrå.

Sandnes Tomteselskap, U.D.: Sandnesmodellen. https://www.sandnes-tomteselskap.no/om-oss/sandnesmodellen. Hentet 25.03.2022.

SIFO (2022). Referansebudsjett. https://www.oslomet.no/om/sifo/referansebudsjettet

Thorsen, L. R. (2017). Vanskeligstilte på boligmarkedet. Hvordan måle og hvem er utsatt på boligmarkedet?

Vrålstad, S. (2014). Vanskeligstilte på boligmarkedet. Barnefamilier særlig utsatt på boligmarkedet. SSB. http://www. ssb. no/sosiale-forhold-og-kriminalitet/artikler-ogpublikasjoner/barnefamilier-sarlig-utsatt-pa-boligmarkedet.

***OPPDRAG* – FRAMSIKTS BEGREP FOR DE OVERORDNEDE «HANDLINGSPUNKTENE» I PLANEN**
**- Oppdragene deles igjen i *oppgaver* som detaljerer ut handlingspunktene i planen og kan delegeres ned i organisasjonen**

| **Vi skal bidra til at alle kan mestre levekårsforhold som arbeid, økonomi og boligsituasjon**<br>(Delmål hentet fra kommunedelplan for folkehelse og levekår) | | |
|---|---|---|
| **Tittel på oppdrag** | **Beskrivelse av oppdraget** | **Strategi** |
| Overgang til eid bolig for varig vanskeligstilte barnefamilier. | Modeller for leie til eie og eie først skal tas systematisk i bruk for varig vanskeligstilte barnefamilier. Det skal fastsettes kriterier og årlige måltall. Utviklingen av kriterier skal være kunnskapsbasert. Erfaringer fra prosjektet «bolig og bostabilitet», finanisiert gjennom områdesatsingen samt erfaringer fra andre kommuners leie-til eie modeller, skal inngå i kunnskapsgrunnlaget. Eksempelvis har andre kommuner etablert øremerkede tilskuddsordninger til formålet og benytter økonomisk sosialhjelp i vurderingen av familiens betjeningsevne.<br>*Oppgave tilhørende oppdrag ovenfor: Fremme en sak til budsjett 2026, om avsetning av tilskuddsmidler som kan anvendes i kombinasjon med startlån og økonomisk sosialhjelp for å fremme overgang fra leie til eie for varig vanskeligstilte barnefamilier.* | Vektlegge barnets beste ved alle vurderinger av boligtildeling og boforhold (ny) |
| Botrygghet for barnefamilier i kommunale boliger. | Benytte leiekontrakter med inntil sju års varighet for varig vanskeligstilte barnefamilier med barn under 14 år. Vurderingen skal bygge på at overgang til eie ikke er et alternativ, og at bostabilitet vurderes som det beste for barna og for foreldrenes mulighet til å gi barna en trygg og god oppvekt. | Vektlegge barnets beste ved alle vurderinger av boligtildeling og boforhold |
| Styrke nye innbyggeres kunnskap om å bo og leve i Fredrikstad. | Etablere en boligskole for å gi råd og veiledning om boligmarkedet og det å bo og leve i Fredrikstad (Bo-i-Fred). Vektlegge innbyggernes egne ressurser og erfaringer og bidra til mestring. Øke forståelsen for boligmarkedet, kontraktsforhold, lån og sparing, naboforhold, integrering i lokalsamfunnet samt praktiske ferdigheter i vedlikehold av bolig. Boligskolen kan tilbys til flykninger på introprogrammet, nye innbyggere i kommunen, vanskeligstilte på boligmarkedet og andre interesserte. | Prioritere tiltak som øker bostabilitet og reduserer flyttetakten for husstander med ustabile boforhold |
| Øke trivsel og sysselsetting i levekårsutsatte områder gjennom tjenesteutvikling | Identifisere muligheter for å skape arbeidsplasser og arbeidstrening i forbindelse med:<br><br>a) vedlikehold av kommunale bygninger, boliger og uteområder i levekårsutsatte områder | Samordne kommunens virkemidler på bolig- og arbeidsområdet |

## *OPPDRAG* – FRAMSIKTS BEGREP FOR DE OVERORDNEDE «HANDLINGSPUNKTENE» I PLANEN

**- Oppdragene deles igjen i *oppgaver* som detaljerer ut handlingspunktene i planen og kan delegeres ned i organisasjonen**

| | | |
|---|---|---|
| og reduserte utgifter til tomgangseie. | b) restaurering og gjenbruk av hensatte møbler og utstyr samt overskuddsmaterialer fra oppussing på kommunale eiendommer<br><br>Bygge videre på erfaringer med tjenesteutvikling og etablerte aktiviteter i de tre bydelshusene på Lisleby, Holmen og Sellebakk (program for områdesatsing) samt miljøvaktmesterordningene i Boligbygg og på Grønlien. Jobbe kunnskapsbasert og innhente andres erfaringer, for eksempel «Nyttig arbeid» og «Nyttig butikk» i regi av Oslo kommune. | |
| Tilstandsvurdere alle kommunale boliger. | Gjennomføre tilstandsvurderinger av samtlige boliger kommunen eier så raskt som mulig og senest innen 31.12.25.<br><br>Utarbeide en vedlikeholdsplan og en plan for avhending av kommunale boliger som er uegnet for målgruppene | Legger til rette for at flere skal bo i gode boliger, i et godt bomiljø. |
| Redusere utgifter til tomgangsleie i kommunale boliger. | Synliggjøre og utnytte muligheter for å redusere tomgangsleie i kommunale boliger gjennom deltagelse i prosjektet «Nyttig arbeid- bærekraftig bomiljø». | Legger til rette for at flere skal bo i gode boliger, i et godt bomiljø. |
| Styrke den statlige bostøtteordningen. | Dokumentere kommunens samlede utgifter til bokostnader for økonomisk vanskeligstilte og sammenhenger mellom disse utgiftene og for lav treffsikkerhet i den statlige bostøtteordningen. Etablere strategisk samarbeid med andre kommuner, KS og fylkeskommunen for å styrke den statlige bostøtta. | Styrker innbyggernes levekår ved å prøve ut nye virkemidler og samarbeidsformer. |
| Være en pådriver for å gjennomgå og endre de statlige støtteordningene til flykninger. | Være en pådriver for å gjennomgå og endre de statlige støtteordningene til flykninger, med sikte på at kommuner med stor sekundærtilflytting av flyktninger som ikke er økonomisk selvhjulpne bør kompenseres bedre.<br><br>Dokumentere de reelle merutgiftene til bolig og andre helse- og sosiale tiltak i forbindelse med sekundærtilflytting og etablere samarbeid med andre kommuner, fylkeskommunen m.fl. | Styrker innbyggernes levekår ved å prøve ut nye virkemidler og samarbeidsformer. |
| Være en pådriver for å gjeninnføre det statlige tilskuddet til utleieboliger. | Etablere strategisk samarbeid med andre kommuner, KS og fylkeskommunen for å gjeninnføre det statlige tilskuddet til utleieboliger. | Styrker innbyggernes levekår ved å prøve ut nye virkemidler og samarbeidsformer. |

***OPPDRAG* – FRAMSIKTS BEGREP FOR DE OVERORDNEDE «HANDLINGSPUNKTENE» I PLANEN**
**- Oppdragene deles igjen i *oppgaver* som detaljerer ut handlingspunktene i planen og kan delegeres ned i organisasjonen**

**Alle skal vokse opp og bo i gode, trygge og inkluderende nærmiljøer. Til tross for geografiske forskjeller i levekår, skal innbyggerne i Fredrikstad oppleve tillit, trygghet og trivsel. Innbyggere som trives i lokalsamfunnet og deltar i fellesskapet, bidrar til en attraktiv kommune**

(Delmål hentet fra kommunedelplan for folkehelse og levekår)

| Tittel på oppdrag | Beskrivelse av oppdraget | Strategi |
|---|---|---|
| Etablere et beboerråd for beboere i kommunale boliger. | Etablere et bindeledd mellom beboerne i kommunale boliger og kommunen. Rådet kan utgjøre en dialogpartner for kommunen og bestå av både beboere og representanter for relevante brukerorganisasjoner. | Sikrer innbyggermedvirkning i kommunale prosesser. |

**Alle skal ha mulighet til god livskvalitet, uansett helse, alder, funksjonsnivå eller sosioøkonomisk status. Barn, voksne og eldre skal kunne ta eierskap over eget liv og helse.**

(Delmål hentet fra kommunedelplan for folkehelse og levekår)

| Tittel på oppdrag | Beskrivelse av oppdraget | Strategi |
|---|---|---|
| Kvalitetssikre boligsosiale tjenester gjennom brukermedvirkning. | Innføre årlig brukerundersøkelse blant beboere i kommunale boliger og mottagere av andre boligsosiale tjenester. | Tilrettelegger for likeverdig tilgang til tjenester og tilbud. |
| Vurdere fordeler og ulemper med å eie egne akuttboliger versus kjøp av tjenester. | Utrede økonomiske og kvalitetsmessige konsekvenser av å etablere kommunale akuttboliger versus kjøp i markedet. | Tilrettelegger for likeverdig tilgang til tjenester og tilbud. |
| Utrede innføring av kommunale botiltak i regi av barneverntjenesten. | Utrede muligheter for å innføre kommunale botiltak som del av barneverntjenestens virkemidler ihht anbefalingene gitt i NOU 2023:24. Som del av utredningen kan det kartlegges behov, økonomiske konsekvenser og foretas avgrensninger i forhold til tiltak i institusjon, i fosterhjem og i egen bolig som del av ettervernet. På denne bakgrunn kan det også fastsettes krav til kvalitet. Utredningen kan også omfatte muligheter for sambruk og kartlegge om kommunen besitter eiendom som kan være egnet for formålet. | Planlegger tjenester og tilbud basert på innbyggernes behov. |

***OPPDRAG* – FRAMSIKTS BEGREP FOR DE OVERORDNEDE «HANDLINGSPUNKTENE» I PLANEN**
**- Oppdragene deles igjen i *oppgaver* som detaljerer ut handlingspunktene i planen og kan delegeres ned i organisasjonen**

| **Alle bor trygt, i egnet bolig**<br>(Delmål hentet fra Kommunedelplan for helse- og velferd) | | |
|---|---|---|
| **Tittel på oppdrag** | **Beskrivelse av oppdraget** | **Strategi** |
| Samordnet innsats for personer med utfordringer knyttet til rus og/ eller psykiatri og somatisk sykdom. | Tidlig og samordnet innsats for å forebygge bostedsløshet for personer med utfordringer knyttet til rus og/ eller psykiatri og somatisk sykdom.<br><br>Utvikle et differensiert botilbud for målgruppa der både midlertidige og varige tilpassede botilbud inngår samt tilbud om lavterskel og oppsøkende helsetjenester. | Forebygge og redusere bostedsløshet. |
| Langsiktig planlegging av boligform for innbyggere med funksjons-nedsettelser | Planlegge boligform for alle personer med funksjonsnedsettelser fra 15 års alder, og dokumentere den enkeltes medvirkning i prosessen og i valg av bosted.<br><br>Langsiktig planlegging skal bidra til at flere personer med nedsatt funksjonsevne får mulighet til å eie egen bolig og bidra til størst mulig grad av selvstendighet.<br><br>Bygger på erfaringene gjort i oppfølgingen av #LeveMittLiv, strategi for livslange tjenester. | De som har behov, får bistand til å mestre boforholdet. |
| Etablere en arena/treningsbolig for kartlegging av mestringsnivå og utprøving av velferdsteknologi. | Utrede mulighetene for å etablere en arena/treningsbolig for kartlegging av mestringsnivå og utprøving av velferdsteknologi. | De som har behov, får bistand til å mestre boforholdet. |
| Overgang til eid bolig for personer med nedsatt funksjonsevne. | Modeller for leie til eie og eie først skal tas varig og systematisk i bruk for personer med nedsatt funksjonsevne. Det skal fastsettes kriterier og årlige måltall.<br><br>Kriteriene skal bygge videre på mål og erfaringer gjort i oppfølgingen av strategien #LeveMittLiv, vedtatt av bystyret 21.10.21 | Utvikle differensierte botilbud. |
| Utarbeide en helhetlig plan for kommunens boligbehov til alle vanskeligstilte grupper. | Det innføres en praksis med en samlet «plan for helse og omsorgsbygg og boligbehov for vanskeligstilte grupper». Planen bygger videre på dagens arbeid med plan for helse og omsorgsbygg og kartlegginger av boligbehov som allerede gjøres. Når alle boligbehovene samles i en plan, vil det gjøre det enklere å jobbe samordnet helhetlig og kostnadseffektivt. | Utvikle differensierte botilbud. |

| | | |
|---|---|---|
| | En helhetlig boligbehovsplan vil omfatte boligbehovene som i dag er dekket av plan for helse- og omsorgsbygg, kommunens behov for boliger av lengre varighet for grupper som er vanskeligstilte på boligmarkedet, og har behov for tilpasset bistand slik dette er definert i Boligsosiallovens § 2 og § 6, og gjerne også kommunens behov for å framskaffe midlertidige/akuttboliger.<br><br>En slik samlet plan bør også utformes med sikte på å imøtese de nye kravene til å definere overordnede mål og samordning på tvers i det boligsosiale arbeidet, slik dette framkommer i plan- og bygningslovens kapittel 11, pbl § 10-1 og boligsosialloven § 5. | |
| Gjennomføre vurderinger av samfunnssikkerhet og risiko ved bosetting, etter behov. | Ved planlegging av nye boliger for personer med samtidige alvorlige psykiske lidelser, rusproblematikk og somatiske sykdommer, og ved bosetting av personer i denne gruppa, skal det rutinemessig gjennomføres risikovurderinger og vurderinger av samfunnssikkerhet. | Utvikle differensierte botilbud. |

## En kommune, et forsknings- og utviklingsmiljø og et næringsliv som stimulerer til nyskaping, innovasjon og entreprenørskap

(Mål hentet fra kommuneplanens samfunnsdel)

| Tittel på oppdrag | Beskrivelse av oppdrag | Strategi |
|---|---|---|
| Etablere en fast samarbeidsarena med bolig- og byggebransjen. | Etablere en arena for samhandling med bolig- og byggebransjen (innovasjonssenter for bolig- og byutvikling. | Økt innovasjonskraft i bolig- og byutviklingen (ny). |
| Indentifisere muligheter for flere boliger med tilvisningsavtaler. | Drøfte muligheter for etablering av boliger med tilvisningsavtaler i alle større utbyggingssaker. | Økt innovasjonskraft i bolig- og byutviklingen (ny). |
| Styrke overgang til eid bolig for familier i mellomgruppen. | Utvikle Fredrikstad-modeller for del-eie og boligetablering for barnefamilier i mellomgruppene, i samarbeid med aktører i bransjen. | Økt innovasjonskraft i bolig- og byutviklingen (ny). |

## *OPPDRAG* – FRAMSIKTS BEGREP FOR DE OVERORDNEDE «HANDLINGSPUNKTENE» I PLANEN

**- Oppdragene deles igjen i *oppgaver* som detaljerer ut handlingspunktene i planen og kan delegeres ned i organisasjonen**

| | | |
|---|---|---|
| Utrede boligsosiale gevinster som kan oppnås ved åpningen av Veumbekken. | I utredningen skal det tas utgangspunkt i om tomteareal som likevel må erverves for å sikre god overvannshåndtering også kan benyttes for å oppnå boligsosiale gevinster, eksempelvis utvikle leie-til-eie prosjekter, del-eie modeller eller universelt utformede utleieboliger.<br><br>Det nedsettes en tverrfaglig arbeidsgruppe og en konkret framdriftsplan innen 1.6.25. | Økt Innovasjonskraft i bolig- og byutviklingen (ny). |

FREDRIKSTAD KOMMUNE

**Saksnr.:** 2021/18051
**Dokumentnr.:** 60
**Løpenr.:** 301315/2024
**Klassering:** 145
**Saksbehandler:** Gabriella Grossmann

## Møtebok

| Behandlet av | Møtedato | Utvalgssaksnr. |
|---|---|---|
| Fredrikstad ungdomsråd | 24.02.2025 | 5/25 |
| Råd for personer med funksjonsnedsettelse | 24.02.2025 | 3/25 |
| Eldrerådet | 25.02.2025 | 5/25 |
| Samfunnsutvalget | 26.02.2025 | 12/25 |
| Formannskapet | 06.03.2025 | 26/25 |
| Bystyret | 13.03.2025 | 39/25 |

## Boligplan for Fredrikstad kommune - planforslag til høring

### Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler samfunnsutvalget å gi følgende innstilling til formannskapet:

1. Forslag til *Boligplan for Fredrikstad kommune,* slik den fremkommer av Framsikt, legges ut på høring og til offentlig ettersyn i 6 uker.

Fredrikstad, 10.02.2025

### Fredrikstad ungdomsråds vedtak 24.02.2025:

Fredrikstad ungdomsråds uttalelse:
Forslag til Boligplan for Fredrikstad kommune, slik den fremkommer i Framsikt, legges ut på høring og til offentlig ettersyn i 6 uker.
Fredrikstad Ungdomsråd ser viktigheten av alle oppdragene som er nevnt i planen, men ønsker å særlig understreke viktigheten av følgende:

1. Ungdomsrådet ønsker å understreke viktigheten av å tilby opplæring i skolen til barn og unge innenfor kjøp og leie av bolig og hvilke rettigheter man har innenfor boligmarkedet. Dette er ikke nevnt i planen, men bør være en del av videre arbeid. Et slikt tiltak kan være med å sørge for at unge kommer inn på boligmarkedet.
2. Forebyggende tiltak: Ungdomsrådet mener at Fredrikstad kommune må prioritere de forebyggende tiltakene som er nevnt i planen. Preventive tiltak treffer bredere og fungerer mer kostnadseffektivt.
3. Tiltak for barnefamilier: Ungdomsrådet ser viktigheten av å prioritere barnefamilier, ettersom barnets utvikling er særlig utsatt i uegnede boforhold.
4. Ungdomsrådet ser viktigheten av planen som en helhet, men ønsker at kommunen særlig prioriterer følgende punkter fra planen:

- Styrke overgang til eid bolig for familier i mellomgruppen.
- Overgang til eid bolig for varig vanskeligstilte barnefamilier
- Langsiktig planlegging av boligform for innbyggere med funksjonsnedsettelser.
- Botrygghet for barnefamilier i kommunale boliger
- Etablere et beboerråd for beboere i kommunale boliger
- Samordnet innsats for personer med utfordringer (rus, psykiatri, somatisk sykdom)

### Fredrikstad ungdomsråds behandling 24.02.2025:

Fredrikstad ungdomsråd ønsket å gi følgende uttalelse::

Fredrikstad Ungdomsråd ser viktigheten av alle oppdragene som er nevnt i planen, men ønsker å særlig understreke viktigheten av følgende:

1. Ungdomsrådet ønsker å understreke viktigheten av å tilby opplæring i skolen til barn og unge innenfor kjøp og leie av bolig og hvilke rettigheter en har innenfor boligmarkedet. Dette er ikke nevnt i planen, men bør være en del av videre arbeid. Et slikt tiltak kan være med å sørge for at unge kommer inn på boligmarkedet.
2. Forebyggende tiltak: Ungdomsrådet mener at Fredrikstad kommune må prioritere de forebyggende tiltakene som er nevnt i planen. Preventive tiltak treffer bredere og fungerer mer kostnadseffektivt.
3. Tiltak for barnefamilier: Ungdomsrådet ser viktigheten av å prioritere barnefamilier, ettersom barnets utvikling er særlig utsatt i uegnede boforhold.
4. Ungdomsrådet ser viktigheten av planen som en helhet, men ønsker at kommunen særlig prioriterer følgende punkter fra planen:

- Styrke overgang til eid bolig for familier i mellomgruppen.
- Overgang til eid bolig for varig vanskeligstilte barnefamilier
- Langsiktig planlegging av boligform for innbyggere med funksjonsnedsettelser.
- Botrygghet for barnefamilier i kommunale boliger
- Etablere et beboerråd for beboere i kommunale boliger
- Samordnet innsats for personer med utfordringer (rus, psykiatri, somatisk sykdom)

Votering:
Kommunedirektørs innstilling med tillegg av uttalelse enstemmig vedtatt.

**Råd for personer med funksjonsnedsettelses vedtak 24.02.2025:**

Råd for personer med funksjonsnedsettelses uttalelse:
1. Forslag til Boligplan for Fredrikstad kommune, slik den fremkommer av Framsikt, legges ut på høring og til offentlig ettersyn i 6 uker.

2. Rådet mener boligplanen må fokusere mer på universell utforming og FN-konvensjonen for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Spesielt artikkel 19 og retten til egen bolig. Det bør arbeides for at mennesker med funksjonsnedsettelse kan eie sin egen bolig.

**Råd for personer med funksjonsnedsettelses behandling 24.02.2025:**

Rådet fikk en orientering om boligplan tidligere i møtet.

Et samlet råd fremmet følgende forslag til nytt punkt 2:
Rådet mener boligplanen må fokusere mer på universell utforming og FN-konvensjonen for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Spesielt artikkel 19 og retten til egen bolig. Det er viktig å kunne eie egen bolig.

Votering:
Kommunedirektørens innstilling og rådets forslag til punkt 2 ble enstemmig vedtatt.

**Eldrerådets vedtak 25.02.2025:**

Eldrerådets uttalelse:
1. Forslag til Boligplan for Fredrikstad kommune, slik den fremkommer av Framsikt, legges ut på høring og til offentlig ettersyn i 6 uker.
2. Eldrerådet anerkjenner arbeidet med boligplanen og vil gi sin høringsuttalelse når planen legges ut på høring.

**Eldrerådets behandling 25.02.2025:**

Votering:
Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt med følgende tillegg:
Eldrerådet anerkjenner arbeidet med boligplanen og vil gi sin høringsuttalelse når planen legg ut på høring.

**Samfunnsutvalgets vedtak 26.02.2025:**

Samfunnsutvalgets innstilling:
1. Forslag til *Boligplan for Fredrikstad kommune,* slik den fremkommer av Framsikt, legges ut på høring og til offentlig ettersyn i 6 uker.
2. Uttalelsene fra Råd for personer med funksjonsnedsettelse, Eldrerådet og ungdomsrådet legges ved boligplanen ved høring.
3. Samtlige høringssvar sammenstilles uten unødig opphold og sendes utvalgsmedlemmene uten kommentarer eller vurdering.

**Samfunnsutvalgets behandling 26.02.2025:**

Uttalelser fra Råd for personer med funksjonsnedsettels og Eldrerådet ble sendt utvalgets medlemmer i e-post 26.02.2025, og uttalelse fra Ungdomsrådet ble sendt i e-post 26.02.2025.

Marianne Antonsen (UAVH) fremmet følgende forslag:
Nytt punkt 2.

Uttalelsene fra Råd for personer med funksjonsnedsettelse, Eldrerådet og ungdomsrådet legges ved boligplanen ved høring.

Marianne Antonsen (UAVH) fremmet på vegne av UAVH, Ap, H, FrP, SV, BYM, V og KrF følgende forslag:
Nytt punkt 3.
Samtlige høringssvar sammenstilles uten unødig opphold og sendes utvalgsmedlemmene uten kommentarer eller vurdering.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling og forslagene fremmet av Marianne Antonsen ble enstemmig vedtatt.

**Formannskapets vedtak 06.03.2025:**

Formannskapets innstilling:
1. Forslag til Boligplan for Fredrikstad kommune, slik den fremkommer av Framsikt, legges ut på høring og til offentlig ettersyn i 6 uker.
2. Uttalelsene fra Råd for personer med funksjonsnedsettelse, Eldrerådet og ungdomsrådet legges ved boligplanen ved høring.
3. Samtlige høringssvar sammenstilles uten unødig opphold og sendes utvalgsmedlemmene og bystyrets gruppeledere uten kommentarer eller vurdering.

**Formannskapets behandling 06.03.2025:**

Habilitet:
Atle Ottesen stilte spørsmål om sin habilitet. Han er ansatt som rådgiver i virksomhet Bolig.
Et enstemmig formannskap erklærte Ottesen som inhabil. Lovhjemmel: FVL § 6, annet ledd.

Marianne Kristiansen fremmet på vegne av Pp følgende utsettelsesforslag:
1. Saken utsettes i påvente av at kommunedirektøren legger inn føringer fra bystyrets vedtak i 251/24 - Budsjett 2025 og økonomiplan 2025–2028 for Fredrikstad kommune og også er ferdig med å utsette organisering av kommunale boliger og formålsbygg.

Votering:
Utsettelsesforslaget fikk 1 stemme (Pp) og ble ikke vedtatt.

Silje Waters fremmet på vegne av Ap og SV følgende forslag til nytt punkt 4:
4. Politisk bestilling i budsjett og økonomiplan 2025-2028 om å utrede ny organisering av kommunale boliger og formålsbygg og samle forvaltningen i et KF eller andre organisasjonsformer stanses umiddelbart.

Marianne Kristiansen fremmet på vegne av Pp følgende forslag til alternativt punkt 3:
3. Samtlige høringssvar sammenstilles uten unødig opphold og sendes utvalgsmedlemmene og gruppeledere uten kommentarer eller vurdering.

Votering:
Samfunnsutvalgets innstilling punkt 1 og 2 ble enstemmig vedtatt.
Samfunnsutvalgets innstilling punkt 3 fikk ingen stemmer mot 15 stemmer som ble avgitt for forslag fremmet av Marianne Kristiansen.
Forslag fremmet av Silje Waters fikk 5 stemmer (AP 4, SV 1) og ble ikke vedtatt.

**Bystyrets vedtak 13.03.2025:**

**1. Forslag til Boligplan for Fredrikstad kommune, slik den fremkommer av Framsikt, legges ut på høring og til offentlig ettersyn i 6 uker.**
**2. Uttalelsene fra Råd for personer med funksjonsnedsettelse, Eldrerådet og ungdomsrådet legges ved boligplanen ved høring.**
**3. Samtlige høringssvar sammenstilles uten unødig opphold og sendes utvalgsmedlemmene og bystyrets gruppeledere uten kommentarer eller vurdering.**
**4. Vedlegg 1. legges ved boligplanen ved høring**

**Bystyrets behandling 13.03.2025:**

Atle Ottesen (Ap) stilte spørsmål ved sin habilitet, han er ansatt som rådgiver i virksomhet Bolig.
Et enstemmig bystyre erklærte Atle Ottesen inhabil i saken (jf.fvl § 6 første ledd) vara Voica D.Imrik (Ap).

På vegne av R, Ap, SV, Pp, Bym,Sp fremmet Hannah Berg (R) følgende forslag:
1. Forslag til boligplan for Fredrikstad Kommune, slik den fremkommer av Framsikt, legges ut på høring og til offentlig ettersyn i 6 uker. (som innstillingen)
2. uttalelsene fra Råd for personer med funksjonsnedsettelser, Eldrerådet og Ungdomsrådet legges ved boligplanen ved høring (som innstillingen)
3. Vedlegg 1. legges ved boligplanen ved høring

4. Samtlige høringssvar sammenstilles uten unødig opphold og sendes utvalgsmedlemmene og bystyrets gruppeledere uten kommentarer eller vurdering.

På vegne av SV, Ap, R, Bym, Sp fremmet Silje Waters (SV) følgende forslag:
Politisk bestilling i budsjett og økonomiplan 2025-2028 om å utrede ny organisering av kommunale boliger og formålsbygg og samle forvaltningen i et KF eller andre organisasjonsformer stanses umiddelbart.

Votering:
Forslag fremmet av Silje Waters (SV) fikk 20 stemmer (SV 3, Ap 12, R 2, Bym 2, Sp 1) og ble ikke vedtatt.
Formannskapets innstilling med nytt punkt fremmet av Hannah Berg (R) ble enstemmig vedtatt.

Fredrikstad, 18.03.2025
Rett utskrift.

Yvonne Meidell
møtesekretær

Utskrift til: Gabriella Grossmann, samfunn

**Sammendrag**
Eldrerådet, råd for personer med funksjonsnedsettelse og Fredrikstad ungdomsråd uttaler seg i saken.

I *Planstrategi for Fredrikstad kommune* er det besluttet at det skal utarbeides en ny boligplan for framtidig målrettet boligpolitikk, som skal erstatte tidligere planer.

Kommunedirektøren legger i denne saken frem forslag til *Boligplan for Fredrikstad kommune*. Boligplanen samler den boligpolitiske og boligsosiale innsatsen, og har til hensikt å erstatte tidligere mål, innsatsområder, tiltak og strategier i eldre planverk.

Planen består av en kunnskapsdel og en plandel som har fem innsatsområder: variert bolig- og befolkningssammensetning, botrygghet, kunnskapsbasert ressursbruk, bistand til vanskeligstilte, og innovasjon i bolig- og byutviklingen.

Planen legges frem digitalt i Fredrikstad kommunes nye styringsverktøy Framsikt, og er strukturert i henhold til målhierarkiet i kommunens overordnede planverk.

Fredrikstad kommune har nylig omorganisert forvaltningen av boligområdet i en sammenslått virksomhet i ett nytt kommuneområde. Planen er fundert på dette, og berører ikke bystyrets nylige oppdrag om å utrede en ny reorganisering av boligområdet gjennom selskaps-dannelse. Dette vil bli håndtert i egen utredning fremlagt for bystyret.

Det anbefales at planen legges ut på høring og til offentlig ettersyn i 6 uker.

**Vedlegg:**
1 Boligplan for Fredrikstad kommune - pdf-versjon av Framsikt per 10.02.2025
2 Planprogram for boligplan - fastsatt i bystyresak 30/22
3 Boligmarkedsanalyse Fredrikstad mot 2035
4 Oppdrag (Framsikts begrep for handlingspunktene i planen)

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)**
1. Boligplan for Fredrikstad kommune - Framsikt
2. Bystyresak 30/22 - Boligplan 2023–2030 – fastsetting av planprogram
3. Kontrollutvalgssak 25/8 - Oppfølgingsrapport forvaltningsrevisjon "Boligforvaltning - kommunale utleieboliger"
4. Bystyresak 251/25 - Budsjett 2025 og økonomiplan 2025-2028 for Fredrikstad kommune
5. Lovdata – «Lov om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet (boligsosialloven)».
6. Plan for Helse og omsorgsbygg
7. Boligsosial plan 2014–2017
8. Kommunedelplan bolig – boligpolitisk plan for Fredrikstad kommune.

**Saksopplysninger**

*Bakgrunn for saken*
I *Planstrategi for Fredrikstad kommune 2021–2024* ble det vedtatt at Fredrikstad kommune skulle utarbeide en boligplan for framtidig målrettet boligpolitikk. Planen skulle erstatte tidligere *Boligsosial plan 2014–2017* og *Kommunedelplan bolig – boligpolitisk plan for Fredrikstad kommune*. Planprogrammet ble fastsatt av bystyret 24.03.2022.

*Endringer av rammebetingelser og i markedet*
Det har skjedd mye nytt på boligfeltet de siste tre årene, både hva angår sentral lovgivning samt det generelle boligmarkedet som kommunen må forholde seg til i planen. Boligsosialloven (Lov om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet), som kom i juni 2023, tydeliggjør kommunens ansvar på det boligsosiale feltet, og forventninger knyttet til helhetlig boligsosial planlegging. Det har også vært flere endringer i de statlige lån og tilskuddsordningene på boligfeltet, som får stor betydning for kommunens handlingsrom på feltet. Det har blitt mer utfordrende å framskaffe boliger til vanskeligstilte fordi tilskudd til utleieboliger har bortfalt. Tidligere statlige øremerkede tilskudd er også endret til å bli overført kommunene gjennom den generelle rammeoverføringen. Den statlige bostøtteordningen slår også dårlig ut for kommuner som Fredrikstad, noe som gjør at utgiftene til økonomisk sosialhjelp øker.

Etter en periode med høy boligprisvekst under pandemien, flatet boligprisene ut i 2022. I 2023 ble prisvekst i første halvår avløst av prisnedgang i andre halvår, og ved inngangen til 2025 har prisene økt. Rentenedgang kombinert med høy nominell lønnsvekst, befolkningsvekst og lav boligbygging, gir utsikter til boligprisvekst også fremover. Dette har ført til at presset i leiemarkedet har økt, boligbyggingen har gått noe ned, og det har blitt mer utfordrende for flere å betjene økte bo- og levekostnader. Demografiske endringer, som flere eldre og høy bosetting av flyktninger grunnet krigen i Ukraina, bidrar også til økt press i boligmarkedet.

*Reorganisering av boligområdet i kommunen*
Etter at arbeidet med boligplanen ble påbegynt har kommunen besluttet en reorganisering av hele boligområdet. Det tidligere boligbygg i kommuneområde Teknisk, samt boligformidlingen i det tidligere tildelingskontoret i kommuneområde Helse, er samordnet og reorganisert som nytt virksomhetsområde i det nye kommuneområdet Samfunn, sammen med blant annet Nav og Fredrikstad internasjonale skole. Dette innebærer at enkelte anbefalinger om en mer helhetlig organisering av de boligsosiale virkemidlene, som lå til grunn allerede ved oppstart av planarbeidet, er gjennomført.

I bystyresak 251/24 - *Budsjett 2025 og økonomiplan 2025–2028 for Fredrikstad kommune*, er det besluttet at «kommunale formålsbygg og boliger samles i eget KF eller andre egnede organisasjonsformer», og at kommunedirektøren er bedt om å «utrede ny organisering av kommunale boliger og formålsbygg. Saken skal legges frem for politisk behandling høsten 2025. Kommunedirektøren har ikke inntatt dette perspektivet i forslaget til boligplan, og vil

komme tilbake til dette temaet i egne politiske utredninger og saker. Kommunedirektøren vil også vurdere om noen av de foreslått tiltakene i boligplanen bør settes noe på vent, i påvente av en eventuell ny omorganisering av boligområdet.

*Medvirkning fra innbyggere*
Planprosessen har vært lang og med tidvis tilnærmet stans i planarbeidet, grunnet høy turnover i sentrale rådgiverstillinger, ansettelsesstopp og omorganiseringer der ansvar har blitt flyttet mellom enheter. Planarbeidet har derfor vært intensivert siste halvdel av 2024 og inn i 2025. Den samlede medvirkningen fra innbyggerne har vært noe begrenset. Det er derfor viktig for kommunedirektøren å sørge for en god høringsprosess med mulighet til å gi innspill til planen. Det vil også bli lagt opp til orienteringer om planen i løpet av høringsperioden. Medvirkningsprosesser har også vært gjennomført i forumsamling for lokalsamfunnsutvalgene og det er gjennomført intervjuer med personer med funksjonsvariasjoner og personer med utfordringer knyttet til RUS og ROP.

Kommunens råd vil bli orientert om planen, og gis mulighet for å uttale seg til planen både ved utlegg av høringsforslaget og ved endelig sluttbehandling av planen.

*Planens innretning*
Boligplanen er en temaplan som jamfør vedtatt planprogram skal samle den boligpolitiske og boligsosiale innsatsen. Ved motstrid eller manglende samsvar mellom boligplanen og tidligere planer og vedtak, har boligplanen forrang ovenfor alle boligpolitiske og boligsosiale mål, eller innsatsområder, tiltak og strategier som er beskrevet i øvrige gjeldende planer på samme eller lavere nivå i kommunen. Dette understøtter også omleggingen til det nye styringssystemet Framsikt, hvis hensikt også er å bidra til et enklere og ryddigere plansystem. Boligplanen er derfor strukturert i henhold til målhierarkiet i Framsikt.

I planen er det valgt fem innsatsområder:
1. Variert bolig- og befolkningssammensetning i alle bydeler.
2. Botrygghet i rause og aktive lokalsamfunn.
3. Kunnskapsbasert og helhetlig kommunal ressursbruk.
4. Vanskeligstilte på boligmarkedet får rett bistand til rett tid.
5. Innovasjonskraft i bolig- og byutviklingen.

Det er utarbeidet forslag til oppdrag knyttet til hovedmål i kommuneplanens samfunnsdel og delmål fra kommunedelplan for Folkehelse og levekår, og kommunedelplan for Helse og velferd og disse fem innsatsområdene. «Oppdrag» er det begrepet som Framsikt benytter for overordnede tiltak som planen legger opp til at kommunen skal gjennomføre (se forenklet oversikt vedlagt saken).

**Konsekvenser for sosial bærekraft**
Sosial bærekraft handler om å sikre at alle innbyggere har like muligheter til et godt liv. En hovedutfordring i Fredrikstad er den systematiske sosiale ulikheten i helse. I enkelte boområder lever over 40 prosent av barna i lavinntektshusholdninger. Levekårskartleggingen viser også en klar sammenheng mellom områder med høy andel barn i lavinntektshusholdninger og andelen leide boliger. Høy andel leide boliger følges vanligvis også av høyt nivå av inn- og utflytting, noe som igjen kan bli en risiko for stabiliteten i nærmiljøet. Det er derfor et overordnet mål for kommunen å tilrettelegge for at flest mulig gis anledning til å eie egen bolig.

Områder med ustabilitet kan oppleves som mindre attraktive, noe som igjen påvirker boligprisene. Denne markedsmekanismen bidrar til at de med svakest økonomi fortsetter å flytte til de allerede mest levekårsutsatte områdene. Folkehelseoversikten viser likevel at innbyggerne i Fredrikstad kommune i stor grad er fornøyd med lokalmiljøene sine og dette

gjelder også i levekårsutsatte områder. Dette er et godt grunnlag som vi bygger videre på i boligarbeidet.

For å fortette i en by uten at det går på bekostning av bokvalitet og helse, så kreves det god planlegging. Selv med et høyt tempo i boligbyggingen vil det være innbyggere som ikke vil klare å skaffe seg en bolig på egen hånd. I tillegg til igangsetting og ferdigstilling av tilstrekkelig antall nye enheter, vil kommunen måtte bruke egne og statlige boligøkonomiske virkemidler. Slik kan kommunen bidra til at nye boliger i transformasjonsområder også blir tilgjengelig for vanskeligstilte hushold.

**Konsekvenser for økonomisk bærekraft**
*a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett*
Saken omhandler boligplanens innretning og bystyret skal ta stilling til om planen skal legges ut på høring. De handlinger som måtte avstedkomme av et endelig vedtak av boligplanen må vurderes i de årlige budsjett- og økonomiplanprosessene.

*b) Samfunnsmessige konsekvenser*
Kommunens økonomiske bærekraft vil utfordres på grunn av Fredrikstads demografiutvikling, særlig den kraftige veksten i eldre. Om kommunen kan tiltrekke seg nye familier og innbyggere som er i jobb, vil dette kunne virke positivt.

Økt boligbygging og tilflytting kan føre til høyere skatteinntekter for kommunen. Flere innbyggere betyr flere som betaler skatt, noe som kan styrke kommunens økonomi og gi rom for investeringer i offentlige tjenester og infrastruktur.

Boligplanen kan påvirke befolkningsveksten og sammensetningen i kommunen. Ved å tilby et variert boligtilbud kan kommunen tiltrekke seg ulike befolkningsgrupper, inkludert unge familier, eldre og personer med spesielle behov. Dette kan bidra til en balansert og mangfoldig befolkningssammensetning.

Bygging og vedlikehold av boliger skaper arbeidsplasser både direkte i byggebransjen og indirekte i tilknyttede sektorer som handel og tjenester. Dette kan bidra til å øke sysselsettingsgraden i kommunen og redusere arbeidsledigheten.

Et godt boligtilbud kan tiltrekke seg bedrifter og investorer, noe som kan styrke det lokale næringslivet. Bedrifter ser ofte etter steder med god infrastruktur og boligtilbud for sine ansatte. Dette kan også føre til økt økonomisk aktivitet og vekst i kommunen.

Boligplanen vil påvirke byutviklingen ved å definere hvor og hvordan nye boliger skal bygges. Dette inkluderer fortetting i sentrumsområder, utvikling av nye boligområder og forbedring av eksisterende boligområder. God byutvikling kan bidra til å skape attraktive og funksjonelle bomiljøer.

**Konsekvenser for miljømessig bærekraft**
Miljømessig bærekraft setter søkelys på å bevare naturressurser og redusere miljøpåvirkningen.

Økende temperaturer, mer nedbør og hyppigere ekstremvær stiller større krav til bygningskonstruksjoner. Dette kan også føre til at områder som tidligere ble ansett som trygge, nå kan bli utsatt for nye risikoer. I henhold til arealplanen må det derfor tas hensyn til disse endringene. Bypakke Nedre Glomma bidrar til å finansiere nødvendige tiltak for å tilpasse infrastrukturen til de nye klimaforholdene. Den understøtter initiativer som fremmer bærekraftig mobilitet og reduserer utslipp.

Klimaendringer krever mer robuste nybygg og endrer også behovene for vedlikehold av eksisterende bygg. Disse nødvendige hensynene kan føre til lengre planprosesser og økte byggekostnader. I tillegg vil klimautfordringene kreve endringer i bo- og mobilitetsvaner, da reisevei og reisemåter har stor betydning for utslippene.

De fleste boligene er allerede bygget, og derfor må man ta vare på den eksisterende bygningsmassen og nærmiljøkvalitetene Fredrikstad har. Dette handler om å vedlikeholde, fornye og gjenbruke bygningsstrukturer for å møte fremtidens klimautfordringer.

**Ansattes medbestemmelse**
Ikke relevant for saken. En eventuell utredning om selskapsdannelse vil imidlertid påvirke mange av kommunens ansatte, men vil bli håndtert i egne utredninger og politiske saker.

**Vurdering**
Kommunedirektøren viser til kunnskapsdel og plandel i vedlagte forslag til *Boligplan for Fredrikstad kommune*.

Kommunedirektøren anbefaler at planen legges ut på høring og til offentlig ettersyn i 6 uker.

# Vedlegg boligplan:

## Virkemidler som ikke er beskrevet/tatt i bruk som kan/bør vurderes i planen/det videre arbeidet:

### Etableringsboliger med gjenkjøpsmulighet.

Undersøke om kommunen selv har noen tomter som kan tildeles formålet, f.eks. etter modell fra Stavanger:

*Om ordningen i Stavanger:*

*I saken "et trygt hjem for alle" framheves den todelte utfordringen kommunen står overfor i å hjelpe innbyggere i en ufrivillig leiesituasjon i posisjon til å eie egen bolig: 1) Egnede boliger må være tilgjengelige og 2) Det må være formålstjenlige finansieringsordninger. Innbyggere med betjeningsevne, men uten tilstrekkelig egenkapital kan settes i posisjon til å eie ved å tilby leie-til-eie ordninger eller garantiordning for egenkapital. Slike ordninger er imidlertid virkningsløse om boligene i utgangspunktet er for dyre eller ikke samsvarer med behovet.*

*For å bidra til å sikre at egnede boliger må være tilgjengelige kan kommunen benytte sin eierrådighet til å blant annet:*

- *sikre utforming/tilrettelegging av boliger for en nærmere definerte målgruppe*
- *sikre integrering av bofelleskap*
- *sikre forkjøpsrett for et visst antall kommunale utleieboliger*
- *stille krav om et visst antall boliger til en overkommelig/rimelig pris*
- *stille krav om leie-til-eie ordning for et gitt antall enheter*
- *sikre gjenkjøpsordninger/omsetningsbegrensning for å opprettholde tilbud over tid*

Retningslinjer til etableringsboligordningen i Stavanger:
343168_3c563bae8fa74c0dad3094027114a662.pdf

### Leierboersamvirke

Leieboerforeningen har utarbeidet en ikke-kommersiell leiemodell som vi har kalt leieboersamvirke. I en bolig utviklet og driftet av et leieboersamvirke er leieboerne medlemmer av samvirket og dermed også deltakende i forvaltningen av boligen og samvirket. Leieboermedvirkning er en sentral del av modellen. Modellen har vært utviklet i flere faser, og med økonomisk støtte fra Kommunal- og distriktsdepartementet, og Husbanken.

Samvirkeforetak (SA)

Et samvirkeforetak er en sammenslutning med hovedformål å fremme medlemmenes økonomiske interesser. Medlemmene fremmer sin økonomiske interesse ved at de deltar i foretakets virksomhet, enten som forbrukere, leverandører eller på annen lignende måte. Medlemmenes økonomiske gevinst vil i dette tilfelle være en relativt sett rimelig bolig. Avkastningen i et samvirkeforetak blir værende i virksomheten, eller fordelt mellom medlemmene på bakgrunn av deres omsetning med foretaket. Ingen av medlemmene har personlig ansvar for foretakets forpliktelser. I dette tilfelle med leieboersamvirke vil eventuell avkastning forbli i virksomheten.

Veileder om leieboer samvirke: leieboersamvirke-veileder.pdf

## Lite konkrete punkter for hvordan kommunen skal jobbe med å nå målene i boligplanen.

Flere av punktene under «slik gjør vi det» likner mer på delmål enn på faktiske strategier for å nå målene. Her bør tiltakspakken utbedres og hva kommunen faktisk har tenkt til å gjøre for å oppnå målene tydeliggjøres. Noen eksempler på en liten konkret boligplan (ikke utfyllende liste):

- Vektlegger boliger med tilvisningsavtaler i alle større utbygginger

Det må beskrives hvordan man skal få til å vektlegge dette. Det må angis tiltak. F.eks. at dette er tema i alle oppstartmøter med utbyggere, at kommunen benytter de muligheter som tross alt fins til å få med utbyggere på en slik løsning.

- Setter barna først.

Hvordan gjøres det? Det må beskrives konkrete tiltak!

- Øker mulighetene for samskaping mellom det offentlige, kompetansemiljøer og næringslivet i bolig – og byutviklingen.

Hvordan øker man de mulighetene, hva må konkret gjøres for at det skal skje?

- Kvalitetssikrer tjenester gjennom brukermedvirkning på individ- og

systemnivå.

Hvordan er det tenkt det skal gjøres og når?

## Vedtak fra bystyret som ikke er fulgt opp

… men hvor det har blitt sagt at dette skulle tas inn i boligplanen (deler av intensjonen i vedtaket er kommentert i planen, men det vises ikke til bestillingen i sin helhet):

**Bystyret vedtok 07.12.23 følgende:**

*«kommunedirektøren utarbeider en strategi for de kommunale utleieboligene, denne skal inneholde tiltak for bedre vedlikehold og forvaltning. I tillegg skal det sees på om det er hensiktsmessig å dele opp boligporteføljen i en del for «gjennomstrømningsboliger» og en for langtidsleie, der også prisnivå og leieprismodell belyses. Dette for å sikre et bedre tilpasset botilbud».*

FREDRIKSTAD KOMMUNE

«Mottakernavn»
«Kontakt»
«Adresse»
«Postnr» «PostSted»

| Deres referanse | Vår referanse | Dato |
|---|---|---|
| «Ref» | 2021/18051-67 (GABGRO) | 25.03.2025 |

# Høring Boligplan for Fredrikstad kommune

Etter vedtak i Bystyret 13.03.25 legges Boligplan for Fredrikstad kommune, uttalelse fra Ungdomsrådet, Eldrerådet og rådet for personer med funksjonsnedsettelse, samt et vedlegg fra Bystyrebehandlingen ut på høring og offentlig ettersyn i seks uker fra 25. mars til 13. mai 2025.

Om Boligplanen:

Boligplanen er en temaplan som, i henhold til vedtatt planprogram, skal samle den boligpolitiske og boligsosiale innsatsen. Planen bygger på overordnede mål fra:

- Kommuneplanens samfunnsdel
- Kommunedelplan for folkehelse og levekår
- Kommunedelplan Helse

Dette er i samsvar med føringer i kommunens nye styringssystem Framsikt, som har som hensikt å bidra til et enklere og ryddigere plansystem. Boligplanen er derfor strukturert i henhold til målhierarkiet i Framsikt.

Vedlagt følger:

Lenke til planen i Framsikt: Boligplan for Fredrikstad kommune

Vedlegg 1: Uttalelse ungdomsrådet, eldrerådet og rådet for personer med funksjonsnedsettelse

Vedlegg 2: Innspill til *Boligplan for Fredrikstad kommune* fra Bystyret 13.03.25

Eventuelle uttalelser til saken sendes innen **13.05.2025** via e-post til postmottak@fredrikstad.kommune.no eller brev til Fredrikstad kommune, Postmottak, postboks 1405, 1602 Fredrikstad. Vennligst merk uttalelsen med saksnummer 2021/18051.

Med hilsen

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur*

Gabriella Grossmann
fagansvarlig

**Folkehelse og frivillighet**
Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Org.nr: 940 039 541 Bank: 5122 05 77000
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00

**Fredrikstad ungdomsråds vedtak 24.02.2025:**

Fredrikstad ungdomsråds uttalelse:
Forslag til Boligplan for Fredrikstad kommune, slik den fremkommer i Framsikt, legges ut på høring og til offentlig ettersyn i 6 uker.
Fredrikstad Ungdomsråd ser viktigheten av alle oppdragene som er nevnt i planen, men ønsker å særlig understreke viktigheten av følgende:

1. Ungdomsrådet ønsker å understreke viktigheten av å tilby opplæring i skolen til barn og unge innenfor kjøp og leie av bolig og hvilke rettigheter man har innenfor boligmarkedet. Dette er ikke nevnt i planen, men bør være en del av videre arbeid. Et slikt tiltak kan være med å sørge for at unge kommer inn på boligmarkedet.
2. Forebyggende tiltak: Ungdomsrådet mener at Fredrikstad kommune må prioritere de forebyggende tiltakene som er nevnt i planen. Preventive tiltak treffer bredere og fungerer mer kostnadseffektivt.
3. Tiltak for barnefamilier: Ungdomsrådet ser viktigheten av å prioritere barnefamilier, ettersom barnets utvikling er særlig utsatt i uegnede boforhold.
4. Ungdomsrådet ser viktigheten av planen som en helhet, men ønsker at kommunen særlig prioriterer følgende punkter fra planen:

- Styrke overgang til eid bolig for familier i mellomgruppen.
- Overgang til eid bolig for varig vanskeligstilte barnefamilier
- Langsiktig planlegging av boligform for innbyggere med funksjonsnedsettelser.
- Botrygghet for barnefamilier i kommunale boliger
- Etablere et beboerråd for beboere i kommunale boliger
- Samordnet innsats for personer med utfordringer (rus, psykiatri, somatisk sykdom)

**Råd for personer med funksjonsnedsettelses vedtak 24.02.2025:**

Råd for personer med funksjonsnedsettelses uttalelse:
1. Forslag til Boligplan for Fredrikstad kommune, slik den fremkommer av Framsikt, legges ut på høring og til offentlig ettersyn i 6 uker.

2. Rådet mener boligplanen må fokusere mer på universell utforming og FN-konvensjonen for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Spesielt artikkel 19 og retten til egen bolig. Det bør arbeides for at mennesker med funksjonsnedsettelse kan eie sin egen bolig.

**Eldrerådets vedtak 25.02.2025:**

Eldrerådets uttalelse:
1. Forslag til Boligplan for Fredrikstad kommune, slik den fremkommer av Framsikt, legges ut på høring og til offentlig ettersyn i 6 uker.
2. Eldrerådet anerkjenner arbeidet med boligplanen og vil gi sin høringsuttalelse når planen legges ut på høring.

# Vedlegg boligplan:

## Virkemidler som ikke er beskrevet/tatt i bruk som kan/bør vurderes i planen/det videre arbeidet:

### Etableringsboliger med gjenkjøpsmulighet.

Undersøke om kommunen selv har noen tomter som kan tildeles formålet, f.eks. etter modell fra Stavanger:

*Om ordningen i Stavanger:*

*I saken "et trygt hjem for alle" framheves den todelte utfordringen kommunen står overfor i å hjelpe innbyggere i en ufrivillig leiesituasjon i posisjon til å eie egen bolig: 1) Egnede boliger må være tilgjengelige og 2) Det må være formålstjenlige finansieringsordninger. Innbyggere med betjeningsevne, men uten tilstrekkelig egenkapital kan settes i posisjon til å eie ved å tilby leie-til-eie ordninger eller garantiordning for egenkapital. Slike ordninger er imidlertid virkningsløse om boligene i utgangspunktet er for dyre eller ikke samsvarer med behovet.*

*For å bidra til å sikre at egnede boliger må være tilgjengelige kan kommunen benytte sin eierrådighet til å blant annet:*

- *sikre utforming/tilrettelegging av boliger for en nærmere definerte målgruppe*
- *sikre integrering av bofelleskap*
- *sikre forkjøpsrett for et visst antall kommunale utleieboliger*
- *stille krav om et visst antall boliger til en overkommelig/rimelig pris*
- *stille krav om leie-til-eie ordning for et gitt antall enheter*
- *sikre gjenkjøpsordninger/omsetningsbegrensning for å opprettholde tilbud over tid*

Retningslinjer til etableringsboligordningen i Stavanger:
343168_3c563bae8fa74c0dad3094027114a662.pdf

### Leierboersamvirke

Leieboerforeningen har utarbeidet en ikke-kommersiell leiemodell som vi har kalt leieboersamvirke. I en bolig utviklet og driftet av et leieboersamvirke er leieboerne medlemmer av samvirket og dermed også deltakende i forvaltningen av boligen og samvirket. Leieboermedvirkning er en sentral del av modellen. Modellen har vært utviklet i flere faser, og med økonomisk støtte fra Kommunal- og distriktsdepartementet, og Husbanken.

Samvirkeforetak (SA)

Et samvirkeforetak er en sammenslutning med hovedformål å fremme medlemmenes økonomiske interesser. Medlemmene fremmer sin økonomiske interesse ved at de deltar i foretakets virksomhet, enten som forbrukere, leverandører eller på annen lignende måte. Medlemmenes økonomiske gevinst vil i dette tilfelle være en relativt sett rimelig bolig. Avkastningen i et samvirkeforetak blir værende i virksomheten, eller fordelt mellom medlemmene på bakgrunn av deres omsetning med foretaket. Ingen av medlemmene har personlig ansvar for foretakets forpliktelser. I dette tilfelle med leieboersamvirke vil eventuell avkastning forbli i virksomheten.

Veileder om leieboer samvirke: leieboersamvirke-veileder.pdf

## Lite konkrete punkter for hvordan kommunen skal jobbe med å nå målene i boligplanen.

Flere av punktene under «slik gjør vi det» likner mer på delmål enn på faktiske strategier for å nå målene. Her bør tiltakspakken utbedres og hva kommunen faktisk har tenkt til å gjøre for å oppnå målene tydeliggjøres. Noen eksempler på en liten konkret boligplan (ikke utfyllende liste):

- Vektlegger boliger med tilvisningsavtaler i alle større utbygginger

Det må beskrives hvordan man skal få til å vektlegge dette. Det må angis tiltak. F.eks. at dette er tema i alle oppstartmøter med utbyggere, at kommunen benytter de muligheter som tross alt fins til å få med utbyggere på en slik løsning.

- Setter barna først.

Hvordan gjøres det? Det må beskrives konkrete tiltak!

- Øker mulighetene for samskaping mellom det offentlige, kompetansemiljøer og næringslivet i bolig – og byutviklingen.

Hvordan øker man de mulighetene, hva må konkret gjøres for at det skal skje?

- Kvalitetssikrer tjenester gjennom brukermedvirkning på individ- og

systemnivå.

Hvordan er det tenkt det skal gjøres og når?

## Vedtak fra bystyret som ikke er fulgt opp

… men hvor det har blitt sagt at dette skulle tas inn i boligplanen (deler av intensjonen i vedtaket er kommentert i planen, men det vises ikke til bestillingen i sin helhet):

**Bystyret vedtok 07.12.23 følgende:**

*«kommunedirektøren utarbeider en strategi for de kommunale utleieboligene, denne skal inneholde tiltak for bedre vedlikehold og forvaltning. I tillegg skal det sees på om det er hensiktsmessig å dele opp boligporteføljen i en del for «gjennomstrømningsboliger» og en for langtidsleie, der også prisnivå og leieprismodell belyses. Dette for å sikre et bedre tilpasset botilbud».*

FREDRIKSTAD KOMMUNE

| | |
|---|---|
| **Saksnr.:** | 2021/18051 |
| **Dokumentnr.:** | 62 |
| **Løpenr.:** | 69598/2025 |
| **Klassering:** | 145 |

## Møtebok

| Behandlet av | Møtedato | Utvalgssaksnr. |
|---|---|---|
| Eldrerådet | 25.03.2025 | 7/25 |

## Boligplan for Fredrikstad kommune. Eldrerådets uttalelse til planforslaget som er lagt ut på høring

Saken legges frem uten innstilling.
Eldrerådet utarbeider og vedtar sin uttalelse i møtet 25.3.2025.

**Eldrerådets vedtak 25.03.2025:**

Eldrerådet anerkjenner boligmeldingen og ser den som en nyttig, men kritisk gjennomgang av tidligere tiltak. Meldingen fremhever utfordringer med koordinering av kommunens boligbehov, spesielt i møte med demografiske endringer og økonomiske faktorer.

Vi støtter omorganiseringen av boligarbeidet i kommunen, som skal styrke koordineringen mellom kommuneområder og forbedre boligutviklingen. Dette gir forventninger om bedre løsninger som kan fremme helse, utdanning og økonomisk effektivitet. Eldrerådet ser videre at økningen i antall eldre, samt tilflytting, vil øke etterspørselen etter mindre boliger.

Eldrerådet anerkjenner også tiltakene for å hjelpe sårbare familier med startlån og setter pris på kommunens arbeid for å få bedre oversikt over tilgjengelige boliger via KOBO-systemet. Vi støtter også innsatsen for å håndtere sekundærmigrasjon, som Fredrikstad er sterkt berørt av.

Videre mener vi det er viktig at boligplanleggingen ikke bare fokuserer på nybygg, men også på å vedlikeholde og utvikle eksisterende boligmassen. Dette kan gi både kostnadseffektive og kreative løsninger som gir positive økonomiske effekter for fellesskapet.

Eldrerådet fremsetter følgende prioriteringer for å møte eldres behov i boligplanen:
1. **Tilgjengelighet og tilpasning:** Boliger bør tilpasses eldre med bevegelseshemninger, inkludert heiser og ramper, samt velferdsteknologi.
2. **Nærhet til tjenester:** Boliger bør ligge nær helsetjenester, butikker og kulturtilbud for å støtte selvstendighet.
3. **Økonomisk støtte:** Støtteordninger bør sikre at eldre kan bo i tilpassede boliger uten økonomisk belastning.
4. **Trygghet og sikkerhet:** Boliger må være sikre med god belysning, røykvarslere og andre nødvendige sikkerhetstiltak.
5. **Sosiale møteplasser**: Tilrettelegging for sosiale møteplasser kan motvirke ensomhet og fremme sosialt samvær.
6. **Bofellesskap:** Bofellesskap bør tilpasses eldres behov og fremme intergenerasjonelt fellesskap.
7. **Informasjon og veiledning:** Eldre bør få tilgang til god informasjon om boligtilbud og tilpasningsmuligheter.
8. **Fleksibilitet og valgmuligheter:** Boligplanen bør tilby løsninger som kan tilpasses individuelle behov.

Eldrerådet håper disse punktene blir vektlagt i den videre utviklingen av boligplanen for Fredrikstad kommune.

**Eldrerådets behandling 25.03.2025:**

Votering:
Eldrerådet vedtok enstemmig høringsuttalelse slik den er gjengitt under eldrerådets vedtak.

Fredrikstad 25.3.2025
Rett utskrift.
Marit Hexeberg, møtesekretær

Utskrift sendt: høringsuttalelsen er oversendt saksbehandler Gabriella Grossmann i egen oversendelse, se dokumen 68 i saksmappa

**Sammendrag**

I *Planstrategi for Fredrikstad kommune* er det besluttet at det skal utarbeides en ny boligplan for framtidig målrettet boligpolitikk, som skal erstatte tidligere planer.

Planen består av en kunnskapsdel og en plandel som har fem innsatsområder: variert bolig- og befolkningssammensetning, botrygghet, kunnskapsbasert ressursbruk, bistand til vanskeligstilte, og innovasjon i bolig- og byutviklingen.

Eldrerådet behandlet saken i sitt møte 25.2.2025 i sak 5/25 og vedtok følgende uttalelse.
*1. Forslag til Boligplan for Fredrikstad kommune, slik den fremkommer av Framsikt, legges ut på høring og til offentlig ettersyn i 6 uker.*
*2. Eldrerådet anerkjenner arbeidet med boligplanen og vil gi sin høringsuttalelse når planen legges ut på høring.*

Bystyret vedtok i sitt møte 13.3.2025 at planen legges ut på høring i 6 uker.
Planen er nå vedtatt lagt ut på høring og eldrerådet tar opp saken i sitt møte 25.3.2025 for å gi sin uttalelse.

**Vedlegg**

1 Boligplan for Fredrikstad kommune - planforslag til høring
2 Boligplan for Fredrikstad kommune - pdf-versjon av Framsikt per 10.02.2025
3 Planprogram for boligplan - fastsatt i bystyresak 30/22

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)**

Ingen.

**Saksopplysninger**

I *Planstrategi for Fredrikstad kommune* er det besluttet at det skal utarbeides en ny boligplan for framtidig målrettet boligpolitikk, som skal erstatte tidligere planer.

Planen består av en kunnskapsdel og en plandel som har fem innsatsområder: variert bolig- og befolkningssammensetning, botrygghet, kunnskapsbasert ressursbruk, bistand til vanskeligstilte, og innovasjon i bolig- og byutviklingen.

Eldrerådet behandlet i sitt møte 25.2.2025 sak 5/25 og vedtok følgende uttalelse:
*1. Forslag til Boligplan for Fredrikstad kommune, slik den fremkommer av Framsikt, legges ut på høring og til offentlig ettersyn i 6 uker.*

*2. Eldrerådet anerkjenner arbeidet med boligplanen og vil gi sin høringsuttalelse når planen legges ut på høring.*

Bystyret vedtok i sitt møte 13.3.2025 at planen legges ut på høring i 6 uker.
Planen er nå vedtatt lagt ut på høring og eldrerådet tar opp saken i sitt møte 25.3.2025 for å gi sin uttalelse.

Eldrerådet tar opp saken til behandling i sitt møte 25.3.2025 for å gi sin uttalelse, etter bystyrets vedtak 13.3.2025 om å legge planen ut på høring.

**Relevante bestemmelser**
Se vedlagte saksfremlegg til Bystyret 13.3.2025.

**Konsekvenser for sosial bærekraft**
Se vedlagte saksfremlegg til Bystyret 13.3.2025.

**Konsekvenser for økonomisk bærekraft**
Se vedlagte saksfremlegg til Bystyret 13.3.2025.

**Konsekvenser for miljømessig bærekraft**
Se vedlagte saksfremlegg til Bystyret 13.3.2025.

**Ansattes medbestemmelse**
Se vedlagte saksfremlegg til Bystyret 13.3.2025.

**Vurdering**
Kommundirektøren anbefale Eldrerådet og gi sin uttalelse i møte 25.3.2025.

**Alternative løsninger**
Se vedlagte saksfremlegg til Bystyret 13.3.2025.

**Konklusjon**
Kommundirektøren anbefale Eldrerådet og gi sin uttalelse i møte 25.3.2025.

Innsendt: 02.04.2025 09:17

Ref.nr: QEAUGQ

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. | 971247835 |
| Forening/organisasjon | Lo i fredrikstad |
| Adresse | Farmanns gate 1 |
| Postnr. | 1607 |
| Poststed | Fredrikstad |
| Telefonnr. | 69 31 31 38 |
| E-postadresse | post@lofredrikstad.no |

Kontaktperson:

| | |
|---|---|
| Fornavn og ev. mellomnavn | Vidar |
| Etternavn | Schei |

## Saken gjelder

Velg sak du vil gi høringssvar til
Boligplan for Fredrikstad kommune

Saksnr.
2021/18051

Høringssvar

Høringssvar – Boligplan for Fredrikstad kommune

LO i Fredrikstad viser til planforslaget Boligplan for Fredrikstad kommune som nå er på høring, og takker for muligheten til å komme med innspill. LO i Fredrikstad representerer et bredt spekter av arbeidstakere i kommunen, og vi ser at våre medlemmer – som folk flest – møter stadig større utfordringer på boligmarkedet, både når det gjelder å komme inn på eiemarkedet og å finne trygge, rimelige leieboliger. Dagens boligpriser og leiekostnader bidrar til økte forskjeller: De som allerede eier bolig kan oppleve gevinst, mens de som står utenfor får det stadig vanskeligere med å etablere seg. Kommunens egen boligmarkedsanalyse påpeker at boligmarkedet nå utgjør en kilde til ulikhet i Fredrikstad. Samtidig ser vi at de med lavest inntekter rammes hardest av presset i boligmarkedet. På denne bakgrunn er en offensiv og sosial boligpolitikk helt avgjørende, og vi forventer at Fredrikstad kommune bruker boligplanen aktivt for å sikre rettferdig tilgang til bolig for alle innbyggergrupper.

Behov for en konkret og offensiv boligpolitikk

LO i Fredrikstad mener boligplanen er et etterlengtet initiativ, og vi støtter planens overordnede mål om at alle skal

bo godt og trygt i alle livsfaser. Vi vil spesielt framheve viktigheten av at planen omfatter både ordinær boligpolitikk og boligsosiale tiltak, slik at sammenhengen mellom markedet og velferd fanges opp. Dessverre opplever vi at mange av forslagene i høringsutkastet fortsatt er for vage og generelle. Kapittelet om innsatsområder, mål, strategier og oppdrag fremstår uten tilstrekkelig konkretisering – det mangler tydelige tiltak og tidsfrister for gjennomføring. Formuleringer som "setter barna først" eller "øker mulighetene for samskaping" er positive intensjoner, men planen må utdype hvordan dette faktisk skal gjennomføres i praksis. Slik høringsutkastet står nå, er det vanskelig å vite hva kommunen konkret har tenkt å gjøre for å nå målsettingene, hvilke virkemidler som skal tas i bruk, og når tiltakene skal settes i verk. Etter en så lang prosess og med et så viktig tema forventer vi at den endelige boligplanen gir flere klare svar og løsninger enn det som kommer frem i utkastet. LO i Fredrikstad etterlyser derfor en langt mer offensiv sosial boligpolitikk i Fredrikstad. Særlig viktig er det å styrke innsatsen for grupper som i dag sliter mest på boligmarkedet – unge, lavtlønte, førstegangsetablerere, småbarnsfamilier og andre sårbare grupper. For disse vil det være avgjørende med målrettede tiltak som senker terskelen for å skaffe seg en egnet bolig. Vi registrerer at terskelen for å kjøpe bolig i Fredrikstad har økt selv for vanlig inntektsgrupper. Mange med helt ordinær lønn har i praksis ikke mulighet til å kjøpe sin egen bolig under dagens markedsforhold. Samtidig viser undersøkelser at over halvparten av Fredrikstads leietakere forblir i leiemarkedet i år etter år, ofte uten å oppnå den tryggheten og verdiskapingen som eierskap gir. Dette understreker behovet for at kommunen tar grep. Bolig er et grunnleggende velferdsgode, men i Norge fordeles boliger i all hovedsak av markedskreftene. Kommunen må derfor bruke alle tilgjengelige virkemidler for å motvirke at markedet alene styrer utviklingen. Vi har tro på at Fredrikstad kommune kan gjøre en forskjell – ved å ta i bruk en sterkere offentlig verktøykasse kan man dempe de negative utslagene av markedet og sikre at flere får mulighet til å eie eller leie en god bolig.

Konkrete forslag til tiltak i boligplanen
For å styrke boligplanen og gjøre den mer handlingsrettet, vil LO i Fredrikstad fremme følgende konkrete forslag og merknader til tiltak:

Flere rimelige utleieboliger: Det er et akutt behov for flere boliger til overkommelige leiepriser i Fredrikstad. Kommunen må ta et større ansvar for å fremskaffe rimelige utleieboliger – både gjennom å øke antallet kommunale boliger og ved å støtte opp under en ikke-kommersiell boligsektor. Vi foreslår at Fredrikstad etablerer en kommunalt støttet "tredje boligsektor" med subsidierte utleieboliger på tomter som kommunen eier eller disponerer. Slik kan man tilby langtidsleie til en rimelig pris for de som faller utenfor både eie- og leiemarkedet i dag. Det er også viktig at private utleieaktører og boligstiftelser inviteres med på laget for å øke antallet ikke-kommersielle utleieenheter med god standard. Et større tilbud av rimelige utleieboliger vil dempe presset i leiemarkedet og gi flere trygghet i bosituasjonen.

Nye modeller for leie-til-eie og deleie: LO i Fredrikstad ber kommunen satse på innovative etableringsmodeller som kan hjelpe flere inn i boligmarkedet. Leie-til-eie (leie med opsjon på kjøp) og del-eie (deleiermodeller) er utformet nettopp for å sikre at husholdninger med lav egenkapital kan få en stabil boligsituasjon med mulighet til å bli boligeiere. Vi foreslår at kommunen aktivt oppfordrer utbyggere til å inkludere slike modeller i nye boligprosjekter. I Fredrikstad ser vi at mange blir "stående fast" som leietakere over lang tid – mer enn halvparten av leietakerne har bodd til leie i over tre år, og blant disse mottar hele 14 % statlig bostøtte og 12 % økonomisk sosialhjelp. Dette tyder på at mange husholdninger med stabil, men lav inntekt ikke klarer å spare opp egenkapital. Leie-til-eie-ordninger vil kunne gi disse familiene en vei inn i eiemarkedet ved at en del av husleien fungerer som sparing til framtidig kjøp. Kommunen bør også vurdere å etablere pilotprosjekter med leie-til-eie i regi av kommunale boligforetak eller i samarbeid med boligbyggelag.

Tydelig kommunal tomte- og planpolitikk: Fredrikstad kommune har et kraftig virkemiddel gjennom arealplanlegging og tomtepolitikk til å styre boligutviklingen. Vi oppfordrer kommunen til å benytte dette handlingsrommet fullt ut for å fremme sosialt balansert byutvikling. Det må legges til rette for tilstrekkelig

boligbygging i tråd med lokale behov, ikke bare markedsefterspørsel. En tydelig tomtepolitikk innebærer at kommunen aktivt bruker sin eiendomsmasse og reguleringsmyndighet for å sikre variert boligbygging: Når kommunen disponerer tomter, bør det stilles krav om at en andel av boligene som bygges er rimelige utleieboliger eller prisregulerte boliger for førstegangskjøpere. Kommunen bør også vurdere forkjøpsrett eller oppkjøp av egnede arealer som kan brukes til boliger for vanskeligstilte. Gjennom klare føringer i arealplan og utbyggingsavtaler kan man sikre at utbyggere bidrar til offentlige mål, for eksempel ved å avsette en andel av prosjektene til ikke-kommersielle boliger eller samarbeide med Husbanken om finansieringsløsninger. Slik planmessig styring vil gjøre at boligbyggingen bidrar til gode og varierte bomiljøer for alle, i tråd med nasjonale forventninger og kommunens egne mål.

Aktiv bruk av Husbankens virkemidler: Vi etterlyser en mer offensiv utnyttelse av de statlige støtteordningene som finnes gjennom Husbanken. Fredrikstad kommune bør intensivere bruken av Startlån for førstegangsetablerere og barnefamilier som sliter med finansiering. En mer liberal praksis for startlån vil hjelpe flere i "mellomgruppen" – de som ikke får ordinært lån i bank, men heller ikke kvalifiserer til dagens boligsosiale hjelp – til å kjøpe sin første bolig. Videre bør kommunen i større grad benytte boligtilskudd til etablering og tilpasning for å hjelpe vanskeligstilte husholdninger med egenkapital og nødvendig tilrettelegging. Husbanken tilbyr også ordninger som grunnlån til utleieboliger; her kan kommunen søke om midler og samarbeide med ideelle aktører for å finansiere bygging av rimelige utleieboliger. LO i Fredrikstad vil understreke at kombinasjonen av kommunale og statlige virkemidler er nøkkelen for å lykkes i det boligsosiale arbeidet. Vi oppfordrer derfor kommunen til å ha en tett dialog med Husbanken og aktivt informere innbyggerne om mulighetene som finnes for økonomisk støtte til bolig.

Boligbygging som et sosialt ansvar – ikke bare marked: Boligplanen bør tydelig signalisere at boligutvikling er et offentlig ansvar like mye som et privat marked. I dag ser vi at markedet alene ikke klarer å dekke behovet for rimelige boliger; det bygges primært dyrere boliger som maksimerer profitt, mens rimelige familieboliger og utleieboliger henger etter. Kommunen må på banen for å sikre en sosial bærekraftig boligpolitikk. Det kan bety å initiere egne boligprosjekter gjennom kommunale foretak, allianser med boligbyggelag eller ideelle stiftelser, samt å stille sosiale krav i alle større utbygginger. LO i Fredrikstad støtter målet om at flere skal kunne eie sin egen bolig, da dette gir økonomisk trygghet og fordeler formue i befolkningen. Samtidig må vi anerkjenne at ikke alle kan eller vil eie – et velfungerende leiemarked med trygge leieforhold er like viktig. Boligpolitikken må derfor sees som et virkemiddel for å utjevne forskjeller og skape gode levekår, slik Plan- og bygningsloven og nasjonale føringer legger opp til at kommunen skal gjøre. Vi ønsker at Fredrikstad tar et slikt helhetlig ansvar: Bolig skal ikke være en vare kun for dem med tykkest lommebok, men et gode alle kan få del i gjennom offentlige og solidariske løsninger.

Motvirke sosial segregasjon i pressområder: Fredrikstad opplever, som mange byer, stort press på boliger i sentrumsnære og attraktive områder. Vi vil advare mot en utvikling der nye boligprosjekter i pressområder kun retter seg mot kjøpesterke grupper, noe som kan skape økt segregasjon. For å sikre blandede bomiljøer bør det i alle større utbygginger tilstrebes en miks av boligtyper og prisklasser. Kommunen bør stille krav om at en andel av boligene i nye felt enten er mindre og rimeligere enheter, utleieboliger (herunder kommunalt disponerte boliger) eller inngår i alternative eieformer. Fredrikstad har et godt utgangspunkt for å blande boligtyper og befolkningsgrupper i samme nabolag – selv i sentrum finnes det en miks av eneboliger, rekkehus og leiligheter innen gangavstand. Dette bør utnyttes ved at nybygging bidrar til ytterligere sosial mix, fremfor å forsterke ulikheter. Med en bevisst arealplanlegging og bruk av utbyggingsbestemmelser kan kommunen sikre at boligbyggingen ikke skaper ensidige og segregerte bomiljøer, men tvert imot fremmer integrering på tvers av sosioøkonomiske skillelinjer. Slik kan byen forbli "trygge og rause lokalsamfunn med variert sammensetning av boliger og befolkningsgrupper", i tråd med visjonen i planforslagets innledning.

Avslutning

Avslutningsvis vil LO i Fredrikstad understreke at en sterk kommunal boligplan kan bli et viktig verktøy for å

dempe de økende forskjellene vi ser i samfunnet. Boligpolitikken har stor betydning for levekår og muligheter: Når stadig flere faller utenfor boligmarkedet, øker de sosiale ulikhetene. Denne utviklingen kan snus dersom kommunen tar tydelige grep. Vi forventer at våre innspill og forslag blir tatt med i det videre arbeidet med Boligplan for Fredrikstad kommune, og at den endelige planen utformes med forpliktende tiltak som monner. LO i Fredrikstad har tillit til at Fredrikstad kommune ønsker en sosialt rettferdig byutvikling, og vi kommer gjerne med i den videre prosessen for å bidra med våre perspektiver og erfaringer. På vegne av våre medlemmer og byens arbeidstakere for øvrig, oppfordrer vi kommunen til å være modig og ambisiøs i boligpolitikken. Det handler om å sikre at alle kan bo godt og trygt, ikke bare de som har mest. Vi står klare til å samarbeide for å realisere visjonen om en by der boligmarkedet fungerer for folk flest og ikke mot dem.

Med vennlig hilsen,
LO i Fredrikstad

**Dokumentasjon**

Last opp dokumentasjon

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Fredrikstad kommune
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Vår ref.: 2025/8514-3 Deres ref.:2021/18051 Dato: 06.05.2025

# Uttalelse - Boligplan for Fredrikstad kommune

Østfold fylkeskommune viser til brev fra Fredrikstad kommune datert 25. mars 2025. Etter vedtak i Bystyret 13. mars 2025 legges Boligplan for Fredrikstad kommune ut på høring og offentlig ettersyn. Boligplanen er vedlagt uttalelse fra Ungdomsrådet, Eldrerådet og rådet for personer med funksjonsnedsettelse, samt et vedlegg fra Bystyrebehandlingen.

## Om Boligplanen

Boligplanen er en temaplan som, i henhold til vedtatt planprogram, skal samle den boligpolitiske og boligsosiale innsatsen i Fredrikstad kommune. Planen bygger på overordnede mål fra:

- Kommuneplanens samfunnsdel
- Kommunedelplan for folkehelse og levekår
- Kommunedelplan Helse

Frist for høringsuttalelse er 13. mai 2025.

## Fylkeskommunens rolle

Østfold fylkeskommune har vurdert saken som regional planmyndighet. 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. Vi skal vurdere planarbeidet som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern, forvalter av miljøvernhensyn og utøvende myndighet etter vannforskriften.

Fylkesplanen for Østfold ligger til grunn for vår uttalelse, og fylkesplanen sammen med andre regionale planer ligger på vår hjemmeside under Regionale planer - Østfold fylkeskommune

**PLAN 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

## Østfold fylkeskommune har følgende merknader til Boligplan for Fredrikstad kommune:

Plan- og bygningsloven er et redskap for kommunene i arbeidet med å sikre bærekraftig boligbygging. Selv om de fleste bor godt i Norge så gjelder ikke dette alle. Det finnes også mange vanskeligstilte på boligmarkedet. Her er det kommunen som har nøkkelrollen gjennom blant annet sin nærhet til og kunnskap om lokale variasjoner og individuelle behov. En god bolig og et trygt bomiljø er en betingelse for et godt liv. Alle bør derfor sikres en bolig som tilfredsstiller deres behov. Bebyggelsen utformes med god kvalitet og med løsninger som fremmer helse, miljø, gode møteplasser og god tilgjengelighet (regjeringen.no).

### Folkehelseperspektivet

Boligplanen for Fredrikstad kommune fremstår som et gjennomarbeidet og helhetlig dokument med tydelig forankring i viktige folkehelseprinsipper. Planen trekker frem sammenhengen mellom bolig og livskvalitet, og vektlegger både boligens rolle i velferdsordningen og behovet for trygghet, mestring og stabilitet i hverdagen. Det er særlig positivt at planen løfter frem sosial bærekraft, reduserte forskjeller og inkluderende bomiljøer som sentrale mål. Videre er det svært positivt at barnefamilier, vanskeligstilte og personer med sammensatte behov gis en tydelig prioritering, og at tiltak som boligskole og områdesatsinger innarbeides som verktøy i den boligsosiale innsatsen.

Planen viser også en bevissthet rundt tiltak som styrker mestring, deltakelse og sosial inkludering. Eksempelet *Bo-i-Fred* illustrerer hvordan praktisk læring og støtte i boforhold kan treffe en bred målgruppe og bidra til sosial og praktisk mestring. Det er positivt at tiltaket omtales som tilpasningsdyktig og tilgjengelig for ulike grupper.

For å styrke folkehelseprofilen ytterligere, foreslås noen justeringer og presiseringer:

Et særlig søkelys på innvandrerbefolkningen i tiltak og problemstillinger vil ikke bare kunne gi positive folkehelseeffekter for denne gruppen, men også for samfunnet som helhet. Stabile boforhold for en sårbar gruppe som innvandrerbefolkningen, kan bidra til å etablere sosiale nettverk, styrke norsklæring og fremme tilhørighet og deltakelse i lokalsamfunnet. Stabile boområder hvor alle tar del i fellesskapet gir grobunn for naboskap og trivsel for hele området. Med et tydeligere søkelys på behov i innvandrerbefolkningen, kan folkehelsefokuset i planen styrkes ytterligere.

Det er forståelig at innvandrerbefolkningen i stor grad kan være tenkt inn under de bredere målgruppene i planen, som «vanskeligstilte» eller «innbyggere med sammensatte behov». Samtidig kan det være hensiktsmessig å synliggjøre denne gruppens behov mer eksplisitt. En tydeligere omtale av innvandrerbefolkningens boligrelaterte utfordringer og hvordan disse kan møtes gjennom planarbeidet, vil kunne styrke planens treffsikkerhet og dens folkehelsemessige forankring.

Boligplanen for Fredrikstad er ambisiøs og inneholder mange gode intensjoner knyttet til sosial bærekraft, redusert ulikhet og økt bostabilitet. Den fremhever blant annet behovet for å styrke levekår i utsatte områder, øke tilgjengeligheten til boliger for ulike grupper og bidra til sosial miks i alle bydeler. Tiltak som *leie-til-eie*-modeller og satsingen *Bo i Fred* er gode eksempler på hvordan kommunen ønsker å legge til rette for mer stabile bosituasjoner, også for husholdninger med lav inntekt. Likevel fremstår oppdragene i planen som lite forpliktende og ikke tilstrekkelig knyttet til mål om å redusere flyttehyppighet blant barnefamilier, eller måltall for bostabilitet i utsatte områder. Planen vektlegger også kunnskapsbasert og helhetlig ressursbruk, men beskriver i liten grad hvordan effekter av tiltak skal evalueres eller følges opp. Dette peker på et gap mellom mål og gjennomføring, og det ville være interessant å se mer sammenheng mellom planens ambisjoner og faktiske prioriteringer og tiltak.

For en helhetlig folkehelsetilnærming, kunne boligplanen hatt et tydeligere kobling mellom bomiljøutvikling og kvalitet i barnehage- og skoletilbudet. Barnehager og skoler er sentrale institusjoner i lokalsamfunn og har stor betydning for barns utvikling, tilhørighet og trivsel. I levekårsutsatte områder kan de fungere som kompenserende arenaer som bidrar til sosial utjevning og økt livskvalitet for barn og unge. Samtidig kan en tydelig satsing på kvalitet og stabilitet i barnehage- og skoletilbudet, også gjøre disse områdene mer attraktive for familier med høyere sosioøkonomisk status, og dermed bidra til økt sosial miks og reduserte forskjeller mellom boområder. Det kan med fordel vurderes hvordan boligplanen i større grad kan anerkjenne betydningen av barnehager og skoler som del av bomiljøet, og styrke samspillet mellom boligpolitikken og kommunens oppvekststrategier.

Planen synliggjør i liten grad hvem som har stått for utformingen, eller hvilke faglige og administrative perspektiver som er lagt til grunn i arbeidet. For å styrke transparens og innsyn, kan det være nyttig å synliggjøre dette nærmere.

Videre er det noe uklart når de ulike oppdragene i planen er tenkt realisert, og hvem som har ansvar for gjennomføring. En tydeligere forankring i tid og ansvar vil kunne bidra til å styrke planens gjennomføringskraft og gi bedre forutsigbarhet i oppfølgingen.

### Boliger for eldre

Boligplanen omtaler en aldrende befolkning på grunn av høyere levealder og store barnekull som nå bli gamle. Kommunen skriver at *«Den eldre befolkningen bor vanligvis i mindre hushold enn yngre generasjoner».* Den totale etterspørselen etter nye boliger øker dermed noe mer enn befolkningsveksten alene skulle tilsi. Det skal legges til rette for at eldre som ønsker det kan bo lenger hjemme i egen bolig. Fylkeskommunen viser til Ageing in the Arctic — Fabric+, samt veileder for aldersvennlige boliger som dere finner her OBOS satser på aldersvennlige boliger | OBOS Living Lab

I 2030 vil det være flere eldre enn barn i Norge. For å møte denne samfunnsendringen og samtidig legge til rette for en aktiv og trygg alderdom, la regjeringen i juni 2023 frem en ny eldrereform – Meld. St. 24 (2022–2023) - regjeringen.no Tilgjengelige boenheter må øke raskt.

## Boliger til vanskeligstilte

Boligplanen beskriver den sosiale boligpolitikken og at det legges til rette for boligtilbudet for vanskeligstilte. Bolig er en forutsetning for vår velferd. Alle må bo, og med riktig hjelp kan alle bo. Bolig er et personlig ansvar, men det offentlige skal legge til rette for bosetting. Fylkeskommunen opplever i dag, spesielt i byene, at kvalitet på boliger og boområder er under press. Det er også barn som er registrert som bostedsløse sammen med sine foreldre. Midlertidig botilbud skal kun unntaksvis benyttes til barnefamilier og ungdom.

Østfold fylkeskommune mener at boliger for bostedsløse ikke skal ha dårligere forutsetninger enn andre boliger. Fylkeskommunen er opptatt av at en bolig bør:

- ha gode og funksjonelle planløsninger med rom som er lette å møblere.
- legge til rette for at barn kan trives, leke og vokse opp, for sosiale aktiviteter og sammenkomster.
- tilrettelegge for at beboerne kan utføre ulike aktiviteter til samme tid uten å forstyrre hverandre.
- ha gode dagslysforhold, aller helst gjennomlysning, utsyn, skjerming mot innsyn,
- tilgang til skjermet uteplass.
- ha god lydisolasjon.
- ha tilstrekkelig lagringsplass inne i selve boligen (i tillegg til bod).
- være fleksibel nok til å tilpasse seg ulike behov, funksjonsevne og livsfaser.

Vi erfarer at boliger til vanskeligstilte kommer som dispensasjonssøknader, vi minner om at arealbruk primært skal avklares gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for miljø, naturressurser og samfunn.

## Universell utforming

Universell utforming nevnes i planen, men dette viktige temaet kan styrkes ytterligere ved mer spesifisert omtale. Det kan med fordel tydeliggjøres hvilke observasjoner eller behov for forbedring som er identifisert, og hvordan universell utforming konkret skal følges opp i kommende plan- og utbyggingsprosesser.

Østfold fylkeskommune mener at boligplanen er for svak på universell utforming. Det vises ofte til TEK 17, at teknisk forskrift ivaretar behovet. Vi ønsker å presisere at TEK 17 trekker opp grensen for det *minimum* av egenskaper et byggverk skal ha for å kunne oppføres lovlig i Norge.

Råd for personer med funksjonsnedsettelse mener at boligplanen må fokusere mer på universell utforming og FN-konvensjonen for mennesker med nedsatt funksjonsevne, spesielt artikkel 19 og retten til egen bolig. Fylkeskommunen støtter denne vurderingen.

## Barn og unge

Østfold fylkeskommune viser til rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging - Lovdata.

Viktige nasjonale mål er å:

a. Sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger, og som har de fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid er i samsvar med eksisterende kunnskap om barn og unges behov.

b. Ivareta det offentlige ansvar for å sikre barn og unge de tilbud og muligheter som samlet kan gi den enkelte utfordringer og en meningsfylt oppvekst uansett bosted, sosial og kulturell bakgrunn.

Formålet med retningslinjen er å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Kommunene skal sikre at pkt. 4 *Krav til den kommunale planleggingsprosessen* og 5 *Krav til fysisk utforming* i retningslinjene blir ivaretatt og klargjøre hvor i kommunen ansvaret med å følge opp retningslinjene skal ligge.

## Blanding av formål

I flere kommuner ser vi nå en økende tendens til å blande ulike formål, som industri og bolig, side om side. Dette kan føre til en rekke konsekvenser som påvirker både livskvalitet og miljø. Det er derfor viktig å nøye vurdere hvem som blir naboer i slike områder. En god planlegging kan bidra til å minimere konflikter og sikre at både industri og boligområder kan eksistere harmonisk sammen. Det finnes flere virkemidler for å unngå dette, for eksempel utarbeidelse av detaljerte reguleringsplaner som tar hensyn til både nåværende og fremtidige behov kan bidra til å unngå konflikter mellom ulike typer områder. Et annet virkemiddel er involvering av lokalsamfunnet i planleggingsprosessen kan bidra til å sikre at innbyggernes bekymringer og behov blir tatt i betraktning.

Vi ønsker kommunen lykke til med den siste innspurten av planarbeidet. Samtidig vil vi minne om viktigheten av å formidle dette til de folkevalgte, slik at de er godt informert og kan ta veloverveide beslutninger. God kommunikasjon mellom administrasjon og politikere er avgjørende for å sikre at planene blir gjennomført på en måte som gagner hele lokalsamfunnet.

Vennlig hilsen

Elin Tangen Skeide
fylkesplansjef

Christine Stene
Seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS
STATENS VEGVESEN LILLEHAMMER KONTORSTED

Fra: Bente Tandberg[bente.tandberg@outlook.com]
Sendt: 07.05.2025 11:50:36
Til: Postmottak Fredrikstad Kommune;Kristian Flodin;Martinsen Siri;Vigdisdatter Gunhild;Berg Hannah;Waters Silje Louise
Jarild;joqv@fredrikstad.kmmune.no;vicri@fredrikstad.kommune.no[postmottak@fredrikstad.kommune.no;kf@vilje.com;sirm@fredrikstad.kommune.no;gunvig@hvaler.kommune.no;hannbe@fredrikstad.kommune.no;silwat@fredrikstad.kommune.no;joqv@fredrikstad.kmmune.no;vicri@fredrikstad.kommune.no]
Tittel: Høringssvar til " Boligplan for Fredrikstad Kommune"

---

Fredrikstad sosialdemokratiske forening hadde et folkemøte den 28 april om boligpolitikk i Fredrikstad Kommune.

Det var et meget godt møte og det fremkom mange gode diskusjoner og innspill til forslaget om boligplan som Fredrikstad Kommune har lagt ut til høring.

Foreningen har laget et høringsnotat, som herved sendes ved som innspill til kommunens plan.

For Fredrikstad Sosialdemokratiske forening.

FSF

Bente L. Tandberg
telefon 91859262
e - post: bente.tandberg@outlook.com

# Gjenreis den sosiale boligpolitikken

Fredrikstad Sosialdemokratiske Forening (FSF) har i et åpent møte 28 04 2025 drøftet boligpolitikken i kommunen. På møtet framkom det særlig bekymring for at den sosiale dimensjonen i boligpolitikken ikke er god nok.

På bakgrunn av diskusjonen i dette møtet ønsker FSF å komme med følgende uttalelse i forbindelse med at kommune har en ny boligplan til høring:

Vi legger til grunn at det i Fredrikstad ikke er mangel på boliger. Tvert imot bygges det mange boliger og det er store planer om å bygge enda mer. FSF vil peke på at det store problemet er kostnadsnivået. Det er mange grupper som i dag ikke har råd til å kjøpe ny bolig.  Det gjelder både eldre og yngre.

For studenter er situasjonen kritisk, ja så kritisk at studenter velger å studere andre steder på grunn av høye boligpriser.

FSF mener det er tid for å gjenreise en bred sosial boligpolitikk hvor et bærende element er å få kostnadene ned så folk kan få råd til å skaffe seg en bolig. Vi vil spesielt be om at det sees nærmere på om Isegran Eiendom kan bli en kommunal aktør i så måte.

FSF vil også peke på mulighetene som ligger i å etablere rimelige utleie-boliger. I våre naboland er etablering og utleie av rimelige boliger vanlig, ofte i offentlig regi. Vi mener det spesielt bør vurderes om kommunen skal ta en aktiv rolle når Forsvarets selger sine eiendommer i Gamlebyen, med sikte på å etablere rimelige utleie-boliger.

I det hele tatt ønsker vi at kommunen skal bli en mer aktiv aktør på boligmarkedet. Dette for å bidra til at ikke boligpolitikken øker forskjellene mellom folk. Det trengs en felles dugnad til for å få til en tilpasset boligplan for folk i forskjellige livssituasjoner og økonomisk livsgrunnlag.

Oppsummert mener vi at Fredrikstad kommune bør ha en boligpolitikk som

- *bidrar til flere rimelige leieboliger, særlig for de som sliter i boligmarkedet.*
- *etablerer et sterkere samarbeid mellom kommuner, næringsliv, ideelle- og boligbyggelagene for å gjennomføre en kraftig satsing på å bygge leieboliger.*
- *sørger for at leietakere får bedre rettigheter og mer forutsigbarhet i sin bosituasjon.*
- *innebærer regler om bindingstidtid og rett for leier til å forlenge leieavtale*
- *ser nærmere på arealpolitikken og vurderer om fordelingen 60-30-10 er hensiktsmessig i Fredrikstad.*

- *vurdere om det bør bygges eie boliger i mindre skala med en lavere kvadratmeterpris*.
- bidrar til at studenter som studerer i vår kommune også vil ha Fredrikstad som bostedskommune etter endt utdanning.  Fredrikstad trenger fagutdannede, og da må det legges til rette for gode boforhold også etter endt studietid.
- *vurdere om det bør innføres et « tredje boligmarked» med non-profitt konsept, hvor kommunen tar et større ansvar*.

*Styret i Fredrikstad Sosialdemokratiske Forening*

Statsforvalteren
i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato: 13.05.2025
Vår ref: 2021/34765
Deres dato: 25.03.2025
Deres ref: 2021/18051

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon
Carl Henrik Jensen, 69247049

# Uttalelse til høring av boligplan for Fredrikstad kommune

Vi viser til brev datert 25. mars 2025 med høring av boligplan for Fredrikstad kommune.

## Bakgrunn

Boligplanen er en temaplan som, i henhold til vedtatt planprogram, skal samle den boligpolitiske og boligsosiale innsatsen. Planen bygger på overordnede mål fra:

- Kommuneplanens samfunnsdel
- Kommunedelplan for folkehelse og levekår
- Kommunedelplan Helse

Boligplanen har fem innsatsområder:

- Variert bolig- og befolkningssammensetning i alle bydeler.
- Botrygghet i rause og aktive lokalsamfunn.
- Kunnskapsbasert og helhetlig ressursbruk.
- Vanskeligstilte på boligmarkedet får rett bistand til rett tid.
- Innovasjonskraft i bolig- og byutviklingen.

Vi ga innspill til planarbeidet, i vårt brev datert 11. januar 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.

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

## Vurdering

Planforslaget er en temaplan og må dermed ikke følge plan- og bygningslovens prosessregler. Når det likevel ble utarbeidet og vedtatt et planprogram mener vi dette burde vært sendt de som ga innspill til planarbeidet, jf. forskrift om konsekvensutredninger § 16.

Da det ble varslet oppstart av planarbeidet i 2021 var det omtalt en tidsperiode fra 2022 til 2030. I høringsutkastet for planforslaget kan vi ikke se at det er gitt noen tidsramme for planen. En tidsramme kan gjøre at planen oppleves som mer forpliktene og vil gjøre det lettere å evaluere om planen får ønsket effekt. Vi mener kommunen også bør vurdere å være tydeligere på tiltakene slik at det også på den måten blir enklere å evaluere planen i ettertid. Det kan også vurderes om noen av tiltakene bør prioriteres fremfor andre.

Det pågår også som det er nevnt i planforslaget arbeid med endringer i plan- og bygningsloven. Det kan vurderes om det bør legges føringer for hvordan kommunen skal bruke handlingsrommet (eller mulig fremtidig handlingsrom) i plan- og bygningsloven i sin forvaltning av arealplanene.

### *Boligsosialloven*

Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet (boligsosialloven) trådte i kraft 1. juli 2023, og legger føringer for kommunens boligsosiale arbeid. Dette er særlig aktuelt for arbeidet med ny boligplan.

Boligplanen beskriver kravene i loven, og planen beskriver utfordringene kommunen har. Samtidig kobler planen i liten grad de konkrete utfordringene og tiltakene i planen direkte til ansvaret kommunen har etter lovens § 5 både når det gjelder samarbeid internt i kommunen og med eksterne, samordning av tjenester, og det å ha oversikt over både ordinære og tilpassede boliger i kommunen og innbyggernes behov for slike boliger. Vi ser at det kan gi lite styring av området og dermed redusere kommunens mulighet til å lykkes med å oppfylle lovens krav.

Videre ser vi at boligplanen i liten grad omhandler hvordan innbyggerne skal få rett til individuell boligsosial bistand. Planen viser til kommunens plikt til å gi bistand, og viser også til flere boligsosiale tiltak for å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet. Planene sier lite om hvordan kommunen bistå vanskeligstilte, og ha kapasitet til å gi de som trenger det retten de har etter boligsosialloven. Vi mener planforslaget kan forbedres med å beskrive denne delen av kommunens arbeid.

### *Medvirkning*

Vi anbefaler at boligplanen i noe større grad synliggjør og konkretiserer hvordan kommunen i arbeidet med tiltak, vil sørge for å få involvert flere fra de mest utsatte gruppene i samfunnet til å medvirke, da det er de som trenger og kjenner behovet for spesiell tilrettelegging på ulike samfunnsområder, som bolig, skole og helhetlige sosiale- og helsetjenester. For å sikre en bærekraftig utvikling, anbefaler vi i tillegg, at medvirkning fra disse gruppene inkorporeres som vilkår for samarbeid med utbyggingsaktører, som kommunene åpner for å inngå utbyggingsavtaler med i utkastet, for å sikre gjennomføring av nødvendig offentlig infrastruktur.

### *Levekår*

Det fremgår av boligplanen at Fredrikstad har utfordringer med opphopning av levekårsutfordringer i enkelte områder av byen. Regjeringen fremhever i de nasjonale forventningene, at samfunns- og arealplanlegging, boligpolitiske virkemidler, boligbygging og offentlige tjenester kan bidra til å motvirke at økonomisk ulikhet gir opphopning av levekårsutfordringer. God planlegging kan også bidra til å sikre en likestilt og rettferdig tilgang til offentlige goder. Viktige tiltak er å sikre variasjon i

boligtilbud innad i boområder og å utjevne forskjeller mellom boområder. Nybygging og utbedring av boområder og nabolag kan bidra til bedre bo- og nærmiljø. Videre, forventer regjeringen at kommunene legger til rette for boligtilbud for vanskeligstilte i ulike deler av kommunen.

### *Bolig og boforhold*

I de nasjonale forventningene fremhever regjeringen at det er viktig at barn og unge har gode boforhold, at unge kan etablere seg på boligmarkedet, at tilflyttende arbeidstakere har et sted å bo, og at eldre og personer med nedsatt funksjonsevne har tilgang på egnede boliger med universell utforming. Regjeringen forventer at det legges til rette for tilstrekkelig boligbygging og med tilgang til boliger og tjenester i tråd med kommunale forutsetninger og behov. Boligbyggingen bør bidra til gode og varierte boligtilbud og bomiljøer for alle og at det legges til rette for boligtilbud for vanskeligstilte i ulike deler av kommunen.

### *Universell utforming*

Universell utforming nevnes i planen, men kan styrkes gjennom med mer tydelig omtale. I plan- og bygningslovens formål i § 1-1 omtales universell utforming som et prinsipp som skal ivaretas i planleggingen etter loven og skal i varetas for boliger gjennom krav til tilgjengelighet. Universell utforming er også løftet frem som en egen generell retningslinje i punkt 3.15 i *Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet*. Ifølge de nasjonale forventningene skal det legges til rette for trygge skoleveier og aktivitetsvennlige nærmiljøer med varierte tilbud for lek og opphold for ulike aldersgrupper. Deltakelse i samfunnet for flest mulig sikres gjennom universell utforming av nye bygninger og uteområder. Vi savner etter dette en tydeliggjøring av universell utforming i planen og som et verktøy for å oppnå tilgjengelighet og likestilling.

### *Aldersvennlig stedsutvikling*

Planen tar opp mange av de sentrale prinsippene i reformen *Fellesskap og mestring – Bu trygt heime*, og vi vurderer at den i stor grad støtter opp under innsatsområde 2; Bustadstilpasning og -planlegging. Det legges vekt på at eldre skal kunne bo hjemme så lenge som mulig, med støtte fra tjenester og velferdsteknologi. Planen omtaler også boligtilpasninger, differensiert botilbud, og Husbankens virkemiddelbruk, som gir flere valgmuligheter for eldre. Vi savner at planen også inkluderer konkrete tiltak for å utvikle nærmiljøer spesielt tilrettelagt for eldre, for eksempel med korte avstander til tjenester, møteplasser, og sosial aktivitet.

Aldersvennlig stedsutvikling er en sentral forutsetning for god boligplanlegging og for å lykkes med målene i *Fellesskap og mestring – Bu trygt heime*.

Aldersvennlig stedsutvikling handler grunnleggende sett om å utvikle fysiske omgivelser som legger til rette for at eldre kan være aktive samfunnsdeltakere så lenge som mulig – også når funksjonsevnen reduseres. Dette inkluderer tilgjengelige og trygge nærområder, korte avstander til hverdagsfunksjoner, og godt utbygde møteplasser.

Selv om begrepet retter seg mot eldre, viser både forskning og erfaring at tiltakene som fremmer aldersvennlighet også er bra for andre – som barn, personer med nedsatt funksjonsevne og innbyggere med lav mobilitet. Prinsippene samsvarer med nasjonale føringer for bærekraftig stedsutvikling og folkehelse, og er i tråd med FNs bærekraftsmål. Vi viser i denne sammenheng til senteret for et aldersvennlig Norge sin håndbok for aldersvennlig stedsutvikling.

## Konklusjon

Vi mener kommunen bør vurdere å være tydeligere i planens føringer og viser til de ulike temaene i vår vurdering ovenfor.

Ellers viser vi til Statsforvalterens forventningsbrev for 2025 og til overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken og eventuelt godkjent temaplan.

Med hilsen

Brede Kihle
fagleder
Klima- og miljøvernavdelingen

Carl Henrik Jensen
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Medsaksbehandlere:
Hallvard Øren og Anne Helén Førrisdahl Bråthe

Kopi til:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Østfold fylkeskommune | Postboks 220 | 1702 | SARPSBORG |
| Statens Vegvesen | Postboks 1010 Nordre Ål | 2605 | LILLEHAMMER |

Innsendt: 13.05.2025 12:11

Ref.nr: NFDPYR

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. | 921587341 |
| Forening/organisasjon | Isegran eiendom as |
| Adresse | Storgata 3 |
| Postnr. | 1607 |
| Poststed | Fredrikstad |
| Telefonnr. | 95304411 |
| E-postadresse | steinar@isegraneiendom.no |

Kontaktperson:

| | |
|---|---|
| Fornavn og ev. mellomnavn | Steinar |
| Etternavn | Frølandshagen |

## Saken gjelder

Velg sak du vil gi høringssvar til
Boligplan for Fredrikstad kommune

Saksnr.
2021/18051

Høringssvar

Vi takker for muligheten til å gi innspill til boligplanen for Fredrikstad kommune. Planen favner bredt og peker på viktige utfordringer og strategier for boligpolitikken frem mot 2036.

Vi har konkrete kommentarer og innspill til planen som er spesifisert i det følgende:

1.Planens målsetninger og løsningsforslag bør være klarere definert

Etter vår mening beskriver planen både problemstillinger og løsninger på et for overgripende nivå. Planen bør gjøres mer konkret og operasjonell – og vise til en tydeligere målsetning og ansvarsfordeling i beskrivelsene.

Eksempler fra plandokumentet som bør tydeliggjøres:

Begrepsbruken "Ville, Vite, Gjøre" (omtalt s. 3):

Begrepene presenteres som bærende prinsipper, men fremstår abstrakte og løsrevet fra konkrete tiltak. For å sikre bedre sammenheng mellom prinsipper og innsatsområder anbefales det å utarbeide en oversikt/tabell som viser hvordan "Ville, Vite, Gjøre" knyttes direkte til planens operative mål.

Definisjonen av "mellomgruppen" på boligmarkedet (omtalt s. 10):
Beskrivelsen av den såkalte "mellomgruppen" fremstår som upresis, både når det gjelder hvem som inngår i målgruppen og hvilke virkemidler som skal benyttes. For å sikre bedre målretting og oppfølging anbefales det at planen tydelig definerer målgruppen, for eksempel gjennom inntektsnivåer eller andre målbare kriterier, og konkretiserer hvilke tiltak som skal utvikles for denne gruppen.

Antallet kommunale boliger per 1000 innbyggere (omtalt s. 17):
Dagens nivå på 16 kommunale boliger per 1000 innbyggere presenteres uten en vurdering av hvorvidt dette er tilstrekkelig for å dekke det faktiske behovet. For å sikre bedre planlegging og målrettet innsats, anbefaler vi at kommunen fastsetter et konkret måltall for ønsket boligdekning, basert på tydelige og etterprøvbare kriterier. Dessuten bør demografien vurderes opp mot måltallet. Dette måltallet bør løpende følges opp av en klar tidsangivelse for når målet skal være oppnådd.

Ansvarsdeling mellom kommunen og private aktører (omtalt s. 18-19):
Planen omtaler samarbeid med private aktører, men dette er ikke fulgt opp med kvantitative målsettinger eller en tydelig ansvarsdeling. For å styrke gjennomføringskraften og sikre forutsigbarhet, anbefaler vi at planen spesifiserer en tydelig rolle- og ansvarsfordeling mellom kommunen og private aktører, samt beskriver aktuelle samarbeidsmodeller.

2.Merknader om Isegran Eiendom AS

Isegran Eiendom AS, etablert i 2018 og heleid av Fredrikstad kommune, forvalter en betydelig eiendomsportefølje med potensial for byutvikling og boligsosiale formål.
Basert på signaler fra eier har selskapet hittil hatt en kommersiell hovedprofil og med en begrenset boligsosial anvendelse.

I boligplanen antydes det at endringer i eierstyring kan gi økt boligsosial effekt, men dette er formulert på et overordnet og uforpliktende nivå.

Vi anbefaler at omtalen av Isegran Eiendom konkretiseres med en mulighetsanalyse og et klarere mandat. Eksempler på innsatsområder i en slik mulighetsanalyse vil kunne være, men ikke begrenses til:

•Utvikling av eiendommer i Isegran Eiendom sin portefølje som egner seg for beboere med tilpassede boligbehov
•Utvikling av kommunale eiendommer utenfor porteføljen som egner seg for beboere med tilpassede boligbehov
•Utvikling av en «tredje boligsektor» for utleieboliger
•Utvikling av alternative boformer
•Kartlegging og tilrettelegging av eksisterende muligheter for alternative boligfinansiering
•Være en pådriver i utvikling av nye boligfinansieringsmodeller
•Utrede mulighet for modell for deleie der kommunen er deleier sammen med boligkjøper
•Utvikling av systemer for forvaltning og drift av kommunale boliger. Herunder rehabiliterings- og vedlikeholdsplaner
•Forvaltning og drift av den kommunale boligporteføljen. Herunder rehabilitering og vedlikehold
•Være et «læringssenter» for boligkjøpere med tilpassede behov
•Være en innspills- og bidragsyter på sosial boligutvikling som en del av byutviklingen

3.Andre innspill til planen

Definere behovet for leieboliger:
Vi anbefaler at planen konkretiserer og kvantifiserer hvilke grupper av boligsøkere som særlig har behov for leieboliger – både midlertidig og som varig bosituasjon. En slik kartlegging bør omfatte både det offentlige og det private leiemarkedet, og inngå som en del av den rullerende boligplanleggingen for å fange opp endringer og variasjoner i behov over tid.

Omsetning av kommunale boliger:
Vi anbefaler at Fredrikstad kommune vurderer å utvikle en plan for kontinuerlig omsetning og fornyelse av den kommunale boligmassen. En slik plan vil kunne sikre jevnlig oppgradering og modernisering av eksisterende boliger, samtidig som den legger til rette for løpende vurdering av behov og tilpasning av boligporteføljen til endrede demografiske og sosiale forhold.

Bolig som investeringsobjekt:
Boligplanen tar opp viktige utfordringer knyttet til økte etableringsbarrierer og ulikheter i boligmarkedet, og foreslår tiltak som startlån og leie-til-eie-modeller for å gjøre det lettere å komme inn på boligmarkedet. Det kunne samtidig vært interessant med en bredere drøfting av hvordan økonomiske drivkrefter påvirker boligprisene, og om det finnes flere virkemidler som kan bidra til et mer forutsigbart og inkluderende marked.

4.Oppsummering

«Boligplanen for Fredrikstad kommune» er et sentralt dokument for utviklingen av et inkluderende og bærekraftig samfunn, der alle innbyggere har et sted å bo.

Vi mener at en tydeligere konkretisering av mål, tiltak, ansvar og samarbeidspartnere vil styrke planens gjennomslagskraft og evne til å møte utfordringene i boligmarkedet i Fredrikstad.

Videre er vi av den oppfatning at en strategisk anvendelse av Isegran Eiendom kan spille en avgjørende rolle i arbeidet for en mer inkluderende og bærekraftig by- og boligutvikling.

**Dokumentasjon**

Last opp dokumentasjon
Høringsuttalelse Boligplan.pdf

ISEGRAN EIENDOM

## Høringsuttalelse: Boligplan for Fredrikstad kommune

Vi takker for muligheten til å gi innspill til boligplanen for Fredrikstad kommune. Planen favner bredt og peker på viktige utfordringer og strategier for boligpolitikken frem mot 2036.

Vi har konkrete kommentarer og innspill til planen som er spesifisert i det følgende:

### 1. Planens målsetninger og løsningsforslag bør være klarere definert

Etter vår mening beskriver planen både problemstillinger og løsninger på et for overgripende nivå. Planen bør gjøres mer konkret og operasjonell – og vise til en tydeligere målsetning og ansvarsfordeling i beskrivelsene.

Eksempler fra plandokumentet som bør tydeliggjøres:

**Begrepsbruken "Ville, Vite, Gjøre" (omtalt s. 3)**
Begrepene presenteres som bærende prinsipper, men fremstår abstrakte og løsrevet fra konkrete tiltak. For å sikre bedre sammenheng mellom prinsipper og innsatsområder anbefales det å utarbeide en oversikt/tabell som viser hvordan "Ville, Vite, Gjøre" knyttes direkte til planens operative mål.

**Definisjonen av "mellomgruppen" på boligmarkedet (omtalt s. 10)**
Beskrivelsen av den såkalte "mellomgruppen" fremstår som upresis, både når det gjelder hvem som inngår i målgruppen og hvilke virkemidler som skal benyttes. For å sikre bedre målretting og oppfølging anbefales det at planen tydelig definerer målgruppen, for eksempel gjennom inntektsnivåer eller andre målbare kriterier, og konkretiserer hvilke tiltak som skal utvikles for denne gruppen.

**Antallet kommunale boliger per 1000 innbyggere (omtalt s. 17)**
Dagens nivå på 16 kommunale boliger per 1000 innbyggere presenteres uten en vurdering av hvorvidt dette er tilstrekkelig for å dekke det faktiske behovet. For å sikre bedre planlegging og målrettet innsats, anbefaler vi at kommunen fastsetter et konkret måltall for ønsket boligdekning, basert på tydelige og etterprøvbare kriterier. Dessuten bør demografien vurderes opp mot måltallet. Dette måltallet bør løpende følges opp av en klar tidsangivelse for når målet skal være oppnådd.

**Ansvarsdeling mellom kommunen og private aktører (omtalt s. 18-19)**
Planen omtaler samarbeid med private aktører, men dette er ikke fulgt opp med kvantitative målsettinger eller en tydelig ansvarsdeling. For å styrke gjennomføringskraften og sikre forutsigbarhet, anbefaler vi at planen spesifiserer en tydelig rolle- og ansvarsfordeling mellom kommunen og private aktører, samt beskriver aktuelle samarbeidsmodeller.

## 2. Merknader om Isegran Eiendom

Isegran Eiendom AS, etablert i 2018 og heleid av Fredrikstad kommune, forvalter en betydelig eiendomsportefølje med potensial for byutvikling og boligsosiale formål.
Basert på signaler fra eier har selskapet hittil hatt en kommersiell hovedprofil og med en begrenset boligsosial anvendelse.

I boligplanen antydes det at endringer i eierstyring kan gi økt boligsosial effekt, men dette er formulert på et overordnet og uforpliktende nivå.

Vi anbefaler at omtalen av Isegran Eiendom konkretiseres med en mulighetsanalyse og et klarere mandat.

Eksempler på innsatsområder i en slik mulighetsanalyse vil kunne være, men ikke begrenses til:

- Utvikling av eiendommer i Isegran Eiendom sin portefølje som egner seg for beboere med tilpassede boligbehov
- Utvikling av kommunale eiendommer utenfor porteføljen som egner seg for beboere med tilpassede boligbehov
- Utvikling av en «tredje boligsektor» for utleieboliger
- Utvikling av alternative boformer
- Kartlegging og tilrettelegging av eksisterende muligheter for alternative boligfinansiering
- Være en pådriver i utvikling av nye boligfinansieringsmodeller
- Utrede mulighet for modell for deleie der kommunen er deleier sammen med boligkjøper
- Utvikling av systemer for forvaltning og drift av kommunale boliger. Herunder rehabiliterings- og vedlikeholdsplaner
- Forvaltning og drift av den kommunale boligporteføljen. Herunder rehabilitering og vedlikehold
- Være et «læringssenter» for boligkjøpere med tilpassede behov
- Være en innspills- og bidragsyter på sosial boligutvikling som en del av byutviklingen

## 3. Andre innspill til planen

**Definere behovet for leieboliger**
Vi anbefaler at planen konkretiserer og kvantifiserer hvilke grupper av boligsøkere som særlig har behov for leieboliger – både midlertidig og som varig bosituasjon. En slik kartlegging bør omfatte både det offentlige og det private leiemarkedet, og inngå som en del av den rullerende boligplanleggingen for å fange opp endringer og variasjoner i behov over tid.

**Omsetning av kommunale boliger**

Vi anbefaler at Fredrikstad kommune vurderer å utvikle en plan for kontinuerlig omsetning og fornyelse av den kommunale boligmassen. En slik plan vil kunne sikre jevnlig oppgradering og modernisering av eksisterende boliger, samtidig som den legger til rette for løpende vurdering av behov og tilpasning av boligporteføljen til endrede demografiske og sosiale forhold.

**Bolig som investeringsobjekt**

Boligplanen tar opp viktige utfordringer knyttet til økte etableringsbarrierer og ulikheter i boligmarkedet, og foreslår tiltak som startlån og leie-til-eie-modeller for å gjøre det lettere å komme inn på boligmarkedet. Det kunne samtidig vært interessant med en bredere drøfting av hvordan økonomiske drivkrefter påvirker boligprisene, og om det finnes flere virkemidler som kan bidra til et mer forutsigbart og inkluderende marked.

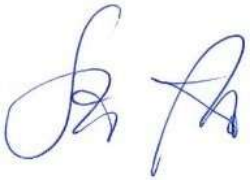
## 4. Oppsummering

«Boligplanen for Fredrikstad kommune» er et sentralt dokument for utviklingen av et inkluderende og bærekraftig samfunn, der alle innbyggere har et sted å bo.

Vi mener at en tydeligere konkretisering av mål, tiltak, ansvar og samarbeidspartnere vil styrke planens gjennomslagskraft og evne til å møte utfordringene i boligmarkedet i Fredrikstad.

Videre er vi av den oppfatning at en strategisk anvendelse av Isegran Eiendom kan spille en avgjørende rolle i arbeidet for en mer inkluderende og bærekraftig by- og boligutvikling.

Fredrikstad, 13. mai 2025



Steinar Frølandshagen
Administrerende direktør
Isegran Eiendom AS

Innsendt: 13.05.2025 22:11

Ref.nr: MUJXCO

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:
Enkeltpersonforetak/forening uten organisasjonsnummer

Foretakets eller foreningens navn
Norsk forbund for utviklingshemmede nedre glomma

Adresse
Nesveien 7

| Postnr. | Poststed |
|---|---|
| 1666 | Rolvsøy |

Telefonnr.
48051010

E-postadresse
nedreglommanfu@gmail.com

Kontaktperson:

Fornavn og ev. mellomnavn
Karianne Ragnhild

Etternavn
Nes

## Saken gjelder

Velg sak du vil gi høringssvar til
Boligplan for Fredrikstad kommune

Saksnr.
2021/18051

Høringssvar

Høringssvar på boligplan for Fredrikstad – Boligsosiale hensyn og strategier
fra Norsk Forbund for utviklingshemmede i Nedre Glomma

Vi ønsker å uttrykke vår støtte til en boligsosial plan som sikrer et rettferdig og inkluderende boligtilbud i Fredrikstad, spesielt for personer med nedsatt funksjonsevne.
Vi synes det er flott at planforslaget har fokus på prinsippet om eie-først, og tiltak for å sikre differensierte botilbud.
Vi synes også det er bra at man i forslag til boligplanen skiller mellom bolig og tjenester.

Som beskrevet i den nasjonale strategien for sosial boligpolitikk (2021–2024) Alle trenger et trygt hjem er denne gruppen en prioritert målgruppe, med særlig fokus på personer med utviklingshemming. Derfor synes vi det er rart at kapittelet om boligsosialt arbeid ikke har fakta eller tekst som handler om funksjonshemmede eller utviklingshemmede spesielt. Vi forstår det slik at det skal utvikles en boligsosial plan for denne gruppen særskilt i et eget prosjekt. Det er ikke i tråd med bestillingen fra bystyret og planprogrammet.

Nasjonalt erfarer vi at FNs bærekraftsmål 11 Gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge og bærekraftige og

særlig Delmål 11.1: Innen 2030 sikre at alle har tilgang til tilfredsstillende og trygge boliger og grunnleggende tjenester til en overkommelig pris, og bedre forholdene i slumområder, er viktig i boligplaner. Dette målet er ikke nevnt i forslag til boligplan i Fredrikstad. Vi vil herved foreslå at også dette målet tas med sammen med øvrige bærekraftsmål.

Vi vil gjøre oppmerksom på at forslag til boligplan ikke er utformet i tråd med medvirkning fra oss som brukerorganisasjon, til tross for at vi har tok kontakt med kommunen for å sikre medvirkning høsten 2022. Vi forstår det slik at dette skyldes manglende kapasitet. Vi vet fra andre kommuner at dette er uheldig siden medvirkning fra brukerorganisasjoner er et suksesskriterie for gode boligsosiale planer som gir gode resultater for kommune og brukergruppene som omfattes av det boligsosiale arbeid.

Planlegging i tråd med nasjonale føringer
Ifølge artikkel 19 i FN-konvensjonen om rettighetene til mennesker med nedsatt funksjonsevne (CRPD) har statene plikt til å sikre at personer med nedsatt funksjonsevne selv kan bestemme hvor og hvordan de vil bo, på lik linje med andre. Det er derfor essensielt at Fredrikstad kommune utarbeider en boligplan som respekterer denne retten og tilrettelegger for varierte boformer som ivaretar brukergruppens store variasjon og ulike behov.

NTNU Samfunnsforskning kartla bosituasjonen for personer med utviklingshemming i 2021 på oppdrag fra Husbanken, og rapporten avdekket en betydelig underdekning av boliger samt utfordringer med vedlikehold av kommunale utleieboliger. Det er nødvendig å adressere disse problemene i den sosiale boligplanen for å sikre personer med utviklingshemming bolig til rett tid.

Vi mener derfor at det bør inn et avsnitt om nå-situasjonen for boligtilbudet til personer med funksjonshemming med bistandsbehov i boligplanens del om sosialt boligarbeid. 30 personer med funksjonshemming står på venteliste for bolig, over hundre uføre med funksjonshemming bor med pårørende (526 uføre bor med pårørende ifølge Husbanken), mange bor frivillig med pårørende, men det er også mange som ønsker å få sitt eget hjem. Så vidt vi vet finnes det i dag ingen planer for utbyggingsavtale med private utbyggere som tar i bruk Husbankens virkemidler for å sikre differensierte og individuelt tilrettelagte boformer i tråd med CRPD. Vi opplever at situasjonen er akutt på grunn av manglende kunnskap om virkemidler, manglende oversikt over framtidig boligbehov, manglende kapasitet eller ansvarsplassering på boligområdet for personer med intellektuelle funksjonsnedsettelser og manglende samarbeid med berørte innbyggere, brukerorganisasjoner, næringsliv og pårørende.

Innsatsområder, Strategier, tiltak og oppdrag for et mer inkluderende boligtilbud
Vi har følgende forslag for å sikre at Fredrikstad kommunes boligplan samsvarer med internasjonale og nasjonale føringer:

1.Planen bør ha et ekstra innsatsområde som handler om å sikre nok boliger til vanskeligstilte og personer med varige og sammensatte behov (uklart om dette er en eller to grupper).
Det er et nasjonalt estimert underskudd på ca. 2000 boliger for målgruppen. Kommunen bør arbeide aktivt for å bygge flere boliger og gi flere personer med intellektuelle funksjonsnedsettelser muligheten til å eie egen bolig. Dette bør målfestes i boligplanen.

2.Nytt Tiltak under innsatsområde Variert bolig- og befolkningssammensetning i alle bydeler: Fremme borettslagsmodellen som en eiermulighet.
Husbanken har vist at etablering av borettslag kan gi personer med intellektuelle funksjonsnedsettelser større mulighet til å eie egen bolig. Kommunen bør aktivt støtte slike initiativ med startlån, Husbankens tilskudd og kommunalt boligtilskudd. Dette bør adresseres i boligplanen som eget oppdrag.

3.Nytt oppdrag: Bedre vedlikehold av kommunale boliger
Ny strategi: unngå konflikter ved nybygg
Mange kommunale bofellesskap som ble bygget før 2006 har dårlig standard, noe som skyldes manglende vedlikehold. Som nevnt i planen er disse byggene ikke kartlagt i Fredrikstad. Det må settes av ressurser til oppgradering av eksisterende boliger. Fra andre kommuner vet vi at kostnadene til oppgradering har vært så store at man har valgt å bygge nytt. Manglende kunnskap om CRPD har ført til store konflikter om nybygg av institusjonsliknende boliger som ikke er i tråd med Husbankens retningslinjer. Vi håper Fredrikstad kommune kan lære av andres erfaringer slik at vi får til gode prosesser som gir smarte og innovative boløsninger som er i tråd med CRPD.

4.Nytt oppdrag: Sikre at leie av bolig er et trygt alternativ
Ikke alle kan eller vil kjøpe egen bolig. Kommunen må sørge for at leie er et stabilt og verdig alternativ, med god lokalisering, langvarige kontrakter og universell utforming av boliger.

5.Ny strategi: Unngå institusjonspregede bofellesskap
Forskning viser at store bofellesskap ikke nødvendigvis er den beste løsningen verken for livsmestring og trivsel for innbyggerne eller når det gjelder arbeidsmiljø og økonomi for kommune. Kommunen bør satse på mindre enheter for å sikre mer individuell tilpasning og selvbestemmelse.

6.Justering av oppdrag: Etablere arena/treningsbolig for kartlegging av mestringsnivå og utprøving av velferdsteknologi.
Dette er et bra oppdrag som vi støtter. Vi erfarer at det er for stort fokus på at botrening skal skje utenfor hjemmet og for sent i livet. Vi mener botrening og hverdagsmestring i tillegg til å foregå å spesielle arenaer bør være en del av pårørendestøtte (rådgivning) og praktisk bistand for innbyggere med funksjonsnedsettelse fra fylte 12 år. Da reduseres behovet for særskilt trening senere i livet.

Konklusjon
Vi oppfordrer Fredrikstad kommune til å sørge for at den boligsosiale planen sikrer et variert og inkluderende boligtilbud for mennesker med intellektuelle funksjonsnedsettelser, i tråd med Husbankens anbefalinger og nasjonale føringer. Det er avgjørende at personer med intellektuelle funksjonsnedsettelser får reelle muligheter til å velge boligform og eierstruktur på lik linje med andre. Vi ser frem til videre dialog og håper at disse innspillene kan bidra til en mer inkluderende boligpolitikk i Fredrikstad.

Gode eksempler
NFU har gitt ut en eksempelsamling, der ni personer viser veien fram til egen bolig. Den tar for seg erfaringene til alle støttespillerne, fra personlige assistenter til ansvarlige i kommunen.
Lettlest brosjyre
NFU har utviklet en lettlest brosjyre med fokus på eget hjem. Du kan bestille den i vår nettbutikk eller ved å ringe oss på telefon 22 39 60 50.
Nyttig eksempelsamling fra NFU
NFU har utgitt to bøker med gode eksempler på hvordan personer med utviklingshemning har fått sin egen bolig. Bøkene "Veien frem til egen bolig" og den lettleste "Sjef i eget hus" kan du bestille via vår nettbutikk eller ved å ringe oss på telefon 22 39 60 50.

**Dokumentasjon**

Last opp dokumentasjon

FREDRIKSTAD KOMMUNE

**Saksnr.:** 2021/18051
**Dokumentnr.:** 60
**Løpenr.:** 301315/2024
**Klassering:** 145
**Saksbehandler:** Gabriella Grossmann

## Møtebok

| Behandlet av | Møtedato | Utvalgssaksnr. |
|---|---|---|
| Fredrikstad ungdomsråd | 24.02.2025 | |
| Råd for personer med funksjonsnedsettelse | 24.02.2025 | |
| Eldrerådet | 25.02.2025 | |
| Samfunnsutvalget | 26.02.2025 | |
| Formannskapet | 06.03.2025 | |
| Bystyret | 13.03.2025 | |

## Boligplan for Fredrikstad kommune - planforslag til høring

### Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler samfunnsutvalget å gi følgende innstilling til formannskapet:

1. Forslag til *Boligplan for Fredrikstad kommune,* slik den fremkommer av Framsikt, legges ut på høring og til offentlig ettersyn i 6 uker.

Fredrikstad, 10.02.2025

### Sammendrag

Eldrerådet, råd for personer med funksjonsnedsettelse og Fredrikstad ungdomsråd uttaler seg i saken.

I *Planstrategi for Fredrikstad kommune* er det besluttet at det skal utarbeides en ny boligplan for framtidig målrettet boligpolitikk, som skal erstatte tidligere planer.

Kommunedirektøren legger i denne saken frem forslag til *Boligplan for Fredrikstad kommune*. Boligplanen samler den boligpolitiske og boligsosiale innsatsen, og har til hensikt å erstatte tidligere mål, innsatsområder, tiltak og strategier i eldre planverk.

Planen består av en kunnskapsdel og en plandel som har fem innsatsområder: variert bolig- og befolkningssammensetning, botrygghet, kunnskapsbasert ressursbruk, bistand til vanskeligstilte, og innovasjon i bolig- og byutviklingen.

Planen legges frem digitalt i Fredrikstad kommunes nye styringsverktøy Framsikt, og er strukturert i henhold til målhierarkiet i kommunens overordnede planverk.

Fredrikstad kommune har nylig omorganisert forvaltningen av boligområdet i en sammenslått virksomhet i ett nytt kommuneområde. Planen er fundert på dette, og berører ikke bystyrets nylige oppdrag om å utrede en ny reorganisering av boligområdet gjennom selskaps-dannelse. Dette vil bli håndtert i egen utredning fremlagt for bystyret.

Det anbefales at planen legges ut på høring og til offentlig ettersyn i 6 uker.

**Vedlegg:**

1 Boligplan for Fredrikstad kommune - pdf-versjon av Framsikt per 10.02.2025
2 Planprogram for boligplan - fastsatt i bystyresak 30/22
3 Boligmarkedsanalyse Fredrikstad mot 2035
4 Oppdrag (Framsikts begrep for handlingspunktene i planen)

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)**
1. Boligplan for Fredrikstad kommune - Framsikt
2. Bystyresak 30/22 - Boligplan 2023–2030 – fastsetting av planprogram
3. Kontrollutvalgssak 25/8 - Oppfølgingsrapport forvaltningsrevisjon "Boligforvaltning - kommunale utleieboliger"
4. Bystyresak 251/25 - Budsjett 2025 og økonomiplan 2025-2028 for Fredrikstad kommune
5. Lovdata – «Lov om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet (boligsosialloven)».
6. Plan for Helse og omsorgsbygg
7. Boligsosial plan 2014–2017
8. Kommunedelplan bolig – boligpolitisk plan for Fredrikstad kommune.

**Saksopplysninger**

*Bakgrunn for saken*
I *Planstrategi for Fredrikstad kommune 2021–2024* ble det vedtatt at Fredrikstad kommune skulle utarbeide en boligplan for framtidig målrettet boligpolitikk. Planen skulle erstatte tidligere *Boligsosial plan 2014–2017* og *Kommunedelplan bolig – boligpolitisk plan for Fredrikstad kommune*. Planprogrammet ble fastsatt av bystyret 24.03.2022.

*Endringer av rammebetingelser og i markedet*
Det har skjedd mye nytt på boligfeltet de siste tre årene, både hva angår sentral lovgivning samt det generelle boligmarkedet som kommunen må forholde seg til i planen. Boligsosialloven (Lov om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet), som kom i juni 2023, tydeliggjør kommunens ansvar på det boligsosiale feltet, og forventninger knyttet til helhetlig boligsosial planlegging. Det har også vært flere endringer i de statlige lån og tilskuddsordningene på boligfeltet, som får stor betydning for kommunens handlingsrom på feltet. Det har blitt mer utfordrende å framskaffe boliger til vanskeligstilte fordi tilskudd til utleieboliger har bortfalt. Tidligere statlige øremerkede tilskudd er også endret til å bli overført kommunene gjennom den generelle rammeoverføringen. Den statlige bostøtteordningen slår også dårlig ut for kommuner som Fredrikstad, noe som gjør at utgiftene til økonomisk sosialhjelp øker.

Etter en periode med høy boligprisvekst under pandemien, flatet boligprisene ut i 2022. I 2023 ble prisvekst i første halvår avløst av prisnedgang i andre halvår, og ved inngangen til 2025 har prisene økt. Rentenedgang kombinert med høy nominell lønnsvekst, befolkningsvekst og lav boligbygging, gir utsikter til boligprisvekst også fremover. Dette har ført til at presset i leiemarkedet har økt, boligbyggingen har gått noe ned, og det har blitt mer utfordrende for flere å betjene økte bo- og levekostnader. Demografiske endringer, som flere eldre og høy bosetting av flyktninger grunnet krigen i Ukraina, bidrar også til økt press i boligmarkedet.

*Reorganisering av boligområdet i kommunen*
Etter at arbeidet med boligplanen ble påbegynt har kommunen besluttet en reorganisering av hele boligområdet. Det tidligere boligbygg i kommuneområde Teknisk, samt boligformidlingen i det tidligere tildelingskontoret i kommuneområde Helse, er samordnet og reorganisert som nytt virksomhetsområde i det nye kommuneområdet Samfunn, sammen med blant annet Nav og Fredrikstad internasjonale skole. Dette innebærer at enkelte anbefalinger om en mer helhetlig organisering av de boligsosiale virkemidlene, som lå til grunn allerede ved oppstart av planarbeidet, er gjennomført.

I bystyresak 251/24 - *Budsjett 2025 og økonomiplan 2025–2028 for Fredrikstad kommune*, er det besluttet at «kommunale formålsbygg og boliger samles i eget KF eller andre egnede organisasjonsformer», og at kommunedirektøren er bedt om å «utrede ny organisering av kommunale boliger og formålsbygg. Saken skal legges frem for politisk behandling høsten

2025. Kommunedirektøren har ikke inntatt dette perspektivet i forslaget til boligplan, og vil komme tilbake til dette temaet i egne politiske utredninger og saker. Kommunedirektøren vil også vurdere om noen av de foreslått tiltakene i boligplanen bør settes noe på vent, i påvente av en eventuell ny omorganisering av boligområdet.

*Medvirkning fra innbyggere*
Planprosessen har vært lang og med tidvis tilnærmet stans i planarbeidet, grunnet høy turnover i sentrale rådgiverstillinger, ansettelsesstopp og omorganiseringer der ansvar har blitt flyttet mellom enheter. Planarbeidet har derfor vært intensivert siste halvdel av 2024 og inn i 2025. Den samlede medvirkningen fra innbyggerne har vært noe begrenset. Det er derfor viktig for kommunedirektøren å sørge for en god høringsprosess med mulighet til å gi innspill til planen. Det vil også bli lagt opp til orienteringer om planen i løpet av høringsperioden. Medvirkningsprosesser har også vært gjennomført i forumsamling for lokalsamfunnsutvalgene og det er gjennomført intervjuer med personer med funksjonsvariasjoner og personer med utfordringer knyttet til RUS og ROP.

Kommunens råd vil bli orientert om planen, og gis mulighet for å uttale seg til planen både ved utlegg av høringsforslaget og ved endelig sluttbehandling av planen.

*Planens innretning*
Boligplanen er en temaplan som jamfør vedtatt planprogram skal samle den boligpolitiske og boligsosiale innsatsen. Ved motstrid eller manglende samsvar mellom boligplanen og tidligere planer og vedtak, har boligplanen forrang ovenfor alle boligpolitiske og boligsosiale mål, eller innsatsområder, tiltak og strategier som er beskrevet i øvrige gjeldende planer på samme eller lavere nivå i kommunen. Dette understøtter også omleggingen til det nye styringssystemet Framsikt, hvis hensikt også er å bidra til et enklere og ryddigere plansystem. Boligplanen er derfor strukturert i henhold til målhierarkiet i Framsikt.

I planen er det valgt fem innsatsområder:
1. Variert bolig- og befolkningssammensetning i alle bydeler.
2. Botrygghet i rause og aktive lokalsamfunn.
3. Kunnskapsbasert og helhetlig kommunal ressursbruk.
4. Vanskeligstilte på boligmarkedet får rett bistand til rett tid.
5. Innovasjonskraft i bolig- og byutviklingen.

Det er utarbeidet forslag til oppdrag knyttet til hovedmål i kommuneplanens samfunnsdel og delmål fra kommunedelplan for Folkehelse og levekår, og kommunedelplan for Helse og velferd og disse fem innsatsområdene. «Oppdrag» er det begrepet som Framsikt benytter for overordnede tiltak som planen legger opp til at kommunen skal gjennomføre (se forenklet oversikt vedlagt saken).

**Konsekvenser for sosial bærekraft**
Sosial bærekraft handler om å sikre at alle innbyggere har like muligheter til et godt liv. En hovedutfordring i Fredrikstad er den systematiske sosiale ulikheten i helse. I enkelte boområder lever over 40 prosent av barna i lavinntektshusholdninger. Levekårskartleggingen viser også en klar sammenheng mellom områder med høy andel barn i lavinntektshusholdninger og andelen leide boliger. Høy andel leide boliger følges vanligvis også av høyt nivå av inn- og utflytting, noe som igjen kan bli en risiko for stabiliteten i nærmiljøet. Det er derfor et overordnet mål for kommunen å tilrettelegge for at flest mulig gis anledning til å eie egen bolig.

Områder med ustabilitet kan oppleves som mindre attraktive, noe som igjen påvirker boligprisene. Denne markedsmekanismen bidrar til at de med svakest økonomi fortsetter å flytte til de allerede mest levekårsutsatte områdene. Folkehelseoversikten viser likevel at innbyggerne i Fredrikstad kommune i stor grad er fornøyd med lokalmiljøene sine og dette

gjelder også i levekårsutsatte områder. Dette er et godt grunnlag som vi bygger videre på i boligarbeidet.

For å fortette i en by uten at det går på bekostning av bokvalitet og helse, så kreves det god planlegging. Selv med et høyt tempo i boligbyggingen vil det være innbyggere som ikke vil klare å skaffe seg en bolig på egen hånd. I tillegg til igangsetting og ferdigstilling av tilstrekkelig antall nye enheter, vil kommunen måtte bruke egne og statlige boligøkonomiske virkemidler. Slik kan kommunen bidra til at nye boliger i transformasjonsområder også blir tilgjengelig for vanskeligstilte hushold.

**Konsekvenser for økonomisk bærekraft**
*a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett*
Saken omhandler boligplanens innretning og bystyret skal ta stilling til om planen skal legges ut på høring. De handlinger som måtte avstedkomme av et endelig vedtak av boligplanen må vurderes i de årlige budsjett- og økonomiplanprosessene.

*b) Samfunnsmessige konsekvenser*
Kommunens økonomiske bærekraft vil utfordres på grunn av Fredrikstads demografiutvikling, særlig den kraftige veksten i eldre. Om kommunen kan tiltrekke seg nye familier og innbyggere som er i jobb, vil dette kunne virke positivt.

Økt boligbygging og tilflytting kan føre til høyere skatteinntekter for kommunen. Flere innbyggere betyr flere som betaler skatt, noe som kan styrke kommunens økonomi og gi rom for investeringer i offentlige tjenester og infrastruktur.

Boligplanen kan påvirke befolkningsveksten og sammensetningen i kommunen. Ved å tilby et variert boligtilbud kan kommunen tiltrekke seg ulike befolkningsgrupper, inkludert unge familier, eldre og personer med spesielle behov. Dette kan bidra til en balansert og mangfoldig befolkningssammensetning.

Bygging og vedlikehold av boliger skaper arbeidsplasser både direkte i byggebransjen og indirekte i tilknyttede sektorer som handel og tjenester. Dette kan bidra til å øke sysselsettingsgraden i kommunen og redusere arbeidsledigheten.

Et godt boligtilbud kan tiltrekke seg bedrifter og investorer, noe som kan styrke det lokale næringslivet. Bedrifter ser ofte etter steder med god infrastruktur og boligtilbud for sine ansatte. Dette kan også føre til økt økonomisk aktivitet og vekst i kommunen.

Boligplanen vil påvirke byutviklingen ved å definere hvor og hvordan nye boliger skal bygges. Dette inkluderer fortetting i sentrumsområder, utvikling av nye boligområder og forbedring av eksisterende boligområder. God byutvikling kan bidra til å skape attraktive og funksjonelle bomiljøer.

**Konsekvenser for miljømessig bærekraft**
Miljømessig bærekraft setter søkelys på å bevare naturressurser og redusere miljøpåvirkningen.

Økende temperaturer, mer nedbør og hyppigere ekstremvær stiller større krav til bygningskonstruksjoner. Dette kan også føre til at områder som tidligere ble ansett som trygge, nå kan bli utsatt for nye risikoer. I henhold til arealplanen må det derfor tas hensyn til disse endringene. Bypakke Nedre Glomma bidrar til å finansiere nødvendige tiltak for å tilpasse infrastrukturen til de nye klimaforholdene. Den understøtter initiativer som fremmer bærekraftig mobilitet og reduserer utslipp.

Klimaendringer krever mer robuste nybygg og endrer også behovene for vedlikehold av eksisterende bygg. Disse nødvendige hensynene kan føre til lengre planprosesser og økte byggekostnader. I tillegg vil klimautfordringene kreve endringer i bo- og mobilitetsvaner, da reisevei og reisemåter har stor betydning for utslippene.

De fleste boligene er allerede bygget, og derfor må man ta vare på den eksisterende bygningsmassen og nærmiljøkvalitetene Fredrikstad har. Dette handler om å vedlikeholde, fornye og gjenbruke bygningsstrukturer for å møte fremtidens klimautfordringer.

**Ansattes medbestemmelse**
Ikke relevant for saken. En eventuell utredning om selskapsdannelse vil imidlertid påvirke mange av kommunens ansatte, men vil bli håndtert i egne utredninger og politiske saker.

**Vurdering**
Kommunedirektøren viser til kunnskapsdel og plandel i vedlagte forslag til *Boligplan for Fredrikstad kommune*.

Kommunedirektøren anbefaler at planen legges ut på høring og til offentlig ettersyn i 6 uker.

**Samfunnsutvalgets vedtak 27.08.2025:**

Samfunnsutvalgets innstilling

1. Fredrikstad kommune ber lokalsamfunnene i Fredrikstad om å etablere åpne demokratiske lokalsamfunnsforeninger som registreres i enhets- og frivillighetsregisteret.

2. Det opprettes en søknadsbasert tilskuddsordning for lokalsamfunnsforeningene for å Sikre grunnfinansiering av utvalgenes aktivitet. Tilskuddet fordeles på grunnlag av antall innbyggere i hvert lokalsamfunn, med fastsatte nedre og øvre grenser for å sikre en god fordeling av midlene.

3. Fredrikstad kommune gjennomfører et pilotprosjekt inspirert av modellen «Aktive lokalsamfunn» i Drammen og nærdemokratimodellen i Asker, tilpasset lokale forhold. Prosjektet skal vektlegge samarbeid mellom idrettslag, kulturliv og skoler for å skape et trygt og aktivt oppvekstmiljø for barn og unge. Piloten igangsettes parallelt med etableringen av foreningsmodellen, slik at den nye samarbeidsmodellen prøves ut uten å forsinke arbeidet med foreningsmodellen.

**Samfunnsutvalgets behandling 27.08.2025:**

Angelika Karolina Rusniek-Pietrzak (V) fremmet på vegne av H, FrP, V, og KrF følgende forslag:

Nytt pkt. 3.
Fredrikstad kommune gjennomfører et pilotprosjekt inspirert av modellen «Aktive lokalsamfunn» i Drammen og nærdemokratimodellen i Asker, tilpasset lokale forhold. Prosjektet skal vektlegge samarbeid mellom idrettslag, kulturliv og skoler for å skape et trygt og aktivt oppvekstmiljø for barn og unge. Piloten igangsettes parallelt med etableringen av foreningsmodellen, slik at den nye samarbeidsmodellen prøves ut uten å forsinke arbeidet med foreningsmodellen.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling pkt. 1 og 2, og forslaget fremmet av Angelika Karolina Rusniek-Pietrzak (V) om nytt pkt. 3 ble vedtatt med 5 stemmer (2 H, 1 FrP, 1 V, 1 KrF), mot 4 stemmer (2 Ap, 1 SV, 1 BYM).

**Formannskapets vedtak 04.09.2025:**

Formannskapets innstilling:

1. Fredrikstad kommune ber lokalsamfunnene i Fredrikstad om å etablere åpne demokratiske lokalsamfunnsforeninger som registreres i enhets- og frivillighetsregisteret.

2. Det opprettes en søknadsbasert tilskuddsordning for lokalsamfunnsforeningene for å Sikre grunnfinansiering av utvalgenes aktivitet. Tilskuddet fordeles på grunnlag av antall innbyggere i hvert lokalsamfunn, med fastsatte nedre og øvre grenser for å sikre en god fordeling av midlene.

3. Fredrikstad kommune gjennomfører et pilotprosjekt inspirert av modellen «Aktive lokalsamfunn» i Drammen og nærdemokratimodellen i Asker, tilpasset lokale forhold. Prosjektet skal vektlegge samarbeid mellom idrettslag, kulturliv og skoler for å skape et trygt og aktivt oppvekstmiljø for barn og unge. Piloten igangsettes parallelt med etableringen av foreningsmodellen, slik at den nye samarbeidsmodellen prøves ut uten å forsinke arbeidet med foreningsmodellen.

**Formannskapets behandling 04.09.2025:**

Marianne Kristiansen (Pp) fremmet følgende forslag:
Nytt punkt 4:

Endringen må ikke legge større administrative byrder på frivillige.

Votering:

Samfunnsutvalgets innstilling pkt. 1 og 2 ble vedtatt med 9 stemmer (4H, 3 FrP, 1 V, 1 Pp) mot 6 stemmer (4 Ap, 1 SV, 1 BYM). Punkt 3 ble vedtatt 8 stemmer (4H, 3 FrP, 1 V), mot 7 stemmer (4 Ap, 1 SV, 1 BYM, 1 Pp). Forslaget fremmet av Marianne Kristiansen fikk 1 stemme (1 Pp) og ble ikke vedtatt.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

**Saksnr.:** 2013/6466
**Dokumentnr.:** 66
**Løpenr.:** 45815/2025
**Klassering:** 144

## Møtebok

| Behandlet av | Møtedato | Utvalgssaksnr. |
|---|---|---|
| Samfunnsutvalget | 27.08.2025 | 35/25 |
| Formannskapet | 04.09.2025 | 124/25 |
| Bystyret | 11.09.2025 | 144/25 |

## Endring av Fredrikstad kommunes lokalsamfunnsmodell

### Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler samfunnsutvalget å gi følgende innstilling til formannskapet:

1. Fredrikstad kommune ber lokalsamfunnene i Fredrikstad om å etablere åpne demokratiske lokalsamfunnsforeninger som registreres i enhets- og frivillighetsregisteret.
2. Det opprettes en søknadsbasert tilskuddsordning for lokalsamfunnsforeningene for å Sikre grunnfinansiering av utvalgenes aktivitet. Tilskuddet fordeles på grunnlag av antall innbyggere i hvert lokalsamfunn, med fastsatte nedre og øvre grenser for å sikre en god fordeling av midlene.

### Sammendrag

Bystyret har i sak *Fredrikstad kommunes lokalsamfunnsmodell – oppfølging av verbalvedtak i budsjett 2024 og handlingsprogram 2024-2027 for Fredrikstad kommune*, vedtatt at lokalsamfunnsmodellen skal endres til en foreningsmodell. Det er gjennomført en hørings- og innspillsprosess med lokalsamfunnsutvalgene og frivilligheten i Fredrikstad hvor konsekvenser av en slik endring er belyst.

Det kom inn 18 høringssvar i innspillprosessen, hvorav 15 fra lokalsamfunnsutvalgene og tre fra frivillige organisasjoner. Høringsrunden viste bred enighet om behovet for en sterk og forutsigbar lokalsamfunnsstruktur. Flere uttrykte bekymring for at en foreningsmodell kan svekke lokaldemokratiet, skape uforutsigbarhet i finansieringen og legge større administrative byrder på frivillige. Samtidig mener enkelte utvalg at en foreningsmodell er en mulig forbedring, men forutsatt visse strukturelle rammer. Flere utvalg var opptatt av skolen som en viktig samarbeidspartner, og ønsket i større grad at ungdom ble involvert.

Mange av innspillene dreier seg om behovet for forutsigbar økonomisk støtte for å sikre gjennomføringen av lokale tiltak. Fordelen med en foreningsmodell er at lokalsamfunnsforeningene kan søke midler og tilskudd også utover finansiering fra kommunen, og at kommunen reduserer ressursinnsatsen til administrative oppgaver som regnskapsføring og liknende.

Flere av lokalsamfunnsutvalgene ga uttrykk for at Fredrikstad kommune burde se nærmere på nærdemokratimodellen i Asker kommune, kalt områdeforum, for å videreutvikle egen modell. Det kom også inn forslag om å opprette et frivillighetsråd som kan koordinere samarbeidet mellom frivilligheten, lokalsamfunnene og kommunen.

**Vedlegg**

1 Fredrikstad kommunes lokalsamfunnsmodell - oppfølging av verbalvedtak i Budsjett 2024 og handlingsprogram 2024-2027 for Fredrikstad kommune
2 Sammendrag av høringsinnspill - Fredrikstad kommunes lokalsamfunnsmodell
3 Høringsinnspill - Fredrikstad kommunes lokalsamfunnsmodell

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)**
Ingen

**Saksopplysninger**
Bakgrunn for saken
Bystyret har i sak *Fredrikstad kommunes lokalsamfunnsmodell – oppfølging av verbalvedtak i budsjett 2024 og handlingsprogram 2024-2027 for Fredrikstad kommune*, vedtatt at lokalsamfunnsmodellen skal endres til en foreningsmodell, med anmodning om innspill fra lokalsamfunnsutvalgene og frivilligheten i Fredrikstad til alternative innretninger av dagen lokalsamfunnsmodell.

Denne saken legges frem for bystyret med anbefaling om hvordan lokalsamfunnsmodellen best kan ivaretas som en foreningsmodell, og som viser hvordan kommuneorganisasjonen kan oppnå besparelser i form av redusert ressursbruk og kostnader til kommunal administrering og forvaltning.

Saken om endring av lokalsamfunnsmodellen ble sendt som en hørings- og innspillprosess til 22 lokalsamfunnsutvalg, 73 frivillige lag og organisasjoner og ble kunngjort på kommunens hjemmeside. Det kom inn 18 høringssvar på innspillprosessen, hvorav 15 fra lokalsamfunnsutvalgene og tre fra frivillige organisasjoner.

Oppsummering av høringssvarene på innspillprosessen om hvordan lokalsamfunnsmodellen best kan ivaretas som en ny foreningsmodell:

**Temaer og bekymringer:**
1. Kommunens rolle og ansvar:
    - Mange innspill understreker viktigheten av at kommunen beholder en aktiv rolle i å støtte lokalsamfunnsutvalgene økonomisk og organisatorisk.
    - Det er bekymring for at en overgang til en foreningsmodell vil svekke kommunens ansvar og rolle i lokalsamfunnsutviklingen.

2. Økonomisk støtte og ressurser:
    - Flere innspill peker på behovet for forutsigbar økonomisk støtte fra kommunen for å sikre stabilitet og mulighet til å gjennomføre lokale tiltak.
    - Det uttrykkes en bekymring for at frivillige vil bli pålagt administrative og økonomiske byrder som kan være utfordrende å håndtere.

3. Medvirkning og innbyggerdialog:
    - Innspillene fremhever viktigheten av å opprettholde en struktur som sikrer innbyggernes innflytelse over kommunale beslutninger.
    - Det er forslag om å styrke lokal tilstedeværelse og tilgjengelighet gjennom flere kontaktpunkter og regelmessige møter mellom kommunen og lokalsamfunnene.

**Forslag og ideer:**
1. Videreutvikling av lokalsamfunnsmodellen:
    - Flere innspill foreslår å videreutvikle dagens modell ved å øke kommunens ansvar og støtte til opplæring og ressursutvikling for lokalsamfunnsutvalgene.

- Noen av innspillene viser interesse for å se nærmere på alternative modeller som Asker-modellen for å finne en bedre tilpasset struktur for Fredrikstad.
- Det er også forslag om å opprette et frivillighetsråd eller lignende struktur for å koordinere samarbeidet mellom lokalsamfunn og kommunen.

2. Involvering av ungdom:
   - Det er flere forslag om å involvere ungdom gjennom ungdomsråd, workshops og lokale prosjekter for å styrke fellesskapet og skape møteplasser tilpasset deres behov.

3. Sosiale tiltak og møteplasser:
   - Innspillene understreker viktigheten av å ha trygge og åpne møteplasser, samt å arrangere sosiale tiltak som aktivitetsdager, kulturelle arrangementer og idrettsaktiviteter.
   - Det er også forslag om å bruke skoler og andre offentlige bygg som arenaer for kultur- og fritidsaktiviteter.

4. Foreningsmodellens utfordringer:
   - Flere innspill uttrykker en bekymring for at en foreningsmodell kan skape konkurranse mellom lokalsamfunnsutvalgene og lokale velforeninger, spesielt når det gjelder samarbeid og ressursfordeling.
   - Det er også bekymring for at en foreningsmodell vil svekke lokaldemokratiet og gjøre finansieringen mer uforutsigbar.

Innspillene viser en gjennomgående bekymring til å erstatte dagens modell med en foreningsmodell, dersom det ikke sikres gode strukturelle rammer for samarbeidet mellom lokalsamfunnsutvalgene og kommunen. Det er en sterk oppfordring til kommunen om å videreutvikle dagens modell, sikre forutsigbar finansiering, og styrke samarbeidet mellom lokalsamfunn og kommunen for å opprettholde et inkluderende og trygt lokalsamfunn.

Dagens lokalsamfunnsmodell:
Lokalsamfunnsmodellen i Fredrikstad er en nærdemokratimodell, nært knyttet til kommuneorganisasjonen. Det er i dag 22 lokalsamfunnsutvalg, i hovedsak knyttet til barneskolekretsene. Utvalget ledes av et styre som velges på utvalgets årsmøte. Alle innbyggerne kan velges som medlemmer til styret. Lokalsamfunnsutvalgene mottar årlig et økonomisk tilskudd fra kommunen. Tilskuddene fordeles videre til lokale frivillige initiativ, til lokale foreninger og tiltak i regi av lokalsamfunnet.

Et mål med modellen har vært at lokalsamfunnsutvalgene skal søke å fremme trivsel, gode levekår og bærekraftig samfunnsutvikling i lokalsamfunnene. Virkemidlene er å mobilisere til frivillighet, og skape flere møteplasser for folk som har lyst og evne til å utvikle lokalsamfunnet sitt. Lokalsamfunnsutvalgene er i dag høringspart i saker som berører lokalsamfunnene.

Administrasjon og tilskuddsforvaltning:
Fredrikstad kommune har ansvaret for å følge opp utvalgene ved utvalgsmøter en til to ganger i året, samt årsmøte, og legge til rette for dialog og samhandlingsprosesser mellom kommunens virksomheter og lokalsamfunnsutvalgene. I tillegg har kommunen ansvaret for forumsamlinger. Fredrikstad kommune arrangerer tre til fire forumsamlinger i året. Forumsamlinger er en møteplass der lokalsamfunnsutvalgene møter hverandre, de folkevalgte, samt representanter fra kommunens administrasjon. Det er etablert en

ressursgruppe for utvikling og gjennomføring av forumsamlinger. Ressursgruppen består av to representanter fra lokalsamfunnsutvalgene og en representant fra hver av kommunens seksjoner. Forumsamlingene er et verksted for dialog og kompetansebygging og skal bidra til økt dialog mellom lokalsamfunnets representanter og kommunen. Lokalsamfunnsutvalgene bidrar med tema til forumsamlingene, og interne og eksterne fagpersoner inviteres til å delta med kunnskap, erfaring og kompetanse.

Lokalsamfunnsutvalgene mottar årlig et tilskudd fra kommunen. Ordningen fungerer som en refusjonsordning, der hvert utvalg får innvilget en økonomisk ramme for aktiviteten i lokalsamfunnsutvalgene, og hvor kommunen refunderer utgiftene, basert på oversendelse av fakturaer og utlegg/kvitteringer til Fredrikstad kommune. Det er Fredrikstad kommune som fører regnskapet for alle lokalsamfunnsutvalgene. Det kommunale tilskuddet disponeres av utvalget og fordeles videre til lokale frivillige initiativ, til lag og foreninger og andre tiltak i regi av lokalsamfunnet. For 2025 er det avsatt kroner 910 000 i tilskudd til utvalgene. I tillegg er det avsatt en liten sum til gjennomføring av forumsamlinger. Kommunens samlede ressursbruk til administrering og forvaltning av ordningen er ett årsverk.

Asker kommunes nærdemokratiordning:
Flere kommuner i Norge har ulike former for medvirkning og nærdemokratiske ordninger. Et viktig formål med nærdemokratiske ordninger, definert til avgrensede deler av kommunen, slik som Fredrikstad, er å fremme stedstilknytning og lokal identitet.

I høringsinnspillene ga flere av lokalsamfunnsutvalgene uttrykk for at Fredrikstad kommune burde se til hvordan Asker kommune de senere årene har etablert en variant av en nærdemokratimodell, kalt områdeforum. Områdeforumene er etablert som frivillige organisasjoner, av og med innbyggerne, og skal være lokalsamfunnets felles talerør inn til kommunen. Gjennom områdeforumene kan engasjerte innbyggere og organisasjoner møtes for å finne gode løsninger for sitt område, og de kan løfte saker til kommunen, som gjelder sine lokalsamfunn. Hvert av områdeforumene får et årlig tilskudd av kommunen. I 2024 var tilskuddet 50 000 kroner, som de fritt kan bruke til det beste for lokalsamfunnet. I Asker består nærdemokratiordningen av åtte områdefora som til sammen dekker hele kommunen.

Ett av innspillene fra lokalsamfunnsutvalgene var forslag om å opprette «typ områdeforum» i tilknytning til ungdomsskolen, men da ikke som en frivillig organisasjon.

Vurdering:
Dersom Fredrikstad kommune skulle ønske en slik variant, bør det diskuteres hvor stort ett lokalsamfunn/område bør være for å få folk til å engasjere seg i eget lokalsamfunn. Flere av lokalsamfunnsutvalgene ønsker fortsatt grunnskolekretsen som sitt lokalområde på grunn av nærhet til skolen.

Gitt at kommunen ønsker en variant av Asker kommunes nærdemokratimodell, endres dagens ordning til en modell der utvalgene etableres som frivillige organisasjoner. Med denne modellen vil utvalgene administrere egen økonomi og ha mulighet for å søke ekstern finansiering, men det vil fortsatt være behov for administrativ støtte, både organisatorisk og økonomisk.

Lørenskog kommune - Frivillighetsråd:
Flere kommuner har etablert et frivillighetsråd eller forum, deriblant Lørenskog. Lørenskog frivillighetsråd ble stiftet i 2019, og er et talerør for frivilligheten, og et samarbeidsorgan mellom frivilligheten og kommunen. Rådet er sammensatt av kommuneansatte som jobber med frivillighet og valgte representanter fra ulike typer lag og foreninger og enkeltpersoner, som fremmer saker og/eller utfører oppgaver på frivillig basis i Lørenskog. Rådet arbeider med saker som angår frivilligheten og planlegger Lørenskog sin årlige frivillighetskonferanse.

Flere innspill hadde forslag om å etablere et frivillighetsråd eller lignende struktur for å koordinere samarbeidet mellom lokalsamfunn og kommunen. Et strukturert forum for samarbeid gjør det enklere å koordinere innsatsen, slik at kommunale ressurser blir brukt på en målrettet og kostnadseffektiv måte. Samarbeid på tvers av sektorer og fagfelt skaper et miljø for deling, utvikling av nye ideer og innovative løsninger.

Vurdering:
Ved å etablere et strategisk forum som fremmer dialog og samarbeid på tvers av frivilligheten og mellom frivilligheten og kommunen, inkluderes et bredt spekter at frivillige og humanitære organisasjoner, som vil kunne bidra til å styrke samarbeidet fra hele frivillighetsfeltet.

Et forum eller frivillighetsråd, vil være i tråd med vedtatt *Strategi for frivillighet*, der man blant annet skal videreutvikle samarbeidet med frivillighetens paraplyorganisasjoner og frivilligsentraler, og koordinere det samlede frivillighetsarbeidet i kommunen. Frivillighet Norge anbefaler kommuner å opprette et frivillighetsråd eller et forum, sammensatt av flere typer lag og organisasjoner, for å styrke dialogen og samhandlingen mellom kommunen og frivilligheten.

Et kommunalt frivillighetsråd vil kunne bidra til et mer effektivt samarbeid med hele frivillighetsfeltet, men vil kreve både økonomiske og administrative ressurser.

**Relevante bestemmelser**
Ingen

**Konsekvenser for sosial bærekraft**
På generelt grunnlag er det viktig å tilrettelegge for sosial bærekraft i lokalsamfunnene ved at innbyggere får være en del av, delta i, samt medvirke til utvikling av lokalsamfunnet de tilhører. Det skaper trygghet, gir tillit og tilhørighet. I dette arbeidet spiller frivilligheten og aktører i lokalsamfunnene en viktig rolle. Sakens utfall har konsekvenser for sosial bærekraft, ved at kommunen ved å sikre et fortsatt godt samarbeide med lokalsamfunnene vil kunne styrke:

1. Bedre oppvekstvilkår for alle barn.
2. Redusere sosial ulikhet og ulikhet i levekår.
3. Få flere innbyggere sysselsatt.
4. Større grad av inkludering og ressursmobilisering i alle nærmiljø.

**Konsekvenser for økonomisk bærekraft**
På generelt grunnlag står Fredrikstad kommune i en vanskelig økonomisk situasjon, og det er stadig viktigere å prioritere ressursene på hensiktsmessige måter, hvor det ikke er rom for å til enhver tid prioritere alt. Det er lagt opp til at ved en etablering av foreningsmodell, skal tilskuddet kommunen tildeler i dag endres til et tilskudd som foreningene selv søker på og som de selv må føre regnskap på. En videreføring av dagens modell med finansiering gjennom kommunen forutsetter at det settes av midler i budsjettprosessene i kommunen til formålet.

**Konsekvenser for miljømessig bærekraft**
Saken har ingen direkte konsekvens for miljømessig bærekraft.

**Ansattes medbestemmelse**
Ikke relevant for saken.

**Vurdering**

Etablering av foreningsmodell:

En overgang til en foreningsmodell gir større fleksibilitet og muligheter for lokalsamfunnene til å organisere seg, søke ekstern finansiering og utvikle aktiviteter. For å styrke lokalsamfunnene og skape mer handlekraft har flere lokalsamfunnsutvalg i samarbeid med innbyggerne opprettet venneforeninger. Disse foreningene gir en fleksibel og bærekraftig organisasjonsform som kan videreføre og utvikle lokalsamfunnsutvalgenes arbeid. Flere utvalg er opptatt av skolen som en viktig samarbeidspartner, og det anbefales derfor at de nye lokalsamfunnsforeningene inviterer til et samarbeid med skolens foreldreutvalg (FAU).

Foreningsmodellen, gitt at vi klarer å ivareta lokalsamfunnene i endringsprosessen, vil ivareta kommuneplanenes overordnede mål om at alle skal oppleve å være en del av Fredrikstadsamfunnet og lokalsamfunnet de tilhører. Den ivaretar også *Kommunedelplan Folkehelse og levekårs* delmål om at vi må jobbe med å skape mindre forskjeller mellom folk. Foreldre må få den støtten og oppfølgingen de trenger for å skape trygge omgivelser for barna som skal bygge morgendagens samfunn, og vi må levere gode tjenester. Sist følger endringen opp *Strategi for frivillighet* som har som formål å tilrettelegge for en levende frivillig sektor og bidra til et aktivt og forutsigbart samarbeid mellom kommunen og frivilligheten. I arbeidet med strategien er det identifisert utfordringer og muligheter som danner grunnlaget for tre innsatsområder som skal bidra til måloppnåelsen, samhandling, tilrettelegging og finansiering og forenkling.

**Alternative løsninger**

Et alternativ er å beholde dagens modell.

**Konklusjon**

Det er kommunedirektørens vurdering at det er hensiktsmessig understøtte frivillige aktører som ivaretar lokaldemokratiet i kommunen, og som er viktige talerør og representanter for lokalsamfunnene. Dette gjøres ved at de nye lokalsamfunnsforeningene fortsatt vil ha en viktig stemme i plan- og reguleringsprosesser.

Kommunedirektøren legger til grunn en søknadsbasert tilskuddsordning for lokalsamfunnforeningene som en grunnfinansiering av foreningenes aktivitet.

Det utarbeides forslag til vedtekter for lokalsamfunnsforeningene og forslag til samarbeidsavtale som kan inngås med den enkelte lokalsamfunnsforening.

En foreningsmodell skissert overfor, vil gi Fredrikstad kommune en besparelse i form av administrative kostnader, ettersom det ikke lenger vil være behov for oppfølging av lokalsamfunnsutvalgene ved årsmøter, utvalgsmøter eller forumsamlinger.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2013/6466
**Dokumentnr.:** 46
**Løpenr.:** 233503/2024
**Klassering:** 144
**Saksbehandler:** Kate Hoel

## Møtebok

| Behandlet av | Møtedato | Utvalgssaksnr. |
|---|---|---|
| Rådgivende mangfolds- og inkluderingsutvalg | 07.10.2024 | |
| Fredrikstad ungdomsråd | 07.10.2024 | |
| Råd for personer med funksjonsnedsettelse | 07.10.2024 | |
| Eldrerådet | 08.10.2024 | |
| Kultur- og miljøutvalget | 09.10.2024 | |
| Formannskapet | 17.10.2024 | |
| Bystyret | 24.10.2024 | |

# Fredrikstad kommunes lokalsamfunnsmodell - oppfølging av verbalvedtak i Budsjett 2024 og handlingsprogram 2024-2027 for Fredrikstad kommune

### Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler kultur- og miljøutvalget å gi følgende innstilling til formannskapet:

1. Det gjennomføres en hørings- og innspillsprosess med lokalsamfunnsutvalgene og frivilligheten i Fredrikstad, med utgangspunkt i at dagens lokalsamfunnsutvalg skal endres til en foreningsmodell
2. Kommunedirektøren bes om å legge frem en sak for bystyret der konsekvenser av en slik endring belyses, og med forslag til hvordan lokalsamfunnsmodellen best kan ivaretas som en ny foreningsmodell

Fredrikstad, 26.09.2024

### Sammendrag
Bystyret har i sak *Budsjett 2024 og handlingsprogram 2024-2027 for Fredrikstad kommune*, gitt en bestilling til kommunedirektøren om å belyse hvordan kommunen kan arbeide annerledes innenfor lokalsamfunnene og vurdere alternative innretninger på Fredrikstad kommunes lokalsamfunnsmodell.

Denne saken legges frem basert på bystyrets ønske om å få belyst en alternativ innretning på modellen, med utgangspunkt i at kommunen skal redusere ressursbruk og kostnader til kommunal administrering og forvaltning. Gitt disse forutsetningene, er det kommunedirektørens anbefaling at kommunen i det videre vurderer å frikoble utvalgene fra den formelle bindingen til kommunen, og endres til en foreningsmodell.

Dersom bystyret ønsker å endre dagens innretning, er det kommunedirektørens tilrådning at bystyret fatter et prinsippvedtak om dette, og at det gjennomføres en høringsprosess der både lokalsamfunnsutvalgene og byens øvrige foreningsliv gis muligheter til å komme med tilbakemeldinger på forslaget, før det legges frem en endelig beslutningssak for bystyret.

### Vedlegg
Ingen

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)**

1. Bystyresak 192/2023 - Budsjett 2024 og handlingsprogram 2024–2027 for Fredrikstad kommune
2. Bystyresak 56/24 - Oppfølging av verbalvedtak og bestillinger – Handlingsprogram 2024–2027 og årsbudsjett 2024
3. Kultur- og miljøutvalgets sak 71/23 - Budsjett 2024 og handlingsprogram 2024-2027 - Seksjon for kultur, miljø og byutvikling
4. Formannskapssak 144/24 - Strategi for frivillighet - sluttbehandling
5. Bystyresak 105/19 Lokalsamfunnsordningen i Fredrikstad – framtidig modell
6. Videreutvikling av lokalsamfunnsmodellen – Rapport med anbefalinger, januar 2019
7. Evaluering av lokaldemokratitiltak i foregangskommuner – Rapport nr 9-2024 NORCE Helse og samfunn
8. Innbyggermedvirkning – Kommunal- og distriktsdepartementet
9. Snipp, snapp, snute?... «Sluttrapport for følgeforskning av en nærdemokratisk ordning i Asker kommune. Lars U. Kobro, Bent A. Brandtzæg, Telemarksforskning Skriftserien nr. 123, 2023
10. Områdeforum – ny ordning for nærdemokrati, Asker kommune
11. Hanssen, S,G.,Klausen, E, J., Winsvold, M. (2013:4) Erfaringer med nærdemokratiske ordninger i Norden NIBR-rapport, Oslo
12. Debatthefte (2015) Lokaldemokrati og kommunereform Oslo: Kommunal- og moderniseringsdepartementet
13. Winsvold, M. (red.) (2013). Veier til god lokaldemokratisk styring. NIBR-rapport 2013-24

**Saksopplysninger**

Bakgrunn for saken

Bystyrets har i sak *Budsjett 2024 og handlingsprogram 2024-2027 for Fredrikstad kommune*, gitt en bestilling til kommunedirektøren om å komme med forslag til hvordan kommunen kan arbeide annerledes innenfor lokalsamfunnene. Slik kommunedirektøren forstår vedtaket er målet at kommunen skal redusere ressursbruk og kostnader til kommunal administrering og forvaltning. Verbalbestillingen er fulgt opp i bystyresak om oppfølging av verbalvedtak hvor det er gitt i oppdrag å vurdere alternativ innretning til Fredrikstad kommunes lokalsamfunnsmodell (bystyresak 56/24).

Verbalvedtak KMB1: *Det frie kulturfeltet og alternativ innretning på lokalsamfunnsmodellen*

*Kommunen skal legge til rette for kultur, men i minst mulig grad selv drive ulike kulturtiltak. Bystyret ønsker at en større andel av ressursene brukt på kultursektoren skal deles ut som midler til frivillig sektor og til det frie feltet, og at en tilsvarende mindre andel skal brukes av kommunen selv. Kommunedirektøren bes i løpet første tertial 2024 om å komme med forslag til hvordan seksjonen kan jobbe annerledes innenfor kulturfeltet og lokalsamfunnene, og hvordan i første omgang de 2,55 MNOK som er kuttet i årets budsjett kan tilbakeføres. Barn og unge skal prioriteres.*

Oppdraget om å komme med forslag til hvordan kommunen kan jobbe annerledes innenfor lokalsamfunnene, er ett av flere oppdrag til kommunedirektøren i verbalvedtaket. Bestillingen om å foreslå omdisponeringer av midler inntil 2,55 millioner kroner, er fremlagt i kultur- og miljøutvalgets sak 71/23. Oppdraget med å komme med forslag til hvordan kommunen kan jobbe annerledes innenfor kulturfeltet er svart ut til bystyret i juni 2024, i sak *Planstrategi for Fredrikstad kommune 2024-2027.* Fredrikstad kommunes frivillighetspolitikk er svart ut i

politisk sak om Fredrikstad kommunes frivillighetsstrategi (formannskapssak 144/24 – formannskapets innstilling til bystyret).

Denne saken redegjør for kommunens lokalsamfunnsmodell og vurderer alternativ innretning på denne.

Lokalsamfunnsmodellen – et historisk tilbakeblikk:
Fredrikstad kommune ble etablert gjennom sammenslåingen av fem kommuner i 1994. Kommunen forsøkte først å innføre en kommunedelsmodell som speilet de gamle kommunegrensene, men dette ble oppløst etter fem år. Som et alternativ for å styrke lokaldemokratiet og fremme bærekraftig utvikling, ble en ny nærdemokratimodell, kjent som lokalsamfunnsmodellen, innført i 1999/2000. Modellen deler i dag kommunen inn i 22 lokalsamfunn knyttet til (i hovedsak) skolekretser.

Lokalsamfunnsmodellen i Fredrikstad er i dag en nærdemokratimodell, nært knyttet til kommuneorganisasjonen. Ordningen skal bidra til god dialog mellom innbyggere, folkevalgte og kommunens administrasjon. Utvalget ledes av et styre som velges på utvalgets årsmøte. Alle innbyggere i lokalsamfunnet kan velges som medlemmer til styret.

Et mål med modellen har vært at lokalsamfunnsutvalgene skal søke å fremme trivsel, gode levekår og bærekraftig samfunnsutvikling i lokalsamfunnene. Virkemidlene er å mobilisere til frivillighet, og skape flere møteplasser for folk som har lyst og evne til å utvikle lokalsamfunnet sitt. Fredrikstad kommunes lokalsamfunnsfond har vært et økonomisk virkemiddel som skulle bidra til slike aktiviteter. Lokalsamfunnsutvalgene er også et bindeledd mellom kommunen og sivilsamfunnet, og bidrar til økt identitetsfølelse gjennom å gi nærmiljøene en stemme og medvirkning i kommunale prosesser og høringer. Lokalsamfunnsutvalgene skal være høringspart i saker som berører lokalsamfunnene.

Flere kommuner i Norge har ulike former for medvirkning og nærdemokratiske ordninger. Et viktig formål med nærdemokratiske ordninger, definert til avgrensede deler av kommunen, slik som Fredrikstad, er å fremme stedstilknytning og lokal identitet. Fredrikstad sine 22 lokalsamfunn er nært knyttet til skolekretsene. Lokalsamfunnsutvalgene kan derfor sitte med verdifull kunnskap om eget lokalsamfunn, og kunne være viktige bidragsytere i mange sammenhenger. Utvalgene har et oppriktig engasjement for at lokalsamfunnet skal være et godt sted å vokse opp, både for barn og ungdom og et bra sted å ha tilhørighet til når man blir gammel. I tillegg kan utvalgene som kommunikasjonskanal utgjøre en viktig rolle, da de har god kjennskap til steder og folk.

Administrasjon og tilskuddsforvaltning
Fredrikstad kommune har ansvaret for å følge opp utvalgene ved utvalgsmøter en til to ganger i året, samt årsmøte, og legge til rette for dialog og samhandlingsprosesser mellom kommunens virksomheter og lokalsamfunnsutvalgene. I tillegg har kommunen ansvaret for forumsamlinger. Kommunen har også ansvaret for å forvalte de tilskuddene som årlig gis fra Fredrikstad kommune, som en refusjonsordning mot dokumenterte kostnader.

Fredrikstad kommune arrangerer tre til fire forumsamlinger i året. Forumsamlinger er en møteplass der lokalsamfunnsutvalgene møter hverandre, de folkevalgte, samt representanter fra kommunens administrasjon. Det er etablert en ressursgruppe for utvikling og gjennomføring av forumsamlinger. Ressursgruppen består av to representanter fra lokalsamfunnsutvalgene og en representant fra hver av kommunens seksjoner. Forumsamlingene er et verksted for dialog og kompetansebygging og skal bidra til økt dialog mellom lokalsamfunnets representanter og kommunen. Lokalsamfunnsutvalgene bidrar med tema til forumsamlingene, og interne og eksterne fagpersoner inviteres til å delta med kunnskap, erfaring og kompetanse.

Lokalsamfunnsutvalgene mottar årlig et tilskudd fra kommunen. Ordningen fungerer som en refusjonsordning, der hvert utvalg får innvilget en økonomisk ramme for aktiviteten i lokalsamfunnsutvalgene, og hvor kommunen refunderer utgiftene, basert på oversendelse av fakturaer og utlegg/kvitteringer til Fredrikstad kommune. Det er Fredrikstad kommune som fører regnskapet for alle lokalsamfunnsutvalgene. Det kommunale tilskuddet disponeres av utvalget og fordeles også videre til lokale frivillige initiativ, til lag og foreninger og andre tiltak i regi av lokalsamfunnet. Midlene benyttes til styredrift, og til tiltak, aktivitet og prosjekter i nærmiljøet. Alle økonomiske disposisjoner i lokalsamfunnsutvalget skal gjøres i henhold til styrevedtak og er begrenset oppad til den avsatte budsjettrammen for det enkelte utvalg. Tilskuddet fordeles etter en fordelingsnøkkel som består av tre tilskuddsnivåer, basert på antall innbyggere i det enkelte lokalsamfunn, slik det er stadfestet i bystyresak 105/19 - *Lokalsamfunnsordningen i Fredrikstad – framtidig modell*. Tilskuddet som gis er fra 40 000 kroner til 80 000 kroner. I 2024 ble det avsatt totalt 910 000 til lokalsamfunnsutvalgene. Kommunens samlede ressursbruk til administrering og forvaltning av ordningen er ca ett årsverk. Følgelig er kommunens totale kostnad, dersom man legger til grunn administrering og forvaltning som er direkte knyttet til ordningen, ca ett årsverk personalressurser, 910 000 kroner i tilskudd, samt noe midler på gjennomføring av forumsamlinger.

Tidligere evalueringer og innretning på modellen

Lokalsamfunnsmodellen ble evaluert i 2003 og 2011, samt at det i 2019 ble utredet alternative innretninger på modellen. Evalueringene pekte på at selve den praktiske administreringen og oppfølgingen av utvalgene fungerte bra, men at det var krevende med kommunikasjon- og informasjonsflyt mellom lokalsamfunnsutvalgene og kommunens tjenester. De første årene etter 2003 ble lokalsamfunnsarbeidet drevet av en større fag- og prosjektgruppe. Faggruppen hadde sekretærfunksjon for samtlige utvalg, bisto i arbeidet med utarbeidelse av ulike tiltak og installasjoner i lokalsamfunnet og bidro med utarbeidelse av stedsanalyser for alle lokalsamfunn. Senere har omfanget av denne oppfølgingen blitt betydelig redusert.

Lokalsamfunnsutvalgene ble opprettet før registrering i Enhetsregisteret og tildeling av organisasjonsnummer ble vanlig praksis. I dag krever bankene at alle lag og organisasjoner har et organisasjonsnummer for å åpne eller bruke en bankkonto. Da dette kravet trådte i kraft, søkte utvalgene om registrering som frivillige organisasjoner, registrert i Enhetsregisteret og i Frivillighetsregisteret. Enhetsregistret godkjente ikke lokalsamfunnsutvalgene som selvstendige frivillige organisasjoner, fordi slike utvalg ikke kan registreres som forening før det eventuelt stiftes en selvstendig forening, og fastsettes vedtekter i samsvar med ulovfestet foreningsrett.

Fredrikstad kommune klagde saken inn for Nærings- og fiskeridepartementet, som er Enhetsregisterets overordnede organ. Departementet opplyste til Fredrikstad kommune at all den tid Fredrikstad kommune står som eier av utvalget, der Fredrikstad kommune blant annet har rett på utvalgets midler ved oppløsning, er utvalget ikke å anse som en selvstendig juridisk enhet. Som følge av dette vedtok bystyret i Fredrikstad i 2019 at lokalsamfunnsmodellen skulle omgjøres til en nærdemokratimodell med sterk tilknytning til kommuneorganisasjonen. Det ble vedtatt en strategi for modellen, og nye retningslinjer ble innført. Driftstilskuddene til lokalsamfunnsutvalgene administreres derfor av kommuneadministrasjonen.

Spørreundersøkelse

I 2023 ble det gjennomført en spørreundersøkelse til lokalsamfunnsutvalg, folkevalgte og ledere i Fredrikstad kommune. Hensikten var å identifisere hva som fungerer godt med lokalsamfunnsmodellen, hva som kan forbedres og hvordan modellen kan videreutvikles, basert på de nye retningslinjene fra 2019. Det påpekes at spørreundersøkelsen ikke er en undersøkelse som har gått ut til frivillige lag, foreninger og andre aktører i lokalsamfunnene i Fredrikstad, men til lokalsamfunnsutvalgene selv. Kommunen har følgelig ikke oversikt over

hva kommunens lag og foreninger generelt mener om lokalsamfunnsmodellen. I undersøkelsen har alle de 22 utvalgene har svart, samt 10 folkevalgte og 22 medarbeidere i kommunen.

Hovedfunn og tilbakemeldinger basert på undersøkelsen

1. **Generelt om engasjement:** Lokalsamfunnsmodellen engasjerer mange av de involverte partene, som lokalsamfunnsutvalg, folkevalgte og kommuneadministrasjonens ledere. Det påpekes likevel at det er rom for forbedringer, særlig når det gjelder å øke kjennskapen til modellen både blant innbyggerne og innad i kommuneorganisasjonen.
2. **Kommunikasjon:** Kommunikasjonen mellom kommunen og lokalsamfunnene skjer hovedsakelig gjennom nettsider, e-post og sosiale medier (som Facebook). Flere respondenter etterlyser en mer effektiv måte å kommunisere på for å nå ut til flere, gjerne gjennom en dedikert app eller lignende som muliggjør frivillighet og lokalt engasjement.
3. **Medvirkning i plansaker:** Lokalsamfunnsutvalgene opplyser at de i økende grad har blitt involvert i kommunale plansaker, men flere ønsker enda tettere samarbeid og bedre oppfølging fra kommunen i plan- og reguleringssaker. Noen uttrykker frustrasjon over lang responstid og mangel på kvalifiserte tilbakemeldinger.
4. **Betydningen av forumsamlinger:** Forumsamlingene trekkes frem som en viktig arena for kunnskapsdeling og kommunikasjon mellom kommunen, folkevalgte og lokalsamfunnene. Mange anser disse samlingene som verdifulle, men det er et ønske fra respondentene å øke tilstedeværelsen av folkevalgte, samt å forbedre tilbakemeldingene fra disse møtene.
5. **Videreutvikling av modellen:** Flere aktører ønsker å utvikle lokalsamfunnsmodellen videre, blant annet gjennom tettere samarbeid med skoler og formalisering av lokalsamfunnsutvalgenes arbeid med skoleledelse og FAU. Økt samarbeid med frivillige organisasjoner og skoler anses som avgjørende for å styrke fellesskapet.

Utfordringer Identifisert i Spørreundersøkelsen:

- **Uklarhet rundt retningslinjer:** Noen lokalsamfunnsutvalg uttrykker usikkerhet knyttet til tolkning av retningslinjene, særlig hva angår samarbeid med næringsaktører og kommunens responstid. Flere ønsker en revisjon av retningslinjene med tydeligere instrukser.
- **Synlighet og kjennskap:** Det opplyses å være en utfordring at mange innbyggere ikke kjenner til lokalsamfunnsutvalgene. Det foreslås flere tiltak for å øke synligheten, inkludert bedre markedsføring gjennom sosiale medier, samarbeid med skoler og FAU, og økt synlighet gjennom kommunens kommunikasjonskanaler.
- **Frivillighet og engasjement:** Det er flere forslag om å gjøre det enklere for lokalsamfunnsutvalgene å involvere frivillige. Samarbeid med skolen som nærmiljøarena etter skoletid nevnes som en mulig løsning.

Forslag til Forbedringer:

1. **Digitalisering:** En dedikert digital plattform (app/nettside) som muliggjør interaktiv kommunikasjon med innbyggere og lokalsamfunnsutvalg, samt organisering av frivillige og aktiviteter.
2. **Bedre respons fra kommunen:** Kortere responstid og tydeligere tilbakemeldinger på innspill fra lokalsamfunnsutvalgene vil kunne forbedre samarbeidet. Kommunen bør legge til rette for bedre systemer for medvirkning i plansaker.

3. **Synlighet og informasjon:** Det foreslås en aktiv kampanje for å gjøre lokalsamfunnsutvalgene mer kjent, inkludert informasjonsmøter, bedre bruk av sosiale medier, samt tettere samarbeid med lokale skoler og idrettslag.

Lokalsamfunnsordningen i Fredrikstad – to mulige innretninger på modellen

## Modell 1: LOKALSAMFUNNSUTVALG NÆRT KNYTTET TIL KOMMUNEN (dagens ordning)

I dette som er dagens modell, «lokalsamfunnsutvalg nært knyttet til kommunen», har ikke lokalsamfunnsutvalgene behov for organisasjonsnummer**.** Det kommunale tilskuddet administreres av kommunens administrasjon og er direkte knyttet til det kommunale budsjettet, der det enkelte utvalg har sin «konto». Fredrikstad kommune fører regnskap for utvalgene. Lokalsamfunnsutvalget ledes av et styre med medlemmer fra lokalsamfunnet. Denne formen for organisering, kobler lokalsamfunnsutvalgene nært til kommuneorganisasjonen, og er basert på valgte representanter fra frivillige organisasjoner, enkeltpersoner i lokalsamfunnet.

Ved denne organiseringen knyttes lokalsamfunnsutvalget nært kommuneadministrasjonen. Dette gir kommunal kontinuitet og god mulighet for representasjon og delaktighet fra kommunen og fra skolene. Modellen legger som utgangspunkt ikke opp til at kommunalt ansatte kan sitte i utvalget, i kraft av sine roller i kommunen, men kan delta som observatører eller lignende i møtene. Utvalgene slipper kasserer. For utvalgene er det administrative enkelt, og det juridiske ansvaret lite, da utvalgene er å forstå som en forlenget arm av kommuneorganisasjonen.

Lokalsamfunnsutvalgene kan imidlertid ikke søke eksterne midler, men vil kunne motta kommunale tilskudd som i dag. Dette betyr sterkere tilknytning til kommuneorganisasjonen og mindre økonomisk fleksibilitet for utvikling av lokalsamfunnet. Det gir merarbeid for kommuneadministrasjonen, i arbeid med utbetalinger til utvalgene, oppfølging av regnskapet, tilstedeværelse og oppfølging av utvalgene.

## Modell 2: FRIVILLIG ORGANISASJON

I «frivillig organisasjon» rekrutterer og registrerer utvalget medlemmer fra frivillige organisasjoner, enkeltpersoner og aktuelle virksomheter i lokalsamfunnet. Utvalget ledes av et styre, der lokalsamfunnsutvalgets medlemmer er demokratisk valgt på lokalsamfunnsutvalget årsmøte. Alle innbyggere i lokalsamfunnet har anledning til å melde seg inn som medlem eller varamedlem i lokalsamfunnsutvalget. Deltakelse er åpent for alle. Lokalsamfunnsutvalget har full autonomi. Det gir organisasjonsnummer og mulighet for registrering i Frivillighetsregistret i Brønnøysundregistrene.

Som frivillig organisasjon med registrerte medlemmer får utvalgene organisasjonsnummer. Det gir flere muligheter for utvalgene til å søke økonomisk støtte til å gjennomføre aktiviteter og prosjekter i lokalsamfunnet. Utvalgene kan forsikre og gjennomføre egne prosjekter uavhengig av kommunen. Som frivillig organisasjon vil man kunne søke om momsfritak.

Som frivillig organisasjon må utvalgene rekruttere og registrere medlemmer, sette medlemskontingent, og administrere egen økonomi med egen kasserer. Rekruttering og registrering av medlemmer vil medføre en ny oppgave for lokalsamfunnsutvalgene. Frivillig organisering vil bety mer selvstendighet og et større juridisk ansvar for utvalgene selv.

I samarbeid med lokalsamfunnsutvalget har rundt en tredjedel av dagens lokalsamfunn opprettet en venneforening. Dette trolig som en konsekvens av at utvalgene selv ikke kan søke om eksterne midler. Venneforeningen er ikke en del av strukturen med lokalsamfunnsutvalg, men er opprettet og fungerer som en støtte til lokalsamfunnet og det

som lokalsamfunns-utvalget jobber med. En venneforening vil kunne søke om midler som gir muligheter til finansiering fra ulike offentlige og private instanser, til tiltak og utvikling av lokalsamfunnet.

Eksempler fra to kommuner
Asker kommune har en variant av en nærdemokratimodell som kalles områdeforum, og som delvis er basert på Fredrikstadmodellen. Områdeforumene etableres som frivillige organisasjoner, av og med innbyggerne. Områdeforumene skal være lokalsamfunnets felles talerør inn til kommunen. Gjennom områdeforumene kan engasjerte innbyggere og organisasjoner møtes for å finne gode løsninger for sitt område, og de kan løfte saker til kommunen, som gjelder sine lokalsamfunn. Hvert av områdeforumene får et årlig tilskudd av kommunen. I 2024 er tilskuddet 50 000 kroner, som de fritt kan bruke til det beste for lokalsamfunnet. De åtte områdeforumene skal til sammen dekke hele kommunen. Områdeforumene er organisert som frivillige organisasjoner.

Lørenskog kommune har ingen nærdemokratimodell, men et frivillighetsråd. Rådet skal være et samlet talerør for hele frivilligheten, og et samarbeidsorgan mellom all frivillighet og kommunen. Rådet er sammensatt av kommuneansatte som jobber med frivillighet, og valgte representanter for frivilligheten, det vil si representanter fra ulike typer lag og foreninger og enkeltpersoner som fremmer saker og/eller utfører oppgaver på frivillig basis i Lørenskog.

Frivillighetsrådet skal sørge for at kommunens frivillighetspolitikk ivaretar vekst og utvikling av frivilligheten i Lørenskog. Rådet arbeider med saker som angår frivilligheten, planlegger innhold på den årlige frivillighetskonferansen.

**Konsekvenser for sosial bærekraft**
Saken har i seg selv ingen konsekvenser for sosial bærekraft. På generelt grunnlag er det viktig å tilrettelegge for sosial bærekraft i lokalsamfunnene ved at innbyggere får være en del av, delta i, samt medvirke til utvikling av lokalsamfunnet de tilhører. Det skaper trygghet, gir tillit og tilhørighet. I dette arbeidet spiller frivilligheten og aktører i lokalsamfunnene en viktig rolle.

**Konsekvenser for økonomisk bærekraft**
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
Saken er retningsgivende og har i seg selv ingen direkte økonomiske konsekvenser for kommunen. På generelt grunnlag står Fredrikstad kommune i en vanskelig økonomisk situasjon, og det er stadig viktigere å prioritere ressursene på hensiktsmessige måter, hvor det ikke er rom for å til enhver tid prioritere alt. Det er imidlertid kommunedirektørens oppfatning at bystyret vektlegger viktigheten av å prioritere ressurser på en slik måte at kommunen tilrettelegger for og stimulerer det lokale frivillige og ideelle engasjementet i kommunen.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
Saken er retningsgivende og har ingen direkte økonomiske konsekvenser

**Konsekvenser for miljømessig bærekraft**
Saken har ingen direkte konsekvens for miljømessig bærekraft.

**Ansattes medbestemmelse**
Ikke relevant for saken.

**Vurdering**
Lokalutvalgsmodellen hadde sitt utspring i kommunesammenslåingen i 1994. Storkommunen Fredrikstad var ny, og det var et ønske både fra innbyggerne og kommunen at man tilrettela

for ordninger som sørget for at kommunedelene ble hørt og fikk ta del i de beslutningene som i årene fremover ville kunne påvirke lokalsamfunnene både i gamle og nye Fredrikstad. Ordningen fikk i 1999 form som lokalsamfunnsutvalg, og har siden den gang hatt samme hensikt, med mindre variasjoner av modellen. Spørsmålet kommunen må stille seg etter 30 år med varianter av modellen, er hva man ønsker å oppnå med en nærdemokratiordning, i hvor stor grad dagens utvalg er representative for innbyggerne og interessegruppene i det enkelte lokalsamfunn, hva som skal være kommunens rolle i lokalsamfunnsarbeidet, samt hvordan man best kan rigge seg for å samskape med frivilligheten og ideelle aktører til beste for lokalsamfunnene. Man kan i den sammenheng skjelne mellom *lokalsamfunnsutvalgene* og *lokalsamfunnene*, som ikke nødvendigvis det samme.

Dagens lokalsamfunnsmodell er en nærdemokratimodell, og i så måte ment å ivareta lokaldemokratiet som høringsinstans og dialogpartner i kommunale saker og prosesser. Blant annet er kommunen gjennom plan- og bygningsloven pålagt å ha innbyggermedvirkning og formelle høringsprosesser i en rekke plansaker. I dette arbeidet er lokalsamfunnsutvalgene i dag nyttige høringsparter for kommunen, selv om dette også kan løses gjennom folkemøter og andre medvirkningsprosesser.

I tillegg til å være en modell som skal ivareta innspill fra innbyggerne, tilstreber modellen også å tilrettelegge for samskaping mellom kommunen og lokalsamfunnene, i den forstand at kommunen som sekretariat for ordningen også fungerer som kontaktledd mellom lokale initiativ, prosjekter og henvendelser, og kommunale virksomheter og tjenesteområder. Dagens ordning tilstreber dermed å ivareta to funksjoner, både som en nærdemokratimodell og som et verktøy for samskaping med frivillighet og sivilsamfunn.

<u>Vurdering av foreningsmodellen som alternativ til dagens innretning av modellen</u>
Det fremkommer blant annet av spørreundersøkelsen som er gjennomført, at selv etter mange år med modellen, har hverken kommunen eller lokalsamfunnsutvalgene lyktes godt nok med å gjøre modellen kjent i samfunnet, og det fremstår krevende å mobilisere særlig den yngre generasjonen i lokalsamfunnsutvalgsarbeidet. Det fremstår ikke for kommunedirektøren åpenbare årsaker til dette, men en av flere mulige årsaker kan være at samskaping og dialog med lokalsamfunnene i dag også foregår på mange andre arenaer og skjer også i andre former enn tidligere. Kommunen har eksempelvis både uformell dialog og formelle samarbeidsavtaler med flere både paraplyorganisasjoner og med enkeltaktører, det samarbeides med aktører i lokalsamfunnene gjennom kommunale prosjekter, det skapes lokale møteplasser og aktiviteter gjennom lokalt tilstedeværende tjenester som bibliotek, fritidsklubber, bydelshus, skoler og idrettsanlegg, og det initieres stadig nye prosjekter gjennom eksempelvis kommunens programsatsinger. I alt dette legger kommunedirektøren til grunn et prinsipp om at kommunen først og fremst skal være en tilrettelegger for arenaer og en fødselshjelper for tiltak og aktiviteter. Målet er å mobilisere ressurser i lokalsamfunnene til selv å skape aktiviteter som bidrar til sosial inkludering, integrering og aktivisering i lokalsamfunnet. Det er kommunedirektørens oppfatning at dette skjer, og bør skje, på de arenaer der lokale aktører til enhver tid møtes, og at kommunens rolle i dette bør kunne være dynamisk og situasjonsbestemt. Kommunen har også andre virkemidler for medvirkning og samskaping, som i større grad kan tas i bruk enn i dag. Eksempelvis kan folkevalgte gjennom oppgaveutvalg (utvalg etter kommuneloven § 5-7), der folkevalgte og innbyggere sitter sammen i utvalg, mer aktivt delta sammen med sivilsamfunnet om samskapingen, der hvor det til enhver tid uttrykkes størst behov for dette. Dette kan bidra til at de folkevalgte kan jobbe mer målrettet, komme enda tettere i dialog med innbyggere og dedikerte ressurspersoner, og i enda større grad avstemme forventinger fra lag/foreninger og lokalsamfunnets mer generelle grendeforventninger.

Det er kommunedirektørens vurdering at det er hensiktsmessig for kommunen å fortsatt understøtte frivillige aktører som ivaretar lokaldemokratiet og som er viktige talerør og representanter for lokalsamfunnene. Dette behøver imidlertid ikke betinge en utvalgsmodell

nært knyttet til kommunen, med den administrering det medfører, og de begrensninger det legger for utvalgene i å søke for eksempel andre midler enn fra kommunen. Flere av dagens utvalg har etablerte venneforeninger (som registrerte foreninger) som trolig er opprettet nettopp med mål om å kunne søke midler fra eksterne. Kommunen kan velge å fortsatt ha en søknadsbasert tilskuddsordning for lokalsamfunnsutvalgene, som bidrar til en grunnfinansiering av utvalgenes aktivitet. Kommunen bør da stille et minimum av noen formalkrav til organisasjonene for at de skal kunne søke om kommunale midler.

En utfordring med en slik modell kan imidlertid bli at «alle» i prinsippet kan opprette et «lokalsamfunnsutvalg», samt at også andre frivillige lokalsamfunnsorganisasjoner kan ha beslektede formål, med risiko for at konsolideringen av ett utvalg i hvert lokalsamfunn kan bli krevende å overlate fullt ut til frivilligheten selv.

Dersom kommunen endrer dagens innretning på ordningen, til en modell der utvalgene etableres som frivillige organisasjoner, kan dette medføre at enkelte utvalg blir nedlagt, da det er kommunedirektørens oppfatning at enkelte utvalg er avhengig av kommunens engasjement og «apparat» for å opprettholde et minimum av aktivitet i utvalget. Prinsipielt kan det imidlertid innvendes at engasjementet for et lokalsamfunnsutvalg bør være et anliggende for lokalsamfunnet selv. Dersom det ikke er grunnlag eller ønske om aktivitet, kan det også vokse frem nye eller andre former for engasjement eller organisasjoner som ivaretar lokalsamfunnets interesser.

Kommunedirektøren vil påpeke at mange av dagens lokalsamfunnsutvalg fungerer godt og etter hensikten. Denne saken legges frem basert på bystyrets ønske om å få belyst en alternativ innretning på modellen, med utgangspunkt i at kommunen skal redusere ressursbruk og kostnader til kommunal administrering og forvaltning. Gitt disse forutsetningene, er det kommunedirektørens anbefaling at kommunen i det videre vurderer å frikoble utvalgene fra den formelle bindingen til kommunen, og endres til en foreningsmodell. Dersom bystyret ønsker å gå videre med en slik modell, er det kommunedirektørens anbefaling at bystyret fatter et prinsippvedtak om dette, og at det gjennomføres en høringsprosess der ikke bare dagens lokalsamfunnsutvalg, men også byens øvrige foreningsliv gis muligheter til å komme med tilbakemeldinger på forslaget. Dette sikrer at kommunen kan fange opp utilsiktede eller uante konsekvenser av en slik endring. Etter innspillsrunden fremlegges det en endelig beslutningssak for bystyret.

Kommunedirektøren informerer om at det for tiden pågår omfattende omorganiseringer og omstillingsprosesser i kommunen, og at administrasjonen vil behøve noe tid på å få gjennomført nødvendige høringsprosesser og videre utredningsarbeid. Dette da det for tiden foreligger flere utredningsoppdrag fra bystyret.

SAMMENDRAG AV HØRINGSINNSPILL - FREDRIKSTAD KOMMUNES LOKALSAMFUNNSMODELL

| **Dok. Nr**<br>**Avsender** | **Innhold** |
|---|---|
| LOKALSAMFUNNSUTVALG | |
| 2013/6466 – 48<br>Skjærviken lokalsamfunnsutvalg | Skjærviken mener dagens modell bør videreutvikles, og ønsker mer strukturert samarbeid med kommunenes virksomheter. Skolen er en viktig samarbeidspartner. Viktig med økonomisk støtte til lokale tiltak. |
| 2013/6466 – 49<br>Nabbetorp lokalsamfunnsutvalg | Nabbetorp lokalsamfunnsutvalg ønsker en modell hvor man både har kommunal tilknytning, og samtidig kan være registrert som egen forening med registrering i Brønnøysund. |
| 2013/6466 – 50<br>Engelsviken lokalsamfunnsutvalg | Engelsviken er positive til frivillig organisasjon med årlig tilskudd, og mener et årlig møte med politikerne bør tilstrebes. |
| 2013/6466 – 51<br>Torsnes lokalsamfunnsutvalg | Torsnes mener lokalsamfunnsmodellen bør bestå, men at utvalgene endres til en frivillig organisasjon med årlige tilskudd. Fortsatt viktig med en kontaktperson i kommunen som utvalgene kan henvende seg til. |
| 2013/6466 – 52<br>Begby lokalsamfunnsutvalg | Begby mener dagen modell bør bestå, men inndelingen på utvalgene bør endres dersom skolestruktur endres. Skolen er en viktig samarbeidspartner. Dersom modellen blir endret kan man se nærmere på Asker-modellen. Ny modell må utredes nærmere i nært samarbeid med utvalgene. |
| 2013/6466 – 54<br>Lisleby lokalsamfunnsutvalg | Lisleby er skeptisk til endring av dagens modell til foreningsmodell. Frykter det vil svekke lokaldemokratiet, redusere muligheter for medvirkning og gjøre det vanskeligere å finansiere lokale tiltak. Foreslår at opprettes et frivillighetsråd eller områdeforum som kan koordinere samarbeidet mellom lokalsamfunn og kommunen. Viktig at samarbeidet med skolen, FAU og lokale foreninger ivaretas i ny modell. Mener en ny modell må sikre demokratiske prinsipper, forutsigbar finansiering og en sterk kobling mellom lokalsamfunnene og kommunen. |
| 2013/6466 – 55<br>Årum lokalsamfunnsutvalg | Årum mener dagens modell bør bestå. Ved endring til en foreningsmodell, mener de det vil det bli utfordringer i forhold til medvirkning i høringer og i plansaker. Viktig at det årlige tilskuddet består, og at kontaktnettet inn mot kommuneorganisasjonen ikke forsvinner. |
| 2013/6466 – 56<br>Hauge lokalsamfunnsutvalg | Hauge mener en foreningsmodell kan være en god løsning, men er bekymret for økonomien og mener kommunen må sørge for en grunnstønad til lokalsamfunnsforeningene. Har sett på Asker-modellen, og mener den kan være interessant å utforske, og se om man kan lage en egendesignet «Fredrikstadmodell». |
| 2013/6466 – 59<br>Trosvik lokalsamfunnsutvalg | Trosvik er negative til endring til foreningsmodell, men er positive til å se om dagens 22 lokalsamfunnsutvalg kan bli færre, men større enheter. Dersom lokalsamfunnsmodellen blir erstattet |

| | |
|---|---|
| | med en foreningsmodell, og der man selv blir avhengig av å skaffe midler til veie, ønsker de ikke å fortsette. Trosvik mener det er en jobb som allerede utføres i de andre foreningene/idrettslagene de i dag er en del av. |
| 2013/6466 – 60<br>Trara lokalsamfunnsutvalg | Trara mener lokalsamfunnsutvalgene har en viktig rolle som formell stemme i plan- og reguleringsprosesser, og er bekymret for at medvirkning og innflytelse svekkes dersom lokalsamfunnsmodellen erstattes med en foreningsmodell uten samme mandat. Er også bekymret for at en søknadsbasert tilskuddsordning kan forsvinne, og at økonomien blir mer uforutsigbar. De foreslår å opprette et frivillighetsråd eller en tilsvarende struktur for å koordinere samarbeidet mellom lokalsamfunn og kommunen. Viktig at samarbeidet mellom eksisterende lokale aktører som skole, FAU og andre foreninger blir ivaretatt i ny modell. |
| 2013/6466 – 61<br>Gudeberg lokalsamfunnsutvalg | Gudeberg sier at flertallet av dagens utvalg var positive til en foreningsmodell i vurderingen som skjedde i 2019. Dette var basert på en nær knytning til kommunen med både strategi, retningslinjer og adskilt økonomi. Hvis man skal bygge på en foreningsmodell må man finne grep som oppfyller disse forutsetningene som ligger i gammel modell. Asker kommune har funnet sin løsning på dette. Gudeberg mener dagens lokalsamfunnsutvalg kan være en effektiv gruppe for å utvikle byens lokalsamfunn både administrativt og økonomisk til nytte for kommunen og byens befolkning, der en foreningsmodell vil kunne være besparende når det for eksempel gjelder regnskapsførsel. |
| 2013/6466 – 62<br>Kråkerøy lokalsamfunnsutvalg | Kråkerøy lokalsamfunnsutvalg tror at styrken til dagens lokalsamfunnsmodell er den formelle relasjonen utvalgene har til kommunen og de kravene kommunen har til hvordan lokalsamfunnene skal involveres i saker som angår lokalsamfunnene. Hvis kommunen velger å fortsette med lokalsamfunnsmodellen håper vi kommunen i større grad vil vektlegge innspill som kommer fra lokalsamfunnene. Dersom kommunen velger en foreningsmodell, vil det ikke være en optimal modell for Kråkerøy som allerede har mange velforeninger og andre foreninger, en "super-forening" for Kråkerøy vil bli meningsløst. Det kan diskuteres og stilles spørsmål ved om dagens organisering av lokalsamfunnene som i hovedsak følger den enkelte skolekrets er en optimal organisering. Kanskje en organisering i forhold til kretsen til hver ungdomsskole vil være mer formålstjenlig og effektiv? Kråkerøy lokalsamfunnsutvalg tror også at mange velforeninger som ønsker å skape litt aktivitet vil savne dagens lokalsamfunn og den enkle tilgangen til de midler lokalsamfunnet deler ut på en ubyråkratisk måte til gode tiltak. |
| 2013/6466 – 63<br>Torp lokalsamfunnsutvalg | Torp lokalsamfunnsutvalg og Velforeningen Torp Ve & Vel har samordnet sitt svar i denne høringen. Torp er usikre på hva kommunen mener med en foreningsmodell, og mener at kommunen ved å innføre en foreningsmodell ønsker å fjerne nærdemokratimodellen og kun ønsker å forholde seg til foreninger av forskjellige typer og formål. En klar forutsetning for at dette skal lykkes, er at det fremdeles bevilges midler til å holde de gode tiltakene og de gode møteplassene ved like. En forening vil ikke være en del av nærdemokratiet slik som |

| | |
|---|---|
| | lokalsamfunnsutvalget er. Det er viktig at foreningene har en egen kontaktperson i kommunen som hjelper foreningene med å navigere i kommuneadministrasjonen og effektiviserer kommunikasjonen. Modellen med lokalsamfunnsutvalg er en direkte kanal mellom innbyggerne og kommunen. Dette sikrer at innbyggernes stemme blir hørt og blir tatt hensyn til i beslutningsprosesser. Torp har forståelse for at Fredrikstad kommune må prioritere ressursene på en hensiktsmessig måte, men det er viktig at kommunen tilrettelegger for, og stimulerer til lokal frivillighet. Vi mener en foreningsmodell adskilt fra kommuneadministrasjonen ikke vil gi samme engasjement som lokalsamfunnsutvalgene står for i dag. Det er viktig å bevare de positive aspektene ved dagens nærdemokratimodell, for å sikre fortsatt god dialog og samarbeid mellom kommuneadministrasjonen, politikeren og innbyggerne og vi mener det er avgjørende at det finnes midler og dedikert kompetanse til å gjennomføre tiltak for å bygge gode lokalsamfunn. |
| 2013/6466 – 64<br>Slevik lokalsamfunnsutvalg | Slevik mener at overgangen til en foreningsmodell kan svekke det lokale demokratiet, gjøre finansieringen uforutsigbar og redusere engasjementet i lokalsamfunnene. Lokalsamfunnsutvalgene har en viktig rolle som formelle stemmer i plan- og reguleringsprosesser. Det er bekymring for at medvirkning og innflytelse svekkes dersom lokalsamfunnsutvalgene erstattes med en foreningsmodell uten samme mandat. Overgangen til en søknadsbasert økonomi skaper usikkerhet. Faste overføringer fra kommunen kan forsvinne, og økonomien blir mer uforutsigbar. Slevik etterlyser tydelige retningslinjer for hvordan en foreningsmodell skal fungere, inkludert medlemskap, geografisk inndeling og struktur. Mulig det bør opprettes et frivillighetsråd eller en tilsvarende struktur for å koordinere samarbeidet mellom lokalsamfunn og kommunen, og samarbeid mellom eksisterende lokale aktører som skole. FAU og andre foreninger må ivaretas. Slevik ønsker å understreke at en eventuell ny modell må sikre demokratiske prinsipper, forutsigbar finansiering og en sterk kobling mellom lokalsamfunnene og kommunen. |
| 2013/6466 – 48<br>Ambjørnrød lokalsamfunnsutvalg | Ambjørnrød mener Fredrikstad kommune bør ta utgangspunkt i det som fungerer i dagens lokalsamfunnsmodell og bygge videre på dette i en eventuell foreningsmodell. Nærdemokrati, forutsigbare midler og tydelige strukturer må sikres for å opprettholde lokalt engasjement. Ved å prioritere dialog, samarbeid og støtte til frivillige initiativer kan kommunen sikre at lokalsamfunnene forblir trygge, inkluderende og velfungerende. Foreningsmodellen må ha klare retningslinjer for medlemskap, geografisk inndeling og mandat. Det bør være mulig å organisere lokale foreninger som talerør for sitt lokalsamfunn. En ny modell må sikre at innbyggere fortsatt har innflytelse over lokale saker gjennom formelle dialogprosesser med kommunen. Kommunen bør legge til rette for samarbeid mellom lokalsamfunnsforeninger gjennom for eksempel et «frivillighetsråd» eller et forum. Kommunen bør opprette en fast tilskuddsordning som sikrer at midler fordeles rettferdig og forutsigbart til alle lokalsamfunn. Det bør være en dedikert kontaktperson i kommunen som tilrettelegger for dialog mellom lokalsamfunnsforeninger og |

| | |
|---|---|
| | kommunale organer og digitale verktøy hvor innbyggerne kan komme med innspill og følge opp lokale saker. Ambjørnrød ønsker møter mellom lokalsamfunnsforeningene, politikere og relevante kommunale avdelinger for å diskutere planer og samarbeid. |
| **Dok. Nr**<br>**Avsender** | **Innhold** |
| INTERESSEORGANISASJONER | |
| 2013/6466 – 53<br>Kiwanis Club Fredrikstad | Kiwanis er en internasjonal, humanitær organisasjon av frivillige som aktivt arbeider for barn og unge, men gir også støtte til tiltak for funksjonshemmede og eldre. I Fredrikstad er det 25 medlemmer, de fleste over 70 år. Klubben holder til i eget hus på Gressvik. Uansett hvilken modell som velges er det kostnader ved å drive frivillig arbeid. Mange har mulighet til å bidra med tid og kompetanse. Men ofte blir nå spørsmålet stilt på hvor mye må det enkelte medlem dekke selv for å få lov til å være frivillig, og mange aktiviteter krever forberedelse og innkjøp. Dersom det velges å gå fra lokalsamfunnsmodell til foreningsmodell bør summen av midlene fordeles på foreninger som er aktive i kommunen. |
| 2013/6466 – 57<br>Frivilligsentralene i Fredrikstad | Frivilligsentralene i Fredrikstad mener lokalsamfunnsutvalgene er et viktig ledd i byens demokratiske oppbygging, og at det er verdifullt for demokratiet og de enkelte lokalsamfunn at utvalgene består og får rammevilkår som muliggjør videre drift. Lokalsamfunnene er folkets talerør i saker inn mot kommunal administrasjon og politikk, og styrker demokratiet vårt. En foreningsmodell vil føre til økt administrasjon i form av regnskap og rapportering. Formalkrav må etterleves. I noen tilfeller er det nok en fare for at engasjerte mennesker vil vegre seg for ansvaret som medfølger formalkravene. Økt administrasjon tar tid og fokus fra det folk vil jobbe med og engasjere seg i. Dersom det er tenkt at foreningsmodellen skal være medlemsbasert som medfører kontingent for medlemmene, vil føring av medlemslister kreve tid og administrasjon. Et annet element er samhandling lokalsamfunnene imellom. Slik vi forstår har lokalsamfunnskoordinatorene sørget for å arrangere møter hvor samhandling og informasjonsutveksling har funnet sted. Denne samhandlingen er viktig og bør ivaretas. Kanskje bør det opprettes et frivillighetsråd som bindeledd. Noen frivilligsentraler har et tett og godt samarbeid med enkelte lokalsamfunn, mens andre frivilligsentraler ikke har lykkes i å etablere et slikt samarbeid. Det hadde vært spennende å se på om sentralene kan påta seg en større rolle i forhold til lokalsamfunnsutvalgene. For å få til medvirkning og innbyggerdialog spiller lokalsamfunns-utvalgene en viktig rolle gjennom å være et talerør, svare på høringer og ytre seg i kommunale planer og saker. Opprettholdelse av lokalsamfunnsutvalgene vil således være viktige. |
| 2013/6466 – 58<br>Engelsviken Velforening | Engelsviken Velforening mener at samarbeid betyr å lytte til hva innbyggerne trenger i sitt lokalsamfunn, derfor må kommunen samle, lytte og inkludere før avgjørelser blir eller er tatt. En lokalsamfunnsmodell bør være en modell hvor alle registrerte lokale lag og foreninger inkluderes. Det er mange velforeninger, noen store og noen små – disse er viktige aktører i et lokalsamfunn. Derfor |

| | |
|---|---|
| | trenger disse lagene og foreningene midler for å drifte og skape levende samfunn. Lokalsamfunns-fondet var et viktig fond som støttet opp om lokale prosjekter. Dersom lokalsamfunnsutvalgene skal fristilles fra kommunen og gjøres om til foreninger, lurer vi på om det er tenkt at utvalgene skal ha et eget organisasjonsnummer, eller om utvalgene skal slås sammen med andre velforeninger eller venneforeningen som er blitt opprettet? Frivillighet er ildsjeler som brenner for lokalsamfunnet og disse kan bidra mye dersom kommunen sørger å bidra med midler til lokalsamfunnet. Vi tror på en selvstendig lokalsamfunnsmodell med et selvstendig styre, og hvor en må søke om midler til prosjekter som er viktige for både kommunen og lokalsamfunnet. I tillegg bør det bevilges faste midler til drift av styret (husleie, servering til møter, reisegodtgjørelse og lignende). Kommunen må selv sørge for å få ut informasjon til innbyggere, ikke via lokalsamfunnsutvalgene, men lokalsamfunnsutvalgene kan sørge for å informere kommunen. |

Innsendt: 15.01.2025 10:51

Ref.nr: NMEMJS

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:
Enkeltpersonforetak/forening uten organisasjonsnummer

Foretakets eller foreningens navn
Skjærviken lokalsamfunnsutvalg

Adresse
Tingstedveien 21

| Postnr. | Poststed |
|---|---|
| 1655 | Sellebakk |

Telefonnr.
91519471

E-postadresse
knut-anh@online.no

Kontaktperson:

Fornavn og ev. mellomnavn
Knut-Andrè

Etternavn
Haugen

## Saken gjelder

Velg sak du vil gi høringssvar til
Høring om lokalsamfunnsmodellen

Saksnr.
2013/6466

Høringssvar

Spørsmål 1: Hvordan kan vi sammen bidra til at Fredrikstad blir et enda bedre sted å vokse opp og bo – et lokalsamfunn preget av raushet, trygghet og inkludering?

Kommunens ansvar i dette arbeidet er avgjørende. Ved å gi økonomisk støtte, sikre en rettferdig fordeling av ressurser og være en tydelig samarbeidspartner for lokalsamfunnsutvalgene, kan Fredrikstad fortsette å være en by preget av trygghet, inkludering og raushet. Fredrikstad kommune og lokalsamfunnsutvalgene har gjennom dagens modell vist hvordan samarbeid kan skape et inkluderende og trygt lokalmiljø. Kommunens aktive rolle er avgjørende fordi:

•Kommunen tar ansvar for å sikre like muligheter for alle lokalsamfunn, uavhengig av deres ressurser.

•Kommunens støtte og tilknytning til utvalgene bidrar til forutsigbarhet og stabilitet, som igjen gir frivillige trygghet til å fokusere på lokale tiltak.

Skjærviken LSU mener at dette ansvaret fortsatt bør ligge hos kommunen, slik at man kan bygge videre på det sterke fundamentet som allerede er etablert.

•Det er viktig å ha vitale lokalsamfunn for å lykkes når det kommer litt røffere tider.

•Tilgang til trygge og åpne møteplasser er avgjørende for å fremme fellesskap og inkludering. Dette inkluderer:

•Vedlikehold og oppgradering av lokale parker, badeplasser, lekeplasser og uteområder.
•Bruk av skoler og andre offentlige bygg som arenaer for kultur- og fritidsaktiviteter.

•Styrke lokalsamfunnsutvalgenes rolle i møteplassutvikling: Gjennom tett samarbeid med kommunen kan lokalsamfunnsutvalgene ta en aktiv rolle i å identifisere behov og bidra til at møteplassene dekker lokale ønsker. Kommunen bør fortsatt ta ansvar for å gi nødvendige midler og støtte til dette arbeidet.
•Arrangere sosiale tiltak: Ved å legge til rette for lavterskeltilbud, som aktivitetsdager, kulturelle arrangementer og idrettsaktiviteter, kan vi skape arenaer som forener lokalsamfunnene og fremmer raushet og inkludering.
•Involvere ungdom: For at Fredrikstad skal være et godt sted å vokse opp, må vi høre på ungdommen. Gjennom ungdomsråd, workshops og lokale prosjekter kan de bidra med ideer som styrker fellesskapet og skaper møteplasser tilpasset deres behov.
Spørsmål 2: Hvordan kan lokalsamfunnsmodellen videreutvikles til å bli en foreningsmodell?
Vi mener at en foreningsmodell vil svekke kommunens ansvar og rolle i lokalsamfunnsutviklingen. Overgangen til en slik modell kan:
•Flytte administrative og økonomiske byrder over på frivillige, som allerede bruker mye tid på å styrke sine lokalsamfunn.
•Redusere likheten mellom lokalsamfunn, da noen vil ha mer ressurser og kompetanse til å drive foreninger enn andre.
•Skape konkurranse mellom LSU og lokale velforeninger.
•En foreningsmodell er avhengig av at det overføres midler fra kommunen.

Vi foreslår heller å videreutvikle dagens modell ved at kommunen tar enda mer ansvar, for eksempel gjennom:
•Økt støtte til opplæring og ressursutvikling for lokalsamfunnsutvalgene.
•Bedre strukturert samarbeid mellom utvalgene og kommunens ulike avdelinger.
Spørsmål 3: Hvordan kan Fredrikstad kommune legge til rette for medvirkning og innbyggerdialog?
For at innbyggerdialogen skal være effektiv, er det avgjørende at kommunen fortsatt har en tydelig og aktiv rolle. Dette kan oppnås ved:
•Styrket lokal tilstedeværelse: Kommunens representanter bør delta regelmessig på møter i lokalsamfunnsutvalgene for å sikre tett samarbeid og rask respons på lokale behov.
•Økt tilgjengelighet: Kommunen kan etablere flere kontaktpunkter for innbyggerne, som åpne møter eller digitale plattformer for dialog.
•Rettferdig ressursfordeling: Kommunen må beholde ansvaret for å sikre at alle lokalsamfunn har like muligheter til å delta i prosesser som påvirker dem.

Spørsmål 4: Har du andre innspill, forslag eller ideer som kan bidra til å styrke frivillighetsarbeidet og lokalsamfunnene våre?
•Kommunal støtte: Det er avgjørende at kommunen fortsetter å ta hovedansvaret for økonomisk støtte og organisering av lokalsamfunnsutvalgene. Dette sikrer stabilitet og motvirker ulikhet mellom lokalsamfunn.
•Kompetanseheving: Kommunen kan arrangere kurs og veiledning for frivillige, slik at lokalsamfunnsutvalgene blir enda bedre rustet til å gjennomføre lokale tiltak.
•Samarbeid fremfor løsrivelse: Vi oppfordrer kommunen til å styrke samarbeidet med dagens lokalsamfunnsutvalg i stedet for å løsrive dem. Et sterkt samarbeid mellom kommunen og utvalgene vil gi best resultater for lokalsamfunnene.
•Større samarbeid: Mer samarbeid mellom kommunens etater og lokalsamfunn
•Skolens betydning: Skolene i lokalsamfunnene bør stille med en representant i LSU

**Dokumentasjon**

Last opp dokumentasjon

Innsendt: 22.01.2025 08:32

Ref.nr: NXEOVA

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:
Enkeltpersonforetak/forening uten organisasjonsnummer

Foretakets eller foreningens navn
Nabbetorp lokalsamfunnsutvalg

Adresse
Wielsgaardsvei 12

| Postnr. | Poststed |
|---|---|
| 1654 | Sellebakk |

Telefonnr.
90154482

E-postadresse
dagflind@online.no

Kontaktperson:

Fornavn og ev. mellomnavn
Dagfinn

Etternavn
Lindberg

## Saken gjelder

Velg sak du vil gi høringssvar til
Høring om lokalsamfunnsmodellen

Saksnr.
2013/6466

Høringssvar

Svarer på vegne av styret i Nabbetorp LSU

Vi skjønner ikke hvorfor noe som fungerte så bra skal fjernes. Modell hvor lokalsamfunnet var registrert i Brønnøysund.

Nå, 2025 blir et år med overgang til en modell som flere er i mot. Ikke bare pga økonomi, men også at vi i Nabbetorp har "mistet" all kontroll over det flotte anlegget vi har på Skakkeløkka. Kommunen har tatt over, og er nå ansvarlig for vedlikehold blant annet.
Alt vi skal gjøre må godkjennes av en person i Park pga av at kommunen er forsikrings ansvarlig. Det er forståelig, men det må innarbeides og tydliggjøres hva vi kan gjøre pgs av smidighet.

Med det nye forslaget om sammenslåing av andre grupper og foreninger er ingen dum ide' hvor vi etter hvert kaller oss for f.eks Nabbetorp & omegn venneforening.
Da blir vi "enestående" ift drift av Skakkeløkka med mer.

Uten frivilligheten "stopper Norge" heter det. Med det nye forslaget kan fort det vi gjør frivillig bli avskalet og etter hvert borte, mener vi.

**Dokumentasjon**

Last opp dokumentasjon

Innsendt: 27.01.2025 19:03

Ref.nr: JRGMGP

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:
Enkeltpersonforetak/forening uten organisasjonsnummer

Foretakets eller foreningens navn
Engelsviken lokalsamfunnsutvalg

Adresse
Skolebakken 9

Postnr.
1628

Poststed
Engelsviken

Telefonnr.
92877951

E-postadresse
engelsvikenlokalsamfunn@gmail.com

Kontaktperson:

Fornavn og ev. mellomnavn
Olav

Etternavn
Wassli

## Saken gjelder

Velg sak du vil gi høringssvar til
Høring om lokalsamfunnsmodellen

Saksnr.
2013/6466

Høringssvar

1. Viser til svar i pkt. 2 og 3.
   Vi kan bekrefte at lokalsamfunnet i Engelsviken er basert på både trygghet og raushet.

2. For ELSU er videreutviklingen å legge ned utvalget og videreføre dette i vår gamle foreningsmodell, dette i dag under navnet Engelsviken Vekst.
   Denne modellen var det enighet om for en del år siden, da flertallet av LSU var enig om en foreningsmodell. Tidligere kommunedirektør overkjørte dette flertallet og vi fikk da LSU basert på dagens ordning.
3. Lokalsamfunnsforeningen vil da med den nye ordningen bli et frittstående organ, uten tilknytning og forpliktelser for kommunen. Med utgangspunkt i det nye ordningen vil vi at kommunen opprettholder dagens tilskuddsordning.
   Et relativt beskjedent årlig tilskudd som vi har i dag, kan kommunen videreføre uten nevneverdige administrative ressurser. Foreningen vil da etter endt år sende inn en rapport over hva tilskuddet er brukt til.
   Bystyret bør forplikte seg til et årlig møte med den lokale foreningen og innbyggerne i

Engelsviken. Dette vil gi en unik anledning for våre politikere til å ha en god dialog med innbyggerne.

4. For å opprettholde frivilligheten så er en god dialog med de forskjellige etater i kommunen veldig viktig. Dette er vår erfaring fra de forskjellige prosjekter vi har jobbet med i Engelsviken.

**Dokumentasjon**

Last opp dokumentasjon

Innsendt: 27.01.2025 20:16

Ref.nr: SXNMKB

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. | 996692922 |
| Forening/organisasjon | Torsnes lokalsamfunnsutvalg |
| Adresse | Torsnesveien 222 |
| Postnr. | 1634 |
| Poststed | Gamle Fredrikstad |
| Telefonnr. | 95106999 |
| E-postadresse | ottar-w@online.no |

Kontaktperson:

| | |
|---|---|
| Fornavn og ev. mellomnavn | Ottar |
| Etternavn | Weel |

## Saken gjelder

Velg sak du vil gi høringssvar til
Høring om lokalsamfunnsmodellen

Saksnr.
2013/6466

Høringssvar

TLSU mener dagens lokalsamfunnsutvalgsmodell skal bestå, men kan endres til organisasjon med eget org.nummer.
De 22 lokalsamfunnsutvalgene skal bestå.
Hvert enkelt lokalsamfunnsutvalg oppretter et organisasjonsnr i Brønnøysundregisteret.
Etter vår oppfatning har lokalsamfunnsutvalget en viktig rolle i fordeling av midler bevilget av Fredrikstad kommune spesielt med tanke på barn og unge. I tillegg kan lokalsamfunnsutvalgene stimulere til fordeling i leg/foreninger med særlig fokus på barn/unge og inkludering.
Det er enklere å fa tatt lokale hensyn gjennom lokalsamfunnets kjennskap til lokalmiljøet.
Dette blir viktigere og viktigere etter hvert som byen vokser.
Det er viktig for driften av lokalsamfunnsutvalgene at det er øremerket en stilling som vi kan henvende oss til på rådhuset. TLSU mener det skal bevilges 50000 kr pr år til det enkelte lokalsamfunnsutvalg.
For å stimulere til gode prosesser og prosjekter i lokalsamfunnene skal Fredrikstad kommune sette av en million kroner som det kan søkes om til gode prosjekter.
Frivilligheten sparer Fredrikstad kommune for mye penger i året, men den er ikke gratis.

TLSU

Ottar Weel, leder

Ronny Fagerås

Arild Larsen

Lene Ulfeng

**Dokumentasjon**

Last opp dokumentasjon

Innsendt: 28.01.2025 14:08

Ref.nr: PTVVUC

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:
Enkeltpersonforetak/forening uten organisasjonsnummer

Foretakets eller foreningens navn
Begby lokalsamfunnsutvalg

Adresse
C/o kolstad, rubintunet 32

| Postnr. | Poststed |
|---|---|
| 1639 | Gamle Fredrikstad |

Telefonnr.
93427045

E-postadresse
h-j-k@online.no

Kontaktperson:

Fornavn og ev. mellomnavn
Helge Johannes

Etternavn
Kolstad

## Saken gjelder

Velg sak du vil gi høringssvar til
Høring om lokalsamfunnsmodellen

Saksnr.
2013/6466

Høringssvar

Begby lokalsamfunnsutvalg har behandlet høringen om kommunens lokalsamfunnsutvalg på møte 20.1.25 og har hatt elektronisk kontakt med medlemmene til nedenforstående uttalelse er enstemmig vedtatt. Vi har følgende bemerkninger:

Spørsmål 1: Raushet, trygghet og inkludering

Fredrikstad er et samfunn på flere nivåer: Vi er en større by, vi har bydeler bestemt av tidligere kommunegrenser, sognegrenser og skolekretser, og vi har nære nabolag. Vi er opptatte av at disse nivåene henger godt sammen, og at dette avspeiles både i infrastruktur, handlemuligheter, foreningsliv, lekemiljøer og nær natur.
-Det aller nærmeste lokalsamfunnet er arena for velforeninger, borettslag, lokale idrettslag og andre foreninger. Her er det stort sett bare privat og frivillig organisering.
-Det neste nivået er skolekretsene. I byens utkanter, der skolene er små, kan skolen være del av det nære lokalsamfunnet. Men dette gjelder ikke over alt. Større og mer tettbefolkede skolekretser griper over mange slike nære lokalsamfunn, men har den utvilsomme fordelen av barna kjenner hverandre, og dermed gir mange familier en grad av samhørighet på tvers av nabolag. Det er på dette nivået lokalsamfunnsmodellen hører hjemme. Begby

lokalsamfunnsutvalg arbeider nært sammen med skolen. Vår oppgave er å følge med på alle de strukturelle forholdene som gjør at Begbysamfunnet henger sammen: Gater og veier, friluftsområder, samlingssteder, lekearealer, kollektivtilbud, handlemuligheter osv. Vi skal legge til rette for aktiviteter og samlinger som kan bidra til felleskap og trygt miljø. På Begby er det et lappeteppe av velforeninger, borettslag o.l. som ivaretar de helt nære områdene. Vi har forsøkt å kartlegge omfanget av dette, og arbeider med en liste over slike tiltak og ordninger i våre nærområder. Vår oppgave er å få til et felleskap som griper over alle disse.

Vi vil også peke på at vi ser et stort behov for å bygge identitet med hele kommunen. Vi opplever at folk ofte flytter mellom bydelene. Mange som bor på Begby er forholdsvis nye her hos oss, og kan ha sterk tilknytning til andre bydeler eller helt andre steder der de har vokst opp. Vi ser en stor og vanskelig oppgave i å få folk til å knytte seg både til det helt nære, og til det som er litt større. Trygghet og inkludering forutsetter at vi blir kjent med og omgås hverandre, ikke bare mens vi har barn på skolen, men gjennom hele livet.
-Vi har spesielt vanskelige oppgaver i å finne attraktive tiltak for unge, slik at de ikke behøver å pendle til sentrum eller helt andre steder i fritiden.
-Likedan er det viktig at voksne og eldre mennesker kan finne gode tilknytningspunkter lokalt. I noen bydeler er det veletablert foreningsliv og mange muligheter for dette. Det gjelder i liten grad på Begby, der det må skapes på nytt.

Spørsmål 2: Lokalsamfunnsmodell og foreningsmodell

Vi er ikke begeistret for ideen om å forlate tilknytningen til kommunen. En foreningsmodell faller mellom mange stoler. Vi skal ikke konkurrere med velforeningene, og vi vil gjerne omfatte hele befolkningen, og ikke bare noen få som løser medlemskap. Når vi tar tak i infrastruktur og større kommunale tiltak, er vi avhengige av nær og velinformert kontakt med kommunen. Av helt vesentlig betydning er kontakten med skolen.
Men dagens system er langt fra ideelt. Oppslutningen om årsmøter og valg er ikke imponerende. I deler av kommunen er kontakten med skolene ganske mangelfull.
Vi er heldige som har en 1-10 skole som dekker hele området vårt, som vi har meget nær kontakt med. Men vi ser jo at dette ikke er like naturlig i alle deler av kommunen. Vår oppfatning er at inndelingen bør revurderes, slik at skolestruktur og lokalsamfunnsstruktur faller bedre sammen. Forandres skolestrukturen, må lokalsamfunnsstrukturen forandres tilsvarende.
For å skape et gyldig mandat for et utvalg for hele bydelen, er vi avhengige av at foreninger og helt nære sammenslutninger bidrar til å nominere og rekruttere medlemmer, og følger med på virksomheten. Hos oss har dette fungert periodevis, og spesielt overfor de best organiserte enhetene. Vi ser det som en viktig oppgave å mobilisere bredest mulig før neste periode i vår virksomhet.

Begby ve og vel

Vi har etablert en privat enhet i nær tilknytning til lokalsamfunnsutvalget, nemlig Begby ve og vel. Denne enheten er registrert, har foreningsnummer i registrene i Brønnøysund, og har bankkonto, regnskap og revisjon. Muligheten for å opprettholde en økonomisk virksomhet på siden av lokalsamfunnsutvalget er den egentlige begrunnelsen for denne enheten. Vedtektene henviser i stort sett til lokalsamfunnsutvalget og dets medlemmer, og vil måtte omdannes kraftig dersom den skal stå helt på egne ben. Hvem skal være medlemmer? Hvordan organisere valg og aktiviteter? Hvor tar vi økonomien fra? Skal vi konkurrere med andre frivillige tiltak i bydelen?

Foreningsmodell.

Vi forstår ikke hvordan bystyret kan gjøre vedtak om en «foreningsmodell» før de har drøftet dette med oss, og utredet spørsmålet skikkelig. Men om vi må inn i dette, ønsker vi å se nærmere på den ordningen de har funnet i Asker. Der har de bare åtte enheter i en stor kommune, og baserer seg på et forum for alle slags lokale foreninger og

sammenslutninger i det aktuelle området. Så velges et arbeidsutvalg som har oppgaver som ligner på det våre lokalsamfunnsutvalg gjør. Om slike utvalg skal kunne konsentrere seg om noe større saker som angår hele bydelen, må kommunen gi dem en rolle i viktig saksbehandling som angår infrastruktur og tjenester i bydelen, eventuelt også i fordelingen av kommunale bidrag til frivillig aktivitet. De må ha et visst kommunalt tilskudd som kan tjene som egeninnsats i prosjekter der man søker støtte fra mange hold. Skulle noe slikt innføres i Fredrikstad, bør geografien for lokalsamfunnsenheter revurderes, slik at enhetene blir mer jevnstore. Begby vil eventuelt kunne fortsette med sin geografi. Vi kan omgjøre vår parallellorganisasjon Begby ve og vel, der vi innbyr velforeninger, idrettslag, boligsameier osv. til å utgjøre et medlemsgrunnlag, og foretar valg i et representantskap der disse deltar. Om dette skal bli livskraftig, må kommunen gi disse organene tilskudd og hjelp i kontakten med kommunale organer. Vi tror ikke det vil bli noe å spare på det, men det kan aktualisere medvirkning i kommunal styring fra naturlige bydeler. Dette må i tilfelle utredes grundig, noe vi gjerne vil være med på.

Spørsmål 3: Medvirkning og innbyggerdialog

Kommunen må sørge for gode arenaer for sosial kontakt og drøfting av lokale saker. Vi ser gjerne at det er og blir gode felles anlegg for store idretts- og kulturtiltak for hele byen. Men mye må fortsette å ha lokal tilknytning. Skolesystemene er det alle viktigste. Det må være idrettsanlegg og samlingssteder i alle bydeler, og folk må få beholde sine nabolag også når de blir eldre. Vi ønsker oss en skikkelig debatt om eldreomsorgen som gir gode muligheter for å få nødvendige tjenester nær der folk har bodd. Medvirkning betyr at tiltak og anlegg koples opp mot det nære, at naboene og deres foreninger spørres når det blir endringer og nyanlegg, at disse enheten får hjelp til å organisere viktige aktiviteter selv. Det betyr at politikere og administrasjon har tid og ork til å følge med, til å spørre og å lytte til svar. Hvis lokalsamfunnsenheter skal være en del av dette, bør kommunens politiske organer delta, og gjerne være representert. Å ha medarbeidere i kommunen som hjelper til å formidle kontakt og informasjon, er av stor betydning.

Spørsmål 4: Andre innspill

Vi holder oss til det som gjelder vår egen bydel. Her på Begby er vi i ferd med å bygge opp et lokalsamfunn. De fleste som bor her, har flyttet fra andre steder. Vi mangler et naturlig sentrum for sosial aktivitet. Begby idrettslag er det viktigste samlende elementet her, og har hatt stor betydning for følelsen av tilknytning for mange. Skolen er den andre store faktoren. Den har tatt sin oppgave alvorlig og bidratt veldig positivt. Men vi har i mange år ønsket en ny skole som kunne omfatte skikkelige samlingslokaler. Et godt nettverk av stier i skog og mark, utendørs treningsanlegg, parsellhage og eventuell luftegård for hunder bidrar i samme retning. Alt slikt må opprettes og vedlikeholdes, og her må kommunen medvirke meget aktivt.
Vi vil også peke på at det er behov for å styrke østsiden av kommunen. Vi har fått bompenger når vi vil bevege oss omkring i kommunen, men på vår side av elva har vi fortsatt ingen videregående skole, og både tjeneste- og varetilbudet er innskrenket. Lokalsamfunn av denne størrelsen ellers i landet, har mye bredere tilbud.

**Dokumentasjon**

Last opp dokumentasjon

Innsendt: 29.01.2025 08:37

Ref.nr: THYOFO

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. | 985148783 |
| Forening/organisasjon | Kiwanis club fredrikstad |
| Adresse | Waldemar agers vei 6 |
| Postnr. | 1621 |
| Poststed | Gressvik |
| Telefonnr. | 90911035 |
| E-postadresse | leifegiltorp@gmail.com |

Kontaktperson:

| | |
|---|---|
| Fornavn og ev. mellomnavn | Leif Egil |
| Etternavn | Torp |

## Saken gjelder

Velg sak du vil gi høringssvar til
Høring om lokalsamfunnsmodellen

Saksnr.
2013/6466

Høringssvar

Svar på høring fra Kiwanis Club Fredrikstad.

Til Fredrikstad kommune Fredrikstad 28.01.25

Kiwanis Club Fredrikstad har 25 medlemmer. De fleste medlemmene er over 70 år, noen også over 80. Klubben holder til i eget hus på Gressvik.

Kiwanisidèen er formulert i noe som kalles Kiwanissetningen:
«Kiwanis er en internasjonal, humanitær organisasjon av frivillige som aktivt arbeider for barn og unge.»
Hovedmotto er «Barn først og fremst». Men det står i statuttene at lokalklubbene også kan støtte tiltak overfor ungdom, funksjonshemmede og eldre.

Kiwanis Club Fredrikstad har siden starten i 1967 utført mange aktiviteter i Fredrikstadsamfunnet. Dagens

aktiviterer i tillegg til klubbmøter er mathjelp, lekseverksted, sykkeløp, utdeling av midler etter søknader, utdeling av Kiwanisprisen og juleselskapet på Scandic City Hotel.

Mathjelpen Fredrikstad.
Mat hentes på Matsentralen i Oslo.
Årlig avgift for antall kilo som hentes.
Må ha stor bil og to personer til å hente.
Sortering og utdelig ved hjemkomst krever et visst antall frivillige.
Organisering av dager og informasjon ut til folk.
Opprydding etter matutdeling – kjøre restavfall til Frevar.
Dette krever full dag på to personer pluss et antall frivillige i tillegg for å organisere utdeling.
Det er utdeling av mat to dager pr. måned, en dag på Lisleby og en dag på Sellebakk.
Det kreves lokaler for å gjennomføre dette.
Hentig av frossen mat lokalt.
Det kreves frysere for å oppbevare frossen mat i påvente av utdeling. Krav fra Mattilsynet.

Lekseverksted på Kiwanishuset Gressvik for skolebarn på Gressvik.
Matservering og leksehjelp.
Det stekes pannekaker som barna får når de kommer fra skolen. De som får leksehjelp er elever fra barneskoler på Gressvik trinn 4-7.
Leksehjelp gis av ungdomsskoleelever som har «Innsats for andre» som valgfag. Kiwanismedlemmer med undervisningsgrunn er medhjelpere.

Sykkelløp på Gressvik.
Arrangeres dette en gang i året. Her har klubben hittil fått støtte fra lokalsamfunnsutvalget på Gressvik til å gjennomføre dette.
Sykkelløype.
Grilling og premieutdeling.
Krever forberedelse og folk til å stille på grilling og de enkelte stasjoner.

Utdeling av midler.
Humanitærkomiteen i klubben mottar søknader. Disse gjennomgås og behandles. Mange får økonomisk tilskudd til sitt behov.

Kiwanisprisen.
Het tidligere naboprisen og deles ut hvet år til lag, enkeltperson, organisasjon eller forening som har gjørt en betydelig innsats i sitt nærmiljø. Det deles ut et pengebeøp og en plakett.

Juleselskapet på Scandic City Hotel.
Arrangeres hvert år 24. desember for enslige og familier som ikke har det så greit.
Full middagsservering på Scandic City Hotel med underholdning og utdeling av gaver i regi av Scandic City Hotel, Kiwanis Club Fredrikstad og Fredrikstad Blad.
I tillegg er det hjemkjøring av stor matgave til ca 200 familier.
Alt dekkes av sponsorer og klubben. I tillegg bidrar frivillige til underholdning og gjennomføring.

Spørsmål 1.
Medlemmene i klubben har tid og viktig kunnskap og erfaring som kan komme andre til gode. Å treffes gir økt

innsikt og forståelse. Viktig med overføring av kunnskap. Ved kontakt lærer alle parter noe.

Spørsmå 2.
Uansett hvilken modell som velges er det kostnader ved å drive frivillig arbeid. Mange har mulighet til å bidra med tid og kompetanse. Men ofte blir nå spørsmålet stilt på hvor mye må det enkelte medlem dekke selv for å få lov til å være frivillig. Mange aktiviteter krever forberedelse og innkjøp. Mye blir ikke levert på døra så enkelte medlemmer må bruke bil for å handle og gjøre klart. Det blir over tid mange kilometer kjørt og diverse bompenger. Hvem skal dekke utgifter? Det enkelte medlem? Den aktuelle klubben? Kommunen?
Dersom det velges å gå fra samfunnsutvalgsmodell til foreningsmodell bør summen av midlene fordeles på foreninger som er aktive i kommunen.

Spørsmål 3.
For at kommunen skal ha best mulig oversikt over hva den enkelte klubb eller forening kan bidra med må det være en koordinator i kommunen som har denne oversikten. Politikere og administrasjon bør besøkle frivillige lag og organisasjioner. Da vil de få et best mulig bilde av hva de enkelte kan bidra med. Så er det viktig at bidragsytere blir sett og verdsatt. Det må være et aktivt sekretariat som kan koble klubber og foreninger som kan ha nytte av å samarbeide opp mot hverandre. Viktig at også frivillig arbeid gjøres rasjonelt.

Spørsmål 4.
Mange frivillige klubber og organisajoner utfører oppgaver som nødvendigvis ikke er kommunale oppgaver, men som er mellommenneskelig viktig.
Frivillig arbeid har kostnader. Hvem skal dekke disse? Kommunen? Det enkelte lag eller forening? Det enkelte medlem? Noen medlemmer gjør mye og har dermed større utgifter til dette enn andre. Hva med mottakere av hjelp? Kan noen betale noe?
Hvilke krav er det lov eller mulig å stille til mottakere av ulike tiltak?
Førsthjelp eller hjelp til selvhjelp?

**Dokumentasjon**

Last opp dokumentasjon

Innsendt: 28.01.2025 17:47

Ref.nr: DLRQPD

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:

Enkeltpersonforetak/forening uten organisasjonsnummer

| | |
|---|---|
| Foretakets eller foreningens navn | Lisleby lsu |
| Adresse | |
| Postnr. | 1619 |
| Poststed | Fredrikstad |
| Telefonnr. | 94082676 |
| E-postadresse | lisleby.lsu@outlook.com |

Kontaktperson:

| | |
|---|---|
| Fornavn og ev. mellomnavn | Bjørn Sigurd |
| Etternavn | Røang |

## Saken gjelder

Velg sak du vil gi høringssvar til

Høring om lokalsamfunnsmodellen

Saksnr.

2013/6466

Høringssvar

1. Hvordan kan vi sammen bidra til at Fredrikstad blir et enda bedre sted å vokse opp og bo – et lokalsamfunn preget av raushet, trygghet og inkludering?

Ha verktøy / organer som tar vare på helheten i sine lokalsamfunn, samt et samlet råd / forum som kan gi innspill til politiske beslutninger som omhandler frivilligheten. Tilskudd til drift og prosjekter. Når snakker alle rådene sammen - hva gjør man for byen???
Mao samle ulike rep fra alle rådene - Speiderrådet,, Musikkrådet, Frid, Eldrerådet, Fredrikstad Aktivitetsrådet, ungdomsrådet, Råd for funksjonsnedsettelse for å nevne noen.

2. Hvordan kan lokalsamfunnsmodellen videreutvikles til å bli en foreningsmodell?
3. Hvordan kan Fredrikstad kommune legge til rette for medvirkning og innbyggerdialog?

Vi svarer disse 2 spm under ett. Vedlegget underbygger våre svar.

Betydningen av medvirkning og demokrati

- Lokalsamfunnsutvalgene har en viktig rolle som formelle stemmer i plan- og reguleringsprosesser og politiske beslutninger.
- Det er bekymring for at medvirkning og innflytelse svekkes dersom LSU erstattes med en foreningsmodell uten samme mandat.
- Vi ønsker å opprettholde en struktur som sikrer lokalsamfunnene innflytelse over kommunale beslutninger.

Finansiering og ressurser
- Overgangen til en søknadsbasert økonomi skaper usikkerhet. Faste overføringer fra kommunen kan forsvinne, og økonomien blir mer uforutsigbar.
- Det ble uttrykt behov for «små midler» til lokale aktiviteter, noe som var enklere å administrere i dagens modell som noen søknadsbaserte tilskuddsordninger samt påfyll av lokalsamfunnsfondet.
- Flere LSU påpeker at frivillige ikke ønsker å ta over kommunens ansvar, som vedlikehold av kommunale arealer / bygg, uten kompensasjon. Rydde på kommunale områder / areal for nevne noe.

Organisering av en ny modell
- Vi etterlyser tydelige retningslinjer for hvordan en foreningsmodell skal fungere, inkludert medlemskap, geografisk inndeling og struktur.
- Det er forslag om å opprette et frivillighetsråd, områdeforum eller en tilsvarende struktur for å koordinere samarbeidet mellom lokalsamfunn og kommunen. Hva tenker dere ?
- Samarbeid mellom eksisterende lokale aktører som skole, FAU og andre foreninger må ivaretas, men det er uklart hvordan dette vil fungere i en ny modell.

Behovet for dialog med politikerne
- Vi ønsker direkte dialog med politikerne for å forstå intensjonene bak endringene og påvirke prosessen.
- Det ble foreslått å arrangere møter mellom LSU-lederne og kommunens politiske ledelse for å utveksle synspunkter.

Bekymring for tap av lokalkunnskap og engasjement
- LSU har verdifull lokalkunnskap som er vanskelig å erstatte.
- Overgangen til en foreningsmodell kan svekke engasjementet og føre til fragmentering, spesielt hvis økonomien blir vanskelig å administrere.

Konklusjon
Vi og deltakerne i dialogmøtene er gjennomgående skeptiske til forslaget om å erstatte dagens LSU med en foreningsmodell. De frykter at dette vil svekke lokaldemokratiet, redusere muligheten for medvirkning og gjøre det vanskeligere å finansiere lokale tiltak. For å unngå tap av lokalkunnskap og engasjement, etterlyses en tydeligere plan fra kommunen og mer dialog med politikerne. Vi understreker at en eventuell ny modell må sikre demokratiske prinsipper, forutsigbar finansiering og en sterk kobling mellom lokalsamfunnene og kommunen.

4. Har du andre innspill, forslag eller ideer som kan bidra til å styrke frivillighetsarbeidet og lokalsamfunnene våre?

Ja mer midler til frivilligheten.

**Dokumentasjon**

Last opp dokumentasjon
Lokalsamfunnsmodellen..docx

## Lokalsamfunnsmodellen: En helhetlig og demokratisk tilnærming

**Lokalsamfunnsmodellen** legger til rette for at innbyggere, frivillige organisasjoner, næringslivet og folkevalgte samarbeider tett i et gitt geografisk område. Denne brede medvirkningen gir mulighet for:

### Demokratisk forankring

Beslutningene tas i åpne, transparente prosesser, noe som gir legitimitet og skaper tillit (Dahl, 1998).

Når flere stemmer blir hørt, øker sannsynligheten for at løsningene blir langvarige og godt forankret (Putnam, 1993).

### Kontekstspesifikk problemløsing

Ved å ta hensyn til lokale behov, kan tiltakene tilpasses alt fra nærmiljøtiltak til større infrastrukturprosjekter.

Denne fleksibiliteten bidrar til å skape en følelse av eierskap i lokalsamfunnet (Sørensen & Torfing, 2009).

### Langsiktig bærekraft

Lokalsamfunnsmodellen fremmer samarbeid mellom befolkning, frivillig sektor og folkevalgte, noe som styrker tilliten innad i lokalsamfunnet (Putnam, 1993).

Å forankre prosjekter i demokratiske organer som kommunestyre eller lokalsamfunnsråd gir bedre kontroll med gjennomføring og oppfølging.

**Utfordringer** kan være at dette krever tid, ressurser og kompetanse (Fishkin, 2009), særlig i mindre kommuner. Likevel finnes det flere suksesshistorier både i Norge og internasjonalt, der nettopp å investere i bred medvirkning har skapt levedyktige lokalsamfunn (KS, 2021).

## Filantropiske initiativer: Et verdifullt supplement

**Filantropiske aktører** – stiftelser, fond eller private givere – kan ofte tilføre midler, nettverk og kompetanse som kompletterer offentlige budsjetter. Eksempler på dette er kulturbygg, idrettsanlegg eller ulike innovasjonsprosjekter (Sparebankstiftelsen DNB, 2020; Kavlifondet, 2022). Særlig i Fredrikstad har slike bidrag støttet oppgradering av byrom og kulturarenaer (Fredrikstad kommune, 2020–2022).

### Fordeler

**Kapitaltilførsel**: Filantropi kan realisere prosjekter kommunen selv ikke har midler til (Anheier & Leat, 2006).

**Kompetanse og nettverk**: Mange stiftelser tilbyr rådgivning og prosjektledelse (Fung, 2004).

**Innovasjon**: Pilotprosjekter finansiert av private kan gi nytenkning på områder der det offentlige er mer risikosky (Tompkins-Stange, 2016).

### Mulige spenninger

**Maktbalanse**: Filantropen har ofte egne prioriteringer og kan bli premissleverandør (Eikenberry & Kluver, 2004).

**Demokratisk legitimitet**: Aktører uten folkevalgt mandat har ingen formell forpliktelse overfor lokalsamfunnet, noe som kan føre til svak forankring (Fleishman, 2007).

**Avhengighet**: Langsiktighet er ikke alltid garantert, da filantropiske midler kan forsvinne om giverens strategi endres.

Når filantropien fungerer som et **supplement** til et allerede robust lokaldemokrati, kan resultatet bli svært positivt. På sitt beste styrker filantropi den lokale kapasiteten til å iverksette nye tiltak som ellers ville forblitt uprøvd (Bylivsenteret, 2019).

## Lokale lag og foreninger: Et alternativ til lokalsamfunnsmodellen?

Enkelte kommuner ønsker å kanalisere både offentlige og filantropiske midler gjennom etablerte idrettslag, kulturelle foreninger eller frivillige organisasjoner, i stedet for å organisere bredere lokalråd eller nabolagsmøter. Denne tilnærmingen kan være rask og effektiv (mindre byråkrati), men innebærer også mulige begrensninger:

### Fordeler

**Rask og målrettet støtte**: Midler kan tildeles direkte til allerede velfungerende foreninger (Eikenberry, 2009).

**Lavere administrasjon**: Kommunen unngår å opprette nye råd eller gjennomføre omfattende medvirkningsprosesser.

### Ulemper

**Begrenset helhetsperspektiv**: Mange organisasjoner arbeider innen hvert sitt felt, og man mister en overordnet arena for planlegging (Pierre & Peters, 2000).

**Demokratisk underskudd**: Innbyggere som ikke er tilknyttet foreninger, får mindre innflytelse.

**Overlapper og tomrom**: Uten et bredt samordningsorgan kan noen områder få mye støtte, mens andre forblir uadressert.

## Situasjonen i Fredrikstad: Filantropi, lokaldemokrati og fremtidige muligheter

I Fredrikstad – som i andre norske kommuner – har ulike politiske flertall lagt varierende vekt på hhv. lokalsamfunnsmodellen og samarbeid med næringsliv eller filantropiske stiftelser (Fredrikstad kommune, 2017–2023). Spørsmålet er hvordan man best sikrer at de eksterne bidragene forankres i **lokale prioriteringer** og en langsiktig plan, slik at midlene faktisk styrker, og ikke svekker, lokaldemokratiet.

### På sitt beste:

Filantropiske initiativer komplementerer offentlige resurser og løfter frem nye idéer.

Lokalsamfunnet tar eierskap til prosjektene, og reelle beslutninger fattes i folkevalgte organer eller åpne råd.

### På sitt verste:

Filantropiske midler brukes som en erstatning for kommunalt engasjement, og skaper avhengighet fremfor empowerment.

Innbyggere som ikke deltar i foreninger eller som ikke faller inn under giverens prioriteringer, mister en viktig arena for påvirkning.

## Balansert tilnærming og veien videre

**Fredrikstad** illustrerer hvordan ulike politiske flertall og eksterne krefter påvirker lokaldemokratiet. En god balanse mellom lokalsamfunnsmodellen og filantropi gir varige resultater som ivaretar innbyggernes interesser.

En **balansert tilnærming** kan innebære at kommunen utvikler kanaler for bred medvirkning – inspirert av lokalsamfunnsmodellen – samtidig som man opprettholder en aktiv dialog med filantropiske aktører og lokale lag og foreninger. Dette kan skje ved:

**Tydelig forankring**: Alle eksterne midler bør knyttes til vedtatte planer i kommunestyret eller i lokalråd, slik at formål og gjennomføring ligger åpent for diskusjon (Stortingsmelding nr. 22 (2015–2016)).

**Flerpartssamarbeid**: Kommunen, filantropen, foreningene og innbyggerne diskuterer sammen hva som er de viktigste satsingsområdene, og hvordan midlene skal brukes.

**Oppfølging og evaluering**: Regelmessig rapportering og folkemøter sikrer at innbyggerne kan se resultater, stille spørsmål og foreslå justeringer (KS, 2021).

Et slikt samarbeid fremmer en **positiv utvikling** der lokaldemokratiet styrkes av eksterne bidrag, samtidig som lokalsamfunnet beholder kontroll over egne prioriteringer.

På vegne av Lisleby Lokalsamfunnsutvalg

Bjørn S. Røang

Leder

## Kilder

I tillegg til de oppførte kildene kan disse ressursene gi ytterligere innsikt i lokaldemokratiet og samspillet med filantropi:

**Harvey, D. (2012)**. *Rebel Cities: From the Right to the City to the Urban Revolution*. Verso.

Diskuterer hvordan byutvikling kan styres nedenfra gjennom deltakende strukturer.

**Salamon, L.M. (2014)**. *New Frontiers of Philanthropy*. Oxford University Press.

Utforsker filantropiens nye finansieringsformer og muligheter for offentlig-privat samarbeid.

**Lokal og regionalforvaltning (NOU-er)**

Løpende offentlig utredninger gir oppdatert informasjon om norske erfaringer med lokaldemokrati og styringsmodeller.

**Referanser (utvalg)**

Anheier, H.K. & Leat, D. (2006). *Creative Philanthropy: Toward a New Philanthropy for the Twenty-First Century*. Routledge.

Bylivsenteret (2019). *Eksempelsamling: Oppgradering av offentlige rom*. Oslo: Norsk design- og arkitektursenter.

Chadwick, A. (2006). *Internet Politics: States, Citizens, and New Communication Technologies*. Oxford University Press.

Cohen, J.L. & Arato, A. (1992). *Civil Society and Political Theory*. MIT Press.

Dahl, R.A. (1998). *On Democracy*. Yale University Press.

Eikenberry, A. M. (2009). *Giving Circles: Philanthropy, Voluntary Association, and Democracy*. Indiana University Press.

Eikenberry, A.M. & Kluver, J.D. (2004). *The Marketization of the Nonprofit Sector: Civil Society at Risk?* Public Administration Review, 64(2), 132–140.

Fishkin, J. S. (2009). *When the People Speak: Deliberative Democracy and Public Consultation*. Oxford University Press.

Fleishman, J.L. (2007). *The Foundation: A Great American Secret—How Private Wealth Is Changing the World*. PublicAffairs.

Fung, A. (2004). *Empowered Participation: Reinventing Urban Democracy*. Princeton University Press.

Held, D. (2006). *Models of Democracy* (3. utg.). Stanford University Press.

Kavlifondet (2022). Årsrapport/Kavlifondets prosjekter. Tilgjengelig via kavlifondet.no

KS (2021). *Ressursbank for lokaldemokrati og medvirkning*. Tilgjengelig via ks.no

Pierre, J. & Peters, B.G. (2000). *Governance, Politics and the State*. Macmillan Press.

Petras, J. (1999). *NGOs: In the service of imperialism*. Journal of Contemporary Asia, 29(4), 429–440.

Putnam, R. D. (1993). *Making Democracy Work: Civic Traditions in Modern Italy*. Princeton University Press.

Putnam, R. D. (2000). *Bowling Alone: The Collapse and Revival of American Community*. Simon & Schuster.

Smith, G. (2009). *Democratic Innovations: Designing Institutions for Citizen Participation*. Cambridge University Press.

Sørensen, E. & Torfing, J. (2009). *Making Governance Networks Effective and Democratic Through Metagovernance*. Public Administration, 87(2), 234–258.

Sparebankstiftelsen DNB (2020). Årsrapport/Prosjektrapporter. Tilgjengelig via sparebankstiftelsen.no

Stortingsmelding nr. 22 (2015–2016). *Kommuneproposisjonen 2017*. Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Tompkins-Stange, M. (2016). *Policy Patrons: Philanthropy, Education Reform, and the Politics of Influence*. Harvard Education Press.

**Fredrikstad kommune (2020–2022)**: Lokale utviklingsprosjekter og politiske dokumenter (årsrapporter, saksfremlegg fra formannskap og kommunestyre).

**Kommuneloven** (Lov om kommuner og fylkeskommuner, LOV-2018-06-22-83) og tilhørende forskrifter.

Innsendt: 29.01.2025 23:12

Ref.nr: YRMBMC

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:
Enkeltpersonforetak/forening uten organisasjonsnummer

Foretakets eller foreningens navn
Årum lokalsamfunnsutvalg

Adresse
Gjenveien 3

| Postnr. | Poststed |
|---|---|
| 1659 | Torp |

Telefonnr.
91583373

E-postadresse
johaar@aarumostre.no

Kontaktperson:

Fornavn og ev. mellomnavn
John Olav

Etternavn
Aarum

## Saken gjelder

Velg sak du vil gi høringssvar til
Høring om lokalsamfunnsmodellen

Saksnr.
2013/6466

Høringssvar
Se vedlegg for vårt høringssvar.

## Dokumentasjon

Last opp dokumentasjon
Høring lokalsamfunnsmodellen..pdf

# Høring om lokalsamfunnsmodellen. Januar 2025.

1. **Hvordan kan vi sammen bidra til at Fredrikstad blir et enda bedre sted å vokse opp og bo- et lokalsamfunn preget av raushet, trygghet og inkludering?**
   - LSU, med dens agenda har vært og er et godt talerør inn mot sentrale myndigheter i kommunen. Ved å redusere store deler av LSU sin funksjon, ved eksempelvis fjerne midler til fordeling, står dette organet i fare for å forsvinne. Konsekvensen er tap av kontakt med lokalsamfunnene og idrettslag/foreninger.
   - Fredrikstad kommune sin boligstruktur er i stor grad basert på mindre lokalsamfunn rundt om. Til tross for en politisk ønsket, og faktisk vekst i bykjernen siste 15 årene, da med leilighetsbygg, er det den spredte bebyggelsen og de små lokalsamfunnene som er strukturen i kommunen. I disse lokalsamfunnene har den lokale skolen gjennom alle år stått veldig sterkt. Med andre ord, skolene er navet i lokalsamfunnet. Uten en sterk lokal skolestruktur forvitrer samlingspunktet og den røde tråden.
     Vi mener starten på et godt lokalsamfunn er en trygg, stabil og god barne-ungdomsskolestruktur. I praksis betyr dette å starte med å ta vare på eksisterende struktur, da denne er bygd rundt tettstedene. Skolen må videre sikres nok ressurser til å skape inkludering og samhold, samt være aktivitetsfremmende. Men, dette krever ressurser.
     Styrt aktivitet i fritid og helger er som vi kjenner viktige momenter for å skape gode holdninger, godt samhold og unngå utenforskap blant de unge. Manglende aktivitet har ofte lett for å medføre gruppedannelser som kjeder seg og dermed ofte finner på uønskede handlinger.
     Styrt aktivitet krever ildsjeler og nok engasjerte foreldre. Det er ofte ildsjelene som må dra lasset, og de finnes dersom man gir dem litt plass. Kommunen kan med små grep gi disse menneskene verktøyene til å dra lasset, gjerne gjennom tilgang til gymsaler, klasserom og tilsvarende uten at det må koste penger.
     Dagens modell med lokalsamfunnsutvalg har så langt vært svært positiv for vårt område. Vi sikrer at alle foreninger og skolen er deltagende i LSU og de penger som tildeles fra kommunen vil vi mene at benyttes på en slik måte at verdien kan ganges opp mange ganger. Dagens løsning, hvor alle organisasjoner er representert, kjenner til status og vet hvor skoen trykker mest. Det betyr at man kanskje sikrer gjennomføring av «barneidrett» det året, eller får kjøpt inn det utstyret speideren ikke helt klarte selv. Eller, enda bedre får man gjennomført de dugnadene hvor man manglet penger til utstyr som maling og lignende, men får tilbake gratis arbeidskraft for vesentlig større verdier.
     Små tiltak og må ressurser kan skape så enormt mye om man får engasjert folk. Men, det krever et felles ønske fra både kommune og befolkning. Videre krever det tillit fra alle parter.
     Lokale eksempler hos oss er vedlikehold av stier over privat mark og vedlikehold av gapahuker og sitteplasser både på offentlig og privat mark, som benyttes av allmennheten. Dette er saker det offentlige ikke selv ville eller kunne ordnet med, men som et samlet LSU har klart fordi man har den felles drivkraft og noen få økonomiske midler. Disse tiltak betaler seg mange ganger og skaper den trygghet og samhold i området.

2. **Hvordan kan lokalsamfunnsmodellen videreutvikles til å bli en foreningsmodell?**
   - Kommunen presenterer her en mulighet for foreningsmodell, men sier ingenting om innhold og agenda. I det øyeblikket de økonomiske midler fjernes er 50% av agendaen fjernet, mister vi lokalsamfunnskontaktene hos kommunen fjernes resterende del.
   - Årum LSU har vansker med å se denne modellen som positiv. Det er få mennesker å ta av i et lite lokalsamfunn som Årum, og uten en «pålagt» modell er vi redd systemet ikke blir drivbart. Dagens modell gir oss informasjon og på mange måter pålegger oss å besvare høringer og andre saker kommunen kommer med. Slikt kan være vanskelig å få med og oppfatte i en situasjon der man kun er en «velforening» uten spesiell kontakt med kommunen, og uten sikkerhet knyttet til at vi har alle lag og foreninger med.

     Vi må anta at lokalsamfunnskontaktene i kommunen i stor grad blir borte dersom det går over til en foreningsmodell. Vi forstår at kommunen vil og må spare penger, men dette er ressurser som genererer så mye mer for befolkningen enn de kroner som benyttes til lønn.

     Eneste fordel vi kan se ved en foreningsmodell er at man da vil kunne søke på midler via stiftelser og lignende. Men, slik det fungerer i dag, gjøres dette gjennom de enkelte lag og foreninger allikevel, og er kanskje ikke noe et lokalsamfunnsutvalg skal gjøre.

3. **Hvordan kan Fredrikstad kommune legge til rette for medvirkning og innbyggerdialog?**
   - Gjennom å ha faste kontaktpersoner, slik dagens løsning er. På den måten kjenner lokalsamfunnskontakten det enkelte lokalsamfunn sine utfordringer og problemstillinger.
   - Ved fjerning av en fungerende modell og faste kontakter, mister man den kontakten som er nødvendig for å få gode innspill og tilbakemeldinger. For å drive denne kontakten på «tilfeldige frivillige» kreves det ressurspersoner utover det man normalt kan forvente og kontakten blir tilfeldig.
   - Det oppleves her som om kommunen planlegger å legge ned en strukturert modell og etablerer en ad hoc strategi i en spareprosess.

4. **Andre innspill, forslag eller ideer som kan bidra til å styrke frivillighetsarbeidet og lokalsamfunnene våre?**
   - .....

Innsendt: 30.01.2025 10:35

Ref.nr: ZRWDIK

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:
Enkeltpersonforetak/forening uten organisasjonsnummer

Foretakets eller foreningens navn
Hauge lokalsamfunnsutvalg

Adresse
Hans nielsen hauges vei 40

| Postnr. | Poststed |
|---|---|
| 1661 | Rolvsøy |

Telefonnr.
90896980

E-postadresse
kjell.hauge@online.no

Kontaktperson:

Fornavn og ev. mellomnavn
Kjell Steinar

Etternavn
Hauge

## Saken gjelder

Velg sak du vil gi høringssvar til
Høring om lokalsamfunnsmodellen

Saksnr.
2013/6466

Høringssvar
Se vedlegg

## Dokumentasjon

Last opp dokumentasjon
2025.01.29, høring redigert.docx

**Fredrikstad kommune har besluttet å erstatte dagens lokalsamfunnsutvalg (LSU) med en ny foreningsbasert modell innen 2026. I dialogmøter ble representanter fra ulike lokalsamfunnsutvalg samlet for å diskutere konsekvensene av denne endringen, med særlig fokus på medvirkning, finansiering og fremtidig organisering. Hovedbekymringen er at overgangen kan svekke det lokale demokratiet, gjøre finansieringen uforutsigbar og redusere engasjementet i lokalsamfunnene.**

**Hauge Lokalsamfunnsutvalg er sammensatt av medlemmer fra lag, foreninger, skole, næringsliv og lokale ildsjeler. Utvalget ser at en foreningsmodell kan være en løsning, og har allerede tatt grep for å tilpasse oss dette.**

Utvalget vil forankre behovet for endring ved å peke på behovet for en reduksjon av den administrative kommunale byrden, der ressurser til koordinasjon kan trappes betydelig ned der løsninger kan kanaliseres til servicetorget.

Dimensjoneringen av bistand kan reduseres, og utvalgenes autonomi kan utvikles positivt. Vi kan også se at kommunalt ansvar for bilagshåndtering og forvaltning nå legger beslag på betydelige ressurser.

Vi vil gi uttrykk for usikkerhet om hvorvidt en endring vil ha innvirkning på lokalt engasjement. Vi ser at frivillighet er i endring ved at prosjektbidrag er større en permanent innsats. Dette må vi ta inn over oss og møte konstruktivt.

Det vil oppstå krav om å etablere juridisk og organisatorisk rammeverk

- Definere en formell struktur: En foreningsmodell krever vedtekter som beskriver formål, medlemskap, styresammensetning og beslutningsprosesser. Hauge Lokalsamfunnsutvalg ser positivt på en foreningsstruktur og har etablert en forening.

- Juridisk status: Registrer foreningen som en ideell organisasjon i tråd med nasjonale lover og reguleringer. Kommunen må søke løsninger som gir anledning til å gi lokalsamfunnsforeningen grunntilskudd uten at det kommer etter en søknad.

Man kan se for seg at dersom lokalsamfunnsutvalget skulle søke på midler til alle tilskudd man selv formidler til ulike formål ville bety en saksbehandlingsmengde i kommunen som vil være ressurkrevende og kostbar.

Hauge LSU ser muligheter i en foreningsmodell. Vi ser at frivillighet har en viktig funksjon fordi "Kommunen kan ikke fikse alt". Samtidig er modeller og ordninger som stimulerer til frivillighet avgjørende for suksess. Vi har sett på «Asker-modellen» som interessant. En egendesignet «Fredrikstadmodell» må være målsettingen for kommunen som var tross alt har vært pionerer på medvirkning i Norge.

**Høringsspørsmål**

1. Hvordan kan vi sammen bidra til at Fredrikstad blir et enda bedre sted å vokse opp og bo – et lokalsamfunn preget av raushet, trygghet og inkludering?

Hauge LSU har kontinuerlig fokus på dette og gjør tiltak som fremmer dette. Vi ser at dette er et overveldende spørsmål som går langt ut over det som dreier seg om foreningsmodell for lokalsamfunnsutvalgene.

2. Hvordan kan lokalsamfunnsmodellen videreutvikles til å bli en foreningsmodell?

Vi peker på dette i det vi har anført over, og som for oss blir hovedingrediensen i vår uttalelse.

3. Hvordan kan Fredrikstad Kommune legge til rette for medvirkning og innbyggerdialog?

Det kan gjøres i dialogmøter med lokalsamfunnsutvalgene, administrasjonen og politikere. Disse møtene må tilfredsstille utvalgenes behov for kontakt og relevant informasjon.

4. Har du andre innspill, forslag eller ideer som kan bidra til å styrke frivillighetsarbeidet og lokalsamfunnene våre?

Et stort og viktig spørsmål som det kan være tema i en annen sammenheng enn i denne høringsuttalelsen.

Innsendt: 30.01.2025 14:34

Ref.nr: LNCMUO

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. | 977372763 |
| Forening/organisasjon | Frivilligsentralene i fredrikstad |
| Adresse | Farmannsgate 17 |
| Postnr. | 1607 |
| Poststed | Fredrikstad |
| Telefonnr. | 90993815 |
| E-postadresse | post@fredrikstadsentrum.frivilligsentral.no |

Kontaktperson:

| | |
|---|---|
| Fornavn og ev. mellomnavn | Inger Marie |
| Etternavn | Solgård |

## Saken gjelder

Velg sak du vil gi høringssvar til
Høring om lokalsamfunnsmodellen

Saksnr.
2013/6466

Høringssvar

HØRINGSINNSPILL LOKALSAMFUNN 2025

1.Hvordan kan vi sammen bidra til at Fredrikstad blir et enda bedre sted å vokse opp og bo – et lokalsamfunn preget av raushet, trygghet og inkludering?

Raushet, trygghet og inkludering fordrer slik vi ser det arenaer og møteplasser hvor samhandling mellom mennesker muliggjøres. Åpne møteplasser og aktiviteter som samler folk på tvers av alder, kultur og bakgrunn. Vi tenker det er viktig at det er personer til stede som kan ivareta kontinuitet og skape rammer for god samhandling.
For at alle skal inkluderes og at aktivitetene skal være tilgjengelig for alle tenker vi at de bør ligge ute i lokalsamfunnene og favne uansett økonomi, funksjonsevne eller språkferdigheter. Noen ganger må man nok ta veien om språkopplæring eller tilrettelagte aktiviteter for enkeltgrupper, men målet må være å skape samhandling på tvers på sikt.
Vi har en formening om at det er lokalsamfunnene selv, dvs folk som bor der, som må definere hvilke behov og

aktiviteter som er ønskelige og dermed bærekraftige. Det er de som har skoa på som kjenner hvor det gnager. Initiativer må fanges opp og hjelpes ut i verden, samtidig som «eierskapet» til initiativet ikke forringes.
Videre mener vi at frivillige er en uvurderlig ressurs som kan bidra til å opprettholde aktivitet og også skape et varmt lokalsamfunn gjennom sitt engasjement. Det må være lett for frivillige å engasjere seg, og de må få opplæring, støtte og anerkjennelse for sitt bidrag. Frivilligheten må organiseres og kvalitetssikres og ha egnede lokaler som innbyr til aktivitet og et godt miljø.
Samarbeid mellom lokale frivillige organisasjoner og mellom organisasjonene og offentlige virksomheter blir slik vi ser det viktig. Et godt samarbeid organisasjonene imellom vil kunne forhindre at tilbud og aktivitet kolliderer og at flere skaper aktivitet som kommer i konkurranse med allerede eksisterende tilbud. Samarbeid mellom flere organisasjoner vil også kunne bidra til at aktivitetene vil bli mer robuste og ha flere ressurser å spille på.
Knapphet på ressurser (økonomisk og menneskelig) vil kunne føre til konkurranse organisasjonene imellom, at alle må vokte sitt
Frivilligsentralene har lokal tilhørighet og kan spille en rolle i et tettere samarbeid mellom organisasjonene.

2.Hvordan kan lokalsamfunnsmodellen videreutvikles til å bli en foreningsmodell?

Vi tenker at vi mangler informasjon og kunnskap for å mene noe fullgodt om dette spørsmålet. Men utfra det vi vet tenker vi at lokalsamfunnsutvalgene er et viktig ledd i byens demokratiske oppbygging, og at det er verdifullt for demokratiet og de enkelte lokalsamfunn at utvalgene består og får rammevilkår som muliggjør videre drift. Lokalsamfunnene er folkets talerør i saker inn mot kommunal administrasjon og politikk, og styrker demokratiet vårt.
Det er lett å tenke at en foreningsmodell kan føre til økt administrasjon i form av regnskap, rapportering osv. Formalkrav må etterleves. I noen tilfeller er det nok en fare for at engasjerte mennesker vil vegre seg for ansvaret som medfølger formalkravene. Økt administrasjon tar tid og fokus fra det folk vil jobbe med og engasjere seg i.
Vi vet ikke om det er tenkt at foreningsmodellen skal være medlemsbasert og medføre kontingent for medlemmene. Men føring av medlemslister osv vil også kreve tid og administrasjon. Vi tenker at ledelse og støttefunksjoner fra kommunen uansett vil være hjelpsomt for at lokalsamfunnsutvalgene skal fungere best mulig.
Et annet element er samhandling lokalsamfunnene imellom. Slik vi forstår har lokalsamfunnskoordinatorene sørget for å arrangere møter hvor samhandling og informasjonsutveksling har funnet sted. Vi tenker at denne samhandlingen er viktig og må ivaretas. Om dette bør gjøre av kommunen, eller gjennom en lokalsamfunnsutvalgparaply, vites ikke. Kanskje et frivillighetsråd som bindeledd?
Noen frivilligsentraler har et tett og godt samarbeid med enkelte lokalsamfunn, mens andre frivilligsentraler har ikke lykkes i å etablere et slikt samarbeid. Det hadde vært spennende å se på om sentralene kan påta seg en større rolle i forhold til lokalsamfunnsutvalgene.

3.Hvordan kan Fredrikstad kommune legge til rette for medvirkning og innbyggerdialog?

For å få til medvirkning og innbyggerdialog tenker vi at lokalsamfunnsutvalgene spiller en viktig rolle gjennom å være et talerør, svare på høringer og ytre seg i kommunale planer og saker. Opprettholdelse av lokalsamfunnsutvalgene vil således være viktige.
Et annet viktig moment vil være å skape arenaer hvor enkeltpersoner og foreninger kan komme i kontakt med «øvrigheta» og komme med sine innspill. Eksempler på dette kan være:
Åpne møter med politikere
Flytte politisk og administrativ møtevirksomhet ut i lokalsamfunnene (hos foreninger mm) og sette av tid til å høre ut virksomheten
Besøke foreninger og virksomheter, bli kjent med det som foregår og lytte til innspill
Uansett vil det aller viktigste være at innspill som kommer tas imot med respekt og at politikere og administrasjon setter seg inn i de enkelte organisasjoners arbeid, rammevilkår og ideologi.

4.Har du andre innspill, forslag eller ideer som kan bidra til å styrke frivillighetsarbeidet og lokalsamfunnene våre?

Frie midler, gode rammevilkår, ivaretakelse av lokalt engasjement og organisering og ivaretakelse av frivillige er viktige stikkord for å styrke frivillighetsarbeidet. Vi tenker at lokal tilhørighet og tilstedeværelse sikrer lokal deltakelse og at folk som er dårlige til bens, mangler transport eller har funksjonsvariasjoner kan delta. Lokal tilstedeværelse senker terskelen for deltakelse.
Som tidligere nevnt tenker vi at lokal tilstedeværelse gjør det lettere å fange opp behov i lokalsamfunnet og å skape åpne møteplasser med aktiviteter som språktrening, matlagingskurs eller hobbygrupper. Møteplassene bør ifølge vårt syn være livssynsnøytrale.
Videre tenker vi at samarbeid mellom skole og organisasjoner bør videreutvikles ved å involvere elever i frivillighetsprosjekter som planting, digital opplæring av eldre, besøk på sykehjem mm.
Dette for å sikre rekruttering av frivillige i framtiden. En god opplevelse i tidlig alder øker som kjent sjansen for fremtidig deltakelse.
Kommunale instanser må forberedes eller opplæres i håndtering av frivillige. En del kommunale instanser er ikke godt nok forberedt på å ta imot frivillig hjelp i sine virksomheter. Frivillige må tas godt imot, sees og anerkjennes for sin innsats. Et miljø som gir frivillige mulighet for mestring og trivsel, blir værende og øker sjansen for ytterligere rekruttering.

**Dokumentasjon**

Last opp dokumentasjon

Innsendt: 30.01.2025 19:19

Ref.nr: OFVGMM

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. | 911662221 |
| Forening/organisasjon | Engelsviken velforening |
| Adresse | Skolebakken 9 |
| Postnr. | 1628 |
| Poststed | Engelsviken |
| Telefonnr. | 46423550 |
| E-postadresse | styret@engelsvikenvel.no |

Kontaktperson:

| | |
|---|---|
| Fornavn og ev. mellomnavn | Liv |
| Etternavn | Åsesdatter |

## Saken gjelder

Velg sak du vil gi høringssvar til
Høring om lokalsamfunnsmodellen

Saksnr.
2013/6466

Høringssvar

Høringen er kunngjort på kommunens hjemmeside står det, men linken virker ikke - page not found. Det er dumt at hjemmesiden ikke fungerer når fristen er i morgen!!!!

Svarfrist: 31. januar 2025

Men vi hadde heldigvis kopiert høringsspørsmålene på vår egen facebook-side.

Her kommer innspillet fra Engelsviken velforening, jeg var tidligere leder for ELSU og venneforeningen som ble opprettet, da det var mye "styr" med foreningsmodellen.

Høringsspørsmål

1. Hvordan kan vi sammen bidra til at Fredrikstad blir et enda bedre sted å vokse opp og bo – et lokalsamfunn preget av raushet, trygghet og inkludering?

Svar:

Et lokalsamfunn preges av raushet, trygghet og inkludering dersom kommunen samarbeider med frivillige personer i lag og foreninger. Samarbeid betyr å lytte til hva innbyggerne trenger i SITT lokalsamfunn, altså må kommunen

samle/lytte/inkludere FØR avgjørelser blir/er tatt. Innbyggere som kommunen ønsker skal være frivillige "hjelpere" må verdsettes og inkluderes i saker som gjelder sitt lokalsamfunn og som gjelder saker som påvirker lokalsamfunnet.
Her kan vi jo bare nevn private veier og hvordan kommunen har håndtert dette - private veier hvor det ikke måkes og ikke belyses, men masse penger brukes på sykkelskilting.... så utrolig lite fornuftig - utrygge skoleveier er en viktig sak i trygghetspørsmålet.
Raushet er også et viktig spørsmål, tenker vi på raushet av tid eller penger? Begge deler er viktig, raushet med å bistå samt hjelpe er viktig og krever samarbeid med de frivillige.

2. Hvordan kan lokalsamfunnsmodellen videreutvikles til å bli en foreningsmodell?
Svar:
En lokalsamfunnsmodell bør være en modell hvor ALLE registrerte lokale lag og foreninger inkluderes når kommunen ønsker lytte til hva lokalsamfunnet trenger. Det er mange velforeninger, noen store og noen små - disse er viktige aktører i et lokalsamfunn.  Derfor trenger disse lagene og foreningene midler for å drifte samt skape levende samfunn.
Lokalsamfunnsfondet var et viktig fond for å støtte prosjekter lokalt. Inger ønsker å hjelpe kommunen med frivillig arbeid hvis ikke det verdsettes med mer enn store ord i protokoller.
Dersom LSUene skal fristilles fra kommunen (som er diskuterte mye tidligere) og gjøres om til foreninger, hva tenker kommunen? Ønskes det at disse LSUene skal ha eget org.nr.? El ler tenker kommunen at LSUene skal slås sammen med andre velforeninger eller venneforeningen som ble opprettet?
Frivillighet er ildsjeler som brenner for lokalsamfunnet/prosjektet o.l. og disse kan bidra mye dersom kommunen sørger å bidra med midler til lokalsamfunnet.
Vi tror på selvstendig lokalsamfunnsmodell hvor styret er selvstendige og må søke om midler til prosjekter som er viktige for både kommunen og lokalsamfunnet. I tillegg bør det bevilges faste midler til drift av styret (husleie, servering til møter, reisegodtgjørelse o.l.). Frivillige personer skal ikke betale for å bidra for kommunen. Videre må kommunen sørge selv for å få info ut til innbyggere - ikke via LSUne - men LSUene kan sørge for å informere kommunen samt delta på møter (eller digital portal) for å gjøre kommunen oppmerksom på hva som må til.

3. Hvordan kan Fredrikstad kommune legge til rette for medvirkning og innbyggerdialog?
Svar:
Medvirkning vil være å inkludere på et tidlig stadie, inkludere ved å lytte til hvert enkelt lokalsamfunn. Det er mye likt og mye ulikt av behov i de 22 lokalsamfunnene i Fredrikstad, kanskje noen områder kan slås sammen når det skal holdes innbyggermøte. Forumsmøtene har aldri tid eller rom for å lytte til innbyggere, det er kun presentasjoner.

Skape arenaer i de lokale foreninger for dialog, samt samarbeide mer med lokale foreninger som f.eks. seniornett.no lokalforening Fredrikstad for opplæring av digital ferdighet hos seniorer og andre som trenger.
Vi ønsker mer bruk av møter i lokalsamfunnene for å informeres å skape innbyggerdialog i nærmiljø. Alt som foregår i nærmiljø vil være lettere å nå frem til innbyggerne. Her kan kommunen samarbeide om hva som er best for hvert enkelt lokalsamfunn.

4. Har du andre innspill, forslag eller ideer som kan bidra til å styrke frivillighetsarbeidet og lokalsamfunnene våre?
Bruk av frivilligsentralene, bruk av velhus og samfunnshus, bruk av treningshaller o.l. ute i lokalsamfunnene vil gjøre det lettere å samle innbyggere i lokalsamfunnene.
Bruk av lokaler i lokalsamfunnet krevet bidrag/støtte av kommunen, det koster mye å drifte (det vet jo kommunen som selger unna).
I Engelsviken har vi en velforening og velhus som har mottatt midler til oppussing, det har vært en flott styrke.
Vi har nå Sterk&Stødig aktivitet hver onsdag. Kan benyttes ennå mer, men det krever driftsmidler fra kommunen.

Fellesarealer som kommunen eier blir ofte vedlikeholdt av frivillige, dette er IKKE bra og sliter ut ildsjeler.
Kommunen må sørge for at lokalsamfunnene også blir tatt vare på!
Kanskje en ønskeliste kan sendes inn til kommunen hvert halvår, hvor innbyggerne selv sender inn?
LSUne alene kan ikke vite hva innbyggere vil, men LSUne kan hjelpe kommunen med å motivere innbyggerne til å sende inn.
Veilagene bør ha et tettere samarbeid med kommunen også, få gode innspill på behov begge veier.

Denne lista kan bli utrolig lang, men tror vi har fått med oss mye.

Vil benytte anledningen til å takke den forrige kommuneledelsen for alt vi har fått hjelp til i Engelsviken hva gjelder midler fra fondet samt samarbeid med kommuneadministrasjonen. Håper på et godt samarbeid videre også.

**Dokumentasjon**

Last opp dokumentasjon

Innsendt: 31.01.2025 09:53

Ref.nr: HVMOYM

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:
Enkeltpersonforetak/forening uten organisasjonsnummer

Foretakets eller foreningens navn
Trosvik lokalsamfunnsutvalg

Adresse
Trosvik

| Postnr. | Poststed |
|---|---|
| 1614 | Fredrikstad |

Telefonnr.
90643206

E-postadresse
anne_sofie_hox@yahoo.no

Kontaktperson:

Fornavn og ev. mellomnavn
Anne-Sofie Hox

Etternavn
Brynildsen

## Saken gjelder

Velg sak du vil gi høringssvar til
Høring om lokalsamfunnsmodellen

Saksnr.
2013/6466

Høringssvar

Høringsinnspill vedrørende Fredrikstad kommunes organisering av lokalsamfunnsmodellen.

Levert av Trosvik lokalsamfunnsutvalg 31.1.2025.

Høringsspørsmål

1.Hvordan kan vi sammen bidra til at Fredrikstad blir et enda bedre sted å vokse opp og bo – et lokalsamfunn preget av raushet, trygghet og inkludering?

Trosvik LSU har de seneste årene hatt problemer med å engasjere og rekruttere sine innbyggere utover de foreninger/idrettslag de allerede er involvert i. Vi har ofte diskutert dette i vårt utvalg. Vårt utvalg består i dag av allerede engasjerte medlemmer i ulike foreninger som Fredrikstad Skiklubb, Trosvik IF, Fredrikstad Innebandyklubb og medlemmer med interesser i Streetbasket miljøet. I tillegg møter rektor ved Trosvik skole og FAU representant. Det har vært vanskelig å engasjere medlemmene til ytterligere engasjement dog har en av våre

medlemmer tatt initiativ til og etablert Natteravnsordning i området i samarbeid med Trosvik skole. Tross stort engasjement om at en slik natteravnsordning er ønsket er det desto vanskeligere å få dette til da folk synes det er en god ide, men ønsker ikke selv å delta.
Vår (Trosvik LSU) har reflektert rundt at demografien og størrelsen (mange innbyggere) i vårt område krevende i form av at mange har nok med sitt eget. Utvalgsmedlemmene er pr i dag engasjerte, men da primært i sine egne foreninger /idrettslag.
Trosvik LSU har tatt stilling til at vi ikke ønsker å fortsette dersom LSU modellen slik den er i dag blir erstattet med en foreningsmodell der man selv er avhengig av å skaffe midler til veie. Det er en jobb som allerede utføres i de andre foreningene/idrettslagene de i dag er en del av.
I vårt lokalsamfunn er det ikke pr i dag et «samfunnshus» der det er naturlig å møtes på tvers av alder/interesser. På Lisleby der dette er tilstede ser vi at det er letter å arrangere små/store treff som treffer bredere i lokalsamfunnet. Lokaler er altså en suksesskriterie slik vi ser det for at man kan etablere nye møteplasser for uformelle møter mellom nye grupper.
Det er også nødvendig med tilskudd i form av penger der man ikke selv er ansvarlig for å skaffe dette til veie (slik en foreningsmodell krever)

2.Hvordan kan lokalsamfunnsmodellen videreutvikles til å bli en foreningsmodell?

Trosvik LSU er negative til endring til foreningsmodell, men er positive til å se på dagens inndeling på 22 LSU'er til å bli færre, men større enheter. Feks at Trosvik/Trara og Ambjørnrød blir ett LSU der man sammen jobber for å ivareta allerede etablerte gode tiltak.

3.Hvordan kan Fredrikstad kommune legge til rette for medvirkning og innbyggerdialog?

Relevante dialogmøter der LSU'ene har en større rolle. Mange av forummøtene er preget av monolog der diskusjonen for og mellom utvalgene har en liten rolle.
4.Har du andre innspill: forslag eller ideer som kan bidra til å styrke frivillighetsarbeidet og lokalsamfunnene våre?

Forutsigbarhet til finansiering av allerede etablerte tiltak. 17 mai arrangement på skolene er viktige for lokalmiljøet, dette bør være lavterskel arrangert av FAU der målet ikke er økonomisk overskudd, men at flest mulig kan delta uavhengig av økonomi. Forutsigbare tilskudd fra LSU vil muliggjøre dette.
En utfordring med rekruttering til utvalgene hindrer demokrati, på mange måter blir LSU'ene et ekkokammer.

**Dokumentasjon**

Last opp dokumentasjon

Innsendt: 31.01.2025 10:47

Ref.nr: NRIFCT

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:
Enkeltpersonforetak/forening uten organisasjonsnummer

Foretakets eller foreningens navn
Trara lsu

Adresse
Fossumveien 35

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
Høring om lokalsamfunnsmodellen

Saksnr.
2013/6466

Høringssvar

Betydningen av medvirkning og demokrati

- Lokalsamfunnsutvalgene har en viktig rolle som formelle stemmer i plan- og reguleringsprosesser.
- Det er bekymring for at medvirkning og innflytelse svekkes dersom LSU erstattes med en foreningsmodell uten samme mandat.
-Vi ønsker å opprettholde en struktur som sikrer lokalsamfunnene innflytelse over kommunale beslutninger.

Finansiering og ressurser

- Overgangen til en søknadsbasert økonomi skaper usikkerhet. Faste overføringer fra kommunen kan forsvinne, og økonomien blir mer uforutsigbar.
- Det ble uttrykt behov for «små midler» til lokale aktiviteter, noe som var enklere å administrere i dagens modell.
- Flere påpeker at frivillige ikke ønsker å ta over kommunens ansvar, som vedlikehold av kommunale arealer, uten kompensasjon.

Organisering av en ny modell

-Vi etterlyser tydelige retningslinjer for hvordan en foreningsmodell skal fungere, inkludert medlemskap, geografisk inndeling og struktur.

- Det er forslag om å opprette et frivillighetsråd eller en tilsvarende struktur for å koordinere samarbeidet mellom lokalsamfunn og kommunen.
- Samarbeid mellom eksisterende lokale aktører som skole, FAU og andre foreninger må ivaretas, men det er uklart hvordan dette vil fungere i en ny modell.

Behovet for dialog med politikerne
- Vi ønsker direkte dialog med politikerne for å forstå intensjonene bak endringene og påvirke prosessen.
- Vi foreslår å arrangere møter mellom LSU-lederne og kommunens politiske ledelse for å utveksle synspunkter.

Bekymring for tap av lokalkunnskap og engasjement
- LSU har verdifull lokalkunnskap som er vanskelig å erstatte.
- Overgangen til en foreningsmodell kan svekke engasjementet og føre til fragmentering, spesielt hvis økonomien blir vanskelig å administrere.

Konklusjon

Trara Lsu er gjennomgående skeptiske til forslaget om å erstatte dagens LSU med en foreningsmodell. Vi frykter at dette vil svekke lokaldemokratiet, redusere muligheten for medvirkning og gjøre det vanskeligere å finansiere lokale tiltak. For å unngå tap av lokalkunnskap og engasjement, etterlyses en tydeligere plan fra kommunen og mer dialog med politikerne. Vi understreker at en eventuell ny modell må sikre demokratiske prinsipper, forutsigbar finansiering og en sterk kobling mellom lokalsamfunnene og kommunen.

legger med en liste som forteller om noe av det som vi har fått til.

**Dokumentasjon**

Last opp dokumentasjon

skryteliste.docx

Lys fra Bjørndalen til Oredalsåsen

Rensing av dammen i Bratliparken

Satt opp infotavler i parken

Trimløype i Bratliparken

Snøkanon til Trara skole

Støtte til åpen skole (Fredrikstad byjubileum)

Støtte til kunstgressbanen på Trara Skole

Støtte til håndballmål Trara Skole

Kjøp av materialer til hinderløype ved Lavvoen til Trara skole

Støttet skifte av tak på lavoen til Trara Skole

Støttet skolepatruljen Trara Skole

Støttet 5. klasser med «trygghetsvandring». Flere år

Hjelp under tv innsamling, flere år.

Innspill til flere planer i kommunen (Arealplan o.l.)

Arrangert åpent møter vedr. bane og vei, trimapp. Ved 2. Bjørndals dam

Kommet med forslag til å utvikle Bratliparken med «brygge» ved dammen, infotavler ved dammen, trimapp., blomster o.l.

Gitt ut Kulturhistoriske turkart

Gratis svømming/svømmeundervisning for velforening

Stolpejakt (FSK)

Istid på dagtid (Stjernen)

Støttet restaurering av tak FIF huset

Støtte til skole disko

Støtte til Fredrikstad Janitsjarskole innkjøp av uniformshatter.

SØKNAD OM TILSKUDD, FAU ved Trara skole ønsker å tilby foreldre og foresatte et kveldskurs FOREDRAG OG SAMTALE OM NETTVETT.

Støtte til luftkjøler fritidsklubb Trara skole.

støtte til lommelykttur i Bjørnestien, FREDRIKSTAD FRIKIRKEN SPEIDERGRUPPE

Støtte til Bjørndalen Vel sin aktivitetspark

Deltatt på fleire dialogmøter som kommunen arrangerte slik som bl.a. søppelhandtering, nye nettsider, skoleplan, helsedialog, workshop for økt ombruk i Fredrikstad osv.

Innspill til flere Trafikksikkerhetsplaner.

Flere møter om jernbanen (arrangert eget infomøte i tillegg til å delta på flere offentlige)

Innsendt: 31.01.2025 23:02

Ref.nr: SYSQJW

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:
Enkeltpersonforetak/forening uten organisasjonsnummer

Foretakets eller foreningens navn
Gudeberg lokalsamfunnsutvalg

Adresse
Movigsgt 37b

| Postnr. | Poststed |
|---|---|
| 1630 | Gamle Fredrikstad |

Telefonnr.
41218569

E-postadresse
fredrik@ellefsens.net

Kontaktperson:

Fornavn og ev. mellomnavn
Fredrik Wilhelm

Etternavn
Ellefsen

## Saken gjelder

Velg sak du vil gi høringssvar til
Høring om lokalsamfunnsmodellen

Saksnr.
2013/6466

Høringssvar

Formatert utgave ligger som vedlegg.

Høringsspørsmål

Hvordan kan vi sammen bidra til at Fredrikstad blir et enda bedre sted å vokse opp og bo – et lokalsamfunn preget av raushet, trygghet og inkludering?

Frivilligheten motiveres av behov for hjelp til de som trenger det og muligheten for måloppnåelse og selvrealisering.

Viktig er hvordan kommunen formidler behovet for frivilligheten. Det er sterke krefter i sivilsamfunnet som kan mobiliseres. Dette krever en ny måte å arbeide både for politikere og administrasjonen.

Samskaping skal bli en metode alle virksomheter bruker i sitt daglige arbeid. Det er ubrukt kapasitet, ressurser og engasjement hos kommunen, innbyggere, næringsliv, ideelle organisasjoner og hos NAV.

Utvikle verktøykasse som virksomhetene kan bruke for å forstå samskaping og frivillighet

F.eks. frivilligsentralenes oppdragssystem brukes til å legge inn oppdrag og frivillige kan registrere seg for oppdrag.

Frivillighetssentralenes rolle er å godkjenne frivillige og koble rett person til rette typer oppdrag. Må skje i samarbeid med de ulike sektorene.  Dette gjelder hele sivilsamfunnet med frivilligheten.

Virksomheter som tildeler individuelle tjenester skal inkludere søkers private nettverk i kartleggingen ved søknad

om tjenester. På den måten kan frivillige supplere de kommunale tjenestene når søkerens behov skal møtes.
Hensiktsmessig aktivisering av innbyggere som faller utsiden av arbeids- og det sosiale liv, slik at de blir selvhjulpne. Det kan være innbyggere som er under opptrening, arbeidstrening eller rehabilitering. Her blir NAV og ungdoms- og videregående skoler viktige samarbeidspartnere.
Hvis ikke kommunen involverer frivilligheten på en god måte blir offentlige kostnader større enn nødvendig.

Hvordan kan lokalsamfunnsmodellen videreutvikles til å bli en foreningsmodell?
Fredrikstad kommune har gjennom snart 30 år hatt en stor effekt av lokalsamfunnsutvalgene. Problemet har vært en juridisk løsning på organiseringen. Dette er et politisk og administrativt ansvar å utvikle. Utvalgene har med sin åpne organisasjonsmodell vært demokratisk ved at alle har møterett og stemmerett ved årsmøtene.
LSUene har gitt betydelige resultater i utvikling av tilbud i lokalsamfunnet til en meget lav kostnad. Hvert utvalg har disponert tilskudd fra kommunen som har virket smørendeinnsatsutløsende og svært arbeidseffektivt, kommunens administrasjon kan ikke konkurrere med dette. Bidragene har utløst betydelig dugnadsarbeid og gitt grunnlag for meget betydelig eksterne midler til samme formål.
Forslaget med en foreningsmodell vil kreve:
Medlemskapsregister, det forutsetter rekruttering mm. Folk er idag lite interessert i medlemskap som gjelder meget generelle målsetninger, saksfokus og aktualitet er ofte drivkraften.
Foreningens formål - skolekrets er en god avgrensning. F.eks høringer, miljøtiltak, dugnader, organisasjonsutvikling i området vil i det trolig være vanskelig å skape entusiasme for i et større område. Det har vært viktig dagens LSU-organisering. Vi antar mao at det vil være vanskelig å rekruttere medlemmer basert på slike oppgaver i normale situasjoner, kun når det blir en ekstern 'trussel', f.eks. utbygging, skolenedleggelse eller lignende.
Regnskap, årsberetning og vedtekter - dette er neppe de største utfordringene.
Egen økonomi : Det er vanskelig å bygge en egen økonomi til ovennevnte formål. Eksterne midler krever egenkapital og definerte prosjekter. En viktig del av LSU-oppgavene er trolig vanskelig å finansiere og dermed gi grunnlag for positiv utvikling.
Foreningsmodellen vil kunne spare kommunen for f.eks. regnskapsførsel. Kontakt og veiledning kan forenkles ved gode kommunale løsninger mht informasjon, ref. nye høringsrutiner for byggesaker og reguleringsplaner.
Flertallet av dagens utvalg var positive til en foreningsmodell i vurderingen som skjedde i 2019. Dette var basert på en nær knytning til kommunen med både strategi, retningslinjer og adskilt økonomi. Hvis man skal bygge på en foreningsmodell må man finne grep som oppfyller disse forutsetningene som ligger i gammel modell. Asker kommune har funnet sin løsning på dette.
Det aller viktigste er at dagens politiske ledelse ønsker å engasjere og motivere byens lokalsamfunn til en utvikling basert på beboernes initiativ. Sett over år har det vært svært dårlig oppslutning fra politikere på f.eks. lokalsamfunnsforumsmøter. Hvis ikke politikere aktivt viser engasjement (de har den ledende rollen) vil byen vanskelig kunne utløse den frivillige innsatsen som fremtiden vil kreve.
Vi mener dagens lokalsamfunnsutvalg (Kanskje med et nytt navn) kan være en effektiv gruppe for å utvikle byens lokalsamfunn både administrativt og økonomisk til nytte for kommunen og byens befolkning.

Hvordan kan Fredrikstad kommune legge til rette for medvirkning og innbyggerdialog?
Dagens politiske ledelse har leder rollen. Samme forhold som i spm 2 vil gjelde hele samfunnet. Det må inviteres til medvirkning og felles oppgaveløsning. Det er spesielt viktig innen helse men berører de fleste kommunale områder.
Har du andre innspill, forslag eller ideer som kan bidra til å styrke frivillighetsarbeidet og lokalsamfunnene våre?
Ansees beskrevet i spm 1 og 2. Metodikken beskrevet i spm 1 vil kunne gjelde hele sivilsamfunnet.

**Dokumentasjon**

Last opp dokumentasjon

GLSU - Høring LSU.docx

## Høringsspørsmål

1. H**vordan kan vi sammen bidra til at Fredrikstad blir et enda bedre sted å vokse opp og bo – et lokalsamfunn preget av raushet, trygghet og inkludering?**

Frivilligheten motiveres av behov for hjelp til de som trenger det og muligheten for måloppnåelse og selvrealisering.

Viktig er hvordan kommunen formidler behovet for frivilligheten. Det er sterke krefter i sivilsamfunnet som kan mobiliseres. Dette krever en ny måte å arbeide både for politikere og administrasjonen.

- Samskaping skal bli en metode alle virksomheter bruker i sitt daglige arbeid. Det er ubrukt kapasitet, ressurser og engasjement hos kommunen, innbyggere, næringsliv, ideelle organisasjoner og hos NAV.
- Utvikle verktøykasse som virksomhetene kan bruke for å forstå samskaping og frivillighet
- F.eks. frivilligsentralenes oppdragssystem brukes til å legge inn oppdrag og frivillige kan registrere seg for oppdrag. Frivillighetssentralenes rolle er å godkjenne frivillige og koble rett person til rette typer oppdrag. Må skje i samarbeid med de ulike sektorene.
- Virksomheter som tildeler individuelle tjenester skal inkludere søkers private nettverk i kartleggingen ved søknad om tjenester. På den måten kan frivillige supplere de kommunale tjenestene når søkerens behov skal møtes.
- Hensiktsmessig aktivisering av innbyggere som faller utsiden av arbeids- og det sosiale liv, slik at de blir selvhjulpne. Det kan være innbyggere som er under opptrening, arbeidstrening eller rehabilitering. Her blir NAV og ungdoms- og videregående skoler viktige samarbeidspartnere.

2. **Hvordan kan lokalsamfunnsmodellen videreutvikles til å bli en foreningsmodell?**

Fredrikstad kommune har gjennom snart 30 år hatt en stor effekt av lokalsamfunnsutvalgene. Problemet har vært en juridisk løsning på organiseringen. **Dette er et politisk og administrativt ansvar å utvikle**. Utvalgene har med sin åpne organisasjonsmodell vært demokratisk ved at alle har møterett og stemmerett ved årsmøtene.

LSUene har gitt betydelige resultater i utvikling av tilbud i lokalsamfunnet til en meget lav kostnad. Hvert utvalg har disponert tilskudd fra kommunen som har virket smørende og svært arbeidseffektivt, kommunens administrasjon kan ikke konkurrere med dette. Bidragene har utløst betydelig dugnadsarbeid og gitt grunnlag for meget betydelig eksterne midler til samme formål.

Forslaget med en foreningsmodell vil kreve:

1. Medlemskapsregister, det forutsetter rekruttering mm. Folk er idag lite interessert i medlemskap som gjelder meget generelle målsetninger, saksfokus og aktualitet er ofte drivkraften.
2. Foreningens formål - skolekrets er en god avgrensning. F.eks høringer, miljøtiltak, dugnader, organisasjonsutvikling i området vil i det trolig være vanskelig å skape entusiasme for i et større område. Det har vært viktig  dagens LSU-organisering. Vi antar mao at det vil være vanskelig å rekruttere medlemmer basert på slike oppgaver i normale situasjoner, kun når det blir en ekstern ‘trussel’, f.eks. utbygging, skolenedleggelse eller lignende.
3. Regnskap, årsberetning og vedtekter - dette er neppe de største utfordringene.
4. Egen økonomi : Det er vanskelig å bygge en egen økonomi til ovennevnte formål. Eksterne midler krever egenkapital og definerte prosjekter. En viktig del av LSU-oppgavene er trolig vanskelig å finansiere og dermed gi grunnlag for positiv utvikling.

Foreningsmodellen vil kunne spare kommunen for f.eks. regnskapsførsel. Kontakt og veiledning kan forenkles ved gode kommunale løsninger mht informasjon, ref. nye høringsrutiner for byggesaker og reguleringsplaner.

Flertallet av dagens utvalg var positive til en foreningsmodell i vurderingen som skjedde i 2019. Dette var basert på en nær knytning til kommunen med både strategi, retningslinjer og adskilt økonomi. Hvis man skal bygge på en foreningsmodell må man finne grep som oppfyller disse forutsetningene som ligger i gammel modell. Asker kommune har funnet sin løsning på dette.

Det aller viktigste er at dagens politiske ledelse ønsker å engasjere og motivere byens lokalsamfunn til en utvikling basert på beboernes initiativ. Sett over år har det vært svært dårlig oppslutning fra politikere på f.eks. lokalsamfunnsforumsmøter. Hvis ikke politikere aktivt viser engasjement (de har den ledende rollen) vil byen vanskelig kunne utløse den frivillige innsatsen som fremtiden vil kreve.

Vi mener dagens lokalsamfunnsutvalg (Kanskje med et nytt navn) kan være en effektiv gruppe for å utvikle byens lokalsamfunn både administrativt og økonomisk til nytte for kommunen og byens befolkning.

3. **Hvordan kan Fredrikstad kommune legge til rette for medvirkning og innbyggerdialog?**

Dagens politiske ledelse har leder rollen. Samme forhold som i spm 2 vil gjelde hele samfunnet. Det må inviteres til medvirkning og felles oppgaveløsning. Det er spesielt viktig innen helse men berører de fleste kommunale områder.

4. **Har du andre innspill, forslag eller ideer som kan bidra til å styrke frivillighetsarbeidet og lokalsamfunnene våre?**

Ansees beskrevet i spm 1 og 2. Metodikken beskrevet i spm 1 vil kunne gjelde hele sivilsamfunnet.

Innsendt: 31.01.2025 22:25

Ref.nr: DDWTEJ

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:
Enkeltpersonforetak/forening uten organisasjonsnummer

Foretakets eller foreningens navn
Kråkerøy lokalsamfunnsutvalg

Adresse
Fjellveien 9

| Postnr. | Poststed |
|---|---|
| 1678 | Kråkerøy |

Telefonnr.
90129642

E-postadresse
erlend@overby.com

Kontaktperson:

Fornavn og ev. mellomnavn
Erlend

Etternavn
Øverby

## Saken gjelder

Velg sak du vil gi høringssvar til
Høring om lokalsamfunnsmodellen

Saksnr.
2013/6466

Høringssvar

Til dagens lokalsamfunnsmodell kan det stilles noen spørsmål:

1) Hva ønsker Fredrikstad Kommune med sine lokalsamfunn, og hvilke "oppgaver" mener Fredrikstad Kommune at et lokalsamfunnsutvalg skal ha?

2) Hvem vil savne lokalsamfunnsutvalgene hvis de blir lagt ned?

3) Kan lokalsamfunnene organiseres på en annen måte?

I dag har Fredrikstad Kommune tillagt lokalsamfunnene en del oppgaver. Lokalsamfunnene får noen midler de kan bruke, eller dele ut til velforeninger i lokalmiljøet som ønsker å gjennomføre noen aktiviteter i sitt nabolag. Dette er midler det er enkelt å få tak, med en enkel søknadsprosess, uten mye byråkrati og krav til rapportering.

Vår erfaring fra Kråkerøy LSU er at dette fungerer veldig bra. Vi har en del aktiviteter vi bevilger penger til hvert år som 17.Mai arrangementet på Smertu, Juleverksted på Fjellheim og vi bevilger en ganske stor sum penger til elevrådet ved Kråkerøy Ungdomsskole som de kan bruke på aktiviteter til det beste for ungdommene på Kråkerøy. Vi ser at de pengene vi bevilger bidrar til aktivitet i velforeningen og blir verdsatt av mange mennesker som får støtte.

Som lokalsamfunn blir vi etter krav fra kommunen invitert inn i dialogmøter med aktører som ønsker å starte

utbyggingsprosjekter på Kråkerøy. Disse møtene skal referatføres og være en del av kommunens saksbehandling.
Vår erfaring er at dette fungerer sånn passe, noen utbyggere inviterer til dialog, mens de fleste ikke gjør det.
Ellers blir vi invitert inn i disksjoner og annet som engasjerer foreninger på Kråkerøy, i disse sammenhengene blir vi invitert inn for å gi litt "vekt" til diskusjonen og for å vise at disse sakene også er viktig for flere deler av Kråkerøy og har en mer generell interesse enn for bare ett område.
Vi tror at styrken til dagens lokalsamfunnsmodell er den formelle relasjonen til kommunen og de kravene kommunen har til hvordan lokalsamfunnene skal involveres i saker som angår lokalsamfunnene. Hvis kommunen velger å fortsette med lokalsamfunnsmodellen håper vi kommunen i større grad vil vektlegge innspill som kommer fra lokalsamfunnene.
Vi tror også at hvis kommunen velger en foreningsmodell, så vil ikke det være en optimal modell for Kråkerøy som allerede har mange velforeninger og andre foreninger, en "super-forening" for Kråkerøy vil bli meningsløs.

Hvem vil savne lokalsamfunnet?
Vi tror at de som vil savne lokalsamfunnene mest vil være Fredrikstad kommune, de vil ved å fjerne dagens lokalsamfunnsmodell miste et viktig bindeledd mellom den sentrale kommunen og alle kommunens lokalsamfunn. Lokalsamfunnene har en viktig demokratisk funksjon og hvis kommunen vil være et viktig bindeledd mellom sentrale funksjoner og hva som opptar innbyggerne i lokalsamfunnene.

Kan lokalsamfunnene organiseres på en annen måte?
Det kan diskutere og stilles spørsmål ved om dagens organisering av lokalsamfunnene som i hovedsak følger den enkelte skolekrets er en optimal organisering. Kanskje en organisering i forhold til kretsen til hver ungdomsskole vil være mer formålstjenlig og effektiv?
Vi tror også at mange velforeninger som ønsker å skape litt aktivitet vil savne dagens lokalsamfunn og den enkle tilgangen til de midler lokalsamfunnet deler ut på en ubyråkratisk måte til gode tiltak, til glede for mange.

Mvh
Erlend Øverby
Leder Kråkerøy Lokalsamfunnsutvalg

**Dokumentasjon**

Last opp dokumentasjon

Innsendt: 31.01.2025 20:06

Ref.nr: PCFBPM

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:

Enkeltpersonforetak/forening uten organisasjonsnummer

| | |
|---|---|
| Foretakets eller foreningens navn | Torp lsu og torp ve & vel |
| Adresse | Torpebergveien 16 b |
| Postnr. | 1658 |
| Poststed | Torp |
| Telefonnr. | 91881404 |
| E-postadresse | jm.torp@hotmail.com |

Kontaktperson:

| | |
|---|---|
| Fornavn og ev. mellomnavn | Johan Magnus |
| Etternavn | Torp |

## Saken gjelder

Velg sak du vil gi høringssvar til

Høring om lokalsamfunnsmodellen

Saksnr.

2013/6466

Høringssvar

Torp LSU og Velforeningen Torp Ve & Vel har samordnet sitt svar i denne høringen.

1.Hvordan kan vi sammen bidra til at Fredrikstad blir et enda bedre sted å vokse opp og bo – et lokalsamfunn preget av raushet, trygghet og inkludering?

Vi mener det er svært viktig med møteplasser hvor mennesker kan møtes. Møteplassene må være for alle, uansett alder kjønn og etnisitet. Møteplassen kan f.eks. være et sted i skog -og utmarksområder med benker og en mulighet for å tenne bål eller grille, det kan være en plass hvor det er lagt til rette for aktivitet som en nærmiljøpark, baner for ballspill, lekeapparater, en tursti som det er satt opp benker langs på steder hvor mennesker kan hvile i omgivelser som gir ro og gode opplevelser. Andre tiltak kan være lett organisert aktivitet for mennesker som ikke har tiltak til å sette i gang på egen hånd. Som eksempler kan nevnes Torpetrimmen og Lislebytrimmen, gågrupper og annet. Fredrikstad har særlige mange mennesker med forskjellig kulturell og religiøs bakgrunn, som i begrenset grad finner vanlige tilbud fra foreninger og idrettslag interessante pga. økonomi og/eller andre begrensninger.

2.Hvordan kan lokalsamfunnsmodellen videreutvikles til å bli en foreningsmodell?

Dette spørsmålet er vanskelig å svare på, da det setter et premiss om at det er en videreutvikling å gå fra LSU til forening. Vi tror ikke det er en videreutvikling, men det avhenger av hvordan politikerne tenker seg en foreningsmodell.
En følelse av at kommunen bidrar til et godt oppvekst- og bomiljø er viktig for tilliten til kommunen som vårt styringsorgan. Fredrikstad har i flere tiår hatt en nærdemokratimodell med lokalsamfunnsutvalg som aktivt har bidratt til å lage møteplasser i nærmiljøet, og satt i gang aktivitet. Kommunen har hele tiden hatt hånden på rattet gjennom LSU-ene sin nære tilknytning til kommunen både økonomisk og organisatorisk. LSU-ene og andre har lagt ned frivillig ubetalt arbeid med verdi minst 3-4 ganger det det ville ha kostet kommunen å etablere og vedlikeholde det samme.

Torp LSU og Torp Ve & Vel har bygget følgende anlegg for tildelte midler og andre midler vi har skaffet til veie:
-Gapahuk i Torp Båthavn med grillplass
-To gapahuker i Husmanskogen med grillplass
-Etablering av sitteplasser, steinsetting og beplantning ved Torp meieri
-Grillplass og tømmerbenker i Torpelunden
-Nærmiljøpark i Snørn med fotballbane, basketballbane klar for islegging på vinteren, sykkelbane rundt området, lekeapparater og treningspark, gapahuk og grillplass.
-Årlig arbeid med ettersyn, søppeltømming, vedlikehold og videreutvikling av plassene gjøres på ulønnet frivillig basis.

I tillegg har vi:
-i samarbeid med Aktive Fredrikstad startet opp Torpetrimmen, og har ca 15-25 godt voksne kvinner og menn til lett trening og bevegelse hver torsdag.
-i samarbeid med en 10 klasse ved Borge Ungdomsskole hver vår ryddet i Torpelunden, som mer og mer vil framstå som en naturpark for hvert år som går. Dette gir meningsfylt arbeid etter eksamen og før skoleslutt - en periode hvor elevene må være på skolen uten å egentlig å ha noe mål siden eksamen er gjennomført siste året i grunnskolen. Det gir også eierskap til gode tiltak for felleskapet.
-etablert et samarbeidsforum med frivillige organisasjoner i vårt område, og tenker utvidelse av dette til også å gjelde næringslivet etter hvert.
-bidratt hvert år til issprøyting i Snørn som utføres av foreldrene i 5 klasse, mot et vederlag til klassekassa og leirskolesparing.
-bidratt med midler til FAU ved Borge Ungdomsskole slik at de som har dårlig råd kan få delta på skoleballet.
-stått for julegrantenning med underholdning av 1 klasse ved Torp skole, Torp musikkorps, gang rundt juletreet og godteposer til barna utdelt av nisser. Dette gjør vi i samarbeid med Torp IF og deler av næringslivet på Torp.

Alt dette og mer til gjøres med tilskuddet vi har mottatt fra kommunen , og i regi av kommunen gjennom Lokalsamfunnsutvalget. Vi er overrasket over at kommunen nå vil fjerne seg fra denne unike muligheten til å være synlige i lokalsamfunnene, og redusere LSU-ene til en foreningsmodell. Det er vanskelig å se at overgang til en foreningsmodell er en videreutvikling. Det er heller en nedbygging av lokaldemokratiet, og initiativet til frivillig innsats.
Vi er usikre på hva kommunen mener med en foreningsmodell, men kan ikke forstå det annerledes enn at kommunen fjerner nærdemokratimodellen, og ønsker kun å forholde seg til foreninger av forskjellige typer og formål.
En klar forutsetning for at dette skal lykkes, er at det fremdeles bevilges midler til å holde de gode tiltakene og de gode plassene ved like. Vi har tro på at det fremdeles vil bli lagt ned mye frivillig arbeid lokalt, men det er ikke sannsynlig at folk vil betale penger av egen lomme for å ta vare på etablerte plasser og tiltak. Vi er 100% avhengige av penger for å utløse frivillig arbeid, og ser det helt nødvendig at det etableres tilskuddsordninger.

En forening vil ikke være en del av nærdemokratiet slik som LSU er.
Vi har forstått av saken at målet med denne endringen er å spare penger. Ved å fjerne seg fra LSU-modellen øker kommunen avstanden til lokalsamfunnene, og må selv sørge for informasjon til alle lag og foreninger for å skape engasjement lokalt. Kommunen må overta en del av jobben som LSU-ene hittil har gjort. Vi er avhengige av at kommunen tar sin del av ansvaret for å holde ting i gang ved å bevilge penger slik at frivillighet kan skje. Så vidt vi kan se vil da alle foreninger kunne søke midler direkte til kommunen. Kan det bli mindre administrasjon for kommunen av det? Det krever lokalkunnskap for å bevilge midler til de rette tingene, og antallet søknader må, så vidt vi kan forstå, bli adskillig flere inn til kommuneadministrasjonen enn om dette var håndtert lokalt av LSU-ene. Vi frykter for framdriften og behandlingstiden i en slik situasjon.

Lokalsamfunnsutvalgets ansiennitet:
I Torp LSU opplever vi at vi blir tatt svært seriøst i spørsmål om utbygginger av boligområder (Torp Bruk), Industriområder (Moum og Viken Park) og under planleggingen av ny bru over Glomma.
Utbyggere har villig stilt opp for å orientere oss om sine planer når vi har bedt om det.
Som eksempel nevner vi at prosjektlederen for bruprosjektet i Østfold fylkeskommune inviterte lederne for LSU-ene på Torp og Hauge til orienteringsmøte før prosjektorganisasjonen var satt. Det var sent i august. Dette førte til at vi i Torp LSU kunne invitere hele prosjektorganisasjonen -16 personer til møte og befaring den 16.12.24. Vi kom helt innpå de som skal planlegge brua med våre argumenter for å gjøre denne byggingen så skånsom og fornuftig som mulig for befolkningen på Torp.
Vi ser ikke for oss at de ville ha invitert en velforening, eller en annen forening på Torp til et slikt formøte. LSU derimot er ansett som en viktig aktør, som det må tas hensyn til.

Da de første møtene i planprosessene på Moum næringsområde og Torp Bruk-utbyggingen skulle holdes, bidro LSU med å markedsføre møtene samt å kompletter listen over inviterte, slik at ingen skulle føle seg oversett.
Det ble godt oppmøte på begge møtene, og det ble gitt god informasjon om hva som kommer til å skje, og tidsperspektiver på dette. Dette bidrar til at folk flest har større forståelse for planprosessen, og det letter prosessen framover, og øker den generelle forståelsen for kommunens planarbeid.

Vi mener suksessfaktorene for en foreningsmodell er:
- at det bevilges et årlig beløp som før for å utløse frivillig arbeid, og ta vare på installasjoner som er bygget, og tiltak som er igangsatt til felles beste.
-at foreningen tar ansvar for eget regnskap over midlene - kan sendes kommunen for godkjenning 1 gang pr år hvis nødvendig. Dette sparer arbeid for kommuneadministrasjonen.
-at foreningene har en egen kontaktperson i kommunen, som hjelper oss med å navigere i kommuneadministrasjonen og effektiviserer kommunikasjonen. Alle sparer tid på effektiv kommunikasjon.
-at kommunen ikke reduserer vår ansiennitet i spørsmål som angår vårt lokalsamfunn - dvs. fortsatt bruker oss som kontaktpunkt.

3.Hvordan kan Fredrikstad kommune legge til rette for medvirkning og innbyggerdialog?

Vi forstår dette spørsmålet slik: Hvordan kan Fredrikstad kommune bidra til at lokalsamfunnene skaper levende lokalmiljøer som er inkluderende, og folk ønsker å engasjere seg i?
Vi ser det slik at jo nærmere man kommer enkeltmennesket i samfunnet, dess større mulighet er det for å få til medvirkning og dialog. Innbyggertallet i Fredrikstad øker, og vil sannsynligvis øke mye i årene som kommer. Da er det viktig å støtte opp under lokale tiltak, og ha tett samarbeid med lokale lag og foreninger. De kjenner lokale forhold best og sitter nærmest innbyggerne. Det er også viktig å bidra til å starte opp lokale velforeninger i nye områder. Ofte trengs det litt «pushing» fra kompetente mennesker, slik som f.eks Aktive Fredrikstad som har

«pushet» fram flere «trimmer» som Lislebytrimmen og Torpetrimmen. Dette har for Torp sin del ført til at folk kommer, trener sammen og stifter nye bekjentskap. Dette er helsefremmende både psykisk og fysisk. Vi tror dette er en vei man kan gå for å få til bedre dialog mellom mennesker som ellers ikke ville snakket sammen. Mange kunne nok tenke seg å være med mer og treffe flere, men vet ikke hvordan eller hvor de skal starte, og trenger kyndig veiledning. Uansett organisering framover, må disse gode tiltakene videreføres.

4.Har du andre innspill, forslag eller ideer som kan bidra til å styrke frivillighetsarbeidet og lokalsamfunnene våre?
Som nevnt over tror ikke vi det er rette veien å gå å legge ned LSU-ene.
Vi mener det er viktig å beholde strukturen vi har med lokalsamfunnsutvalg av flere grunner.
For det første gir LSU-ene en direkte kanal mellom innbyggerne og kommunen. Dette sikrer at innbyggernes stemme blir hørt og tatt hensyn til i beslutningsprosesser.
For det andre har LSU-ene en etablert struktur som fungerer godt. De har erfaring og kunnskap om lokale forhold, noe som er avgjørende for å ta informerte beslutninger som gagner hele samfunnet. Å erstatte denne strukturen med noe annet, kan føre til tap av verdifull kompetanse og kontinuitet.
Til slutt fremmer LSU-ene samarbeid og felleskap. De gir en plattform for innbyggere til å engasjere seg i lokalsamfunnet og jobbe sammen mot felles mål. Dette styrker samholdet, og skaper mer robust og inkluderende samfunn.
Vi har forståelse for at Fredrikstad kommune må prioritere ressursene på en hensiktsmessig måte, men det er viktig at kommunen tilrettelegger for og stimulerer til lokal frivillighet i det ideelle engasjementet i kommunen. Vi mener en foreningsmodell adskilt fra kommuneadministrasjonen ikke vil gi samme engasjement som lokalsamfunnsutvalgene står for i dag.

Det er viktig at kommunen nøye vurderer disse innspillene. Det er viktig å bevare de positive aspektene ved dagens nærdemokratimodell, for å sikre fortsatt god dialog og samarbeid mellom kommuneadministrasjonen, politikeren og innbyggerne.

Vi mener det er avgjørende at det finnes midler og dedikert kompetanse til å gjennomføre tiltak for å bygge gode lokalsamfunn. Kommuneadministrasjonen må ta en større del av å sette i gang gode tiltak enn de har gjort til nå, dersom LSU-ene kun blir foreninger på lik linje med andre foreninger.
Vi mener det er viktig å ha en lokal enhet som kan bidra til å forene alle lag og foreninger som i dag lever og virker på Torp, og at Lokalsamfunnsutvalget - eller det som skal erstatte det - har en rolle i dette bildet.

**Dokumentasjon**

Last opp dokumentasjon

Innsendt: 31.01.2025 15:34

Ref.nr: NKILFW

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:
Enkeltpersonforetak/forening uten organisasjonsnummer

| | |
|---|---|
| Foretakets eller foreningens navn | Slevik lsu |
| Adresse | C/o mads knape, øyenkilveien 67 |
| Postnr. | 1622 |
| Poststed | Gressvik |
| Telefonnr. | 95277523 |
| E-postadresse | sleviklsu@gmail.com |

Kontaktperson:

| | |
|---|---|
| Fornavn og ev. mellomnavn | Mads Petter |
| Etternavn | Knape |

## Saken gjelder

Velg sak du vil gi høringssvar til
Høring om lokalsamfunnsmodellen

Saksnr.
2013/6466

Høringssvar

Henviser til vedlagt referat fra møter og tilslutter oss dette.

At man har kanaler/ fast samhandling inn mot kommunen og en viss sikker/fast økonomi (minimum på dagens nivå) til å gjennomføre lokale tiltak er viktig. Vi har tidligere vært organisasjon med org nr og bankkonto og dette fungerte bra for oss. Felles mal for vedtekter blir viktig.

## Dokumentasjon

Last opp dokumentasjon
Oppsummering_LSU_Dialogmøter.docx

# Oppsummering av dialogmøter om lokalsamfunnsutvalgenes fremtid i Fredrikstad kommune

## Innledning

Fredrikstad kommune har besluttet å erstatte dagens lokalsamfunnsutvalg (LSU) med en ny foreningsbasert modell innen 2026. I to dialogmøter på Lisleby samfunnshus og Torp skole ble representanter fra ulike lokalsamfunnsutvalg samlet for å diskutere konsekvensene av denne endringen, med særlig fokus på medvirkning, finansiering og fremtidig organisering. Hovedbekymringen er at overgangen kan svekke det lokale demokratiet, gjøre finansieringen uforutsigbar og redusere engasjementet i lokalsamfunnene.

## Hovedpunkter fra diskusjonene

### Betydningen av medvirkning og demokrati

- Lokalsamfunnsutvalgene har en viktig rolle som formelle stemmer i plan- og reguleringsprosesser.
- Det er bekymring for at medvirkning og innflytelse svekkes dersom LSU erstattes med en foreningsmodell uten samme mandat.
- Deltakerne ønsker å opprettholde en struktur som sikrer lokalsamfunnene innflytelse over kommunale beslutninger.

### Finansiering og ressurser

- Overgangen til en søknadsbasert økonomi skaper usikkerhet. Faste overføringer fra kommunen kan forsvinne, og økonomien blir mer uforutsigbar.
- Det ble uttrykt behov for «små midler» til lokale aktiviteter, noe som var enklere å administrere i dagens modell.
- Flere påpeker at frivillige ikke ønsker å ta over kommunens ansvar, som vedlikehold av kommunale arealer, uten kompensasjon.

### Organisering av en ny modell

- Deltakerne etterlyser tydelige retningslinjer for hvordan en foreningsmodell skal fungere, inkludert medlemskap, geografisk inndeling og struktur.
- Det er forslag om å opprette et frivillighetsråd eller en tilsvarende struktur for å koordinere samarbeidet mellom lokalsamfunn og kommunen.
- Samarbeid mellom eksisterende lokale aktører som skole, FAU og andre foreninger må ivaretas, men det er uklart hvordan dette vil fungere i en ny modell.

### Behovet for dialog med politikerne

- Mange ønsker direkte dialog med politikerne for å forstå intensjonene bak endringene og påvirke prosessen.
- Det ble foreslått å arrangere møter mellom LSU-lederne og kommunens politiske ledelse for å utveksle synspunkter.

### Bekymring for tap av lokalkunnskap og engasjement

- LSU har verdifull lokalkunnskap som er vanskelig å erstatte.
- Overgangen til en foreningsmodell kan svekke engasjementet og føre til fragmentering, spesielt hvis økonomien blir vanskelig å administrere.

## Konklusjon

Deltakerne i dialogmøtene er gjennomgående skeptiske til forslaget om å erstatte dagens LSU med en foreningsmodell. De frykter at dette vil svekke lokaldemokratiet, redusere muligheten for medvirkning og gjøre det vanskeligere å finansiere lokale tiltak. For å unngå tap av lokalkunnskap og engasjement, etterlyses en tydeligere plan fra kommunen og mer dialog med politikerne. Deltakerne understreker at en eventuell ny modell må sikre demokratiske prinsipper, forutsigbar finansiering og en sterk kobling mellom lokalsamfunnene og kommunen.

Innsendt: 31.01.2025 14:05

Ref.nr: CZPDDO

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:
Enkeltpersonforetak/forening uten organisasjonsnummer

| | |
|---|---|
| Foretakets eller foreningens navn | Alsu |
| Adresse | |
| Postnr. | 1615 |
| Poststed | Fredrikstad |
| Telefonnr. | 97017949 |
| E-postadresse | rah_97017949@hotmail.com |

Kontaktperson:

| | |
|---|---|
| Fornavn og ev. mellomnavn | Raymond |
| Etternavn | Haugen |

## Saken gjelder

Velg sak du vil gi høringssvar til
Høring om lokalsamfunnsmodellen

Saksnr.
2013/6466

Høringssvar

### Spørsmål 1: Hvordan kan vi sammen bidra til at Fredrikstad blir et enda bedre sted å vokse opp og bo – et lokalsamfunn preget av raushet, trygghet og inkludering?

For å sikre at Fredrikstad blir et inkluderende og trygt lokalsamfunn:
- **Behold medvirkningsmulighetene:** Lokalsamfunnsutvalgene har vært sentrale i å engasjere innbyggerne og gi dem en stemme i saker som påvirker nærmiljøet. Dette må videreføres i en foreningsmodell.
- **Forutsigbare midler:** Lokalsamfunnene trenger stabile økonomiske rammer som gjør det mulig å planlegge og gjennomføre tiltak som fremmer samhold og aktiviteter lokalt.
- **Styrk samarbeid med skoler og lokale aktører:** FAU og andre foreninger må fortsatt inkluderes i strukturen, slik at barn og unge prioriteres i utviklingen av lokalsamfunnet.
- **Fremme frivilligheten:** Kommunen kan tilrettelegge for enklere støtte til frivillige initiativ og aktiviteter som styrker lokalt fellesskap og trygghet.

---

### Spørsmål 2: Hvordan kan lokalsamfunnsmodellen videreutvikles til å bli en foreningsmodell?

En foreningsmodell kan videreutvikles slik:
- **Bevar det beste fra dagens modell:** Lokalsamfunnsutvalgene må fortsatt være nærdemokratiske organer med formelle roller i plan- og reguleringsprosesser.
- **Tydelig struktur:** Foreningsmodellen må ha klare retningslinjer for medlemskap, geografisk inndeling og mandat. Det bør være mulig å organisere lokale foreninger som talerør for sitt lokalsamfunn.
- **Demokratisk medvirkning:** En ny modell må sikre at innbyggere fortsatt har innflytelse over lokale saker gjennom formelle dialogprosesser med kommunen.
- **Felles samlingspunkt:** Kommunen bør legge til rette for samarbeid mellom lokalsamfunnsforeninger gjennom for eksempel et «frivillighetsråd» eller et forum.
- **Økonomisk bærekraft:** Kommunen bør opprette en fast tilskuddsordning som sikrer at midler fordeles rettferdig og forutsigbart til alle lokalsamfunn.

---

### Spørsmål 3: Hvordan kan Fredrikstad kommune legge til rette for medvirkning og innbyggerdialog?

For å styrke medvirkning og innbyggerdialog kan kommunen:
- **Opprettholde kontaktpunkter:** Det bør være en dedikert kontaktperson i kommunen som tilrettelegger for dialog mellom lokalsamfunnsforeninger og kommunale organer.
- **Digitale plattformer:** Etablere eller videreutvikle digitale verktøy hvor innbyggerne kan komme med innspill og følge opp lokale saker.
- **Årlige samlinger:** Arrangere faste møter mellom lokalsamfunnsforeningene, politikere og relevante kommunale avdelinger for å diskutere planer og samarbeid.
- **Åpenhet og tilgjengelighet:** Sikre at prosesser og beslutninger er transparente, slik at innbyggerne føler seg inkludert og hørt.
- **Lokal kompetanse:** Bruke lokalsamfunnsforeningene aktivt i utforming av planer, da de har best kjennskap til lokale behov og utfordringer.

---

### Spørsmål 4: Har du andre innspill, forslag eller ideer som kan bidra til å styrke frivillighetsarbeidet og lokalsamfunnene våre?

- **Sats på opplæring og støtte:** Kommunen kan tilby kurs i organisasjonsarbeid og økonomistyring for å hjelpe lokalsamfunnsforeninger å navigere i en ny struktur.
- **Samarbeid med private aktører:** Involvere lokale bedrifter i samskapingsprosjekter som styrker fellesskapet.
- **Pilotprosjekt:** Før en full overgang til foreningsmodellen, bør kommunen gjennomføre et pilotprosjekt i utvalgte lokalsamfunn for å teste og justere modellen.
- **Inspirer med gode eksempler:** Kommunen kan se til andre kommuner som Asker, som har en fungerende lokalsamfunnsmodell, og tilpasse erfaringene til Fredrikstads behov.
- **Sikre lokal representasjon:** Selv i en foreningsmodell bør det være krav til geografisk representasjon for å sikre at alle deler av kommunen blir hørt.

---

**Oppsummering:**

Fredrikstad kommune bør ta utgangspunkt i det som fungerer i dagens lokalsamfunnsmodell og bygge videre på dette i en eventuell foreningsmodell. Nærdemokrati, forutsigbare midler og tydelige strukturer må sikres for å opprettholde lokalt engasjement. Ved å prioritere dialog, samarbeid og støtte til frivillige initiativer kan kommunen sikre at lokalsamfunnene forblir trygge, inkluderende og velfungerende.

**Dokumentasjon**

Last opp dokumentasjon

**Råd for personer med funksjonsnedsettelses vedtak 25.08.2025:**

Rådets uttalelse:
Rådet ser ikke hensikten med tre forskjellige forskrifter, vi trenger bare en forskrift. Vi er usikre på lovligheten av å kreve to års botid.

**Råd for personer med funksjonsnedsettelses behandling 25.08.2025:**

Marit Haabeth fremmet følgende fellesforslag:
Rådet ser ikke hensikten med tre forskjellige forskrifter, vi trenger bare en forskrift. Vi er usikre på lovligheten av å kreve to års botid.

Votering:
Forslag fremmet av Marit Haabeth ble enstemmig vedtatt, kommunedirektørens innstilling fikk ingen stemmer og ble ikke vedtatt.

**Eldrerådets vedtak 26.08.2025:**

Eldrerådets uttalelse:

1. Vedlagt forslag til forskrift om tildeling av kommunal bolig vedtas
2. Vedlagt forskrift om tildeling av trygghetsbolig vedtas
3. Vedlagt forskrift om tildeling av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester vedtas

**Eldrerådets behandling 26.08.2025:**

Votering:

Kommundirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

**Samfunnsutvalgets vedtak 27.08.2025:**

Samfunnsutvalgets innstilling.

1. Vedlagt forslag til forskrift om tildeling av kommunal bolig vedtas
2. Vedlagt forskrift om tildeling av trygghetsbolig vedtas
3. Vedlagt forskrift om tildeling av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester vedtas

**Samfunnsutvalgets behandling 27.08.2025:**

Votering:

Kommunedirektørens innstilling i tre punkter ble vedtatt med 8 stemmer (2 H, 1 V, 1 KrF, 2 Ap, 1 SV, 1 BYM), mot 1 stemme (1 FrP)

**Formannskapets vedtak 04.09.2025:**

Formannskapets innstilling:

1. Vedlagt forslag til forskrift om tildeling av kommunal bolig vedtas
2. Vedlagt forskrift om tildeling av trygghetsbolig vedtas
3. Vedlagt forskrift om tildeling av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester vedtas

**Formannskapets behandling 04.09.2025:**

Atle Ottesen (Ap) stilte spørsmål ved sin habilitet fordi han er ansatt som rådgiver i virksomhet bolig. Et enstemmig formannskap erklærte han inhabil til å behandle saken jfr. kommuneloven paragraf 11-10. Vara: Maria Imrik (Ap).

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt mot 1 stemme (1 Pp)

FREDRIKSTAD KOMMUNE

**Saksnr.:** 2022/24908
**Dokumentnr.:** 14
**Løpenr.:** 195159/2025
**Klassering:** 031

## Møtebok

| Behandlet av | Møtedato | Utvalgssaksnr. |
|---|---|---|
| Råd for personer med funksjonsnedsettelse | 25.08.2025 | 21/25 |
| Eldrerådet | 26.08.2025 | 15/25 |
| Samfunnsutvalget | 27.08.2025 | 37/25 |
| Formannskapet | 04.09.2025 | 127/25 |
| Bystyret | 11.09.2025 | 145/25 |

# Forskrifter om tildeling av kommunal bolig, trygghetsbolig og kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester

### Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler samfunnsutvalget å gi følgende innstilling til formannskapet:

1. Vedlagt forslag til forskrift om tildeling av kommunal bolig vedtas
2. Vedlagt forskrift om tildeling av trygghetsbolig vedtas
3. Vedlagt forskrift om tildeling av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester vedtas

### Sammendrag

Forskriftene har vært på høring og offentlig ettersyn i 6 uker. Det har ikke kommet inn noen innspill i høringsperioden. Kommunedirektøren har foretatt enkelte språklige endringer som ikke påvirker selve forskriften.

Nåværende retningslinje for tildeling av kommunale utleieboliger har ikke vært revidert siden den ble vedtatt av bystyret i 1989.

Den gjeldende retningslinjen omhandler kriterier for «leie av kommunal bolig til vanskeligstilte» generelt og omfatter ikke egne kriterier for tildeling av omsorgsbolig. Dette har over tid medført at det er ulike rutiner og kriterier for henholdsvis eldre, personer med funksjonsvariasjon, psykisk syke og personer med rusutfordringer.

Kommunedirektøren ønsker derfor å få på plass bedre rutiner for tildeling av kommunale boliger og foreslår i denne saken at tildelingen reguleres gjennom tre kommunale forskrifter:

- Forskrift om tildeling av kommunal bolig (vedlegg 1)
- Forskrift om tildeling av trygghetsbolig (vedlegg 2)
- Forskrift om tildeling av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester (vedlegg 3)

I forskriftene er grunnvilkårene tydeliggjort, og språket er endret i henhold til klart språk.

Endring av begrepet «omsorgsbolig» til «kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester» endrer fokus fra organiseringen av bemanning i boligen, til helsetjenestene som innbyggerne mottar. Forskriftene tydeliggjør at det kun er innbyggere med behov for heldøgns tjenester som innvilges kommunale boliger tilrettelagt for heldøgns tjenester.

Forskriftene inkluderer de nye boligtiltakene i kommunen; tilsvarende boliger som sykehjem og trygghetsboliger til eldre, som deler av en helhetlig innsats- og boligtrapp.

Forskriftene har vært på høring i seks uker og det har ikke kommet inn noen innspill i høringsperioden. Det har vært foretatt mindre redaksjonelle endringer i etterkant.

Etter høringsperioden er forskriftene lagt fram for uttalelsene til eldrerådet og rådet for personer med funksjonsnedsettelse som gir de folkevalgte organene sine råd før sluttbehandling i samfunnsutvalget, formannskapet og bystyret.

**Vedlegg**

Vedlegg:
1 Forskrift om tildeling av kommunal bolig
2 Forskrift om tildeling av trygghetsbolig
3 Retningslinje leie av kommunal bolig til vanskeligstilte, fra 1989
4 Saksprotokoll - SFU PS 11/25 - Forskrifter om tildeling av kommunal bolig, trygghetsbolig og kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester – forslag til høring
5 Forskrift om tildeling av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)**
1. Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet [boligsosialloven] - Lovdata
2. Plan for helse- og omsorgsbygg mot 2040
3. Vedtatt tiltaksplan 2024–2029 for oppfølgning av plan for helse- og omsorgsbygg mot 2040. Vedtatt i bystyret 13.6.24
4. Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester m.m - Lovdata
5. Lov om pasient- og brukerrettigheter - Lovdata
6. Forskrift om tildeling av langtidsopphold i sykehjem eller tilsvarende bolig særskilt tilrettelagt for heldøgns tjenester m.m., Fredrikstad kommune, Østfold - Lovdata
7. Lov om husleieavtaler – Lovdata
8. Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker - Lovdata
9. Oppfølgingsavtale
10. Avtale om frivillig trekk

**Saksopplysninger**
Fredrikstad har lagt ut kommunes forslag til nye forskrifter ut på høring og offentlig ettersyn i 6 uker. Det har ikke kommet noen innspill i høringsperioden.

Fredrikstad kommune har i dag 1102 kommunale utleieboliger hvorav 88 boliger med tildelingsavtale og 293 boliger i borettslag med tildelingsrett med innskudd.

De kommunale boligene fordeler seg på følgende kategorier:

- 206 kommunale boliger i borettslag
- 293 kommunale boliger tilrettelagt for heldøgns tjenester
- 603 ordinære kommunale boliger, hvorav 143 familieboliger

*Bakgrunn og behov for forskriftene*
Kommunal bolig er ikke en lovpålagt tjeneste eller en lovregulert form. Det er i utgangspunktet et privat ansvar å skaffe bolig. Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet (boligsosial lov) trådte i krav 1. juli 2023 og innebærer en tydeligere rettslig forankring av kommunenes boligsosiale ansvar.

Loven viderefører i hovedsak plikter kommunen tidligere hadde gjennom medvirkningsansvaret i sosialtjenesteloven § 15 og helse- og omsorgstjenesteloven § 3-7, men presiserer og til dels skjerper ansvaret. De skjerpede kravene gjelder plikten til å ha oversikt over boligbehovet for vanskeligstilte, ta boligsosiale hensyn i planleggingen, og noe strengere krav til saksbehandlingen. Statsforvalteren er klageinstans for vedtak etter loven. Formålet med loven er å forebygge boligsosiale utfordringer og å bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet skal få bistand til å skaffe og beholde en egnet bolig. For å kunne vurderes for tildeling av bolig, må man være vanskeligstilt på boligmarkedet, jamfør boligsosial lov § 4. Er man vanskeligstilt har man rett på individuelt tilpasset bistand. Boligsosial lov gir imidlertid ikke rett til bolig. Boligsosial lov griper ikke inn i kommunens mulighet til å ha kommunale ordninger (med egne regler for saksbehandling og klage). Det er derfor opp til kommunene som har dette tilbudet, å fastsette grunnvilkår for tildeling av bolig.

Nåværende retningslinje for «leie av kommunal bolig til vanskeligstilte» ble vedtatt av bystyret i 1989, og har ikke blitt revidert siden den gang (se vedlegg 1). Retningslinjen omhandler kriterier for leie av kommunal bolig til vanskeligstilte generelt og omfatter ikke kriterier for tildeling av omsorgsboliger.

Mangelen på retningslinjer for tildeling av omsorgsboliger har bidratt til tildelingspraksis med ulike rutiner og kriterier. Det er ulike rutiner for henholdsvis omsorgsbolig uten stedlig bemanning, omsorgsbolig med delvis stedlig bemanning og omsorgsbolig med stedlig døgnbemanning. Kommunedirektøren har derfor ønsket å få på plass en ryddigere praksis rundt dette, og har utarbeidet forslag til tre forskrifter for tildeling av kommunale boliger:

- Forskrift om tildeling av kommunal bolig (vedlegg 1)
- Forskrift om tildeling av trygghetsbolig (vedlegg 2)
- Forskrift om tildeling av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester (vedlegg 3)

I forslagene er oppsettet endret, språket forenklet, grunnvilkår er tydeliggjort og nye vilkår som oppfølgingsavtale og krav om signering av trekkavtale er satt.

En oppfølgingsavtale er et supplement til husleiekontrakten og blir inngått i samarbeid mellom leietaker, kommunen ved virksomhet Bolig og kommunen ved utøvende tjeneste. Hovedformålet med en oppfølgingsavtale er at leietakere med nedsatt bo-kompetanse skal kunne bevare leieforholdet og forhindre å bli fraveket på grunn av mislighold av leiekontrakten.

Inngåelse av frivillig trekkavtale for å betale husleien settes som et vilkår der det vurderes å være sannsynlig at det kan bli utfordringer med betalingen av husleie/strøm. Bestemmelser når det gjelder inntekt og formue har i forslag til forskrifter blitt tydeliggjort og gjelder målgruppene for kommunal bolig og trygghetsbolig.

Kommunal bolig er i utgangspunktet ment å være en *gjennomgangsbolig*, og de fleste leietakere får derfor tidsbestemt leiekontrakt på tre år, jamfør bestemmelsene om leietid i husleieloven §§ 9-2 og 9-3. I løpet av leieperioden jobbes det mot andre tilbud, som for eksempel søke startlån for kjøp av bolig eller opprette kontakt mot det private leiemarkedet for å leie bolig. Kommunal bolig er et knapphetsgode og det er flere som står på venteliste. Tidsbegrensede kontrakter er et virkemiddel for å skape sirkulasjon i den kommunale boligmassen, blant annet gjennom målrettet arbeid med bo- og egenmestring.

Tildelingskriterier for ordinære kommunale boliger, trygghetsboliger og boliger tilrettelagt for heldøgnsomsorg som foreslås i denne saken har nær sammenheng med flere av innsatsområdene i kommunedirektørens forslag til *Boligplan for Fredrikstad kommune*.

Tildelingskriteriene vil både kunne bidra til en mer kunnskapsbasert og helhetlig ressursbruk i kommunen og sikre at den enkelte får en type bolig som er egnet i forhold til de individuelle behovene.

**Konsekvenser for sosial bærekraft**
Fredrikstad kommune har 1102 kommunale utleieboliger og har utfordring med at den kommunale boligmassen ikke er godt nok differensiert med tanke på boligtyper.

Implementeringsarbeidet av de reviderte forskriftene gir grunnlag for mer bærekraftig boligstrategisk arbeid, og rett botilbud ut fra behov.

**Konsekvenser for økonomisk bærekraft**
Forskriften vil endre tildelingspraksis og –rutiner og vil over tid bidra til mer fleksibel bruk av den kommunale boligmassen.

**Konsekvenser for miljømessig bærekraft**
Ikke relevant for denne saken.

**Ansattes medbestemmelse**
Ikke relevant i denne saken.

**Vurdering**
Kommunedirektøren foreslår tre forskrifter for å sikre en mer enhetlig og rettferdig tildeling av kommunale boliger.

Kun innbyggere med behov for heldøgns tjenester vil få tildelt kommunale boliger, noe som vil gi mer effektiv bruk av boligene. Kommunale boliger skal prioriteres for dem som ikke kan skaffe bolig selv og kommunen ønsker å tydeliggjøre innbyggernes ansvar for egen bosituasjon.

Forskriftene vil være viktige verktøy i det videre arbeidet med helse- og omsorgsbygg.

**Konklusjon**
Kommunedirektøren anbefaler samfunnsutvalget å gi formannskapet sin innstilling om at forslag til forskrift om tildeling av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester, forskrift om tildeling av kommunal bolig og forskrift om tildeling av trygghetsbolig, vedtas.

# Forskrift om tildeling av kommunal bolig

## Kapittel 1. Innledende bestemmelser

### § 1 Formål
Forskriften skal legge til rette for at vanskeligstilte på boligmarkedet som ikke selv eller ved hjelp av andre boligsosiale virkemidler klarer å skaffe seg en egnet bolig, kan leie en bolig gjennom kommunen.

Forskriften angir grunnvilkår for å sikre likebehandling av søknader.

### § 2 Lovgrunnlag
Kommunen skal i henhold til boligsosiallov medvirke til å skaffe bolig til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet. Ved inngåelse av husleiekontrakt gjelder husleielovens ordinære bestemmelser og unntaksbestemmelser for boliger til vanskeligstilte, jf. husleielovens § 11-1.

### § 3 Definisjon av kommunal bolig
Med kommunale boliger menes i denne forskriften alle boliger som kommunen disponerer for utleie til privatpersoner. Dette innebærer boliger som eies av kommunen selv, eller som eies av stiftelser, organisasjoner og privatpersoner hvor det foreligger avtale om kommunal tildelingsrett.

Forskriften gjelder ikke

a. Trygghetsboliger
b. Kommunale boliger tilrettelagt for heldøgns tjenester
c. Institusjonsopphold
d. Døgnovernattingsplasser

## Kapittel 2. Bestemmelser om grunnvilkår og prioriteringer

### § 4 Målgruppe
Målgruppen for kommunal bolig er personer som er vanskeligstilte på boligmarkedet og som ikke selv eller ved hjelp av andre former for offentlig bistand er i stand til å skaffe seg egnet bolig. Med vanskeligstilte menes i denne forskriften personer som av økonomiske, helsemessige og/eller sosiale årsaker ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.

### § 5 Alder, opphold og botid
Søker må som hovedregel ha fylt 18 år på vedtakstidspunktet. Det kan i særlige tilfeller gjøres unntak fra aldersvilkåret.

Søker må på vedtakstidspunktet som hovedregel ha lovlig opphold og ha bodd sammenhengende i Fredrikstad de siste to årene. Botidsvilkåret anses oppfylt

dersom søker like før opphold i institusjon, fengsel, skole, militæret og lignende, fylte botidsvilkåret i annet ledd første punktum. Det kan gjøres unntak fra vilkåret om botid i særlige tilfeller.

Det er ikke vilkår om botid for flyktninger som skal bosettes i Fredrikstad etter avtale mellom staten og Fredrikstad kommune.

**§ 6 Bosituasjon**
Søker må være uten bolig, være i ferd med å bli uten bolig eller bo i uegnet bolig. Grunnvilkåret er oppfylt dersom søker på vedtakstidspunktet:

a. er uten egen bolig
b. har mindre enn tre måneder igjen av leieavtale for nåværende bolig og kan sannsynliggjøre at utleier ikke vil fornye leiekontrakten
c. har mindre enn tre måneder før utskrivningsdato fra institusjon eller løslatelse fra fengsel, og ikke har tilbud om egnet bolig, eller
d. bor i uegnet bolig, jf. § 6-1

**§ 6-1 Uegnet bolig**
Kommunen gjør en individuell og helhetlig vurdering av om søker har uegnet bolig. I vurderingen skal det vektlegges om:

a. boligen eller adkomsten til boligen ikke er tilstrekkelig fysisk tilrettelagt søkers funksjonsevne
b. søkers funksjonsevne eller annen helsemessig situasjon tilsier at søker har behov for et botilbud med annen oppfølging enn det som kan gis ved søkers nåværende bolig
c. boligen ikke er tilpasset til antall husstandsmedlemmer
d. boligen av andre særlige årsaker vurderes som uegnet

**§ 7 Inntekt og formue**
Søker må som hovedregel ikke ha skattbar inntekt eller formue som gjør at søker er i stand til å fremskaffe egnet bolig.

**§ 8 Vilkår**
Det kan stilles vilkår ved tildeling av kommunal bolig. Vilkårene skal bidra til å fremme bomestring, bostabilitet og botrygghet.

a. Søkere som vurderes å ha behov for helse- og omsorgstjenester i hjemmet for å mestre bosituasjonen, kan få vilkår om å inngå et forpliktende samarbeid med hjelpeapparatet som nedfelles i en skriftlig samarbeidsavtale. Formålet med samarbeidsavtalen er at leietaker skal bevare boforholdet og forhindre fravikelser på grunn av nedsatt bokompetanse.
b. Søkere som har uttalte eller kjente utfordringer med å håndtere personlig økonomi, kan få krav om å undertegne trekkavtale ved kontraktsinngåelse.

c. For søkere som har gjeld fra tidligere leieforhold i Fredrikstad kommune, kan denne gjelden kreves helt eller delvis oppgjort før søker kan få tildelt annen bolig. Fredrikstad kommune kan, der direkte oppgjør eller nedbetalingsavtale ikke er mulig, kreve signering av gjeldsbrev og direkte trekk av husleie.
d. For søkere som ikke ønsker å inngå forpliktende samarbeid som anses å være nødvendig for å mestre bosituasjonen, kan søknaden avslås.

**§ 9 Prioritering**
Dersom det er flere søkere som fyller grunnvilkårene enn det er tilgjengelige egnede boliger, skal kommunen foreta en prioritering ut fra en totalvurdering av søkernes fysiske og psykiske funksjonsevne, helsesituasjon for øvrig, barn i husstanden og nåværende bosituasjon. For boliger forbeholdt konkrete målgrupper skal prioriteringen skje blant søkerne tilhørende målgruppen boligene er ment for, og personer som er uten bolig, eller er i ferd med å bli det, prioriteres.

**§ 10 Venteliste**
Når søker fyller grunnvilkårene og etterspørselen på leie av bolig er større enn tilgangen, fattes det vedtak om avslag på søknad om kommunal bolig. Søker skal orienteres om at vedkommende settes på behovsprøvd venteliste, jf. § 9.

Som hovedregel settes søker på venteliste i seks måneder. Ved behov for å forlenge ventelisteperioden må søker dokumentere at vedkommende fremdeles fyller grunnvilkårene i §§ 4 til 7.

**§ 11 Tildeling av kommunal bolig**
Ved tildeling av kommunale boliger vurderes både privateide og kommunalt disponerte boliger, jfr. § 3. Bestemmelsene i § 9 skal benyttes.

Leieperioden skal som hovedregel begrenses i henhold til husleieloven §§ 9-2 og 9-3.

Det kan i særlige tilfeller der søkers livssituasjon tilsier det gis tidsubestemt leiekontrakt i henhold til husleieloven § 9-1.

Det kan også i særlige tilfeller der søkers livssituasjon tilsier det gis prøvetid i henhold til husleieloven § 11-1, 6. ledd.

Husleielovens øvrige særregler om visse begrensninger av leietakers rettigheter kan gjøres gjeldende ved tildeling av kommunal bolig jf. husleieloven § 11-1.

## Kapittel 3. Bestemmelser om fornyelse og bytte av kommunal bolig m.m.

**§ 12 Fornyelse av leiekontrakt i kommunal bolig**
Dersom leietaker ikke har klart å fremskaffe annen bolig før endt leieperiode, eller der hvor leieperioden nærmer seg utløp, kan det søkes om fornyelse av leiekontrakt.

Fornyelse av leiekontrakten vurderes etter samme grunnvilkår som en førstegangssøknad, jf. §§ 4 til 7. Det skal innhentes opplysninger om søker har misligholdt leiekontrakt og/eller misligholdt samarbeidsavtale.

Søker plikter å la Fredrikstad kommune foreta tilsyn i boligen før søknaden behandles, jf. husleieloven § 5-6.

Dersom grunnvilkårene er oppfylt, kan søker få vedtak om ny leieperiode og kontrakten fornyes i henhold til husleielovens bestemmelser om minstetid i leiekontrakter, jf. husleieloven § 9-3.

Der søker fremdeles fyller grunnvilkårene for kommunal bolig, men husstanden har blitt mindre eller boligbehovet har endret seg, kan kommunen bestemme at søkeren gis tilbud om annen bolig enn den som vedkommende hittil har leid. Det kan da innvilges annen bolig som etter en helhetlig og individuell vurdering samsvarer med boligbehovet.

Dersom søker har misligholdt leiekontrakten og/eller husordensregler kan søknaden avslås. Søknaden kan også avslås i de tilfeller der søker ikke lenger fyller grunnvilkårene for tildeling av kommunal bolig.

Det kan stilles vilkår iht. § 8 ved fornyelse av leiekontrakten.

**§ 13 Bytte av kommunal bolig**
Det kan søkes om bytte av kommunal bolig. Søknad må begrunnes og behovet må dokumenteres.

Søknaden vurderes etter samme grunnvilkår som en førstegangssøknad, jf. §§ 4 til 7.

Dersom det er hærverk eller skader på bolig påført av leietaker, må dette være erstattet av leietaker før bytte kan gjennomføres. I tillegg må eventuell husleierestanse på nåværende adresse nedbetales eller det må skrives en nedbetalingsavtale og/eller gjeldsbrev og trekkavtale.

Det kan stilles vilkår iht. § 8 ved bytte av bolig.

**§ 14 Opphør av vedtak om kommunal bolig**
Vedtaket skal opphøre når:

1) Leieforholdet opphører i leieperioden.
2) Søkers situasjon er endret fra søknadstidspunktet til tildelingstidspunktet, slik at søker ikke lenger fyller vilkårene for tildeling av kommunal bolig.
3) Søker avslår boligtilbud uten saklig grunn.

**§ 15 Brukermedvirkning**
Kommunen skal i søknadsbehandlingen legge til rette for at søker og andre i husstanden skal få uttale seg om sine behov for eksempel knyttet til boligstørrelse,

beliggenhet og andre forhold som vil påvirke trivsel i bolig. Videre skal søker gis bistand til å fremskaffe dokumentasjon på forhold som kan være relevant for saksbehandlingen.

**§ 16 Vedtak**
Vedtak etter denne forskrift fattes av Fredrikstad kommune.

Vedtak skal være skriftlig og begrunnet og inneholde individuell vurdering av søkers behov for bolig.

**§ 17 Oppfyllelse av vedtak som innvilger kommunal bolig**
Vedtaket er oppfylt ved inngåelse av leiekontrakt. Leieforholdet reguleres av husleieloven og inngått leiekontrakt.

**§ 18 Klageadgang**
Vedtak etter denne forskrift er enkeltvedtak som kan påklages, jf. forvaltningslovens § 18 første ledd. Alle sider ved et vedtak kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra det tidspunktet underretning om vedtaket er kommet fram til søker. Klagen sendes til Fredrikstad kommune. Klageinstansen er Fredrikstad kommunes klageutvalg.

**§ 19 Ikrafttredelse**
Forskriften trer i kraft fra den tid bystyret bestemmer.

# Forskrift om tildeling av trygghetsbolig

## Kapittel 1. Innledende bestemmelser

### § 1 Formål
Forskriften skal legge til rette for at vanskeligstilte på boligmarkedet som er i behov av et tilrettelagt botilbud og en trygg bosituasjon for å unngå funksjonsfall, kan leie en trygghetsbolig gjennom kommunen.

Forskriften angir grunnvilkår for å sikre likebehandling av søknader.

### § 2 Lovgrunnlag
Kommunen skal i henhold til boligsosiallov medvirke til å skaffe bolig til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet. Ved inngåelse av husleiekontrakt gjelder husleielovens ordinære bestemmelser og unntaksbestemmelser for boliger til vanskeligstilte, jf. husleielovens § 11-1.

### § 3 Definisjon av trygghetsboliger
Med trygghetsbolig menes boliger som Fredrikstad kommune disponerer for utleie. Trygghetsbolig er av nøktern standard og er et virkemiddel for å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet som ikke klarer å skaffe eller beholde bolig. Trygghetsbolig er en boform rettet mot personer som har vanskeligheter med å bo i sin nåværende bolig, men som ikke har behov for heldøgnsomsorg. Boligene skal være samlokaliserte og ha tilleggsfasiliteter som fellesareal og ordning med trygghetsvert.

Forskriften gjelder ikke

a. Kommunale boliger
b. Kommunale boliger som er tilrettelagt for heldøgns tjenester
c. Institusjonsopphold
d. Døgnovernattingsplasser

## Kapittel 2. Bestemmelser om grunnvilkår og prioriteringer

### § 4 Målgruppe
Målgruppen for kommunal trygghetsbolig er personer hovedsakelig over 60 år som er vanskeligstilte på boligmarkedet og som har en bosituasjon som gir risiko for funksjonsfall. Med vanskeligstilte menes i denne forskriften personer som av økonomiske, helsemessige og/eller sosiale årsaker ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.

### § 5 Alder, opphold og botid
Søker må som hovedregel ha fylt 60 år.

Søker må på vedtakstidspunktet som hovedregel ha lovlig opphold og ha bodd sammenhengende i Fredrikstad de siste to årene. Det kan gjøres unntak fra vilkåret om botid i særlige tilfeller.

**§ 6 Boligbehov og bosituasjon**
Søker må være i behov av et tilrettelagt botilbud, men kan ikke være i behov av heldøgns tjenester.

Søker må oppleve utrygghet og/eller ensomhet i sitt nåværende boforhold og denne bosituasjonen vurderes å utgjøre en reell fare for ytterligere funksjonsfall.

**§ 7 Inntekt og formue**
Søker må som hovedregel ikke ha skattbar inntekt eller formue som gjør at søker er i stand til å fremskaffe egnet bolig.

**§ 8 Vilkår**
Det kan stilles vilkår ved tildeling av trygghetsbolig. Vilkårene skal bidra til å fremme bomestring, bostabilitet og botrygghet.

a. Søkere som vurderes å ha behov for helse- og omsorgstjenester i hjemmet for å mestre bosituasjonen, kan få vilkår om å inngå et forpliktende samarbeid med hjelpeapparatet, som nedfelles i en skriftlig samarbeidsavtale. Formålet med samarbeidsavtalen er at leietaker skal bevare boforholdet og forhindre fravikelser på grunn av nedsatt bokompetanse..
b. Søkere som har uttalte eller kjente utfordringer med å håndtere personlig økonomi, kan få krav om å undertegne trekkavtale ved kontraktsinngåelse.
c. Dersom søker har gjeld fra tidligere leieforhold i Fredrikstad kommune, kan denne gjelden kreves helt eller delvis oppgjort før søker kan få tildelt annen bolig. Fredrikstad kommune kan, der direkte oppgjør eller nedbetalingsavtale ikke er mulig, kreve signering av gjeldsbrev og direkte trekk av husleie.
d. Dersom søker ikke ønsker å inngå forpliktende samarbeid som anses å være nødvendig for å mestre bosituasjonen, kan søknaden vurderes avslått.

**§ 9 Prioritering**
Dersom det er flere søkere som fyller grunnvilkårene enn det er tilgjengelige egnede boliger, skal kommunen foreta en prioritering ut fra en totalvurdering av søkernes fysiske og psykiske funksjonsevne, helsesituasjon for øvrig og nåværende bosituasjon. Søkere som vurderes å ha størst risiko for funksjonsfall skal prioriteres.

**§ 10 Venteliste**
Når søker fyller grunnvilkårene og etterspørselen på leie av bolig er større enn tilgangen, fattes det vedtak om avslag på søknad om trygghetsbolig. Søker skal orienteres om at vedkommende settes på behovsprøvd venteliste, jf. § 9.

Som hovedregel settes søker på venteliste i seks måneder. Ved behov for å forlenge ventelisteperioden må søker dokumentere at vedkommende fremdeles fyller

grunnvilkårene i §§ 4 til 7.

### § 11 Tildeling av trygghetsbolig

Ved tildeling av trygghetsbolig skal bestemmelsene i § 9 benyttes.

Leieperioden skal som hovedregel begrenses i henhold til husleieloven §§ 9-2 og 9-3.

Det kan i særlige tilfeller der søkers livssituasjon tilsier det gis tidsubestemt leiekontrakt i henhold til husleieloven § 9-1.

Det kan også i særlige tilfeller der søkers livssituasjon tilsier det gis prøvetid i henhold til husleieloven § 11-1, 6. ledd.

Husleielovens øvrige særregler om visse begrensninger av leietakers rettigheter kan gjøres gjeldende ved tildeling av trygghetsbolig jf. husleieloven § 11-1.

## Kapittel 3. Bestemmelser om fornyelse og bytte av trygghetsbolig m.m.

### § 12 Fornyelse av leiekontrakt i trygghetsbolig

Dersom leietaker ikke har klart å fremskaffe annen bolig før endt leieperiode eller leieperioden nærmer seg utløp, kan det søkes om fornyelse av leiekontrakt.

Fornyelse av leiekontrakten vurderes etter samme grunnvilkår som en førstegangssøknad, jf. §§ 4 til 7. Det skal innhentes opplysninger om søker har misligholdt leiekontrakt og/eller misligholdt samarbeidsavtale.

Søker plikter å la Fredrikstad kommune foreta tilsyn i boligen før søknaden behandles, jf. husleieloven § 5-6.

Dersom grunnvilkårene er oppfylt, kan søker få vedtak om ny leieperiode og kontrakten fornyes i henhold til husleielovens bestemmelser om minstetid i leiekontrakter, jf. husleieloven § 9-3.

Der søker fremdeles fyller grunnvilkårene for trygghetsbolig, men husstanden har blitt mindre eller boligbehovet har endret seg, kan kommunen bestemme at søkeren gis tilbud om annen bolig enn den som vedkommende hittil har leid. Det kan da innvilges annen bolig som etter en helhetlig og individuell vurdering samsvarer med boligbehovet.

Dersom søker har misligholdt leiekontrakten og/eller husordensregler kan søknaden avslås. Søknaden kan også avslås i de tilfeller der søker ikke lenger fyller grunnvilkårene for tildeling av trygghetsbolig.

Det kan stilles vilkår iht. § 8 ved fornyelse av leiekontrakten.

**§ 13 Søknad om bytte av trygghetsbolig**
Det kan søkes om bytte av trygghetsbolig. Søknad må begrunnes og behovet dokumenteres.

Søknaden vurderes etter samme grunnvilkår som en førstegangssøknad.

Dersom det er hærverk eller skader på bolig påført av leietaker, må dette være erstattet før bytte kan gjennomføres. I tillegg må eventuell husleierestanse på nåværende adresse nedbetales eller det må skrives en nedbetalingsavtale/gjeldsbrev og fremtidig trekkavtale.

Det kan stilles vilkår iht. § 8 ved bytte av bolig.

**§ 14 Opphør av vedtak om trygghetsbolig**
Vedtaket skal opphøre når:

a. Leieforholdet opphører i leieperioden.
b. Søkers situasjon er endret fra søknadstidspunktet til tildelingstidspunktet, slik at søker ikke lenger fyller vilkårene for tildeling av trygghetsbolig.
c. Søker avslår boligtilbud uten saklig grunn.

**§ 15 Brukermedvirkning**
Kommunen skal i søknadsbehandlingen legge til rette for at søker og andre i husstanden skal få uttale seg om sine behov for eksempel knyttet til boligstørrelse, beliggenhet og andre forhold som vil påvirke trivsel i bolig. Videre skal søker gis bistand til å fremskaffe dokumentasjon på forhold som kan være relevant for saksbehandlingen.

**§ 16 Vedtak**
Vedtak etter denne forskrift fattes av Fredrikstad kommune.

Vedtak skal være skriftlig og begrunnet og inneholde individuell vurdering av søkers behov for bolig.

**§ 17 Oppfyllelse av vedtak som innvilger kommunal trygghetsbolig**
Vedtaket er oppfylt ved inngåelse av leiekontrakt. Leieforholdet reguleres av husleieloven og inngått leiekontrakt.

**§ 18 Klageadgang**
Vedtak etter denne forskrift er enkeltvedtak som kan påklages, jf. forvaltningslovens § 18 første ledd. Alle sider ved et vedtak kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra det tidspunktet underretning om vedtaket er kommet fram til søker. Klagen sendes til Fredrikstad kommune. Klageinstansen er Fredrikstad kommunes klageutvalg.

**§ 19 Ikrafttredelse**
Forskriften trer i kraft fra den tid bystyret bestemmer.

| Dokumenttype: | Revideres av: | Versjon: |
|---|---|---|
| Retningslinje | Danielsen Lisbeth | 2.0 |
| | **Dokumentansvarlig:** | **Godkjent dato:** |
| | Dahle Anne-Line | 17.03.2020 |

# Retningslinje leie av kommunal bolig til vanskeligstilte uten kommentarer

## Retningslinje
## Leie av kommunal bolig til vanskeligstilte

§ 1 Formål
Retningslinjen skal legge til rette for at vanskeligstilte på boligmarkedet kan få vedtak om rett til å leie egnet og nøktern kommunal bolig.

§ 2 Kommunal bolig
Med kommunal bolig menes alle boliger som kommunen v/ boligkontoret disponerer. Retningslinjen gjelder ikke boliger som disponeres av omsorgsetaten, boliger som bebos av bestemte personer for at de skal få utført nødvendig arbeid, eller andre boliger hvor kommunen har tildelingsrett.
Forskriften gjelder boforhold som har sin forankring i avtale om bruksrett til bolig mot vederlag, jfr. Husleielovens § 1-1. Forskriften gjelder ikke opphold i institusjon , døgnovernattingssted eller der behandling er det vesentligste i avtaleforholdet.

§ 3 Målgruppe
Målgruppen for retningslinjen er personer som ikke selv eller ved hjelp av andre former for offentlig bistand er i stand til å skaffe seg egnet bolig.

**Vilkår for vedtak om rett til å leie kommunal bolig for vanskeligstilte på boligmarkedet**

§ 4 Nåværende boforhold
Søker må på søknadstidspunktet være, eller være i ferd med å bli, uten egnet bolig.

§ 5 Alder
Søker av kommunal bolig må på søknadstidspunktet være fylt 18 år. Det kan gjøres unntak fra kravet til alder dersom søker har daglig omsorg for barn eller det foreligger andre særlige grunner.

§ 6 Søkere med individuelle behov
Søker må kunne antas å mestre bosituasjonen og forpliktelser knyttet til denne, evt. ved hjelp av tilgjengelige botrening -, booppfølgning - eller lignende hjelpetiltak.

Hjelpetiltak som anses nødvendig for at søker skal kunne mestre bosituasjonen, skal spesifiseres og forelegges søker til uttalelse, før de tas inn som vilkår om vedtak om rett til å leie kommunal bolig.
Aksepterte hjelpetiltak skal danne grunnlag for en samarbeidsavtale mellom søker og kommunen.
Dersom søker ikke ønsker å benytte seg av tilbudte hjelpetiltak som anses å være nødvendige for å mestre bosituasjonen, skal søknaden avslås.

§ 7 Botid
Søker må ihht til Fredrikstad folkeregister på søknadstidspunktet ha bodd sammenhengende i Fredrikstad kommune de siste 2 år. Botiden må dokumenteres ved utskrift fra Fredrikstad Folkeregister. Det kan gjøres unntak fra kravet til registrering i Folkeregisteret dersom søker på annen måte kan dokumentere faktisk botid. I særlige tilfeller kan det gjøres unntak fra både kravet til dokumentasjon av botid og til kravet om faktisk botid.
Det stilles ingen krav om botid for flyktninger som skal bosettes i Fredrikstad etter avtale mellom utlendingsdirektoratet og Fredrikstad kommune.

§ 8 Inntekts- og formuesforhold
Søker må ikke ha inntekt eller formue som gjør søker selv i stand til å fremskaffe egnet bolig.

§ 9 Gjeld til Fredrikstad kommune
Dersom søker har gjeld til Fredrikstad kommune som følge av tidligere boforhold, kan kommunen kreve gjelden helt eller delvis oppgjort før vedtak om kommunal bolig treffes.

§ 10 Prioritering
Er etterspørsel etter kommunale boliger større enn tilgangen, skal det foretas en prioritering blant de som fyller vilkårene i §§ 4-9. Søkere som etter en samlet vurdering synes å ha det mest trengende boligbehovet, skal prioriteres. Ved prioriteringen skal det legges vekt på de ulike kvalifiserte søkeres behov og hvilke typer boliger som er tilgjengelige.

§ 11 Fornyelse
Nytt vedtak om rett til å leie kommunal bolig skal fattes etter søknad dersom søker ved utløpet av leiekontrakten til nåværende bolig oppfyller vilkårene i forskriften.
Søknaden kan avslås dersom det foreligger mislighold av leiekontrakt eller samarbeidsavtale.
Kontrakten kan dersom vilkårene for tildeling av kommunal bolig foreligger, fornyes for en periode på 3 år.

## Kapittel 3. Regler om saksbehandling og vilkår i leiekontrakten

§ 12 Søknad
Søknad på eget skjema ”Søknad om kommunal bolig”
Søknaden sendes Fredrikstad kommune, Boligkontoret, Postboks 1405, 1602 Fredrikstad

§ 13 Vedtak
Boligkontoret fatter vedtak om rett til å leie kommunal bolig. Vedtaket skal angi type bolig, hvor lang leiekontrakten vedtaket gir rett til, antall rom, spesielle forhold av nødvendig betydning for fysisk tilgjengelighet til boligen, samt eventuelle tilbudte og aksepterte / avslåtte hjelpetiltak som boligkontoret har ansett nødvendige for at søker skal kunne mestre bosituasjonen.
Leieperioden skal begrenses, og skal som hovedregel settes til 3 år. Leietiden skal ikke begrenses til kortere tid enn tre år med mindre leieforholdet faller inn under en av unntaksbestemmelsene i husleieloven.

§ 14 Bortfall av vedtak om rett til å leie kommunal bolig
Vedtaket skal bortfalle når:
1) leieforholdet opphører i leieperioden
2) søkers situasjon er endret fra søknadstidspunktet til tildelingstidspunktet, slik at søker ikke lenger fyller vilkårene for tildeling av kommunal bolig.
3) Søker uten saklig grunn avslår boligtilbud, og har avslått en gang tidligere.

§ 15 Klageadgang
Vedtak i henhold til nærværende retningslinje kan påklages til Fredrikstad kommunes klageutvalg. Klagen sendes den instans som har fattet vedtaket. Klagefristen er ihht. forvaltningslovens bestemmelser 3 - tre uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til søker.

§ 16 Utfyllende bestemmelser
Kommunestyret kan gi instruks til nærværende retningslinje.

§ 17 Ikrafttredelse
Retningslinjen trer i kraft på det tidspunkt kommunestyret bestemmer.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

**Saksnr.:** 2022/24908
**Dokumentnr.:** 12
**Løpenr.:** 254280/2024
**Klassering:** 031
**Saksbehandler:** June Andersen

## Møtebok

| Behandlet av | Møtedato | Utvalgssaksnr. |
|---|---|---|
| Samfunnsutvalget | 26.02.2025 | 11/25 |

## Forskrifter om tildeling av kommunal bolig, trygghetsbolig og kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester – forslag til høring.

### Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler samfunnsutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Forslag til forskrift om tildeling av kommunal bolig, forskrift om tildeling av trygghetsbolig og forskrift om tildeling av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester, legges ut på høring i seks uker, jamfør vedlegg 2, 3 og 4.

Fredrikstad, 10.02.2025

### Samfunnsutvalgets vedtak 26.02.2025:
1. Forslag til forskrift om tildeling av kommunal bolig, forskrift om tildeling av trygghetsbolig og forskrift om tildeling av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester, legges ut på høring i seks uker, jamfør vedlegg 2, 3 og 4.
2. Samtlige høringssvar sammenstilles uten unødig opphold og sendes utvalgsmedlemmene uten kommentarer eller vurdering.

Fredrikstad, 27.02.2025
Rett utskrift

Torill E. Kristiansen
Møtesekretær

Utskrift til: saksbehandler June Andersen
Kopi til: direktør Ole-Henrik Holøs Pettersen

### Samfunnsutvalgets behandling 26.02.2025:
Marianne Antonsen (UAVH) fremmet på vegne av UAVH, Ap, H, FrP, SV, BYM, V, og KrF følgende forslag:
Nytt punkt 2.
Samtlige høringssvar sammenstilles uten unødig opphold og sendes utvalgsmedlemmene uten kommentarer eller vurdering.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling og forslaget fremmet av Marianne Antonsen (UAVH) ble enstemmig vedtatt.

**Sammendrag**
Nåværende retningslinje for tildeling av kommunale utleieboliger har ikke vært revidert siden den ble vedtatt av bystyret i 1989.

Den gjeldende retningslinjen omhandler kriterier for «leie av kommunal bolig til vanskeligstilte» generelt, og omfatter ikke egne kriterier for tildeling av omsorgsbolig. Dette har over tid medført at det praktiseres ulike rutiner og kriterier for henholdsvis eldre, personer med funksjonsvariasjon, psykisk syke og personer med rusutfordringer.

Kommunedirektøren ønsker derfor å få på plass bedre rutiner for tildeling av kommunale boliger, og foreslår i denne saken at tildelingen reguleres gjennom tre kommunale forskrifter:

- Forskrift om tildeling av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester (vedlegg 2)
- Forskrift om tildeling av kommunal bolig (vedlegg 3)
- Forskrift om tildeling av trygghetsbolig (vedlegg 4)

I forskriftene er grunnvilkårene tydeliggjort, og språket er endret til klart språk. Endring av begrepet «omsorgsbolig» til «kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester» endrer fokus fra organiseringen av bemanning i boligen, til helsetjenestene som innbyggerne mottar.

Forskriftene tydeliggjør at det kun er innbyggere med behov for heldøgnstjenester som innvilges kommunale boliger tilrettelagt for heldøgns tjenester.

Forskriftene inkluderer de nye boligtiltakene i kommunen; tilsvarende boliger som sykehjem og trygghetsboliger til eldre, som deler av en helhetlig innsats- og boligtrapp.

Det anbefales at forskriften legges ut på høring i seks uker. Etter høringsperioden vil forskriftene legges fram for uttalelse til eldrerådet og rådet for personer med funksjonsnedsettelse, som gir de folkevalgte organene sine råd før sluttbehandling i samfunnsutvalget, formannskapet og bystyret.

**Vedlegg**
1 Retningslinje leie av kommunal bolig til vanskeligstilte, fra 1989
2 Forskrift om tildeling av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester
3 Forskrift om tildeling av kommunal bolig
4 Forskrift om tildeling av trygghetsbolig

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)**
1. Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet [boligsosialloven] - Lovdata
2. Plan for helse- og omsorgsbygg mot 2040
3. Vedtatt tiltaksplan 2024–2029 for oppfølgning av plan for helse- og omsorgsbygg mot 2040. Vedtatt i bystyret 13.6.24
4. Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester m.m - Lovdata
5. Lov om pasient- og brukerrettigheter - Lovdata
6. Forskrift om tildeling av langtidsopphold i sykehjem eller tilsvarende bolig særskilt tilrettelagt for heldøgns tjenester m.m., Fredrikstad kommune, Østfold - Lovdata
7. Lov om husleieavtaler – Lovdata
8. Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker - Lovdata
9. Oppfølgingsavtale
10. Avtale om frivillig trekk

**Saksopplysninger**

*Kommunal boligportefølje*
Fredrikstad kommune har i dag 1102 kommunale utleieboliger, 88 boliger med tildelingsavtale og 293 boliger i borettslag med tildelingsrett med innskudd.

De kommunale boligene fordeler seg på følgende kategorier:

- 206 kommunale boliger i borettslag
- 293 kommunale boliger tilrettelagt for heldøgns tjenester
- 603 ordinære kommunale boliger, hvorav 143 familieboliger

*Tilsvarende boliger som sykehjem*
I *Plan for helse- og omsorgsbygg mot 2024*, og vedtatt *Tiltaksplan 2024–2029 for oppfølgning av plan for Helse- og omsorgsbygg mot 2040*, er det anbefalt å samlokalisere tjenester i fire hovedsentre; i nord, syd, øst og vest. Tjenester som samlokaliseres er:

- institusjonsplasser i sykehjem
- boliger tilsvarende som sykehjem og
- base for hjemmesykepleien

I henhold til helse- og omsorgstjenesteloven § 3-2 a, har kommunen plikt til å tilby opphold i sykehjem eller tilsvarende bolig særskilt tilrettelagt for heldøgns tjenester, i de tilfeller der det vurderes at dette er nødvendig for å sikre forsvarlige helse- og omsorgstjenester.

Med tilsvarende bolig særskilt tilrettelagt for heldøgns tjenester menes bolig:

a. Der beboers tjenestebehov vanligvis er så stort at det kan sammenliknes med det tjenestebehovet som beboer i sykehjem har.
b. Der det er mulighet til å gi døgnkontinuerlige tjenester.
c. Der det er mulig å føre tilsyn med beboer som i sykehjem.
d. Der det er mulig å motta tjenester fra helse- og omsorgspersonell med kompetanse tilsvarende det personellet vanligvis har i sykehjem.
e. Der mulighet for å tilkalle hjelp, og responstiden er, som i sykehjem, og
f. som kommunen tildeler disposisjonsrett til.

Tilsvarende boliger som sykehjem og institusjonsplasser anses som likestilt, jamfør forskrift for tildeling av langtidsopphold i sykehjem eller tilsvarende boliger særskilt tilrettelagt for heldøgns tjenester.

Det innebærer en inndeling av langtidsopphold i to trinn:

- langtidsopphold i tilsvarende kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester
- langtidsopphold i institusjon

Kommunale boliger tilrettelagt for heldøgns tjenester og andre tilpassede boliger som bofellesskap eller lignende, er ikke institusjoner. Dette gjelder også boligene som i pasient- og brukerrettighetsloven § 2-1 e første ledd og helse- og omsorgstjenesteloven § 3-2 a første ledd er benevnt som «tilsvarende bolig særskilt tilrettelagt for heldøgns tjenester».

Beboere i slike boliger betaler husleie, og har krav på å få dekket sine hjelpebehov ved individuelle vedtak om helsetjenester i hjemmet, personlig assistanse med videre, på linje med andre hjemmeboende. Tildeling av disse boligene vurderes ut fra kriterier i kommunal forskrift for tildeling av langtidsopphold i sykehjem, og tilsvarende boliger særskilt tilrettelagt for heldøgns tjenester.

På landsbasis framstår heldøgnstilbudet som et samlebegrep for ulike tilbud når det gjelder type plass, hvem plassene blir tilbudt, og omfanget av bemanningen. «Heldøgns omsorg» har fra tidligere, i juridisk sammenheng, hovedsakelig hatt en forankring i boligbegrepet. Først i 2016 kom begrepet «heldøgns tjenester» inn i helserettlovgivningen.

I Husbankens retningslinjer for investeringstilskudd for sykehjemsplasser og omsorgsboliger er det en forutsetning at boliger organiseres med heldøgns tjenester og base i nærheten for å sikre kort responstid. Den samme forståelsen gjenspeiles i *Plan for helse- og omsorgsbygg mot 2040*, vedtatt i bystyret 15.9.22. Det er denne forståelsen som legges til grunn i ny benevning av forskriftene.

*Trygghetsboliger*
Det er en nasjonal anbefaling om å etablere trygghetsboliger i den helhetlige innsatstrappen til eldre innbyggere. Departementet definerer trygghetsbolig som en boform rettet mot personer som har vanskeligheter med å bo i sin nåværende bolig, men som ikke har behov for heldøgnsomsorg. I konseptet ligger det at boligene skal være samlokaliserte og ha tilleggsfasiliteter som fellesareal og ordning med trygghetsvert. Fellesareal med mulighet for sosiale tilbud er viktige tiltak for å redusere funksjonsnedsettelser som en følge av utrygghet, ensomhet og isolasjon som en følge av uegnet bolig.

Fredrikstad kommune må etablere kommunale trygghetsboliger for eldre for å kunne realisere tiltakene i planen for helse- og omsorgsbygg. Kommunale trygghetsboliger kan være et alternativ for innbyggere som ikke har økonomisk handlingsrom til å kjøpe seg inn i private ordninger av trygghetsboliger. Fredrikstad kommune har ingen definerte trygghetsboliger i dag, men vi har et mulighetsrom til å definere flere boliger som trygghetsboliger i omsorgsboligporteføljen til eldre.

*Bakgrunn og behov for forskriftene*
Kommunal bolig er ikke en lovpålagt tjeneste eller en lovregulert form. Det er i utgangspunktet et privat ansvar å skaffe bolig. Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet (boligsosial lov) trådte i krav 1. juli 2023 og innebærer en tydeligere rettslig forankring av kommunenes boligsosiale ansvar.

Loven viderefører i hovedsak plikter kommunen tidligere hadde gjennom medvirkningsansvaret i sosialtjenesteloven § 15 og helse- og omsorgstjenesteloven § 3-7, men presiserer og til dels skjerper ansvaret. De skjerpede kravene gjelder plikten til å ha oversikt over boligbehovet for vanskeligstilte, ta boligsosiale hensyn i planleggingen, og noe strengere krav til saksbehandlingen. Statsforvalteren er klageinstans for vedtak etter loven.

Formålet med loven er å forebygge boligsosiale utfordringer og å bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet skal få bistand til å skaffe og beholde en egnet bolig. For å kunne vurderes for tildeling av bolig, må man være vanskeligstilt på boligmarkedet, jamfør boligsosial lov § 4. Er man vanskeligstilt har man rett på individuelt tilpasset bistand. Boligsosial lov gir imidlertid ikke rett til bolig. Boligsosial lov griper ikke inn i kommunens mulighet til å ha kommunale ordninger (med egne regler for saksbehandling og klage). Det er derfor opp til kommunene som har dette tilbudet, å fastsette grunnvilkår for tildeling av bolig.

Nåværende retningslinje for «leie av kommunal bolig til vanskeligstilte» ble vedtatt av bystyret i 1989, og har ikke blitt revidert siden den gang (se vedlegg 1). Retningslinjen omhandler kriterier for leie av kommunal bolig til vanskeligstilte generelt, og omfatter ikke kriterier for tildeling av omsorgsboliger.

Mangelen på retningslinjer for tildeling av omsorgsboliger har bidratt til tildelingspraksis med ulike rutiner og kriterier. Det er ulike rutiner for henholdsvis omsorgsbolig uten stedlig bemanning, omsorgsbolig med delvis stedlig bemanning og omsorgsbolig med stedlig

døgnbemanning. Kommunedirektøren har derfor ønsket å få på plass en ryddigere praksis rundt dette, og har utarbeidet forslag til tre forskrifter for tildeling av kommunale boliger:

- Forskrift om tildeling av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester (vedlegg 2)
- Forskrift om tildeling av kommunal bolig (vedlegg 3)
- Forskrift om tildeling av trygghetsbolig (vedlegg 4)

I forslagene er oppsettet endret, språket forenklet, grunnvilkår er tydeliggjort og nye vilkår som oppfølgingsavtale og krav om signering av trekkavtale er satt.

En oppfølgingsavtale er et supplement til husleiekontrakten, og blir inngått i samarbeid mellom leietaker, kommunen ved virksomhet bolig og kommunen ved utøvende tjeneste. Hovedformålet med en oppfølgingsavtale er at leietakere med nedsatt bokompetanse skal kunne bevare leieforholdet og forhindre å bli fraveket på grunn av mislighold av leiekontrakten.

Inngåelse av frivillig trekkavtale for å betale husleien settes som et vilkår der det vurderes å være sannsynlig at det kan bli utfordringer med betalingen av husleie/strøm.
Bestemmelser når det gjelder inntekt og formue har i forslag til forskrifter blitt tydeliggjort og gjelder målgruppene for kommunal bolig og trygghetsbolig.

Kommunal bolig er i utgangspunktet ment å være en gjennomgangsbolig, og de fleste leietakere får derfor tidsbestemt leiekontrakt på tre år, jamfør bestemmelsene om leietid i husleieloven §§ 9-2 og 9-3. I løpet av leieperioden jobbes det mot andre tilbud, som for eksempel søke startlån for kjøp av bolig eller opprette kontakt mot det private leiemarkedet for å leie bolig. Kommunal bolig er et knapphetsgode og det er flere som står på venteliste. Tidsbegrensede kontrakter er et virkemiddel for å skape sirkulasjon i den kommunale boligmassen, blant annet gjennom målrettet arbeid med bo- og egenmestring.

Tildelingskriterier for ordinære kommunale boliger, trygghetsboliger og boliger tilrettelagt for heldøgnsomsorg som foreslås i denne saken har nær sammenheng med flere av innsatsområdene i kommunedirektørens forslag til *Boligplan for Fredrikstad kommune*. Tildelingskriteriene vil både kunne bidra til en mer kunnskapsbasert og helhetlig ressursbruk i kommunen og sikre at den enkelte får en type bolig som er egnet i forhold til de individuelle behovene.

**Konsekvenser for sosial bærekraft**
Fredrikstad kommune har 1102 kommunale utleieboliger og har utfordring med at den kommunale boligmassen ikke er godt nok differensiert med tanke på boligtyper.

Implementeringsarbeidet av de reviderte forskriftene gir grunnlag for mer bærekraftig boligstrategisk arbeid, og rett botilbud ut fra behov.

**Konsekvenser for økonomisk bærekraft**
Forskriften vil endre tildelingspraksis og -rutiner og vil over tid bidra til mer fleksibel bruk av den kommunale boligmassen.

**Konsekvenser for miljømessig bærekraft**
Ikke relevant for denne saken

**Ansattes medbestemmelse**
Ikke relevant i denne saken

**Vurdering**

Kommunedirektøren mener det er behov for å sikre en mer likeverdig og enhetlig saksbehandling og tildelingspraksis av boliger til innbyggerne i Fredrikstad kommune. Dette foreslås sikret gjennom tre kommunale forskrifter, som skal utgjøre rammeverket for kommunedirektørens forvaltning av området.

Forskriftene, og konsekvent bruk av benevnelsen «tilrettelagt for heldøgns tjenester», bidrar til å rydde opp i ulike benevnelser som i dag blir brukt, og gir en mer entydig forståelse av kommunale boliger.

I tillegg endres fokus fra organisering i boligene med stedlig bemanning, til tjenestene som innbyggerne får. Etter foreslåtte forskrifter, er det kun innbyggere med behov for tjenester hele døgnet, som tildeles kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester. Dette bidrar til en mer effektiv bruk av den kommunale boligmassen, og gir et mulighetsrom til endret bruk av enkelte boliger med tanke på målgrupper.

Kommunale boliger er et knapphetsgode og i henhold til boligsosial lov bør disse boligene øremerkes innbyggere som ikke kan skaffe seg egnet bolig selv. En slik prioritering er med på å tydeliggjøre innbyggeres eget ansvar til å skaffe seg egnet bolig tilpasset ulike faser i livet. Fredrikstad kommune har satt seg som mål nettopp å kommunisere viktigheten av at innbyggerne selv planlegger for å bo godt hele livet, og at de også selv må legge til rette for en best mulig alderdom.

I arbeidet med å utrede og innføre forslagene i plan for helse og omsorgsbygg vil forskriftene være et nyttig verktøy for kommunen for å sikre at boligene organiseres i henhold til overordnede nasjonale føringer. Det er nødvendig å gjennomføre en kartlegging/evaluering av omsorgsboligene, som skal bidra til en helhetlig oversikt over hvilken forskrift boligene hører inn under. Dette arbeidet er påbegynt i arbeidet med tiltaksplan for helse og omsorgsbygg.

**Konklusjon**

Kommunedirektøren anbefaler at forslag til forskrift om tildeling av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester, forskrift om tildeling av kommunal bolig og forskrift om tildeling av trygghetsbolig, legges ut på høring i seks uker, jamfør vedlegg 2, 3 og 4.

Lokale forskrifter må endelig fastsettes av bystyret. Etter høringsperioden vil forskriftene legges fram for uttalelse til eldrerådet og rådet for personer med funksjonsnedsettelse, som gir de folkevalgte organene sine råd før sluttbehandling i samfunnsutvalget, formannskapet og bystyret.

# Forskrift om tildeling av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester

## Kapittel 1. Formål, definisjoner og virkeområder

### § 1 Formål

Forskriften skal legge til rette for at personer med omfattende bistandsbehov av helse- og omsorgsfaglig karakter som ikke klarer å skaffe seg en egnet bolig selv eller ved hjelp av andre boligsosiale virkemidler, kan leie en bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester gjennom kommunen.

Forskriften angir grunnvilkår for å sikre likebehandling av søknader.

### § 2 Lovgrunnlag

Kommunen skal i henhold til boligsosiallov medvirke til å skaffe bolig til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.

Kommunen skal i henhold til helse- og omsorgstjenesteloven § 3-2 a første ledd tilby opphold tilsvarende bolig som sykehjem tilrettelagt for heldøgns tjenester dersom dette etter en helse- og omsorgsfaglig vurdering er det eneste tilbudet som kan sikre pasienten eller brukeren nødvendige og forsvarlige helse- og omsorgstjenester.

Ved inngåelse av husleiekontrakt gjelder husleielovens ordinære bestemmelser og unntaksbestemmelser for boliger til vanskeligstilte, jf. husleielovens § 11-1.

### § 3 Definisjon av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester

Med kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester menes i denne forskriften boliger som kommunen disponerer og som er tilrettelagt for personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester.

Boligene har et heldøgns tjenestetilbud, er selvstendige leiligheter og leietakeren har sin egen husholdning. Juridisk sett er leiligheten å betrakte som leietakers private hjem med de samme rettighetene som hjemmeboende har i egen bolig.

Formålet med kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester er at personen i størst mulig grad mestrer dagliglivets gjøremål og opprettholder sitt funksjonsnivå lengst mulig.

Forskriften gjelder ikke

a. Kommunale boliger
b. Trygghetsboliger
c. Institusjonsopphold
d. Døgnovernattingsplasser

## Kapittel 2. Bestemmelser om grunnvilkår og prioriteringer

### § 4 Målgruppe
Målgruppen for kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester er personer som anses som vanskeligstilte på boligmarkedet grunnet betydelig nedsatt funksjonsevne av helse- og omsorgsfaglig karakter og som er i behov av heldøgns tjenester.

### § 5 Alder, opphold og botid
Søker må som hovedregel ha fylt 18 år på vedtakstidspunktet. Det kan i særlige tilfeller gjøres unntak fra aldersvilkåret.

Søker må på vedtakstidspunktet som hovedregel ha lovlig opphold og ha bodd sammenhengende i Fredrikstad de siste to årene. Botidsvilkåret anses oppfylt dersom søker like før opphold i institusjon, fengsel, skole og lignende, fylte botidsvilkåret i annet ledd første punktum. Det kan gjøres unntak fra vilkåret om botid i særlige tilfeller.

Det er ikke vilkår om botid for flyktninger som skal førstegangsbosettes i Fredrikstad etter avtale mellom staten og Fredrikstad kommune.

### § 6 Boligbehov og bosituasjon
Søker må bo uegnet med hensyn til helse og funksjonsnivå, og ordinært tjenestetilbud er ikke tilstrekkelig for å ivareta brukers helse.

Søker må være i behov av og nyttiggjøre seg helse- og omsorgstjenestene.

### § 7 Vilkår
Det kan stilles vilkår ved tildeling av kommunal bolig til søkere med individuelle behov. Vilkårene skal bidra til å fremme bomestring, bostabilitet og botrygghet.

a. Søkere som vurderes å ha behov for helse- og omsorgstjenester i hjemmet for å mestre bosituasjonen, kan få vilkår om å inngå et forpliktende samarbeid med hjelpeapparatet som nedfelles i en skriftlig samarbeidsavtale. Formålet med samarbeidsavtalen er at leietaker skal bevare boforholdet og forhindre fravikelser på grunn av nedsatt bokompetanse.
b. Søkere som har uttalte eller kjente utfordringer med å håndtere personlig økonomi, kan få krav om å undertegne trekkavtale ved kontraktsinngåelse.
c. For søkere som har gjeld fra tidligere leieforhold i Fredrikstad kommune, kan denne gjelden kreves helt eller delvis oppgjort før søker kan få tildelt annen bolig. Fredrikstad kommune kan, der direkte oppgjør eller nedbetalingsavtale ikke er mulig, kreve signering av gjeldsbrev og direkte trekk av husleie.
d. For søkere som ikke ønsker å inngå forpliktende samarbeid som anses å være nødvendig for å mestre bosituasjonen, kan søknaden avslås.

**§ 8 Prioritering**
Dersom det er flere søkere som fyller grunnvilkårene enn det er tilgjengelige egnede boliger, skal kommunen foreta en prioritering ut fra en helhetlig vurdering av søkernes fysiske og psykiske funksjonsevne, helsesituasjonen forøvrig og nåværende bosituasjon. Det er søkere som etter en samlet vurdering har størst behov, som til enhver tid prioriteres og der kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester kan forhindre/utsette innleggelse i institusjon. Det skal legges vekt på søkerens behov for helse- og omsorgstjenester, og hvilken type bolig som er ledig.

**§ 9 Venteliste**
Når søker fyller kriteriene og etterspørselen på leie av bolig er større enn tilgangen, fattes det vedtak om avslag på søknad om kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester. Søker skal orienteres om at vedkommende settes på behovsprøvd venteliste, jf. § 8.

Som hovedregel settes søker på venteliste i seks måneder. Ved behov for å forlenge ventelisteperioden må søker dokumentere at vedkommende fremdeles fyller grunnvilkårene i §§ 4 - 6.

**§ 11 Tildeling av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester**
Ved tildeling av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester skal bestemmelsene i § 8 benyttes.

Leieperioden skal som hovedregel begrenses i henhold til husleieloven §§ 9-2 og 9-3.

Det kan i særlige tilfeller der søkers livssituasjon tilsier det gis tidsubestemt leiekontrakt i henhold til husleieloven § 9-1.

Det kan også i særlige tilfeller der søkers livssituasjon tilsier det gis prøvetid i henhold til husleieloven § 11-1, 6. ledd.

Husleielovens øvrige særregler om visse begrensninger av leietakers rettigheter kan gjøres gjeldende ved tildeling av kommunal bolig jf. husleieloven § 11-1.

## Kapittel 3. Bestemmelser om fornyelse og bytte av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester

**§ 12 Fornyelse av leiekontrakt i kommunalbolig tilrettelagt for heldøgns tjenester**

Fornyelse av leiekontrakten vurderes etter samme grunnvilkår som en førstegangssøknad. Det skal innhentes opplysninger om søker har misligholdt leiekontrakt og/eller misligholdt samarbeidsavtale.

Søker plikter å la Fredrikstad kommune foreta tilsyn i boligen før søknaden behandles, jf. husleieloven § 5-6.

Dersom grunnvilkårene er oppfylt, kan søker få vedtak om ny leieperiode og kontrakten fornyes i henhold til husleielovens bestemmelser om minstetid i leiekontrakter, jf. husleieloven § 9-3.

Der søker fremdeles fyller grunnvilkårene for kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester, men husstanden har blitt mindre eller boligbehovet har endret seg, kan kommunen bestemme at søkeren gis tilbud om annen bolig enn den som vedkommende hittil har leid. Det kan da innvilges annen bolig som etter en helhetlig og individuell vurdering samsvarer med boligbehovet.

Dersom søker har misligholdt leiekontrakten og/eller husordensregler kan søknaden avslås. Søknaden kan også avslås i de tilfeller der søker ikke lenger fyller grunnvilkårene for tildeling av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester.

Det kan stilles vilkår iht. § 7 ved fornyelse av leiekontrakten.

**§ 14 Søknad om bytte av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester**
Det kan søkes om bytte av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester. Søknad må begrunnes og behovet dokumenteres.

Søknaden vurderes etter samme grunnvilkår som en førstegangssøknad, jf. §§ 4 til 6.

Før bytte kan gjennomføres må eventuelle hærverk/skader påført nåværende bolig av leietaker være erstattet. I tillegg må eventuell husleierestanse på nåværende adresse nedbetales eller det må skrives en nedbetalingsavtale/gjeldsbrev og fremtidig trekkavtale.

Det kan stilles vilkår iht. § 7 ved bytte av bolig.

**§ 15 Opphør av vedtak om kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester**
Vedtaket skal opphøre når:

1) Leieforholdet opphører i leieperioden.
2) Søkers situasjon er endret fra søknadstidspunktet til tildelingstidspunktet, slik at søker ikke lenger fyller vilkårene for tildeling av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester.
3) Søker avslår boligtilbud uten saklig grunn.

## § 16 Brukermedvirkning

Kommunen skal i søknadsbehandlingen legge til rette for at søker og andre i husstanden skal få uttale seg om sine behov for eksempel knyttet til boligstørrelse, beliggenhet og andre forhold som vil påvirke trivsel i bolig. Videre skal søker gis bistand til å fremskaffe dokumentasjon på forhold som kan være relevant for saksbehandlingen. Dette kan for eksempel være uttalelse fra lege, skole eller andre relevante instanser husstanden er i kontakt med.

## § 17 Vedtak

Vedtak etter denne forskrift fattes av Fredrikstad kommune.

Vedtak som innvilger kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester og avslag skal være skriftlig og begrunnet.

Et vedtak, skal inneholde individuell vurdering av søkers behov for bolig.

## § 18 Oppfyllelse av vedtak som innvilger kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester

Vedtaket er oppfylt ved inngåelse av leiekontrakt. Leieforholdet reguleres av husleieloven og inngått leiekontrakt.

## § 19 Klageadgang

Vedtak etter denne forskrift er enkeltvedtak som kan påklages, jf. forvaltningslovens § 18 første ledd. Alle sider ved et vedtak kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra det tidspunktet underretning om vedtaket er kommet fram til søker. Klagen sendes til Fredrikstad kommune. Klageinstansen er Fredrikstad kommunes klageutvalg.

## § 20 Ikrafttredelse

Forskriften trer i kraft fra den tid bystyret bestemmer.

**Bystyrets vedtak 12.06.2025:**
Saken utsettes.

**Bystyrets behandling 12.06.2025:**
Christian Resberg fremmet et utsettelsesforslag:
utsettelsesdebatt

Votering til utsettelsen:
Utsettelsesforslaget ble vedtatt med 35 stemmer (H 13, FrP 7, Pp 2, SV 3, MDG 2, INP 2+1, V 2, KrF 2, Uavh 1) mot 17 stemmer (Ap 12, R 2, Bym 2, Sp 1).

FREDRIKSTAD KOMMUNE

**Saksnr.:** 2025/16967
**Dokumentnr.:** 3
**Løpenr.:** 163836/2025
**Klassering:** 412

## Møtebok

| Behandlet av | Møtedato | Utvalgssaksnr. |
|---|---|---|
| Bystyret | 12.06.2025 | 119/25 |
| Bystyret | 11.09.2025 | 146/25 |

# Representantforslag fra Jarle Johannessen og Hannah Berg (R) - innføring av "gullbilletten" i Fredrikstad kommune - opprettelse og øremerking av stillinger til flyktninger

### Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler bystyret å fatte følgende vedtak:
1. Kommunedirektøren kommer tilbake til bystyret innen møtet i desember 2025 med en politisk sak som beskriver hvordan Fredrikstad kommune kan innføre «gullbilletten».

### Sammendrag
Representantene Jarle Johannessen og Hannah Berg (R) har fremmet et representant-forslag som handler om å vurdere en ordning som kalles «gullbilletten» etter modell av Narvik kommune, en ordning som skal bidra til at flere flyktninger kommer ut i arbeid i tett samarbeid med Nav og kommunen selv.

### Vedlegg
Ingen.

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
1. Representantforslag datert 26.05.2025

### Saksopplysninger
I tråd med Fredrikstad kommunes reglement for saksbehandling i folkevalgte organer, kan medlemmer av folkevalgte organer fremme representantforslag innen organets myndighetsområde. I følge reglementet kan typiske representantforslag være anmodning om utredninger eller enklere tiltak. Et representantforslag bør inneholde forslag til eventuell videre nødvendig saksgang, for eksempel å bestille en sak fra administrasjonen.

Representantenes forslag lyder:

*Narvik kommune med flere har innført en ordning som kalles «gullbilletten». Kommunen oppretter og øremerker stillinger til flyktninger. Stillingene har en varighet på 6 måneder. Dette skal være «på topp» i tillegg til vanlig drift. Nav bidrar med lønnstilskudd og mentortilskudd, mens kommunen bidrar med midlene de får fra UDI for bosetting av flyktninger.*

*Dette har flere fordeler. Etter 6 måneder i arbeid har flyktningen rett på dagpenger. Dette vil føre til lavere utgifter til sosialhjelp. Arbeid er også en god arena for integrering og for å lære seg språket. I Narvik kommune viser de til at 69% av flyktningene som fikk tildelt jobb i kommunen igjennom «gullbilletten» er i jobb etter 2 år. Dette er både innenfor kommunen og i privat sektor.*

*En slik ordning som dette vil også være med på å knytte sammen kommuneadministrasjonen og Nav ytterligere, og vil føre til at kommunen tar aktiv del i eierskapet til Nav.*

*Derfor fremmer Rødt følgende representantforslag:*

1. *Bystyret ber kommunedirektør gå i dialog med Nav om hvordan «gullbilletten» kan innføres i Fredrikstad kommune.*
2. *Kommunedirektøren kommer tilbake til bystyret innen møtet i desember 2025 med en politisk sak med forslag til vedtak som beskriver hvordan Fredrikstad kommune kan innføre «gullbilletten».*

**Relevante bestemmelser**
Ikke vurdert i saken.

**Konsekvenser for sosial bærekraft**
Tiltaket har som formål å bidra til økt sosial bærekraft.

**Konsekvenser for økonomisk bærekraft**
Ingen direkte konsekvens av denne saken.

**Konsekvenser for miljømessig bærekraft**
Ikke relevant i saken..

**Ansattes medbestemmelse**
Ikke relevant.

**Vurdering**
Forslaget bygger på en vellykket modell fra en annen kommune. Det kombinerer sosialt ansvar med økonomisk bærekraft og kan bidra til bedre integrering og samfunnsdeltakelse.

Det er fornuftig at det legges opp til en utredning før endelig vedtak.

**Alternative løsninger**
Saken kan tas til orientering.

**Konklusjon**
Kommunedirektøren anbefaler at representantforslaget tas til følge.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

**Saksnr.:** 2025/21399
**Dokumentnr.:** 3
**Løpenr.:** 210454/2025
**Klassering:** A20

## Møtebok

| Behandlet av | Møtedato | Utvalgssaksnr. |
|---|---|---|
| Bystyret | 11.09.2025 | 147/25 |

# Representantforslag fra Marianne Kristiansen (Pp) - Automatisk rett til skolebytte i Fredrikstad kommune

### Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler bystyret å fatte følgende vedtak:
1. Saken tas til orientering

### Sammendrag
Marianne Kristiansen fra Pensjonistpartiet har sendt inn et representantforslag angående automatisk rett til skolebytte i Fredrikstad kommune.

Elever og foresatte som opplever at nærskolene ikke klarer å løse mobbeproblemer der det oppstår skal gis en rett til skolebytte i Fredrikstad kommune.

### Vedlegg

Ingen

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Representantforslag fra Marianne Kristiansen, Pensjonistpartiet, datert 05.07.2025.

### Saksopplysninger
I tråd med Fredrikstad kommunes reglement for saksbehandling i folkevalgte organer, kan medlemmer av folkevalgte organer fremme representantforslag innen organets myndighetsområde. Ifølge reglementet kan typiske representantforslag være anmodning om utredninger eller enklere tiltak. Et representantforslag bør inneholde forslag til eventuell videre nødvendig saksgang, for eksempel å bestille en sak fra administrasjonen.

Marianne Kristiansen, Pensjonistpartiet, har sendt følgende representantforslag til bystyret 12.september 25:

Mulighet for skolebytte
Pensjonistpartiet leser igjen at barn og unge blir mobbet i skolen, og det er ofte slik at eleven og dens foresatte sterkt ønsker å bytte skole.

Et skolebytte blir derimot ofte nektet eleven av ulike grunner, og eleven må forbli på nærskolen selv om skolehverdagen oppleves som svært tung og krevende, og de opplever at nærskolene ikke klarer løse problemene.

Pensjonistpartiet ønsker derimot en langt større fleksibilitet med hensyn til skolebytter der mobbing foregår, og vi ønsker at elever og foresatte automatisk skal få bytte skole i

situasjoner der mobbing kan bevises, om de ønsker det, uten å måtte kjempe mot kommune og statsforvalter i tillegg til de daglige problemene.

På vegne av Pensjonistpartiet fremmer jeg derfor følgende forslag:

1. Elever og foresatte som føler at nærskolene ikke klarer å løse mobbeproblemer, og det kan bevises at mobbing pågår, gis en automatisk rett til skolebytte i Fredrikstad kommune.

**Relevante bestemmelser**
Opplæringsloven
Lokal forskrift om regler for tildeling av skolested og skolebytte i grunnskolene. Fredrikstad kommune
Forvaltningsloven

**Konsekvenser for sosial bærekraft**
Skolen spiller en avgjørende rolle i barn og unges liv, både som læringsarena og som sosialt fellesskap. Forskning viser at mobbing i skolealder har langvarige konsekvenser, blant annet økt risiko for depresjon og psykiske helseplager senere i livet. Et trygt og inkluderende skolemiljø er derfor sentralt for elevenes livsmestring, psykiske helse og opplevelse av egenverd.

Tilhørighet er et grunnleggende menneskelig behov. Når barn opplever utenforskap, svekkes deres psykososiale funksjon og livskvalitet. For å styrke tilhørigheten må skolen legge til rette for inkluderende praksis, der alle elever deltar aktivt både faglig og sosialt. God klasseledelse og tilpasset undervisning er sentrale virkemidler.

Samtidig utfordres fellesskapstenkningen av en økende individualisering i samfunnet, noe som også merkes i samarbeidet mellom hjem og skole. Dette stiller krav til hvordan kommunen vurderer søknader om skolebytte, særlig når de begrunnes i elevens psykososiale miljø.

Kommunedirektøren har iverksatt flere tiltak for å styrke det psykososiale miljøet i skolene, både generelle og skreddersydde for enkelte skoler. Likevel må det finnes en mulighet for skolebytte i tilfeller der tiltakene ikke fører frem.

**Konsekvenser for økonomisk bærekraft**
Fredrikstad kommune er økonomisk ansvarlig for skoleskyss for elever som på en annen skole enn sin nærskole. En økning i antall skolebytter der elever blir avhengig av skyss for å ta seg til og fra skolen vil få en økonomisk konsekvens. Kommunedirektøren har ikke gjort utregninger på dette området i denne saken.

**Konsekvenser for miljømessig bærekraft**
Ikke relevant i saken.

**Ansattes medbestemmelse**
Ikke relevant i saken.

**Vurdering**
Opplæringsloven åpner for at foresatte kan søke kommunen om at deres barn kan gå på en annen skole enn nærskolen. Dette er en mulighet, men det er ingen rett til å få innvilget en slik søknad.

§ 4 i Fredrikstad kommunes lokale forskrift om regler for tildeling av skolested og skolebytte regulerer behandling av søknader om skolebytte. Alle søknader behandles konkret og individuelt – uavhengig av bakgrunn for ønske om å bytte skole. Punkt 2 i §4 sier at

søknader som begrunnes i forhold som er knyttet til elevens psykososiale miljø må dokumentere at skolen har satt inn tiltak etter opplæringslovens § 12- 4.

Forskriften sier ikke eksplisitt at søknader om skolebytte der årsaken er elevens opplevelse av et trygt og godt skolemiljø skal innvilges, men kommunedirektøren legger i sin saksbehandling stor vekt på om skolen har satt inn tiltak og om de har fått virke over tid. Kommunedirektøren innhenter informasjon fra skolen, foresatte og eleven. I tillegg vurderes aktuell dokumentasjon fra skolen og det som eventuelt vedlegges søknaden. Tiltak skolen har satt inn er også en del av vurderingen, og av og til blir skolen veiledet på andre tiltak som kan være virkningsfulle før en søknad innvilges. Søknader begrunnet i elevens psykososiale skolemiljø veier tungt i retning av at søknaden innvilges dersom tiltak som er satt inn ikke har fått virke over tid.

Søknader om skolebytte vurderes også etter forskriftens §4 punkt 4 bokstav a-g. Bokstav b omhandler psykososiale og/eller medisinske forhold ved barnet. I dette ligger det vurderingen om barnet har en særskilt sårbarhet eller om det er medisinske forhold ved barnet som gjør at det er bedre for barnet å gå på en annen skole enn sin nærskole. Kommunedirektøren vurderer her ulike risikofaktorer, sårbarhetsfaktorer og beskyttelsesfaktorer i barnets liv.

Alle barn vil kunne ha en sårbarhet i ulike faser i livet, og mange elever vil føle seg sårbare i løpet av skolegangen. Dette kan særlig gjelde ved overganger fra barnehage til skole og fra ett skoleslag til et annet, spesielt der elever fra barneskolen sogner til to ulike ungdomsskoler. Dette er sårbarheter som skolene er vante med å håndtere.

Samtidig er det viktig å skille mellom en sårbarhet som vil være av forbigående art, og en særskilt sårbarhet som barnet vil bære med seg over tid. En vurdering av barnets sårbarhet må vurderes strengt, da det i utgangspunktet er nærskoleprinsippet som er gjeldende i Fredrikstad kommune. Skolene er vant med å håndtere ulike former for sårbarhet, og kommunedirektøren er forpliktet til å likebehandle alle søknader om skolebytte ut fra et helhetsbilde, der alle momenter i saken belyses.

Kommunedirektøren vektlegger elevens opplevelse av et trygt og godt skolemiljø tungt i nåværende praksis ved saksbehandling i søknader om skolebytte. Dette kommer imidlertid ikke tydelig fram i den foreliggende lokale forskriften. Derfor har kommunedirektøren anbefalt oppvekstutvalget at den lokale forskriften endres. Kommunedirektøren foreslår at den lokale forskriften blir mer tydelig på at i de tilfellene der tiltak som er satt inn over tid ikke har hatt ønsket virkning skal det veie tungt for at en søknad innvilges. Kommunedirektøren foreslår også at det skal være en formulering som tydeliggjør at det ved alvorlige enkeltsaker kan innvilges et skolebytte umiddelbart.

**Alternative løsninger**
Bystyret vedtar representantforslaget.

**Konklusjon**
Kommunedirektøren anbefaler bystyret å ta saken til orientering.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

| | |
|---|---|
| **Saksnr.:** | 2023/35783 |
| **Dokumentnr.:** | 9 |
| **Løpenr.:** | 225298/2025 |
| **Klassering:** | 239 |

## Møtebok

| Behandlet av | Møtedato | Utvalgssaksnr. |
|---|---|---|
| Bystyret | 11.09.2025 | 148/25 |

# Representantforslag fra Jarle Johannessen (R): behov for å tydeliggjøre reguleringen av utleie av elektriske sparkesykler

### Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler bystyret å fatte følgende vedtak:
1. Gebyrsatser for feilparkering av el-sparkesykler innarbeides i kommunens egenbetalingshefte med virkning fra 1. januar 2026.
2. Kommunen oppdaterer faste parkeringsplasser, forbudssoner og hastighetsbegrensede områder for el-sparkesykler fortløpende, basert på behov og evalueringer.
3. Det tilrettelegges for etablering av faste parkeringsplasser for el-sparkesykler i tilknytning til kollektivholdeplasser, der dette er hensiktsmessig og praktisk gjennomførbart.

### Sammendrag
Jarle Johannessen (R) har sendt inn et representantforslag som handler om å stramme inn reguleringen av ordningen med utleie av elektriske sparkesykler.
Ordfører har allerede tatt initiativ til å møte leverandørene av el-sparkesykler for å drøfte videre samarbeid og tiltak knyttet til regulering og tilrettelegging

### Vedlegg
Ingen

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Representantforslag fra Jarle Johansen (R) datert 14.08.2025.

### Saksopplysninger
I tråd med Fredrikstad kommunes reglement for saksbehandling i folkevalgte organer, kan medlemmer av folkevalgte organer fremme representantforslag innen organets myndighetsområde. Ifølge reglementet kan typiske representantforslag være anmodning om utredninger eller enklere tiltak. Et representantforslag bør inneholde forslag til eventuell videre nødvendig saksgang, for eksempel å bestille en sak fra administrasjonen.

Bystyremedlem Jarle Johannessen (R) har sendt inn følgende representantforslag:

*Rødt vurderer at det er et behov for å tydeliggjøre reguleringen av utleie av elsparkesykler. Forslagene til vedtak vil både kunne være innbringende for kommunen, og vil også være med på å regulere bruken slik at sentrum og bussholdeplasser får bedre tilgjengelighet for personer med funksjonsnedsettelser.*
1. *Det innføres bøtelegging av elsparkesykler som står til hinder eller ulempe for overtredelse av trafikkreglene §20 fjerde ledd og vegtrafikkloven §3. Dette innarbeides i Fredrikstad kommunes Forskrift om utleie av små elektriske kjøretøy på offentlig grunn.*

2. *Det opprettes i samarbeid med tilbydere oppmerkede parkeringssoner i sentrum og i utkanten av bruksområdet. Oppmerkingen og vedlikehold av sonene bekostes av tilbydere.*
3. *Det innføres parkeringsforbud på alle bussholdeplasser med ledelinjesystemer.*

Ordfører har allerede tatt initiativ til å møte leverandørene av el-sparkesykler for å drøfte videre samarbeid og tiltak knyttet til regulering og tilrettelegging

**Relevante bestemmelser**
Vegtrafikkloven § 2 og § 3
Forskrift om utleie av små elektriske kjøretøy på offentlig grunn

**Konsekvenser for sosial bærekraft**
El sparkesykler kan gi økt mobilitet for personer uten bil, og være et alternativ til kollektivtransport.

**Konsekvenser for økonomisk bærekraft**
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
Ikke relevant i saken.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
Ikke relevant i saken.

**Konsekvenser for miljømessig bærekraft**
El sparkesykler tar mindre plass enn biler, men kan skape trengsel på fortau og gangveier, særlig ved høy hastighet eller dårlig parkering. Regulering av parkeringssoner kan bidra til mer effektiv arealbruk og redusert visuell forsøpling.

**Ansattes medbestemmelse**
Ikke relevant i saken.

**Vurdert for uttalelser i rådene**
Ikke vurdert i saken.

**Vurdering**
Fredrikstad kommune har over tid erfart vedvarende utfordringer knyttet til bruk og parkering av el-sparkesykler i det offentlige rom. Den økende tilgjengeligheten og populariteten har ført til ureglementert parkering, redusert fremkommelighet for fotgjengere, samt estetiske og sikkerhetsmessige utfordringer i bybildet.

Kommunen har allerede iverksatt flere tiltak, herunder etablering av faste parkeringsplasser i bykjernen og utvalgte områder, samt innføring av soner med forbud mot kjøring og parkering, og områder med redusert hastighet. Disse tiltakene utgjør et viktig grunnlag for videre regulering og håndheving.

For å styrke reguleringen og håndhevelsen av parkeringsreglene for el-sparkesykler, vurderes det som hensiktsmessig å innføre mulighet for bøtelegging ved feilparkering. Det foreslås at gebyret settes til kr 900,- og innarbeides i egenbetalingsheftet for 2026.

Hjemmel for ileggelse av gebyr finnes i Forskrift om offentlig parkeringsgebyr (§2 og §3). Kommunen har allerede rettslig grunnlag for å fjerne og ta el-sparkesykler i forvaring, med krav om betaling ved utlevering.

All planlegging av restriksjoner og soner skjer i tett samarbeid med leverandørene. Tiltak som etablering av faste parkeringsplasser, definering av forbudssoner og innføring av

hastighetsbegrensede områder implementeres fortløpende etter behov, basert på observasjoner, innspill fra innbyggere og dialog med aktørene.

Et sentralt hensyn i vurderingen er kommunens mål om å legge til rette for micromobilitet – en mobilitetsform som muliggjør sømløs overgang mellom gange, sykkel, el-sparkesykkel, buss og tog. For å støtte opp under dette målet, anses generelle parkeringsforbud ved kollektivknutepunkter som lite hensiktsmessige.

I stedet bør kommunen tilrettelegge for faste parkeringsplasser i umiddelbar nærhet til holdeplasser, både fysisk og digitalt, i samarbeid med leverandørene. Dette vil gjøre det enklere for innbyggerne å kombinere ulike transportformer, og samtidig bidra til mer effektiv, bærekraftig og integrert mobilitet i tråd med kommunens overordnede strategi.

Innføring av bøtelegging og tydeligere regulering vurderes samlet sett som nødvendige og målrettede virkemidler for å sikre trygg og hensiktsmessig bruk av offentlige arealer. Tiltakene vil bidra til bedre fremkommelighet for fotgjengere, styrket trafikksikkerhet og et mer estetisk og ryddig bymiljø. I tillegg vil de gi kommunen et effektivt verktøy for håndheving av gjeldende regelverk.

Ordningen forventes også å fremme økt ansvarlighet blant både leverandører og brukere, og vil støtte opp under kommunens strategi for bærekraftig og integrert mobilitet.

**Alternative løsninger**
Bystyret kan vedta å ta saken til orientering, uten å be om at saken følges opp videre.

**Konklusjon**
Kommunedirektøren anbefaler at representantforslaget vedtas, med de presiseringer som fremgår av kommunedirektørens innstilling.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

**Saksnr.:** 2025/21992
**Dokumentnr.:** 2
**Løpenr.:** 204410/2025
**Klassering:** 614
**Saksbehandler:** Yvonne Meidell

## Møtebok

| Behandlet av | Møtedato | Utvalgssaksnr. |
|---|---|---|
| Bystyret | 11.09.2025 | 149/25 |

## Spørsmål til ordfører - Varmeanlegg og aircondition på sykehjem

Fra Marianne Kristiansen (Pp)

Under hetebølgen i sommer leser vi i Fredriksstad blad at beboere og ansatte på Helseparken må oppholde seg i rom med opptil 30 grader. Slik har det også vært noen dager, og situasjonen oppleves nærmest som uutholdelig for dem som må oppholde seg i bygget.

På spørsmål om det finnes noen serviceavtale blir det også svart fra kommuneledelsen at kommunen selv drifter anlegget, og man ikke helt vet når anlegget vil fungere som normalt igjen, noe vi faktisk opplever som underlig.

På vegne av Pensjonistpartiet har vi derfor følgende spørsmål:
1.Hvilken kompetanse har de ansatte i kommunen til å kunne ha ansvar for et slike kjøleanlegg som på Helseparken ?

2.Hvilke beløp sparer kommunen ved å ikke ha en serviceavtale fra leverandør eller andre med kjøleteknisk kompetanse?

3.Var det kun Helseparken, eller også andre kommunale sykehjem som slet med air-conditionsproblemer under sommerens hetebølge?

FREDRIKSTAD KOMMUNE

**Saksnr.:** 2025/23263
**Dokumentnr.:** 2
**Løpenr.:** 213930/2025
**Klassering:** L12

## Møtebok

| Behandlet av | Møtedato | Utvalgssaksnr. |
|---|---|---|
| Bystyret | 11.09.2025 | 150/25 |

## Spørsmål til ordfører: Prosessen fram til utbygging av Langøya hyttefelt

Fra Gunhild Vigdisdatter (MDG)

Det er i saken om hyttefeltet på Langøya kommet frem opplysninger, særlig via artikler i Fredriksstad Blad, som vi i MDG mener må løftes i kommunens øverste beslutningsorgan, bystyret. Det er i hovedsak prosessen frem til utbygging som vi mener er mangelfull og problematisk. Vi ser at valg av planprosess har vært på en slik måte at innbyggerne i Fredrikstad ikke har blitt hørt om nok et hyttefelt i det hele tatt er ønskelig. Innbyggerne i Fredrikstad har, som vi forstår, ikke fått mulighet til å benytte sin demokratiske rett til å uttale seg om et hyttefelt i dette området er til felleskapets og naturens beste.

Kommunedirektør har valgt å igangsette Langøya hyttefelt ved å forholde seg til en eldre reguleringsplan fra 1987, som ikke er i tråd med gjeldende og oppdatert lovverk. Reguleringsplanen er også av omfattende størrelse (47 enheter). Plan- og bygningsretteksperter MDG har hørt og lest fra uttaler at det er vanlig praksis ved byggeprosjekter av en slik størrelse å igangsette en planprosess. Planprosesser bør være oppdatert i tråd med gjeldende lover og regelverk og har som hensikt å sikre at naboer og andre berørte blir hørt samt sikre at det gjennomføres vurderinger av påvirkning på naturmangfoldet, folkehelsa, barns interesser med videre. Dette ble også påpekt av flere i en intern høringsprosess, og kunne vært løst ved en såkalt forenklet planprosess etter plan- og bygningsloven. Det ble allikevel valgt å gå ut fra den eldre reguleringsplanen og bruke dispenseringer fra lov, forskrift og planverk. Dispensasjon, som virkemiddel, skal kun brukes ved særskilte grunner og behov og skal vurderes grundig av planmyndigheten der fordelene ved bruk av dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Det fremstår problematisk at Isegran eiendom, kommunens eget eiendomsforvaltningsselskap, ikke ser ut til å ha virket etter sitt mandat ved å sørge for samfunnsøkonomisk og sosial og miljømessig bærekraft i prosjektet. Salg av uutviklede tomter antas å ikke ha like god inntjening som salg av utviklede tomter. Vi stiller også spørsmål ved om det er økonomisk uklokt at tomtene ble solgt i dyrtid og at det ved å beholde eierskapet selv, i påvente av bedre økonomiske tider, kunne gitt mer fortjeneste til kommunekassa ved salget av eiendommene.

Spørsmål:

1. Kan ordfører redegjøre for hvordan internasjonale og nasjonale forpliktelser og krav om hensyn til natur, folkehelse, barns interesser, universell utforming, med mer er ivaretatt ved å benytte den eldre planen fra 1987, og hva er det som ikke er ivaretatt i forhold til å følge en planprosess med reguleringsplan oppdatert for 2025?
2. Kan ordfører redegjøre for hvilke dispensasjoner som ble gjort fra den eldre reguleringsplanen som er grunnlaget for Langøya hyttepark og redegjøre for de vurderingene som lå til grunn for dispensasjonene?

3. Kan ordfører svare ut hvor vanlig det er i Fredrikstad kommune å gi dispensasjoner, både av type og antall, i andre planer som behandles etter plan- og bygningsloven?
4. Kan ordfører redegjøre for om det på tidspunktet det ble gitt dispensasjoner fra reguleringsplanen fra 1987 var avgjort om Eikelunden Eiendom AS skulle kjøpe tomtene, eller om det var intensjon om å utvikle tomtene, med utbygging av ferdige hytter, av kommunen selv eller Isegran Eiendom?
5. Har kommunedirektør og ordfører dialog om hvordan eiendoms- og arealforvaltning i Fredrikstad kommune skal gjennomføres etter føringene i kommuneplanens samfunnsdel og i tråd med vedtak gjort om at Isegran eiendom skal utvikle og forvalte eiendom med bærekraft, byutvikling for fellesskapets beste og mål om mest mulig økonomisk avkastning?
6. Dersom bystyret ønsker å påklage hyttefeltet, kan ordfører redegjøre for hvordan det kan gjøres på en måte som fører til lovlig og gyldig klage og klagebehandling?

FREDRIKSTAD KOMMUNE

**Saksnr.:** 2025/24508
**Dokumentnr.:** 2
**Løpenr.:** 227745/2025
**Klassering:** 026
**Saksbehandler:** Yvonne Meidell

## Møtebok

| Behandlet av | Møtedato | Utvalgssaksnr. |
|---|---|---|
| Bystyret | 11.09.2025 | 151/25 |

## Spørsmål til ordfører: Borg Havn og disponering av luksusleilighet i Nice

Fra Gunhild Vigdisdatter (MDG)

Det er kommet frem opplysninger om at Borg Havn interkommunale selskap disponerer en leilighet i Nice. Leiligheten skal visstnok være til fri disposisjon til Borg havn IKS' ansatte og styremedlemmer. Vi i MDG mener at slike opplysninger skal være offentlig tilgjengelige. Videre mener vi at hvem som eventuelt har benyttet seg av en slik leilighet er informasjon som skal være offentlig tilgjengelig. Viser det seg at disse opplysningene stemmer, er det noe vi anser som uheldig bruk av det interkommunale selskapets midler. Dette er midler som kunne vært benyttet til prosjekter som å ta mudderet fra prosjekt Innseiling Borg havn på land for rensing og gjenbruk. Det er midler som kunne vært benyttet til restaureringsprosjekter ved Øra naturområde eller til miljøtiltak ved Borg havns mange havner. Eller er det midler som kunne vært benyttet til utbytte til kommunene og kommet fellesskapet til gode på andre måter?

Spørsmål:
1. Er det riktig at Borg Havn IKS har til disposisjon for sine styremedlemmer og ansatte en leilighet i Nice?

2. Dersom det er, eller har vært, en slik leilighet til disposisjon, har den vært benyttet av Borg Havns styremedlemmer, representantskap, ansatte? Er det andre enn styremedlemmer, representantskapet, ansatte som har benyttet leiligheten?

3. Hvilke andre frynsegoder er tilgjengelige for Borg havns styre og ansatte?

4. Er det slik at informasjon om slike goder skal være offentlig tilgjengelig og hvor kan man i så fall finne denne informasjonen?

5. Hvordan finansieres leiligheten i Nice og de eventuelle andre godene?

6. Er det ikke slik at, siden Borg Havn IKS er eid av Fredrikstad, Sarpsborg og Hvaler kommuner, at disse godene skal være til disposisjon til samtlige innbyggere i de samme kommuner?

7. Har ordfører forslag til hvordan Borg Havns midler til slike goder kan disponeres bedre?

*

FREDRIKSTAD KOMMUNE

**Saksnr.:** 2022/21978
**Dokumentnr.:** 37
**Løpenr.:** 238067/2025
**Klassering:** 033
**Saksbehandler:** Pål Henning Klavenes

## Møtebok

| Behandlet av | Møtedato | Utvalgssaksnr. |
|---|---|---|
| Bystyret | 11.09.2025 | 152/25 |

## Spørsmål til ordfører: Saksbehandlingsrutiner og folkevalgtopplæring for rådene

Fra Hannah Berg (Rødt)

I sak 141/23 fattet bystyret følgende vedtak:
*2. Kommunedirektøren bes om å utarbeide sak om saksbehandlingsrutiner for de lovpålagte rådene, som legger til rette for gode arbeidsprosesser og for at uttalelsene fra rådene har mulighet til å påvirke utfallet av sakene. Saksbehandlingsrutinene skal utarbeides i samarbeid med rådene. Reglement for saksbehandling i folkevalgte organer i Fredrikstad kommune settes opp til ny behandling etter at dette er gjennomført, og senest innen utgangen av 2024.*

*3.Ved neste totalgjennomgang av reglement for delegering, innstilling og folkevalgte organer, som skal gjennomføres innen utgangen av 2024, skal det legges opp til bred medvirkning og behandling av saken i alle relevante råd og utvalg. Det skal blant annet sees på:*

- *Møte- og talerett, begrenset til saker som gjelder rådenes virkeområde, for en representant fra rådene i hovedutvalg.*
- *Møte- og talerett for ansattes representanter i saker som gjelder forholdet mellom de ansatte og kommunen som arbeidsgiver i hovedutvalg.*
- *·Åpen halvtime (etter modell fra Moss).*

Punkt 3 ble fulgt opp i sak 202/24, mens det fortsatt ikke foreligger noen sak om saksbehandlingsrutiner for rådene. Forslaget fra 2023 ble fremmet på bakgrunn av tilbakemelding fra daværende råd for personer med funksjonsnedsettelse om et ønske om bedre praksis for involvering og medvirkning.

I forrige så vel som denne perioden har det vært flere saker som kunne vært innom rådene som ikke de ikke har fått uttale seg om. I årsrapporten fra eldrerådet ble det påpekt at rådet enda ikke hadde hatt folkevalgtopplæring ved utgangen av 2024. Det samme gjelder for rådet for personer med funksjonsnedsettelse.

På bakgrunn av dette fremmes følgende spørsmål:

1. Vil ordfører følge opp bystyret bestilling fra 2023 og sikre at vi får en sak om saksbehandlingsrutinene for rådene på dagsorden?
2. Har rådene fått folkevalgtopplæring i 2025, om ikke, vil ordfører sikre at dette blir gjennomført innen utgangen av året?
3. Mener ordfører det er god praksis at lovpålagt råd ikke får opplæring? Hvor lenge er det akseptabelt at et nyvalgt organ får virke uten at opplæring gis?