FREDRIKSTAD KOMMUNE

Møteinnkalling
Planutvalget

Møtested: Fredrikstad rådhus, møterom Isegran
Tidspunkt: 28.08.2025 kl. 16:00

Det blir befaring i sak 69/25 og 70/25 før møtet.
Felles transport; fremmøte ved rådhuset kl. 13:30

Eventuelle forfall meldes til møtesekretær Irene Lundstrøm, telefon 97 64 73 95, eller e-post: irlu@fredrikstad.kommune.no

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

Eventuelle spørsmål til delegerte vedtak bes sendt på e-post til virksomhetsleder byggesak og geomatikk Snorre Huseby snhu@fredrikstad.kommune.no innen onsdag 27.08. kl. 15:00.

Dersom du ønsker å få vurdert din habilitet, send nødvendig informasjon til utvalgsleder Ole Johan Hellås Lakselv, e-post olelak@fredrikstad.kommune.no med kopi til møtesekretær Irene Lundstrøm, e-post irlu@fredrikstad.kommune.no.

Fredrikstad, 19.08.2025

Ole Johan Hellås Lakselv (sign.)
leder

Saksliste

Saksnr.	Innhold	Hjemmel u.off.
OS 8/25	Orientering fra Statens vegvesen: Detaljregulering for Rv. 110 Brohodet øst - Rakkestadsvingen	
OS 9/25	Oreintering fra administrasjonen	
PS 64/25	Referatsaker	
RS 9/25	Møteplan 2026 for planutvalget	
PS 65/25	Delegerte vedtak til planutvalgets møte 28.08.2025	
PS 66/25	Forslag til detaljregulering for Halvorsrødveien B04 - arealplanID 1216 - Onsøy - Forslagsstiller OBOS Block Watne AS	
PS 67/25	Forslag til detaljregulering for Viuno – arealplanID 1224 – Sellebakk Forslagsstiller: Primær Eiendom AS	
PS 68/25	Forslag til detaljregulering for Wilberg Park – arealplanID 1219 – Sentrum Nord - Forslagsstiller: Petter Normann-Hansen	
PS 69/25	Planinitiativ for Ballastveien 1 - Kråkerøy - Forslagsstiller: Fredriksborg AS	
PS 70/25	Saltnesstranda 2A - Eiendom 125/5 - Opprettelse av ny boligtomt	
PS 71/25	Kasernegaten 47 - Gamlebyen - Søknad om bruksendring og ombygging fra infanterikaserne til hotell	
PS 72/25	Færgeportgaten 84 - Rehabilitering av pipe	
PS 73/25	Kirkegaten 24 - Etablering av spillvannsledning	
PS 74/25	Søknad om bruksendring av garasje til bolig - Ilaveien 51 - Eiendom 208/469	
PS 75/25	Langøyveien 186 - Søknad om riving av eksisterende bebyggelse, samt oppføring av ny fritidsbolig og anneks - Eiendom 425/317	
PS 76/25	Forslag til høringsuttalelse fra Fredrikstad kommune - Høring om forslag til endringer i plan- og bygningslovgivningens regler om beregning av tidsfrister i byggesaker	
PS 77/25	Forslag til høringsuttalelse fra Fredrikstad kommune - Høring om forslag til endringer i reglene om søknad og dokumentasjon i byggesaker	
PS 78/25	Spørsmål til utvalgsleder: Håndtering av eldre reguleringsplaner	

OS 8/25 Orientering fra Statens vegvesen: Detaljregulering for Rv. 110 Brohodet øst - Rakkestadsvingen
OS 9/25 Oreintering fra administrasjonen
PS 64/25 Referatsaker

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2023/29366
Dokumentnr.: 6
Løpenr.: 221355/2025
Klassering: 033
Saksbehandler: Irene Lundstrøm

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	28.08.2025	9/25

Møteplan 2026 for planutvalget

Møteplan for 2026 for utvalg og råd, formannskap og bystyret ble vedtatt i formannskapet 19.06.2025.

Planutvalgets leder ønsker å flytte planutvalgets møte 16.04.26 til 07.05.26 på grunn av at det ikke er satt opp noen møter i mai i den vedtatte møteplanen.

Vedlegg

1 Møteplan 1. halvår 2026, vedtatt FSK 19.06.25
2 Møteplan 2. halvår 2026, vedtatt FSK 19.06.25

MØTEPLAN 1.HALVÅR 2026 - RÅD OG UTVALG V.2

Januar 2026	Februar 2026	Mars 2026	April 2026	Mai 2026	Juni 2026
T 1 Første nyttårsdag	S 1	S 1	O 1	F 1 Arbeidernes dag	M 1 RÅD 23
F 2	M 2 6	M 2 10	T 2 Skjærtorsdag	L 2	T 2 RÅD
L 3	T 3	T 3	F 3 Langfredag	S 3	O 3 FAGUTVALG
S 4	O 4	O 4	L 4	M 4 19	T 4 PLANUTVALG
M 5 2	T 5 FORMANNSKAP	T 5	S 5 Første påskedag	T 5	F 5
T 6	F 6	F 6	M 6 Andre påskedag 15	O 6	L 6
O 7	L 7	L 7	T 7	T 7	S 7
T 8	S 8	S 8	O 8	F 8	M 8 24
F 9	M 9 7	M 9 11	T 9	L 9	T 9
L 10	T 10	T 10	F 10	S 10	O 10
S 11	O 11	O 11	L 11	M 11 20	T 11 FORMANNSKAP
M 12 3	T 12 BYSTYRET	T 12 FORMANNSKAP	S 12	T 12	F 12
T 13	F 13	F 13	M 13 RÅD 16	O 13	L 13
O 14	L 14	L 14	T 14 RÅD	T 14 Kristi himmelfartsdag	S 14
T 15	S 15	S 15	O 15 FAGUTVALG	F 15	M 15 25
F 16	M 16 8	M 16 12	T 16 PLANUTVALG	L 16	T 16
L 17	T 17	T 17	F 17	S 17 Grunnlovsdagen	O 17
S 18	O 18	O 18	L 18	M 18 21	T 18 BYSTYRET
M 19 4	T 19	T 19 BYSTYRET	S 19	T 19	F 19
T 20	F 20	F 20	M 20 17	O 20	L 20
O 21	L 21	L 21	T 21	T 21 FORMANNSKAP	S 21
T 22	S 22	S 22	O 22	F 22	M 22 26
F 23	M 23 RÅD 9	M 23 13	T 23 FORMANNSKAP	L 23	T 23
L 24	T 24 RÅD	T 24	F 24	S 24 Første pinsedag	O 24
S 25	O 25 FAGUTVALG	O 25	L 25	M 25 Andre pinsedag 22	T 25 FORMANNSKAP/PLAN
M 26 RÅD 5	T 26 PLANUTVALG	T 26 PLANUTVALG	S 26	T 26	F 26
T 27 RÅD	F 27	F 27	M 27 18	O 27	L 27
O 28 FAGUTVALG	L 28	L 28	T 28	T 28	S 28
T 29 PLANUTVALG		S 29	O 29	F 29	M 29 27
F 30		M 30 14	T 30 BYSTYRET	L 30	T 30
L 31		T 31		S 31	

MØTEPLAN 2.HALVÅR 2026 - RÅD OG UTVALG

Juli 2026	August 2026	September 2026	Oktober 2026	November 2026	Desember 2026
O 1	L 1	T 1	T 1	S 1	T 1
T 2	S 2	O 2	F 2	M 2 45	O 2
F 3	M 3 32	T 3 FORMANNSKAP	L 3	T 3	T 3
L 4	T 4	F 4	S 4	O 4	F 4
S 5	O 5	L 5	M 5 RÅD 41	T 5 FORMANNSKAP	L 5
M 6 28	T 6	S 6	T 6 RÅD	F 6	S 6
T 7	F 7	M 7 37	O 7 FAGUTVALG	L 7	M 7 50
O 8	L 8	T 8	T 8 PLANUTVALG	S 8	T 8
T 9	S 9	O 9	F 9	M 9 46	O 9
F 10	M 10 33	T 10 BYSTYRET	L 10	T 10	T 10 BYSTYRET
L 11	T 11	F 11	S 11	O 11	F 11
S 12	O 12	L 12	M 12 42	T 12 BYSTYRET	L 12
M 13 29	T 13	S 13	T 13	F 13	S 13
T 14	F 14	M 14 38	O 14	L 14	M 14 51
O 15	L 15	T 15	T 15 FORMANNSKAP	S 15	T 15
T 16	S 16	O 16	F 16	M 16 RÅD 47	O 16
F 17	M 17 34	T 17 PLANUTVALG	L 17	T 17 RÅD	T 17 PLANUTVALG
L 18	T 18	F 18	S 18	O 18 FAGUTVALG	F 18
S 19	O 19	L 19	M 19 43	T 19 PLANUTVALG	L 19
M 20 30	T 20	S 20	T 20	F 20	S 20
T 21	F 21	M 21 39	O 21	L 21	M 21 52
O 22	L 22	T 22	T 22 BYSTYRET	S 22	T 22
T 23	S 23	O 23	F 23	M 23 48	O 23
F 24	M 24 RÅD 35	T 24 FORMANNSKAP	L 24	T 24	T 24
L 25	T 25 RÅD	F 25	S 25	O 25	F 25 Første juledag
S 26	O 26 FAGUTVALG	L 26	M 26 RÅD 44	T 26 FORMANNSKAP	L 26 Andre juledag
M 27 31	T 27 PLANUTVALG	S 27	T 27 RÅD	F 27	S 27
T 28	F 28	M 28 40	O 28 FSK BUDS./FAGUTVALG	L 28	M 28 53
O 29	L 29	T 29	T 29	S 29	T 29
T 30	S 30	O 30	F 30	M 30 49	O 30
F 31	M 31 36		L 31		T 31

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2011/1384
Dokumentnr.: 320
Løpenr.: 221127/2025
Klassering: 033

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	28.08.2025	65/25

Delegerte vedtak til planutvalgets møte 28.08.2025

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:
1. Rapport delegerte vedtak til planutvalgets møte 28.08.2025 tas til orientering.

Vedlegg
1 Rapport delegerte vedtak til møte 28.08.2025 (e-byggesak)
2 Rapport delegerte vedtak til møte 28.08.2025 (elements)

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Ingen

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

Konsekvenser for sosial bærekraft
Ikke relevant.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
Ikke relevant.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Ikke relevant.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant

Vurdering
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å ta Rapport delegerte vedtak til planutvalgets møte 28.08.2025 til orientering.

Delegerte vedtak

Elements

Seleksjon: Utvalg: 1 - Planutvalget - delegerte | Journaldato: 10.06.2025 - 18.08.2025 | Status (kode): F | E | J | A

Rapport generert: 18.08.2025

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
BYG	4470/2025	530/25	DS	18.06.2025	Klage på igangsettingstillatelse - Ny fritidsbolig - Akslaveien 45	J	Iselin Trømborg Nordberg
BYG	4762/2025	570/25	DS	17.06.2025	Klage på avslått søknad om redusert gebyr - Glomboveien 2	J	Iselin Trømborg Nordberg
BYG	5788/2025	704/25	DS	18.06.2025	Klage på endringstillatelse - Sjømannsgata - Eiendom 300/1067	J	Iselin Trømborg Nordberg
BYG	5875/2025	710/25	DS	12.06.2025	Tillatelse - Utvendige vann- og avløpsledninger - Fotenveien 25 - Eiendom 60/384	J	Erik Stumberg
BYG	5879/2025	711/25	DS	10.06.2025	Dispensasjon - Manstadkroken 27	J	Magne Danielsen
BYG	5917/2025	713/25	DS	11.06.2025	Klage på tillatelse til oppføring av ny bolig - Eiendom 601/655	J	Christian Ingolfsrud
BYG	5965/2025	722/25	DS	11.06.2025	Klage på tillatelse til bruksendring av låve - Høydalsveien 11	J	Christian Ingolfsrud
BYG	6045/2025	728/25	DS	13.06.2025	Midlertidig tillatelse - Bruksendring andre bygg, bygningstekniske installasjoner, skilt/reklame/fasade - Rolvsøyveien 203 (Eiendom 201/226 og 202/137) - Eiendom 202/137	J	Trond Berg Mathisen
BYG	6235/2025	750/25	DS	10.06.2025	Tillatelse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Øyenkilveien 25A - Eiendom 62/569/0/1	J	Svein A. Simensen
BYG	6291/2025	760/25	DS	16.06.2025	Tillatelse til dispensasjon - Golfsvingen 70 - Eiendom100/42	J	Astrid Meek
BYG	6313/2025	763/25	DS	10.06.2025	Tillatelse - Bruksendring av garasje til hjemmeklinikk - Anton Rosings Vei 16 - Eiendom 303/26	J	Svein A. Simensen
BYG	6317/2025	764/25	DS	10.06.2025	Rammetillatelse - Nybygg - annet inntil 70 m² - Riisløkka 4 - Eiendom 210/857	J	Magne Danielsen
BYG	6334/2025	768/25	DS	10.06.2025	Tillatelse - Bruksendring av kjeller - Victors Vei 6 - Eiendom 610/686	J	Svein A. Simensen
BYG	6365/2025	769/25	DS	16.06.2025	Tillatelse - Tilbygg - Endring av ytterveggen - Lineveien 23 - Eiendom 670/116	J	Ulf Roppestad
BYG	6372/2025	771/25	DS	25.06.2025	Rammetillatelse - Riving av eksisterende bygg og oppføring av 3 bolighus - Finn Hovs gate 7 - Eiendom 300/471	J	Thomas Ruyter
BYG	6414/2025	774/25	DS	10.06.2025	Endringstillatelse - Nybygg - Anneks - Torgautøyene 23 - Eiendom 60/87	J	Astrid Meek
BYG	6493/2025	788/25	DS	10.06.2025	Tillatelse - Inngrep i bærekonstruksjon og brannskiller samt oppgradering av ventilasjonsanlegg - Dikeveien 28 - Eiendom 735/204	J	Thomas Ruyter
BYG	6497/2025	789/25	DS	12.06.2025	Ferdigattest - Skilting og profilering - Nygaardsgata 47, 49 og 51 - Eiendom 300/905 m.fl.	J	Tor Midtvåge
BYG	6505/2025	790/25	DS	12.06.2025	Ferdigattest - Nybygg fritidsbolig - Blåsoppveien 53 - Havneberget - Eiendom 64/634	J	Tor Midtvåge
BYG	6506/2025	791/25	DS	12.06.2025	Ferdigattest - Oppføring av fritidsbolig - Blåsoppveien 51 - Havneberget - Eiendom 64/635	J	Tor Midtvåge
BYG	6535/2025	792/25	DS	10.06.2025	Igangsettingstillatelse - Bobilparkering og småbåt-/gjestehavn - Odden - Eiendom 423/2	J	Snorre Huseby
BYG	6536/2025	793/25	DS	04.07.2025	Tillatelse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Sarpsborgveien 165 - Eiendom 303/961	J	Helle Kristin Gjølme
BYG	6547/2025	796/25	DS	10.06.2025	Ferdigattest - Bygningstekniske installasjoner - reparasjon - Hunnbakken 51 - Eiendom 670/3	J	Magne Danielsen
BYG	6564/2025	798/25	DS	10.06.2025	Midlertidig brukstillatelse - Tilbygg over 50 m², Fasadeendring - Lyngstien 7 - Eiendom 422/307	J	Magne Danielsen
BYG	6565/2025	799/25	DS	10.06.2025	Ferdigattest - Rehabilitering av skorstein - Liaveien 59 - Eiendom 210/1318	J	Svein A. Simensen

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
BYG	6572/2025	800/25	DS	11.06.2025	Tillatelse - Utvidelse av boenhet over eksisterende garasje - Fregattveien 15 - Eiendom 424/1/280	J	Magne Danielsen
BYG	6575/2025	801/25	DS	10.06.2025	Godkjent søknad om ansvarsrett - Blåsoppveien 46	J	Rolf Edvard Abelson
BYG	6577/2025	802/25	DS	12.06.2025	Tillatelse - Tilbygg - Stenebråten 78 - Eiendom 112/12/53	J	Erik Stumberg
BYG	6588/2025	803/25	DS	11.06.2025	Klage på avslått søknad om redusert gebyr - Tyrihjellveien 26B	J	Iselin Trømborg Nordberg
BYG	6594/2025	804/25	DS	11.06.2025	Ferdigattest - Utvidelse av tankanlegg - Kampenveien 3 - Eiendom 204/255	J	Thomas Ruyter
BYG	6596/2025	805/25	DS	10.06.2025	Ferdigattest - Oppføring av pipe - Berjmannsveien 11A - Eiendom 673/17	J	Ulf Roppestad
BYG	6597/2025	806/25	DS	10.06.2025	Ferdigattest - Rehabilitering av pipe - Smedskaret 8 - Eiendom 440/62	J	Ulf Roppestad
BYG	6598/2025	807/25	DS	11.06.2025	Ferdigattest - Riving av bygninger - Bruket 23	J	Thomas Ruyter
BYG	6599/2025	808/25	DS	10.06.2025	Ferdigattest - Rehabilitering av pipe - Glemmengata 33 - Eiendom 300/550	J	Ulf Roppestad
BYG	6603/2025	809/25	DS	10.06.2025	Ferdigattest - Rehabilitering av pipe - Eiendom 610/440	J	Ulf Roppestad
BYG	6604/2025	810/25	DS	11.06.2025	Ferdigattest - Oppføring av enebolig - Rødsberget 16 - Eiendom 53/456	J	Thomas Ruyter
BYG	6619/2025	811/25	DS	13.06.2025	Tillatelse - Påbygg på eksisterende inngangsparti - Engelsvikenveien 45 - Eiendom 112/725	J	Magne Danielsen
BYG	6642/2025	812/25	DS	11.06.2025	Tillatelse - Bygningstekniske installasjoner - reparasjon - Rødsveien 8 - Eiendom 422/1/96	J	Cato Andre Olsen
BYG	6646/2025	813/25	DS	11.06.2025	Ferdigattest - Oppsetting av stålpipe - Sjømannsgata 21 - Eiendom 300/1083	J	Cato Andre Olsen
BYG	6647/2025	814/25	DS	11.06.2025	Igangsettingstillatelse nr. 1 - Grunnarbeider og utvendig VA - Halvorsrødveien - Eiendom 64/637	J	Nina Slavica Bazler
BYG	6648/2025	815/25	DS	11.06.2025	Ferdigattest - Rehabilitering av pipe - Tomteveien 10 - Eiendom 204/17	J	Cato Andre Olsen
BYG	6649/2025	816/25	DS	11.06.2025	Ferdigattest - Bygningstekniske installasjoner - Utvendig - Dampskipsbrygga 10A - Eiendom 300/332	J	Cato Andre Olsen
BYG	6650/2025	817/25	DS	11.06.2025	Ferdigattest - Rive og oppføre ny pipe - Autogaten 28 - Eiendom 610/27	J	Cato Andre Olsen
BYG	6651/2025	818/25	DS	11.06.2025	Ferdigattest - Rehabilitering av pipe - Sponheimveien 18 - Eiendom 210/1532	J	Cato Andre Olsen
BYG	6671/2025	820/25	DS	10.06.2025	Ferdigattest - Oppføring av nytt anneks - Gamle Skjæløyvei 26 - Eiendom 118/238	J	Astrid Meek
BYG	6672/2025	821/25	DS	11.06.2025	Tillatelse - Rehabilitering av pipe - Torpebergveien 2 - Eiendom 615/80	J	Magne Danielsen
BYG	6673/2025	822/25	DS	11.06.2025	Igangsettingstillatelse for hele tiltaket - Tilbygg til hytte, fasadeendring, samt heving av deler av tak - Putten 18 - Eiendom 433/156	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	6677/2025	823/25	DS	11.06.2025	Ferdigattest - Bruksendring fra smørehall/vaskehall til gatekjøkken som medfører flytting av eksisterende utstyr til naborom, samt ventilasjon - Sarpsborgveien 107 - Eiendom 303/939	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	6687/2025	824/25	DS	25.06.2025	Tillatelse - Bruksendring av arealer i underetasjen - Liaveien 44 - Eiendom 210/1/290	J	Cato Andre Olsen
BYG	6688/2025	825/25	DS	13.06.2025	Tillatelse - Tilbygg til hytte og etablering av VA-ledninger - Langøyveien 163 - Eiendom 425/503	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	6690/2025	826/25	DS	11.06.2025	Ferdigattest - Bruksendring fra legekontor til sekundærbolig - Turngata 8 - Eiendom 300/1396	J	Silvia Rossing
BYG	6691/2025	827/25	DS	11.06.2025	Ferdigattest - Fasadeendring, Påbygg, Tilbygg inntil 50 m² - Normanns vei 5 - Eiendom 424/394	J	Silvia Rossing
BYG	6711/2025	828/25	DS	12.06.2025	Tillatelse - Rehabilitering av pipe - Moreneveien 25 - Eiendom 208/1/687	J	Magne Danielsen
BYG	6716/2025	829/25	DS	12.06.2025	Tillatelse - Rehabilitering av 2 piper - Langgårdslia 18 - Eiendom 57/45	J	Svein A. Simensen
BYG	6717/2025	830/25	DS	12.06.2025	Tillatelse - Oppføring av ny stålpipe - Bratthammeren 15 - Eiendom 208/1036/1372	J	Svein A. Simensen
BYG	6719/2025	831/25	DS	12.06.2025	Tillatelse - Rehabilitering av pipe - Åsveien 17 - Eiendom 208/1833	J	Svein A. Simensen

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
BYG	6721/2025	832/25	DS	12.06.2025	Tillatelse - Rehabilitering av pipe - Ymersvei 4 - Eiendom 610/577	J	Svein A. Simensen
BYG	6724/2025	833/25	DS	11.06.2025	Tillatelse - Oppføring av fyringsanlegg - Stålpipe - Sadelveien 3 - Eiendom 213/120	J	Ulf Roppestad
BYG	6727/2025	834/25	DS	11.06.2025	Søknad om ferdigattest for utvidelse av veranda - Østbakken 12 - Eiendom 718/39	J	Kajal Hamad
BYG	6729/2025	835/25	DS	12.06.2025	Rammetillatelse - Bruksendring andre bygg - Oppdeling av bolig - Gressvikveien 34 - Eiendom 48/437	J	Magne Danielsen
BYG	6728/2025	836/25	DS	11.06.2025	Tillatelse til ny avkjørsel fra kommunal vei - Vennelystveien 13 - Eiendom 422/1/103	J	Kajal Hamad
BYG	6736/2025	837/25	DS	17.06.2025	Tillatelse - Rehabilitering av pipe - Bronns Gate 8 - Eiendom 300/252	J	Cato Andre Olsen
BYG	6746/2025	838/25	DS	12.06.2025	Midlertidig brukstillatelse - Oppføring av 8 boligblokker med tilhørende parkeringskjeller og utearealer - Sorgenfri Alle - Eiendom 303/1905	J	Thomas Ruyter
BYG	6747/2025	839/25	DS	13.06.2025	Rammetillatelse - Tilbygg inntil 50 m², Nybygg - boligformål - Levvelveien 32 - Eiendom 112/196	J	Erik Stumberg
BYG	6754/2025	840/25	DS	11.06.2025	Ferdigattest - Tilbygg til hovedhus, samt en egen boenhet - Speiderveien 28 - Eiendom 208/147	J	Silvia Rossing
BYG	6772/2025	841/25	DS	17.06.2025	Tillatelse - Bruksendring andre bygg - Nygaardsgata 35 - Eiendom 300/893	J	Silvia Rossing
BYG	6774/2025	842/25	DS	12.06.2025	Ferdigattest - Pipemontering - Bokfinkveien 17 - Eiendom 49/190	J	Magne Danielsen
BYG	6776/2025	843/25	DS	13.06.2025	Tillatelse - Etablering av ny terrasse i 1.etasje - Bruksendring - Paul Holmsens Vei 72 - Eiendom 210/1235/0/1	J	Magne Danielsen
BYG	6779/2025	844/25	DS	13.06.2025	Ferdigattest - Tilbygg til bolig, samt bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel - Orions Vei 10 - Eiendom 727/162	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	6780/2025	845/25	DS	12.06.2025	Vedtak - Godkjent søknad om ansvarsrett - Sølvstien 20B	J	Rolf Edvard Abelson
BYG	6781/2025	846/25	DS	13.06.2025	Igangsettingstillatelse for resterende deler av tiltaket - Ny tomannsbolig - Sølvstien 23 - Eiendom 603/16/46	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	6785/2025	847/25	DS	13.06.2025	Midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket - Bygg C - Oppføring av nybygg - Lunde skole - Lundebuen 14 - Eiendom 432/76	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	6786/2025	848/25	DS	14.07.2025	Dispensasjon og tillatelse - Etablering av basestasjon med 5G-antenner - Høyde under 5m - Sarpsborgveien 741 - Eiendom 623/1	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	6794/2025	849/25	DS	12.06.2025	Vedtak om å frata ansvarsrett som prosjekterende - Krav til kvalifikasjoner - Sølvstien 20B	J	Rolf Edvard Abelson
BYG	6799/2025	850/25	DS	12.06.2025	Ferdigattest - Bruksendring av kjeller - Sundløkkaveien 66 - Eiendom 638/37	J	Svein A. Simensen
BYG	6806/2025	851/25	DS	16.06.2025	Ferdigattest - Rehabilitering av pipe - Skjelinveien 13A - Eiendom 645/16	J	Ulf Roppestad
BYG	6807/2025	852/25	DS	13.06.2025	Tillatelse - Tilbygg - Rekustadveien 13 - Eiendom 726/32	J	Kajal Hamad
BYG	6812/2025	853/25	DS	16.06.2025	Tillatelse - Mikrohus - Gaustadveien 8B - Eiendom 111/69	J	Erik Stumberg
BYG	6819/2025	854/25	DS	20.06.2025	Tillatelse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Rostadnesveien 5 - Eiendom 717/38	J	Magne Danielsen
BYG	6828/2025	855/25	DS	19.06.2025	Rammetillatelse - Bruksendring - Nygaardsgata 42 - Eiendom 300/900	J	Trond Berg Mathisen
BYG	6836/2025	856/25	DS	13.06.2025	Dispensasjon og tillatelse - Rehabilitering av avløpsledninger i området Travløkka, Gluppeveien, Onsøyveien -Eiendom 210/21 med flere	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	6840/2025	857/25	DS	13.06.2025	Vedtak om å frata ansvarsrett - Gamle Rødsvei 34	J	Rolf Edvard Abelson
BYG	6865/2025	858/25	DS	13.06.2025	Ferdigattest - Påbygg - Dyrødveien 38A - Eiendom 71/2	J	Astrid Meek

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
BYG	6867/2025	859/25	DS	13.06.2025	Ferdigattest - Tilbygg inntil 50 m² - Enghaugen 12 - Eiendom 66/255	J	Astrid Meek
BYG	6871/2025	860/25	DS	13.06.2025	Ferdigattest - Enebolig og dobbel garasje, teknisk rom og boder - Akvamarinveien 7 - Eiendom 601/558	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	6881/2025	861/25	DS	13.06.2025	Midlertidig brukstillatelse - Nybygg hytte - Torgautøyene 72 - Eiendom 60/284	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	6890/2025	862/25	DS	13.06.2025	Ferdigattest - Fasadeendring, skiltmontasje, samt flytting av delevegger - Svaneveien 14 - Eiendom 736/100	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	6896/2025	863/25	DS	16.06.2025	Avslag på søknad om bortfall av gebyr - Brønnerødtoppen 19 - Eiendom 211/87	J	Erik Stumberg
BYG	6901/2025	864/25	DS	12.08.2025	Rammetillatelse - Rive og gjenoppføre hytte - Grundvikveien 32 - Eiendom 108/13	J	Astrid Meek
BYG	6902/2025	865/25	DS	17.06.2025	Tillatelse - Rive deler av eksisterende balkong og bygge den sammenhengende. - Gydas vei 10 - Eiendom 212/118	J	Cato Andre Olsen
BYG	6924/2025	866/25	DS	16.06.2025	Tillatelse - Rehabilitering av pipe - Vikaneveien 552 - Eiendom 82/17	J	Svein A. Simensen
BYG	6932/2025	867/25	DS	17.06.2025	Midlertidig brukstillatelse - Oppføring av boliger og carporter - Veum allé 3 - Eiendom 214/135	J	Thomas Ruyter
BYG	6933/2025	868/25	DS	19.06.2025	Tillatelse - Tilbygg, fasadeendring, boder, pergola, drivhus - Heibergs gate 10 - Eiendom 303/439	J	Magne Danielsen
BYG	6936/2025	869/25	DS	17.06.2025	Tillatelse - Ombygging og Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Bokfinkveien 15 - Eiendom 49/95	J	Cato Andre Olsen
BYG	6940/2025	870/25	DS	17.06.2025	Igangsettingstillatelse - Oppføring av hytte på Skjellumåsen - Eiendom 66/621	J	Erik Stumberg
BYG	6942/2025	871/25	DS	17.06.2025	Tillatelse - Tilbygg - Gyteskjær 4 - Eiendom 425/145	J	Ulf Roppestad
BYG	6943/2025	872/25	DS	18.06.2025	Avslag på søknad om bortfall av gebyr - Brønnerødtoppen 4 - Eiendom 214/167	J	Erik Stumberg
BYG	6948/2025	873/25	DS	17.06.2025	Ferdigattest - Fasadeendring, tilbygg til bolig - Furuholtveien 26 - Eiendom 209/197	J	Kajal Hamad
BYG	6955/2025	874/25	DS	04.07.2025	Tillatelse - Nybygg - lagerbygning/vognskjul - Skjelinveien 24 - Eiendom 650/1	J	Kajal Hamad
BYG	6958/2025	875/25	DS	19.06.2025	Tillatelse - Nybygg hytte - Hyttefelt Midtre Langøya og Enhuskilen - Tomt 29 - Eiendom 425/615	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	6961/2025	876/25	DS	17.06.2025	Tillatelse - Rehabilitering av pipe - Georg Løkkebergs Vei 13A - Eiendom 208/1397	J	Ulf Roppestad
BYG	6962/2025	877/25	DS	24.06.2025	Rammetillatelse - Utvidelse og ombygging av eksisterende hytte - oppføring av anneks - Djupekloveien 111A - Eiendom 62/654	J	Cato Andre Olsen
BYG	6976/2025	879/25	DS	25.06.2025	Klage på tillatelse til oppføring av tilbygg - Djupekloveien 186	J	Iselin Trømborg Nordberg
BYG	6988/2025	880/25	DS	16.07.2025	Endringstillatelse - tilbygg til eksisterende bygg - Hotellveien 2 - Eiendom 105/159	J	Caroline Marie Johansen
BYG	6992/2025	881/25	DS	06.08.2025	Tillatelse - Riving av bod - oppføring av ny fritidsbolig - Slevikkroken - Eiendom 64/311	J	Astrid Meek
BYG	6993/2025	882/25	DS	18.06.2025	Ferdigattest - Etablering av bryggeanlegg - Futerødveien - Eiendom 437/3	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	7004/2025	883/25	DS	19.06.2025	Tillatelse - Tilbygg inntil 50 m² - Torsnesveien 212A - Eiendom 683/120	J	Svein A. Simensen
BYG	7009/2025	884/25	DS	19.06.2025	Tillatelse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Valkyriegata 10 - Eiendom 300/573	J	Magne Danielsen
BYG	7015/2025	885/25	DS	18.06.2025	Tillatelse - Arealoverføring - Mosseveien - Eiendom 4/2	J	Nina Slavica Bazler
BYG	7019/2025	886/25	DS	23.06.2025	Avslag på søknad om bortfall av gebyr - Manstadåsen 6A	J	Erik Stumberg
BYG	7020/2025	887/25	DS	19.06.2025	Ferdigattest - Riving av eksisterende bod og anneks - Oppføring av nye tilsvarende - Østre Torgauten vei 67 - Eiendom 60/113	J	Astrid Meek
BYG	7024/2025	888/25	DS	20.06.2025	Tillatelse - Rehabilitering av pipe - Torsnesveien 166 - Eiendom 678/1	J	Magne Danielsen

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
BYG	7031/2025	889/25	DS	24.06.2025	Ferdigattest - Bruksendring til bolig for deler av etasje 4 med 4 nye boenheter - Farmanns gate 1 - Eiendom 300/426	J	Tor Midtvåge
BYG	7037/2025	890/25	DS	18.06.2025	Ferdigattest - Utvidelse av veranda samt plassering av trapp mot garasje - Ferdigattest - Tapperiveien 7 - Eiendom 203/261	J	Kajal Hamad
BYG	7043/2025	891/25	DS	20.06.2025	Tillatelse - Arealoverføring - Sigrid Undsets vei 1 - Eiendom 204/280 og 204/295	J	Nina Slavica Bazler
BYG	7051/2025	892/25	DS	19.06.2025	Igangsettingstillatelse trinn 1 - Oppføring av 4 tanker med tilhørende fundament - Borgarveien 15A - Eiendom 303/1576	J	Thomas Ruyter
BYG	7066/2025	893/25	DS	19.06.2025	Endringstillatelse og igangsettingstillatelse - Nytt anlegg/konstruksjon – Gang - og sykkelvei, samt fortau langs Dikeveien - Eiendom 735/203 med flere	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	7071/2025	894/25	DS	20.06.2025	Ferdigattest - Rehabilitering av pipe - Slevik Platå 69 - Eiendom 64/382	J	Svein A. Simensen
BYG	7077/2025	895/25	DS	20.06.2025	Ferdigattest - Rehabilitering av pipe - Torpebergveien 2 - Eiendom 615/80	J	Magne Danielsen
BYG	7082/2025	896/25	DS	24.06.2025	Tillatelse - Tilbygg inntil 50 m² - Søndre Rekvin 1 - Eiendom 433/105	J	Magne Danielsen
BYG	7091/2025	897/25	DS	19.06.2025	Endringstillatelse - Etablering av vann- og avløpsanlegg, samt midlertidig omlegging av gang- og sykkelveier, anleggsveier og riggplasser - Eiendom 641/5 m.fl.	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	7093/2025	898/25	DS	20.06.2025	Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Gamle Ålevei 62C - Eiendom 50/145	J	Ulf Roppestad
BYG	7097/2025	899/25	DS	23.06.2025	Tillatelse - Bruksendring av fritidsbolig til bolig - Solbuktaveien 5 - Eiendom 62/164	J	Astrid Meek
BYG	7099/2025	900/25	DS	24.06.2025	Tillatelse - Bruksendring av kjeller - Øke romhøyde - Bjørndalsveien 14 - Eiendom 208/43/659	J	Ulf Roppestad
BYG	7100/2025	901/25	DS	19.06.2025	Ferdigattest - Riving av næringsbygg og sanering av forurenset grunn - G.A.Stouslands vei 1 - Eiendom 423/53	J	Thomas Ruyter
BYG	7102/2025	902/25	DS	19.06.2025	Midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket - Leilighet nr. 1 i tomannsbolig - Lislebyveien 205C - Eiendom 203/43	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	7112/2025	903/25	DS	19.06.2025	Ferdigattest - Riving av eksisterende bolig, samt oppføring av ny firemannsbolig - Ilaveien 50 - Eiendom 208/1742	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	7116/2025	904/25	DS	19.06.2025	Ferdigattest - Riving av oljetank - Nesøya - Eiendom 727/159	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	7124/2025	905/25	DS	20.06.2025	Tillatelse - Oppføring av midlertidig ishall - Odden, FMV Vest - Eiendom 423/2	J	Thomas Ruyter
BYG	7125/2025	906/25	DS	20.06.2025	Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Nedre Almgrensvei 13 - Eiendom 51/194	J	Ulf Roppestad
BYG	7128/2025	907/25	DS	20.06.2025	Vedtak om å frata ansvarsrett - Rehabilitering av pipe - Saltnesveien 21	J	Kariann Magnussen
BYG	7134/2025	908/25	DS	19.06.2025	Ferdigattest - Oppføring av anneks - Djupekloveien 63 - Eiendom 62/613	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	7143/2025	909/25	DS	19.06.2025	Ferdigattest - Rehabilitering og oppgradering av Borredalsdammen - Eiendom 738/19	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	7147/2025	910/25	DS	19.06.2025	Ferdigattest - Utskifting av løfteplattform - Bankbrygga 2 - Eiendom 300/1532	J	Thomas Ruyter
BYG	7150/2025	911/25	DS	20.06.2025	Vedtak om å frata ansvarsrett - Bruksendring i tomannsbolig - Karstensens vei 28	J	Kariann Magnussen
BYG	7182/2025	912/25	DS	20.06.2025	Ferdigattest - Bruksendring og ombygging av eksisterende bygning til midlertidig dagligvareforretning - Selma Nygrens vei 4 - Eiendom 423/121	J	Thomas Ruyter
BYG	7183/2025	913/25	DS	23.06.2025	Ferdigattest - Bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel - Bunterveien 2 - Eiendom 609/55/345	J	Kajal Hamad
BYG	7185/2025	914/25	DS	24.06.2025	Endringstillatelse -Oppføring av enebolig - Rødsmyraskogen 35 - Eiendom 424/457	J	Astrid Meek

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
BYG	7193/2025	915/25	DS	23.06.2025	Avvisning av klage - Storveien 1A	J	Iselin Trømborg Nordberg
BYG	7199/2025	916/25	DS	25.06.2025	Tillatelse - Tilbygg inntil 50 m² - Valhalls gate 61 - Eiendom 300/1433	J	Helle Kristin Gjølme
BYG	7204/2025	917/25	DS	23.06.2025	Godkjent søknad om ansvarsrett som utførende - Rehabilitering av pipe - Lodsgaten 44B	J	Kariann Magnussen
BYG	7210/2025	918/25	DS	23.06.2025	Igangsettingstillatelse nr. 1 for deler av tiltaket - Grunnarbeider, VA, innmåling, betongkonstruksjoner og utstikking av tiltak - Sandveien 11 - Eiendom 210/1/617	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	7216/2025	919/25	DS	25.06.2025	Dispensasjon og tillatelse - Nybygg - 3 stk. boliger i rekke - Ekebergveien 14 - Eiendom 601/315	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	7221/2025	920/25	DS	23.06.2025	Tillatelse - Fradeling av gårdstun - Dispensasjon - Skjelinveien 48 - Eiendom 654/1	J	Nina Slavica Bazler
BYG	7257/2025	921/25	DS	27.06.2025	Tillatelse - Bruksendring andre bygg - Engelsvikenveien 155 - Eiendom 110/40	J	Astrid Meek
BYG	7251/2025	922/25	DS	24.06.2025	Tillatelse etter vegloven av innbygging av takoverbygg - Roald Amundsens Vei 182 - Eiendom 621/27	J	Kajal Hamad
BYG	7282/2025	923/25	DS	01.07.2025	Rammetillatelse - Fredrikstad Brannstasjon - Rehabilitering - St.Croix Gate 17 - Eiendom 300/593	J	Trond Berg Mathisen
BYG	7285/2025	924/25	DS	25.06.2025	Igangsettingstillatelse nr. 1 - Oppføring av nytt aktivitetshus - Granliveien 23 - Eiendom 47/4	J	Astrid Meek
BYG	7298/2025	925/25	DS	27.06.2025	Tillatelse - Etablering av en flytebrygge i tilknytning til eksisterende fastbrygge - Eiendom 105/42	J	Astrid Meek
BYG	7300/2025	926/25	DS	25.06.2025	Rammetillatelse - Ny vertikaldelt tomannsbolig - Langøyveien 73 - Eiendom 425/277	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	7304/2025	927/25	DS	22.07.2025	Endringstillatelse - Påbygg - Gamle Ålevei 60B - Eiendom 50/48	J	Silvia Rossing
BYG	7310/2025	928/25	DS	27.06.2025	Rammetillatelse - Oppføring av enebolig og garasje - Persillesletta - Eiendom 53/458	J	Erik Stumberg
BYG	7343/2025	929/25	DS	26.06.2025	Ferdigattest - Graving og legging av VA-anlegg - Skjellumveien 23 - Eiendom 66/225	J	Caroline Marie Johansen
BYG	7355/2025	930/25	DS	25.06.2025	Ferdigattest - Fasadeendring - Rehabilitering av tak - Hubuktaveien 32 - Eiendom 60/399	J	Astrid Meek
BYG	7383/2025	931/25	DS	01.07.2025	Tillatelse - Platting - Johnseveien 13 - Eiendom 112/50	J	Astrid Meek
BYG	7399/2025	932/25	DS	25.06.2025	Tillatelse - Rehabilitering av pipe - Oksrødkilen 51 - Eiendom 63/57	J	Ulf Roppestad
BYG	7400/2025	933/25	DS	25.06.2025	Tillatelse - Bygningstekniske installasjoner - reparasjon - Løkkaveien 4 - Eiendom 679/135	J	Ulf Roppestad
BYG	7408/2025	934/25	DS	25.06.2025	Tillatelse - Bruksendring av underetasje - Slevik Allé 42 - Eiendom 64/281/125	J	Ulf Roppestad
BYG	7409/2025	935/25	DS	25.06.2025	Vedtak om overtredelsesgebyr - Gamle Rødsvei 34	J	Rolf Edvard Abelson
BYG	7419/2025	936/25	DS	27.06.2025	Tillatelse - Arealoverføring - Rødsveien 4D - Eiendom 422/274, 423/135 og 423/127	J	Nina Slavica Bazler
BYG	7424/2025	937/25	DS	27.06.2025	Tillatelse - Utvidelse av parkeringsplass - Hestehagen 42A - Eiendom 214/156	J	Erik Stumberg
BYG	7426/2025	938/25	DS	26.06.2025	Midlertidig brukstillatelse - Vei, vann og avløpsanlegg - Brønnerød - Eiendom 211/67	J	Kajal Hamad
BYG	7427/2025	939/25	DS	26.06.2025	Rammetillatelse - Opparbeidelse av gangsti - Eiendom 60/290	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	7432/2025	940/25	DS	26.06.2025	Tillatelse - Rehabilitering av skorstein - Ulvedalen 9 - Eiendom 440/460	J	Ulf Roppestad
BYG	7445/2025	941/25	DS	26.06.2025	Tillatelse - Tilbygg til hytte - Skjærvikenveien 26 - Eiendom 660/166	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	7454/2025	942/25	DS	27.06.2025	Tillatelse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Torsnesveien 48B - Eiendom 303/1128	J	Ulf Roppestad
BYG	7464/2025	943/25	DS	02.07.2025	Tillatelse - Bruksendring av garasje til selvstendig boenhet - Ekebergveien 49 - Eiendom 601/466	J	Kajal Hamad
BYG	7478/2025	944/25	DS	27.06.2025	Klage på avslått søknad om redusert gebyr - Manstadåsen 6A	J	Iselin Trømborg Nordberg
BYG	7495/2025	946/25	DS	15.08.2025	Tillatelse - Utvidelse og ombygging av serveringssted/barlokale - Storgata 26 - Eiendom 300/1199	J	Trond Berg Mathisen

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
BYG	7502/2025	947/25	DS	27.06.2025	Ferdigattest - Vertikaldelt tomannsbolig - Strømsvei 1 - Eiendom 615/1/94	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	7508/2025	948/25	DS	27.06.2025	Midlertidig brukstillatelse - Rivning av eksisterende bygg og oppføring av firemannsbolig - Valhalls gate 59 - Eiendom 300/1432	J	Astrid Meek
BYG	7512/2025	949/25	DS	27.06.2025	Ferdigattest - Reetablering av ilandstigningsbrygge - Torgautøyene 72 - Eiendom 60/284	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	7517/2025	950/25	DS	27.06.2025	Vedtak - Godkjent søknad om ansvarsrett - Kaholmen 1	J	Rolf Edvard Abelson
BYG	7521/2025	951/25	DS	27.06.2025	Vedtak - Godkjent søknad om ansvarsrett - Speiderveien 14	J	Rolf Edvard Abelson
BYG	7531/2025	952/25	DS	27.06.2025	Igangsettingstillatelse for hele tiltaket - Oppføring av 2 stk. lagerseksjonsbygg - Godtfredsens vei 2 - Eiendom 201/118/91	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	7534/2025	953/25	DS	01.07.2025	Tillatelse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Alv Erlingsens gate 21 - Eiendom 610/236	J	Cato Andre Olsen
BYG	7535/2025	954/25	DS	01.07.2025	Tillatelse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, Fasadeendring, Tilbygg inntil 50 m² - Kjenneveien 28B - Eiendom 78/2	J	Ulf Roppestad
BYG	7556/2025	955/25	DS	30.06.2025	Tillatelse - Nybygg hytte- Hyttefelt Midtre Langøya og Enhuskilen - Tomt 12 - Eiendom 425/600	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	7563/2025	956/25	DS	27.06.2025	Tillatelse - Opprettelse av ny grunneiendom til idrettsanlegg/ridesenter - Bekkevold - Eiendom 303/1293	J	Nina Slavica Bazler
BYG	7576/2025	957/25	DS	30.06.2025	Tillatelse - Arealoverføring - Strands Vei 3A og 3 - Eiendom 208/1398 og 208/1851	J	Nina Slavica Bazler
BYG	7579/2025	958/25	DS	30.06.2025	Tillatelse - Oppføring av ny fritidsbolig - Blåsoppveien 46 - Eiendom 64/606	J	Erik Stumberg
BYG	7605/2025	959/25	DS	08.08.2025	Rammetillatelse - Mindre fasadeendringer, 2 balkonger, ny bod, 3 p-plasser på egen tomt - Østre Frydenbergvei 19 - Eiendom 210/1011	J	Cato Andre Olsen
BYG	7613/2025	960/25	DS	01.07.2025	Igangsettingstillatelse nr.4 - IG for resten av tiltaket - Treskjærveien 2 - Eiendom 425/510	J	Erik Stumberg
BYG	7616/2025	961/25	DS	01.07.2025	Tillatelse - Oppføring av hytte - Golfsvingen 74 - Eiendom 100/68	J	Astrid Meek
BYG	7625/2025	962/25	DS	01.07.2025	Vedtak - Godkjent søknad om ansvarsrett - Rolvsøyveien 406	J	Rolf Edvard Abelson
BYG	7627/2025	963/25	DS	01.07.2025	Ferdigattest - Oppføring av ny garasje - Sandbækveien 18 - Eiendom 210/29/543	J	Kajal Hamad
BYG	7629/2025	964/25	DS	01.07.2025	Igangsettingstillatelse - Anneks, garasje - Smertuveien 1 - Eiendom 440/24	J	Kajal Hamad
BYG	7633/2025	965/25	DS	01.07.2025	Tillatelse - Bygningstekniske installasjoner - Reparasjon - Meiseveien 4 - Eiendom 737/1/8	J	Cato Andre Olsen
BYG	7640/2025	966/25	DS	01.07.2025	Tillatelse - Pipe - og ildstedmontering - Kaholmen 1 - Eiendom 429/18	J	Cato Andre Olsen
BYG	7651/2025	967/25	DS	02.07.2025	Tillatelse - Nybygg - boligformål - Skjellumveien 14 - Eiendom 66/746	J	Erik Stumberg
BYG	7678/2025	968/25	DS	01.07.2025	Tillatelse - Rehabilitering av pipe - Lodsgaten 44B - Eiendom 303/1146	J	Ulf Roppestad
BYG	7688/2025	969/25	DS	01.07.2025	Ferdigattest - Hytte - Djupekloveien 150 - Eiendom 63/185	J	Astrid Meek
BYG	7692/2025	970/25	DS	01.07.2025	Midlertidig brukstillatelse - Kariodden Hankø - Eiendom 105/261	J	Astrid Meek
BYG	7693/2025	971/25	DS	01.07.2025	Vedtak om å frata ansvarsrett - Riving og oppføring av fritidsbolig - Stensvikveien 47	J	Rolf Edvard Abelson
BYG	7703/2025	972/25	DS	01.07.2025	Ferdigattest - Oppføring av anneks - Enhuskilveien 10 - Eiendom 425/3/190	J	Astrid Meek
BYG	7710/2025	973/25	DS	02.07.2025	Tillatelse - Oppføring av vertikaldelt tomannsbolig med integrert garasje - Vikeråsen - Eiendom 55/449	J	Astrid Meek
BYG	7712/2025	974/25	DS	02.07.2025	Tillatelse - Nytt utvendig VA-anlegg - Vikerfjellet 51 - Eiendom 53/280	J	Erik Stumberg

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
BYG	7713/2025	975/25	DS	02.07.2025	Vedtak om å frata ansvarsrett - Oppføring av fritidsbolig - Vestre Myråsen 70	J	Rolf Edvard Abelson
BYG	7736/2025	976/25	DS	02.07.2025	Vedtak om overtredelsesgebyr - Ny hytte - Golfsvingen 74	J	Kariann Magnussen
BYG	7751/2025	977/25	DS	03.07.2025	Ferdigattest - Riving/nybygg - Ferdigattest - Odins Gate 4A - Eiendom 300/916	J	Trond Berg Mathisen
BYG	7797/2025	978/25	DS	03.07.2025	Ferdigattest - Utskiftning av heis - Seierstensgata 2 - Eiendom 300/1515	J	Ulf Roppestad
BYG	7807/2025	979/25	DS	07.07.2025	Midlertidig brukstillatelse - Tilbygg og terrasse - Bjerkelundsveien 71 - Eiendom 50/72	J	Ulf Roppestad
BYG	7808/2025	980/25	DS	04.07.2025	Tillatelse - Riving/ny garasje - Eiendom 66/368	J	Erik Stumberg
BYG	7822/2025	981/25	DS	07.07.2025	Ferdigattest - Pipe - og ildstedmontering - Kaholmen 1 - Eiendom 429/18	J	Cato Andre Olsen
BYG	7830/2025	982/25	DS	04.07.2025	Ferdigattest - Sanering av vann- og avløpsledninger samt reetablering av vei - Tomteveien 26 - Eiendom 204/256	J	Helle Kristin Gjølme
BYG	7843/2025	983/25	DS	04.07.2025	Ferdigattest - Innglassing av veranda/balkong - Bergfruestien 3 - Eiendom 726/155	J	Erik Stumberg
BYG	7856/2025	984/25	DS	07.07.2025	Rammetillatelse - Ombygging av bolighus - Evenrødveien 40 - Eiendom 214/114	J	Erik Stumberg
BYG	7864/2025	985/25	DS	07.07.2025	Tillatelse - Endring av innkjørsel - Korvettveien 2 - Eiendom 424/1/261	J	Kajal Hamad
BYG	7878/2025	986/25	DS	09.07.2025	Vedtak - Godkjent søknad om ansvarsrett - Gamle Rødsvei 34	J	Rolf Edvard Abelson
BYG	7888/2025	987/25	DS	07.07.2025	Igangsettingstillatelse nr. 3 - Nybygg helsehus - Eiendom 114/65 og 114/68	J	Astrid Meek
BYG	7889/2025	988/25	DS	07.07.2025	Ferdigattest - Skilt på fasade - Stabburveien 1 - Eiendom 201/113	J	Astrid Meek
BYG	7890/2025	989/25	DS	07.07.2025	Tillatelse - Oppføring av enebolig - Sandbæklia 1 - Eiendom 210/1443	J	Nina Slavica Bazler
BYG	7900/2025	990/25	DS	08.07.2025	Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Sarpsborgveien 165 - Eiendom 303/961	J	Helle Kristin Gjølme
BYG	7901/2025	991/25	DS	08.07.2025	Tillatelse - Endre fasade på lagerbygning - Sarpsborgveien 142 - Eiendom 303/1407	J	Kajal Hamad
BYG	7902/2025	992/25	DS	08.07.2025	Midlertidig brukstillatelse - Svaneveien 35 bygg B - Riving og nybygging - 2 firemannsboliger med utomhusanlegg	J	Tor Midtvåge
BYG	7917/2025	993/25	DS	10.07.2025	Endringstillatelse - Tilbygg i 2 etasjer - Råkollveien 74 - Eiendom 727/259/49	J	Kajal Hamad
BYG	7922/2025	994/25	DS	10.07.2025	Tillatelse - Skilt/reklame - større enn 6,5 m² - fasade - Storveien 77-81 - Eiendom 49/183	J	Trond Berg Mathisen
BYG	7938/2025	996/25	DS	16.07.2025	Rammetillatelse - Riving av eksisterende bolig og oppføring av nytt bolighus - Lervikveien 115 - Eiendom 119/60	J	Helle Kristin Gjølme
BYG	7954/2025	997/25	DS	09.07.2025	Tillatelse - Mast og utstyrskabinett for mobilkommunikasjon - Øraveien 27 - Eiendom 303/1240	J	Nina Slavica Bazler
BYG	7831/2025	998/25	DS	09.07.2025	Tillatelse til ny enebolig - Nedre Langgårdslia 6 - Eiendom 57/48	J	Helle Kristin Gjølme
BYG	7972/2025	999/25	DS	10.07.2025	Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Torsnesveien 48B - Eiendom 303/1128	J	Ulf Roppestad
BYG	7998/2025	1000/25	DS	10.07.2025	Ferdigattest - Rehabilitering av pipe - Bronns Gate 8 - Eiendom 300/252	J	Cato Andre Olsen
BYG	8000/2025	1001/25	DS	10.07.2025	Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, Fasadeendring, Tilbygg inntil 50 m² - Alv Erlingsens gate 21 - Eiendom 610/236	J	Cato Andre Olsen
BYG	8001/2025	1002/25	DS	10.07.2025	Tillatelse - Utskifting av eksisterende flytebrygge - Hankø 157 - Eiendom 105/95	J	Astrid Meek
BYG	8002/2025	1003/25	DS	10.07.2025	Ferdigattest - Rehabilitering av pipe - Skjærhallen 1 - Eiendom 85/182	J	Cato Andre Olsen
BYG	8005/2025	1004/25	DS	10.07.2025	Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Fasadeendring - Bokfinkveien 15 - Eiendom 49/95	J	Cato Andre Olsen

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
BYG	8009/2025	1005/25	DS	10.07.2025	Igangsettingstillatelse - Ny tomannsbolig - Krosnes allé 42A - Eiendom 54/3	J	Astrid Meek
BYG	8033/2025	1006/25	DS	10.07.2025	Midlertidig brukstillatelse - Fasadeendring/inndeling til lagerseksjoner - Bruket 22 - Eiendom 48/255	J	Astrid Meek
BYG	8034/2025	1007/25	DS	10.07.2025	Avslag på søknad om bortfall av gebyr - Levvelveien 32 - Eiendom 112/196	J	Erik Stumberg
BYG	8046/2025	1008/25	DS	10.07.2025	Igangsettingstillatelse - Tilbygg, Nybygg - boligformål - Levvelveien 32 - Eiendom 112/196	J	Erik Stumberg
BYG	8054/2025	1009/25	DS	14.07.2025	Rammetillatelse - Nybygg - boligformål - Brønnerødåsen 59 (Tomt nr. 15) - Eiendom 211/91	J	Erik Stumberg
BYG	8083/2025	1010/25	DS	16.07.2025	Tillatelse - Verandautvidelse og påbygg - Oredalsstien 12 - Eiendom 210/1346	J	Tor Midtvåge
BYG	8104/2025	1011/25	DS	15.07.2025	Ferdigattest - Rehabilitering av pipe - Ferjestedsveien 11 - Eiendom 300/458	J	Svein A. Simensen
BYG	8105/2025	1012/25	DS	14.07.2025	Ferdigattest - Bruksendring andre bygg - Rødsveien 4D - Eiendom 422/274	J	Erik Stumberg
BYG	8106/2025	1013/25	DS	14.07.2025	Ferdigattest - Tilbygg over 50 m², Fasadeendring, boder, pergola, drivhus - Heibergs gate 10 - Eiendom 303/439.	J	Magne Danielsen
BYG	8111/2025	1014/25	DS	14.07.2025	Ferdigattest - Oppføring av ny carport og overbygget inngangsparti - Lenafjellet 23 - Eiendom 48/385	J	Magne Danielsen
BYG	8114/2025	1015/25	DS	14.07.2025	Ferdigattest - Rehabilitering av pipe - Torsnesveien 166 - Eiendom 678/1	J	Magne Danielsen
BYG	8115/2025	1016/25	DS	14.07.2025	Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Valkyriegata 10 - Eiendom 300/573	J	Magne Danielsen
BYG	8116/2025	1017/25	DS	14.07.2025	Ferdigattest - Rehabilitering av pipe - Moreneveien 25 - Eiendom 208/1/687	J	Magne Danielsen
BYG	8117/2025	1018/25	DS	15.07.2025	Avslag på søknad om redusert byggesaksgebyr - Kaholmen 1	J	Iselin Trømborg Nordberg
BYG	8121/2025	1019/25	DS	14.07.2025	Midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket - Delvis riving og ombygging av fritidsbolig - Mærrapannaveien 84 - Eiendom 66/94	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	8122/2025	1020/25	DS	15.07.2025	Tillatelse - Rehabilitering av pipe - Borgeveien 123 - Eiendom 616/2/1	J	Svein A. Simensen
BYG	8123/2025	1021/25	DS	14.07.2025	Tillatelse - Rehabilitering av en pipe - Gaupefaret 3 - Eiendom 422/1/414	J	Magne Danielsen
BYG	8124/2025	1022/25	DS	15.07.2025	Ferdigattest - Rehabilitering av pipe - Vikaneveien 552 - Eiendom 82/17	J	Svein A. Simensen
BYG	8125/2025	1023/25	DS	15.07.2025	Ferdigattest - Rehabilitering av pipe - Bakken 5 - Eiendom 611/152	J	Svein A. Simensen
BYG	8126/2025	1024/25	DS	15.07.2025	Ferdigattest - Ny stålpipe - Hankø 46 - Eiendom 105/274	J	Svein A. Simensen
BYG	8127/2025	1025/25	DS	15.07.2025	Ferdigattest - Rehabilitering av pipe - Thorsøveien 87 - Eiendom 687/53	J	Svein A. Simensen
BYG	8129/2025	1026/25	DS	17.07.2025	Tillatelse - Riving av driftsbygning inntil 1000 m² - Soliveien 258 - Eiendom 701/9	J	Magne Danielsen
BYG	8132/2025	1027/25	DS	15.07.2025	Ferdigattest - Tilbygg til bolig - Trangsmyr 11 - Eiendom 685/82	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	8135/2025	1028/25	DS	15.07.2025	Midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket - Oppføring av enebolig og frittliggende garasje - Svaneveien 29 - Eiendom 736/111	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	8137/2025	1029/25	DS	15.07.2025	Ferdigattest - Tilbygg til eksisterende Europrisbutikk - Dikeveien 8 - Eiendom 738/72	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	8138/2025	1030/25	DS	15.07.2025	Ferdigattest - Vesentlig terrenginngrep - Dikeveien - Eiendom 735/26	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	8140/2025	1031/25	DS	15.07.2025	Igangsettingstillatelse for hele tiltaket - Riving/nybygg hytte - Tyttebærtangen 58 - Eiendom 431/1/28	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	8141/2025	1032/25	DS	15.07.2025	Igangsettingstillatelse nr. 5 for deler av tiltaket - Riving, grunnarbeider og utvendig VA for bygg A/B - Lunde skole - Lundebuen 14 - Eiendom 432/76	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	8149/2025	1033/25	DS	15.07.2025	Ferdigattest - Tilbygg/bod - Ferdigattest - Halvors Vei 7 - Eiendom 735/184	J	Svein A. Simensen

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
BYG	8152/2025	1034/25	DS	16.07.2025	Ferdigattest - Bruksendring - Soliveien 264 - Eiendom 701/20	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	8157/2025	1035/25	DS	14.08.2025	Tillatelse - Oppføring av ny fritidsbolig - Blåsoppveien 27 - Eiendom 64/651	J	Erik Stumberg
BYG	8158/2025	1036/25	DS	15.07.2025	Igangsettingstillatelse nr. 3 for deler av tiltaket - Arbeider godkjent i endringssøknad for etablering av ny overløpsledning ut i Glomma og arbeider i Gatedalsbekken på T2 strekningen - Eiendom 641/5 m.fl.	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	8187/2025	1037/25	DS	16.07.2025	Midlertidig brukstillatelse - Ny enebolig med integrert garasje - Brønnerødtoppen - Eiendom 211/93	J	Caroline Marie Johansen
BYG	8188/2025	1038/25	DS	16.07.2025	Igangsettingstillatelse trinn 2 - Tilbygg til eksisterende bygg - Hotellveien 2 - Eiendom 105/159	J	Caroline Marie Johansen
BYG	8200/2025	1039/25	DS	21.07.2025	Rammetillatelse - Etablering av rundkjøring i krysset Haldenveien/Tyrihjellveien/Sølvstien med tilhørende støyskjermer, gang- og sykkelvei, fortau, rampe, bussholdeplass, VA, planskilt kryssing m.m. - Dispensasjon - Eiendom 602/52 med flere.	J	Nina Slavica Bazler
BYG	8201/2025	1040/25	DS	17.07.2025	Tillatelse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Solengveien 26 - Eiendom 735/65	J	Magne Danielsen
BYG	8207/2025	1041/25	DS	17.07.2025	Rammetillatelse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Ole Hansens Vei 1 - Eiendom 205/183	J	Erik Stumberg
BYG	8227/2025	1042/25	DS	17.07.2025	Tillatelse - Rehabilitering av pipe - Brostrøms Vei 10 - Eiendom 614/156	J	Svein A. Simensen
BYG	8237/2025	1043/25	DS	17.07.2025	Tillatelse - Bygningstekniske installasjoner - reparasjon - Vardeveien 27 - Eiendom 642/2	J	Svein A. Simensen
BYG	8240/2025	1044/25	DS	17.07.2025	Ferdigattest - Ombygging/utvidelse av garasje - Solengveien 13 - Eiendom 735/81	J	Svein A. Simensen
BYG	8241/2025	1045/25	DS	17.07.2025	Dispensasjon og rammetillatelse - Kontorbrakker - Kampenveien 1 - Eiendom 205/51/139	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	8242/2025	1046/25	DS	23.07.2025	Tillatelse - Bruksendring av 2 rom - Labråten 47 - Eiendom 210/374/823	J	Svein A. Simensen
BYG	8243/2025	1047/25	DS	17.07.2025	Igangsettingstillatelse - Oppføring av enebolig og garasje - Persillesletta - Eiendom 53/458	J	Erik Stumberg
BYG	8251/2025	1048/25	DS	18.07.2025	Tillatelse - Ettergodkjenning av bruksendring av kjeller - Vestre Nesskogen 5 - Eiendom 727/422	J	Erik Stumberg
BYG	8252/2025	1049/25	DS	17.07.2025	Igangsettingstillatelse - Opparbeidelse av gangsti innenfor område avsatt til nåværende fritidsbebyggelse - Østre Torgauten Vei 37 - Eiendom 60/290	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	8264/2025	1050/25	DS	18.07.2025	Tillatelse - Bruksendring av disponibelt rom i 2. etg. - Fiskerveien 13 - Eiendom 670/82	J	Magne Danielsen
BYG	8265/2025	1051/25	DS	21.07.2025	Tillatelse - Nybygg hytte - Hyttefelt Midtre Langøya og Enhuskilen - Tomt 31 - Eiendom 425/616	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	8273/2025	1052/25	DS	21.07.2025	Tillatelse - Fasadeendring - Nørbechs vei 39 - Eiendom 210/29/644	J	Magne Danielsen
BYG	8274/2025	1053/25	DS	21.07.2025	Tillatelse - Arealoverføring og fradeling for opprettelse av nye grunneiendommer - Rødsmyraskogen - Eiendom 424/219 og 424/457	J	Nina Slavica Bazler
BYG	8275/2025	1054/25	DS	21.07.2025	Tillatelse - Nybygg hytte - Hyttefelt Midtre Langøya og Enhuskilen - Tomt 22 - Eiendom 425/610	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	8278/2025	1055/25	DS	18.07.2025	Tillatelse - Rehabilitering av 2 piper - Langgårdsveien 18 - Eiendom 67/5	J	Svein A. Simensen
BYG	8284/2025	1056/25	DS	21.07.2025	Tillatelse - Fasadeendring - Råkollveien 18 og 20 - Eiendom 737/167/72	J	Nina Slavica Bazler
BYG	8300/2025	1057/25	DS	23.07.2025	Tillatelse - Bruksendring av kjeller - Bjerkelundsveien 10A - Eiendom 49/1/262	J	Svein A. Simensen
BYG	8315/2025	1058/25	DS	23.07.2025	Dispensasjon og rammetillatelse - Utvidelse av brygge - Hankø Yacht Club - Hotellveien 2 - Eiendom 105/159	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	8318/2025	1059/25	DS	21.07.2025	Ferdigattest - Fasadeendring - Anton Rosings vei 1A - Eiendom 303/14	J	Thomas Ruyter
BYG	8324/2025	1060/25	DS	23.07.2025	Ferdigattest - VVA-anlegg - Haugstenåsen - Eiendom 603/309	J	Thomas Ruyter
BYG	8337/2025	1061/25	DS	23.07.2025	Midlertidig brukstillatelse - Påbygg produksjonsbygg - Eiendom 35/130	J	Thomas Ruyter

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
BYG	8341/2025	1062/25	DS	23.07.2025	Ferdigattest - Rehabilitering av pipe - Åsveien 17 - Eiendom 208/1833	J	Svein A. Simensen
BYG	8343/2025	1063/25	DS	23.07.2025	Midlertidig brukstillatelse - Riving av eksisterende portvakt og vekter samt oppføring av ny portvakt og vekter - Habornveien 61 - Eiendom 303/1212	J	Thomas Ruyter
BYG	8345/2025	1064/25	DS	23.07.2025	Midlertidig brukstillatelse - Oppføring av 8 boligblokker med tilhørende parkeringskjeller og utearealer - Sorgenfri Alle - Eiendom 303/1905	J	Thomas Ruyter
BYG	8357/2025	1065/25	DS	23.07.2025	Igangsettingstillatelse - Omfattende oppussing og renovering av eksisterende bolig - Fregattveien 16 - Eiendom 424/1/284	J	Silvia Rossing
BYG	8358/2025	1066/25	DS	23.07.2025	Igangsettingstillatelse - Oppføring av 8 boligblokker med tilhørende parkeringskjeller og utearealer - , Sorgenfri Alle - Eiendom 303/1905	J	Thomas Ruyter
BYG	8360/2025	1067/25	DS	23.07.2025	Igangsettingstillatelse - Bruksendring andre bygg, Skilt/reklame - mindre enn 6,5 m² - fasade - Rolvsøyveien 205 - Eiendom 201/225	J	Silvia Rossing
BYG	8363/2025	1068/25	DS	23.07.2025	Tillatelse - Bruksendring og etablering av en ny boenhet - Åsebråttunet 2 - Eiendom 201/189	J	Silvia Rossing
BYG	8378/2025	1069/25	DS	23.07.2025	Igangsettingstillatelse - Oppføring av bygning for produksjon, testing og administrasjon for Sleipner Motor AS - Bruket 23 - Eiendom 48/261	J	Thomas Ruyter
BYG	8386/2025	1070/25	DS	08.08.2025	Tillatelse - Arealoverføring - Hankø - Eiendom 105/120 og 105/121	J	Nina Slavica Bazler
BYG	8401/2025	1071/25	DS	24.07.2025	Midlertidig brukstillatelse - Takoppløft på soverom samt baderomstilbygg - Eketoppen 23 - Eiendom 209/343	J	Silvia Rossing
BYG	8402/2025	1072/25	DS	24.07.2025	Ferdigattest - Innglassing av balkonger - Mosseveien 16D - Eiendom 300/790	J	Silvia Rossing
BYG	8403/2025	1073/25	DS	24.07.2025	Igangsettingstillatelse IG 03 - Nybygg - annet over 70 m² - Værstetorvet - Eiendom 423/2	J	Silvia Rossing
BYG	8418/2025	1075/25	DS	25.07.2025	Igangsettingstillatelse - Konstruksjon - Konditorveien 31 - Eiendom 205/32/45	J	Silvia Rossing
BYG	8427/2025	1077/25	DS	25.07.2025	Ferdigattest - Bruksendring av 2 rom - Labråten 47 - Eiendom 210/374/823	J	Svein A. Simensen
BYG	8436/2025	1078/25	DS	29.07.2025	Vedtak om overtredelsesgebyr - Blåsoppveien 46	J	Rolf Edvard Abelson
BYG	8438/2025	1079/25	DS	29.07.2025	Tillatelse - Rehabilitering av pipe - Sponheimveien 7A - Eiendom 210/1469	J	Magne Danielsen
BYG	8451/2025	1080/25	DS	29.07.2025	Tillatelse - Riving av næringsareale og etablering av parkeringsplasser - Farmanns gate 16 - Eiendom 300/1498	J	Thomas Ruyter
BYG	8467/2025	1081/25	DS	29.07.2025	Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Futerødveien 14 - Eiendom 437/3/78	J	Magne Danielsen
BYG	8475/2025	1082/25	DS	29.07.2025	Ferdigattest - Bruksendring av disponibelt rom i 2. etg. - Fiskerveien 13 - Eiendom 670/82	J	Magne Danielsen
BYG	8485/2025	1083/25	DS	29.07.2025	Tillatelse - Rehabilitering av pipe - Kileveien 21 - Eiendom 689/2/6	J	Svein A. Simensen
BYG	8494/2025	1084/25	DS	29.07.2025	Avslag på innsynskrav	J	Christian Ingolfsrud
BYG	8517/2025	1085/25	DS	31.07.2025	Igangsettingstillatelse - Fasadeendring, Tilbygg over 50 m² - Normanns vei 18 - Eiendom 424/252	J	Caroline Marie Johansen
BYG	8525/2025	1086/25	DS	30.07.2025	Igangsettingstillatelse - Bruksendring og ombygging til bolighus - Dampskipsbrygga 8 - Eiendom 300/331	J	Thomas Ruyter
BYG	8536/2025	1087/25	DS	31.07.2025	Vedtak - Godkjent søknad om ansvarsrett - Dampskipsbrygga 8	J	Rolf Edvard Abelson
BYG	8551/2025	1090/25	DS	01.08.2025	Tillatelse - Oppføring av prefabrikkert lagerhall - Habornveien 59 - Eiendom 303/1580	J	Thomas Ruyter
BYG	8606/2025	1091/25	DS	05.08.2025	Tillatelse - Bruksendring av kjeller - Krossveien 5 - Eiendom 210/12/434	J	Magne Danielsen

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
BYG	8619/2025	1092/25	DS	05.08.2025	Tillatelse - Bruksendring - Rødåsen 55 - Eiendom 52/110/47	J	Magne Danielsen
BYG	8634/2025	1093/25	DS	05.08.2025	Vedtak - Godkjent søknad om ansvarsrett - Blåsoppveien 27	J	Rolf Edvard Abelson
BYG	8640/2025	1094/25	DS	06.08.2025	Ferdigattest - Rehabilitering av pipe - Georg Løkkebergs Vei 13A - Eiendom 208/1397	J	Ulf Roppestad
BYG	8654/2025	1095/25	DS	07.08.2025	Tillatelse - Rehabilitering av pipe - Langøyveien 9A - Eiendom 424/155	J	Magne Danielsen
BYG	8664/2025	1096/25	DS	07.08.2025	Ferdigattest - Nybygg - annet inntil 70 m² - Syenittveien 24 - Eiendom 204/502	J	Cato Andre Olsen
BYG	8671/2025	1097/25	DS	07.08.2025	Tillatelse - Søknad om dispensasjon - oppføring av garasje - Logredammen 6 - Eiendom 120/94	J	Cato Andre Olsen
BYG	8680/2025	1098/25	DS	05.08.2025	Ferdigattest - Rehabilitering av skorstein - Bossumdalen 12 - Eiendom 96/25	J	Svein A. Simensen
BYG	8684/2025	1099/25	DS	05.08.2025	Tillatelse - Etablering av ny adkomst med tilhørende terrenginngrep - Lomveien 2 - Eiendom 425/19/133	J	Thomas Ruyter
BYG	8693/2025	1100/25	DS	05.08.2025	Ferdigattest - Etablering av gatetun - Stadion - Eiendom 423/2	J	Thomas Ruyter
BYG	8695/2025	1101/25	DS	05.08.2025	Ferdigattest - Påbygg, Tilbygg over 50 m² - Elinborgveien 1 - Eiendom 102/15	J	Magne Danielsen
BYG	8705/2025	1102/25	DS	06.08.2025	Midlertidig brukstillatelse for leilighet B- Rehabilitering, ombygging, tilbygg og påbygg - Jadaberget 18 - Eiendom 112/395	J	Heidi Kaspersen
BYG	8716/2025	1103/25	DS	07.08.2025	Tillatelse - Riving av pumpehuset til Torp Bruk - Blekeriveien 1 - Eiendom 613/16	J	Thomas Ruyter
BYG	8717/2025	1104/25	DS	06.08.2025	Ferdigattest - Fasadeendring - Buvikstranda 24, Bygningsnummer: 16293482 - Eiendom 66/4	J	Astrid Meek
BYG	8720/2025	1105/25	DS	06.08.2025	Tillatelse - Riving av gammel pipe og oppføring av ny stålpipe - Helleskilfjellet 33 - Eiendom 62/387	J	Ulf Roppestad
BYG	8755/2025	1107/25	DS	07.08.2025	Vedtak - Godkjent søknad om ansvarsrett - Langøyveien 9A	J	Rolf Edvard Abelson
BYG	8771/2025	1108/25	DS	07.08.2025	Tillatelse - Endre to boder til hoveddel - Lillegaard 17 - Eiendom 204/219	J	Magne Danielsen
BYG	8778/2025	1109/25	DS	07.08.2025	Ferdigattest - Enebolig med sokkelleilighet - Sareptakroken 16 - Eiendom 85/191	J	Astrid Meek
BYG	8786/2025	1111/25	DS	07.08.2025	Ferdigattest - Tilbygg til bolig - Manstadåsen 42 - Eiendom 120/39	J	Astrid Meek
BYG	8789/2025	1112/25	DS	07.08.2025	Ferdigattest - Platting - Johnseveien 13 - Eiendom 112/50	J	Astrid Meek
BYG	8800/2025	1114/25	DS	08.08.2025	Ferdigattest - Bygningstekniske installasjoner - reparasjon - Rødsveien 8 - Eiendom 422/1/96	J	Cato Andre Olsen
BYG	8801/2025	1115/25	DS	13.08.2025	Tillatelse - Bruksendring av garasje - Vollebergveien 20 - Eiendom 51/198	J	Ulf Roppestad
BYG	8805/2025	1116/25	DS	08.08.2025	Vedtak om å frata ansvarsrett - Krav til kvalifikasjoner - Skåraveien 2	J	Rolf Edvard Abelson
BYG	8810/2025	1117/25	DS	08.08.2025	Vedtak om å frata ansvarsrett - Nabbetorpveien 26	J	Rolf Edvard Abelson
BYG	8830/2025	1118/25	DS	08.08.2025	Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, Fasadeendring - Slevik platå 5 - Eiendom 64/379	J	Svein A. Simensen
BYG	8841/2025	1119/25	DS	08.08.2025	Vedtak om å frata ansvarsrett - Vikerfjellet 51	J	Rolf Edvard Abelson
BYG	8851/2025	1121/25	DS	08.08.2025	Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Gressvikveien 53A - Eiendom 48/343	J	Magne Danielsen
BYG	8882/2025	1122/25	DS	11.08.2025	Ferdigattest - Tilbygg inntil 50 m² - Djupekloveien 85 - Eiendom 62/273	J	Heidi Kaspersen
BYG	8884/2025	1123/25	DS	12.08.2025	Tillatelse - Opprettelse av ny grunneiendom til boligformål -Dispensasjon - Rostadveien 34 - Eiendom 723/1	J	Heidi Kaspersen
BYG	8893/2025	1124/25	DS	12.08.2025	Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Sandveien 6 - Eiendom 209/148	J	Kajal Hamad

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
BYG	8903/2025	1125/25	DS	11.08.2025	Tillatelse - Oppføring av plasthall - Titangata 11 - Eiendom 303/1502	F	Thomas Ruyter
BYG	8925/2025	1126/25	DS	12.08.2025	Ferdigattest - Veranda - Skjærvikenveien 26 - Eiendom 660/166	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	8927/2025	1127/25	DS	12.08.2025	Ferdigattest - Garasje med innvendig bod - Golfsvingen 64 - Eiendom 100/39	J	Astrid Meek
BYG	8928/2025	1128/25	DS	12.08.2025	Ferdigattest - Rehabilitering av pipe - Brostrøms Vei 10 - Eiendom 614/156	J	Svein A. Simensen
BYG	8931/2025	1129/25	DS	12.08.2025	Ferdigattest - Oppføring av ny stålpipe - Bratthammeren 15 - Eiendom 208/1036/1372	J	Svein A. Simensen
BYG	8957/2025	1130/25	DS	14.08.2025	Tillatelse - Nybygg - annet inntil 70 m² - Ørmenveien 14 - Eiendom 16/2	J	Erik Stumberg
BYG	8961/2025	1131/25	DS	13.08.2025	Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Oredalsveien 93 - Eiendom 210/479	J	Kajal Hamad
BYG	8972/2025	1132/25	DS	13.08.2025	Ferdigattest - Endring på plan, fasade samt parkeringsplass knyttet til næringsbygg - Pancoveien 36 - Eiendom 44/23	J	Thomas Ruyter
BYG	8986/2025	1134/25	DS	13.08.2025	Igangsettingstillatelse - Påbygg - Furulyveien 1 - Eiendom 439/391	J	Kajal Hamad
BYG	8988/2025	1135/25	DS	13.08.2025	Igangsettingstillatelse nr. 1 - Nybygg - boligformål - grunnarbeider - Marnetveien 39B - Eiendom 62/667	J	Astrid Meek
BYG	8989/2025	1136/25	DS	14.08.2025	Tillatelse - Riving og oppføring av ny stålpipe - Tyrilia 10 - Eiendom 603/283	J	Magne Danielsen
BYG	8997/2025	1137/25	DS	14.08.2025	Igangsettingstillatelse - Riving av eksisterende fritidsbolig og oppføring av ny fritidsbolig - Mariusbakken 34 - Eiendom 112/173	J	Astrid Meek
BYG	9004/2025	1138/25	DS	14.08.2025	Ferdigattest - Bruksendring av kjeller - Vestre Nesskogen 5 - Eiendom 727/422	J	Erik Stumberg
BYG	9010/2025	1139/25	DS	13.08.2025	Tillatelse - Oppføring av tilbygg mellom eksisterende bolig og garasje, samt bruksendring av deler av garasje - Muslingsveien 20, Muslingsveien 20 - Eiendom 432/175	J	Kajal Hamad
BYG	9021/2025	1140/25	DS	13.08.2025	Klage på tillatelse til tilbygg - Søndre Rekvin 1	J	Iselin Trømborg Nordberg
BYG	9028/2025	1141/25	DS	12.08.2025	Igangsettingstillatelse - Ombygging/fasadeendring av Østsiden Klubbhus (Østsiden Idrettslag) - Lundheimveien 6 - Eiendom 303/627	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	9031/2025	1142/25	DS	13.08.2025	Ferdigattest - Oppføring av garasje - Eiendom 210/483	J	Kajal Hamad
BYG	9039/2025	1144/25	DS	15.08.2025	Dispensasjon og rammetillatelse - Riving/nybygg bolig - Vestengaten 31 - Eiendom 625/12/38	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	9045/2025	1145/25	DS	13.08.2025	Ferdigattest - Riving av brannskadet bygning - Odden, FMV Vest - Eiendom 423/2	J	Thomas Ruyter
BYG	9048/2025	1146/25	DS	13.08.2025	Godkjent søknad om ansvarsrett som prosjekterende - Tilbygg til hytte - Marnetberget 19	J	Kariann Magnussen
BYG	9057/2025	1147/25	DS	14.08.2025	Tillatelse - Oppføring av ny stålpipe - Gamle Kirkevei 104A - Eiendom 202/32	J	Cato Andre Olsen
BYG	9062/2025	1148/25	DS	15.08.2025	Klage på avslått søknad om redusert gebyr - Kaholmen 1	J	Iselin Trømborg Nordberg
BYG	9104/2025	1152/25	DS	15.08.2025	Ferdigattest - Oppføring av midlertidig modulrigg - St.Josephs gate 8 - Eiendom 300/1638	J	Thomas Ruyter
BYG	9114/2025	1153/25	DS	15.08.2025	Tillatelse - Sammenslåing av to boenheter i 1.etasje til en boenhet samt oppdeling av en boenhet i 2.etasje til to boenheter - Glemmengata 69A, Glemmengata 69a - Eiendom 300/570	J	Thomas Ruyter
BYG	9124/2025	1155/25	DS	14.08.2025	Vedtak om å frata ansvarsrett - Fasadeendring, bruksendring - Sofus Sørensens vei 20F	J	Kariann Magnussen
BYG	9156/2025	1161/25	DS	15.08.2025	Ferdigattest - Skilt/reklame - Dikeveien 1 - Eiendom 738/66	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	9174/2025	1163/25	DS	15.08.2025	Vedtak - Godkjent søknad om ansvarsrett - Rikulfsvei 24	J	Rolf Edvard Abelson

Delegerte vedtak

Seleksjon: Utvalg: 127 - Planutvalget - delegerte | Journaldato: 10.06.2025 - 18.08.2025 | Status (kode): F | E | J | A

Rapport generert: 18.08.2025

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
BYG	204523/2025	10/25	DS	23.07.2025	Værstetorvet syd - G.A.Stouslands vei 1 - Oppføring av handelssenter, parkeringskjeller, boliger, utearealer og veganlegg - Endret tillatelse	J	Thomas Ruyter
BYG	204535/2025	11/25	DS	23.07.2025	Værstetorvet syd - G.A.Stouslands vei 1 - Oppføring av handelssenter, parkeringskjeller, boliger, utearealer og veganlegg - Ferdigattest	J	Thomas Ruyter

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	

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:

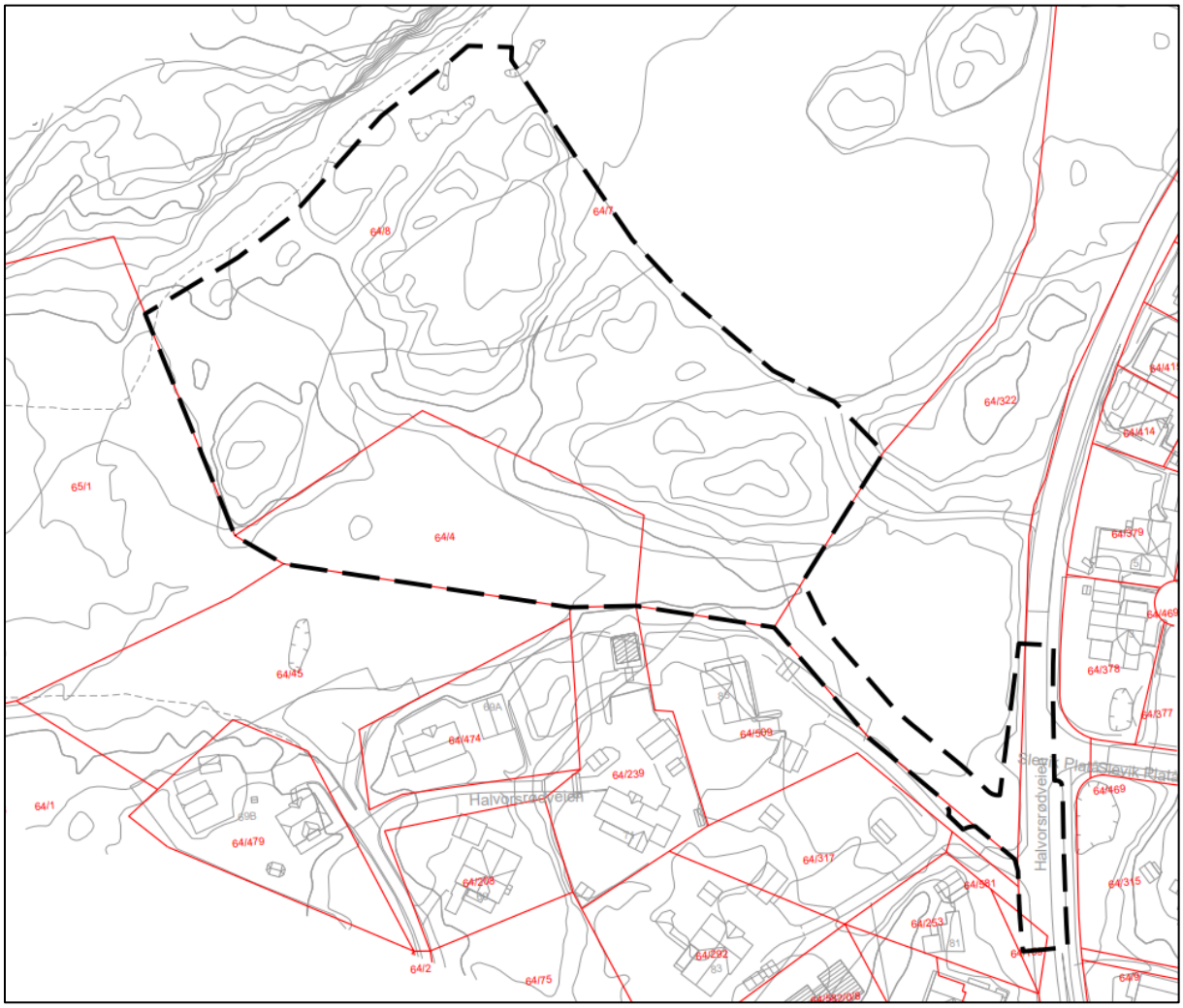
- hs@hsarealplan.no
- Tlf: 41676496

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

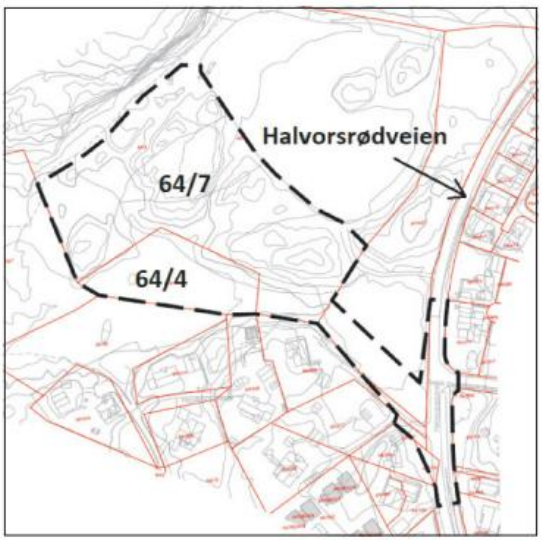
I medhold av Plan- og bygningsloven § 12-8 varsles det oppstart av planarbeid med privat detaljreguleringsplan for Halvorsrødveien B04 (planID 3004 1216) i Fredrikstad kommune. Det varsles også samtidig oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale, iht. Plan- og bygnignsloven § 17-4. Forslagsstiller 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

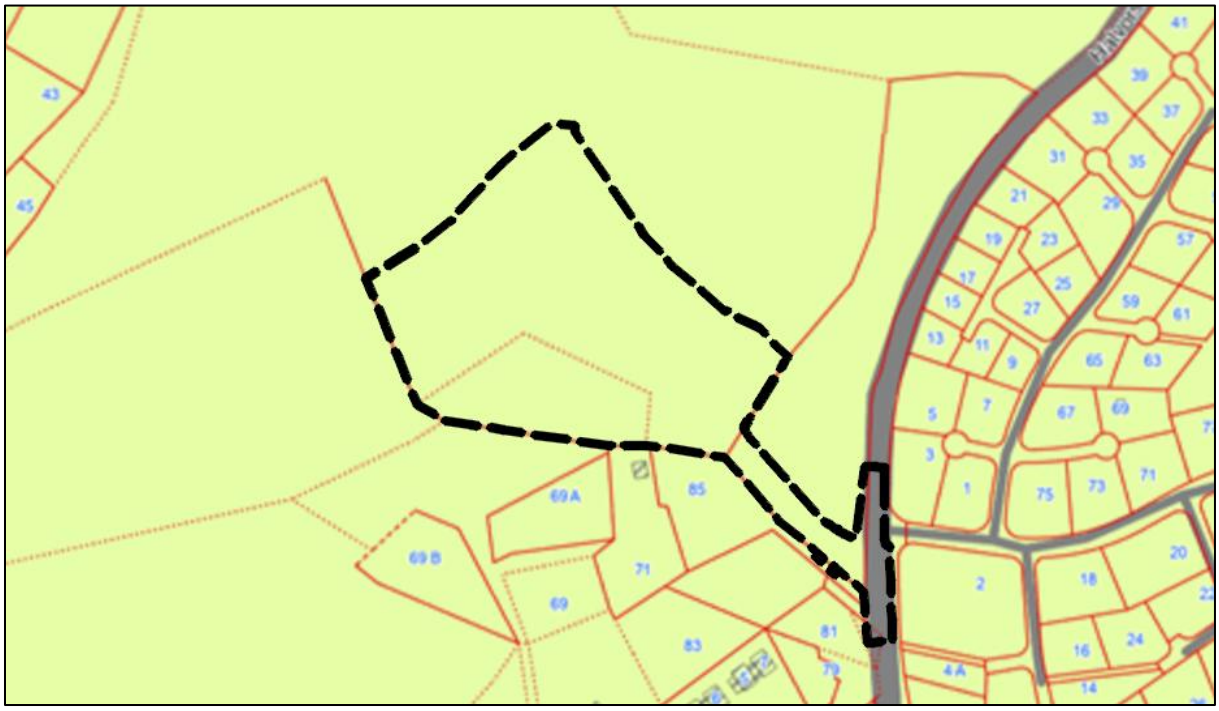
Fylkeskommunale planer

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.

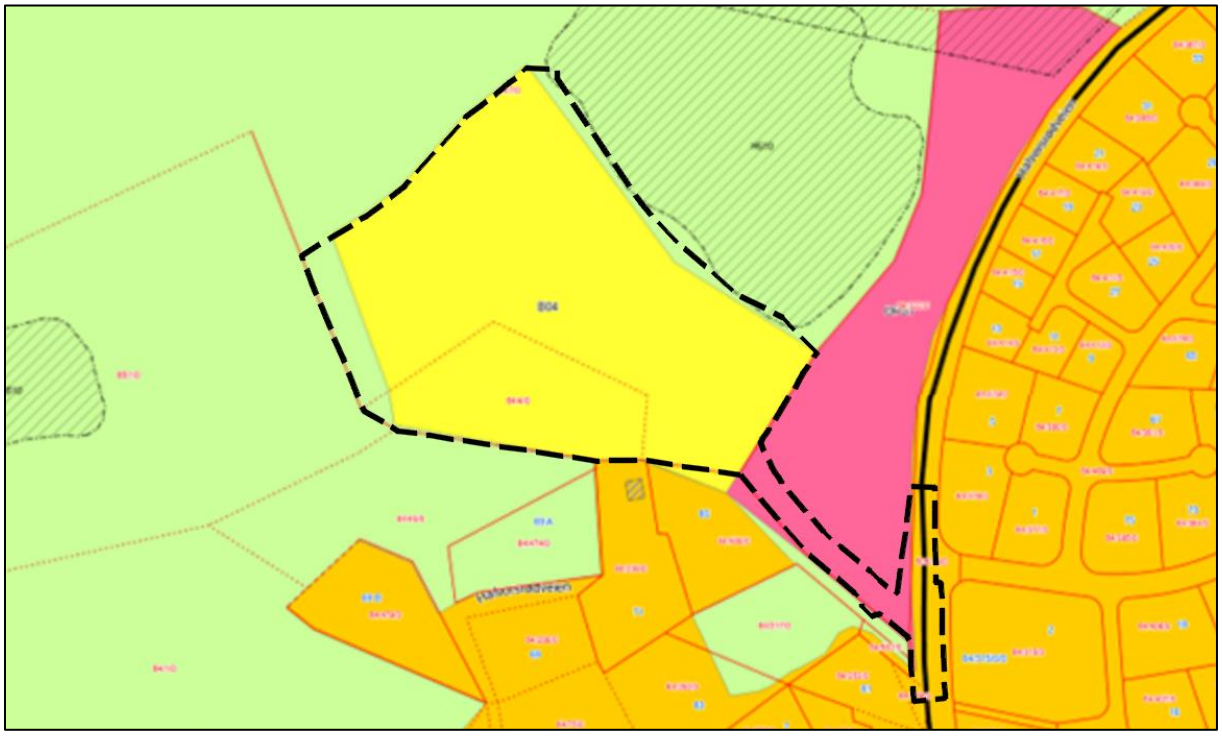
Forholdet mellom LNF- og byggeformål i kommuneplanen og reguleringsplanen er beskrevet mer grundig i kapittel 7.

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

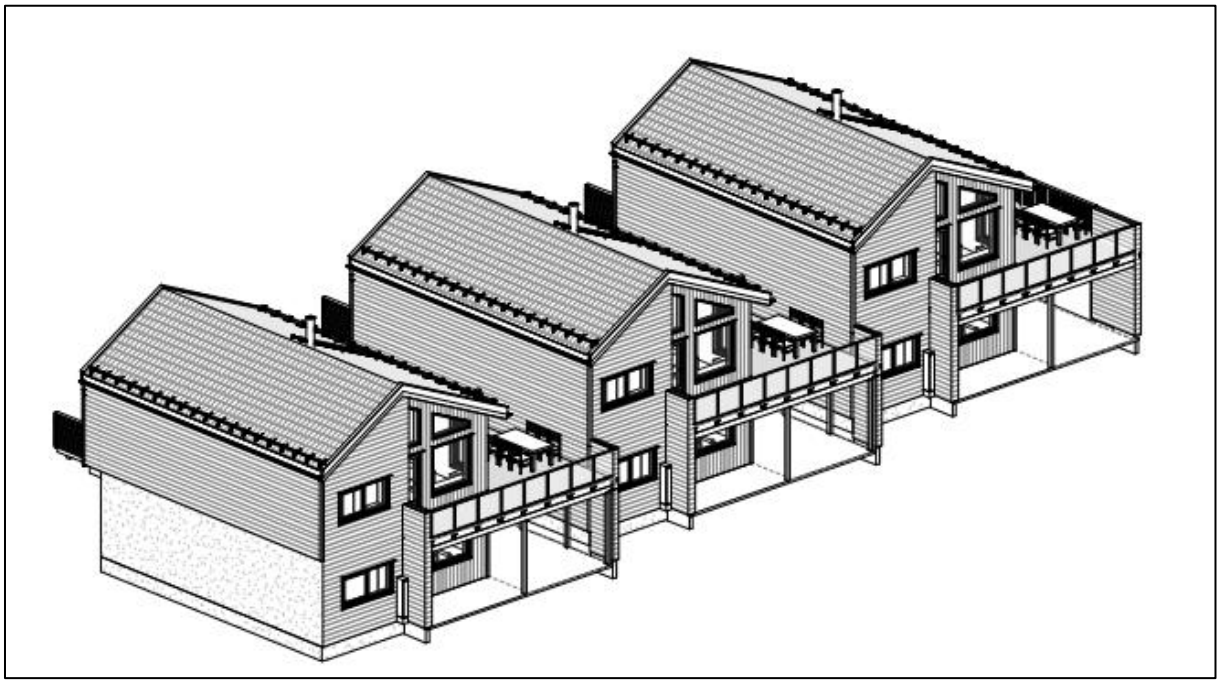
Rådgivningsbyrået Rigeo AS har bistått med geotekniske analyser for å vurdere områdestabiliteten i området. Aktuelle rapporter ligger vedlagt reguleringsplanen.

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

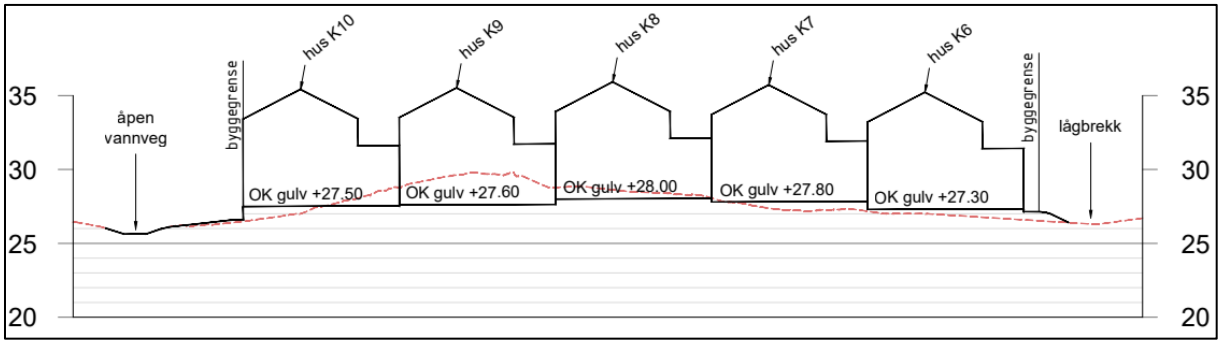
Sikringssonen skal til enhver tid være fri for sikthinder høyere enn 0,5 meter. Størrelsen på frisiktsonen mot fylkesveien er beregnet etter Statens vegvesenet håndbok N100. Frisiktsonene internt på boligområdet er beregnet etter Fredrikstad kommunes vegnorm og i samråd med trafikkrådgiver.

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.

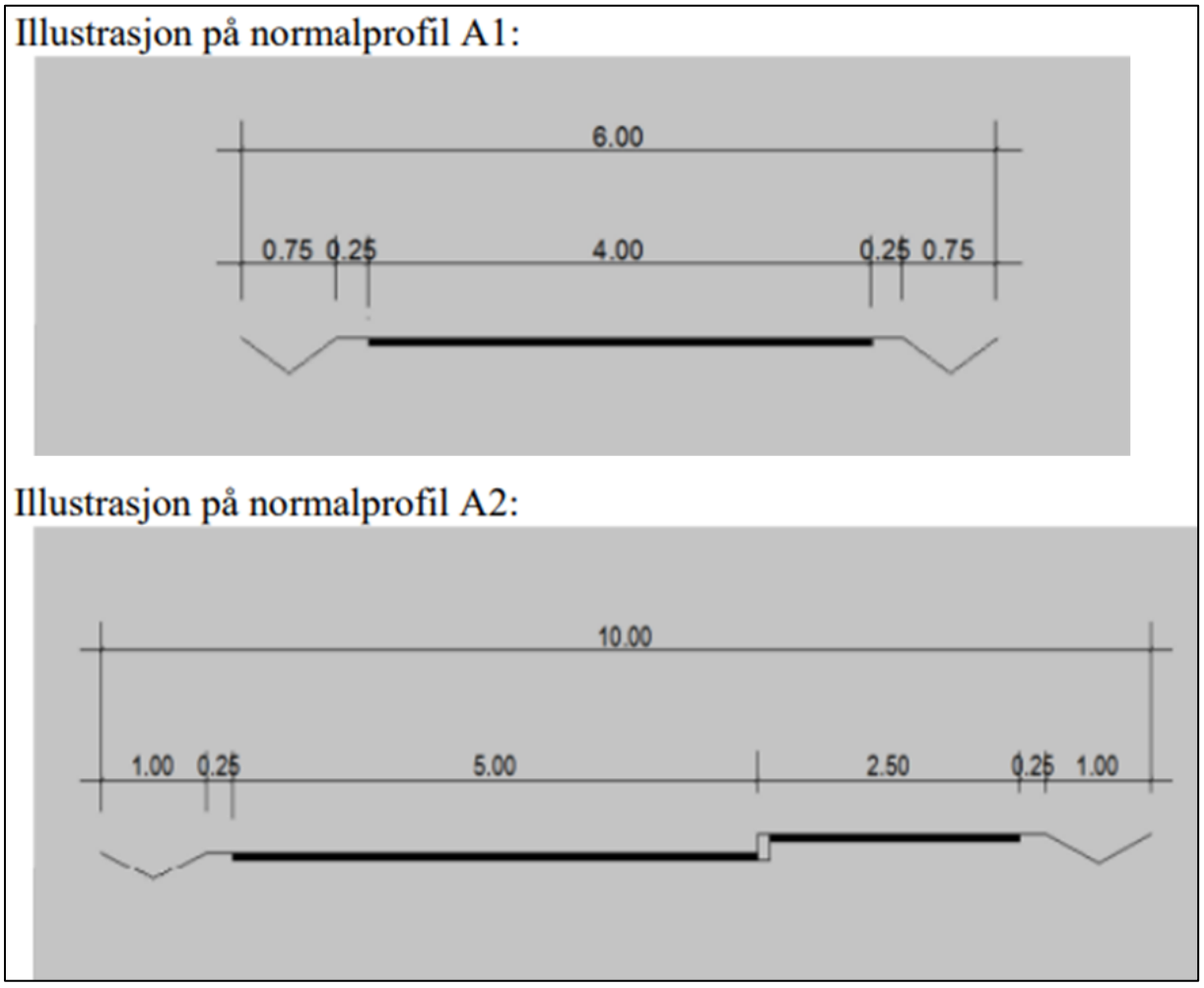
Elektrisk forsyning

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.

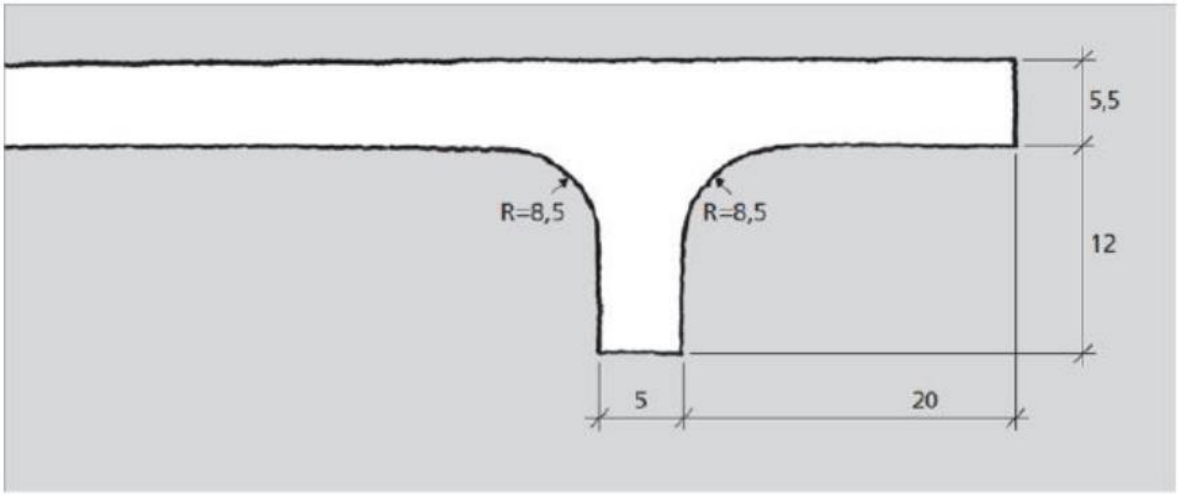
6.17 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

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:

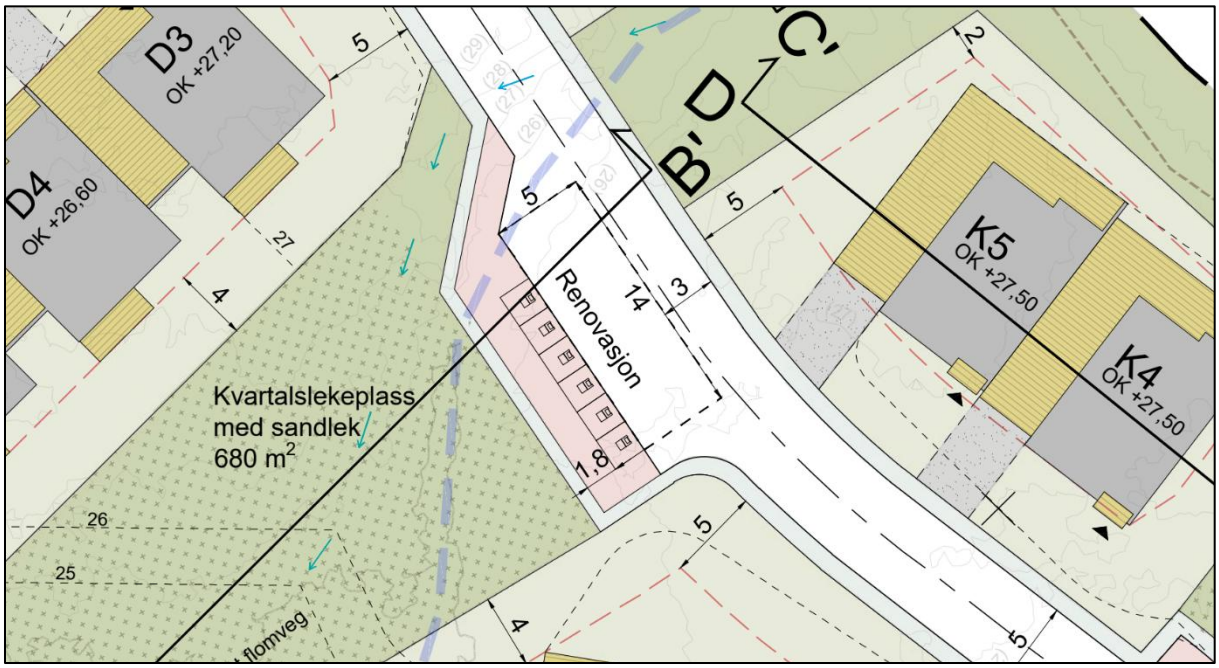
Fraksjon/avfallstype	Antall beholdere	Størrelse på beholder
Matavfall	1	3000 L
Restavfall	2	5000 L
Papir/papp	2	5000 L
Glass/metall	1	3000 L
Totalt	6	

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.

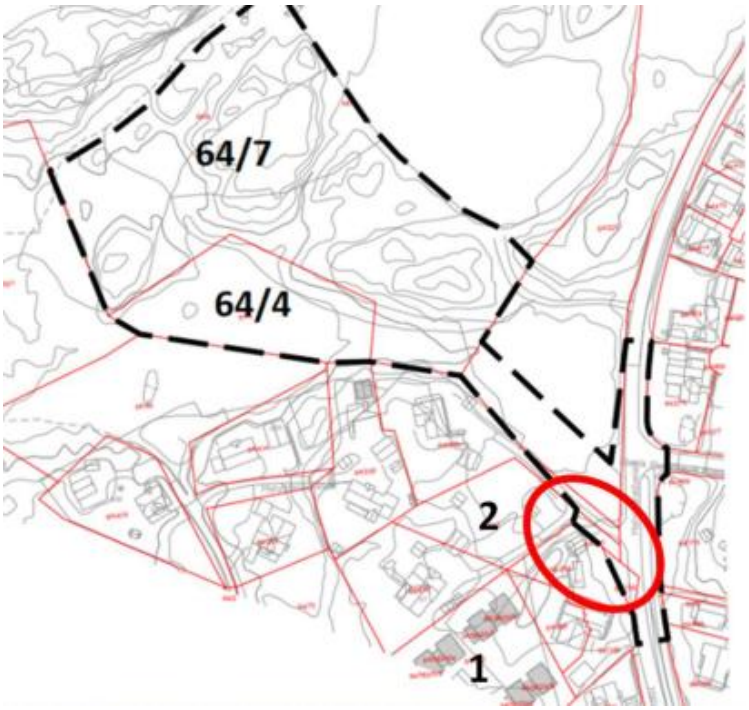
Her har altså kommunen en eiendom for framtidig barnehagetomt på omtrentlig 10 mål som definitivt tåler areal avsatt til en adkomstvei til et utbyggingsfelt B04, som kommunen selv har godkjent for boligutbygging. Blir ikke gjenværende areal tilstrekkelig for en barnehage? Om ikke kommunen kan avgi adkomstvei 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:

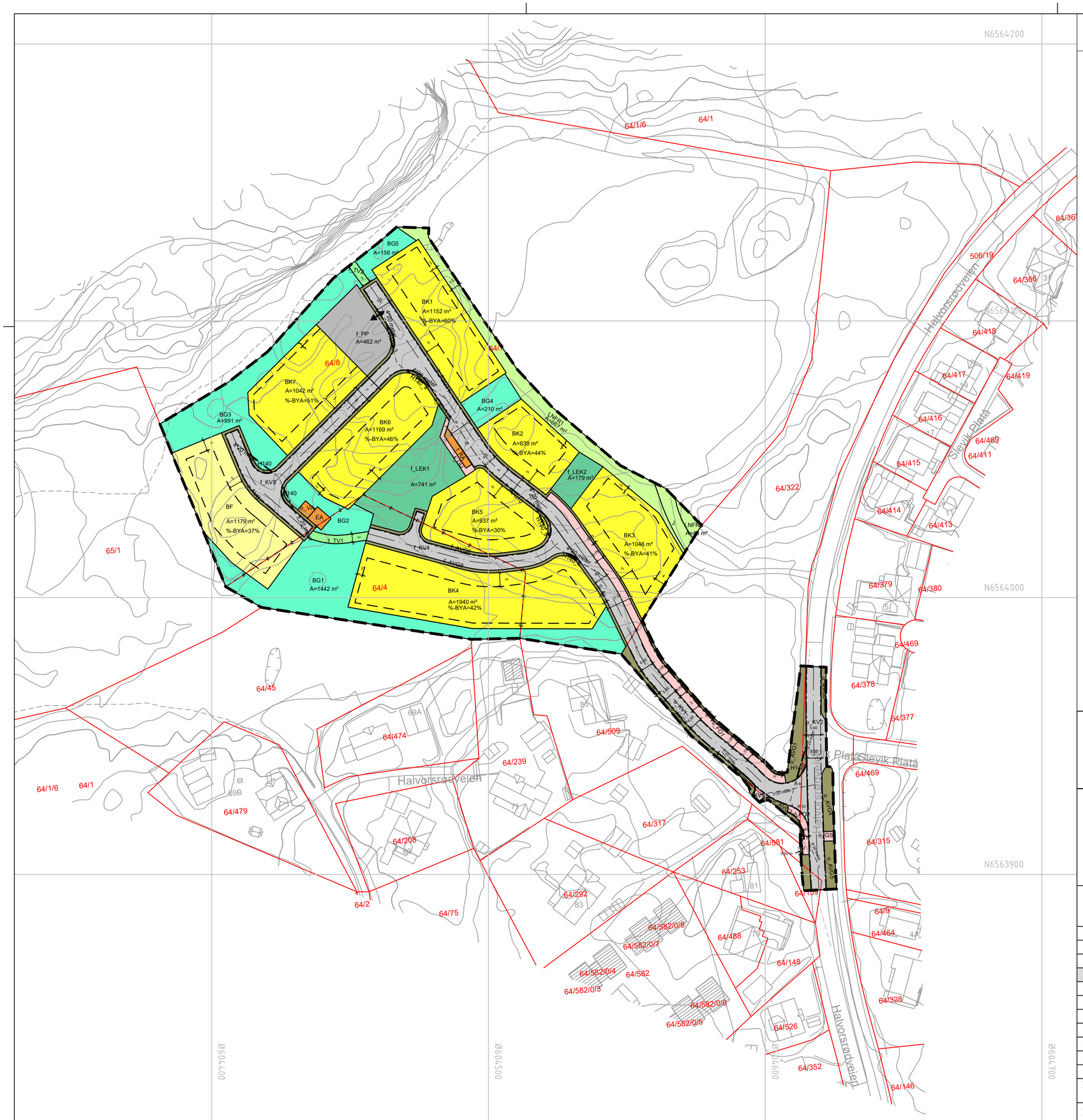
- Virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter
- Transport av farlig gods
- Brannsikkerhet herunder tuneller og underjordiske anlegg

- 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

uteareales 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 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.*

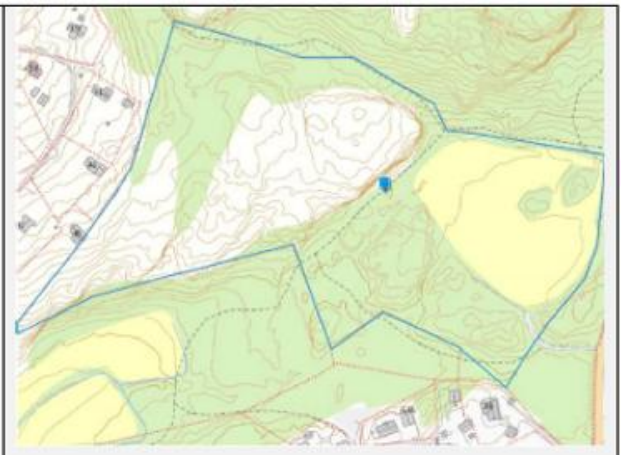
Hensynet til å redusere støyplager for eksisterende boliger:

- *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 GU 16 DNR: 55 Gnr/bnr: 64/7 (Slevik). Dagens formål: LNF Foreslått formål: Boligformål Arealstørrelse: 61,5 daa Forslagsstiller: Salutaris Eiendom AS Beskrivelse: 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.

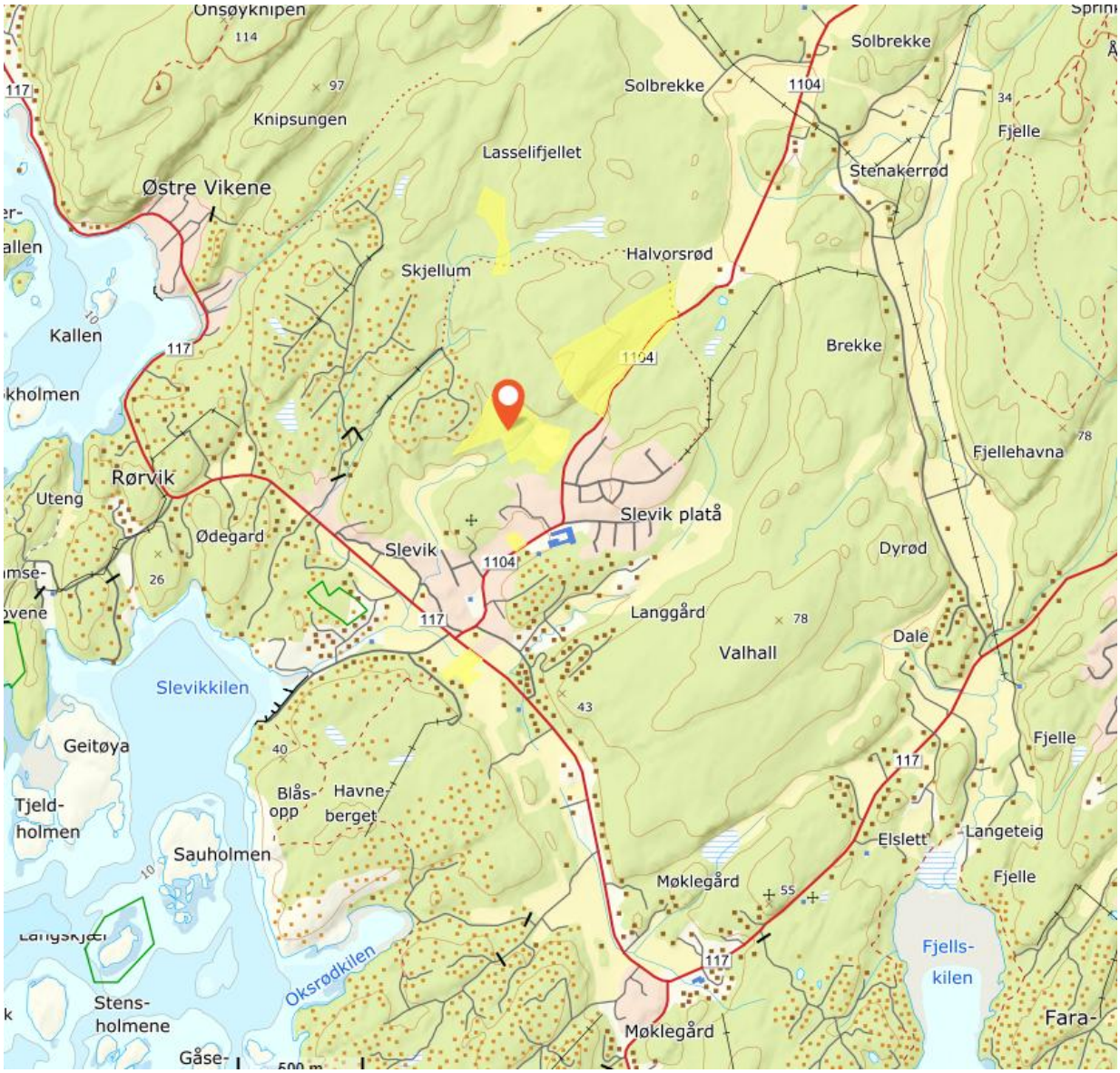


Fig 1 – Tomtens plassering. Tomtens areal markert med markør i gult (norgeskart.no).

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

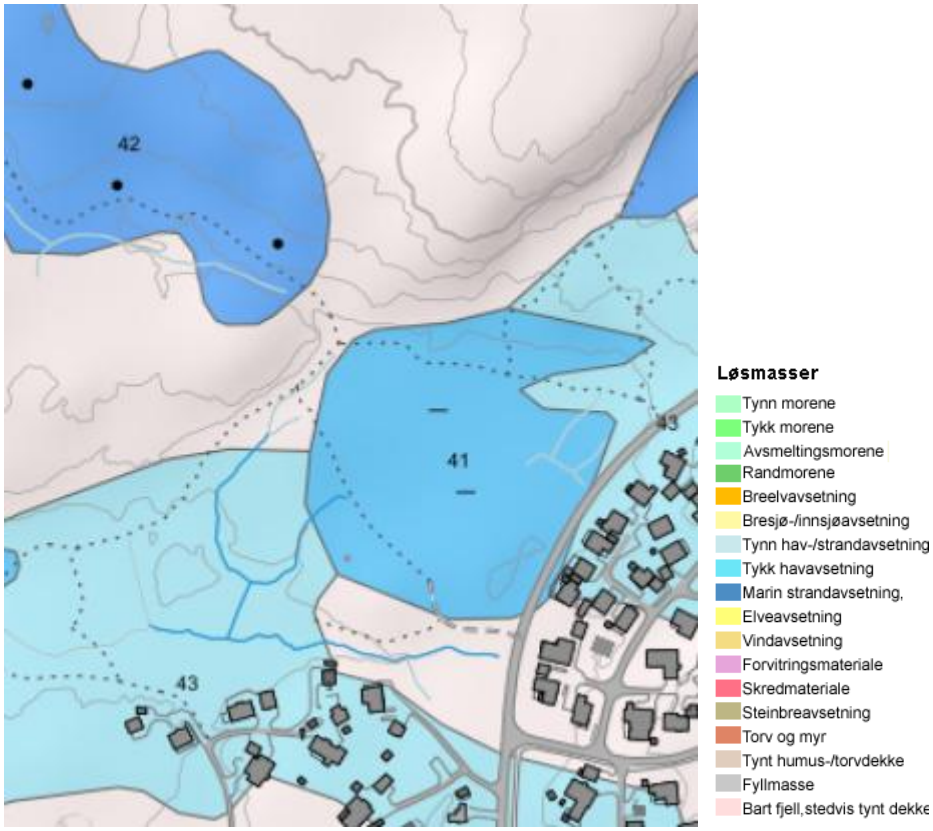


Fig 3 – Løsmasseinndeling, NGU

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.

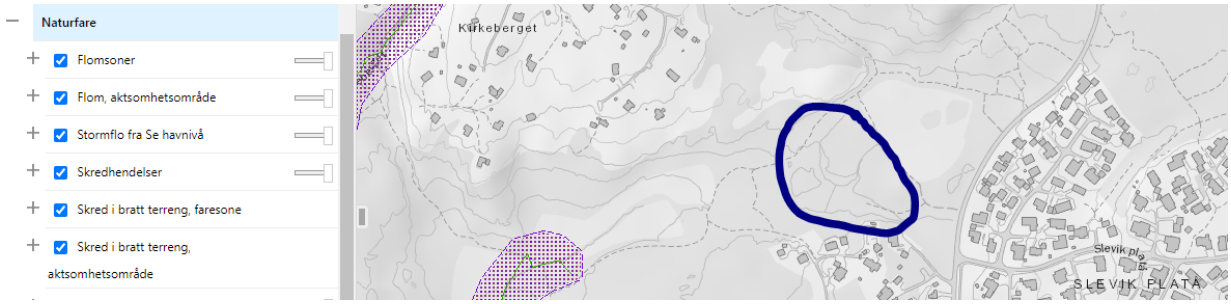


Fig 6 – NVEs faresoner

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.

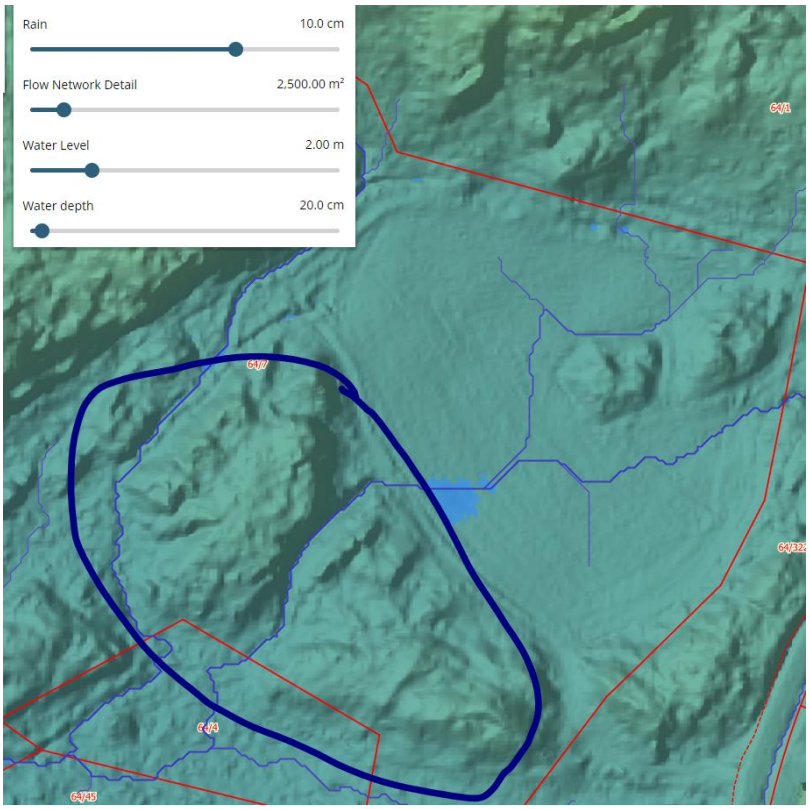


Fig 7 – Genererte drenslinjer

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
Konsentrasjonstid	10

Maks avrenning	118.6	100.4

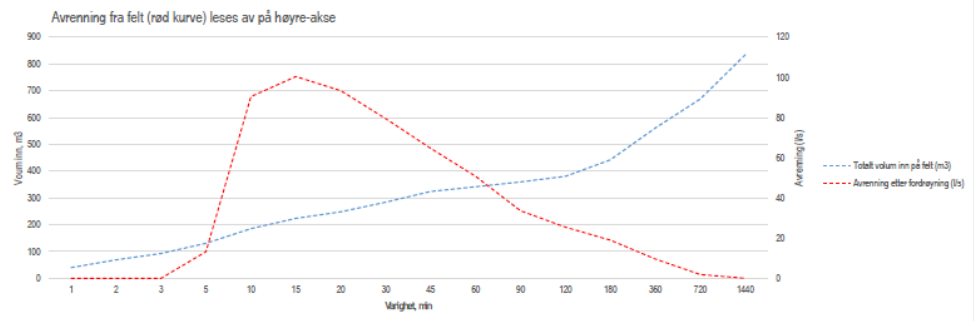


Fig 13 – Beregning av fordrøyningsvolum, basert på regnenvelopmetoden, med 115m3 fordrøyning.

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) Fordrøyning: over 110 m^3	Ca 500m grøfter, 105 m^3 Porevolum, 51 m3 Gropmagasinering / terskel: 22 m^3 Sum beregnet fordrøyningsvolum: 177 m^3

Overvannskonsept

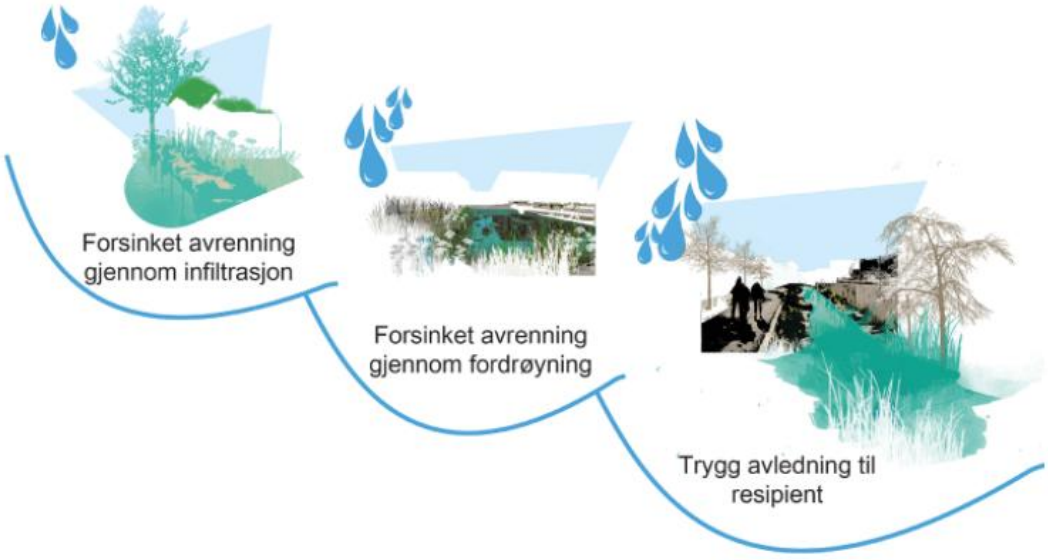


Fig 15 – Norsk vanns tretrinnsmodell – (Illustrasjon – Regjeringen.no)

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.

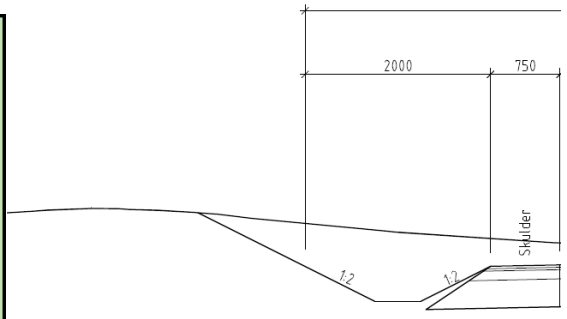
(Grøfter og regnbed må dreneres ellers risikerer man å få betongfrost om vinteren.)

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.

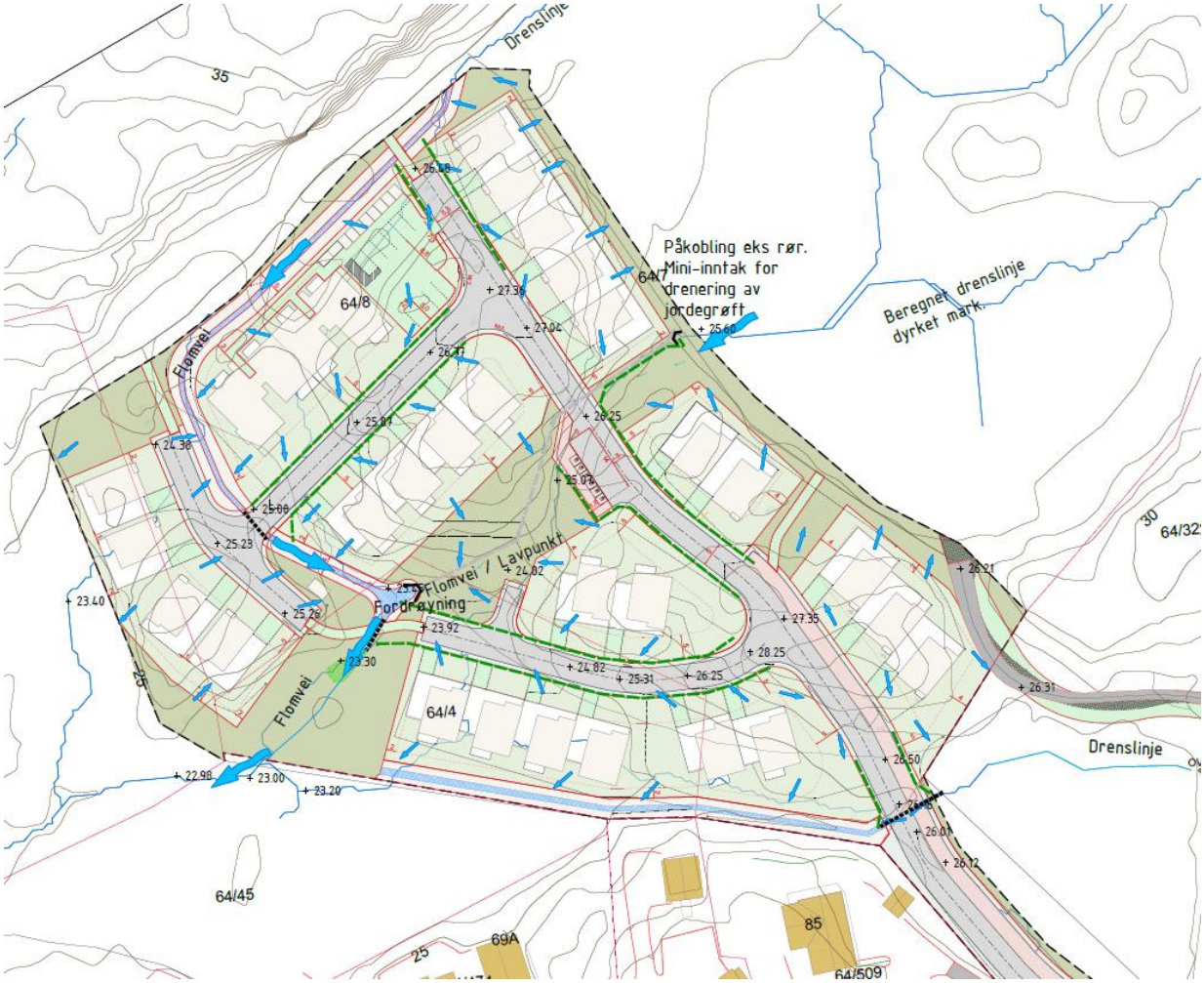


Fig 16 – Utklipp av overvannsplan. Fallretninger for overvann angitt med små piler, flomvei med store piler.

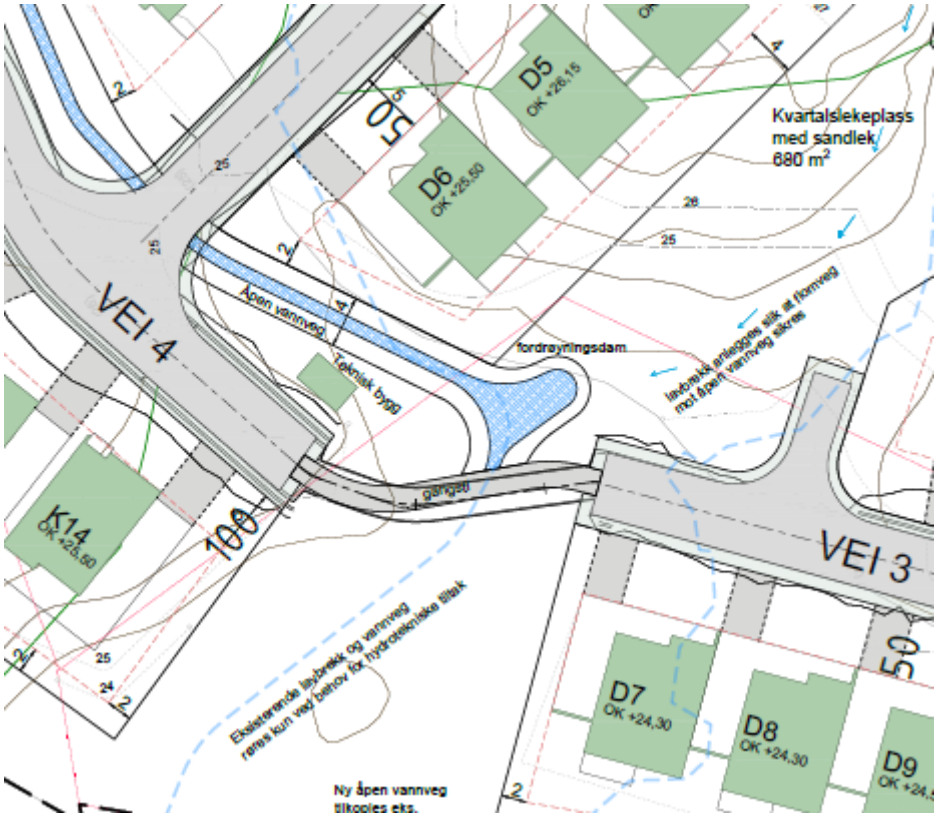


Fig 17 – Plassering av gropmagasinering sentralt i planen.

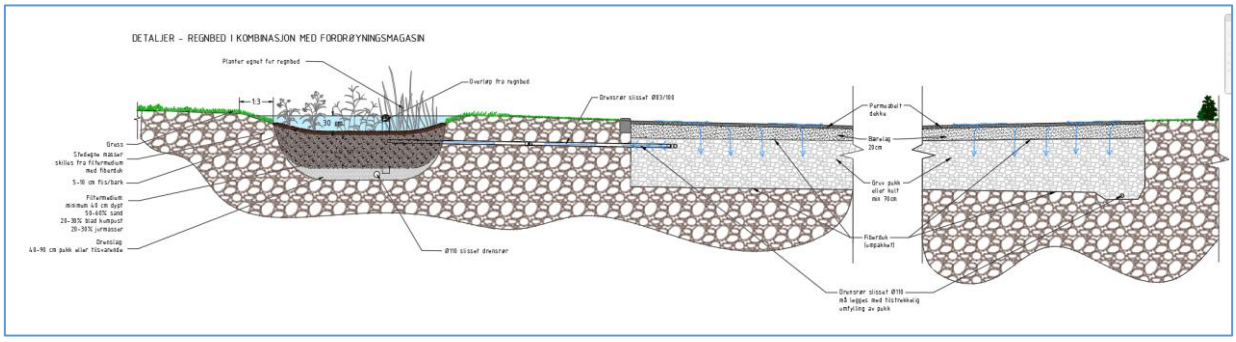


Fig 18 - Prinsipp for oppbygging av overvannshåndtering i kombinasjon med porevolum under plasser.

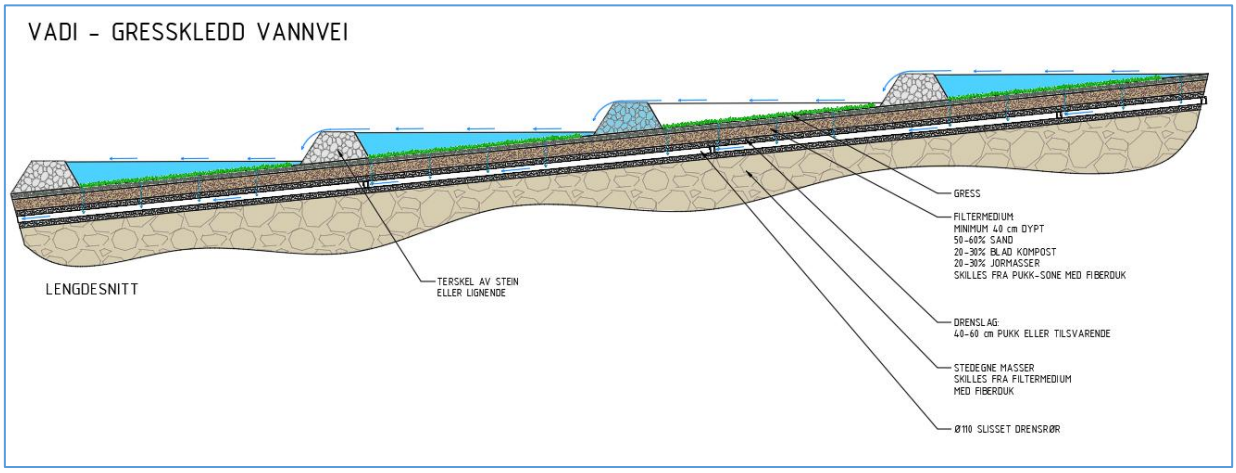


Fig 19 - Prinsipp for oppbygging av vadi - lengdeprofil

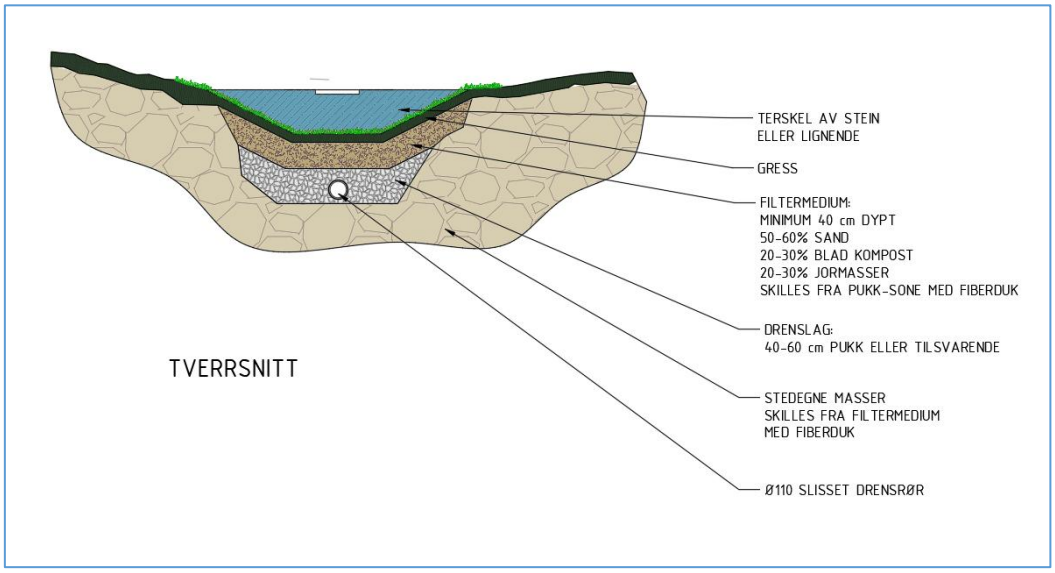


Fig 20 - Prinsipp for oppbygging av grønn grøft/vadi

Dersom det skulle være behov for å samle vann lokalt fra harde flater kan det benyttes følgende:

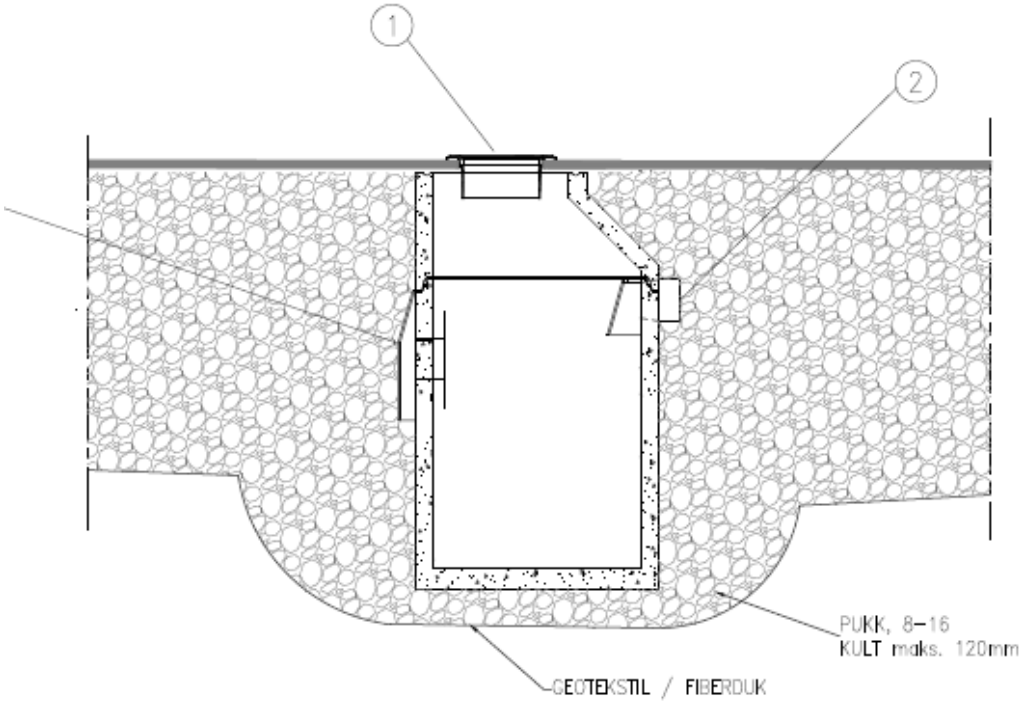


Fig 21 - Prinsipp for oppbygging av infiltrasjonssluk i kjørebane

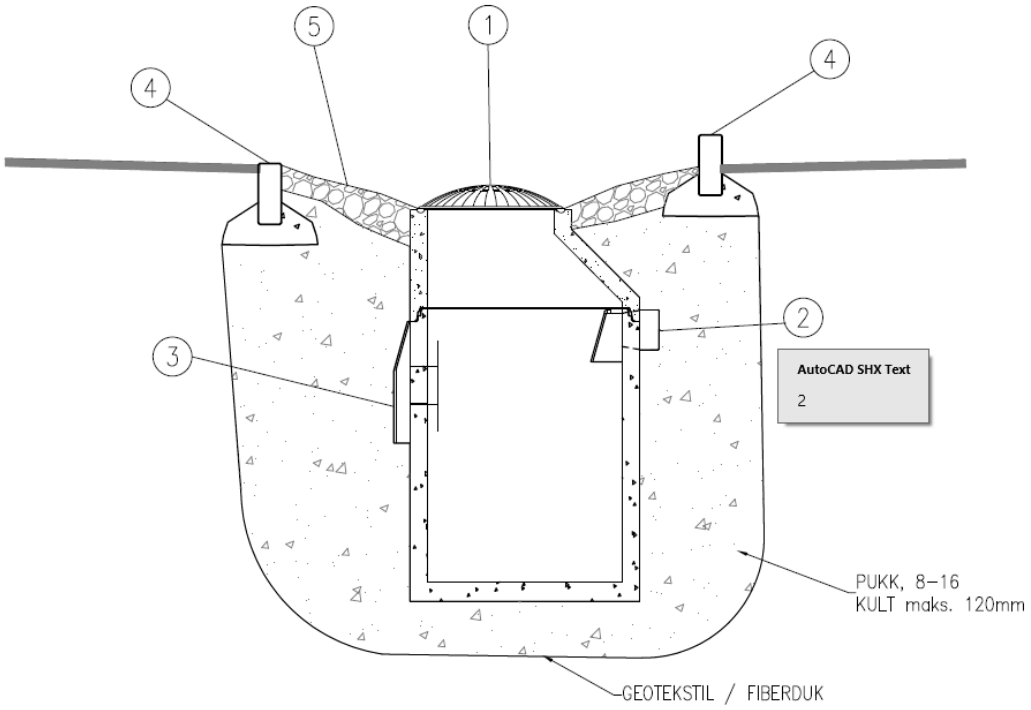


Fig 22 - Prinsipp for oppbygging av infiltrasjonssluk i grøft

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			
REGULERING SLEVIK VVA			
OVERVANNSPLAN			

Målestokk	1:500
Dato / Tegn.	19.05.25 / NPN
Prosj. Ansv.	NPN
Ks	JAT
Prosj. Nr.	509.044
Tegn. Nr.	G01
Rev.	----

INGENIØRFIRMAET SVENDSEN & CO AS



Tak 4139m2
Grønt 5672m2
Veg og plasser 2707m2
Hager 4898
TOT 17416

Ang.	Rev.	Dato	Sign.
BLOCK WATNE AS - SLEVIK REGULERING SLEVIK VVA FLATEOVERSIKT ----			

Målestokk	----
Dato / Tegn.	19.05.25 / NPN
Prosj. Ansv.	NPN
Ks	JAT
Prosj. Nr.	509.044
Tegn. Nr. / Rev.	G02 / ----

INGENIØRFIRMAET SVENDSEN & CO AS

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):

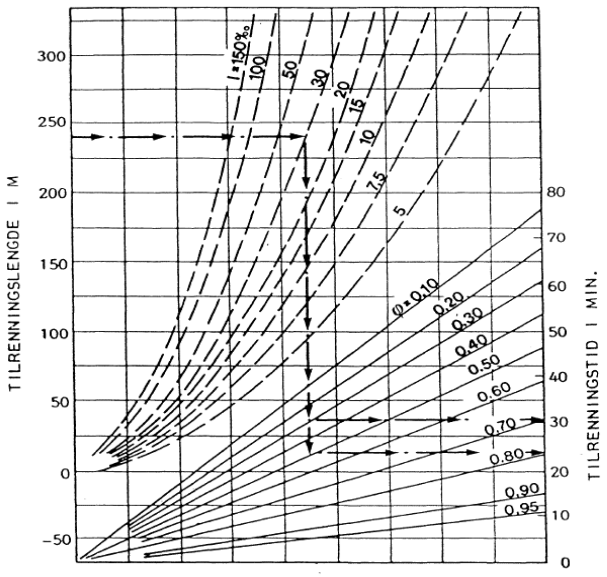
$$t_c = 0{,}6 \times L \times H^{-0{,}5} + 3000 \times A_{se}$$

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

Gjentaksintervall (år) \ Regnvarighet (min)	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

Gjentaksintervall (år) \ Regnvarighet (min)	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***

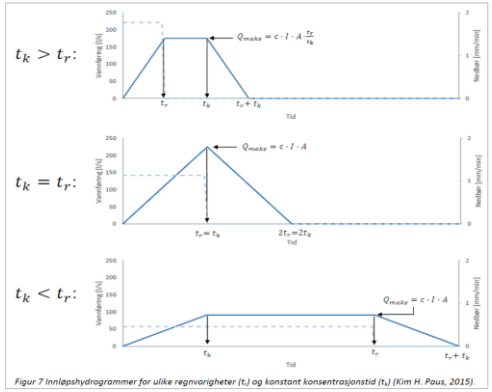
Areal: 17416 m^2 | Avrenningsfaktor: 0.52 | Konsentrasjonstid: 10 min | Klimafaktor: 1.5

Gjentaksintervall (år) \ Regnvarighet (min)	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

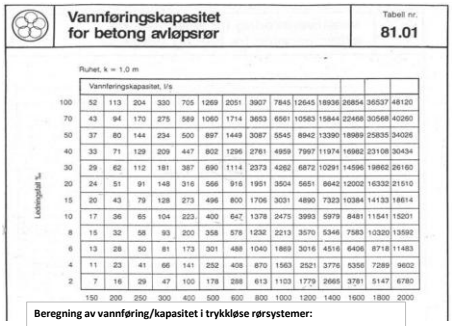
Med klimafaktor

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 ‰ \ Indre diameter mm	100	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

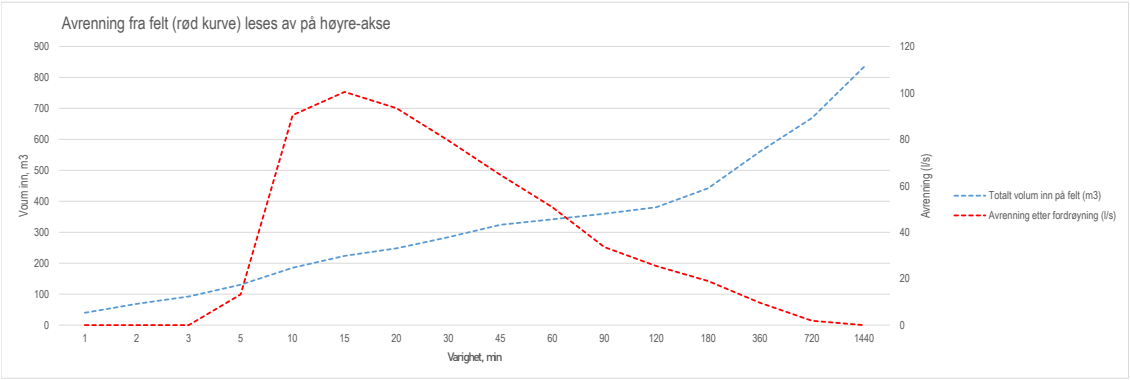
Beregning av avrenning

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

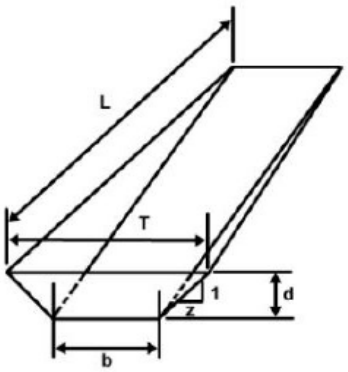
Porevolum under p-plasser		
Areal (samlet)	340.0	m2
Dybde	0.5	m
Totalt volum	170.0	m3
Porevolum	30	%
Infiltrasjonsareal	340.0	m2
Fordrøyningsvolum	**51.0**	**m3**

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

		Regnvarighet (min)															
Nedbørsum mm		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

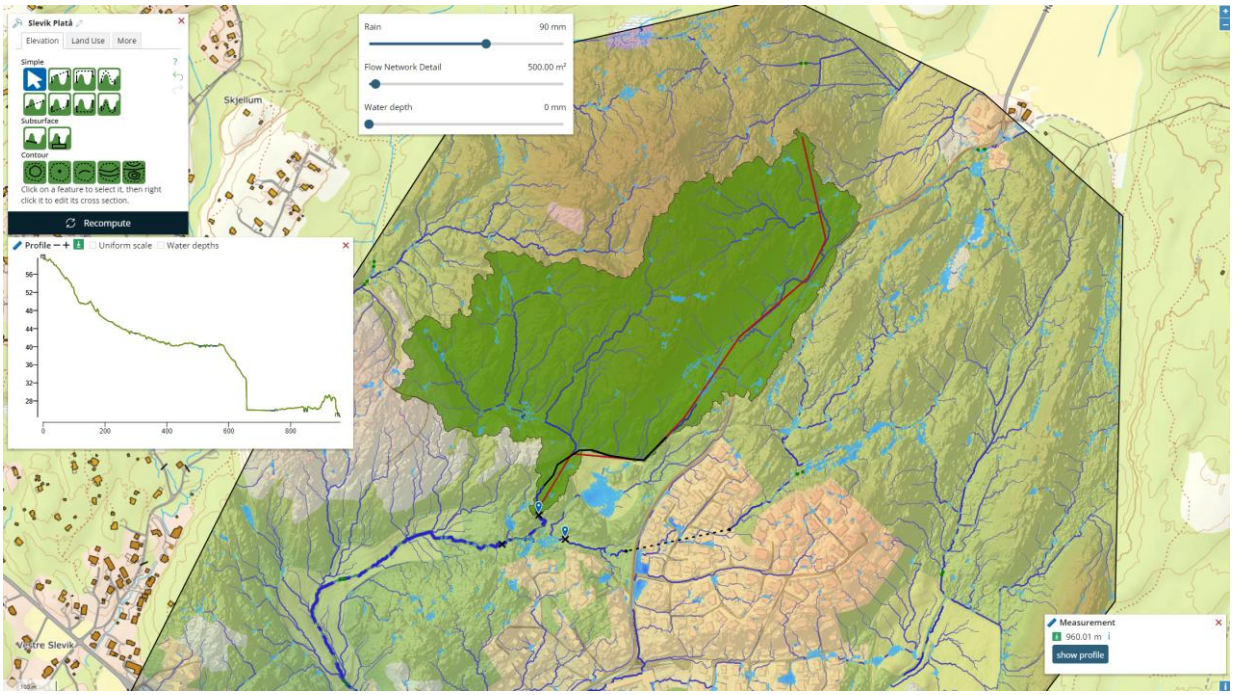
Naturlige felt har avrenning i 2 drenslinjer gjennom planen, og en stikkrenne fra eksisterende boligfelt Slevik Platå, har utløp i området. Dette dokumentet oppsummerer beregninger og mengder som skal håndteres i flomveier.



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

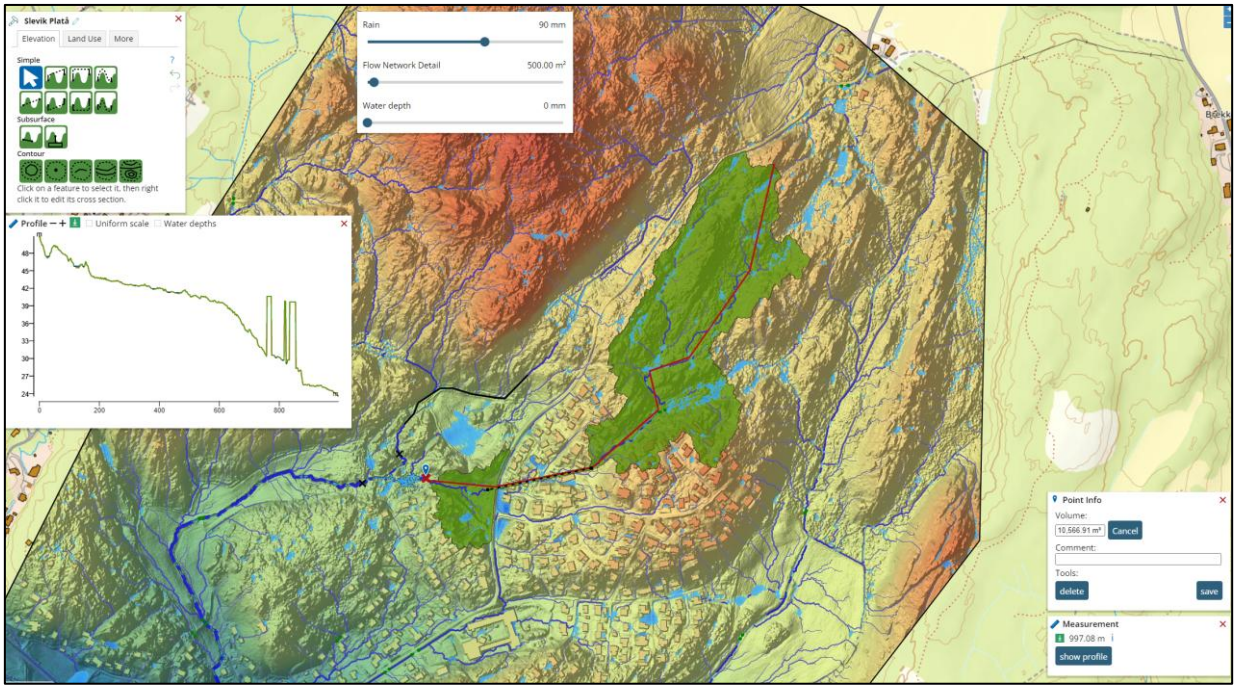
Klimafaktor 1,5

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

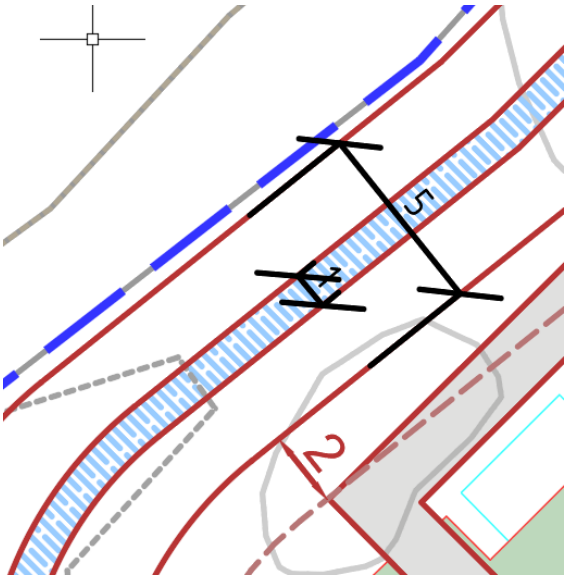
Klimafaktor 1,5

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 våt	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.



TEGNFORKLARING

- Eiendomsgrense
- Plangrense
- Byggegrense
- Stinett
- Oppstillingsplass / gårdsplass
- Eks. koter, 1 m ekv.
- Eks. koter, 5 m ekv.
- Nye koter, 1 m ekv.

- Balkonger / Platting
- Nytt bygg
- Asfaltert areal, kjørbart
- Asfaltert areal, fortau
- Grus (gangsti/traktorveg/gårdsplass)
- Vegetasjon, privat
- Vegetasjon, felles / natur
- Grøftareal / annet vegformål
- Traktorveg, eksisterende
- Lekeplass
- Hensynssone rundt vannveg

- Vannveg, justert trasé
- Eks. lavbrekk / vannveg / flomveg
- Hovedinngang
- Nedgravd avfallsbeholder
- Flomveg på terreng

- Eksisterende større tre skånes
- Innplanting eller naturlig oppkomst, illustrativt

- Hustype Kollen
- Hustype Dalen
- Hustype Slevik
- Hustype Vega

FAG	SAKSNUMMER	TEGN.NR.	REVISJON
L	2218	101	B

For snittegninger, se tegning L-2218-201.

Revisjon/endring	Dato	Sign.	Kontr.	Rev.
Boliger helt vest reduseres til 3 boenheter og flyttes unna formålsgrense.	19.05.2025	AAS	MTE	B
Mindre justeringer etter tilbakemeldinger fra kommunen.	28.11.2023	AAS	MTE	A

OPPDRAGSGIVER
OBOS Block Watne AS

Filnavn	Ansv. prosj.	Tegnet	Godkjent	Dato	Målestokk
L-2218-101	MTE	AAS	MTE	10.05.23	A1 1:500 A3 1:1000

PROSJEKT
SLEVIK B04

Tegningen gjelder
ILLUSTRASJONSPLAN

PROSJEKTFASE
DETALJREGULERING

in situ
Bernt Ankers gate 19 1534 Moss Tel: 69 20 60 10

FAG	SAKSNUMMER	TEGN.NR.	REVISJON
L	2218	101	B

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

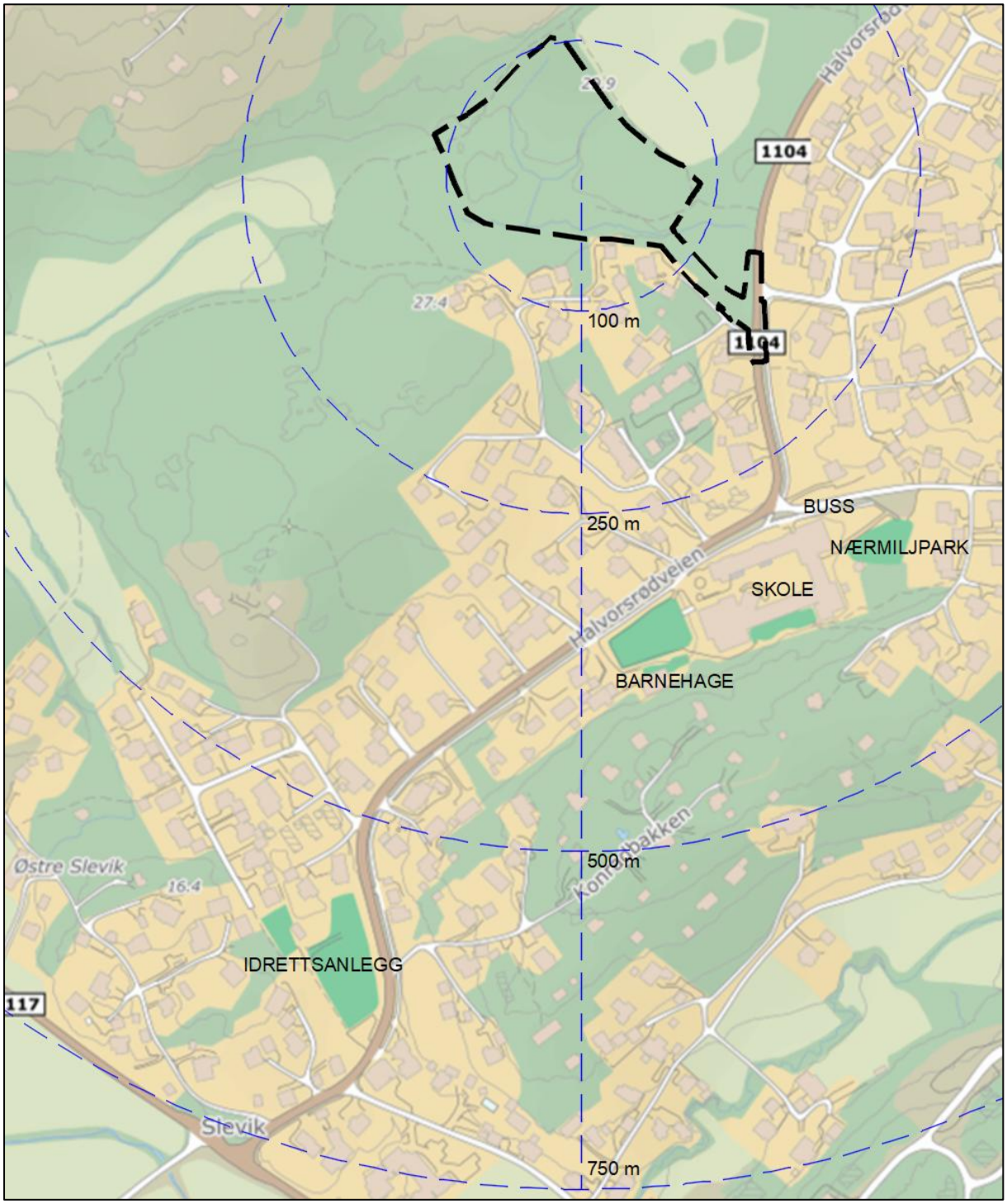
Planområdet har god tilgjengelighet til spesielt skole og barnehage. Dette gir gode forutsetninger for at brukerne kan gå eller sykle til disse målpunktene. Planområdet har imidlertid større avstand til andre servicefunksjoner, som for eksempel legekontor, frisør, bevertning og dagligvarer. Nærmeste 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. 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.

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	

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.

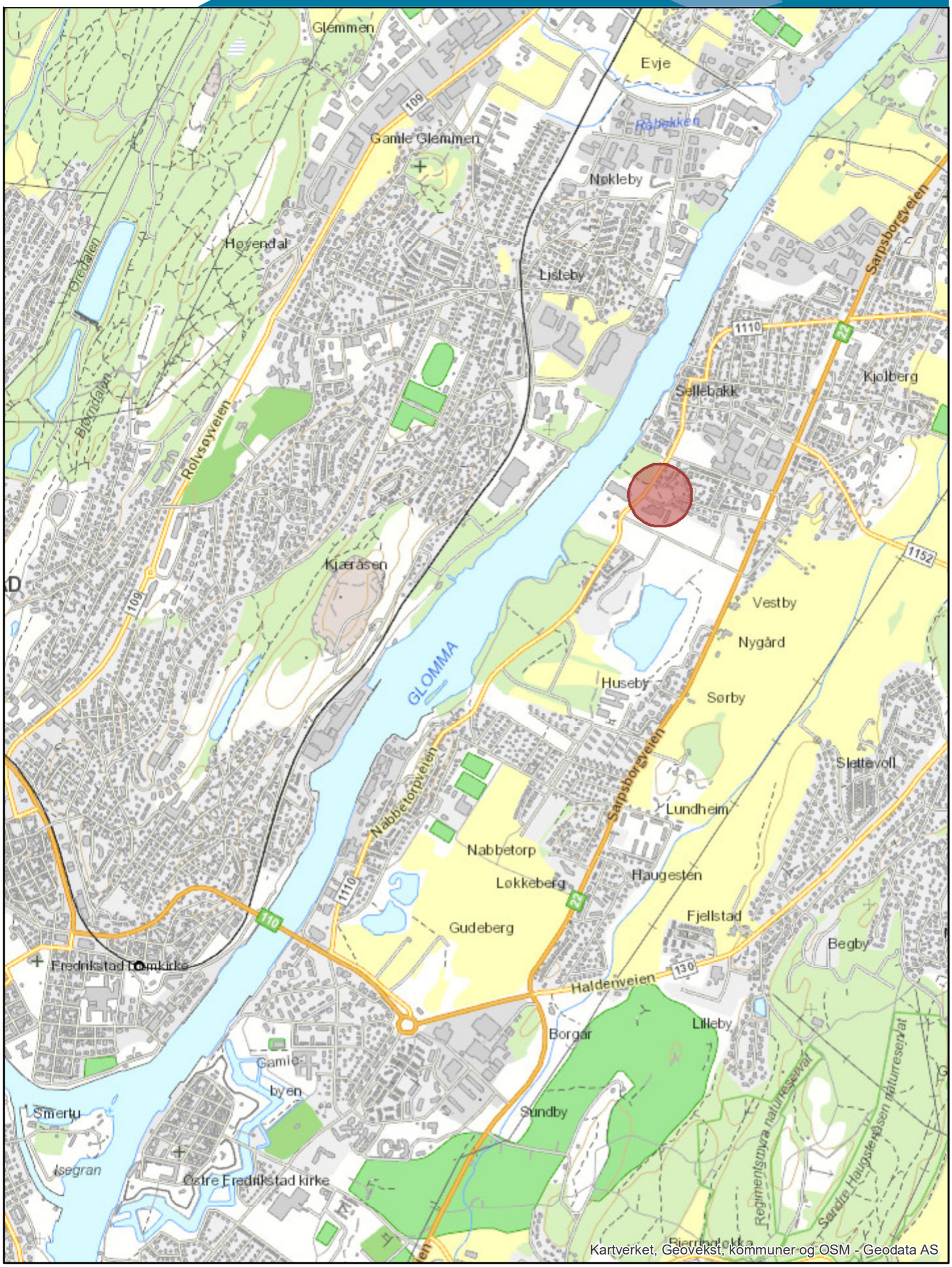
Alternative løsninger
Fremlagte forslag til detaljregulering for Viuno godkjennes ikke.

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

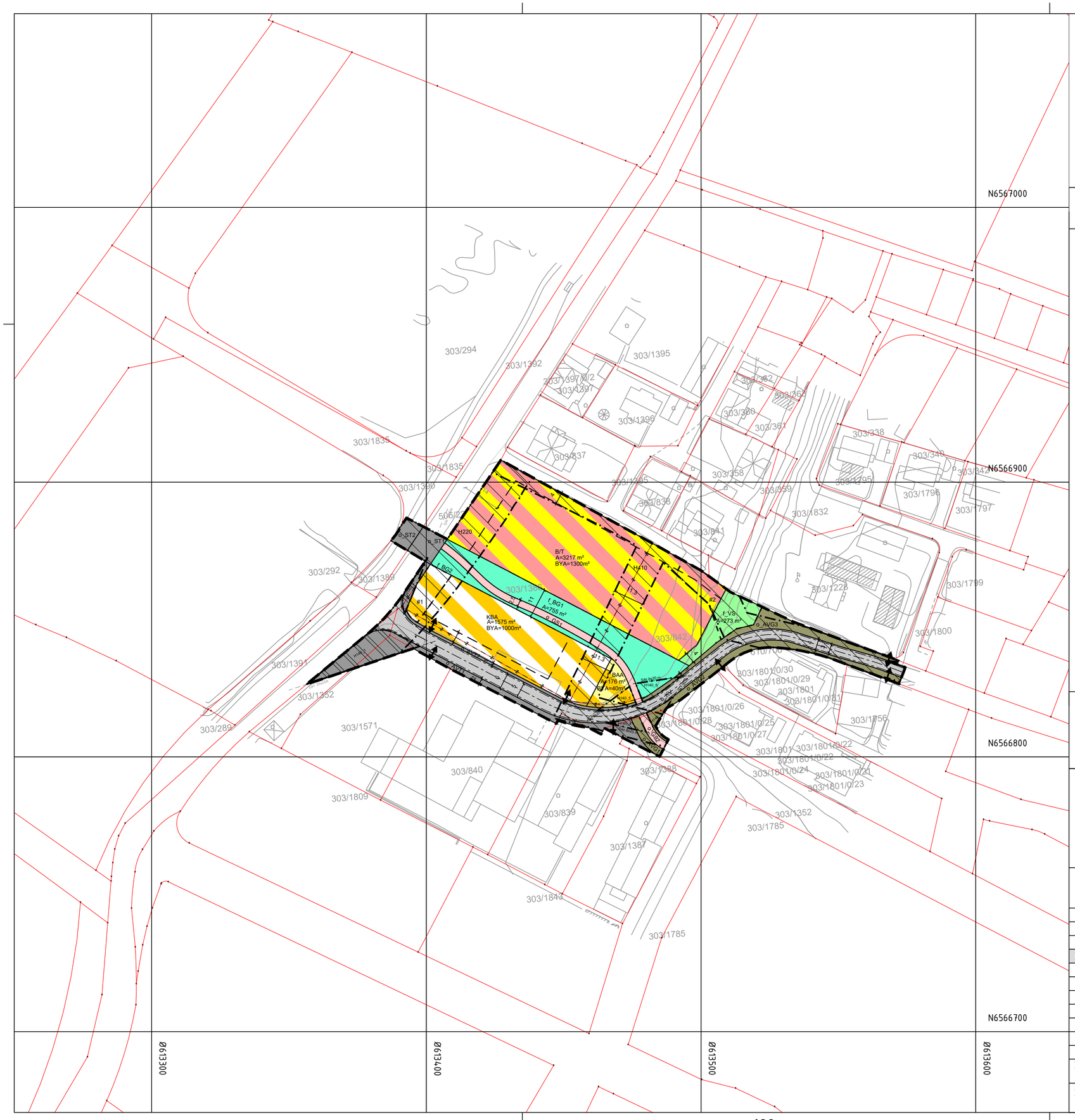


0 500 1 000 Meter

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.

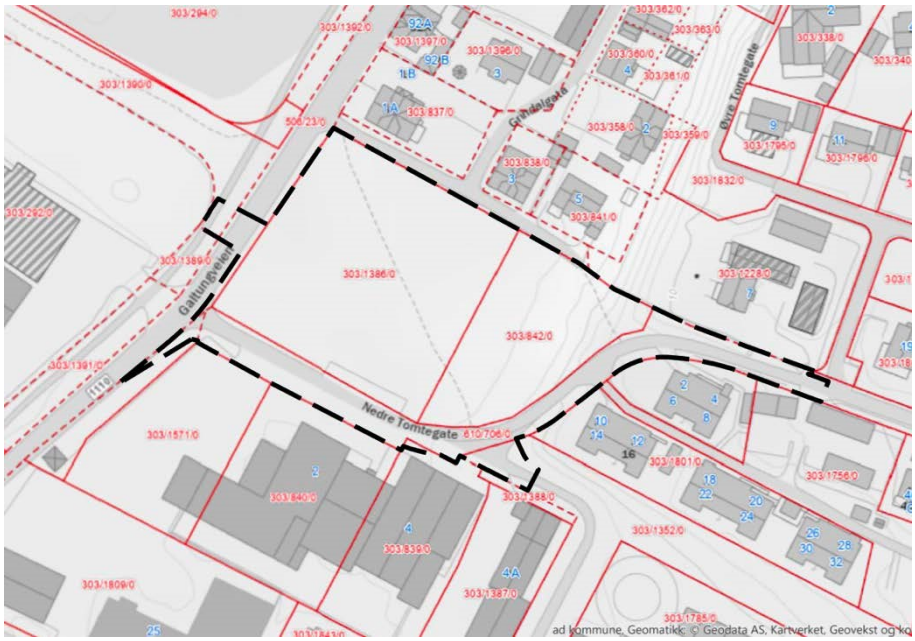
Nord i planområdet legger planen til rette for etablering av inntil 25 boliger. Boligene er tenkt organisert som tett, lav bebyggelse i rekker rundt felles tun/uteområder. En andel av boligene planlegges Husbankfinansiert og det er bl.a. aktuelt med boliger for yrkeshemmede samt familieboliger. En andel 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.

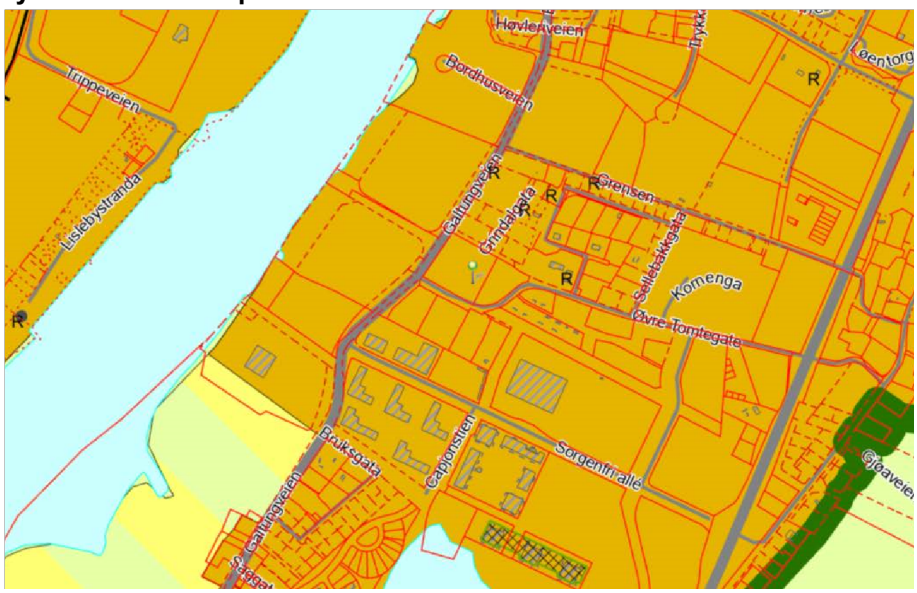
Planinitiativet ble drøftet med Selbak lokalsamfunnsutvalg i møte 05.01.2022, før det ble behandlet av planutvalget. Referat fra møtet var vedlagt til planutvalgets behandling av planinitiativet.

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

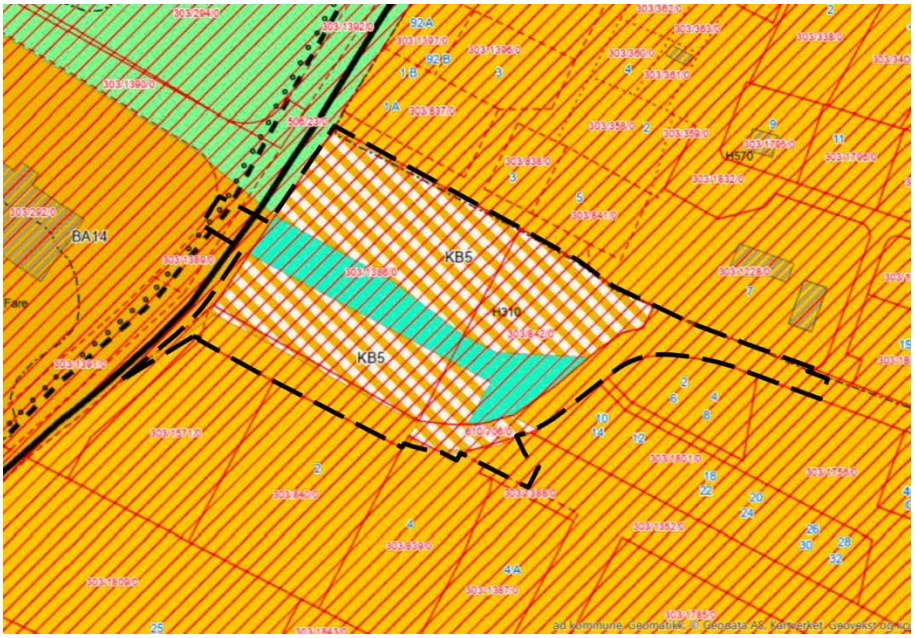
4.1.1 Fylkeskommunale planer



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.

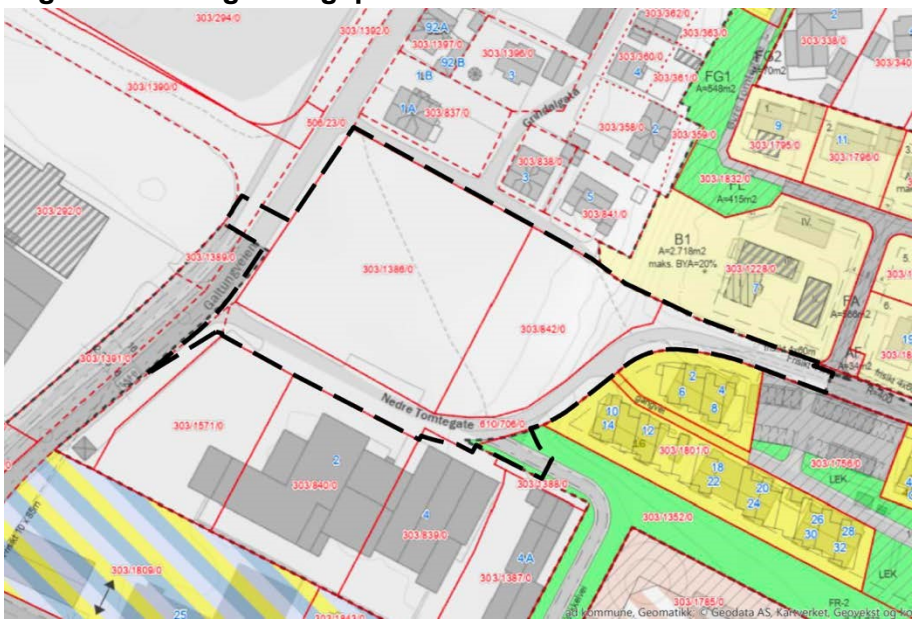
Figur 4.1.2.2: Bestemmelse knyttet til planområdet i kommuneplanens arealdel 2023-2035.

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

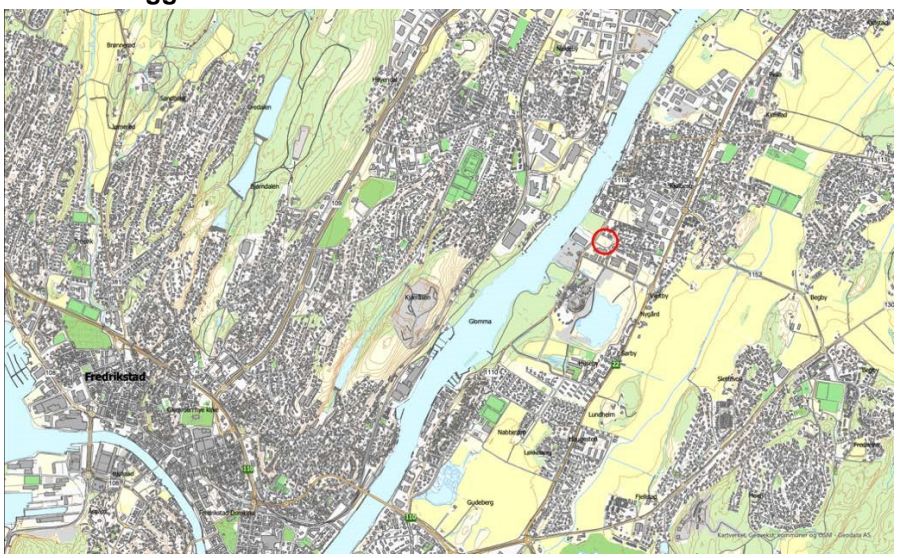
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2023)
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
  (Revidert etter høring: Statlig planregningslinje for klima og energi (desember 2024))
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- 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.



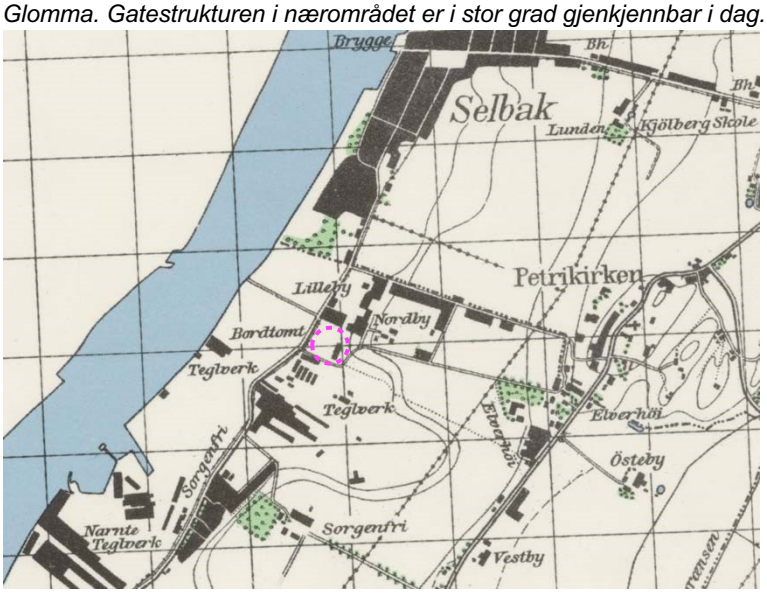
Figur 5.2.3: Planområdet sett fra øst og Nedre Tomtegate. Nabobebyggelsen består av 2-etasjes konsentrert småhusbebyggelse (til venstre) og villabebyggelse (til høyre), samt næringsbygg i 1-2 etasjer (VIUNO og Ombe Plast midt i bildet).

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.

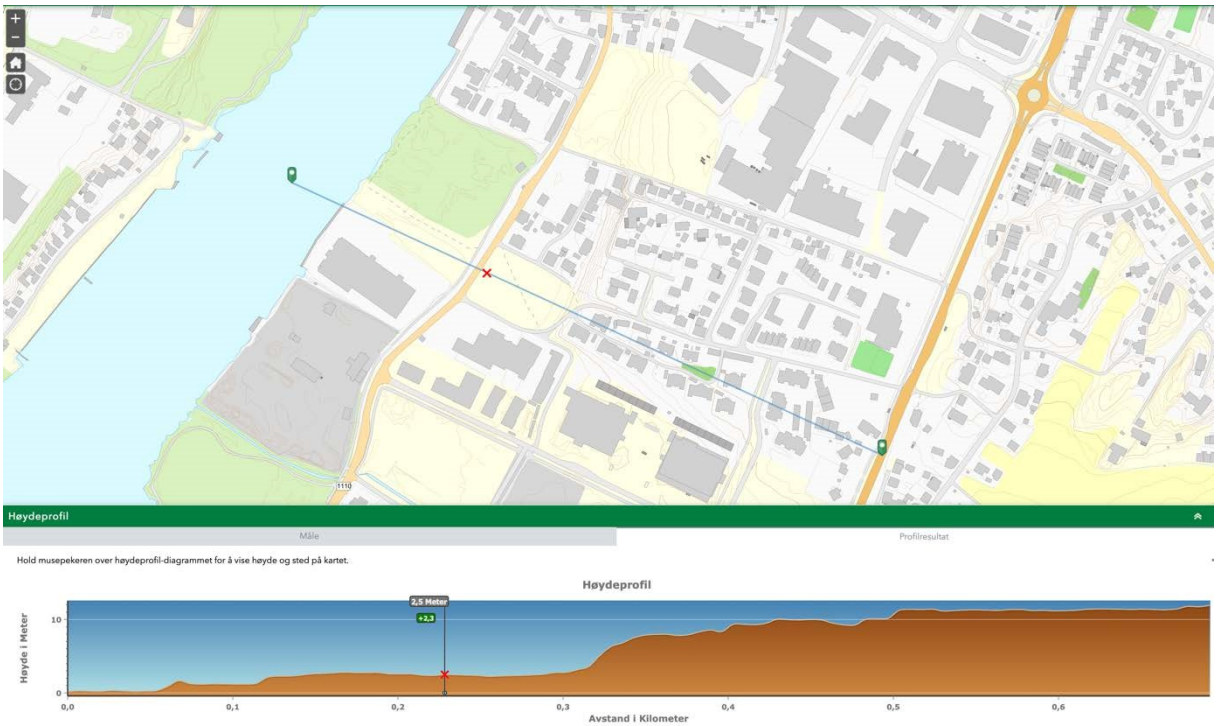
5.3.2 Eksisterende bebyggelse

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

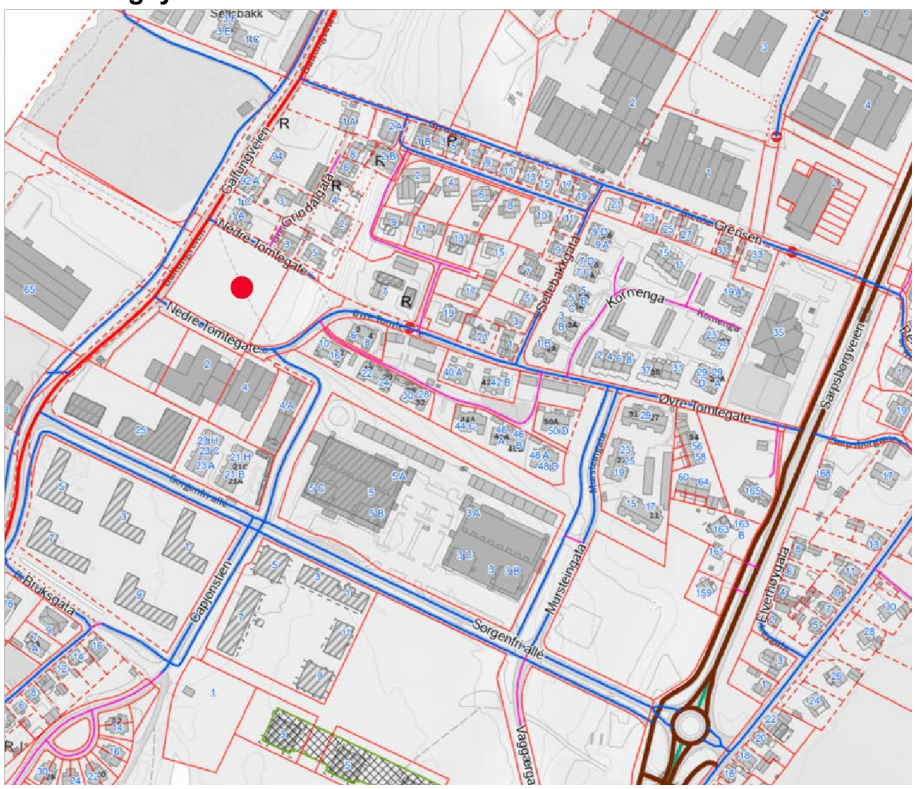
Planområdet er ikke landbruksareal. Beskrevet slik i AR5: *Åpen fastmark, impediment* (dvs. uegnet til dyrking*), ikke tresatt, jorddekt.*

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

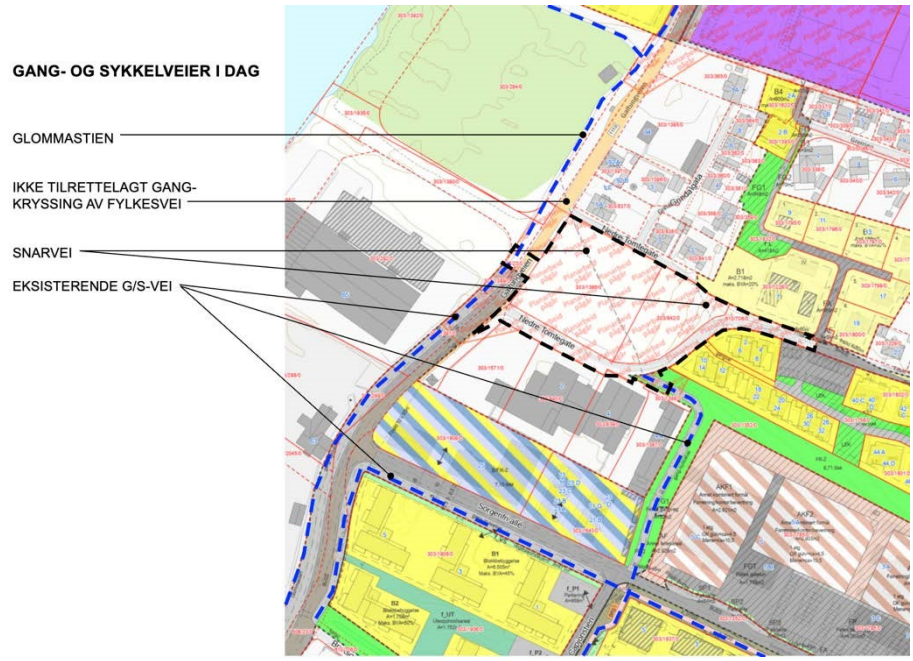
Det er ikke registrert trafikkulykker i nærområdet de siste 15 årene (iflg. Nvdb).

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.

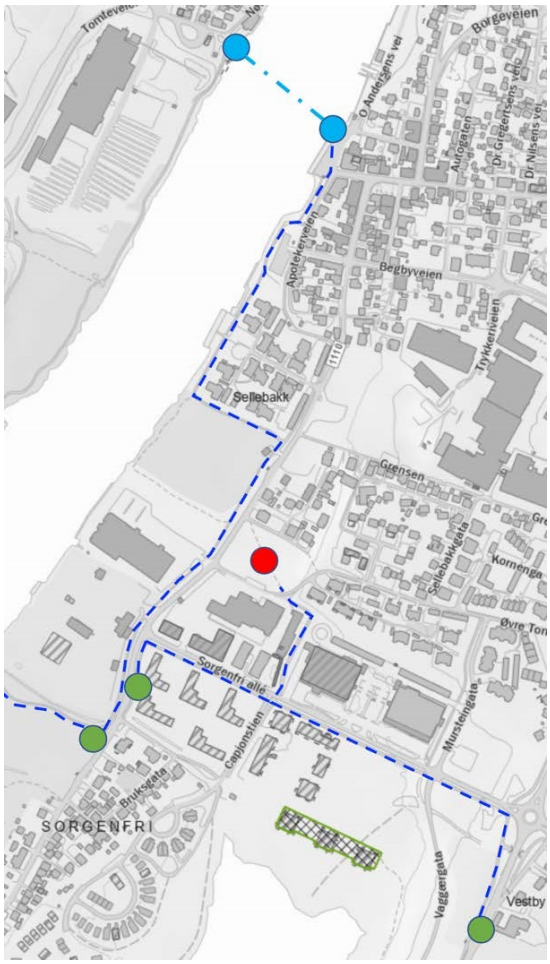
Det er etablert gang-/sykkelvei sørøst for planområdet.

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

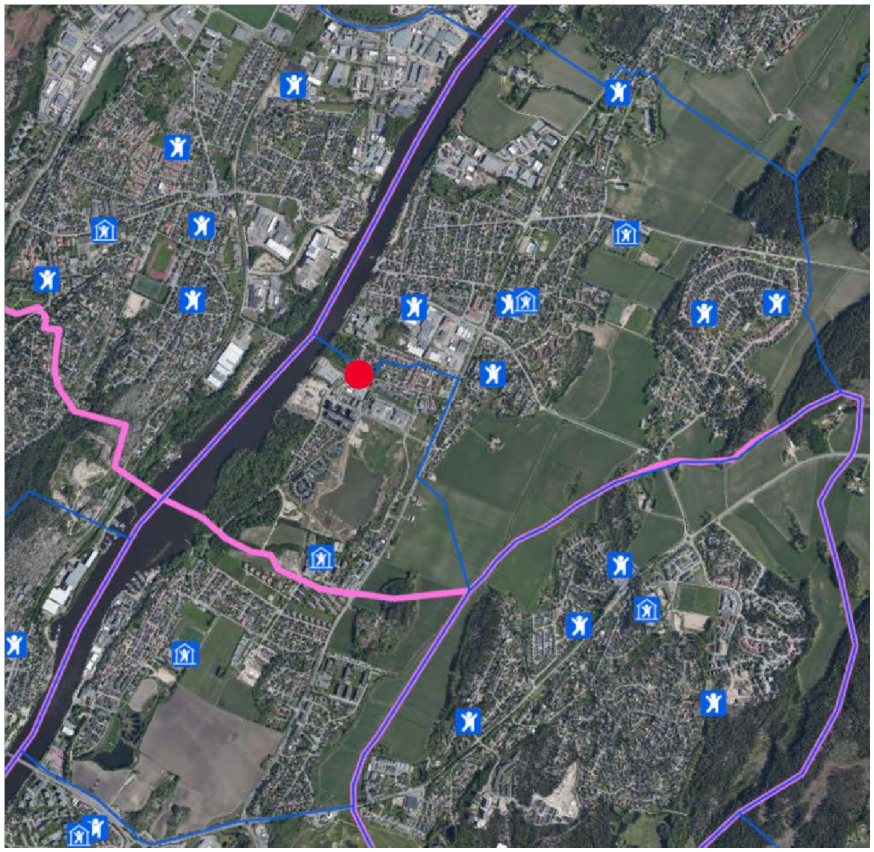
Galtungveien, med avgang mot Fredrikstad og Skjærviken ca. hver halvtime/time. Det er ca. 650 m via Glommastien til fergeforbindelsen Selbak-Lisleby, med avgang hvert kvarter på dag/kveld.

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.

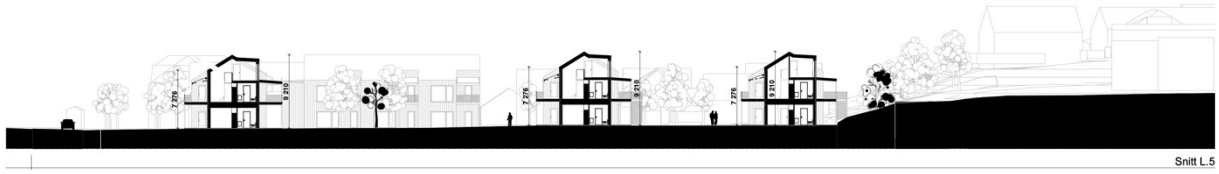
6.3.1 Bebyggelsens høyde

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

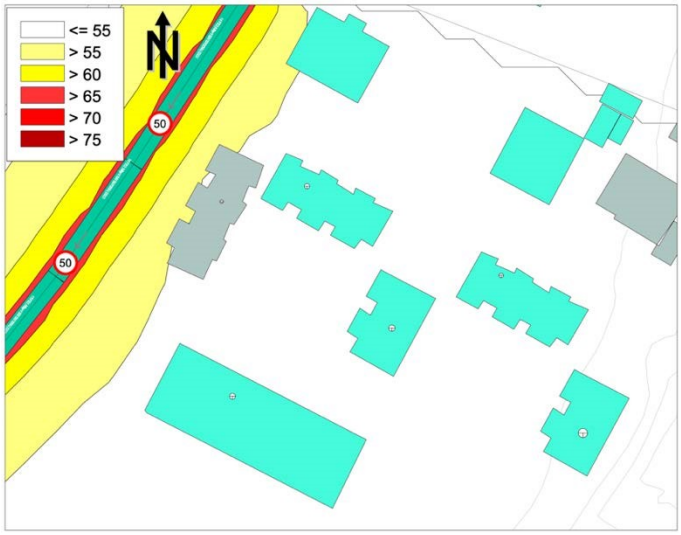
Det legges opp til utbygging av maks. 25 boenheter i planområdet. Foreløpig skisseprosjekt på reguleringstidspunktet er fleksibelt mht. andel toroms, treroms og fireroms boenheter. Endelig fordeling vil avklares i byggesak. Sosial bærekraft og ivaretakelse av faktisk boligbehov vil vektlegges ved valg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

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

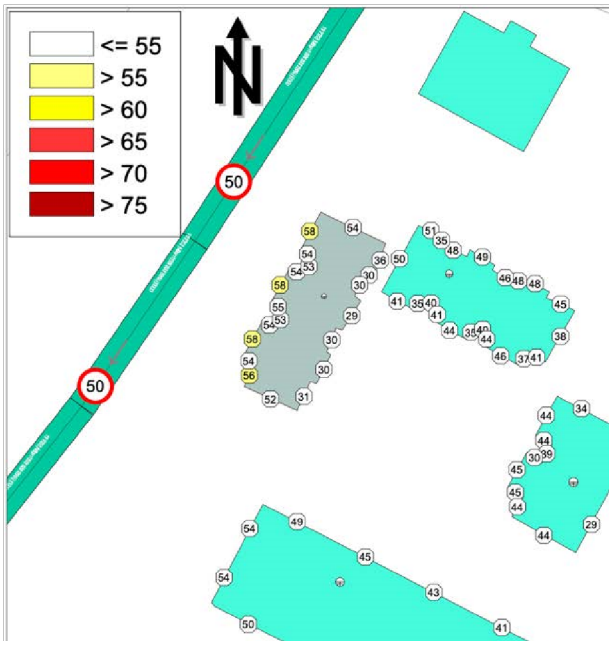
Boligene i planområdet organiseres og plasseres med hensyn til gode lys- og solforhold. Alle boenhetene får privat uteplass på balkong/terrasse/forhage, og direkte henvendelse mot felles, skjermede uteoppholdsarealer. Fellesarealene åpner seg mot det sentrale grøntdraget. Dette tilrettelegger for sosiale 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.

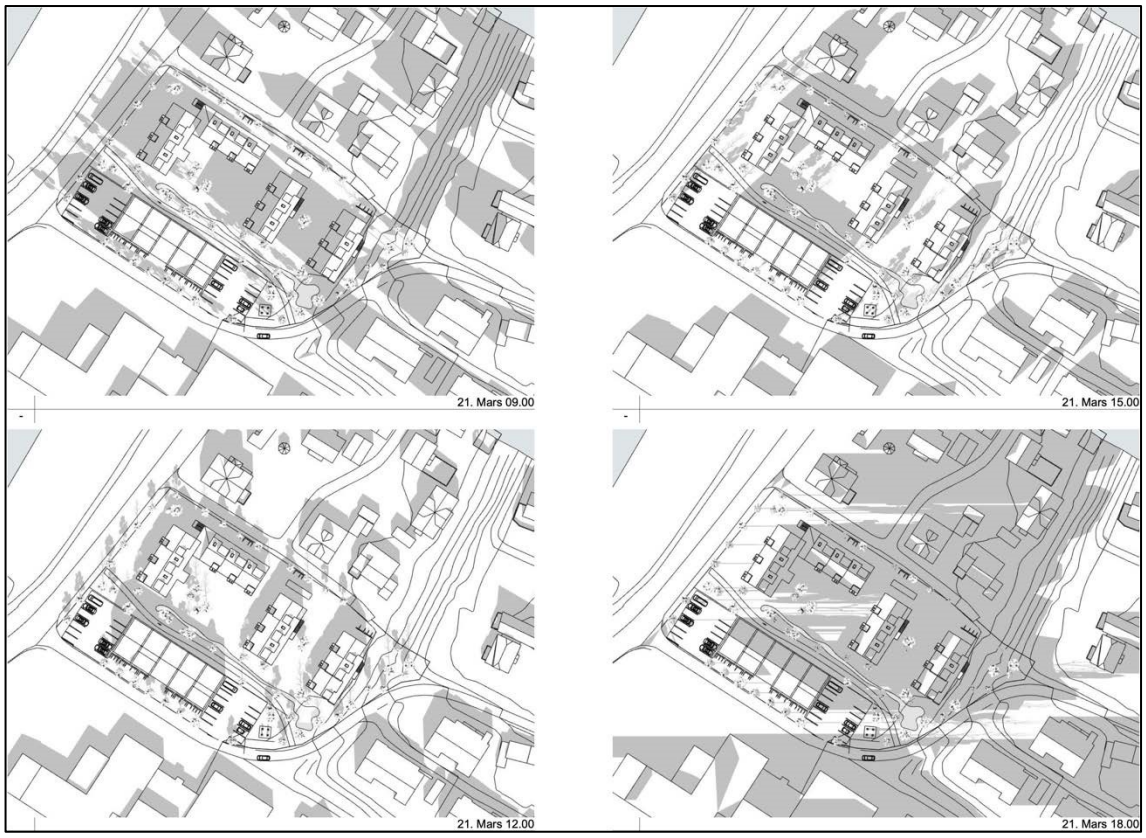
For disse ca. 6 boenhetene kan det dermed bli behov for å gjøre tiltak slik at man oppnår «dempet fasade» mot fylkesveien. Soverom planlegges mot stille side, med unntak av 2 boenheter på nordenden av rekka, hvor det kan bli behov for dempingstiltak ved soveromsvindu. Det er på bakgrunn av dette fastsatt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

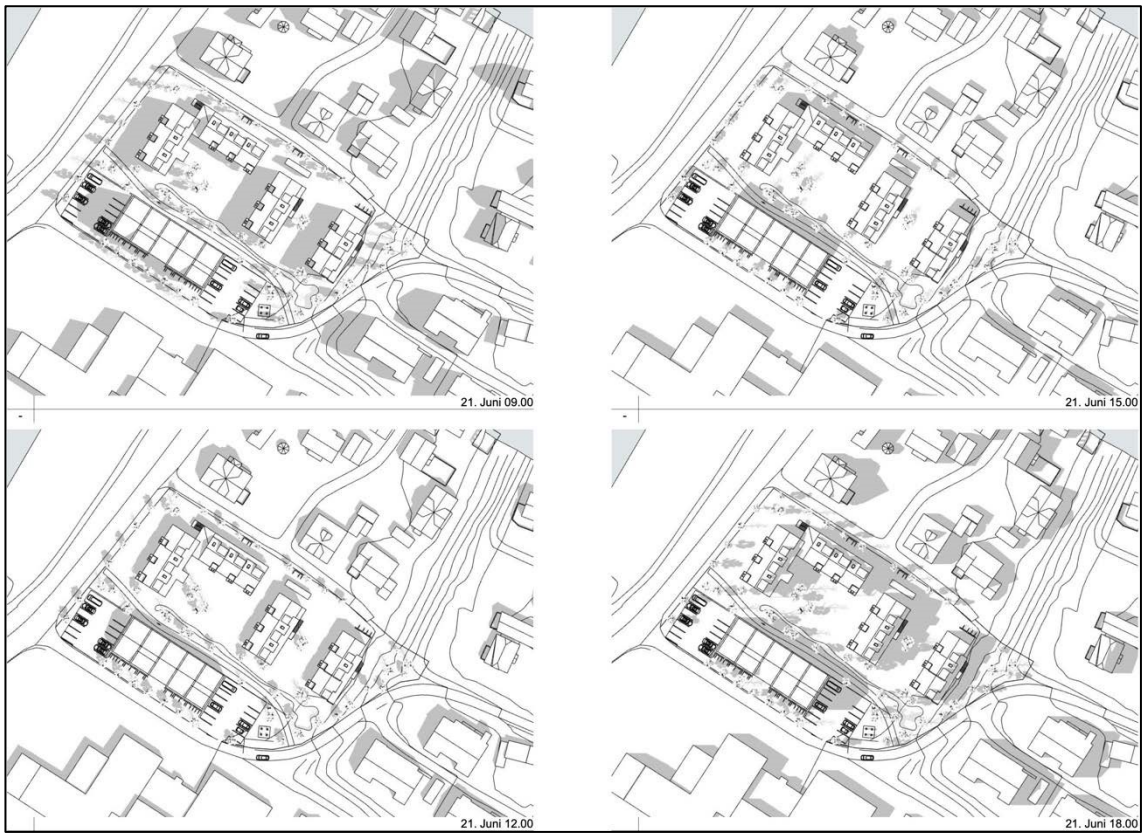
Aktuelle tiltak er lokal støyskjerming av privat uteplass (typiske tiltak er terrasse/veranda med tett rekkverk / høyere glasskjerm ved oppholdssone / støyabsorberende materiale i bakvegg/himling o.l.). For åpningsbare vinduer i oppholdsrom som vender mot støyutsatt fasade kan det være aktuelt med fasademontert 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

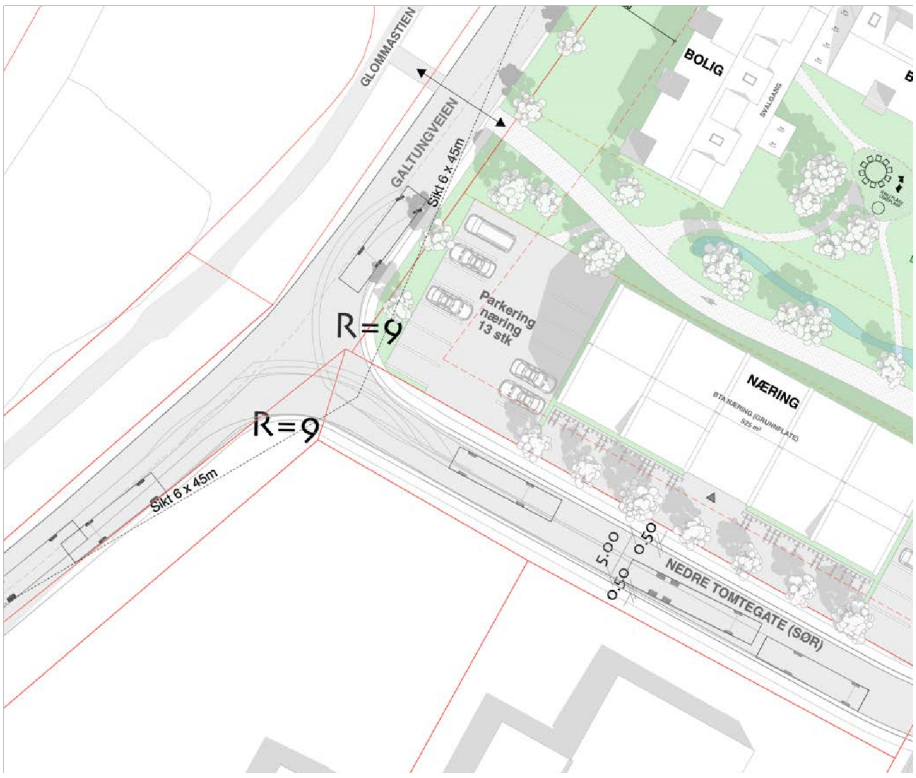
Nedre Tomtegate reguleres med økt bredde fra Galtungveien og langs byggeområdet KBA. Reguleringsbredde er her 8 m; 5 m kjørebane samt 0,5 m skulder og 1 m grøft på hver side. Dette er basert på vegkategori Sa2 i kommunens vegnormal. Fortau langs gata utelates fordi det etableres en separat gang-/sykkelveiforbindelse 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.

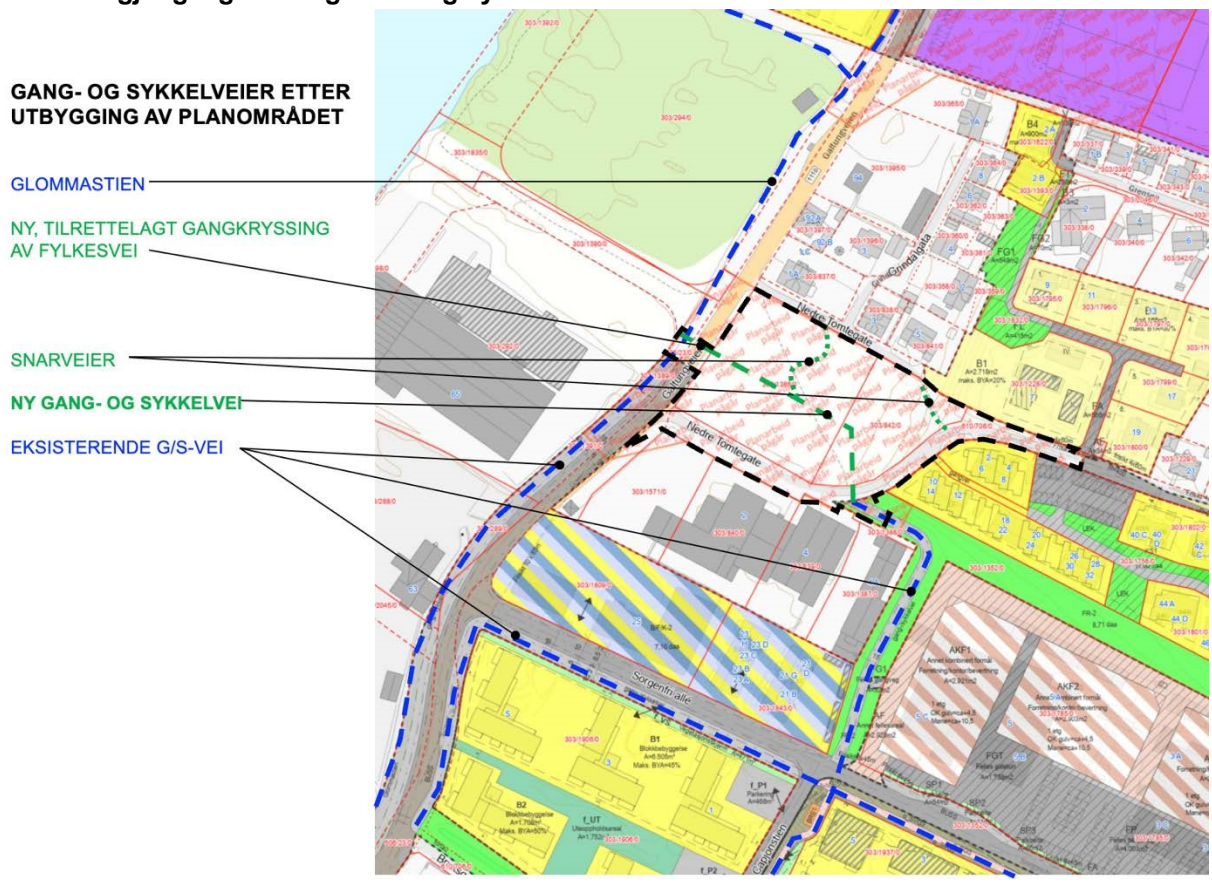
6.7.4 Varelevering

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.

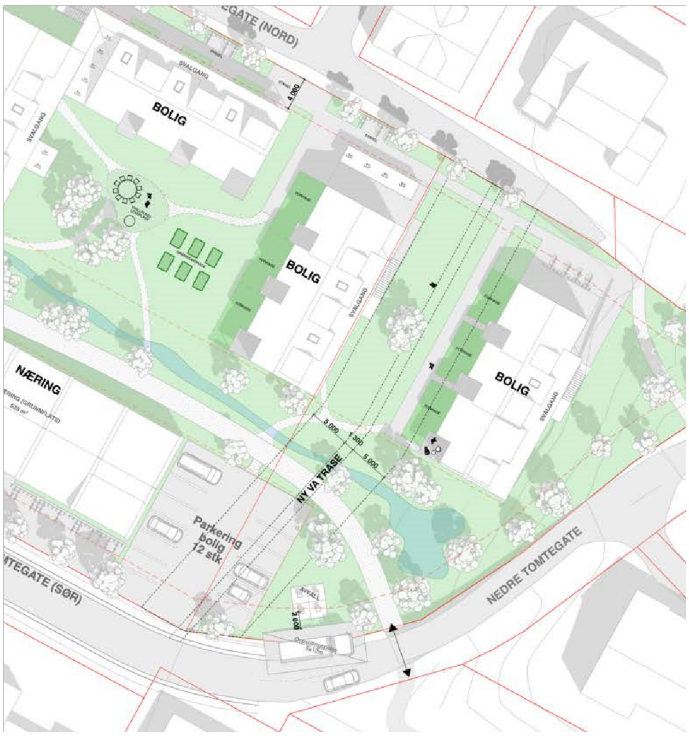
6.12 Landbruksfaglige vurderinger
Ikke relevant da planforslaget ikke berører dyrka/dyrkbar mark eller landbruksinteresser.

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.

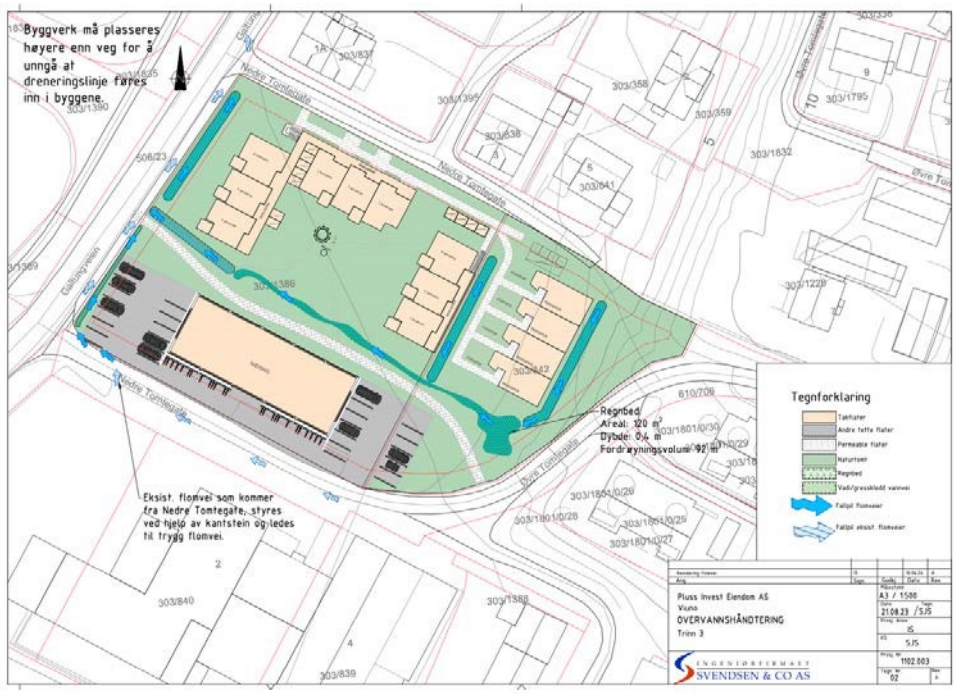
6.15 Sosial infrastruktur
Det kan bli aktuelt med tjenesteyting, omsorgs-/servicetjenester tilknyttet en andel av de planlagte boligene i planområdet.

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.



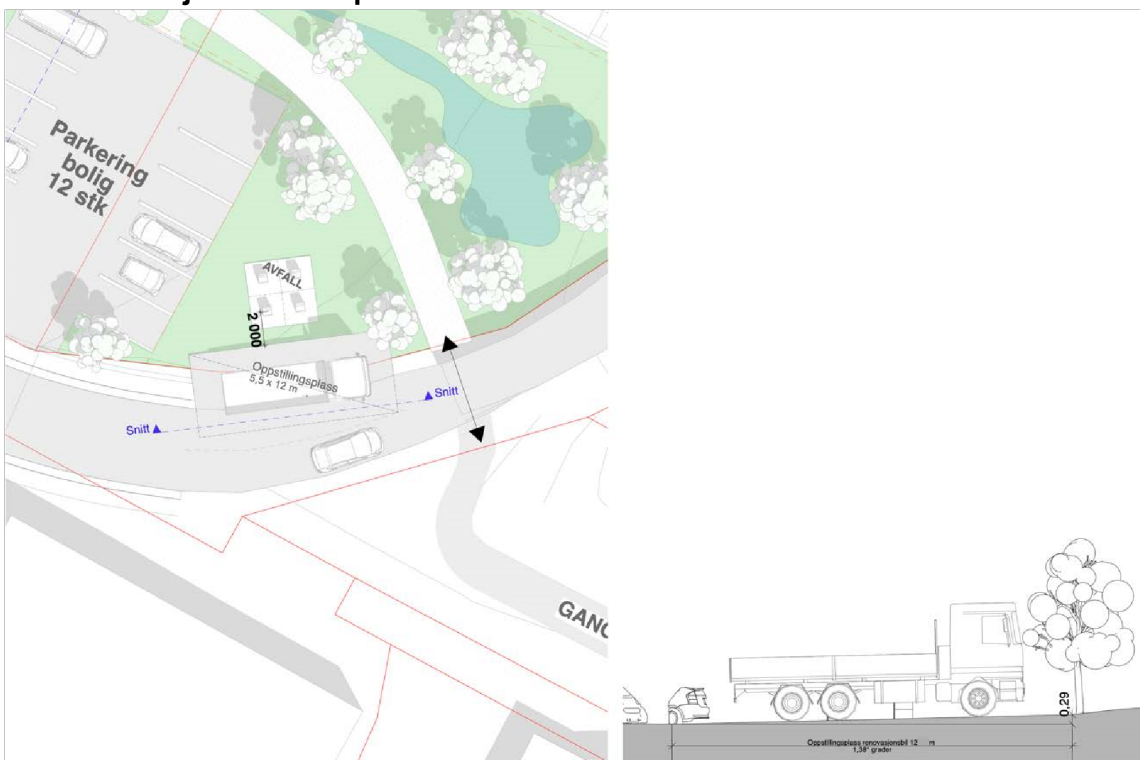
Figur 6.16.1: Skissert omlagt VA-trasé mellom boliger. Eksakt trasé avklares med Fredrikstad kommune, teknisk drift i byggesak og tilpasses omsøkt bebyggelse.

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. 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 4. Elveflom		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.	
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.

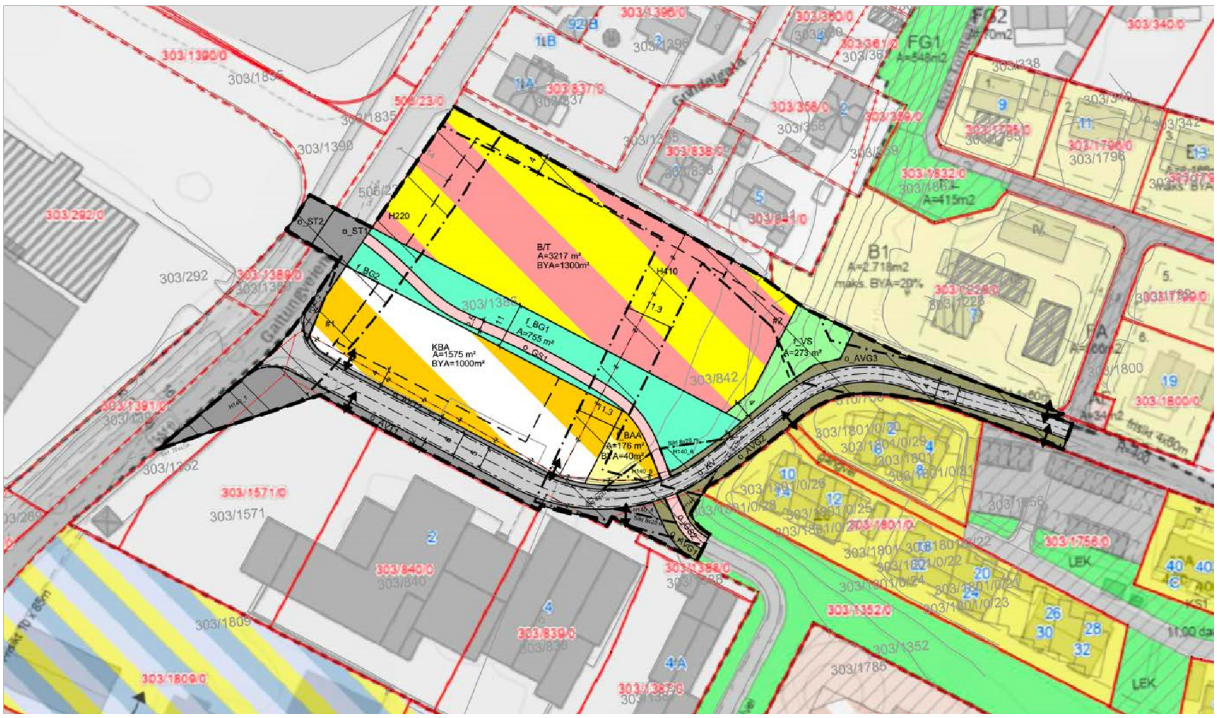
I vest er plangrensen lagt inn mot bygget fylkesveikant (som avviker noe fra regulert veikant). I området hvor det planlegges tilrettelagt kryssing reguleres fylkesveien og Glommastien med generelt samferdselsformål. For øvrig følger plangrensen eiendomsgrense mot vest.

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.


FG1
FG2
B1
BAA
KBA
BYA=1000m²
B/T
A=3217 m²
BYA=1300m²
f_BG1
A=755 m²
o_AVG3
303/1571
303/1571/0
303/840/0
303/839/0
303/842
303/1800/0
303/1795/0
303/1796/0
303/1798
303/1352/0
303/1352
303/1785
303/1809
303/1809/0
303/292
303/292/0
303/1390
303/1390/0
303/1391/0
303/1389/0
303/1388/0
303/1387/0
303/1384/0
303/1382/0
303/1832/0
303/1831/0
303/1835
303/1837/0
303/1837
303/1838/0
303/1838
303/1841/0
303/1841
303/1801/0/22
303/1801/0/23
303/1801/0/24
303/1801/0/25
303/1801/0/26
303/1801/0/27
303/1801/0/28
303/1801/0/29
303/1801/0/30
303/1801/0/31
303/1801/0/32
303/1801/0/33
303/1801/0/34
303/1801/0/35
303/1801/0/36
303/1801/0/37
303/1801/0/38
303/1801/0/39
303/1801/0/40
303/1801/0/41
303/1801/0/42
303/1801/0/43
303/1801/0/44
303/1801/0/45
303/1801/0/46
303/1801/0/47
303/1801/0/48
303/1801/0/49
303/1801/0/50
303/1801/0/51
303/1801/0/52
303/1801/0/53
303/1801/0/54
303/1801/0/55
303/1801/0/56
303/1801/0/57
303/1801/0/58
303/1801/0/59
303/1801/0/60
303/1801/0/61

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 m³.** 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.

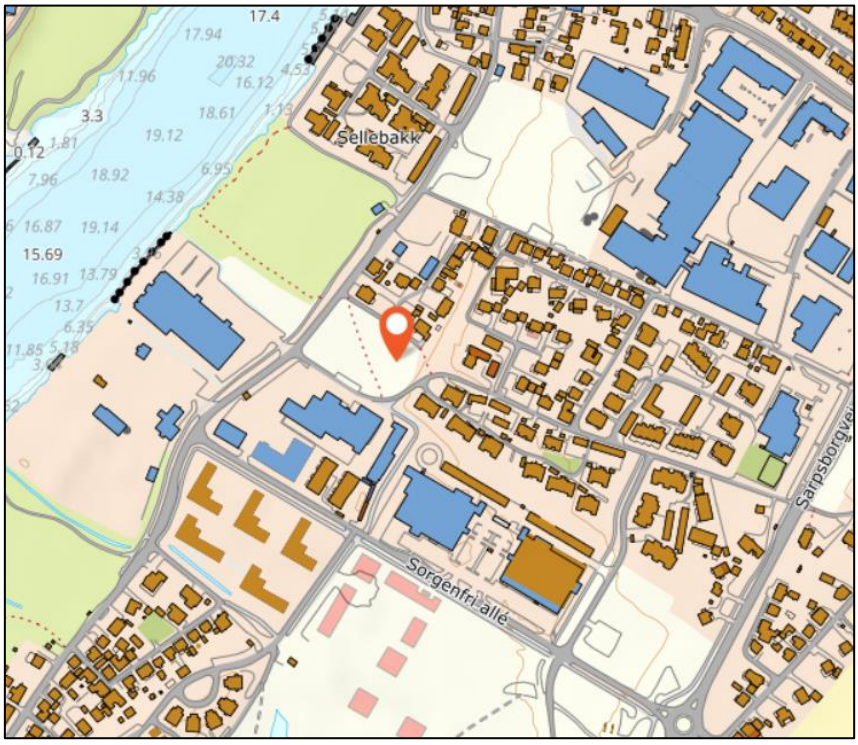


Fig 1 – Områdets plassering.



Fig 2 – Områdets plassering.

Løsmassekart

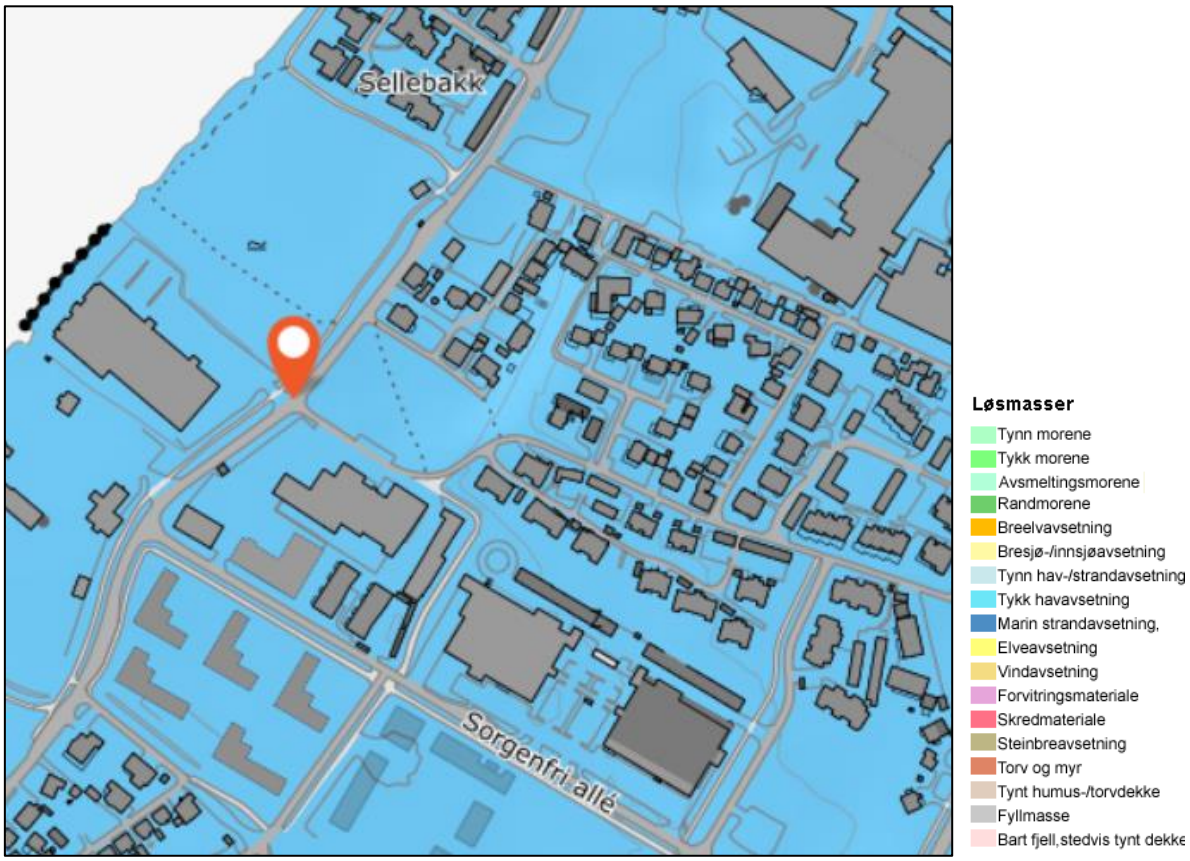


Fig 3 – Løsmasseinndeling, NGU

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

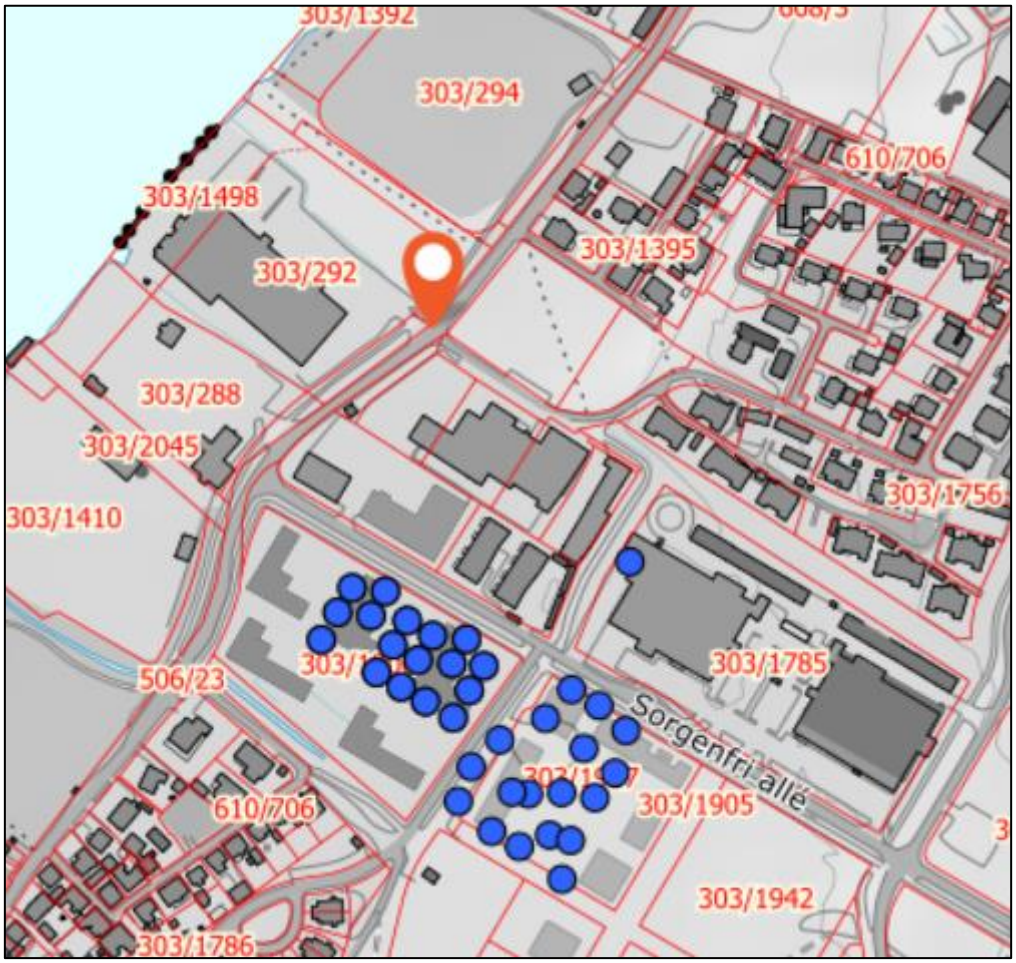


Fig 5 – Utsnitt fra Granada - Avstand til nærmeste borehull med relevant informasjon.

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.

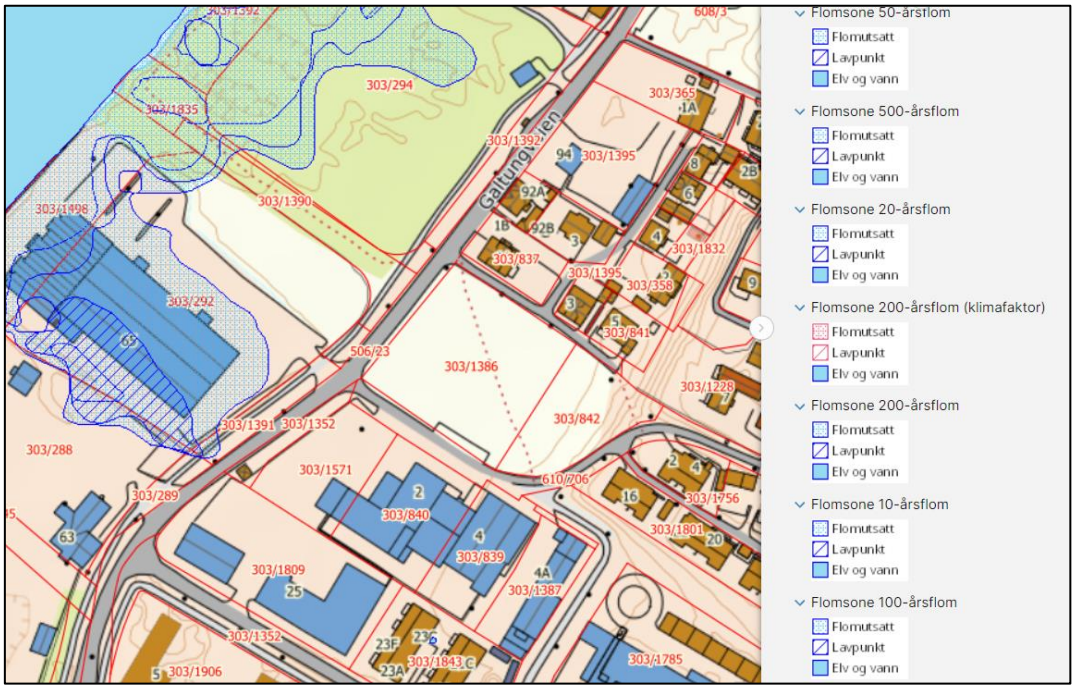


Fig 6 - Dreneringslinjer

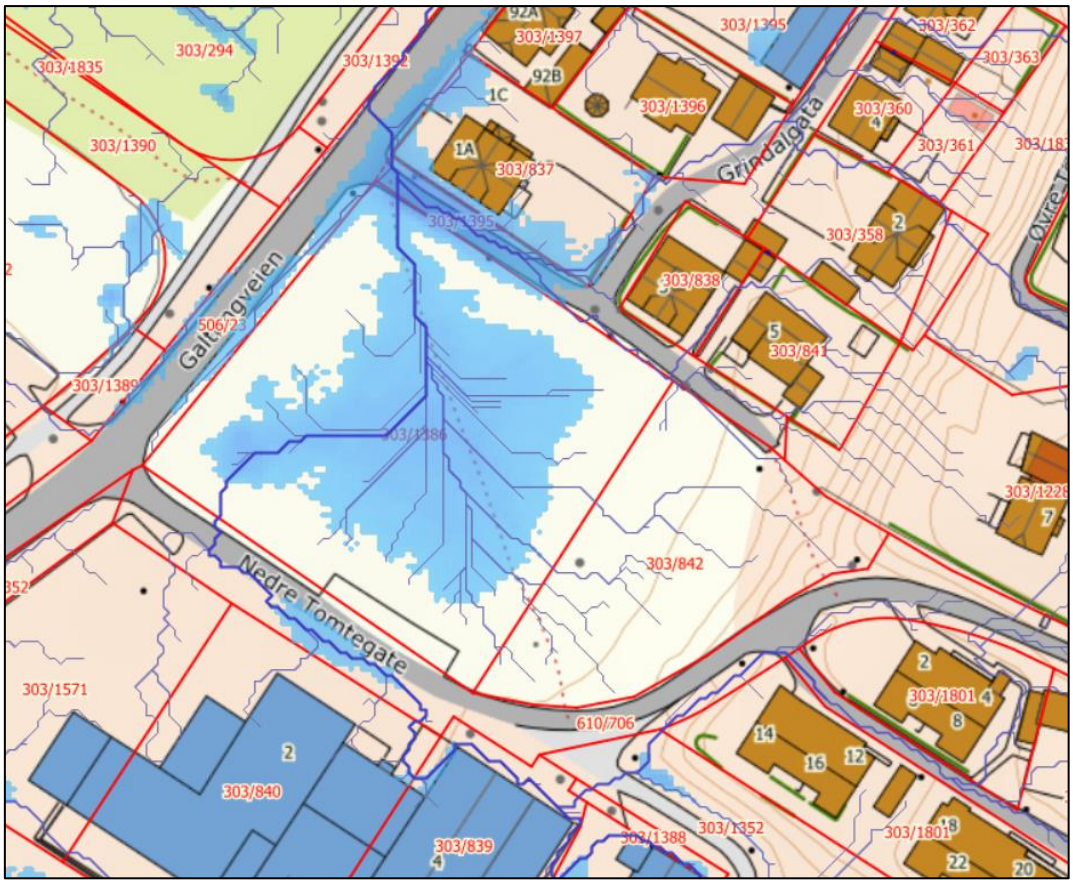


Fig 7 – Avrenningslinjer fra simulering i ScalGo.

Eksist flomvei og nedslagsfelt

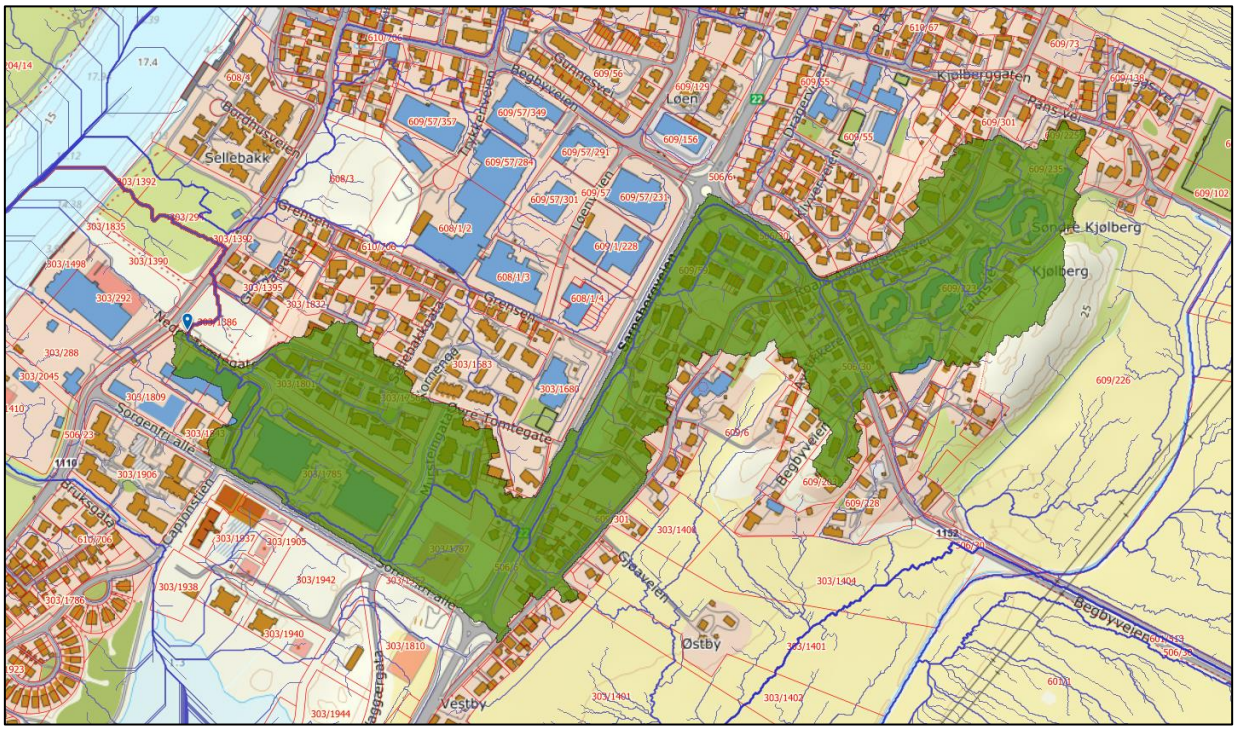


Fig8 – Eksisterende nedslagsfelt og flomvei

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.

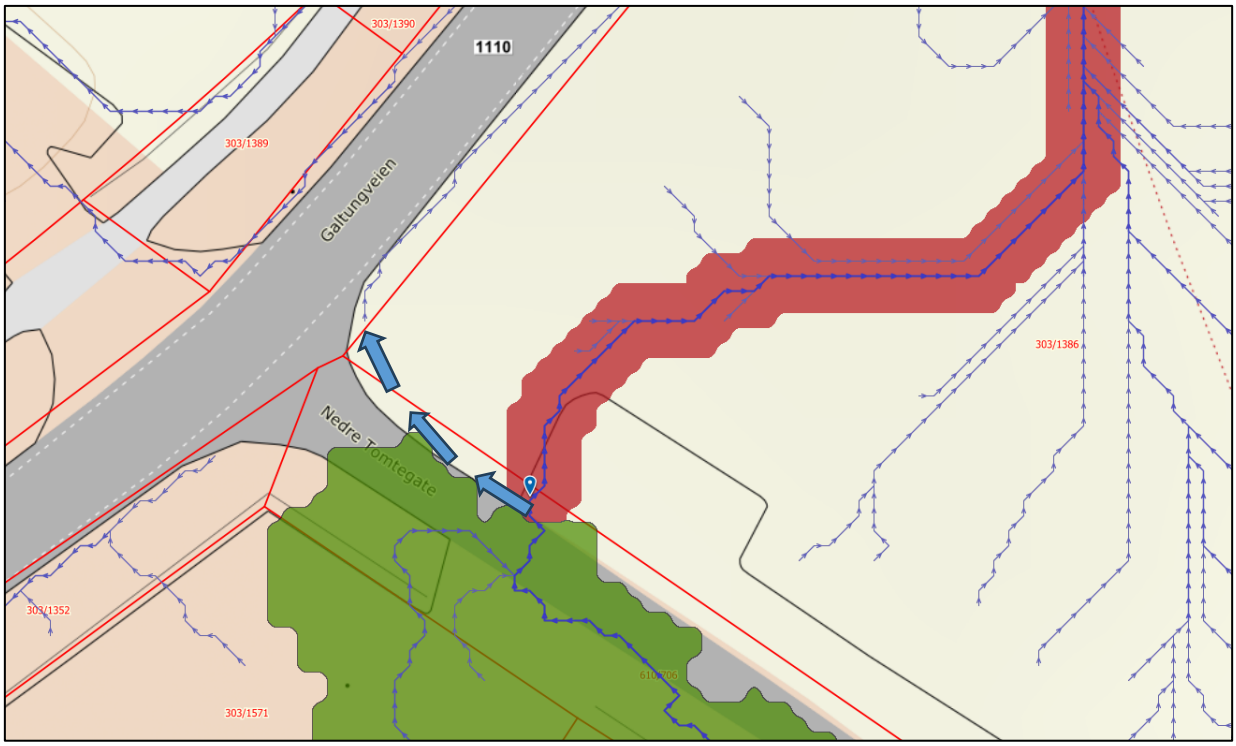


Fig 9 – Eksisterende flomvei styres rundt eiendommen

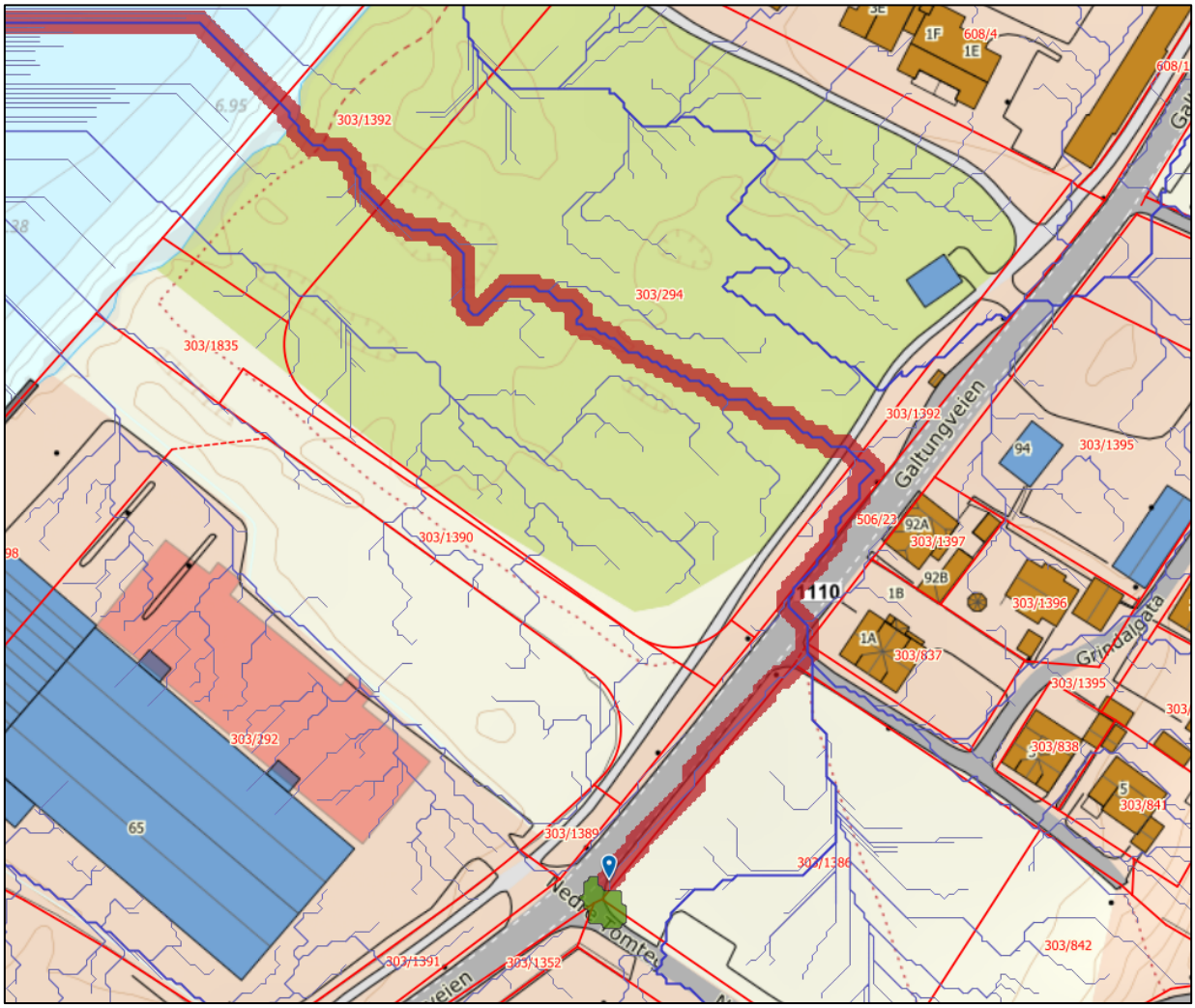


Fig 10 – Flomvei frem til resipient

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.

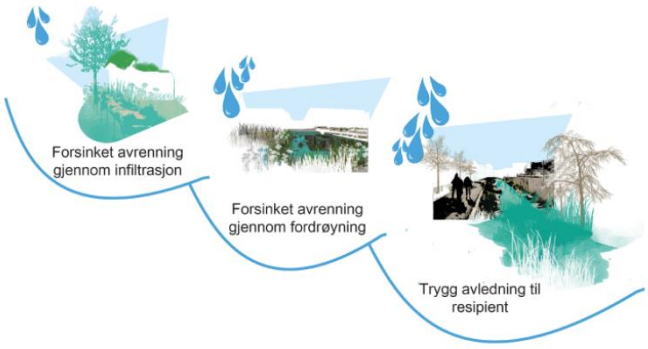


Fig 11 – Norsk vanns tretrinnsmodell – (Illustrasjon – Regjeringen.no)

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 til	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 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

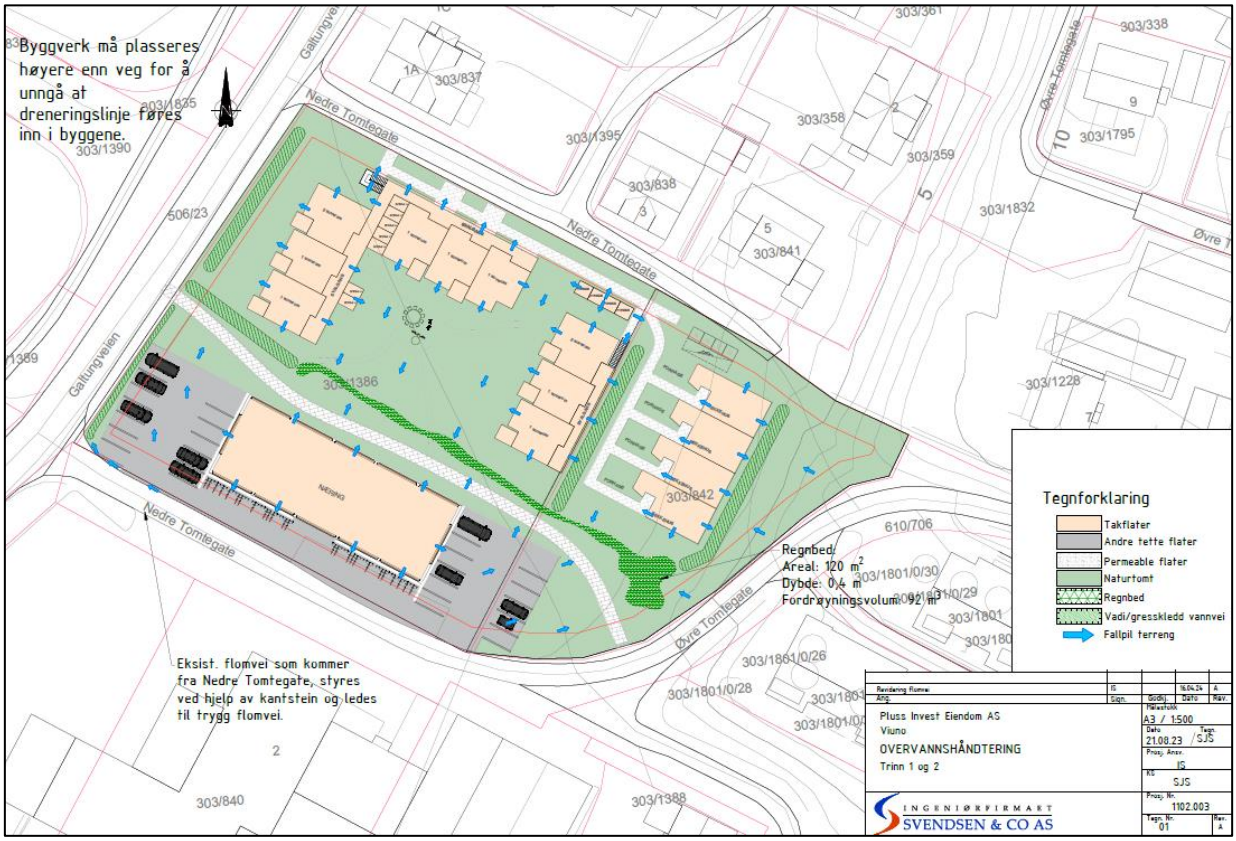


Fig 20 – Fallretninger for overvann angitt med piler

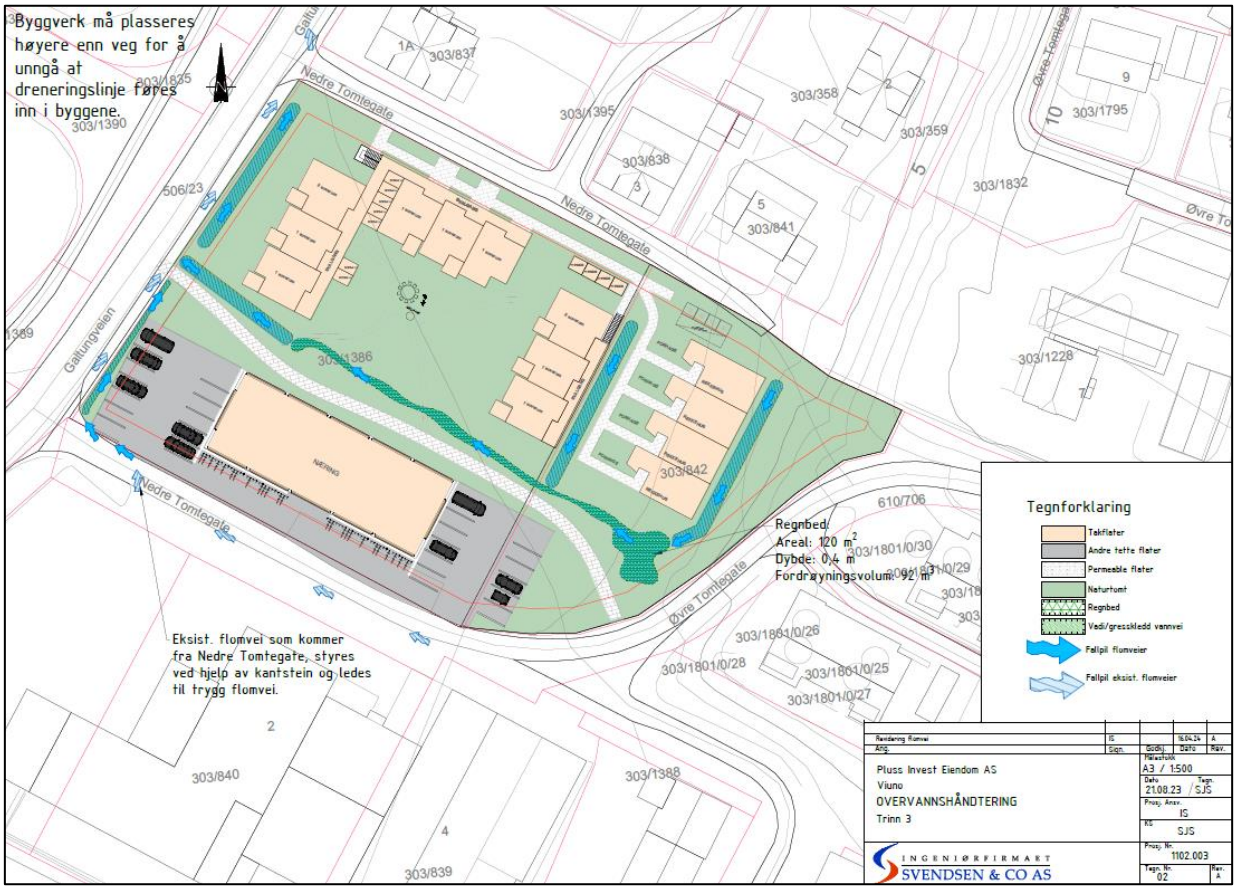


Fig 21 – Fallretning for overvann som flomveier

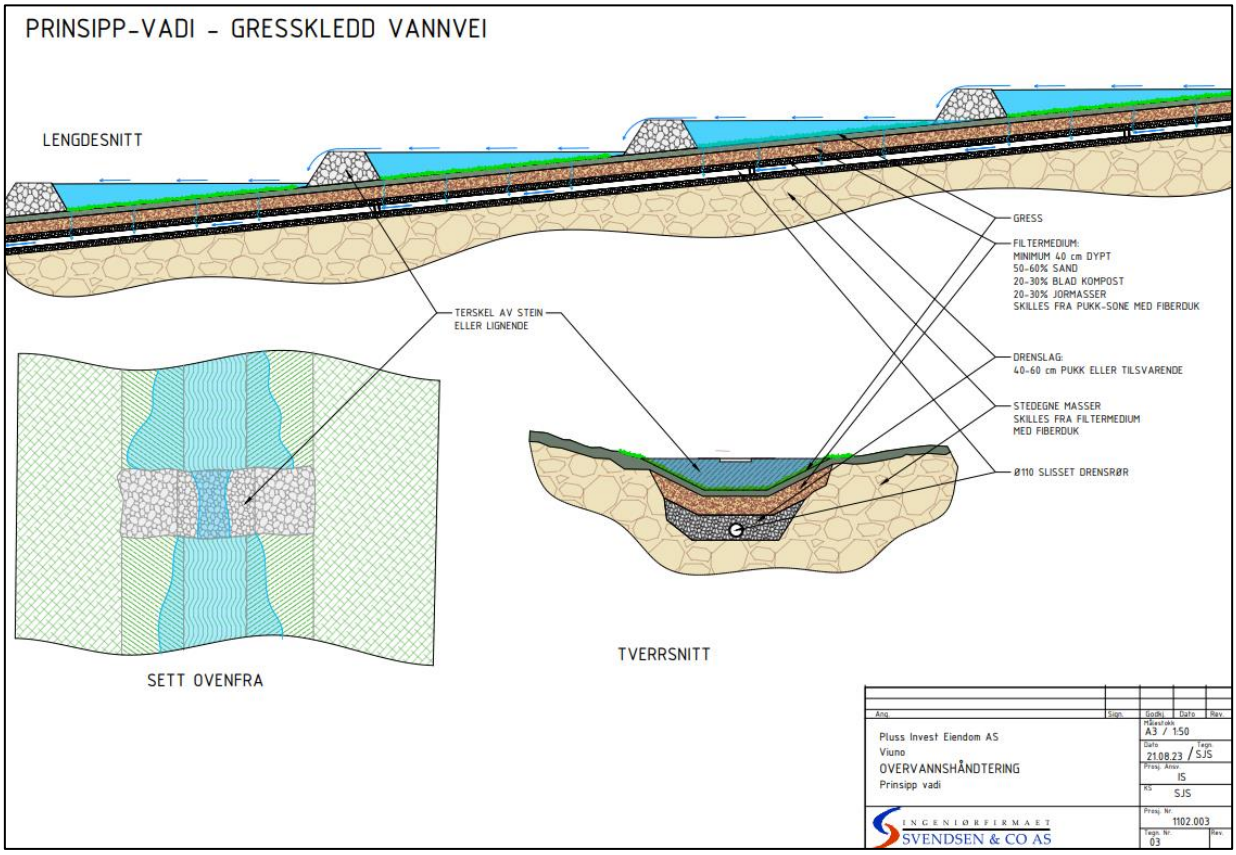


Fig 22 - Prinsipp for oppbygging av vadi

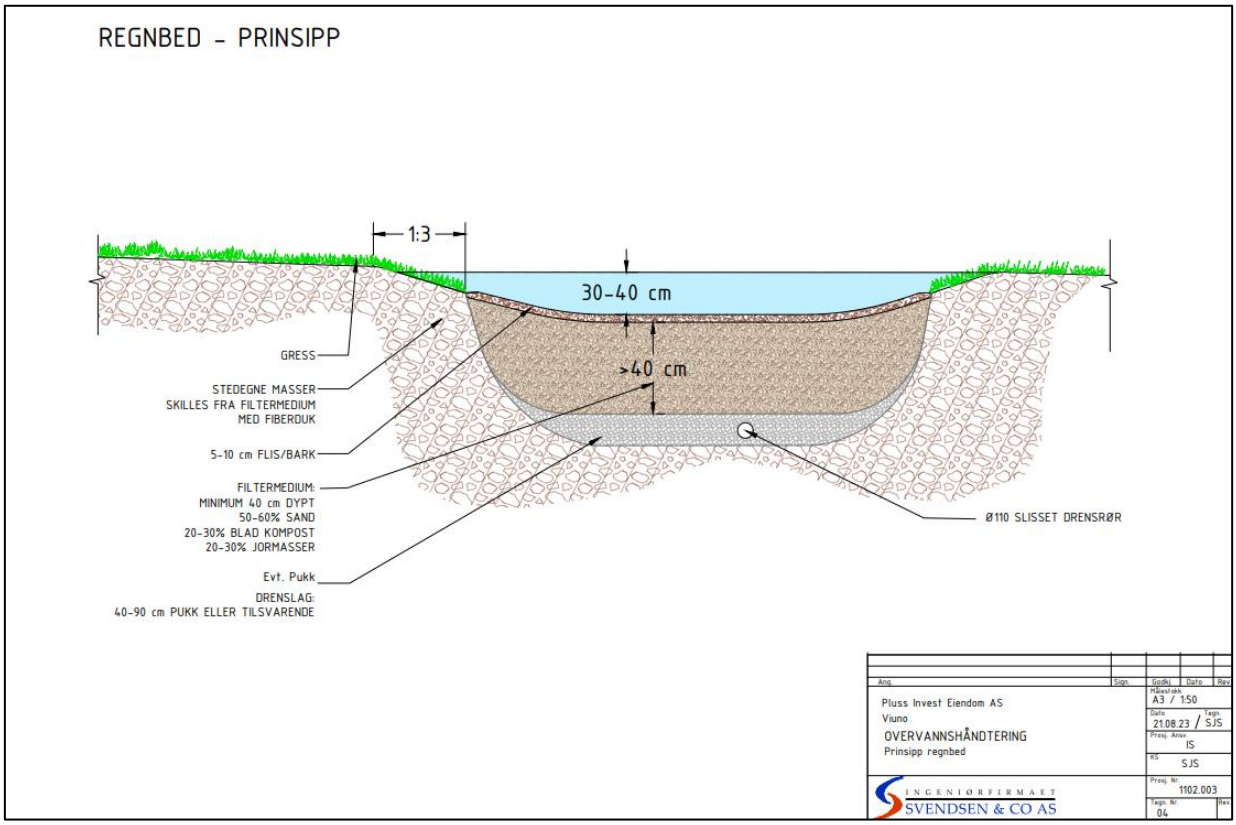


Fig 23 - Prinsipp for oppbygging av regnbed

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 uteareraler 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.



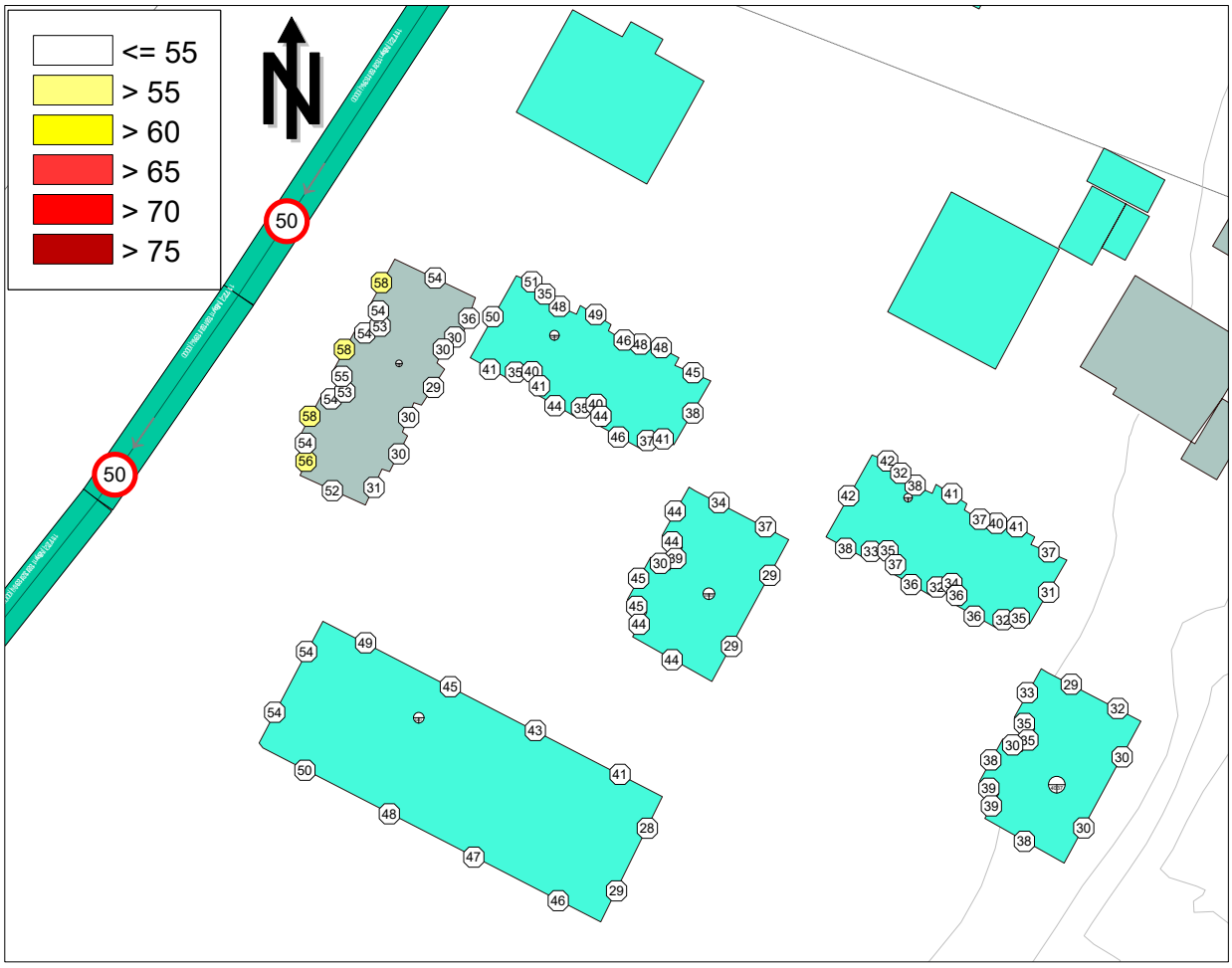
Figur 2 – Ekvivalent støynivå L_{den} på utendørs oppholdsareal fra veitrafikk, beregnet i 1,5 meters høyde.

4.2 Støynivå ved fasade

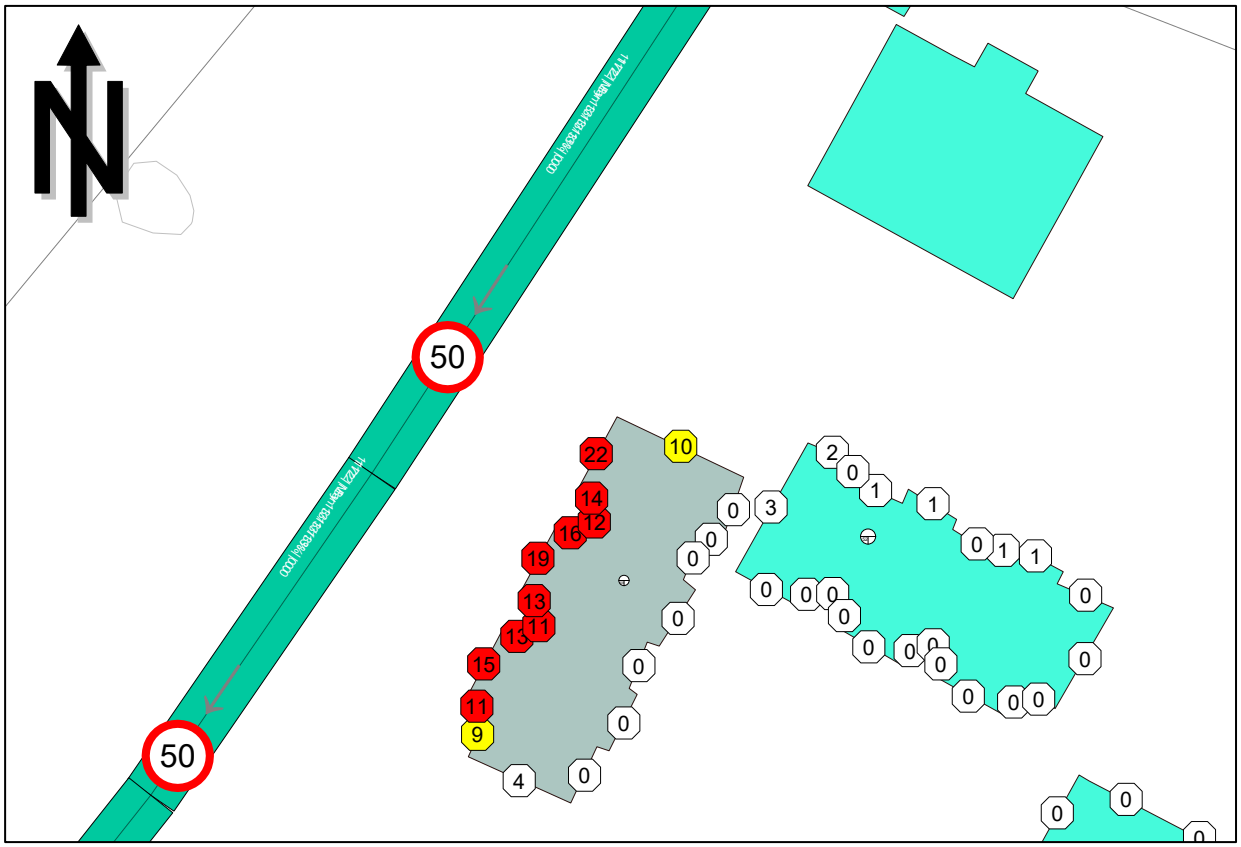
Høyeste ekvivalente støynivå uavhengig av etasje kan sees i Figur 3. Et av boligbyggene får støynivå ved fasade mot vei som er L_{den} = 58 dB, og over anbefalt grenseverdi i retningslinje T-1442/2021, L_{den} = 55 dB. De øvrige boligene vil få støynivå ved fasadene som er under anbefalt grenseverdi, 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

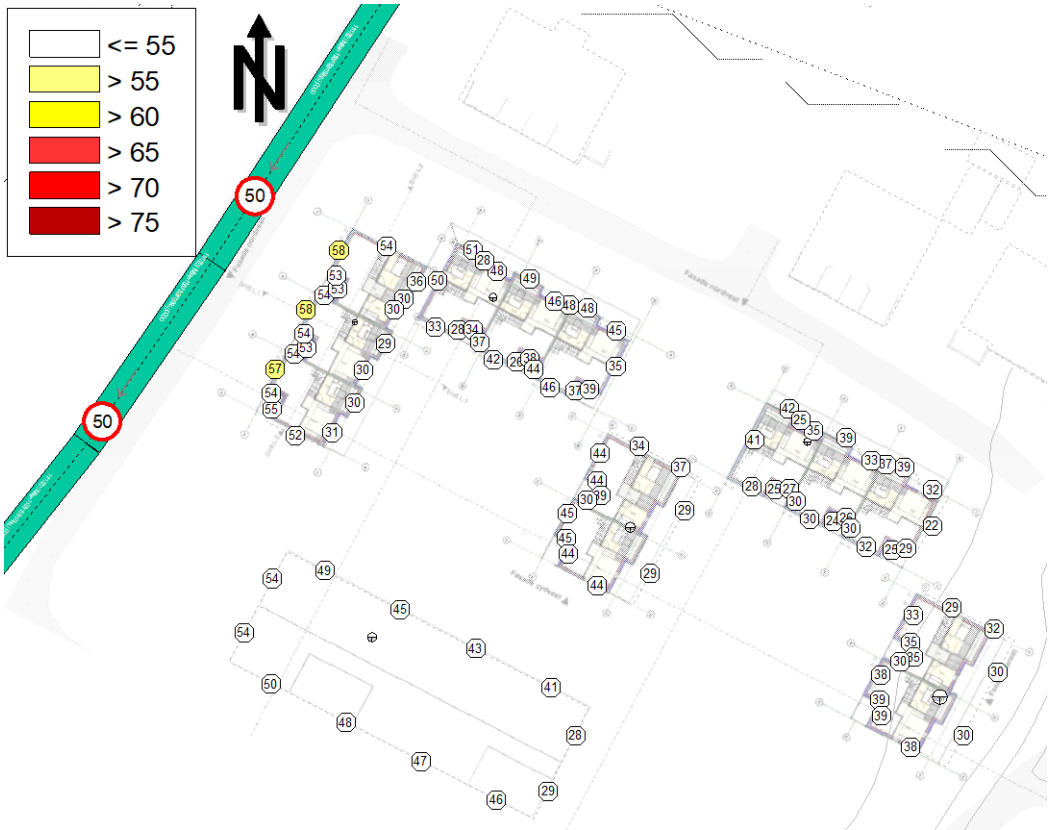
Vei	Grunnlagsdata		ÅDT i 2037	Andel tunge kjøretøy	Hastighet
	ÅDT	Telleår			
Galtungveien	1 100	2021	1 350	13%	50 km/t

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}

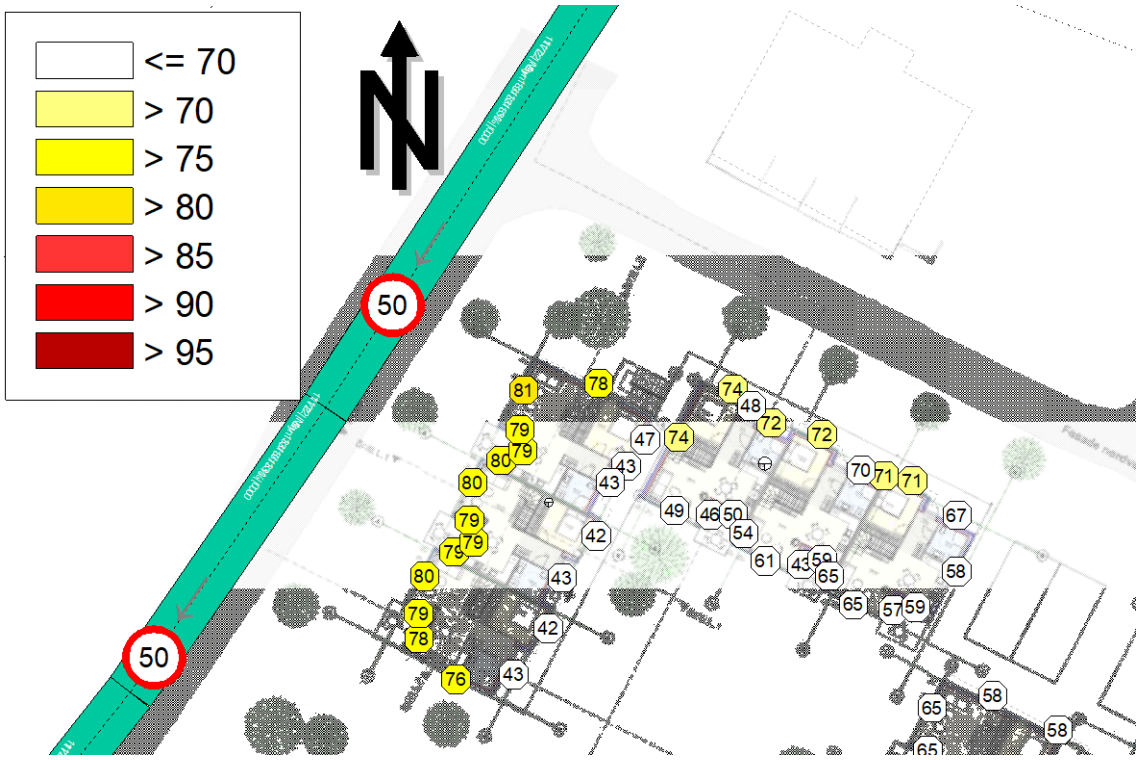


Figur 5 – Ekvivalent støynivå ved fasade for plan 1

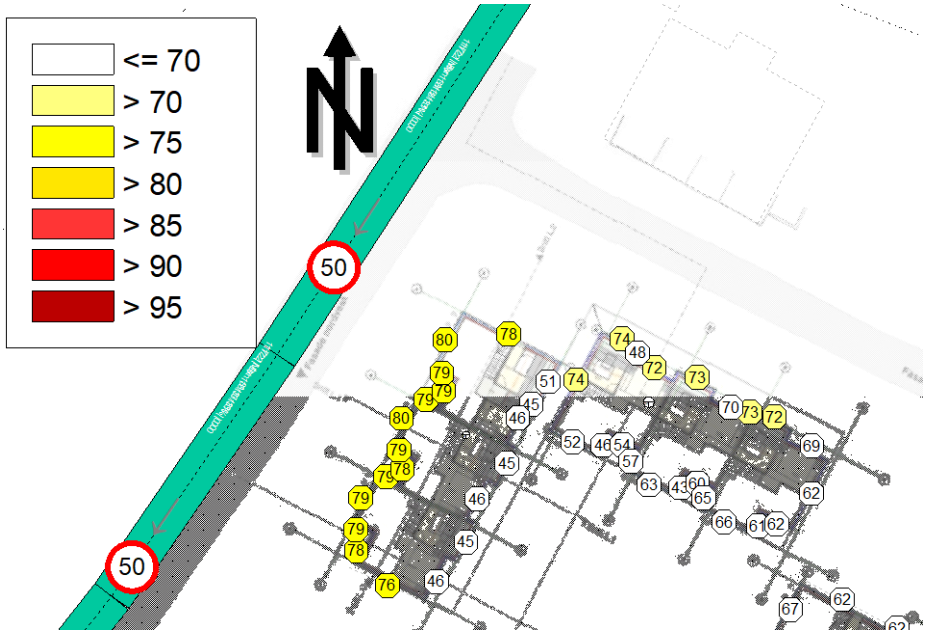


Figur 6 - Ekvivalent støynivå ved fasade for plan 2

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

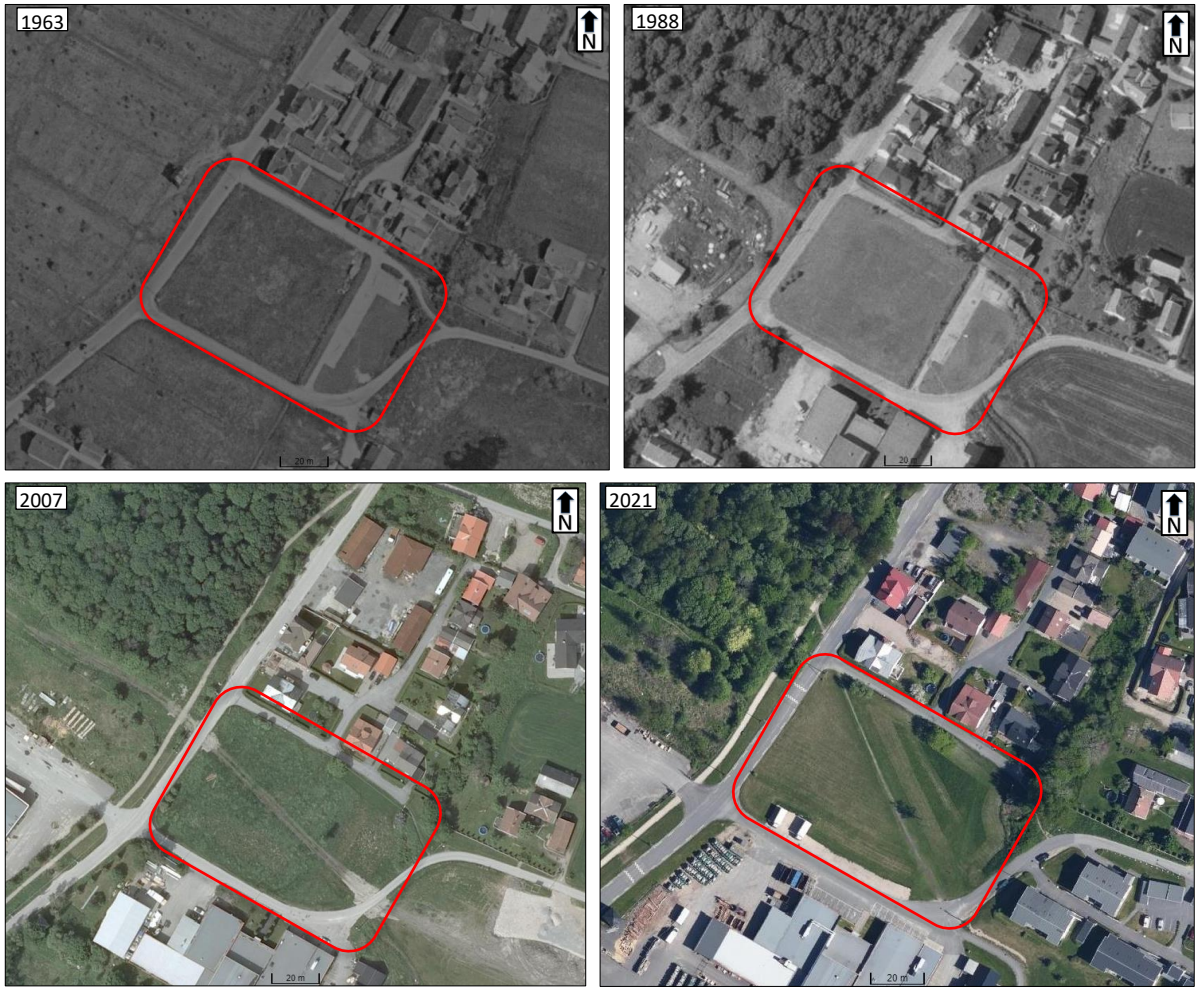
2.1 Befaring

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)*

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.

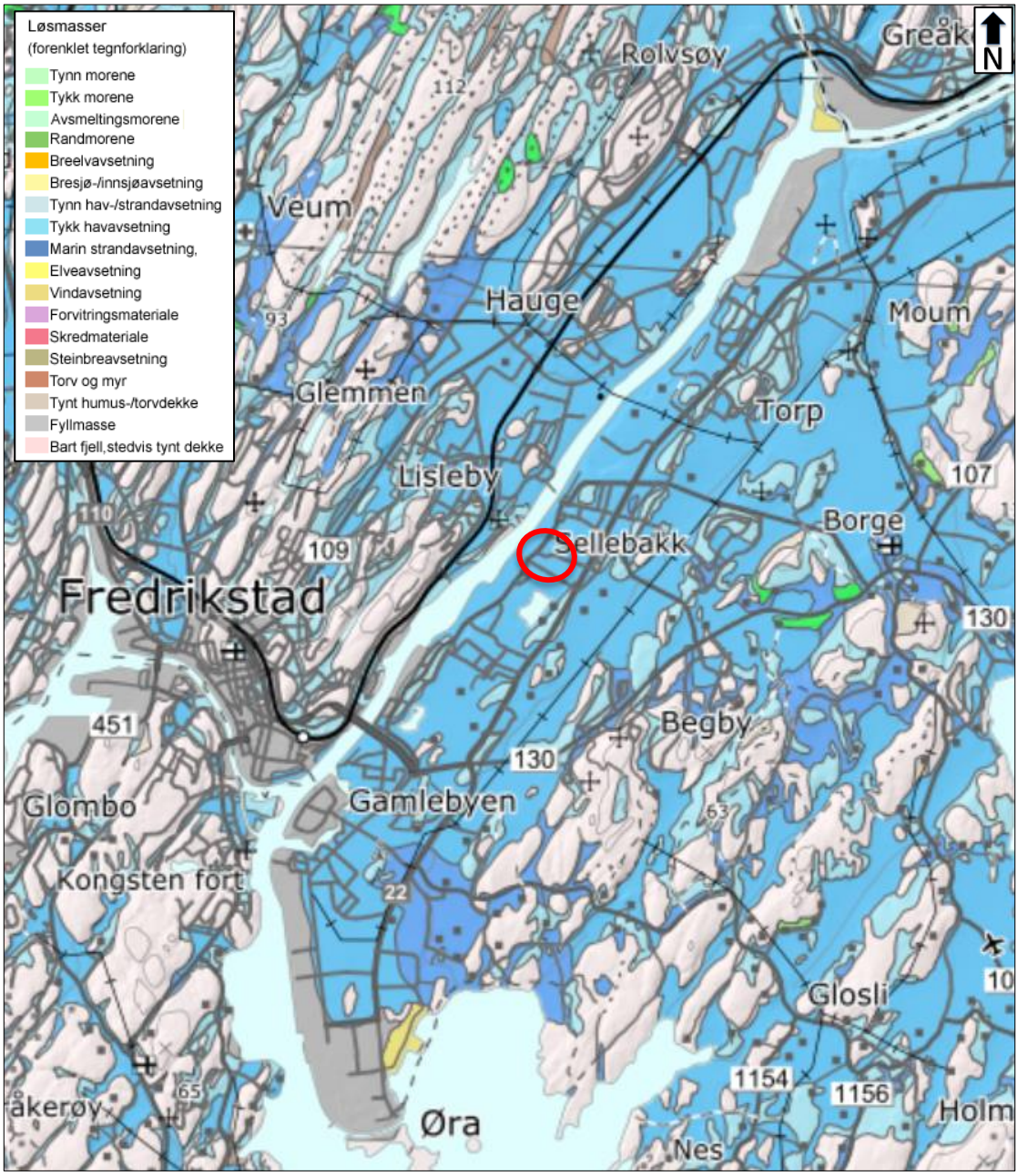
Resultatene fra rutineundersøkelser er presentert som geotekniske data på tegningene 10247846-RIG-TEG-200 til -202, og ødometerforsøkene på tegningene RIG-TEG-400.1 til -401.2.

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.

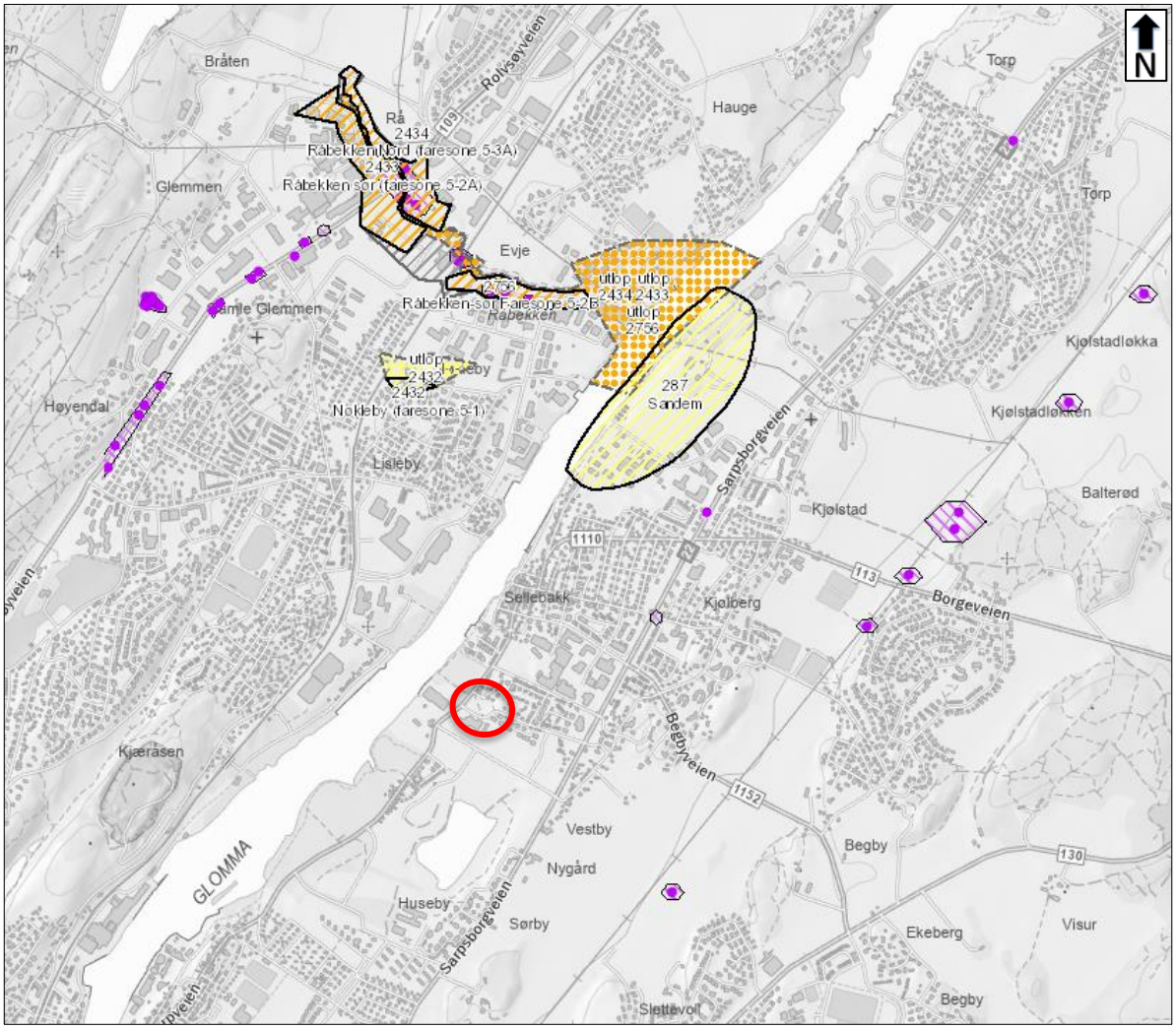


***Figur 4.1**: Kvartærgeologisk kart med tiltaksområdet merket med rødt.*

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

Original format: A4

Fag:

Tegningens filnavn:

Viuno tomta Sellebakk
Fredrikstad

Målestokk: -

Tegnet: DSS

Kontrollert: DEJ

Godkjent: DEJ

Multiconsult

Dato: 2022-11-15

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

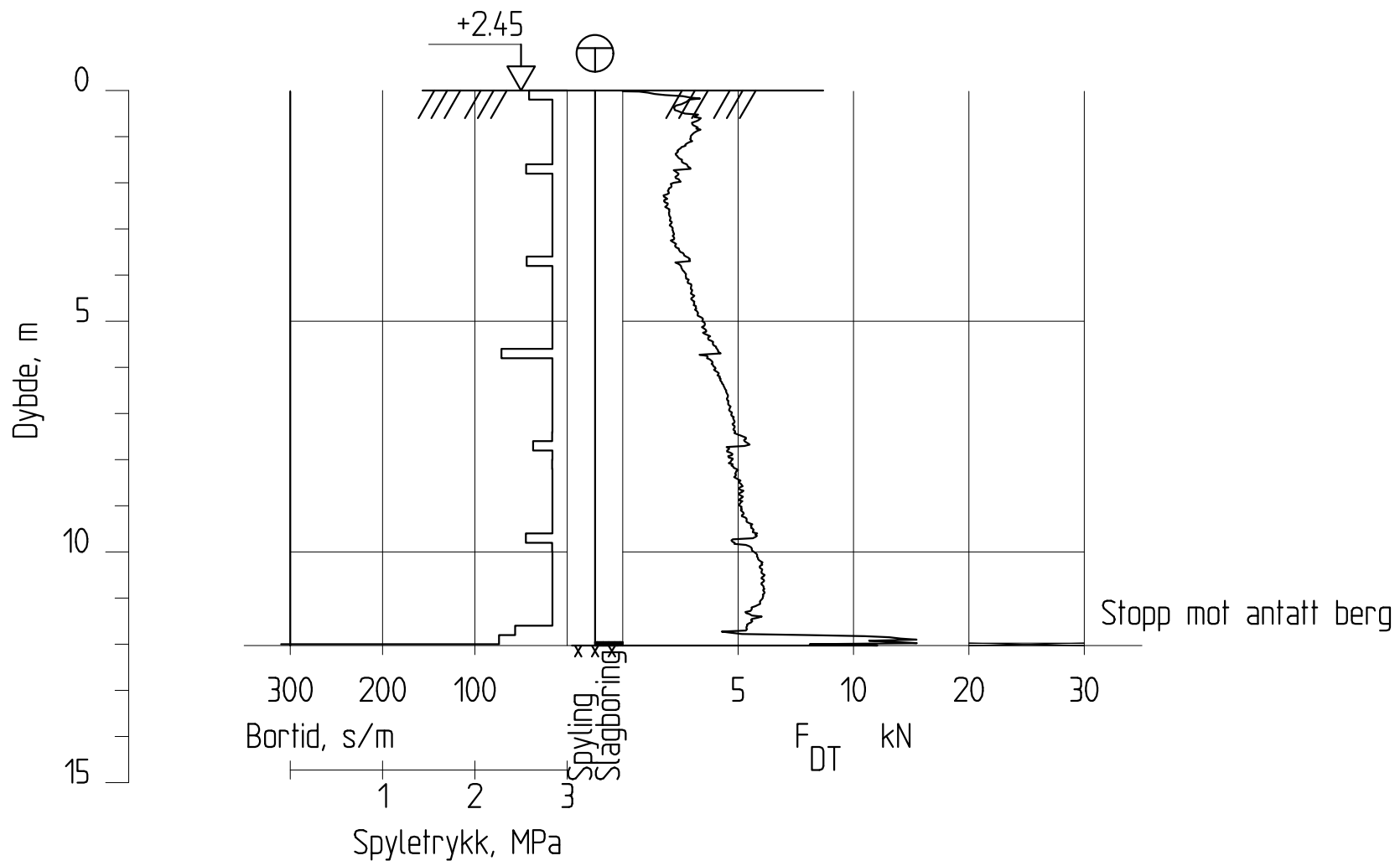
Viuno tomta Sellebakk
Fredrikstad

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

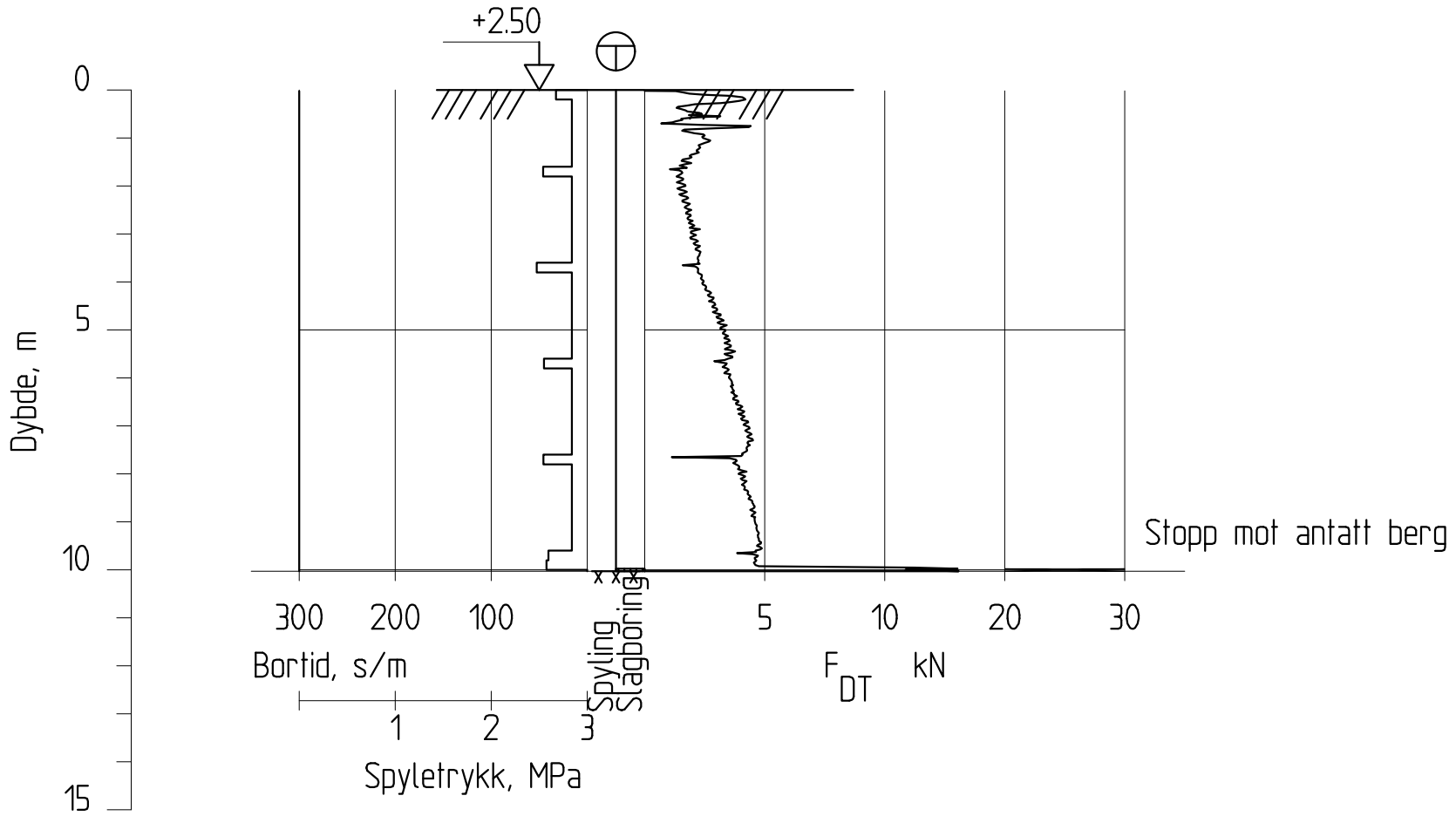
1



X=6566899.3
Y=613426.3

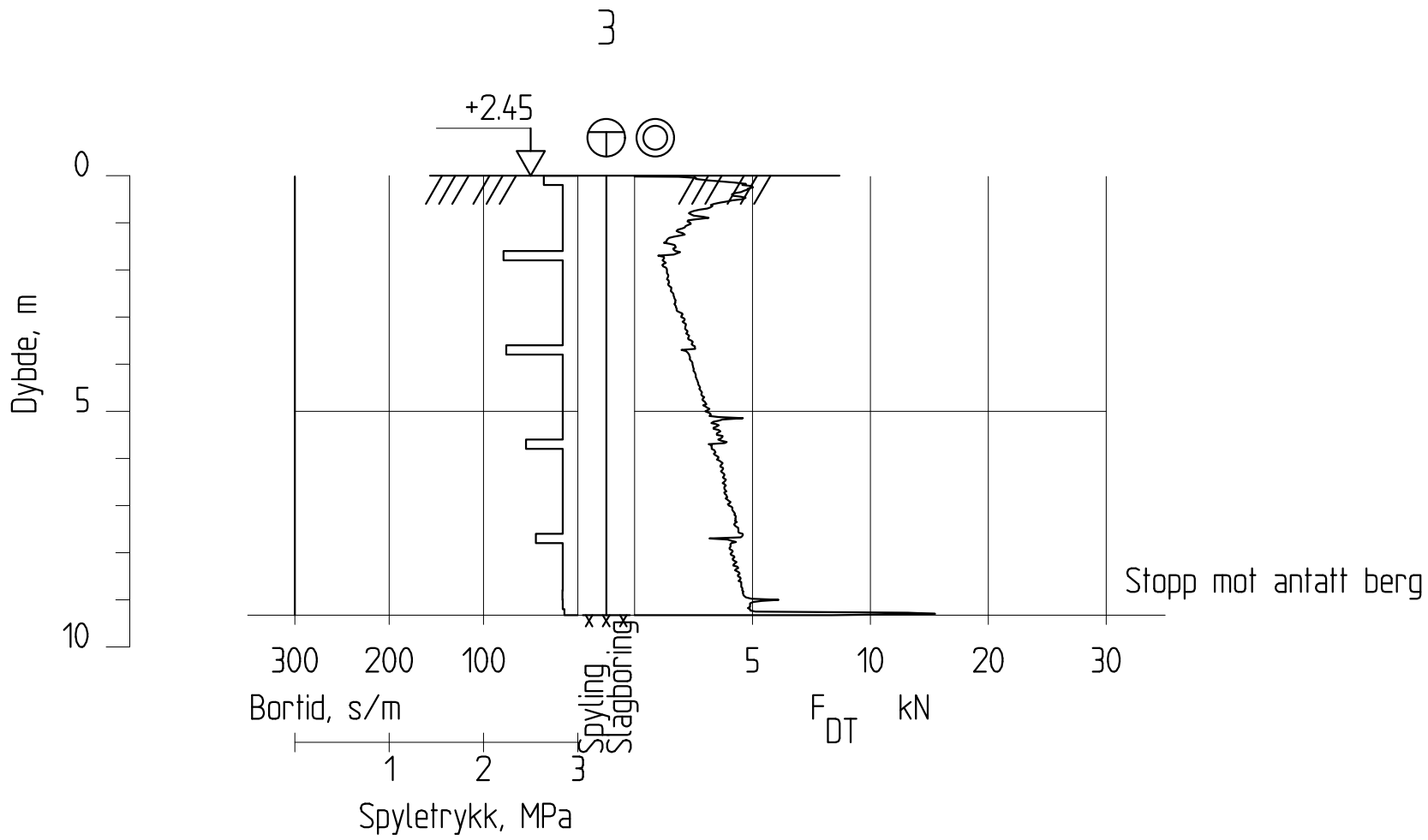
TOTALSONDERING 1			Original format A4	Fag RIG
Viuno tomta Sellebakk Fredrikstad			Målestokk 1:200	
Multiconsult www.multiconsult.no	Dato 2022-11-15	Konstr./Tegnet DSS	Kontrollert DEJ	Godkjent DEJ
	Oppdragsnr. 10247846	Tegningsnr. RIG-TEG-010		Rev. 00

2



X=6566877.6
Y=613413.7

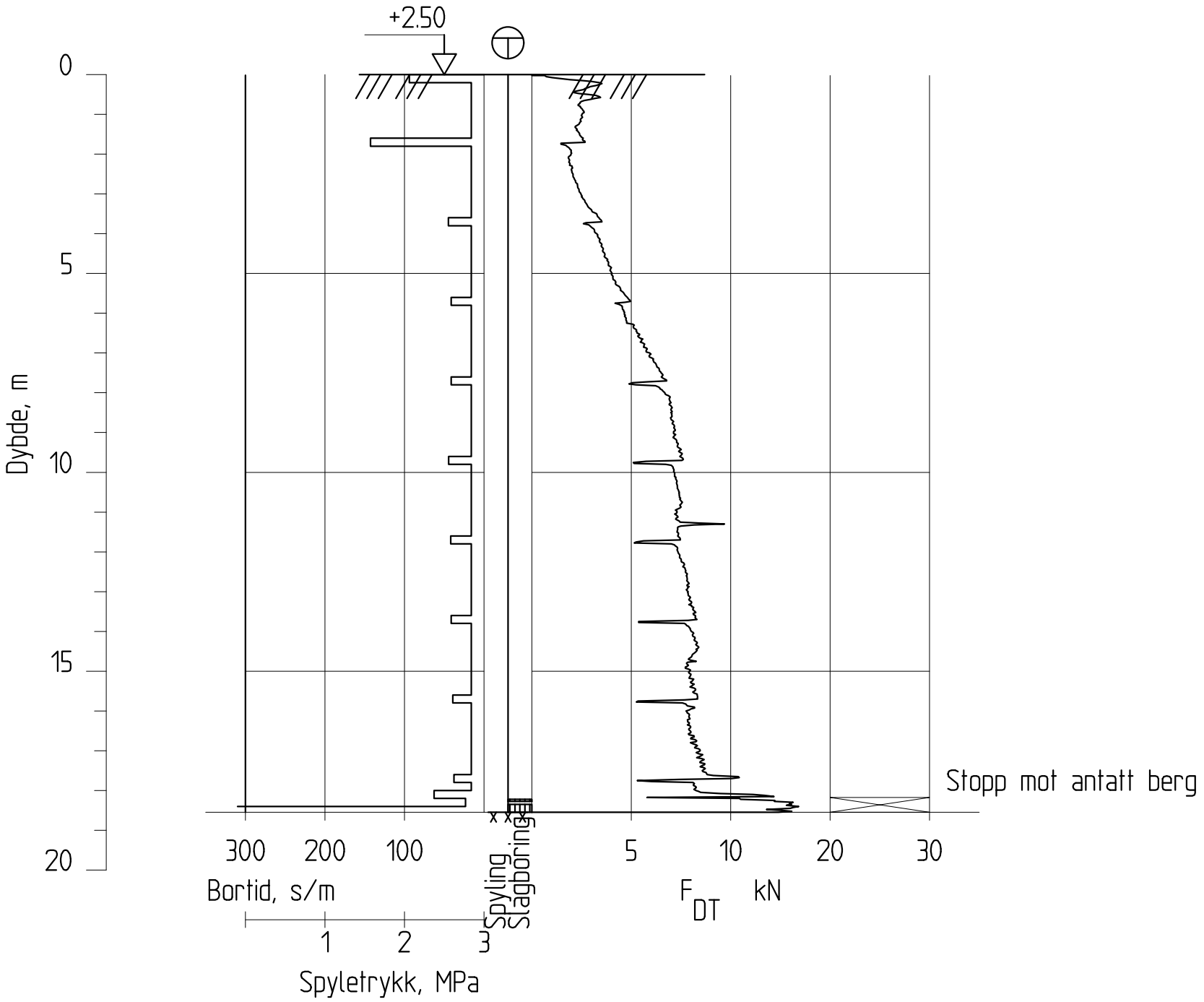
TOTALSONDERING 2			Original format A4	Fag RIG
Viuno tomta Sellebakk Fredrikstad			Målestokk 1:200	
Multiconsult www.multiconsult.no	Dato 2022-11-15	Konstr./Tegnet DSS	Kontrollert DEJ	Godkjent DEJ
	Oppdragsnr. 10247846	Tegningsnr. RIG-TEG-011		Rev. 00



X=6566859.3
Y=613402.5

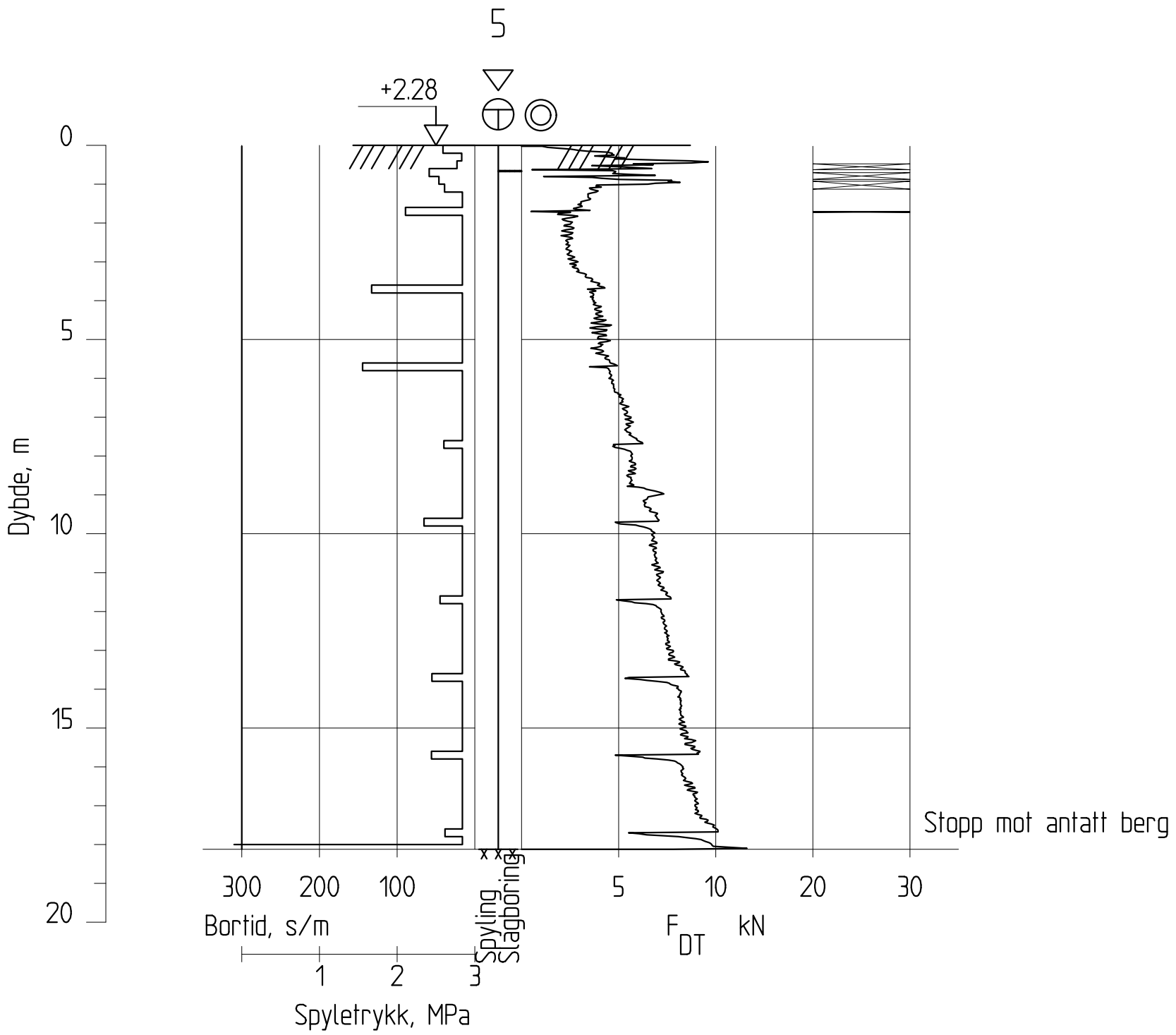
TOTALSONDERING 3			Original format A4	Fag RIG
Viuno tomta Sellebakk Fredrikstad			Målestokk 1:200	
Multiconsult www.multiconsult.no	Dato 2022-11-15	Konstr./Tegnet DSS	Kontrollert DEJ	Godkjent DEJ
	Oppdragsnr. 10247846	Tegningsnr. RIG-TEG-012		Rev. 00

4



X=6566842.9
Y=613431.6

TOTALSONDERING 4			Original format A4	Fag RIG
Viuno tomta Sellebakk Fredrikstad			Målestokk 1:200	
Multiconsult www.multiconsult.no	Dato 2022-11-15	Konstr./Tegnet DSS	Kontrollert DEJ	Godkjent DEJ
	Oppdragsnr. 10247846	Tegningsnr. RIG-TEG-013		Rev. 00



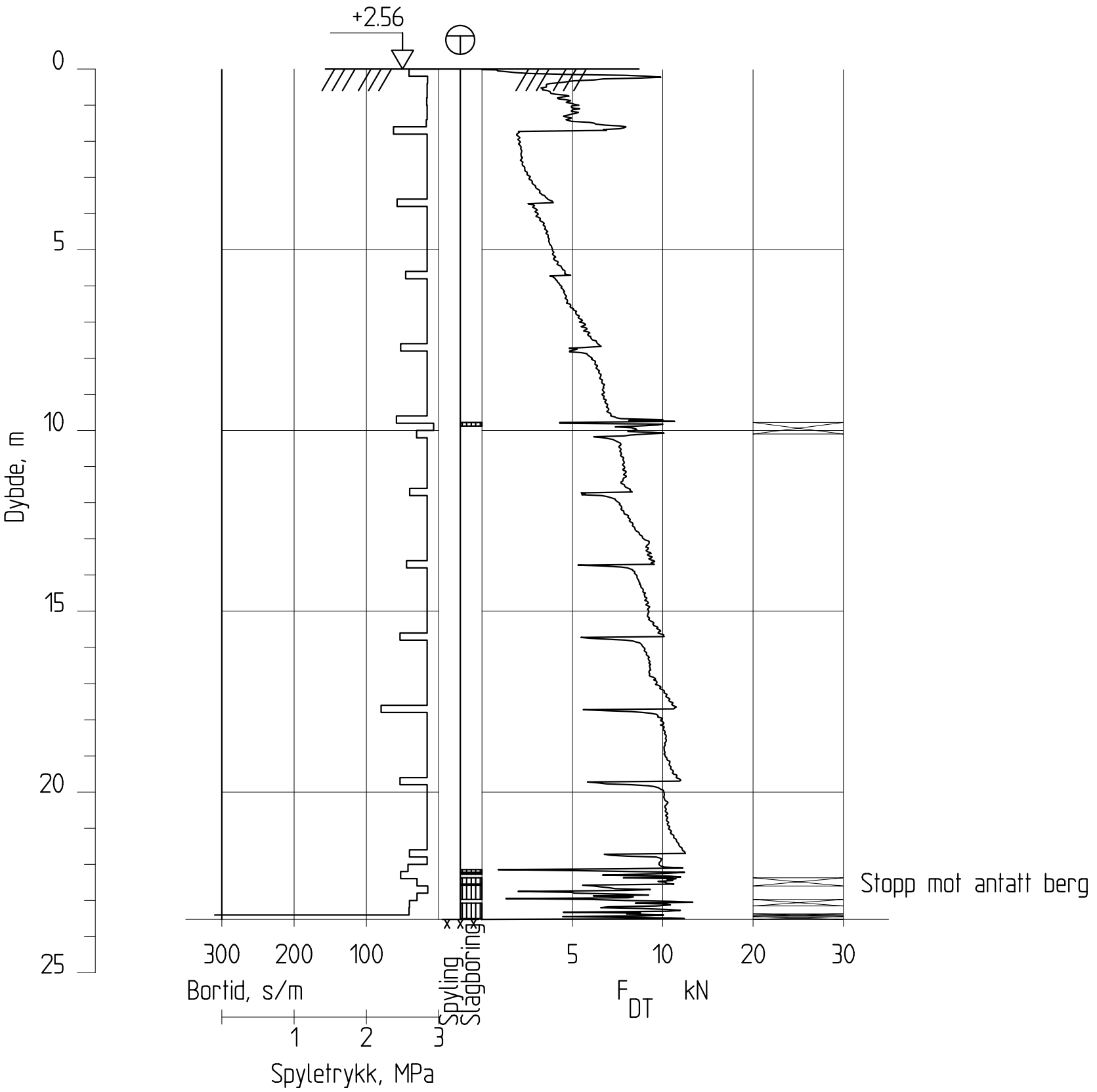
X=6566864.6
Y=613440.7

TOTALSONDERING 5

Original format: A4	Fag: RIG		
Viuno tomta Sellebakk Fredrikstad	Målestokk: 1:200		
Dato: 2022-11-15	Konstr./Tegnet: DSS	Kontrollert: DEJ	Godkjent: DEJ
Oppdragsnr.: 10247846	Tegningsnr.: RIG-TEG-014		Rev.: 00

Multiconsult
www.multiconsult.no

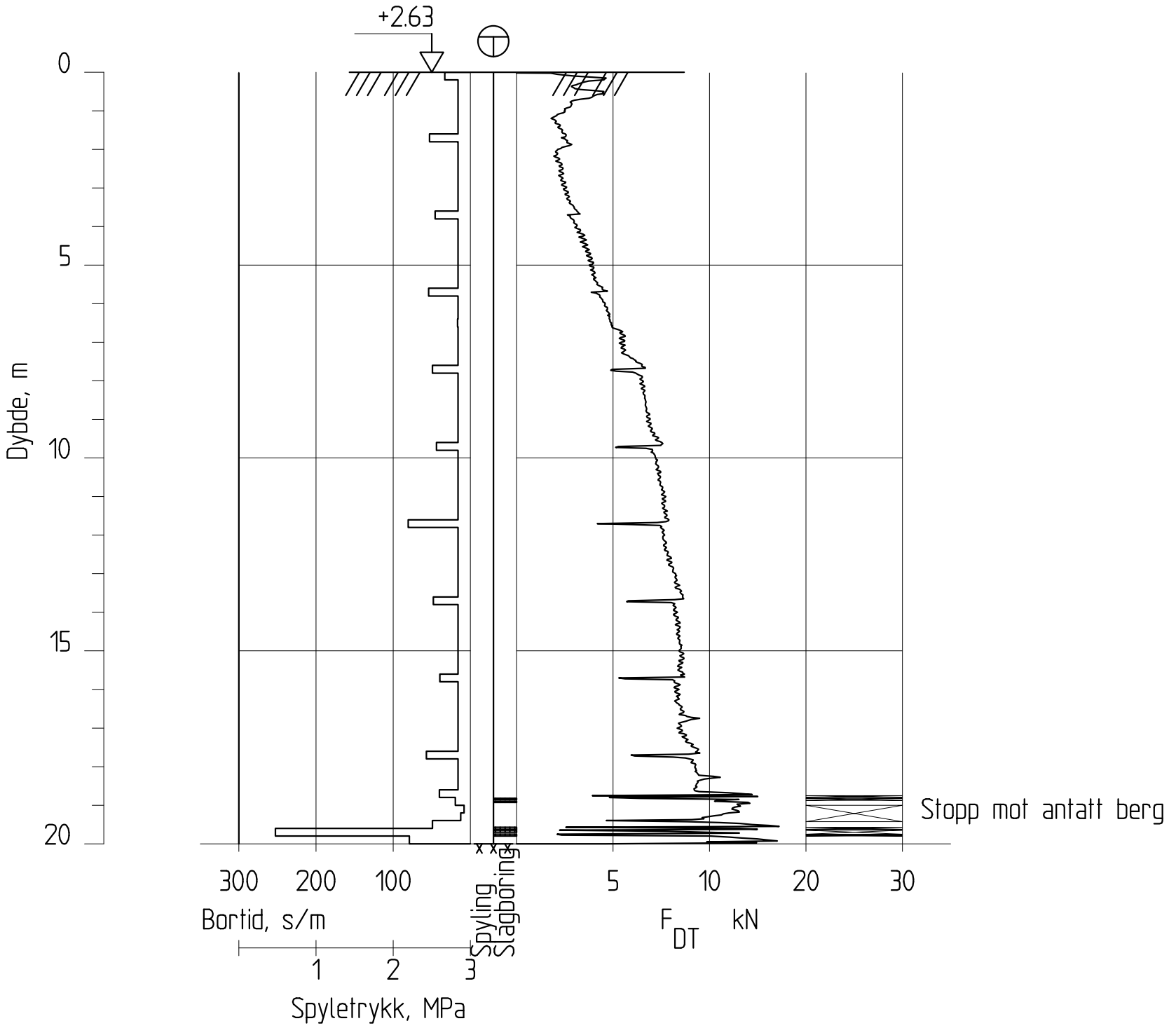
6



X=6566889.5
Y=613451.4

TOTALSONDERING 6			Original format A4	Fag RIG
Viuno tomta Sellebakk Fredrikstad			Målestokk 1:200	
Multiconsult www.multiconsult.no	Dato 2022-11-15	Konstr./Tegnet DSS	Kontrollert DEJ	Godkjent DEJ
	Oppdragsnr. 10247846	Tegningsnr. RIG-TEG-015		Rev. 00

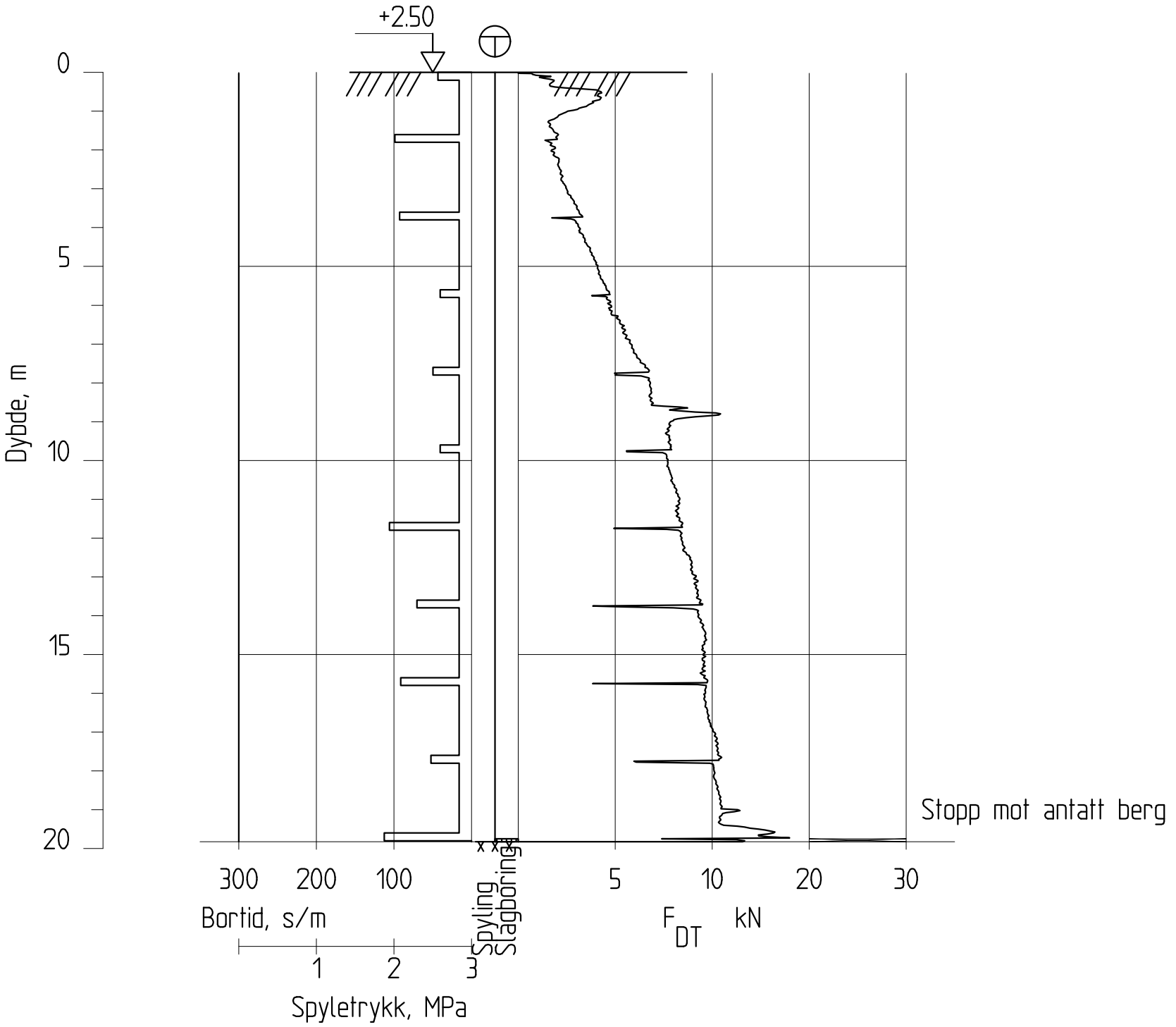
7



X=6566876.1
Y=613476.5

TOTALSONDERING 7			Original format A4	Fag RIG
Viuno tomta Sellebakk Fredrikstad			Målestokk 1:200	
Multiconsult www.multiconsult.no	Dato 2022-11-15	Konstr./Tegnet DSS	Kontrollert DEJ	Godkjent DEJ
	Oppdragsnr. 10247846	Tegningsnr. RIG-TEG-016		Rev. 00

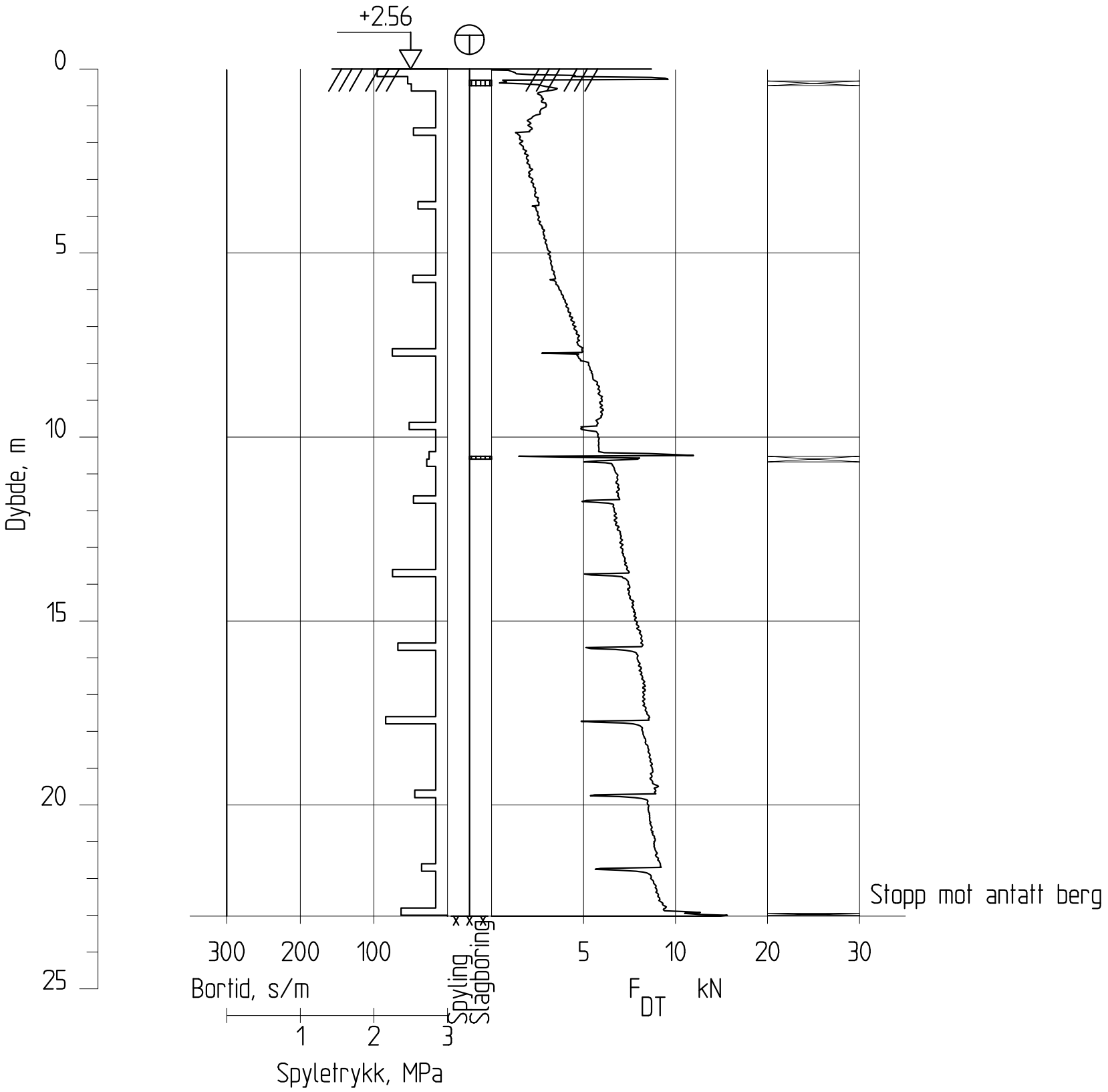
8



X=6566852.4
Y=613464.8

TOTALSONDERING 8			Original format A4	Fag RIG
Viuno tomta Sellebakk Fredrikstad			Målestokk 1:200	
Multiconsult www.multiconsult.no	Dato 2022-11-15	Konstr./Tegnet DSS	Kontrollert DEJ	Godkjent DEJ
	Oppdragsnr. 10247846	Tegningsnr. RIG-TEG-017		Rev. 00

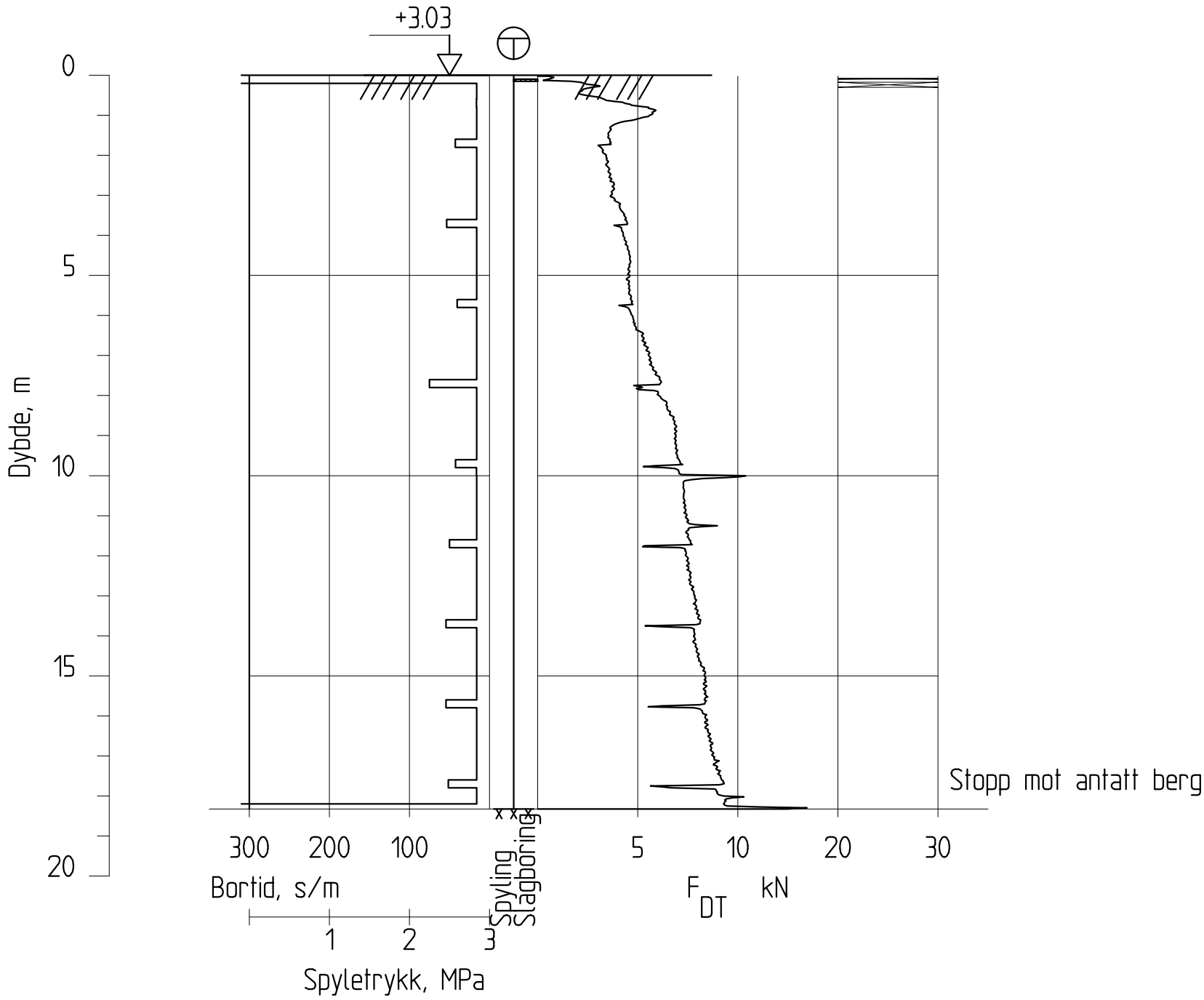
9



X=6566830.4
Y=613453.8

TOTALSONDERING 9			Original format A4	Fag RIG
Viuno tomta Sellebakk Fredrikstad			Målestokk 1:200	
Multiconsult www.multiconsult.no	Dato 2022-11-15	Konstr./Tegnet DSS	Kontrollert DEJ	Godkjent DEJ
	Oppdragsnr. 10247846	Tegningsnr. RIG-TEG-018		Rev. 00

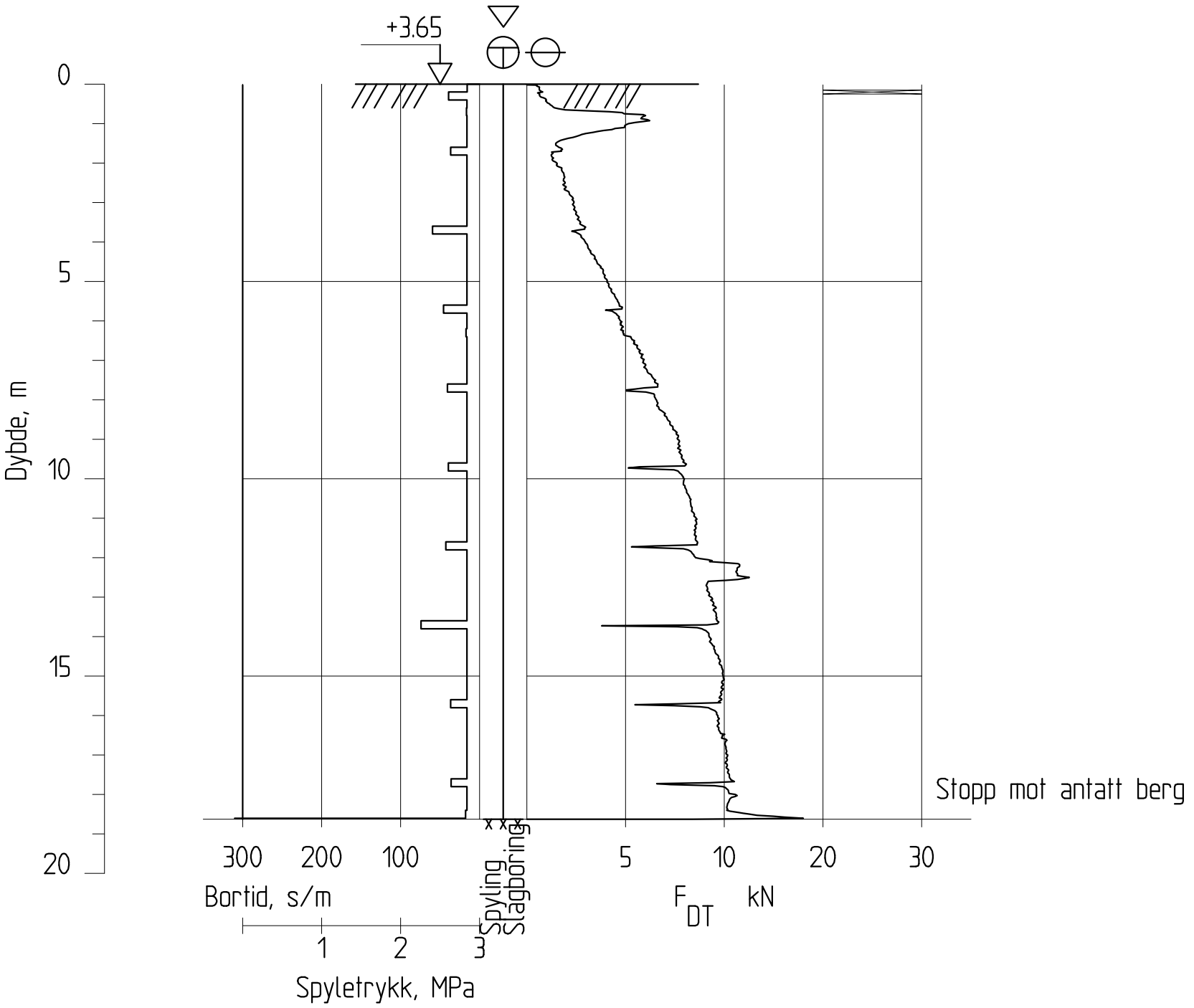
10



X=6566829.6
Y=613476.3

TOTALSONDERING 10			Original format A4	Fag RIG
Viuno tomta Sellebakk Fredrikstad			Målestokk 1:200	
Multiconsult www.multiconsult.no	Dato 2022-11-15	Konstr./Tegnet DSS	Kontrollert DEJ	Godkjent DEJ
	Oppdragsnr. 10247846	Tegningsnr. RIG-TEG-019		Rev. 00

11



X=6566855.0
Y=613495.4

TOTALSONDERING 11

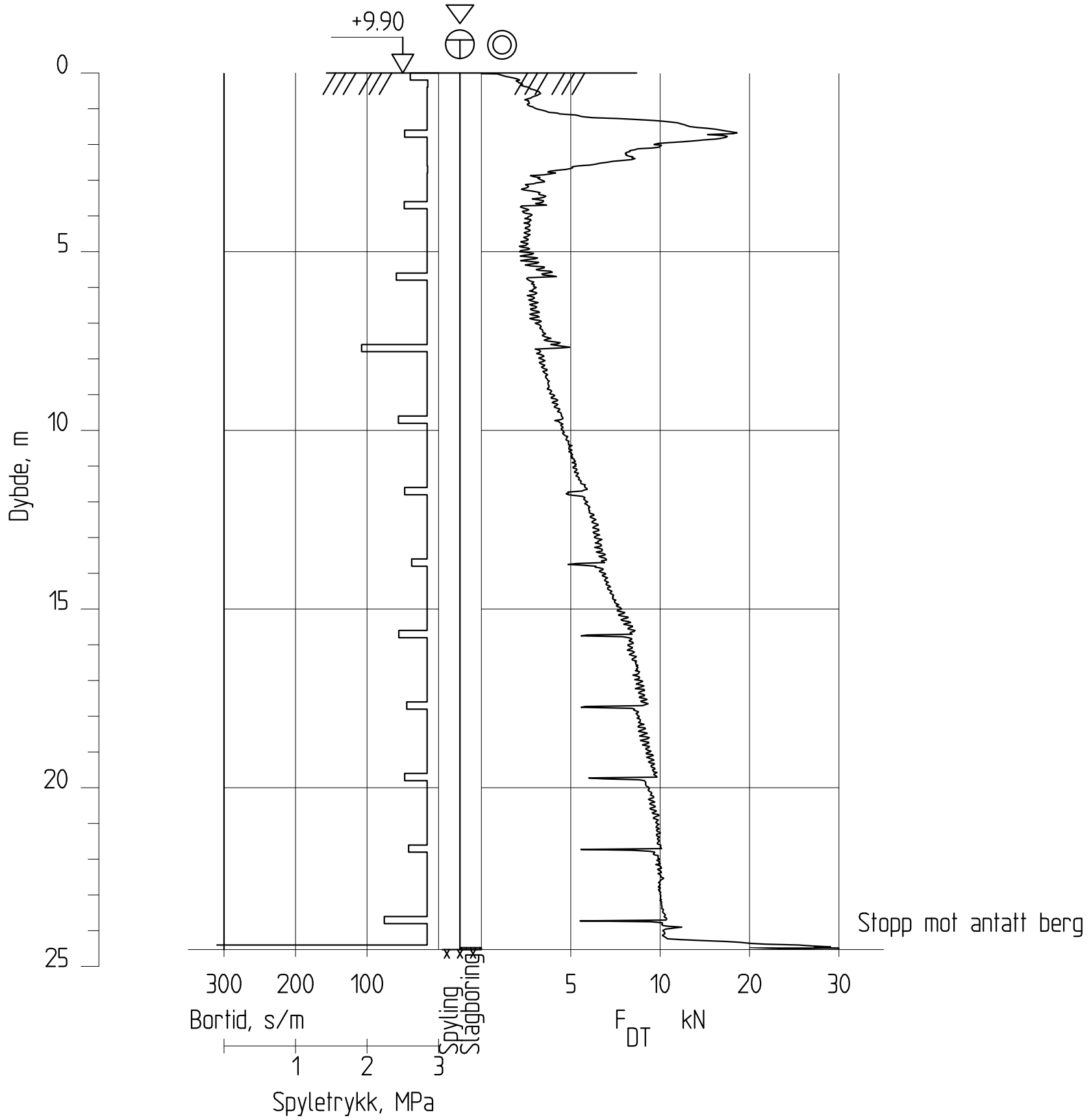
Viuno tomta Sellebakk Fredrikstad	Original format A4	Fag RIG
	Målestokk 1:200	

Multiconsult
www.multiconsult.no

Dato	Konstr./Tegnet	Kontrollert	Godkjent
2022-11-15	DSS	DEJ	DEJ

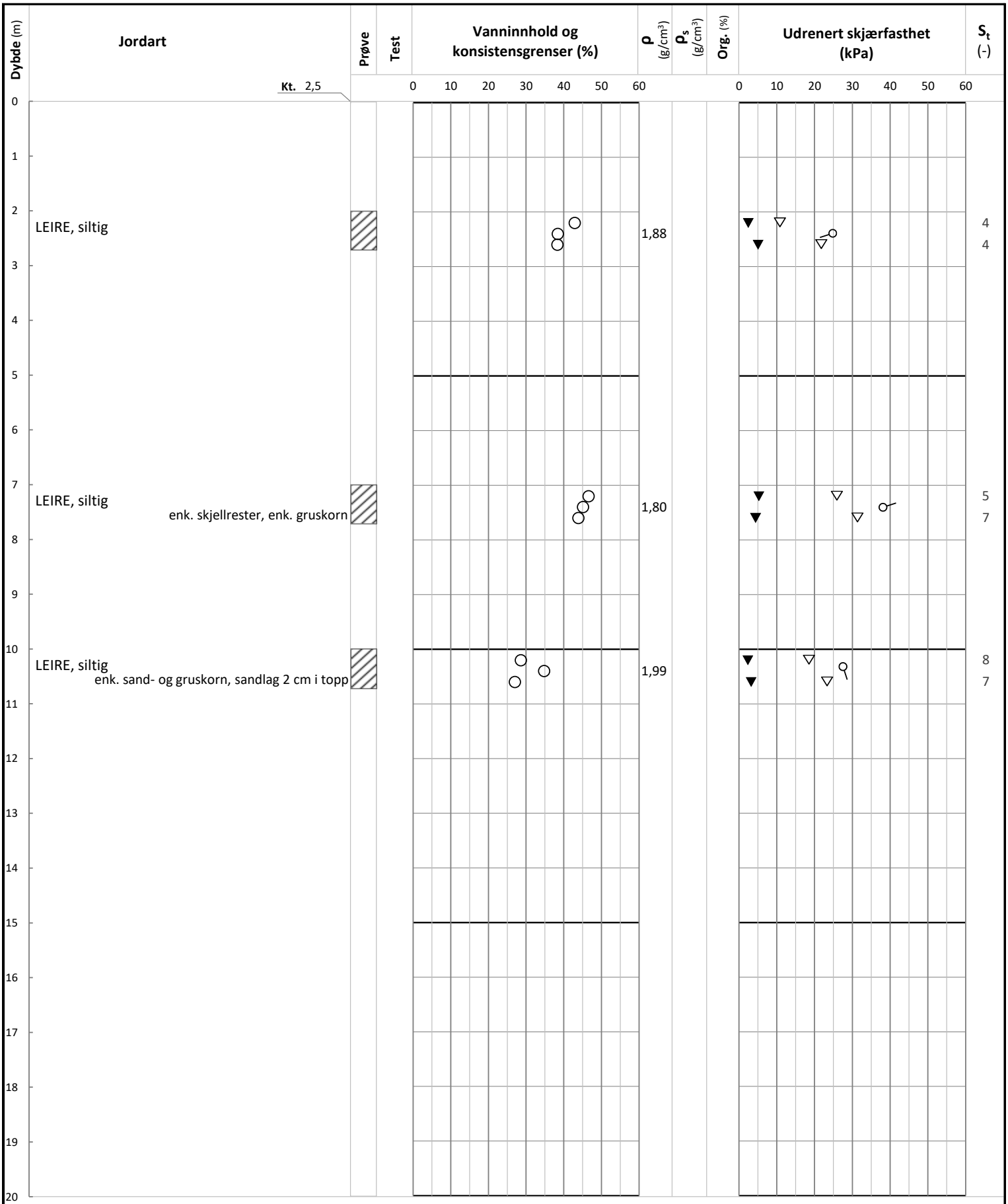
Oppdragsnr.	Tegningsnr.	Rev.
10247846	RIG-TEG-020	00

12



X=6566861.6
Y=613526.8

TOTALSONDERING 12			Original format A4	Fag RIG
Viuno tomta Sellebakk Fredrikstad			Målestokk 1:200	
Multiconsult www.multiconsult.no	Dato 2022-11-15	Konstr./Tegnet DSS	Kontrollert DEJ	Godkjent DEJ
	Oppdragsnr. 10247846	Tegningsnr. RIG-TEG-021		Rev. 00



Symboler:

Grunnvannstand:

Borbok: **Digtal**

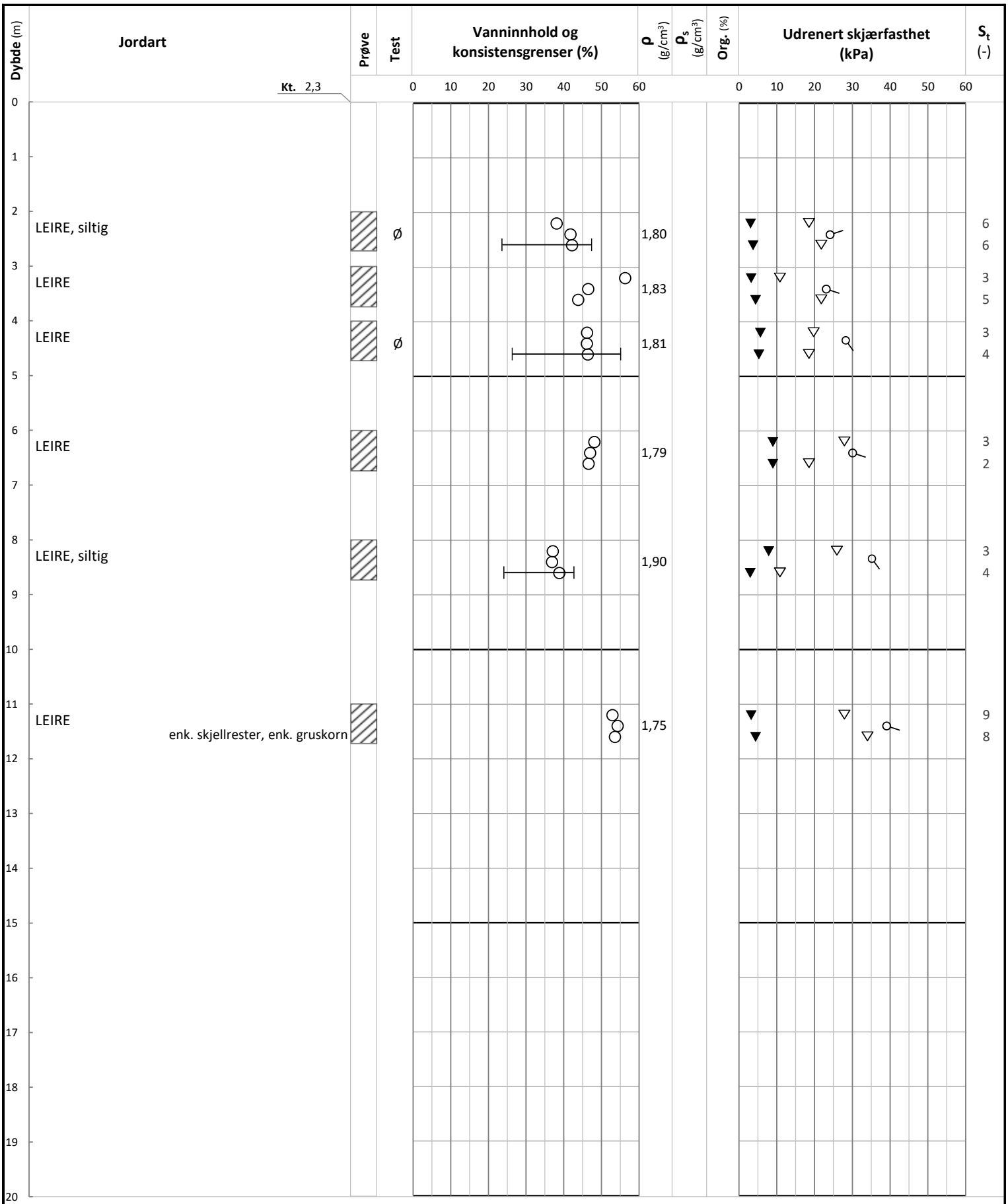
T: Treaksialforsøk
Ø: Ødometerforsøk
K: Korngradering

ρ Densitet
ρ_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**

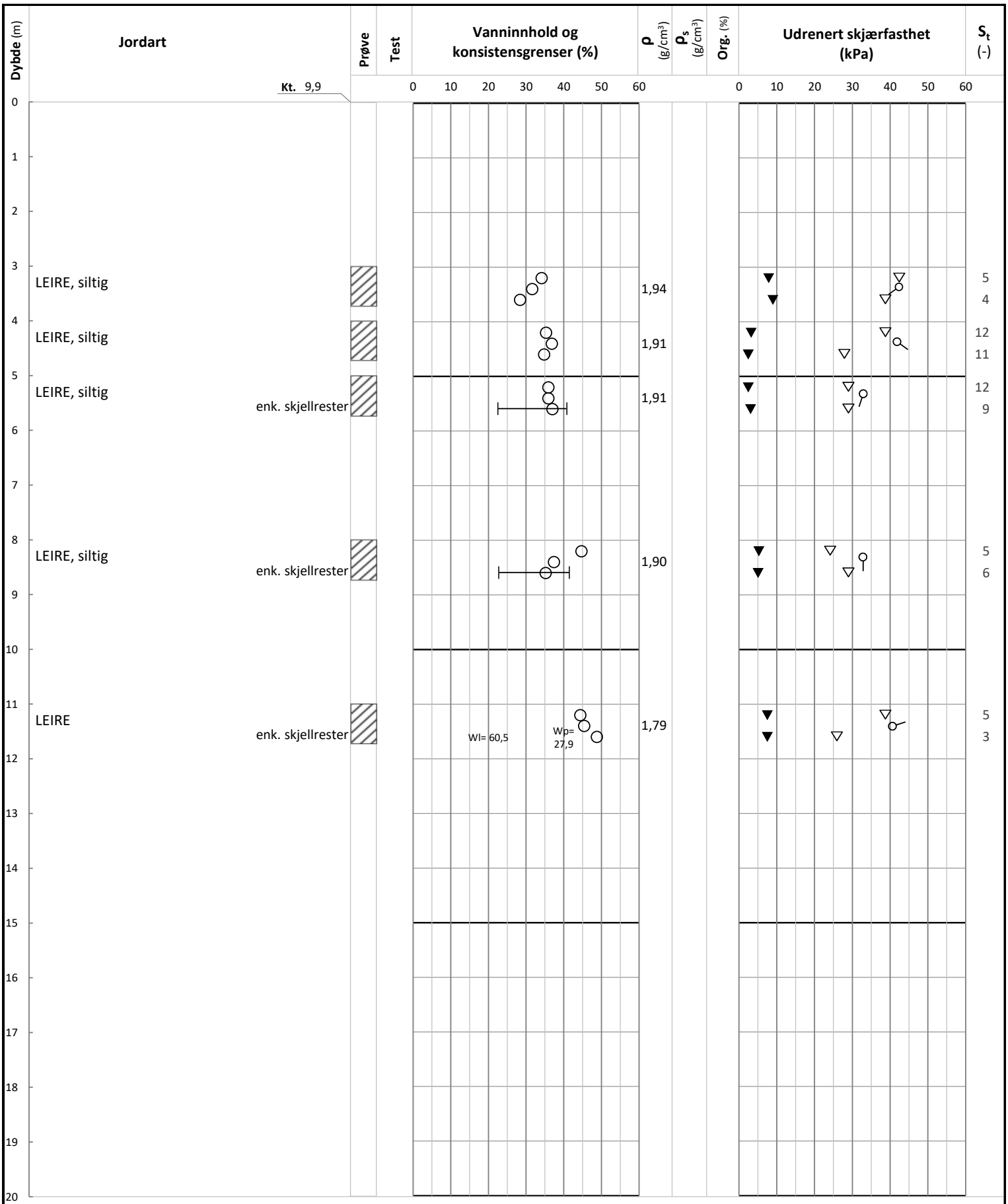
T: Treaksialforsøk
Ø: Ødometerforsøk
K: Korngradering

ρ Densitet
ρ_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**

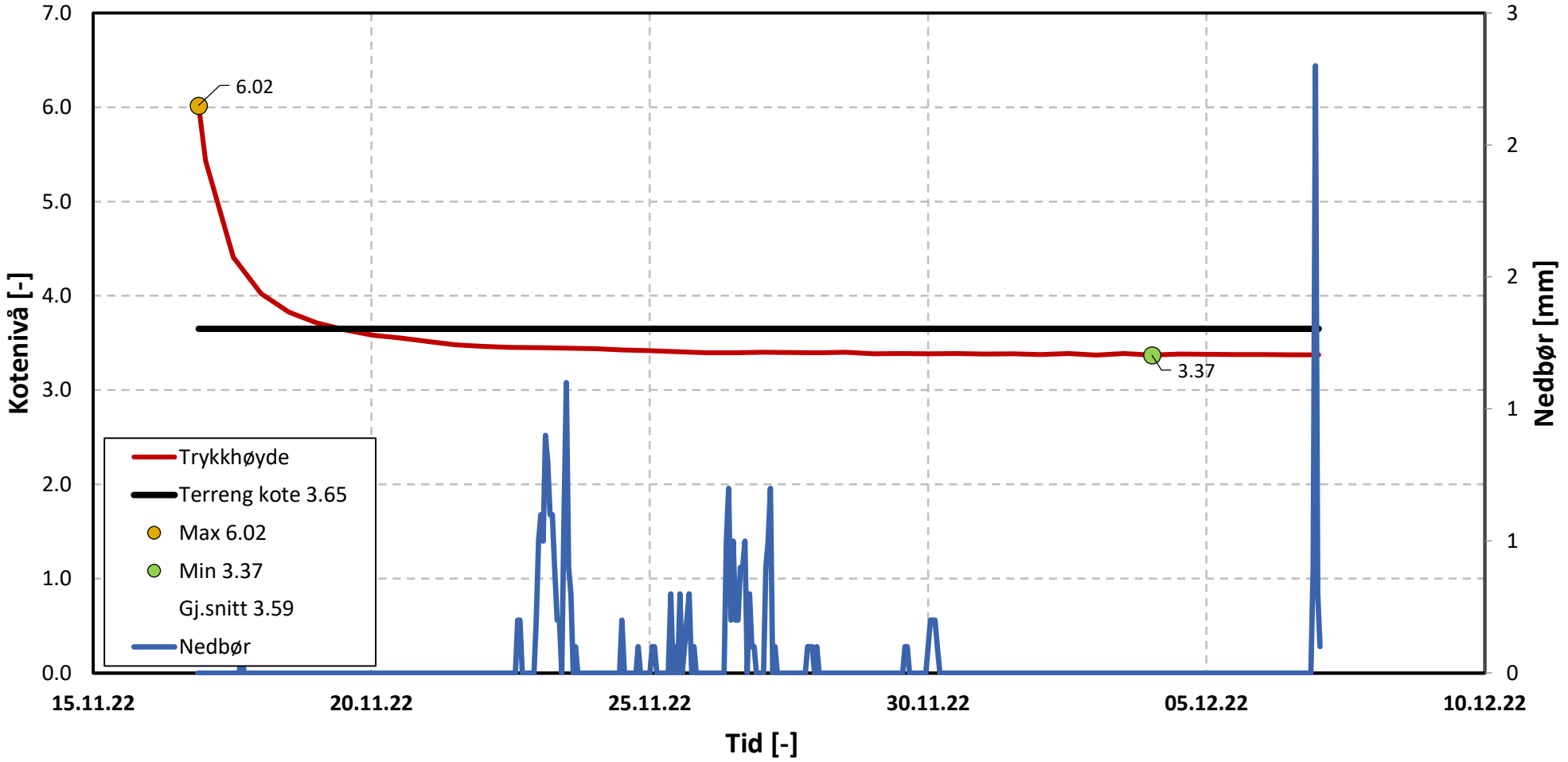
T: Treaksialforsøk
Ø: Ødometerforsøk
K: Korngradering

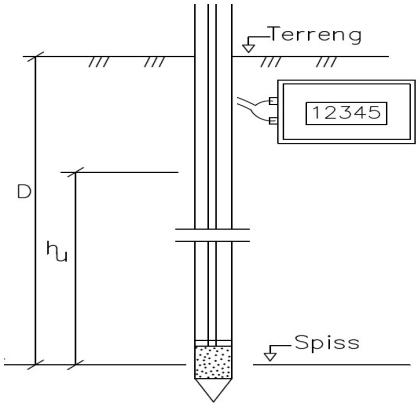
ρ Densitet
ρs Korndensitet
Org. Organisk innhold
St Sensitivitet

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**

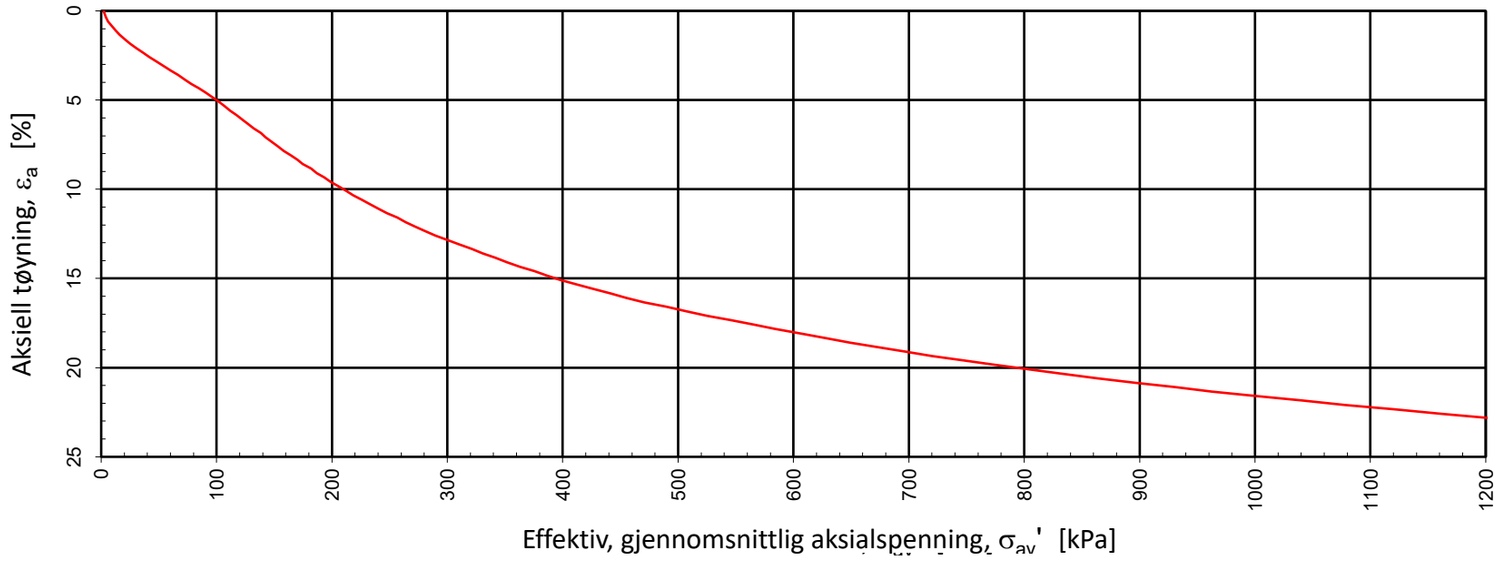


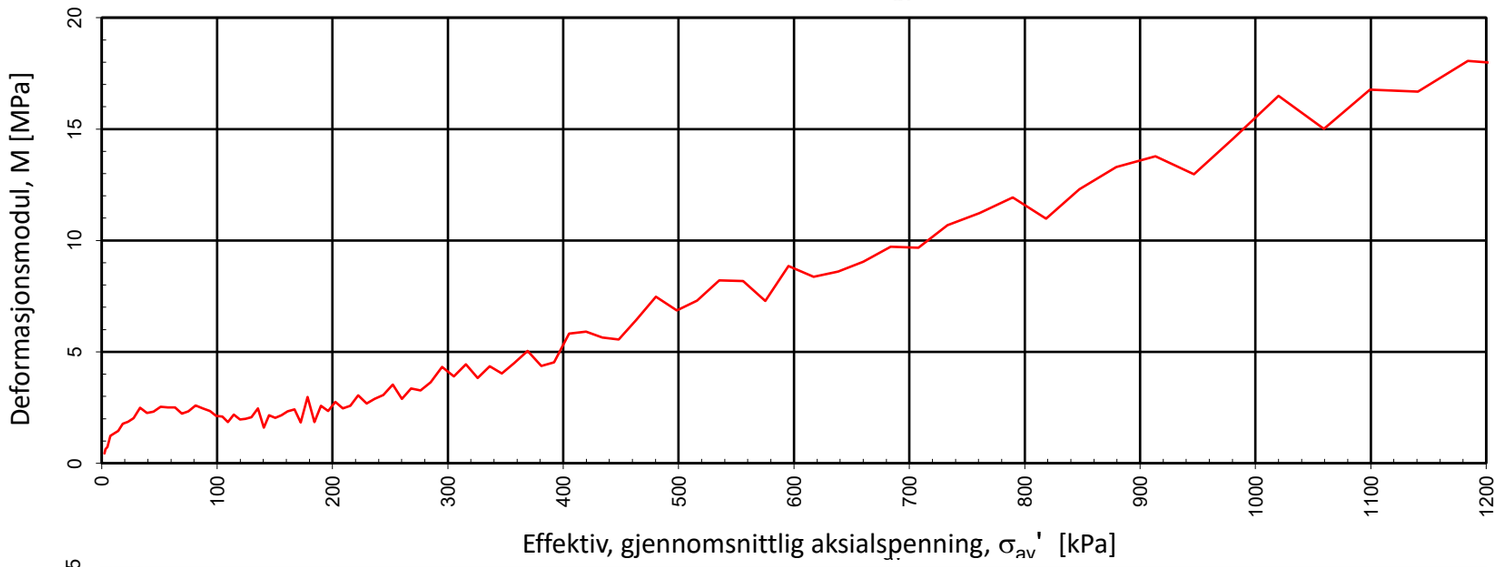


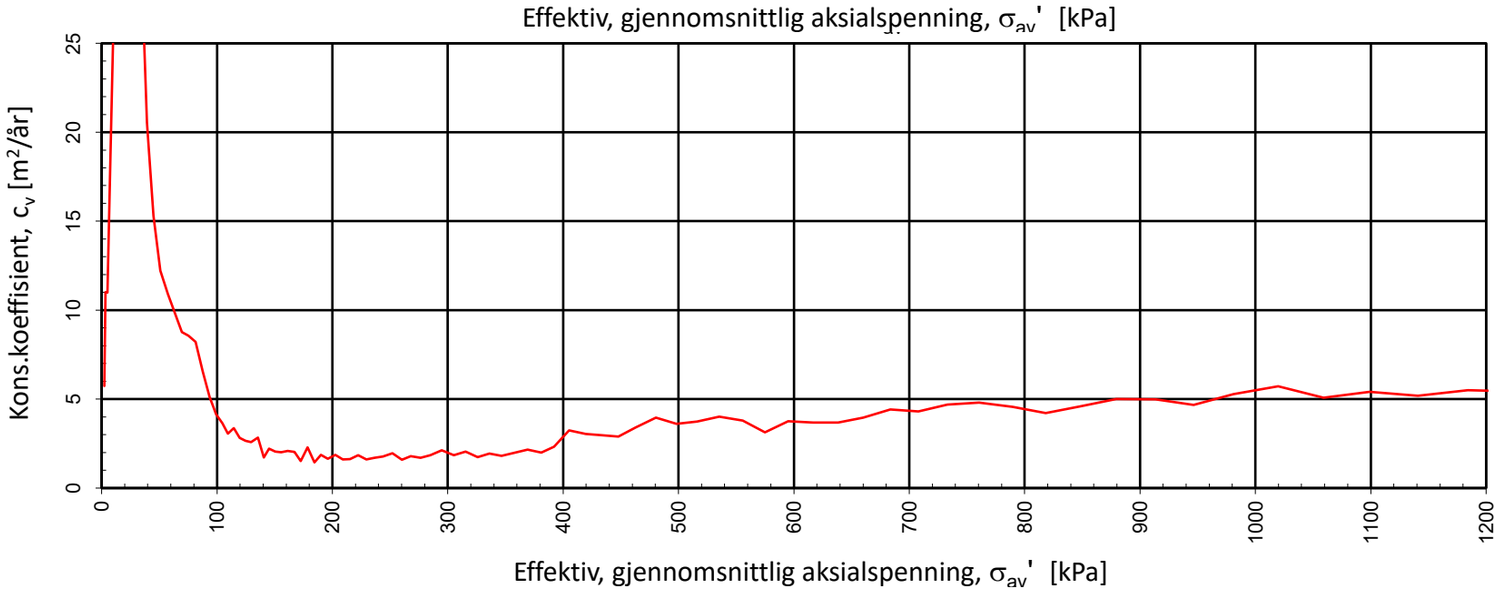
Koordinat NORD (X)	6566855.0
Koordinat ØST (Y)	613495.4
Merknad	-
Korrigert for lufttrykk	Ja
Dybde under terreng (D)	7 m
Filterspiss kote	-3.4

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

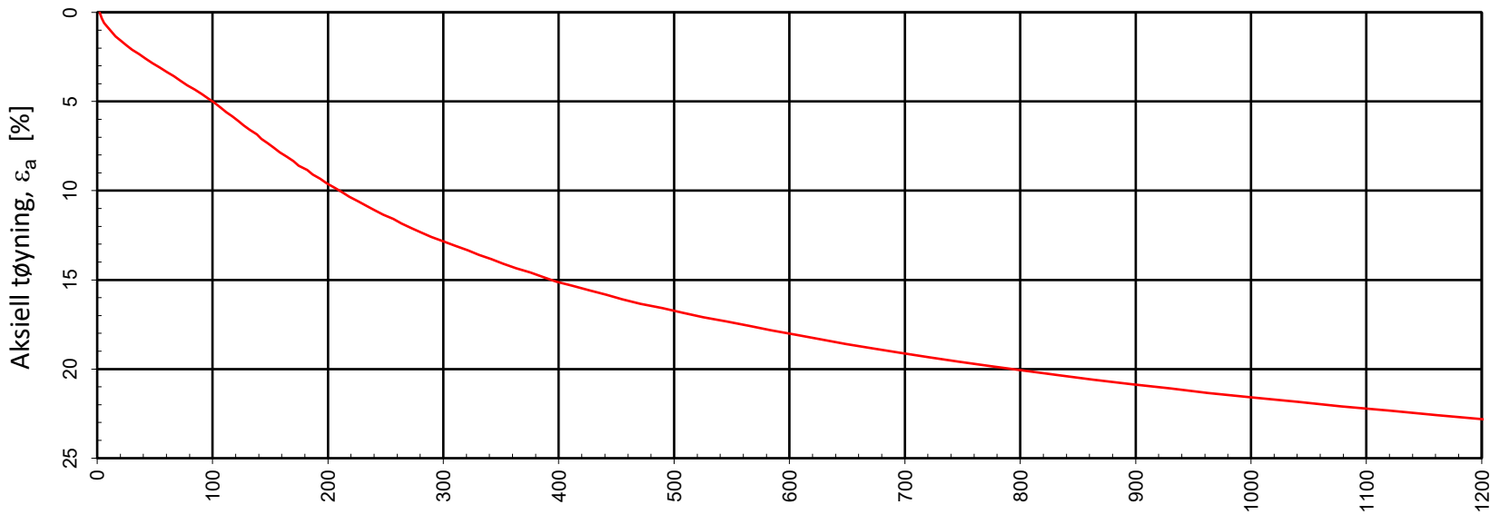


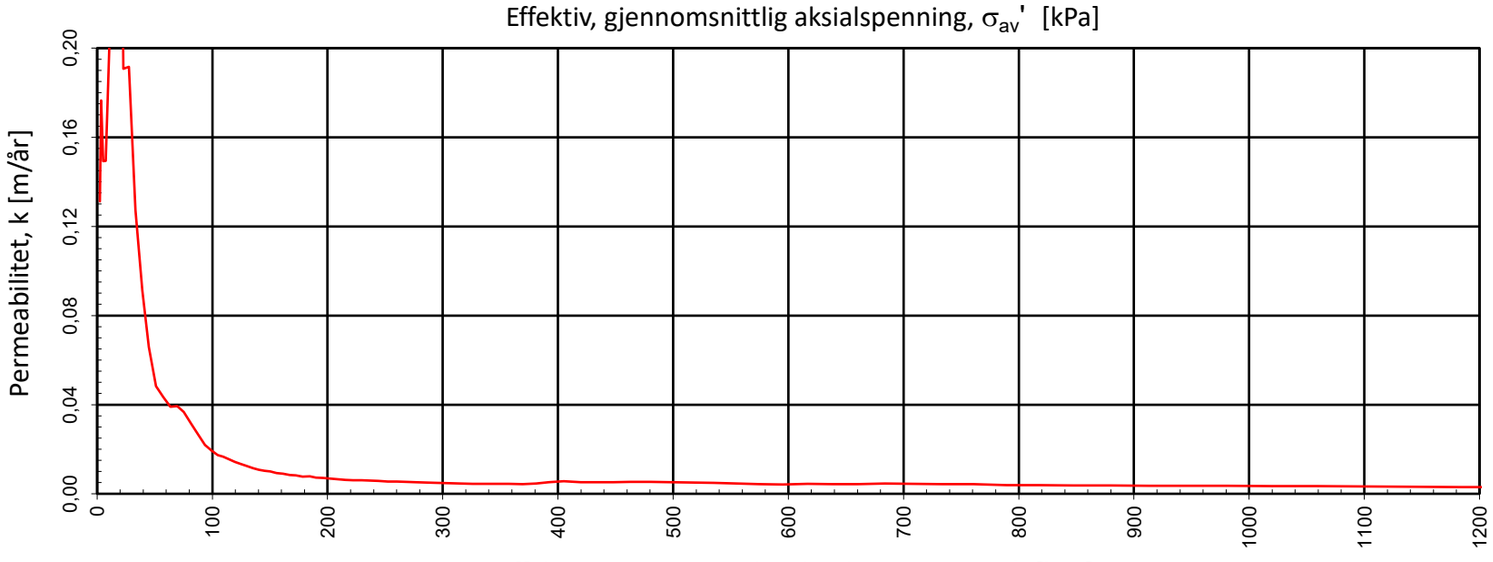


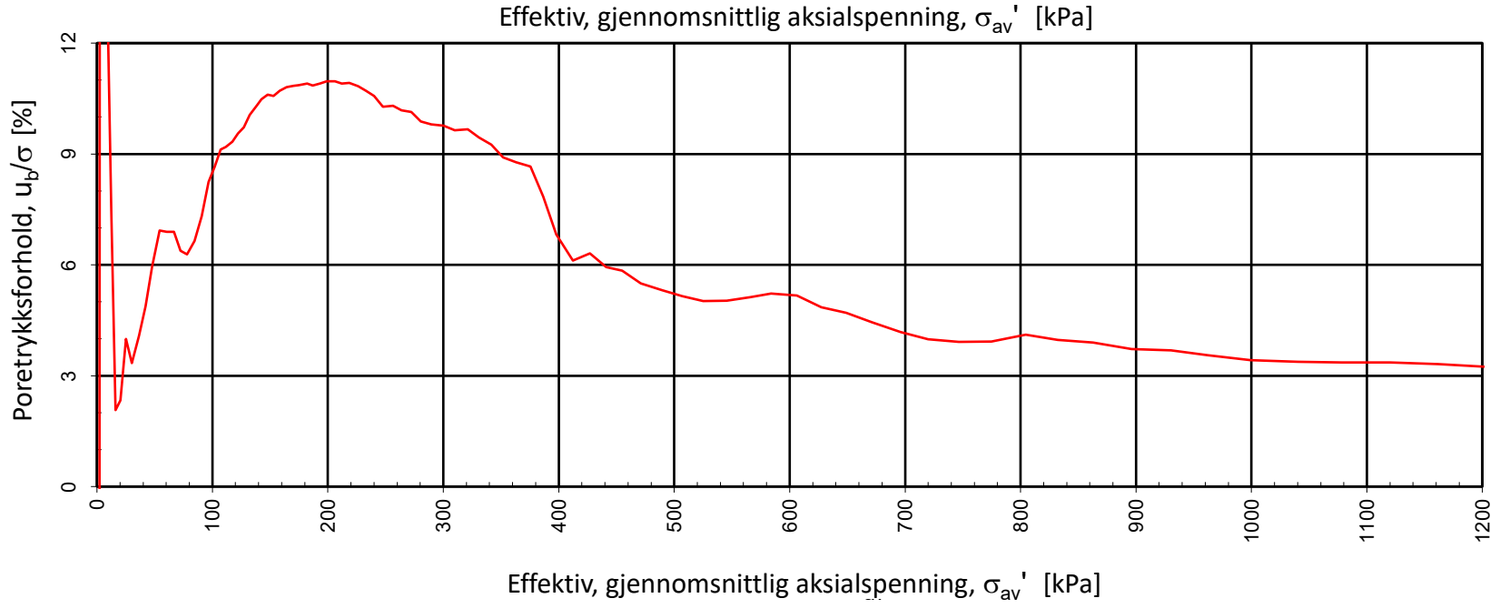


Type forsøk	Prøvehøyde (mm)	Prøvediameter (mm)	Prøvedybde (m)	Densitet, ρ (g/cm^3)	Vanninnhold, w (%)	Forsøk nr.
CRS	**20,0**	**50,0**	**2,50**	**1,81**	**40,2**	**1**

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**

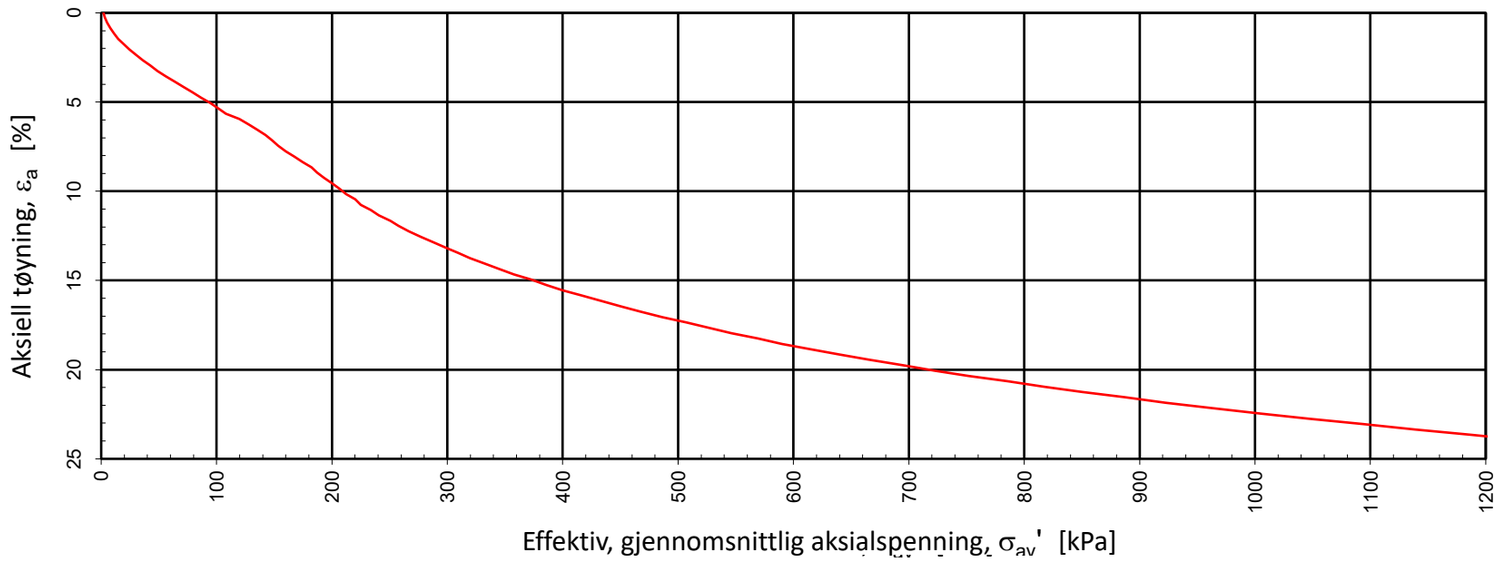


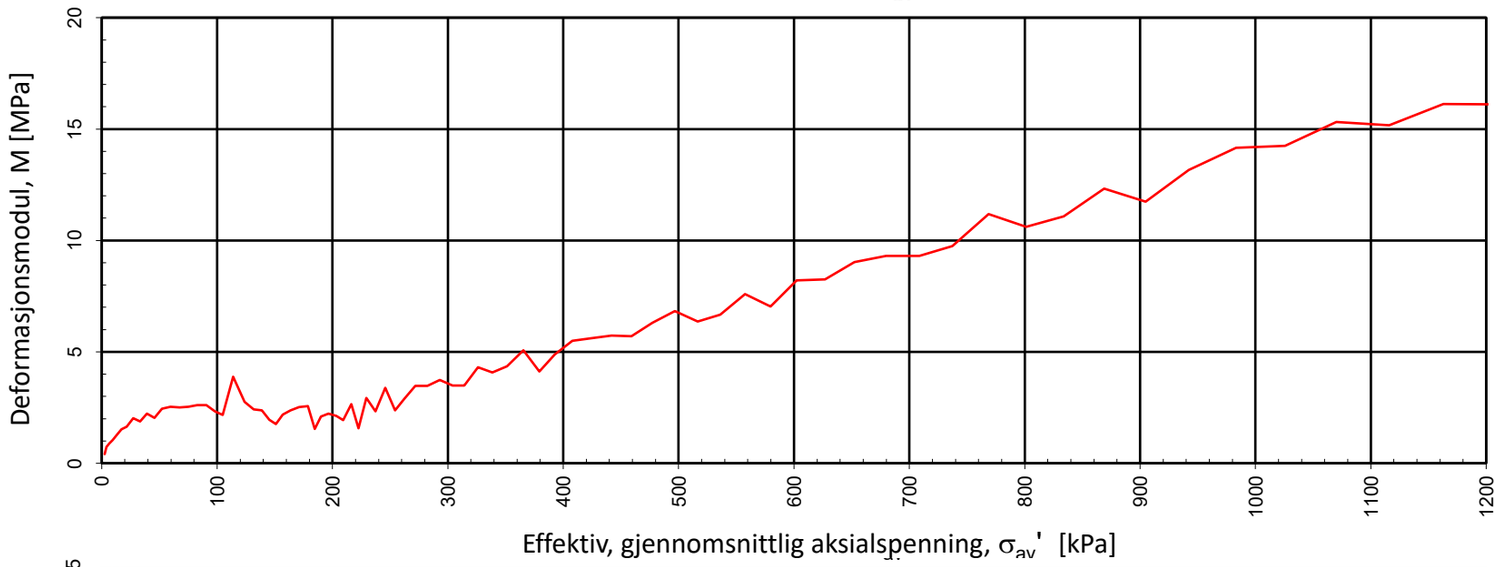


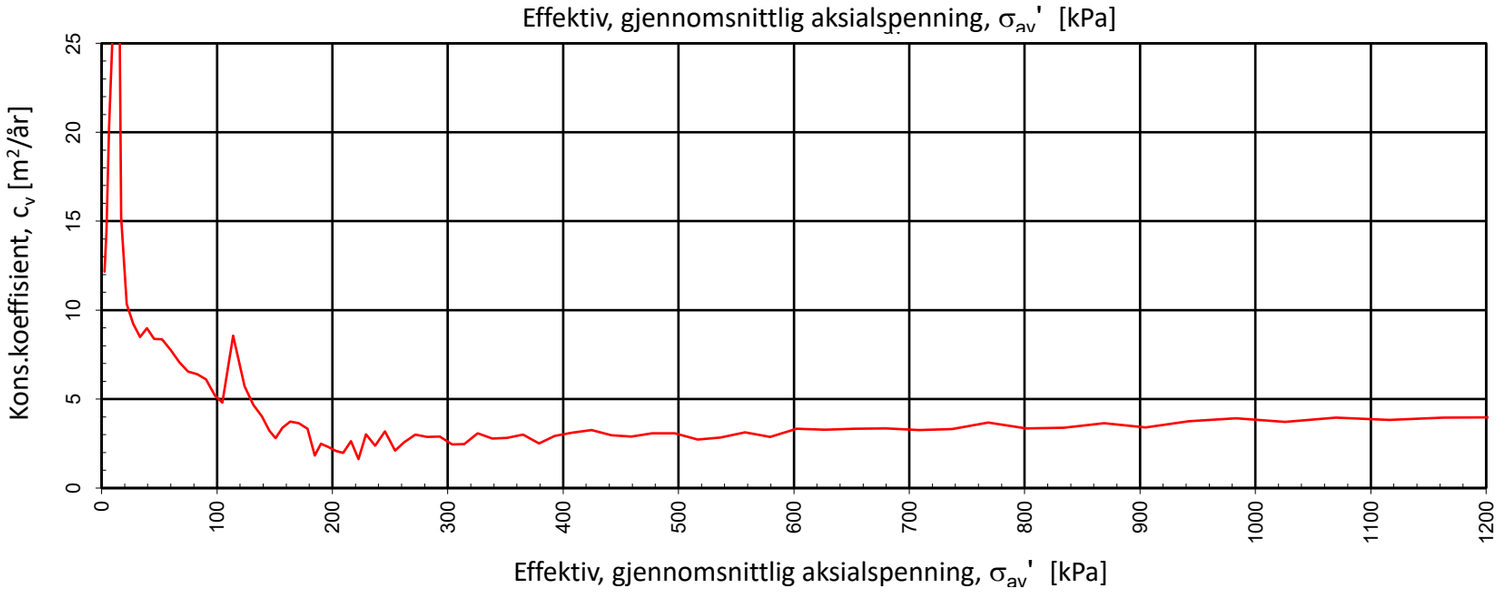


Type forsøk	Prøvehøyde (mm)	Prøvediameter (mm)	Prøvedybde (m)	Densitet, ρ (g/cm^3)	Vanninnhold, w (%)	Forsøk nr.
CRS	**20,0**	**50,0**	**2,50**	**1,81**	**40,2**	**1**

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**

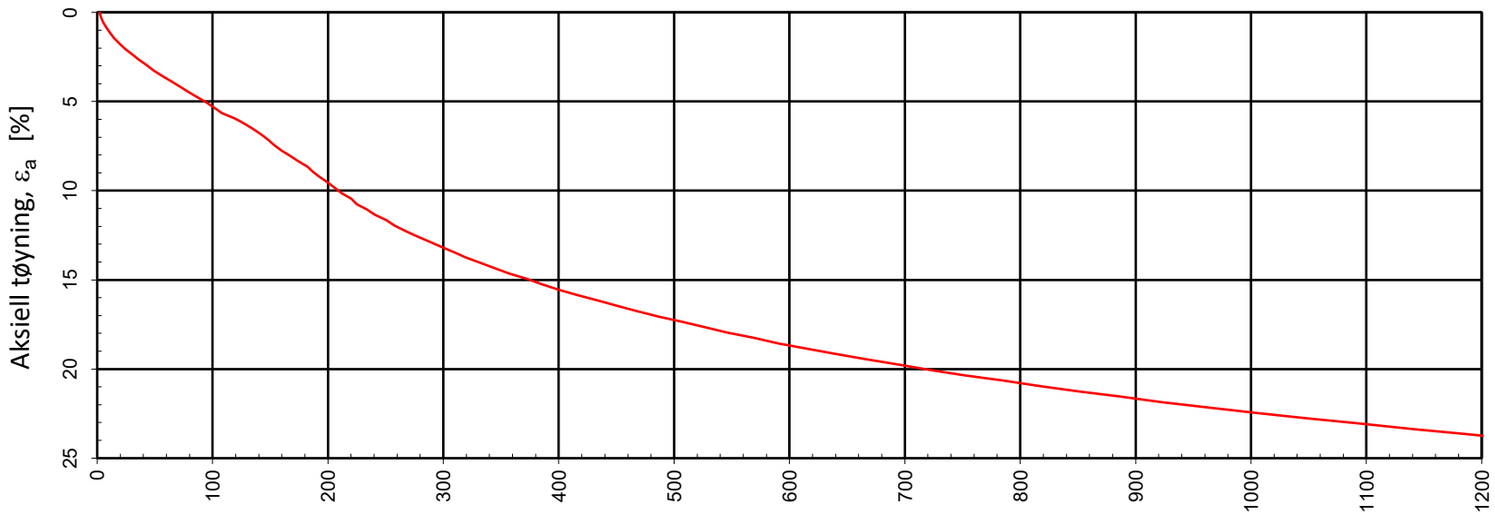


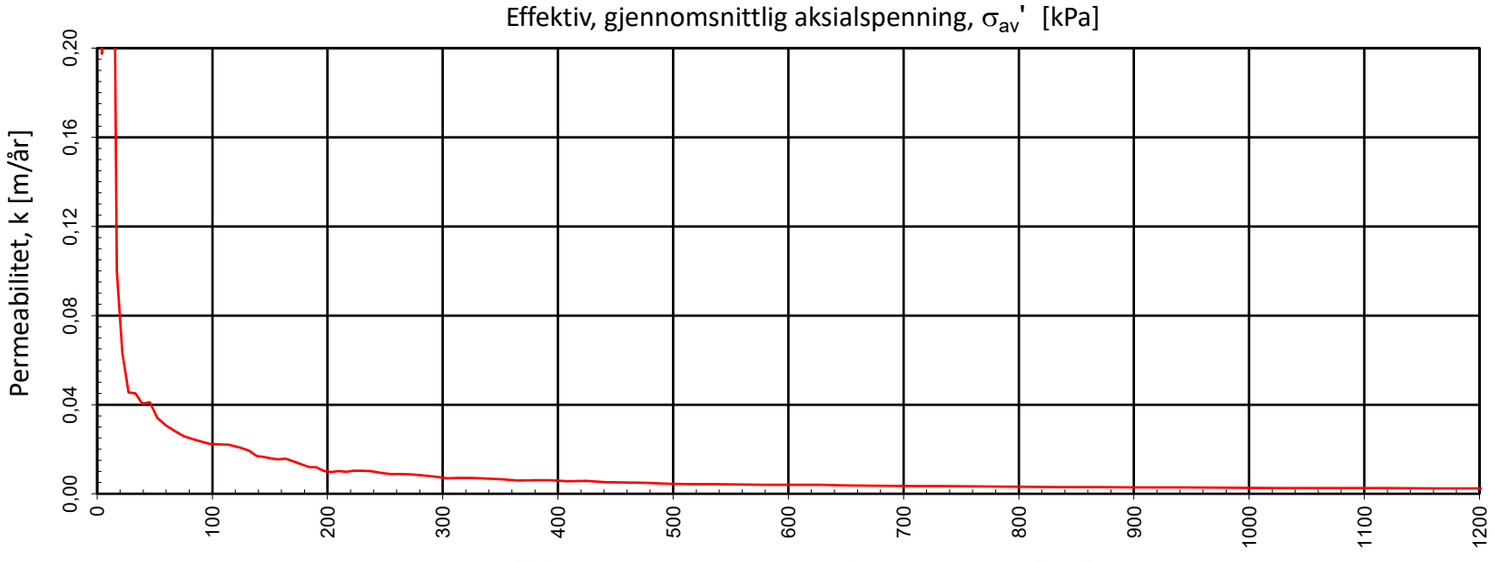


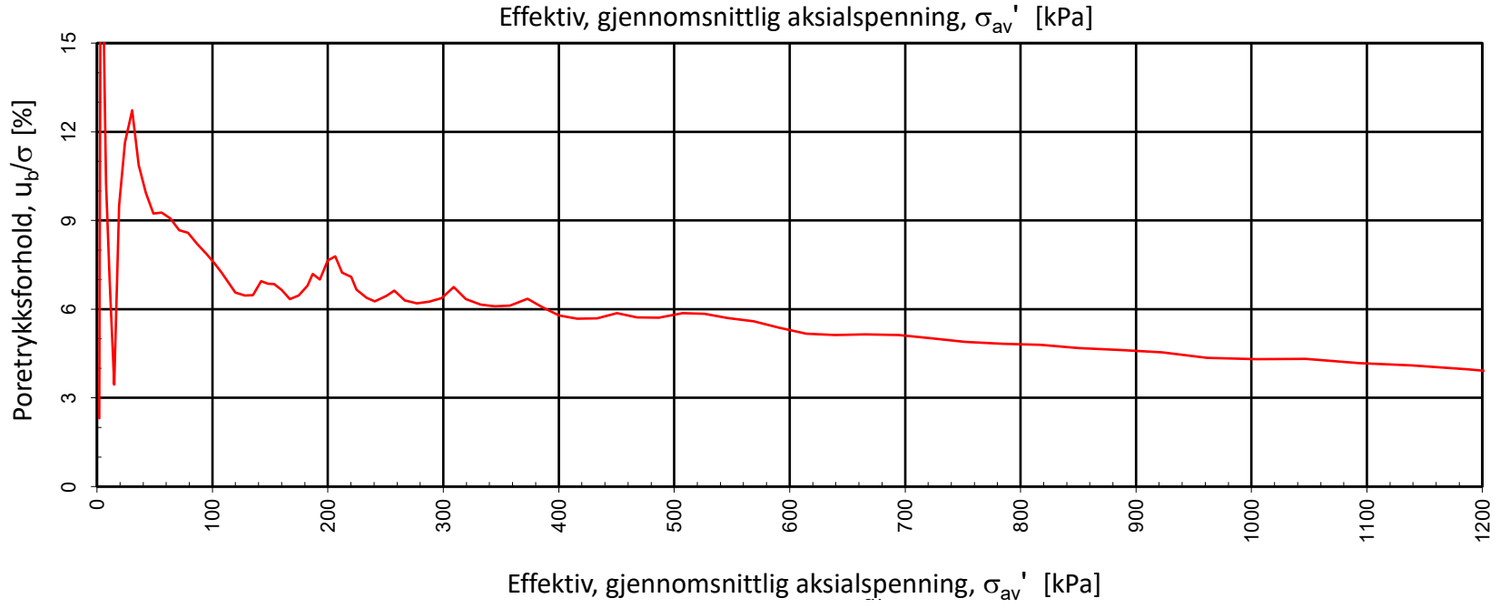


Type forsøk	Prøvehøyde (mm)	Prøvediameter (mm)	Prøvedybde (m)	Densitet, ρ (g/cm^3)	Vanninnhold, w (%)	Forsøk nr.
CRS	**20,0**	**50,0**	**4,50**	**1,76**	**45,9**	**2**

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

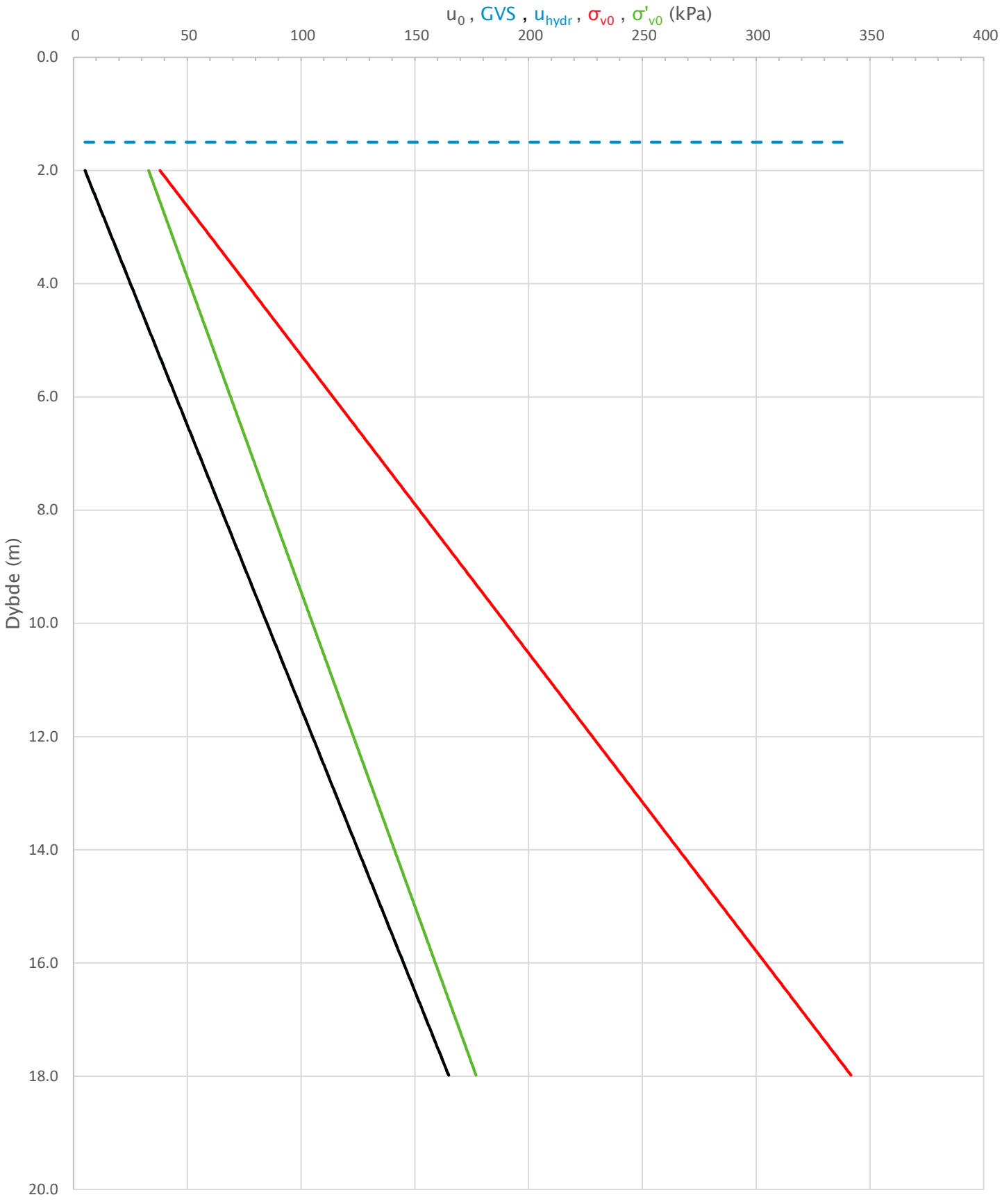
Borhull — Kote +2.28: **5**

Innhold: Dokumentasjon av utstyr og målenøyaktighet

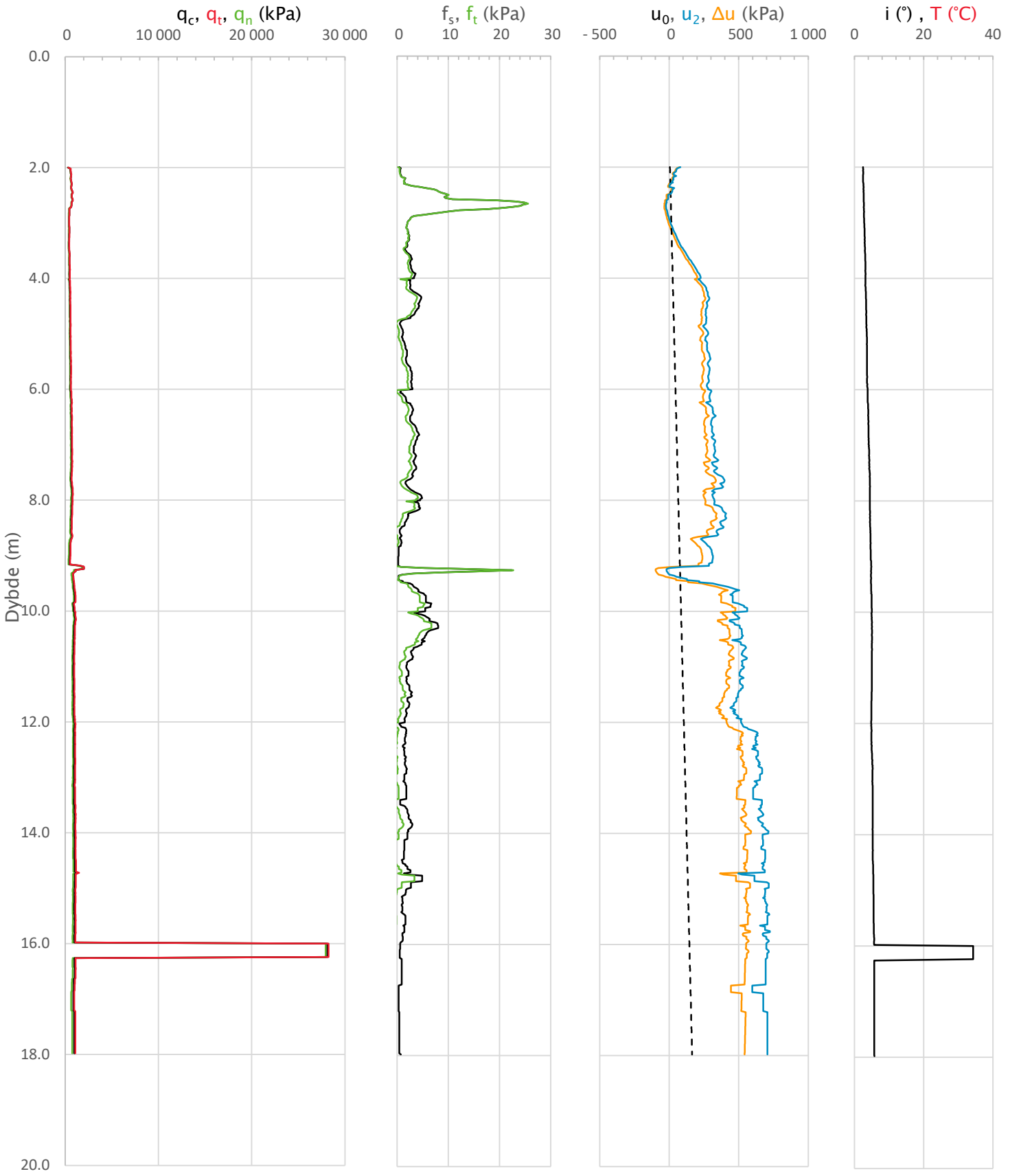
Sondenummer: **5731**

Statens vegvesen

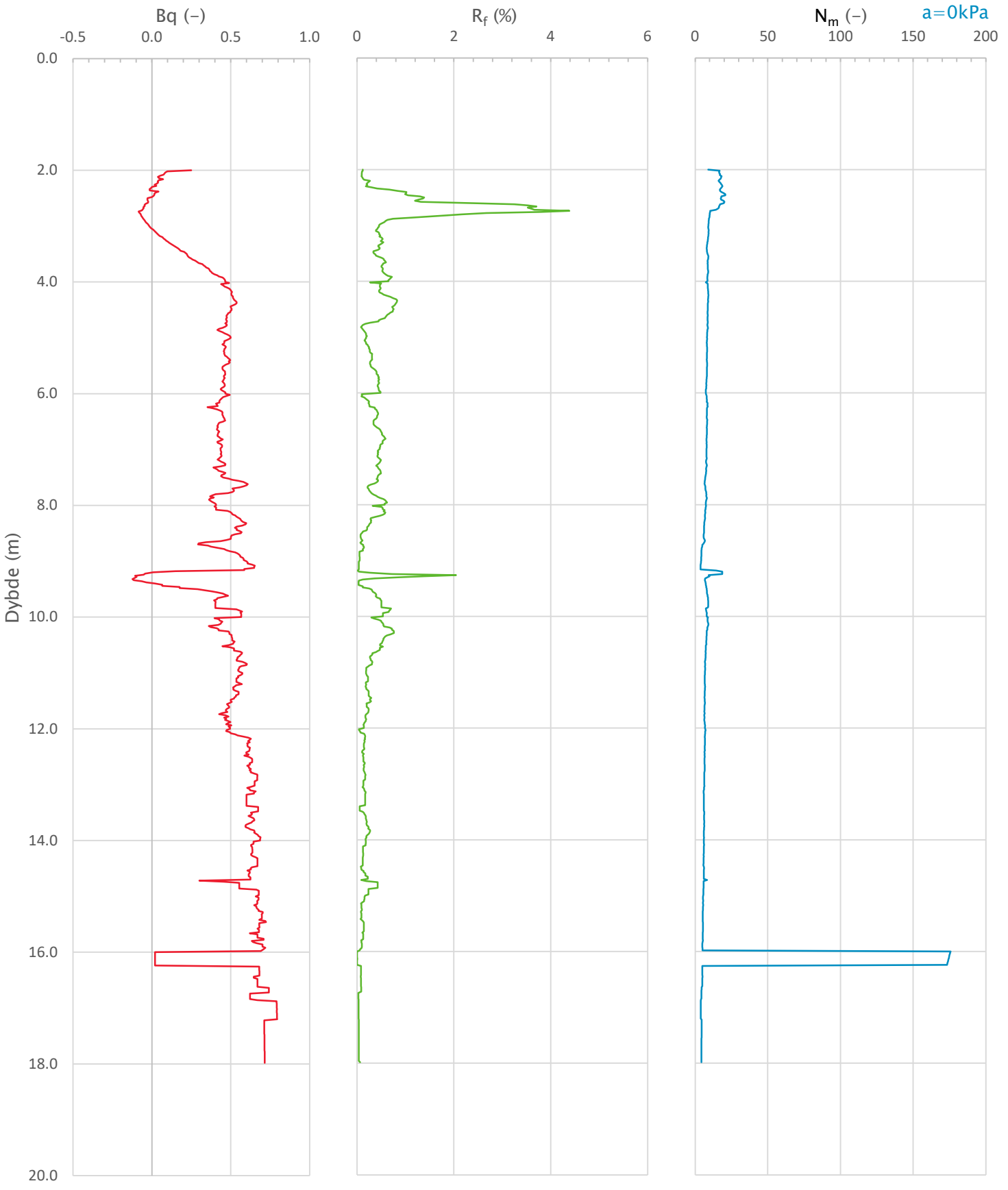
Utført	Kontrollert	Godkjent	Anvend.klasse
DSS	DEJ	DEJ	1
Divisjon	**Dato sondering**	**Revisjon** 0	**Figur**
Utbygging	15.11.2022	Rev. dato 22.11.2022	500.1



Prosjekt **Viuno tomta Sellebakk - Fredrikstad**	Prosjektnummer: 10247846	Rapportnummer: RIG-RAP-001		Borhull 5	Kote +2.28
Innhold In-situ poretrykk, total- og effektiv vertikalspenning i beregninger				Sondenummer 5731	
Statens vegvesen	Utført DSS	Kontrollert DEJ	Godkjent DEJ	Anvend.klasse 1	
	Divisjon Utbygging	Dato sondering 15.11.2022	Revisjon 0 Rev. dato 22.11.2022	Figur 500.2	



Prosjekt **Viuno tomta Sellebakk - Fredrikstad**	Prosjektnummer: 10247846	Rapportnummer: RIG-RAP-001		Borhull 5	Kote +2.28
Innhold Måledata og korrigerte måleverdier				Sondenummer 5731	
Statens vegvesen	Utført DSS	Kontrollert DEJ	Godkjent DEJ	Anvend.klasse 1	
	Divisjon Utbygging	Dato sondering 15.11.2022	Revisjon 0 Rev. dato 22.11.2022	Figur 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 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

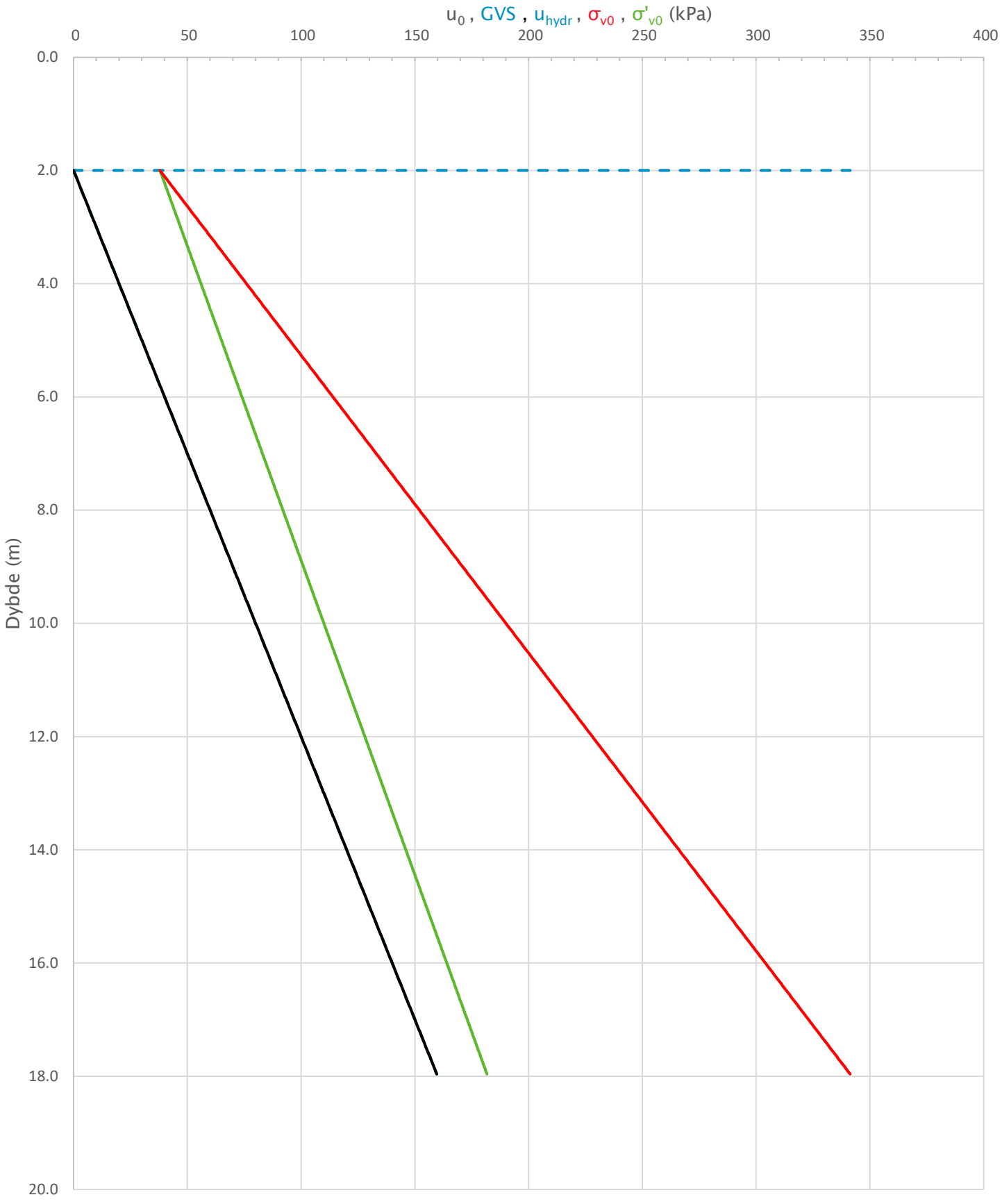
Borhull — Kote +3.65: **11**

Innhold: Dokumentasjon av utstyr og målenøyaktighet

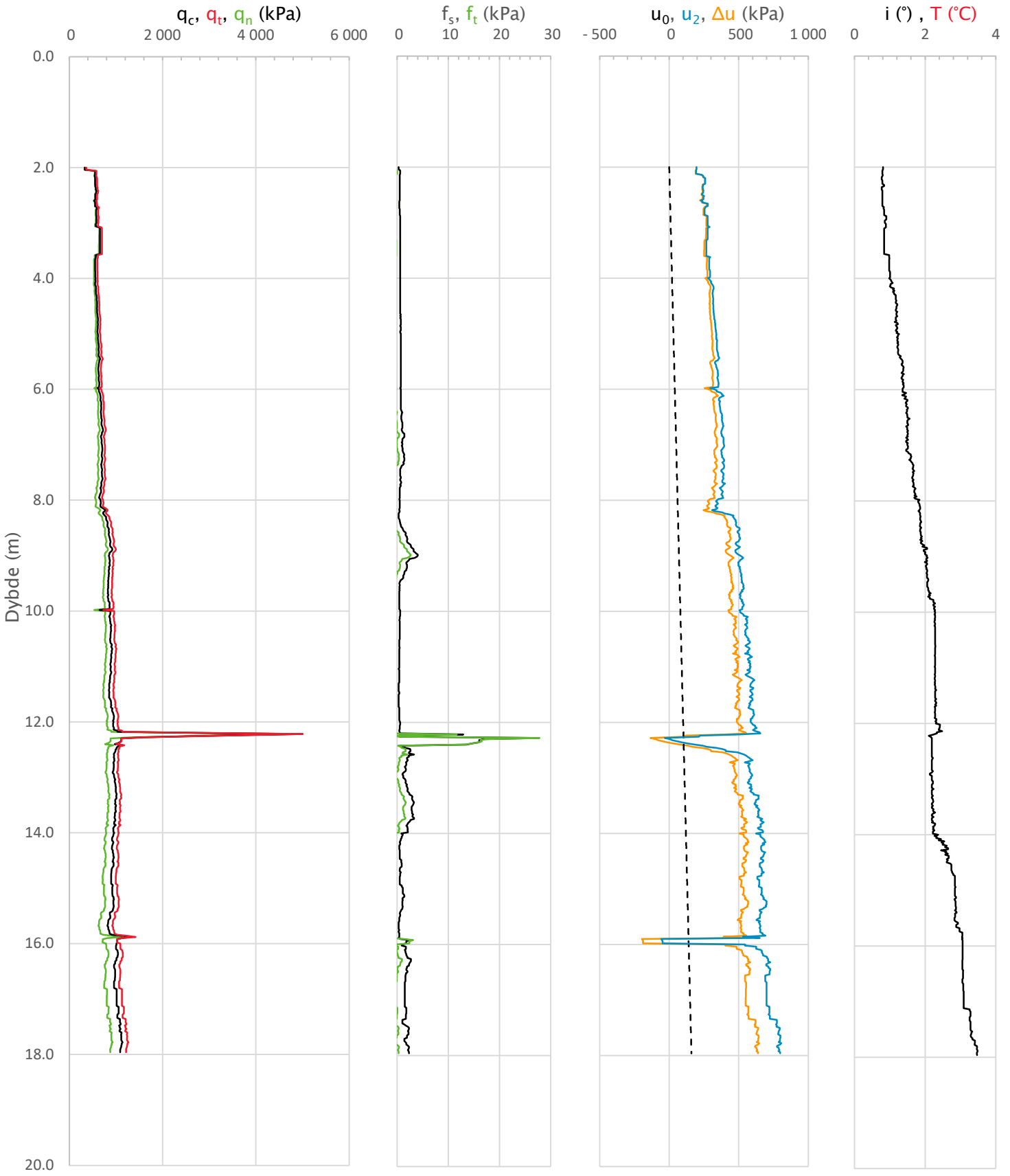
Sondenummer: **5731**

Statens vegvesen

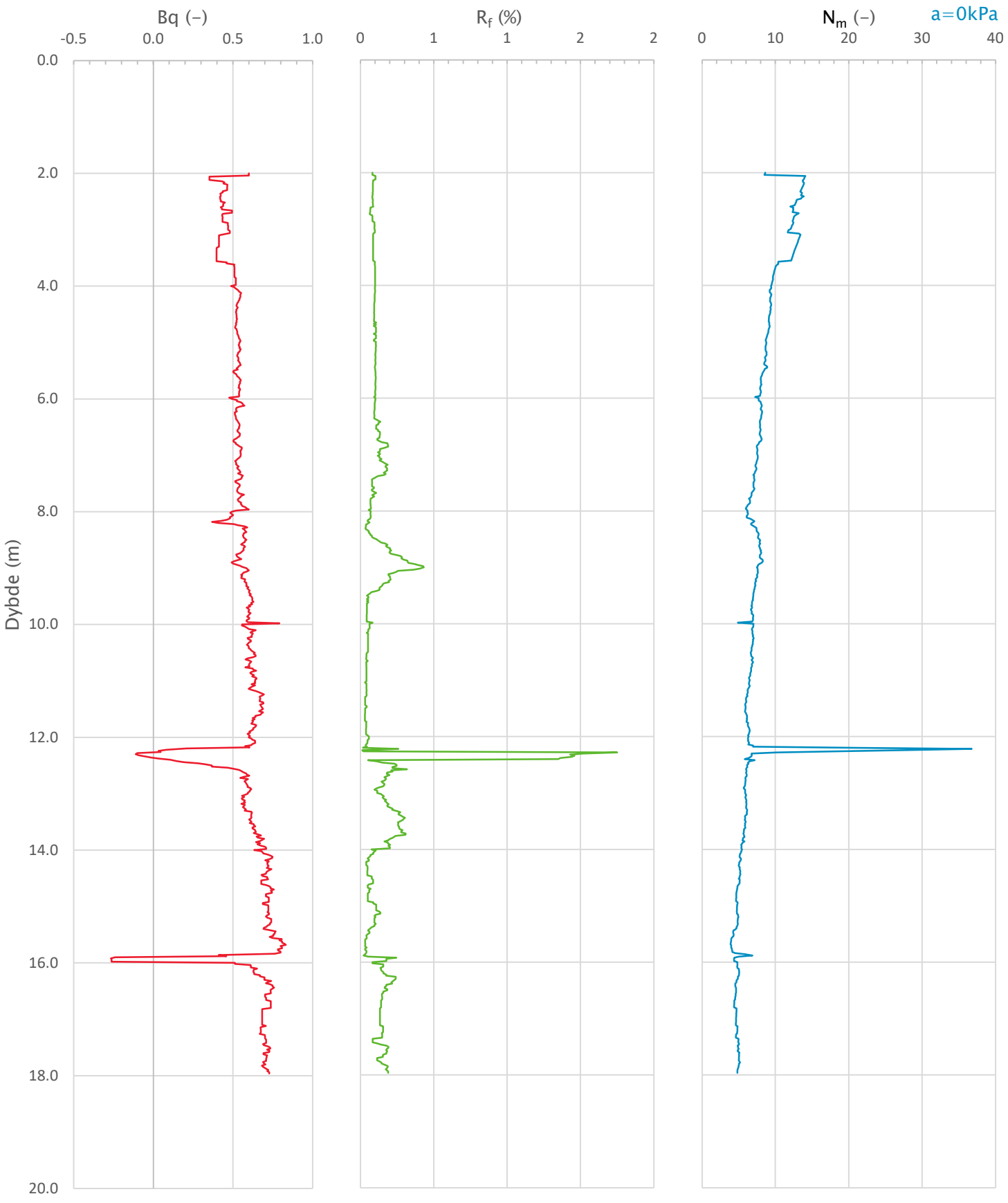
Utført	Kontrollert	Godkjent	Anvend.klasse
DSS	DEJ	DEJ	1
Divisjon	**Dato sondering**	**Revisjon** 0	**Figur**
Utbygging	16.11.2022	Rev. dato 22.11.2022	501.1



Prosjekt **Viuno tomta Sellebakk - Fredrikstad**	Prosjektnummer: 10247846	Rapportnummer: RIG-RAP-001		Borhull 11	Kote +3.65
Innhold In-situ poretrykk, total- og effektiv vertikalspenning i beregninger				Sondenummer 5731	
Statens vegvesen	Utført DSS	Kontrollert DEJ	Godkjent DEJ	Anvend.klasse 1	
	Divisjon Utbygging	Dato sondering 16.11.2022	Revisjon 0 Rev. dato 22.11.2022	Figur 501.2	



Prosjekt **Viuno tomta Sellebakk - Fredrikstad**	Prosjektnummer: 10247846	Rapportnummer: RIG-RAP-001		Borhull 11	Kote +3.65
Innhold Måledata og korrigerte måleverdier				Sondenummer 5731	
Statens vegvesen	Utført DSS	Kontrollert DEJ	Godkjent DEJ	Anvend.klasse 1	
	Divisjon Utbygging	Dato sondering 16.11.2022	Revisjon 0 Rev. dato 22.11.2022	Figur 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 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

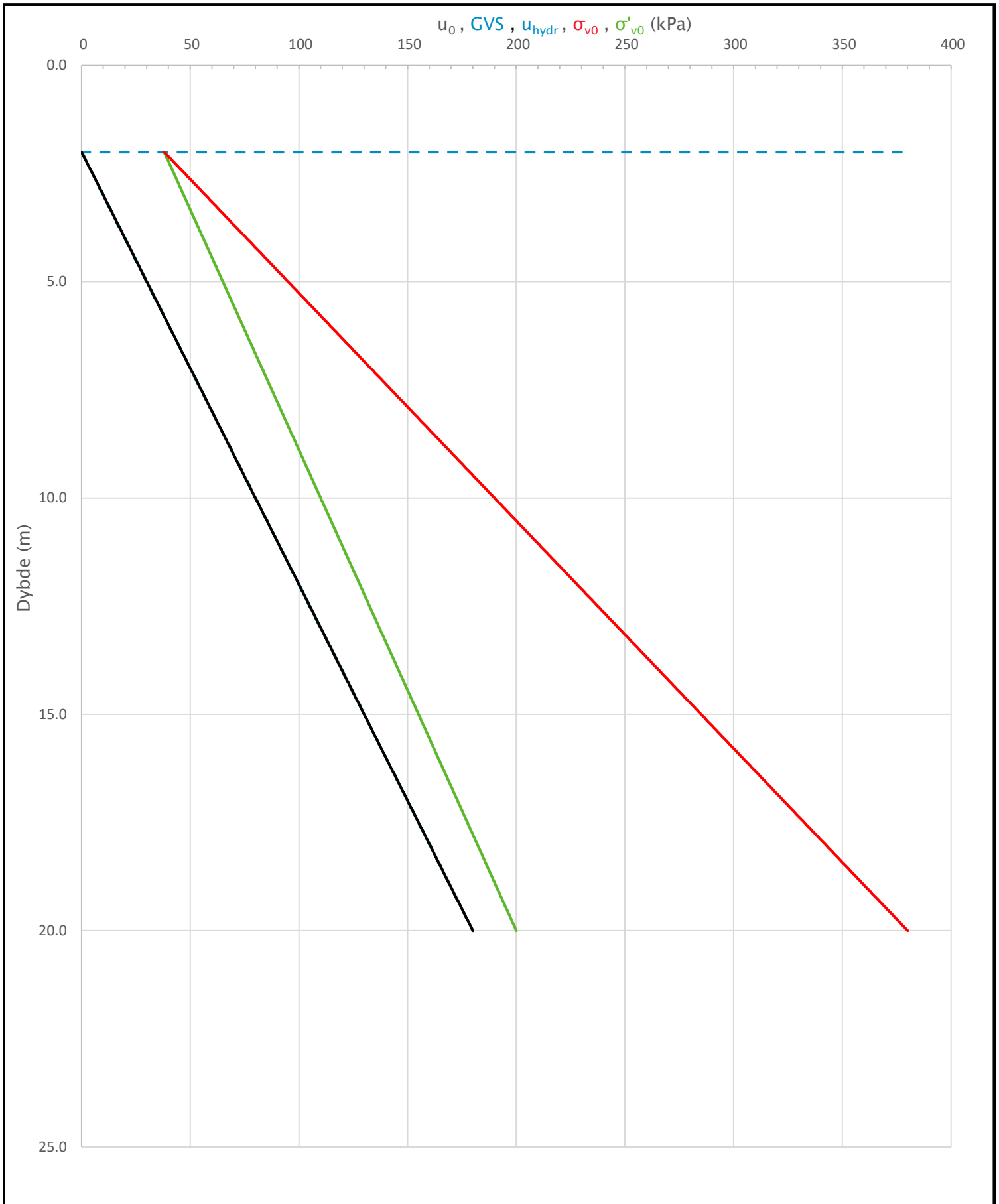
Borhull — Kote +9.9: **12**

Innhold: Dokumentasjon av utstyr og målenøyaktighet

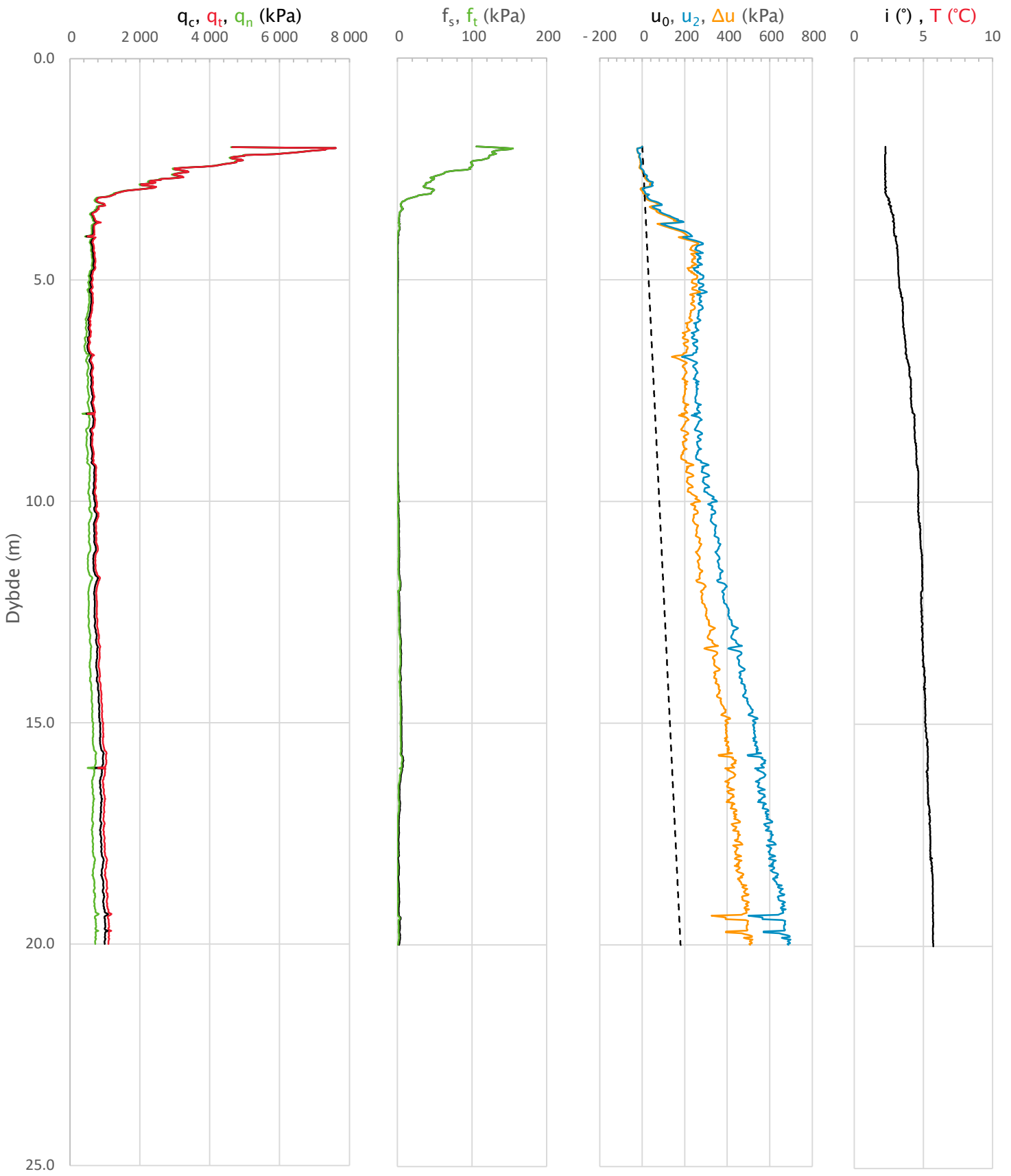
Sondenummer: **5731**

Statens vegvesen

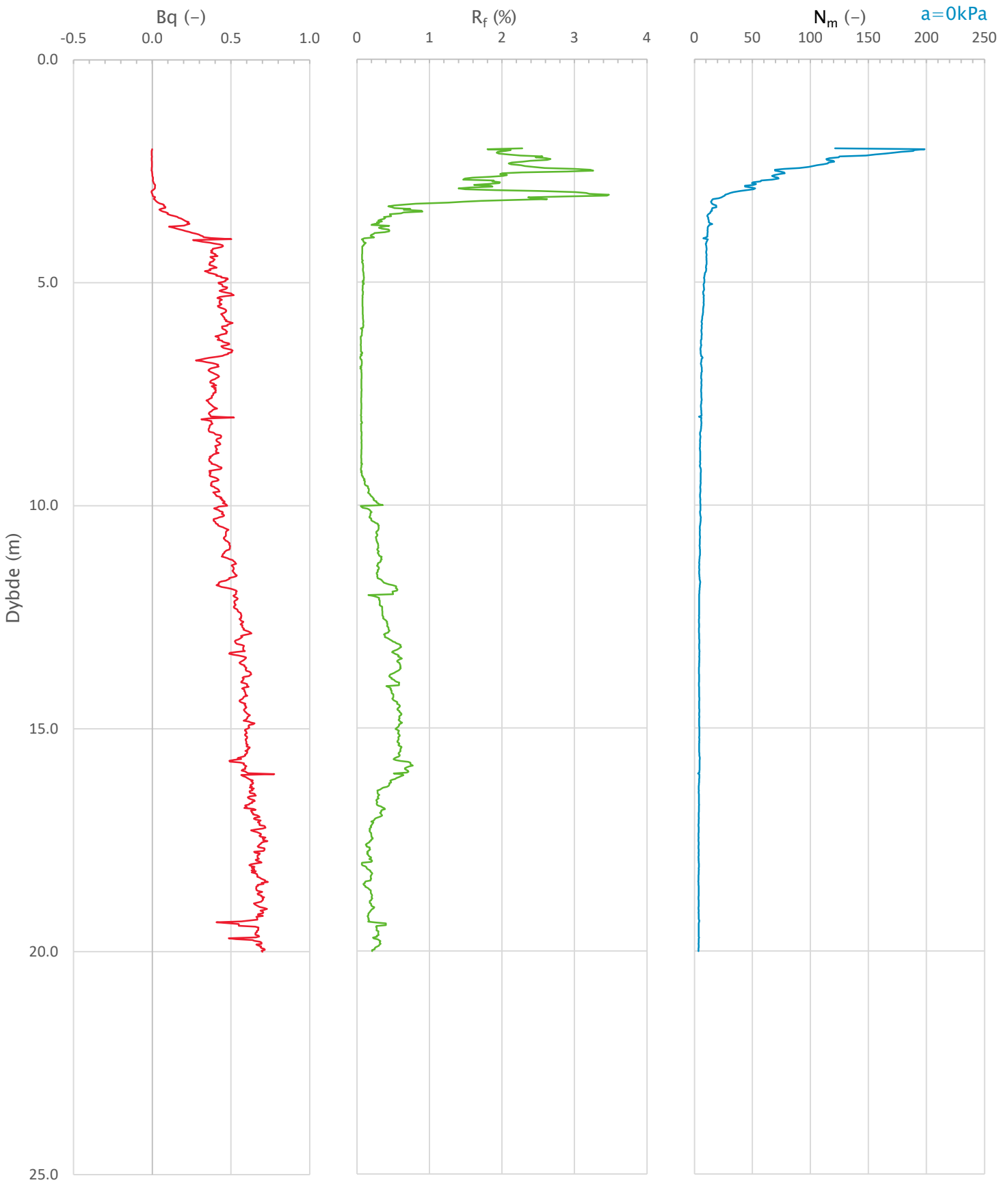
Utført	Kontrollert	Godkjent	Anvend.klasse
DSS	DEJ	DEJ	1
Divisjon	**Dato sondering**	**Revisjon** 0	**Figur**
Utbygging	14.11.2022	Rev. dato 22.11.2022	502.1



Prosjekt **Viuno tomta Sellebakk - Fredrikstad**	Prosjektnummer: 10247846	Rapportnummer: RIG-RAP-001		Borhull 12	Kote +9.9
Innhold In-situ poretrykk, total- og effektiv vertikalspenning i beregninger				Sondenummer 5731	
Statens vegvesen	Utført DSS	Kontrollert DEJ	Godkjent DEJ	Anvend.klasse 1	
	Divisjon Utbygging	Dato sondering 14.11.2022	Revisjon 0 Rev. dato 22.11.2022	Figur 502.2	



Prosjekt **Viuno tomta Sellebakk - Fredrikstad**	Prosjektnummer: 10247846	Rapportnummer: RIG-RAP-001		Borhull 12	Kote +9.9
Innhold Måledata og korrigerte måleverdier				Sondenummer 5731	
Statens vegvesen	Utført DSS	Kontrollert DEJ	Godkjent DEJ	Anvend.klasse 1	
	Divisjon Utbygging	Dato sondering 14.11.2022	Revisjon 0 Rev. dato 22.11.2022	Figur 502.3	



Prosjekt **Viuno tomta Sellebakk – Fredrikstad**	Prosjektnummer: 10247846	Rapportnummer: RIG-RAP-001		Borhull 12	Kote +9.9
Innhold Avledede dimensjonsløse forhold				Sondenummer 5731	
Statens vegvesen	Utført DSS	Kontrollert DEJ	Godkjent DEJ	Anvend.klasse 1	
	Divisjon Utbygging	Dato sondering 14.11.2022	Revisjon 0 Rev. dato 22.11.2022	Figur 502.4	

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

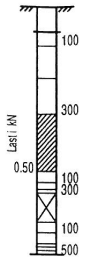


Avsluttet mot stein, blokk eller fast grunn



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».



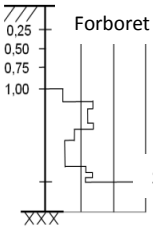
Forboret

Middels stor motstand

Meget liten motstand

Meget stor motstand

Avsluttet uten å nå fast grunn eller berg



Forboret

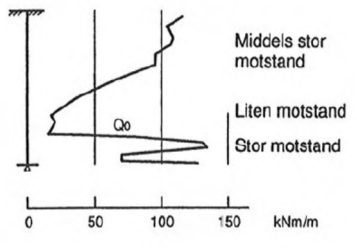
Slått med slegge

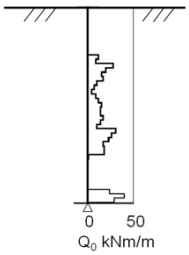
Halve omdreininger pr. m synk

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.

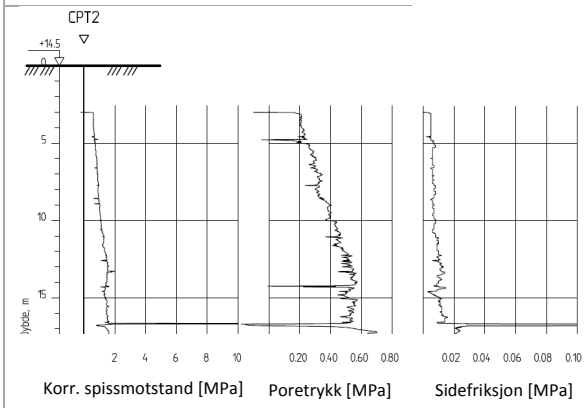




RAMSONDERING

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)

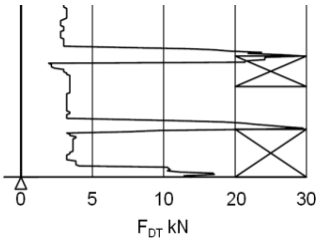


Korr. spissmotstand [MPa] Poretrykk [MPa] Sidefriksjon [MPa]

TRYKKSONDERING (CPT - CPTU)

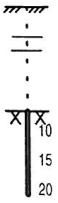
Utføres ved at en sylindrisk, instrumentert sonde med konisk spiss presses ned i grunnen med konstant penetrasjonshastighet 20 mm/s. Under nedpressingen måles kraften mot konisk spiss og friksjonshylse, slik at spissmotstand q_c og sidefriksjon f_s kan bestemmes (CPT). I tillegg kan poretrykket u måles 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.

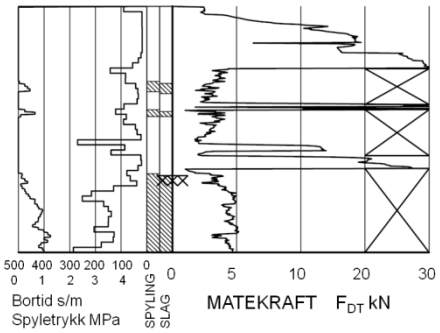


Stein

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.



Prøvemarkering

PRØVETAKING

Utføres for undersøkelse av jordlagenes geotekniske egenskaper i laboratoriet.

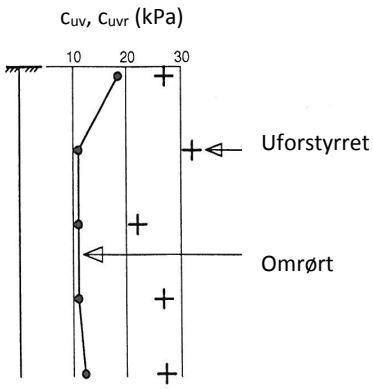
Maskinell naverboring (forstyrrede poseprøver):

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.

Sylinder/blokkprøvetaing (Uforstyrrede prøver):

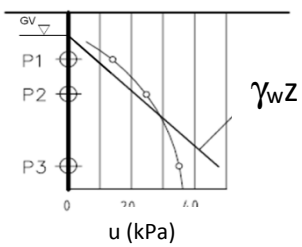
Vanligvis benyttes stempel-prøvetaking med innvendig stempel for opptak av 60-100 cm lange sylinderprøver. Prøvesylinderen kan være av plast eller stål, og det kan benyttes utstyr både med og uten innvendig prøvesylinder. På ønsket dybde skjæres det ut en jordprøve som trekkes opp til overflaten, der 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

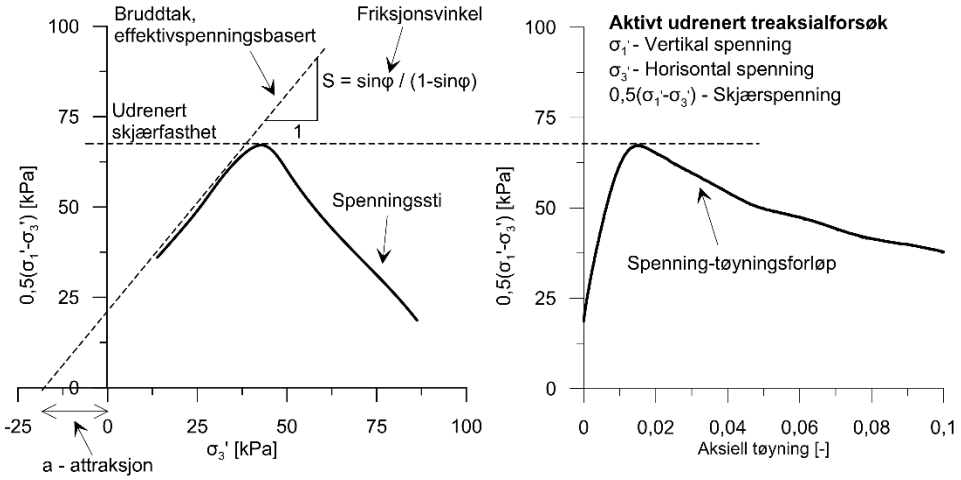
Navn	Symbol	Enhet	Beskrivelse
Densitet	ρ	g/cm^3	Masse av prøve per volumenhet. Bestemmes for hel sylinder og utskåret del
Korndensitet	ρ_s	g/cm^3	Masse av fast stoff per volumenhet fast stoff
Tørr densitet	ρ_d	g/cm^3	Masse tørt stoff per volumenhet
Tyngdetetthet	γ	kN/m^3	Tyngde av prøve per volumenhet ($\gamma=\rho g= \gamma_s(1+w/100)(1-n/100)$, der g er tyngdeakselerasjonen)
Spesifikk tyngdetetthet	γ_s	kN/m^3	Tyngde av fast stoff per volumenhet fast stoff ($\gamma_s= \rho_s g$)
Tørr tyngdetetthet	γ_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}).

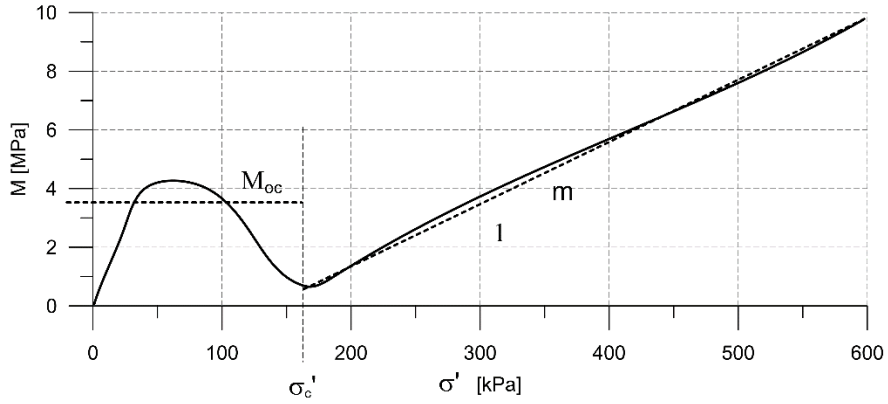


SENSITIVITET

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 (σ'). Sammenhørende verdier for spenning og deformasjon (tøyning ε) 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 (σ_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 σ_c' representeres ved en konstant stivhetsmodul M_{oc}. For spenningsnivåer over σ_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

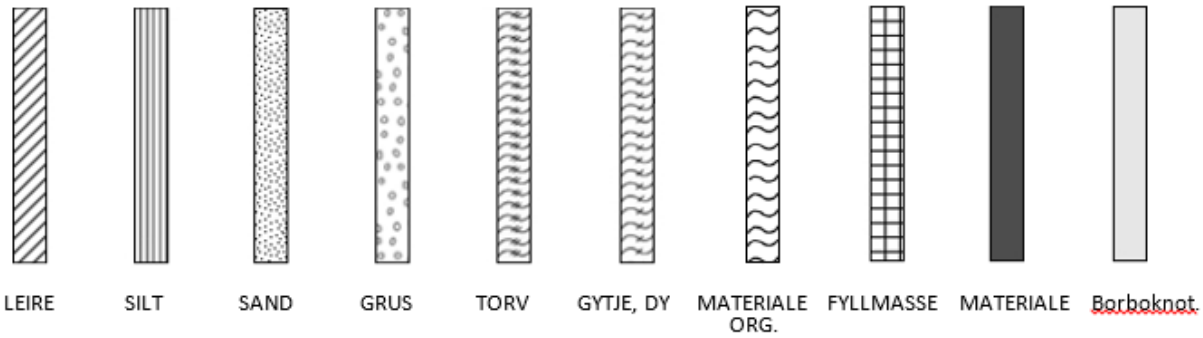
Ved komprimering av en jordart oppnås tettere lagring av mineralkornene. Komprimeringsegenskapene for en jordart bestemmes ved at prøver med forskjellig vanninnhold komprimeres med et bestemt komprimeringsarbeid (Standard eller Modifisert Proctor). Resultatene fremstilles i et diagram som viser tørr densitet ρ_d som funksjon av innbyggingsvanninnhold w_i. Den maksimale tørrdensiteten som oppnås (ρ_{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 *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/5 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

14 000

Sikt 6 x 45m

Sikt 6 x 45m

BOLIG

BOLIG

BOLIG

BOLIG

SVALGANG

SVALGANG

SVALGANG

SVALGANG

SYKKEL

SYKKEL

SYKKEL

4 000

OPPHOLDSAREAL

GRØNTOMRÅDE

FORHAGE

FORHAGE

FORHAGE

FORHAGE

FORHAGE

Parkering næring 13 stk

NÆRING

BTA NÆRING (GRUNNFLATE)
525 m²

Parkering bolig 12 stk

AVFALL

2 000

Oppstillingsplass
5,5 x 12m

Snitt

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 Beddingvei 28 // N-1671 Kråkerøy
+ 47 698 77 698 // www.griffarkitektur.no
Org. nr. 987 529 490 MVA

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	

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

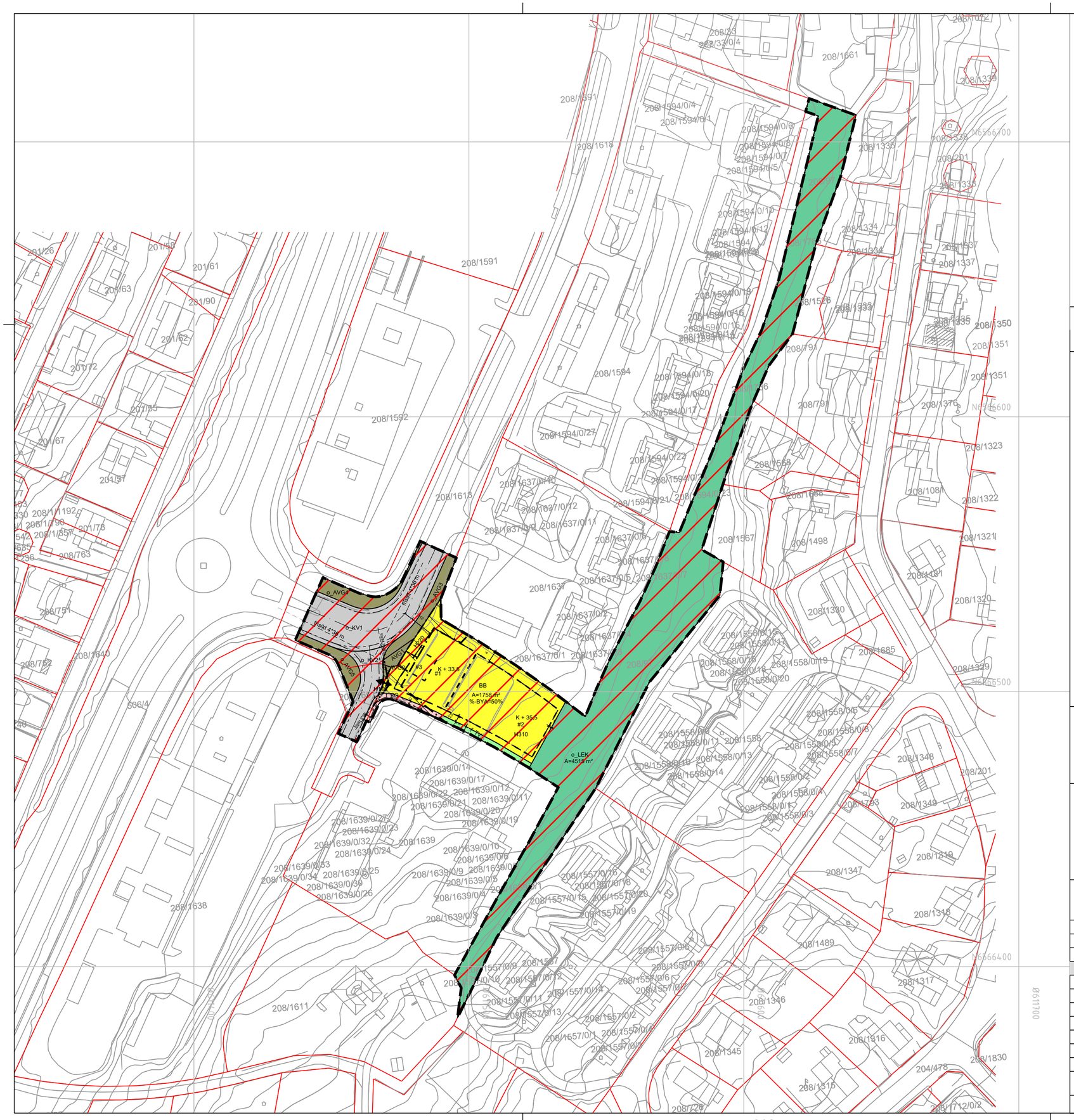


0 500 1 000 Meter

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


208/1591
208/1592
208/1584
208/1637/0/1
208/1639/0/17
208/1639/0/12
208/1639/0/21
208/1639/0/20
208/1639/0/19
208/1639/0/14
208/1639/0/10
208/1639/0/9
208/1639/0/8
208/1639/0/7
208/1639/0/6
208/1639/0/5
208/1639/0/4
208/1639/0/3
208/1639/0/2
208/1639/0/1
208/1639
208/1639/0/23
208/1639/0/24
208/1639/0/25
208/1639/0/26
208/1639/0/27
208/1639/0/28
208/1639/0/29
208/1639/0/30
208/1639/0/31
208/1639/0/32
208/1639/0/33
208/1639/0/34
208/1639/0/35
208/1639/0/36
208/1639/0/37
208/1639/0/38
208/1639/0/39
208/1639/0/40
208/1639/0/41
208/1639/0/42
208/1639/0/43
208/1639/0/44
208/1639/0/45
208/1639/0/46
208/1639/0/47
208/1639/0/48
208/1639/0/49
208/1639/0/50
208/1639/0/51
208/1639/0/52
208/1639/0/53
208/1639/0/54
208/1639/0/55
208/1639/0/56
208/1639/0/57
208/1639/0/58
208/1639/0/59
208/1639/0/60
208/1639/0/61
208/1639/0/62

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:

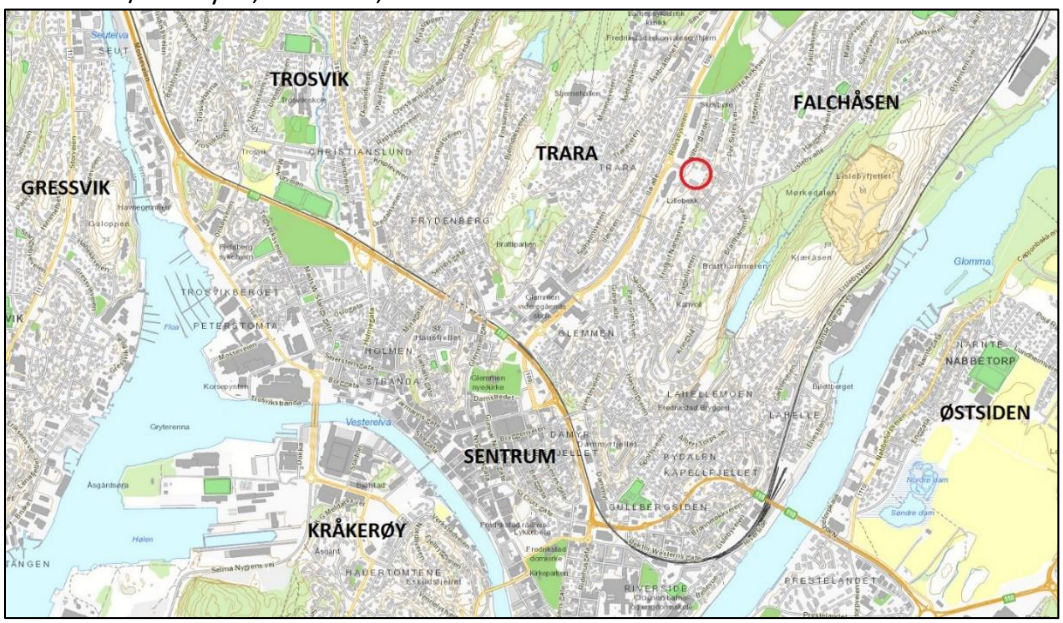
1. Planutvalget stiller seg bak planinitiativet, og anbefaler oppstart av detaljregulering for Wilberg detaljreguleringsplan for nye boliger.
2. Det legges til grunn følgende forutsetninger og føringer for det forestående planarbeidet:
   - Utforming av ny bebyggelse skal tilpasses til eksisterende, 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.*

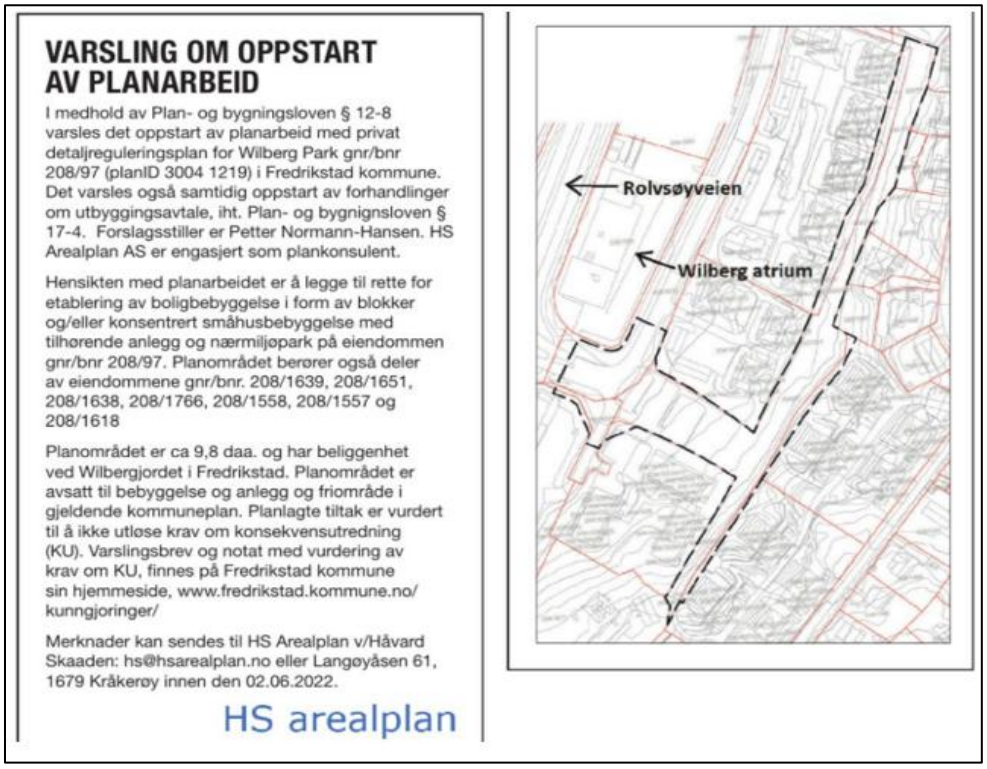
§ 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

- *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 bygnigsloven § 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

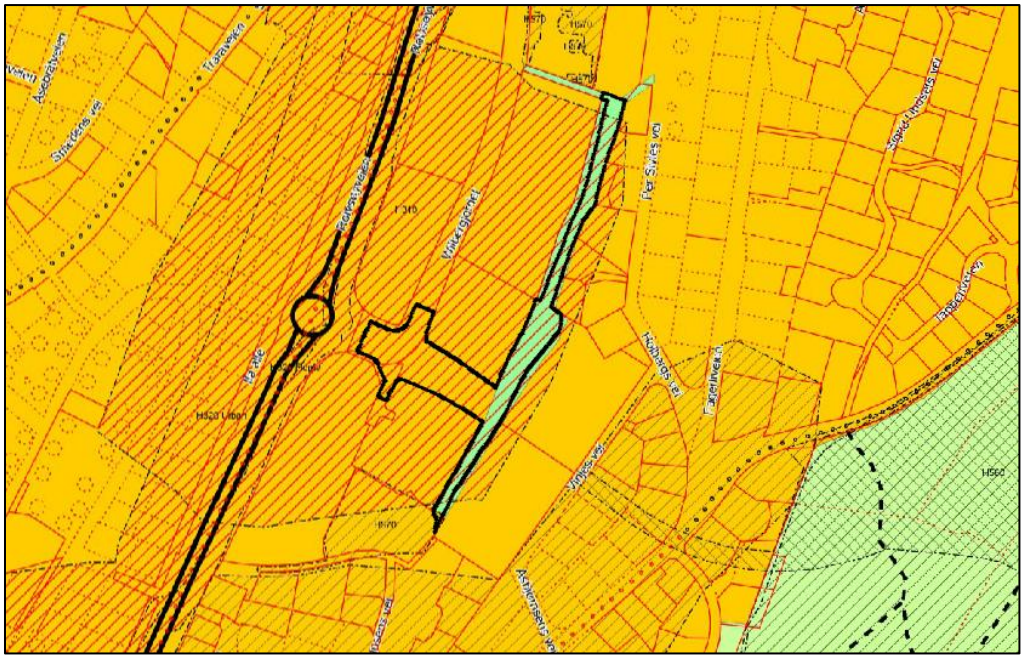
Ved utbygging av boliger skal arealer for lek, rekreasjon, samspill og aktivitet samlokaliseres i nærmiljøpark. Nærmiljøparken skal være på minimum 2,5 daa og inngå i offentlig uteoppholdsareal.

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:

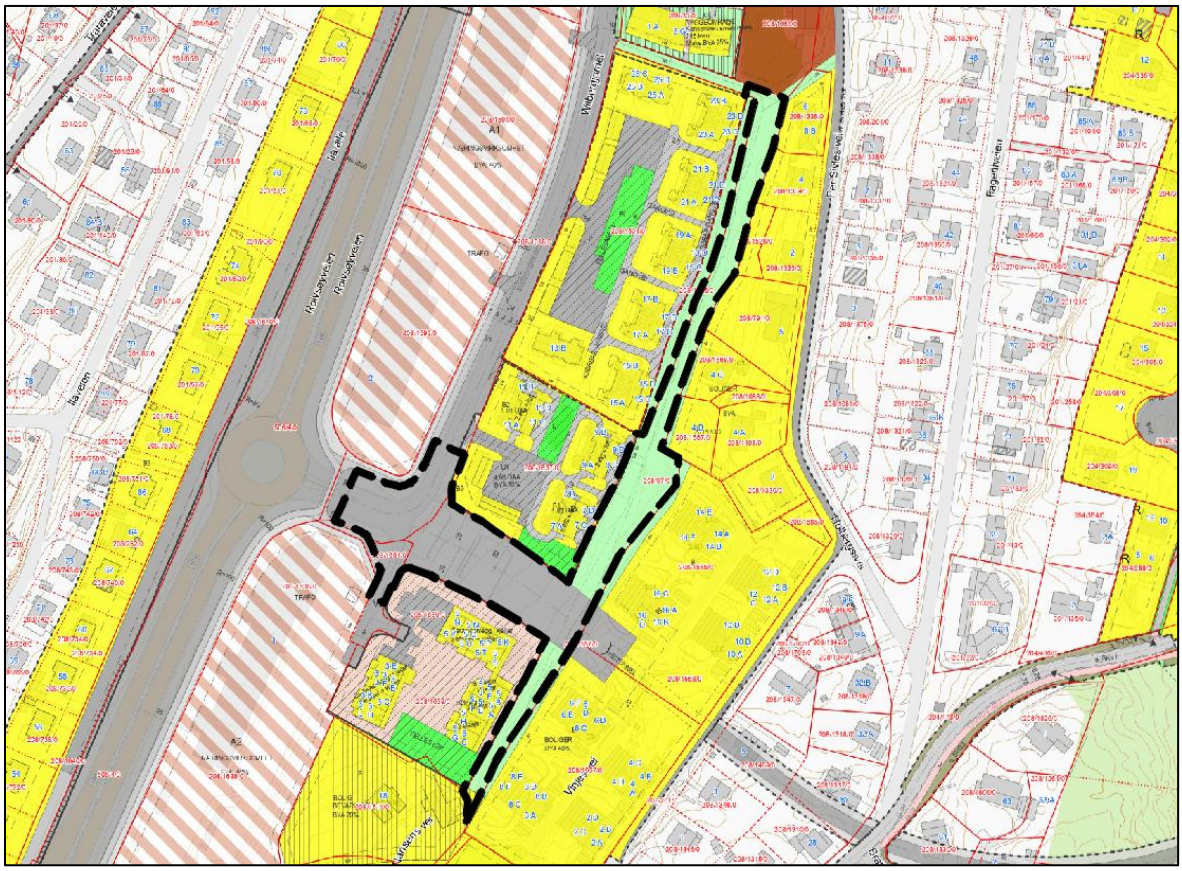
- Barneandelen 3-12 år utgjør 7,4 – 8,8 % (dette er lavt)
- Andel innvandring utgjør 10,2 – 16,1 % (dette er lavt).
- En høy andel av befolkningen er utdannet, 56,3 – 62,3 % (høyest mulig oppnåelse)
- Lav andel barnefamilier med enslige foreldre, 14,4 – 18,9 % (dette er lavt).
- Lav andel unge uførepensjonister, 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.

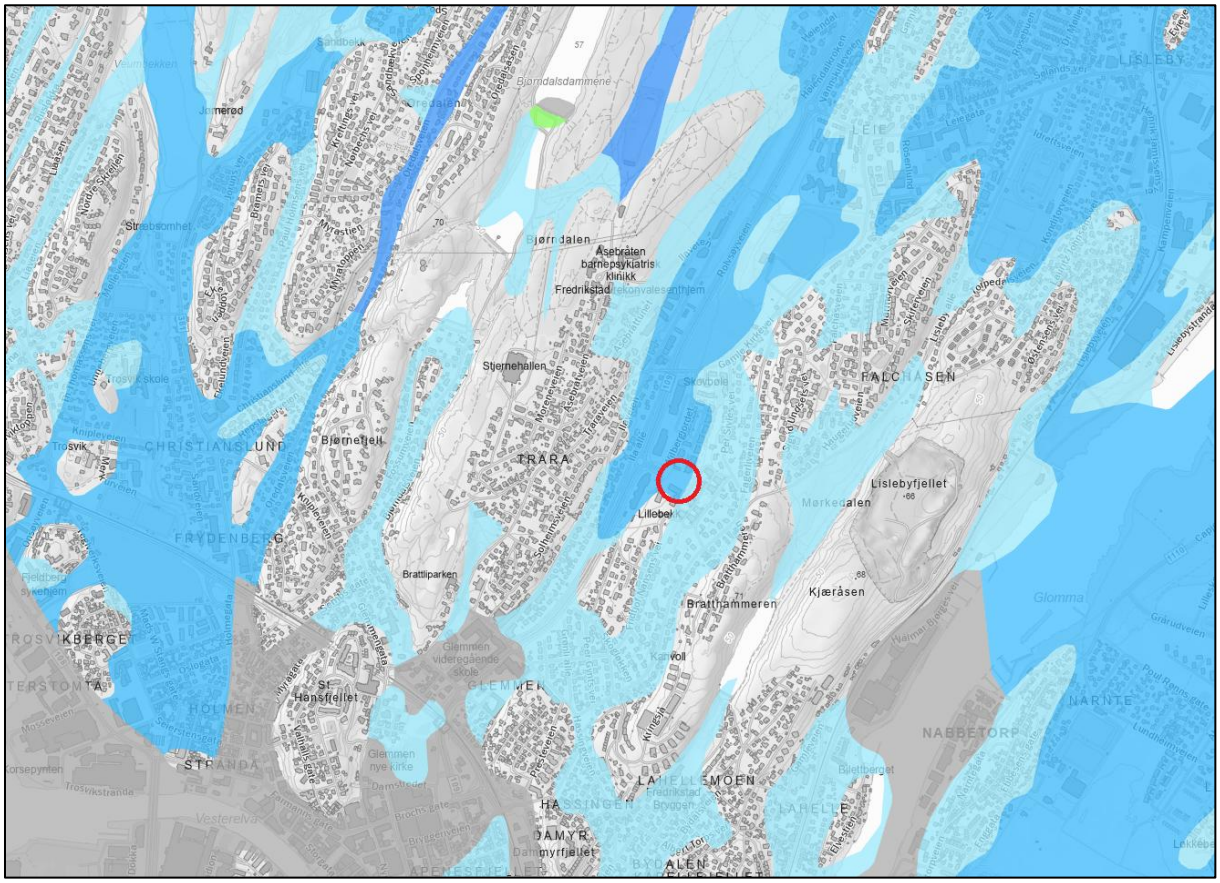
5.3 Stedets karakter

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.

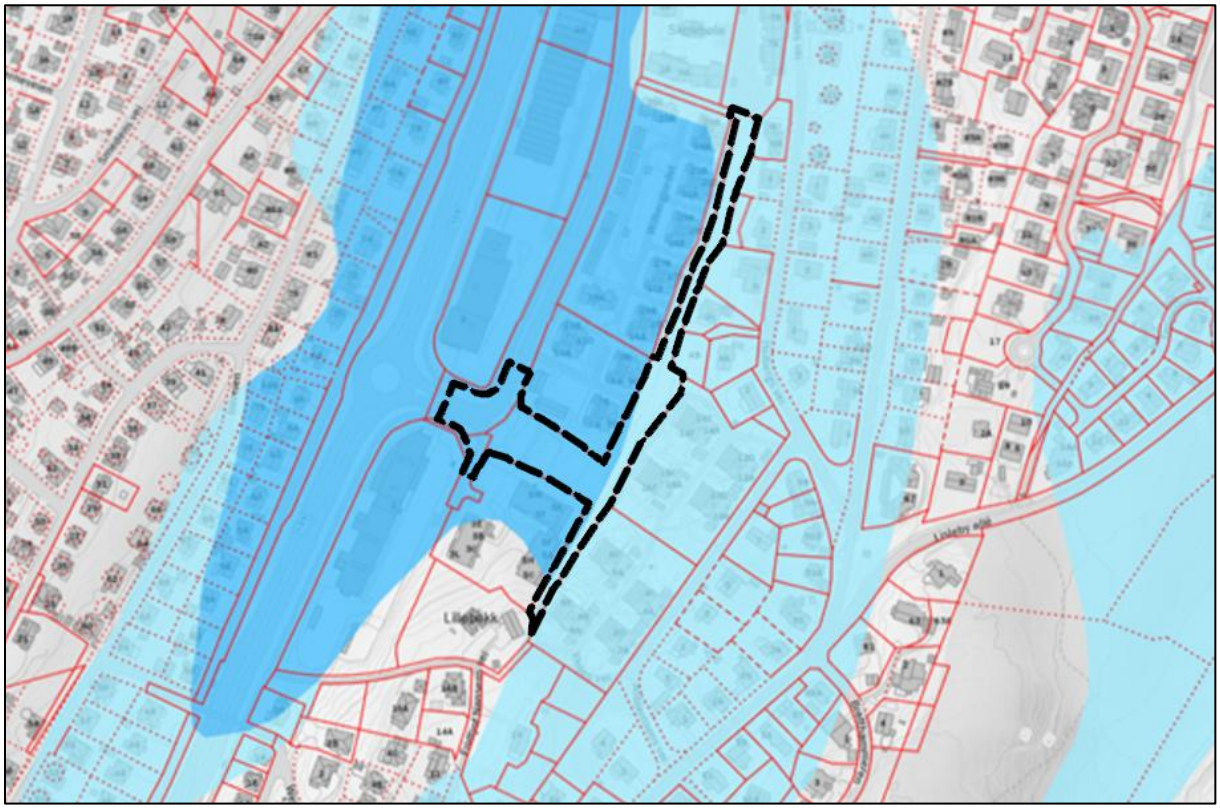
Fjernvarme:

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.

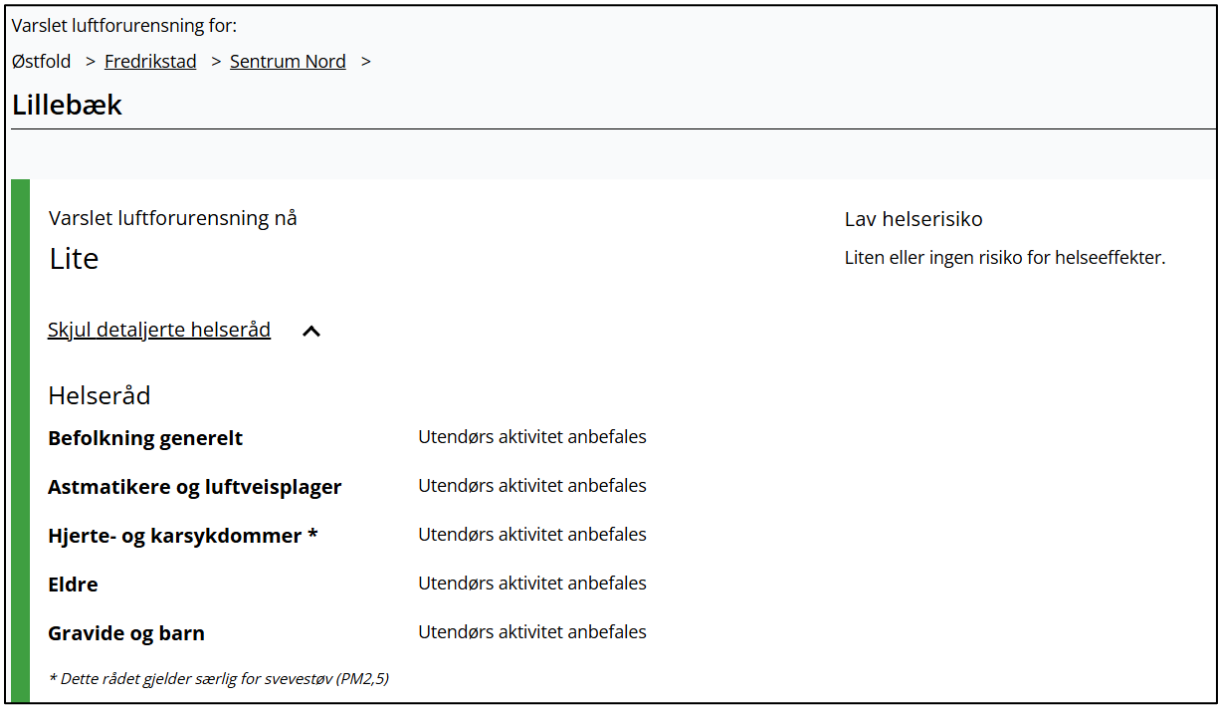


Figur 12: Kart som viser planlagt bebyggelse sammen med beregnet støysoner (Sweco). Som man kan se vil mesteparten av planområdet inkludert LEK, ligge i grønn støysone.

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

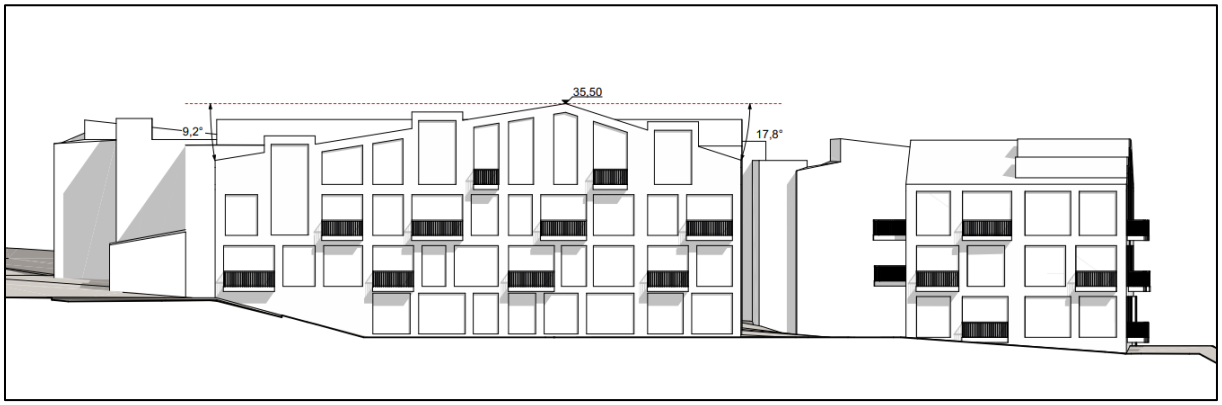
Sweco har gjennomført en trafikkanalyse for det planlagte prosjektet. I vedlagte rapport er beskaffenheten av dagens veisystemer vurdert, samt hvordan dette vil bli påvirket av planlagte prosjekt. Rapporten konkluderer med at dagens kjøreveier har tilfredsstillende kapasitet til å kunne håndtere den forventede, beskjedne trafikkveksten.

6 Beskrivelse av planforslaget

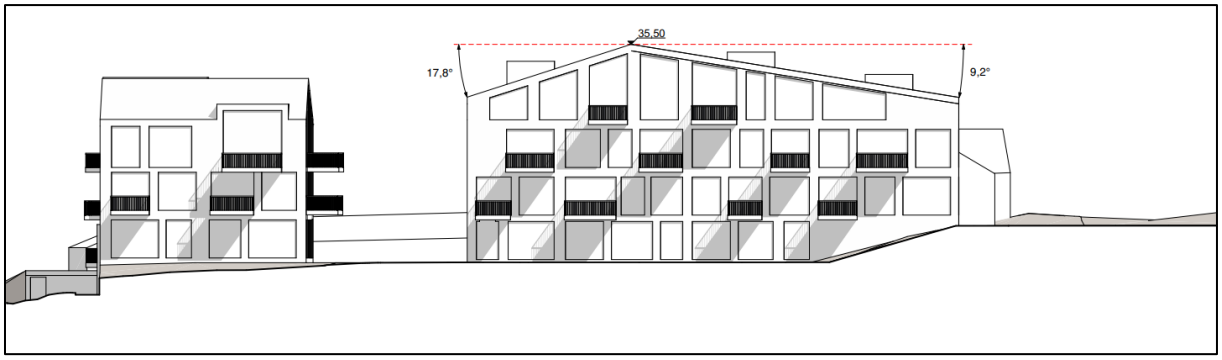
6.1 Planlagt arealbruk

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.

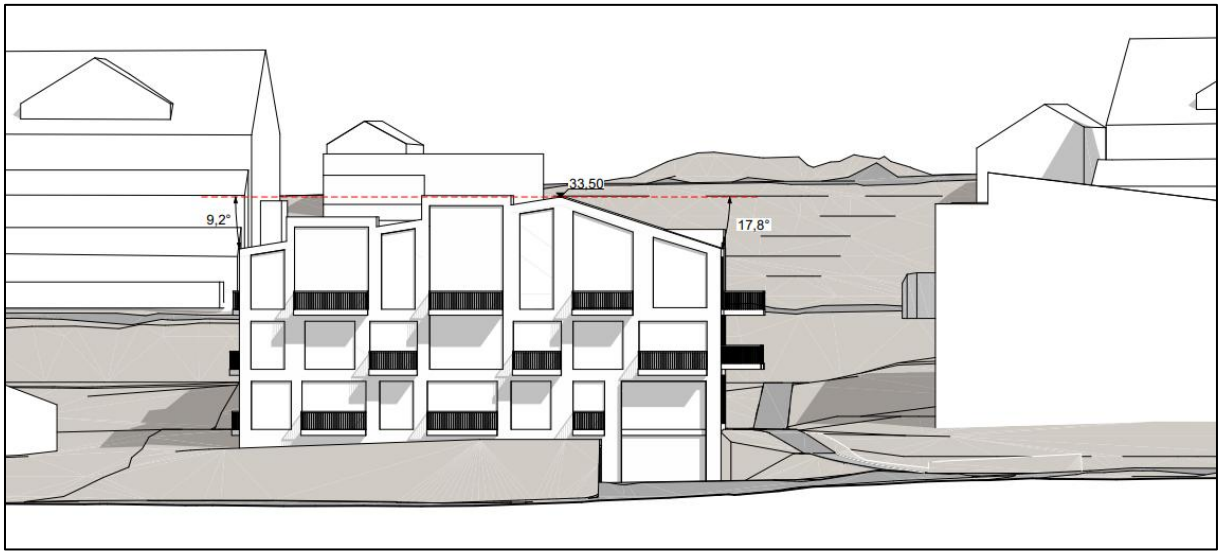
Reguleringsplanen åpner for etablering av blokkbebyggelse over parkeringskjeller. Videre skal bebyggelsen utformes med fallretning mot henholdsvis nordøst og sørvest, samt avtrappes mot tilgrensende bebyggelse. Ny bebyggelse tillates å ha maksimal mønehøyde på kote + 33,5 i bestemmelsesområde #1 og +35,5 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

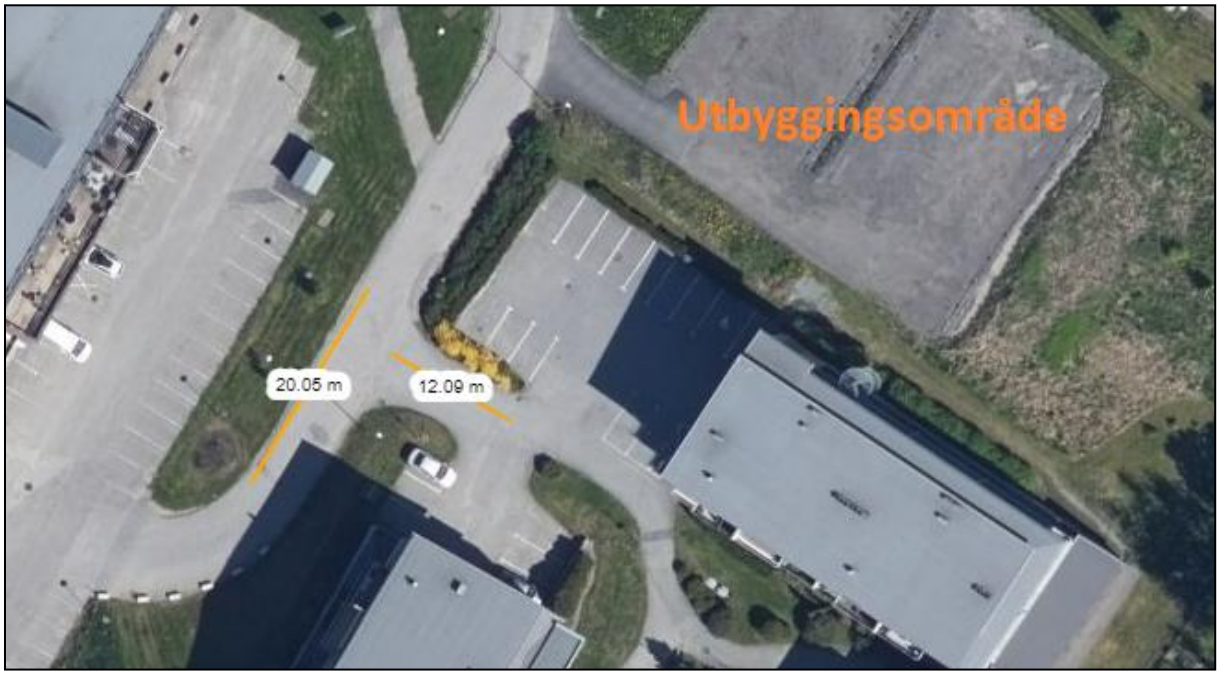
Det planlegges ett felles renovasjonsanlegg for alle leilighetene. Dette løses med standard 660 liters beholdere med hjul. Det er lagt til grunn at renovasjonsanlegget bygges i fremkant av blokkas vestside, og dette er utgangspunktet for beskrivelsen av renovasjonsteknisk plan. Imidlertid åpner reguleringsplanen 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.



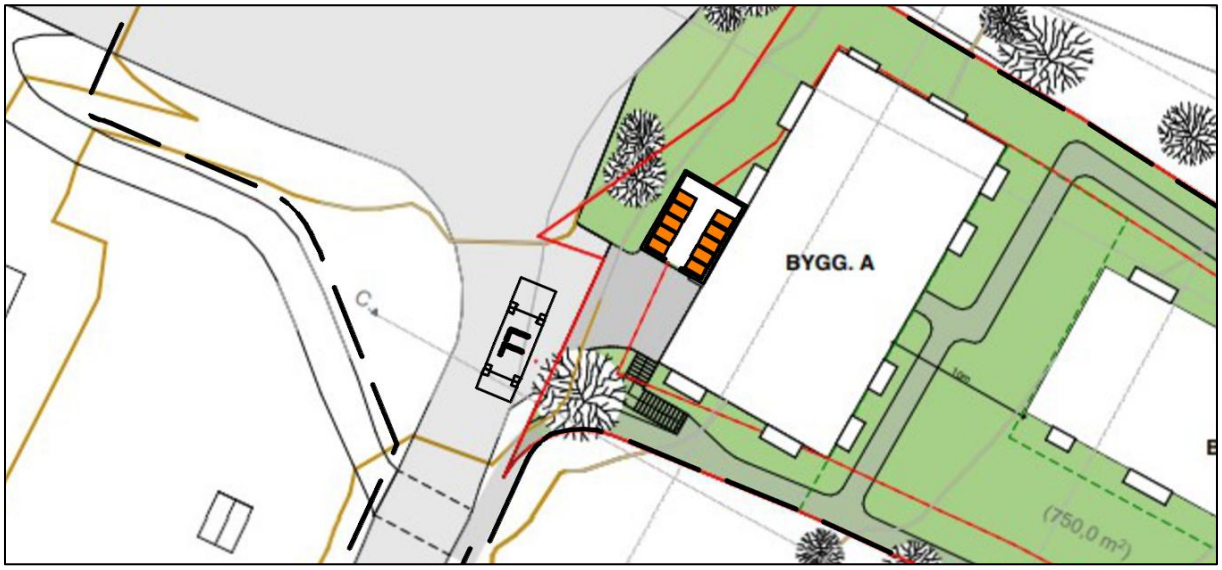
Figur 21: Flyfoto som viser eksisterende vendehammer som kan benyttes av renovasjonsbilen. Utbyggingsområdet vises nordøst i bildet.

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.

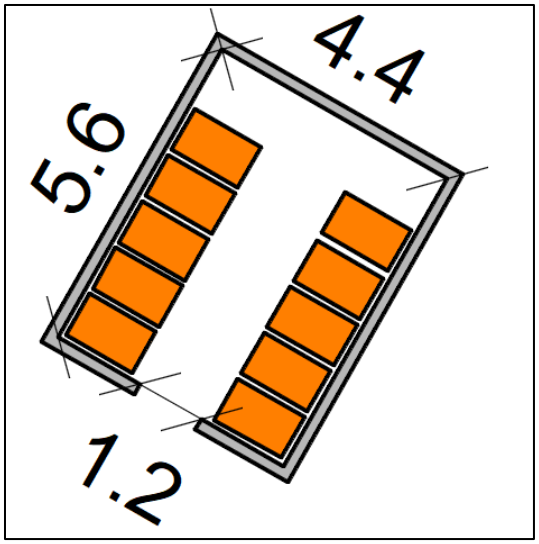
Fraksjon/avfallstype	Mengde (liter) per boenhet	Samlet behov (liter) ved 25 boenheter	Størrelse på beholder	Antall beholdere (avrundet)
Matavfall	25	625	660 L	1
Restavfall	80	2000	660 L	3
Papir/papp	40	1000	660 L	2
Glass/metall	2,5	62,5	600 L (evt. en mindre beholder)	1
Plast	25	625	660 L	1
Ekstra behov				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.

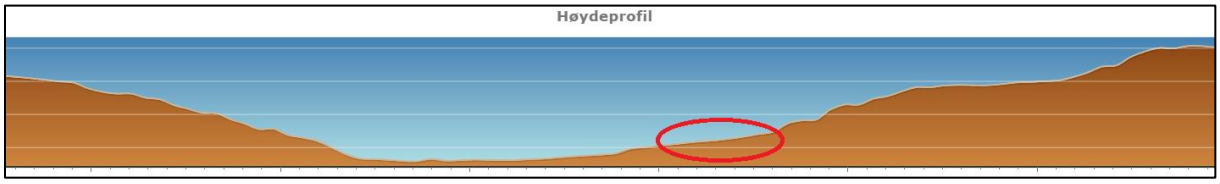
Ut ifra en helhetlig vurdering legges til grunn at fordelene knyttet til gjennomføringen av prosjektet er tilstrekkelig tungtveiende til at det kan forsvares, selv om det forekommer enkelte mindre avvik på det som angår metoder for beregning av støy og kvalitetskrav for nærmiljøparker.

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 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 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: • Virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter • Transport av farlig gods • Brannsikkerhet herunder tuneller og underjordiske anlegg • Tilfluktsrom (sivilforsvarsdistriktene)	Forslagsstillers kommentar: Planarbeidet berører ikke DSB's ansvarsområder og relevante forhold er fulgt opp av Statsforvalteren.
Statsforvalteren, datert 31.05.2022 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: 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 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 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. 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: - Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018). - 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 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. Medvirkning 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. Barn og unge 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: Tiltaket er i tråd med kommuneplanens intensjoner for utbygging. Tiltaket legger opp til etablering av næringsmiljøpark som en del av prosjektet. 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. I plandokumentene er det diverse illustrasjoner som blant annet illustrerer solforholdene innenfor- og utenfor planområdet. Det er lagt vekt på god medvirkning i planarbeidet, og følgende har blitt invitert til å medvirke i planarbeidet: - Trara lokalsamfunnsutvalg - Sameiet Vinje terrasse 1 - Sameiet Vinje terrasse 2 - Sameiet Wilbergtunet - Sameiet Skovbøle - Trara Skole - Wilbergjordet barnehage 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. 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. 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 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. 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 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 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 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. 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: 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 Overvann 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. Sikkerhet mot flom 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. Sikkerhet mot erosjon 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. Sikkerhet mot kvikkleireskred	Forslagsstillers kommentar: I forbindelse med planarbeidet har Multiconsult utarbeidet et VA-notat, som blant annet belyser løsninger for behandling av overvann. I reguleringsplanen er det sikret at løsninger for overvann utformes i tråd med kommunens VA-norm, og at kommunen må godkjenne de endelige løsningene. Planområdet ligger utenfor flomsone. 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 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 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: Som en del av planarbeidet har det blitt gjennomført et arkitektstudie, der tilpasning til eksisterende bebyggelse har vært et sentralt tema. 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 Konsekvensutredning I samråd med Fredrikstad kommune er det vurdert at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning. Vi har ingen merknader til konklusjonen. 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. Trafikkanalyse	Forslagsstillers kommentar: Tas til etterretning. 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 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. 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. 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 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. 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. 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. Det er stilt krav om at sykkelparkeringene må ha en logisk plassering. 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 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 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.	
Vi viser også til kommuneplanens arealdel 2020-2032, bestemmelse § 25.2 om støy og støv.	Det er utarbeidet en egen støyanalyse som en del av planarbeidet.
Parkering 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.	Det legges til rette for parkering under bakken. I bestemmelsene er det sikret en øvre grense for maksimalt tillatt parkeringsdekning.
Kollektivtrafikk Det må utredes hvordan planområdet kan betjenes av kollektivtrafikk. Beskrivelsen bør også omfatte gangforbindelser og avstander til relevante stoppesteder.	Dette er belyst i planbeskrivelsen kapittel 5.9 og i mobilitetsplanen.
Støy Trafikkstøy må utredes tidlig i planprosessen for å få oversikt over støyutfordringene. Nødvendige avbøtende tiltak innarbeides i plan og bestemmelser.	Som en del av planarbeidet er det utarbeidet egen støyanalyse. Aktuelle anbefalinger er sikret i reguleringsplanen.
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.	Se forrige kommentar.
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. 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.	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. 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:

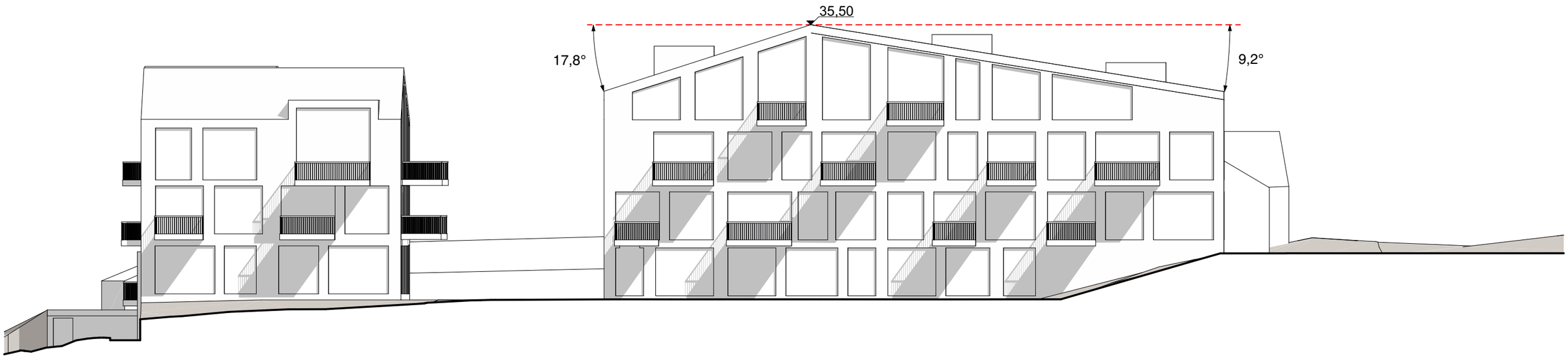
Volumstudie 01 Leiligheter

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/ArkitekProsjekter/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:

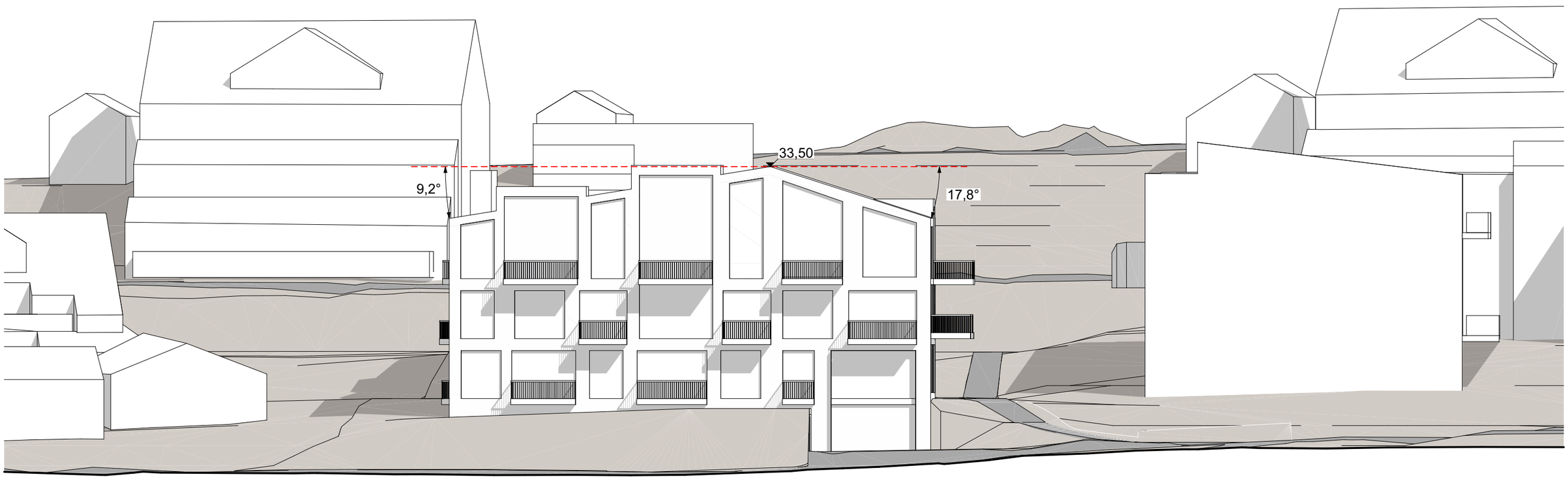
Fasade Sør 1:200

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:

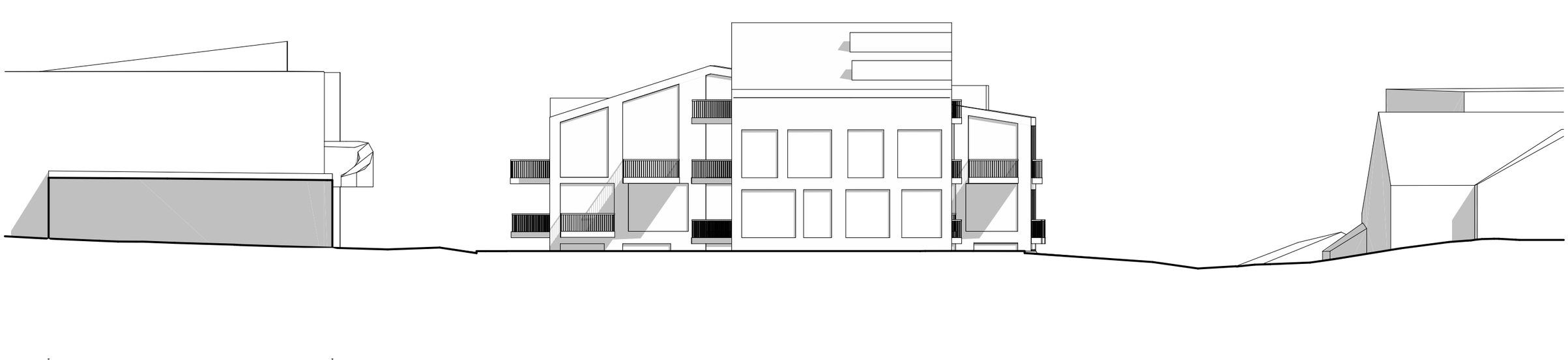
Fasade Nord 1:200

Printet d. torsdag 11. april 2024
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/Arkitekt Prosjekter/333535 Wilberg bolger/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 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

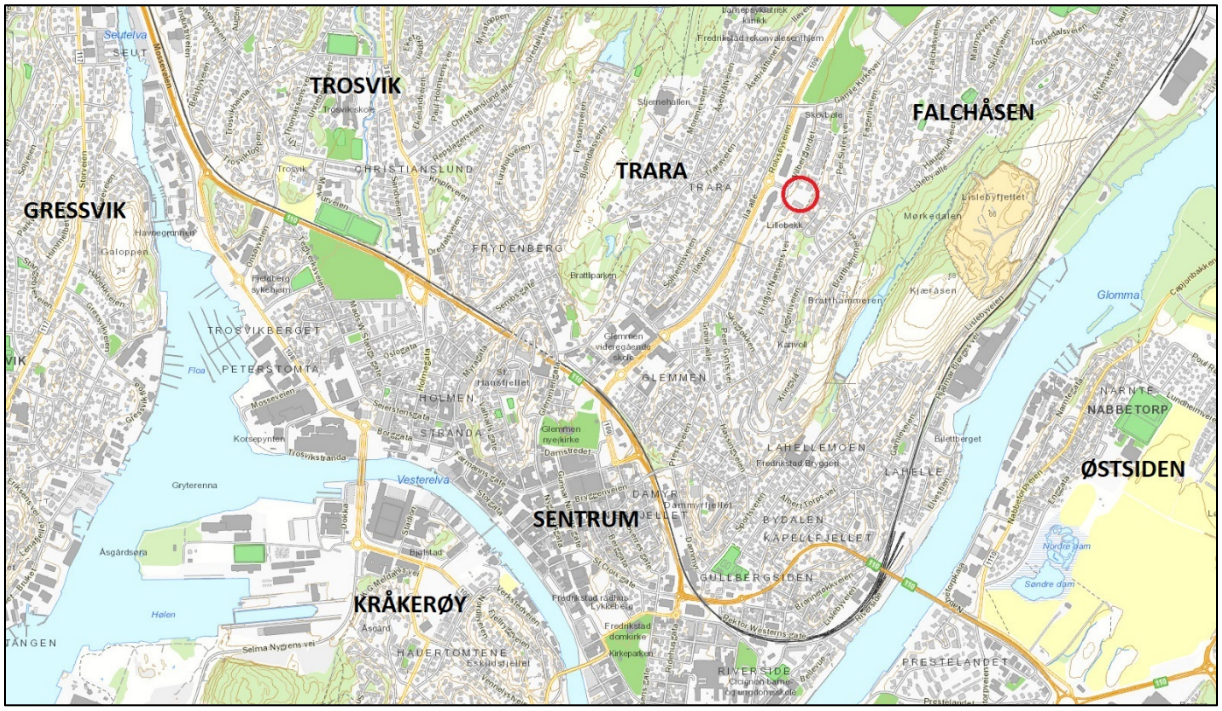
Kommuneplanens arealdel § 16.2 stiller krav om mobilitetsplan for byggeprosjekt større enn 1000 m2 eller prosjekt som beregnes til å gi mer enn 50 arbeidsplasser. Dette prosjektet legger opp til samlet bebyggelsen på mer enn 1000 m2. Nedenfor gjengis et utdrag fra kommuneplanens § 16.2.

«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

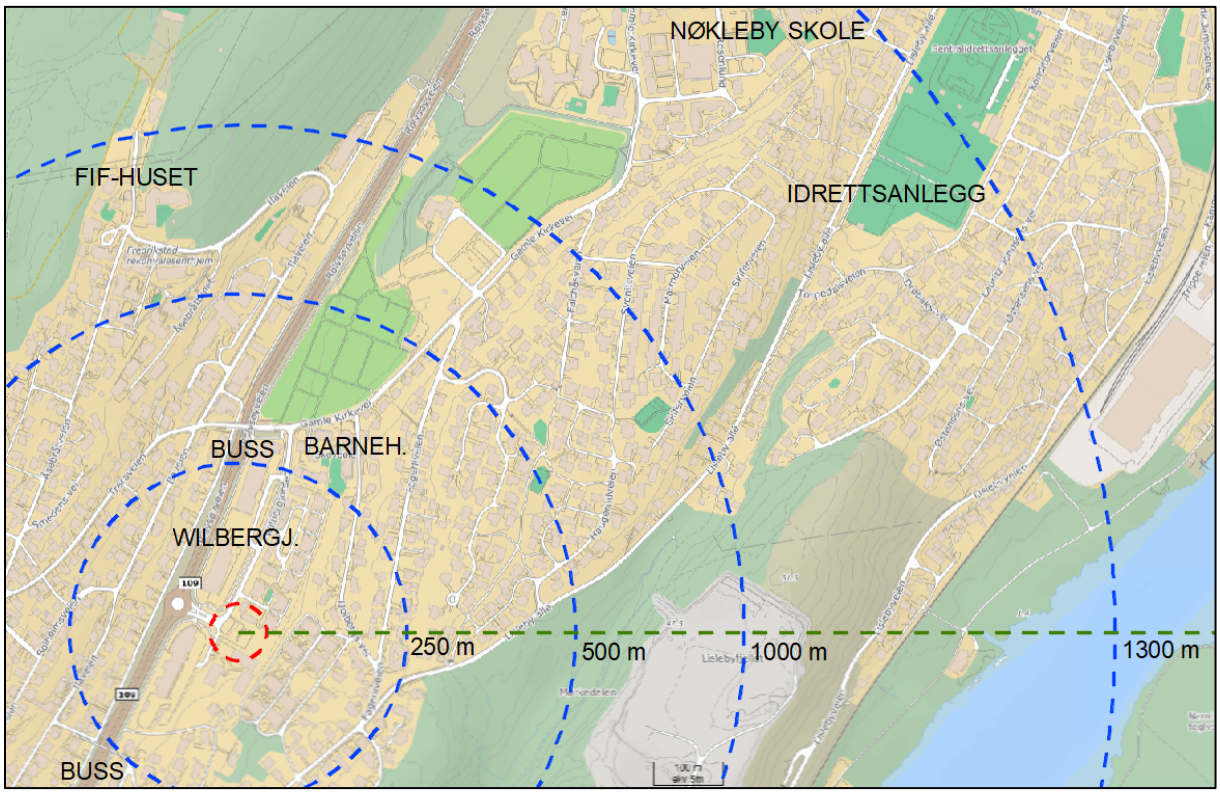
Planområdet har god tilgjengelighet til blant annet diverse forretninger, tjenestetilbud og barnehage. Det er også forholdsvis kort vei til Nøkleby barneskole og Fredrikstadmarka. Det er gode forutsetninger for at fremtidige beboere kan gå eller sykle til nødvendige målpunkt. Som nevnt er det svært god 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



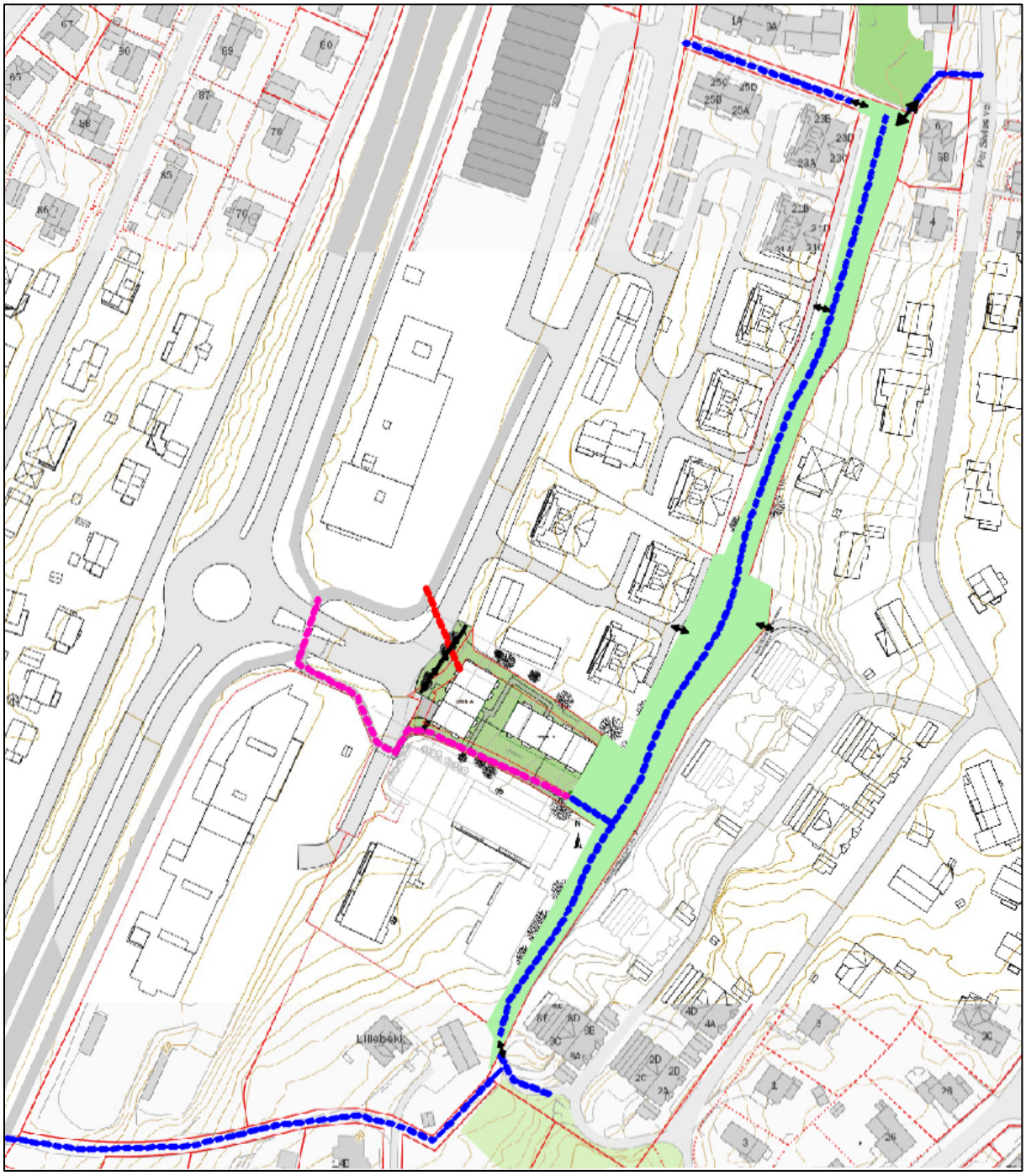
Figur 1: Planområdet med utvalgte funksjoner som eksisterer i nærområdet. Kartet gir også et inntrykk av avstanden, med målsatt radius fra planområdet.

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. 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. 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. FO vil tilknyttes TV og bidra til å lede gående i retning mot eksisterende gangveisystemer utenfor planområdet. 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)

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).

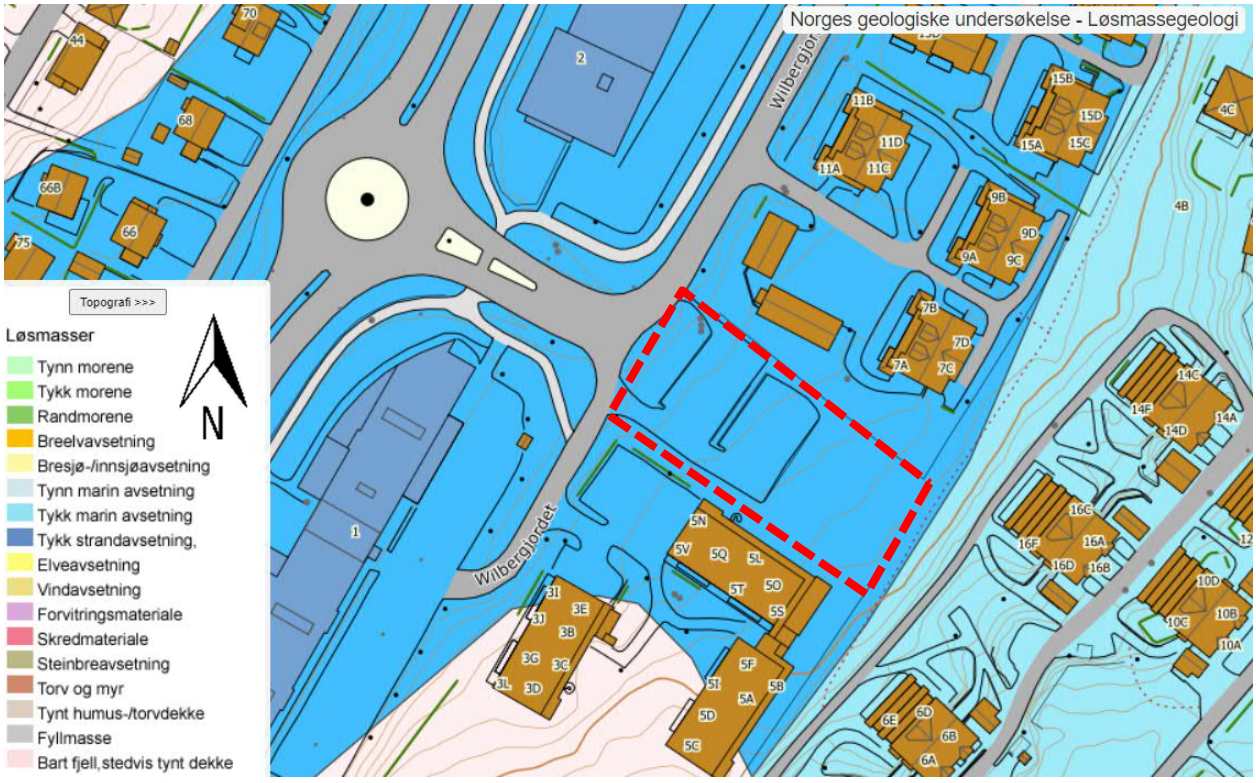
Det er foretatt 6 totalsonderinger til 7,4-17,3 m dybde, 2 stk CPTu-sonderinger til 9,3-13,5 m dybde, tatt opp poser og Ø54 mm prøver i 1 hull for utførelse av laboratorietester. Det er også installert en poretrykksmåler i et hull. Det vises til vedlegg 3-4-5-7.

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]	ρ_s [g/cm³]	Org. [%]	w_l	w_p [%]	I_p	ε_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.

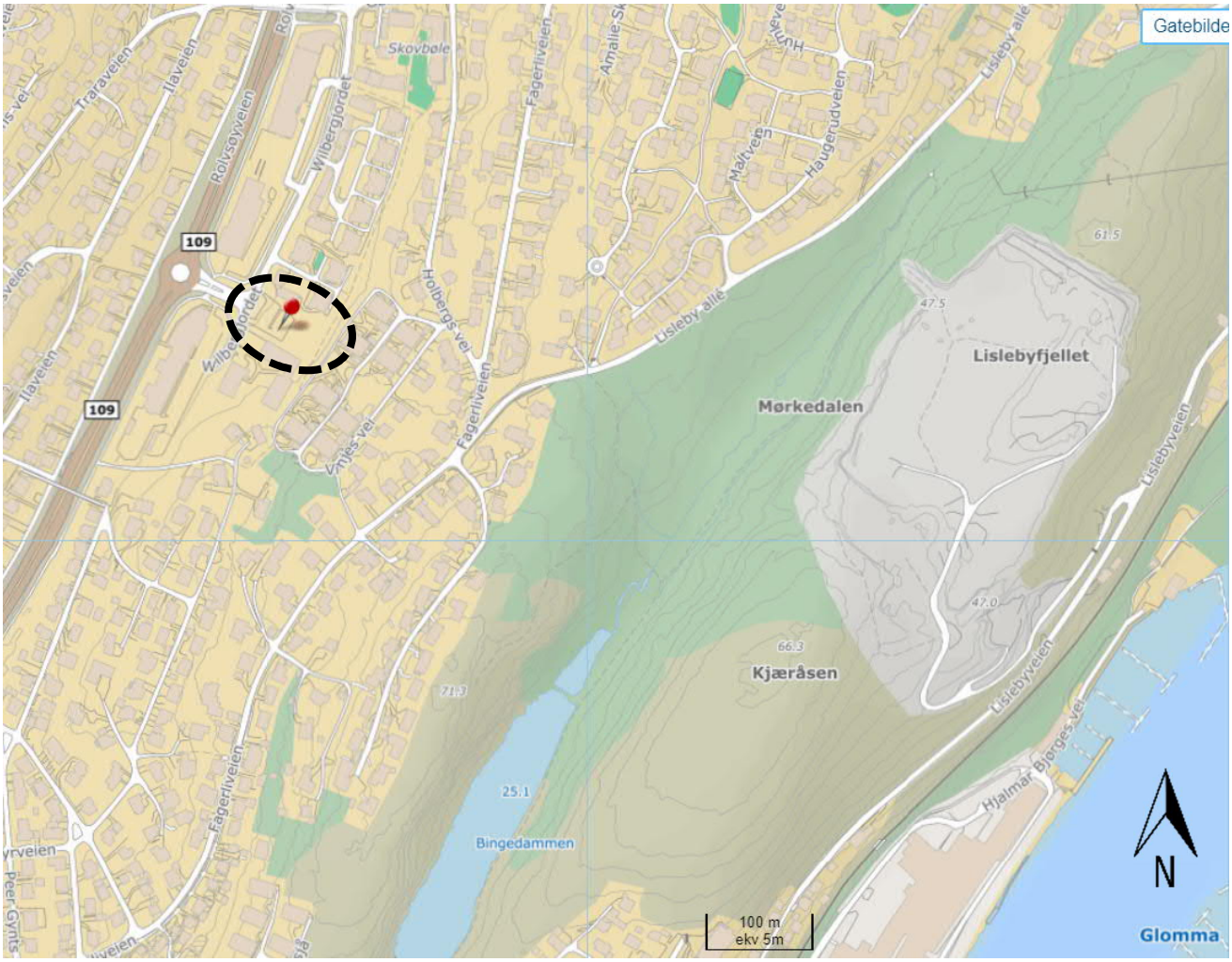
Variasjoner i grunnvannstanden vil forekomme avhengig av nedbørsmengder og sesong.

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

611475
611500
611525
611550
6566525
6566500
6566475

R1 19.9 / 11.1 — 8.9 +3.0
R2 20.1 / 8.2 — 11.9 +3.0
R3 21.5 / 12.3 — 9.2
R4 21.2 / 6.9 — 14.3+3.0
R5 24.1 / 19.7 — 4.4 +3.0
R6 23.5 / 17.6 — 5.9 +3.0

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

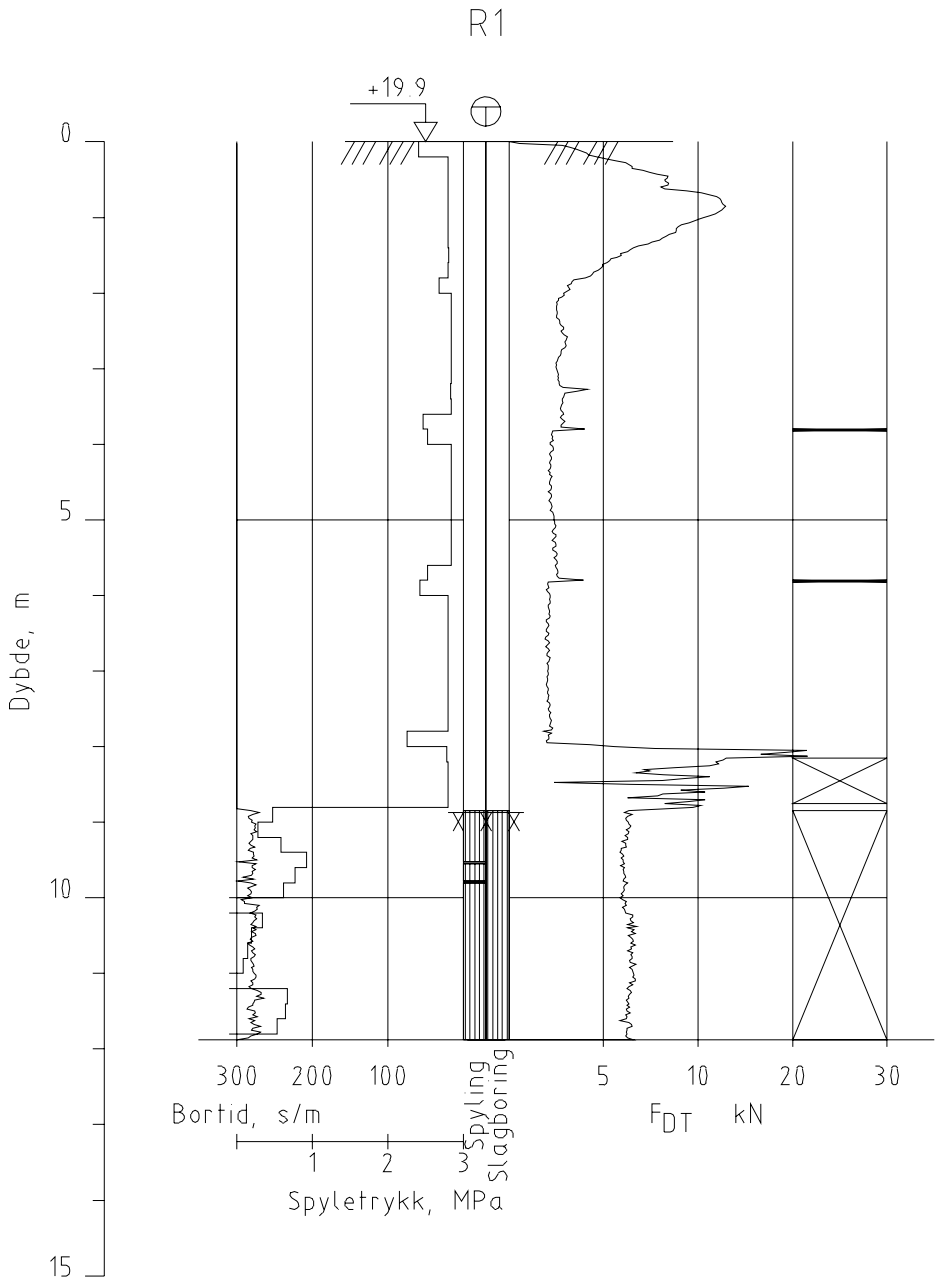
Oppdragsleder: Michael Laubo

Prosjektnr.: 22111

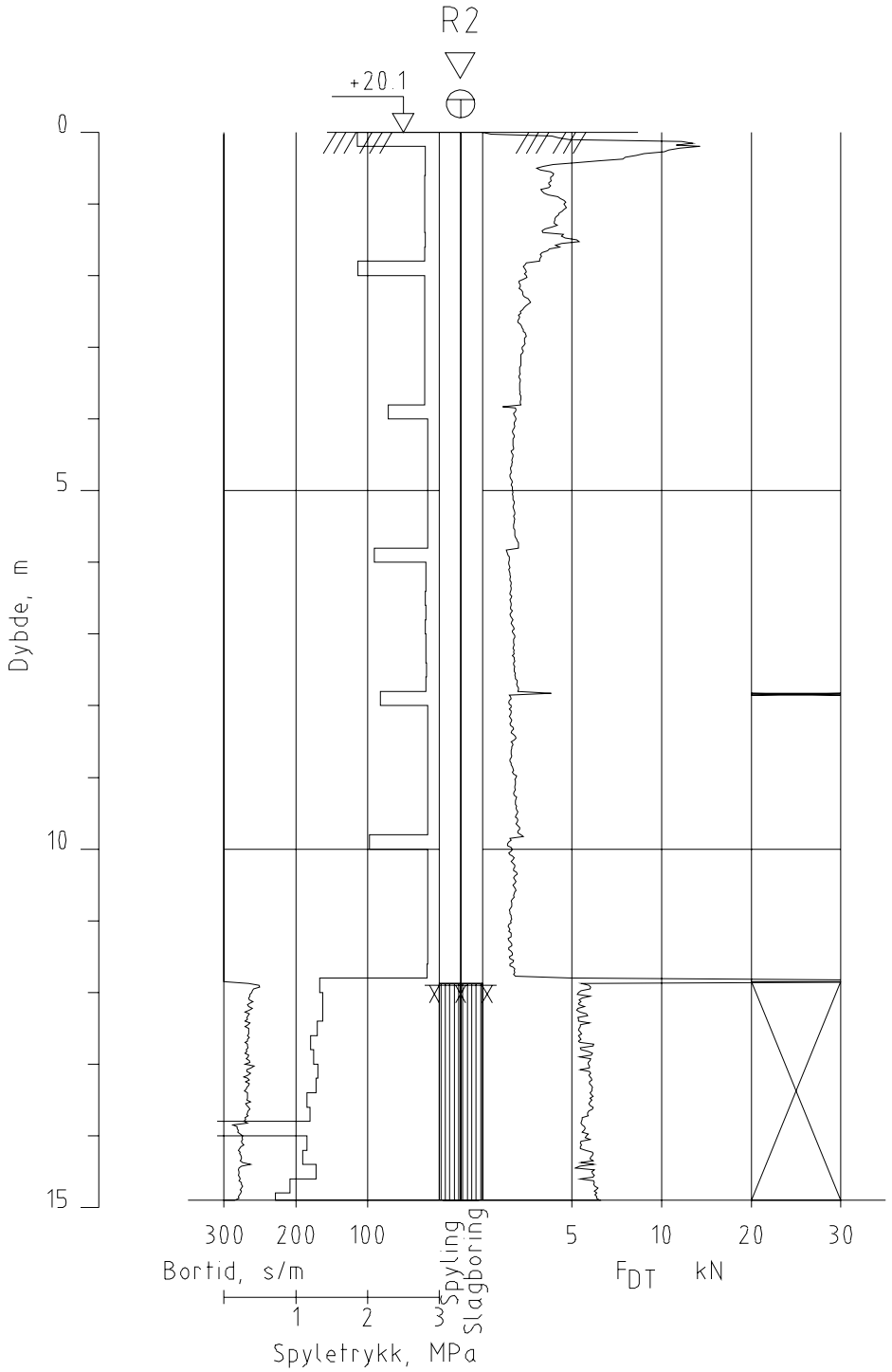
RIGeo

Disiplin:	Løpenummer:	Status	Rev:
G	01		

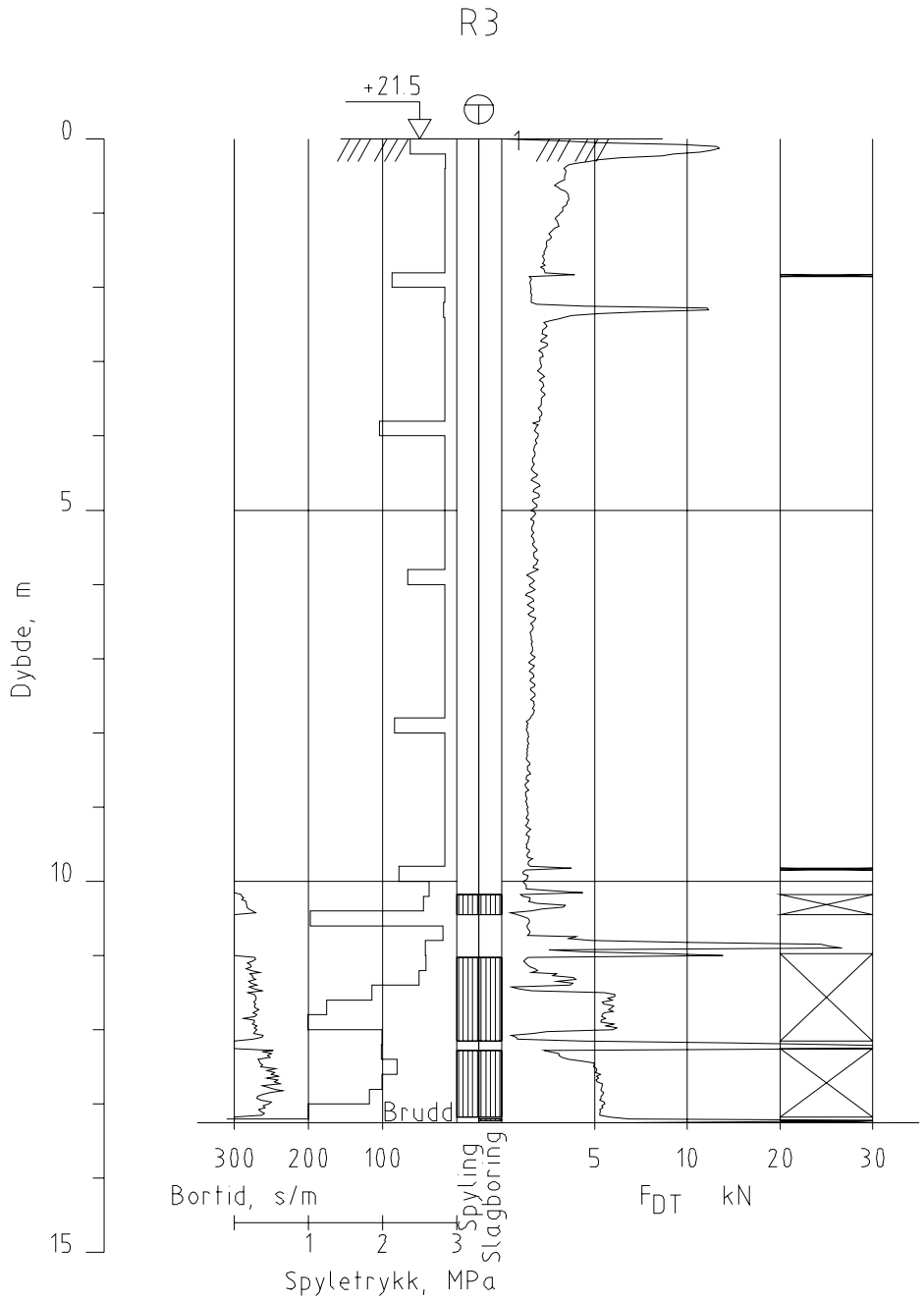
VEDLEGG 3 – TOTALSONDERINGER



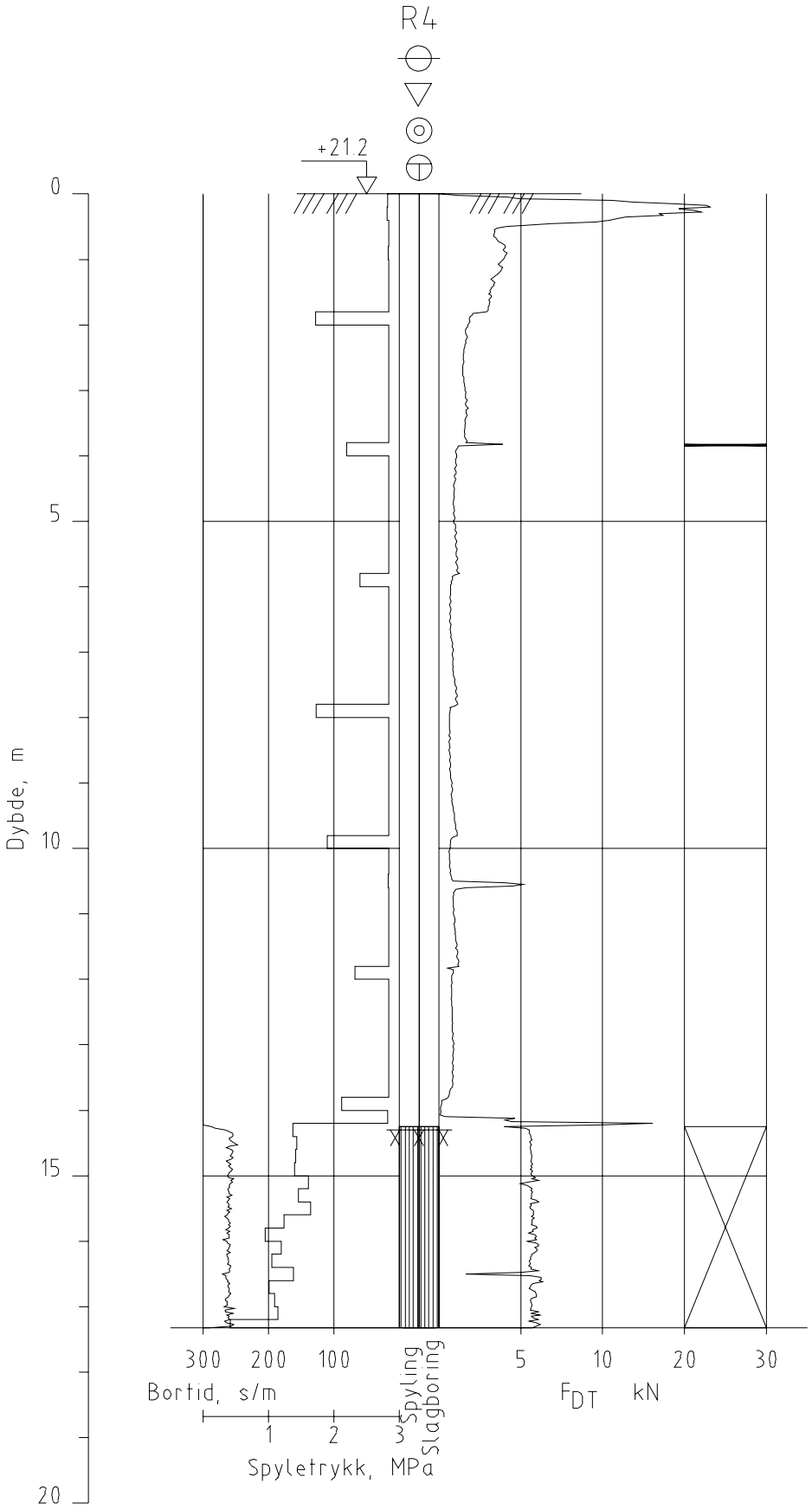
TOTALSONDERING	Borpunkt nr. R1	Dato	09.08.2022
		Målestokk	1:100
Boret av ROMERIKE GRUNNBORING AS	Tegnet MILA	Oppdragsnr.	22111
	Kontr. HJK		
WILBERG PARK	RIGeo	PHILIP PEDERSENS VEI 11 1366 LYSAKER	



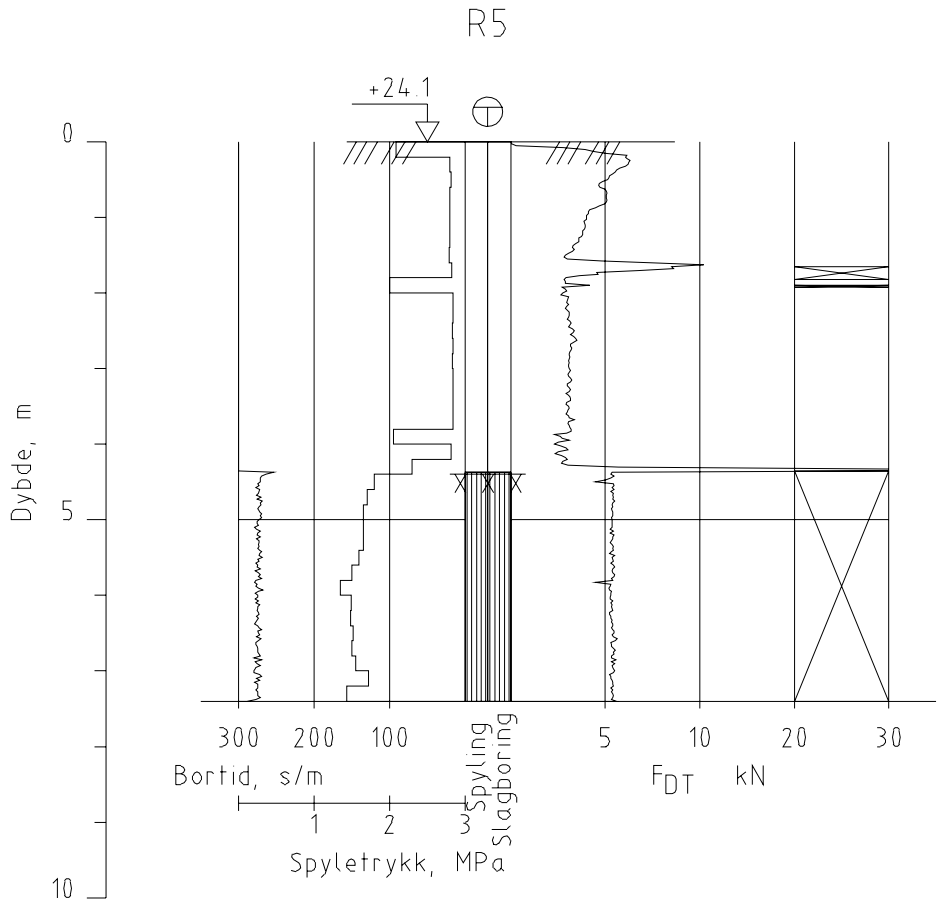
TOTALSONDERING	Borpunkt nr. R2	Dato	09.08.2022
		Målestokk	1:100
Boret av ROMERIKE GRUNNBORING AS	Tegnet MILA	Oppdragsnr.	22111
	Kontr. HJK		
WILBERG PARK	RIGeo	PHILIP PEDERSENS VEI 11 1366 LYSAKER	



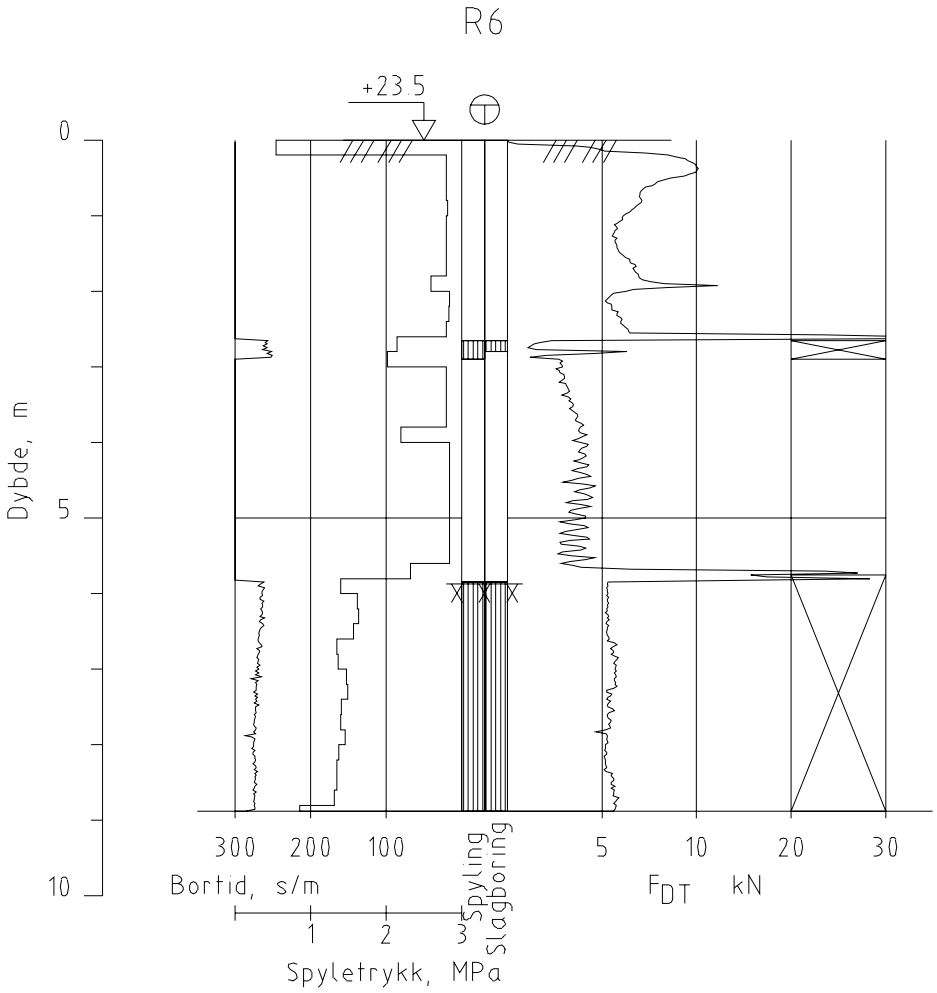
TOTALSONDERING	Borpunkt nr. R3	Dato	09.08.2022
		Målestokk	1:150
Boret av ROMERIKE GRUNNBORING AS	Tegnet MILA	Oppdragsnr.	22111
	Kontr. HJK		
WILBERG PARK	RIGeo	PHILIP PEDERSENS VEI 11 1366 LYSAKER	



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 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 1366 LYSAKER	



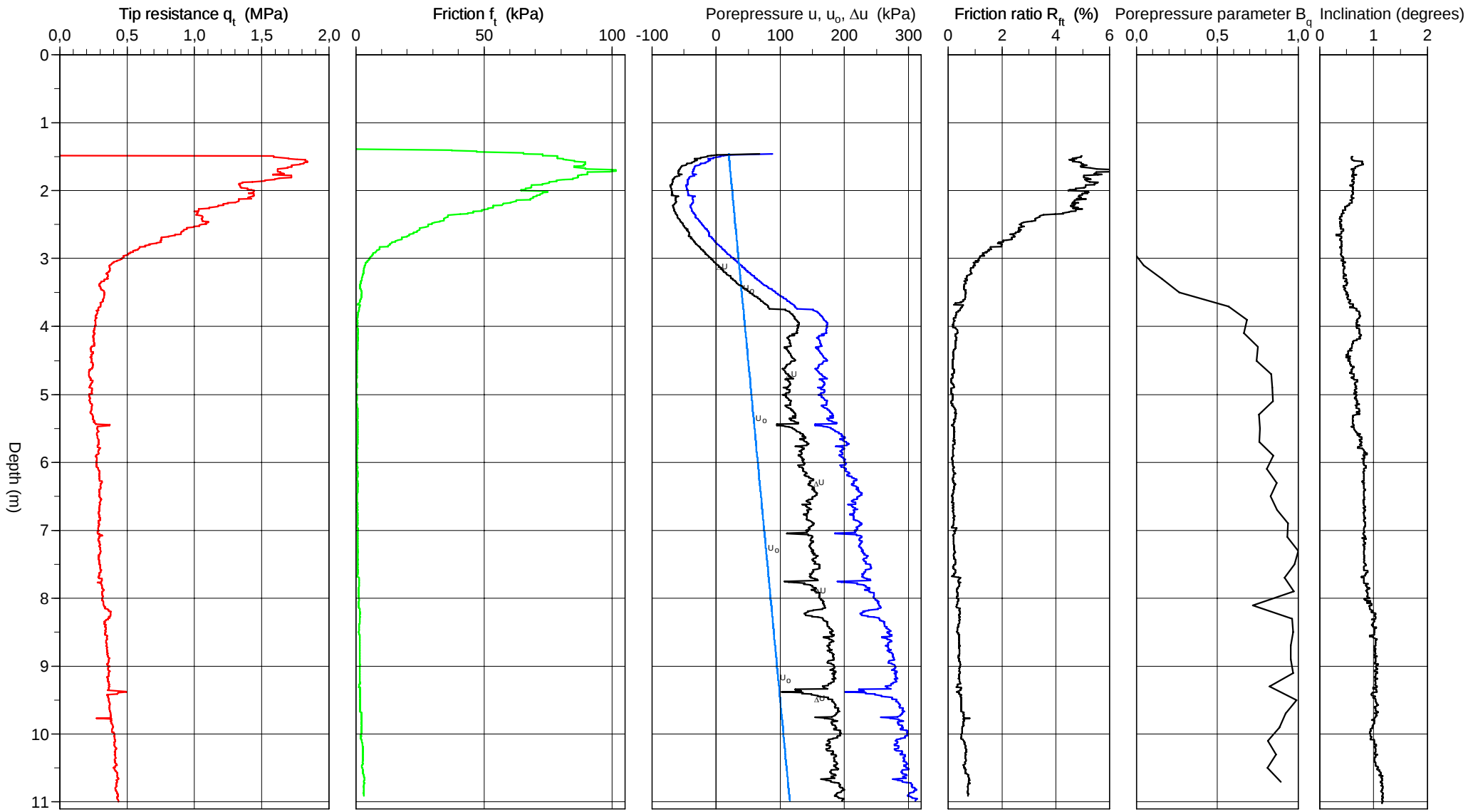
TOTALSONDERING	Borpunkt nr. R6	Dato	09.08.2022
		Målestokk	1:100
Boret av ROMERIKE GRUNNBORING AS	Tegnet MILA	Oppdragsnr.	22111
	Kontr. HJK		
WILBERG PARK	RIGeo	PHILIP PEDERSENS VEI 11 1366 LYSAKER	

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

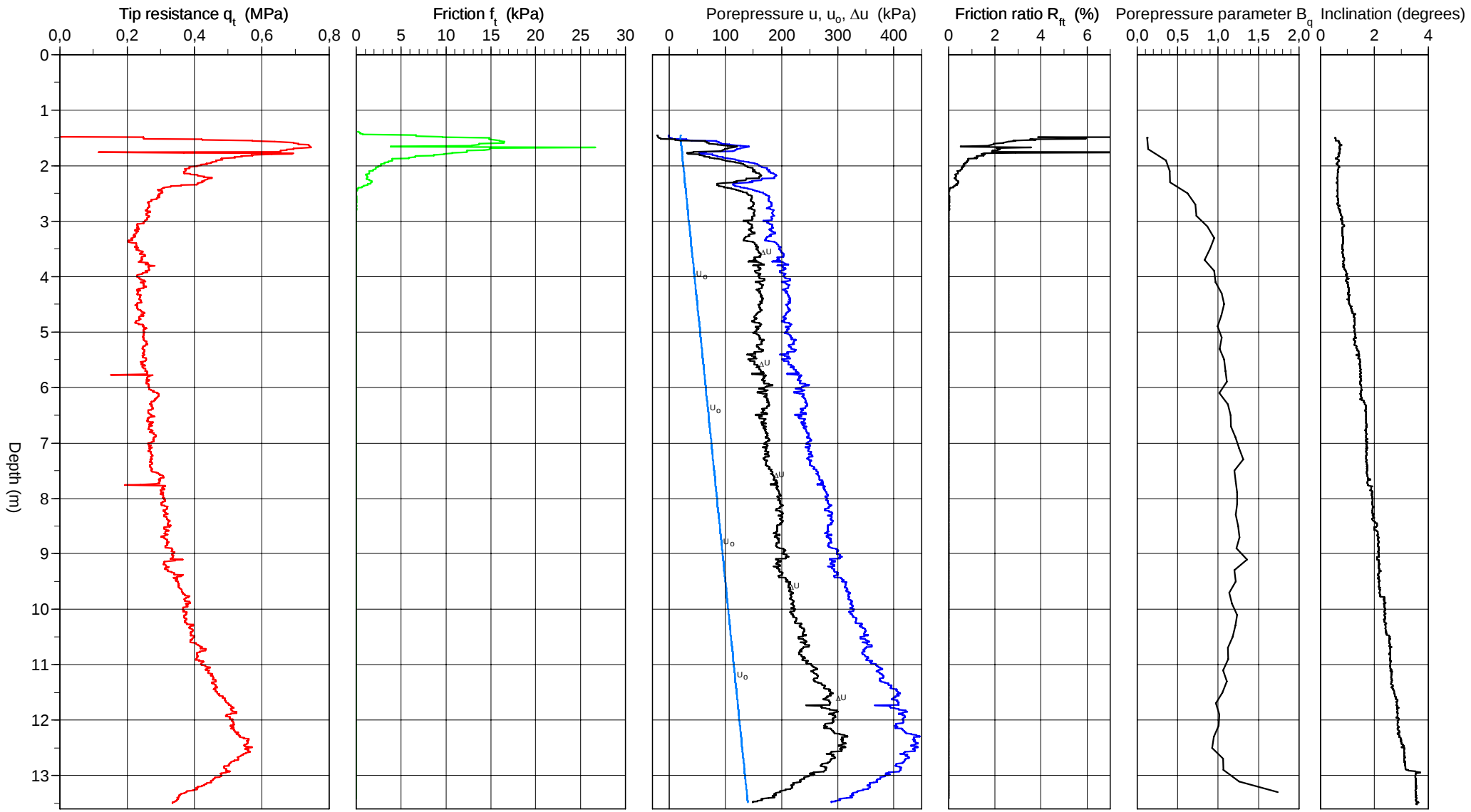
Project	Wilberg Park
Project nr	22111
Site	Wilbergjordet
Designation	R2
Date	08.08.2022



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]	ρ_s [g/cm³]	Org. [%]	w_l	w_p [%]	I_p	ε_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	
		-													

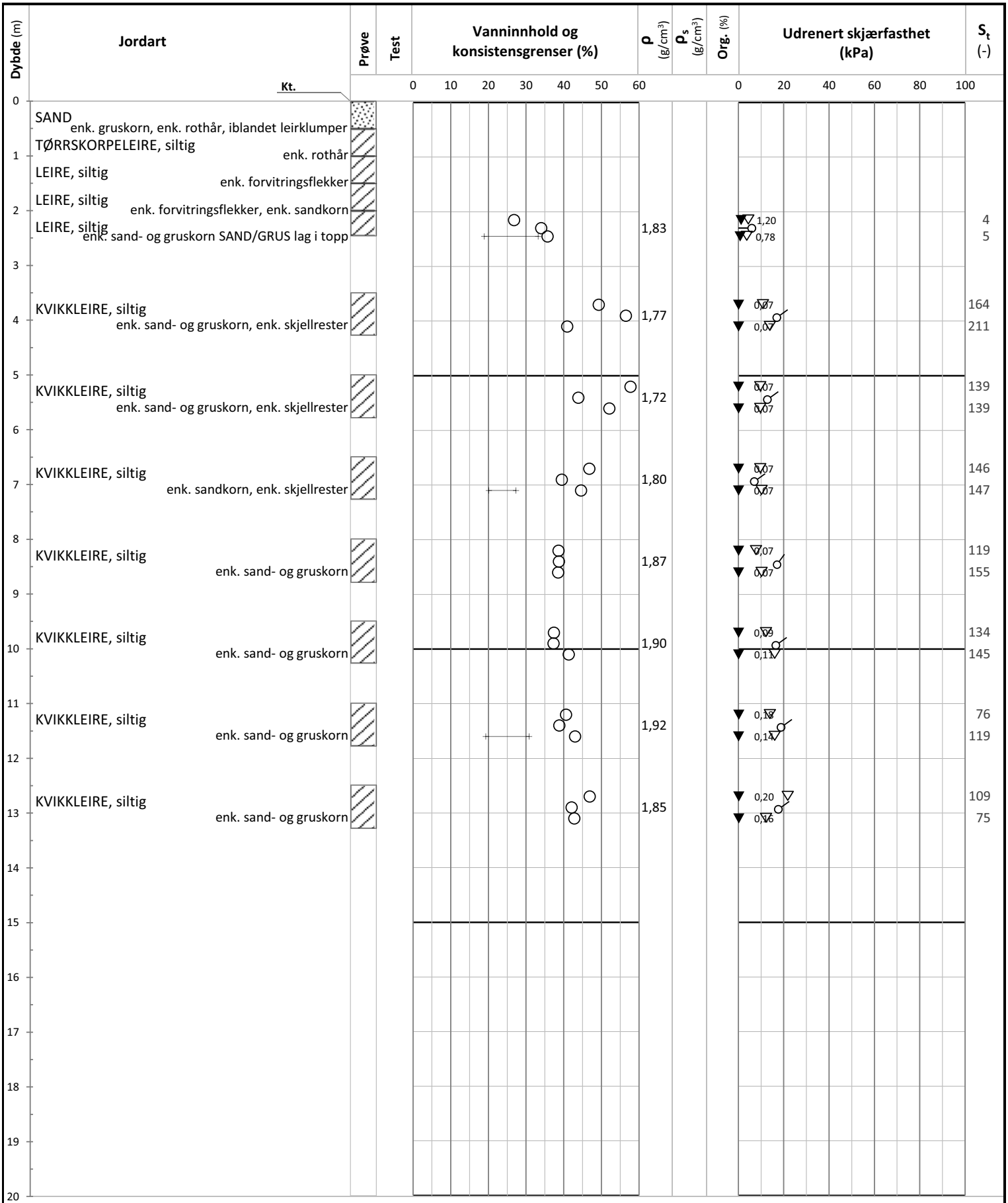
5 Tegningsliste

10246381-RIG-TEG-200	Geotekniske data, borpunkt RG4
10246381-RIG-TEG-250.1-8	Enaksialforsøk, borpunkt RG4

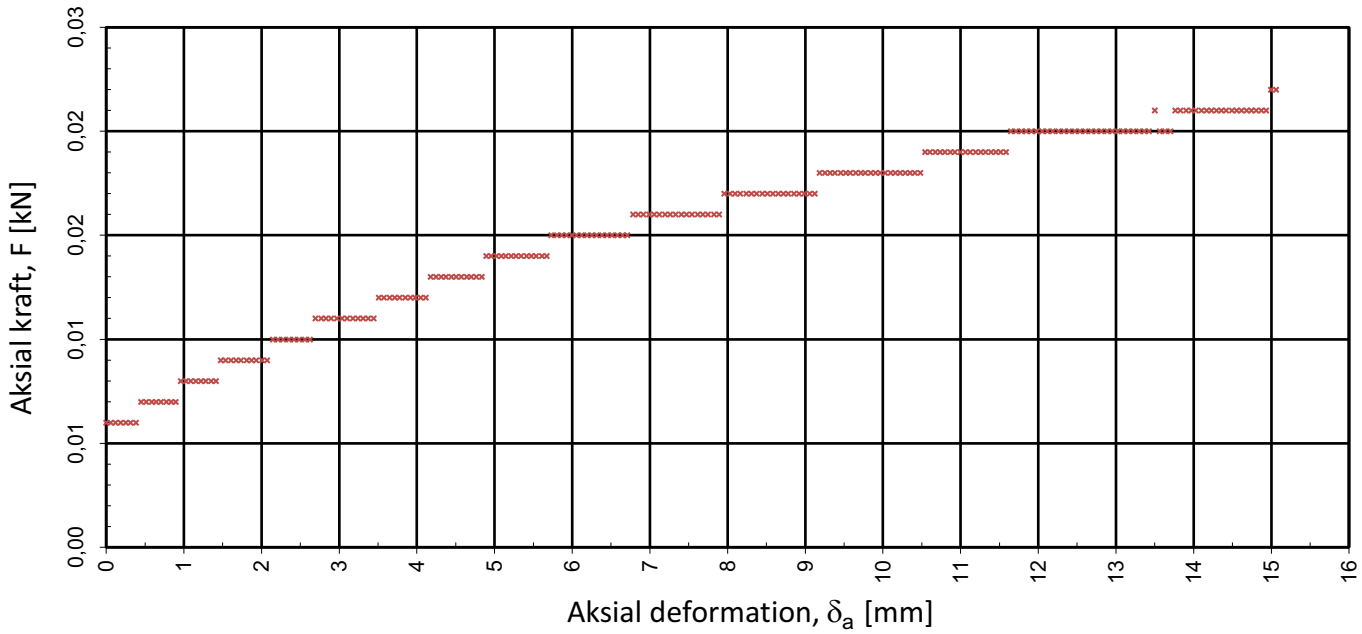
6 Vedlegg

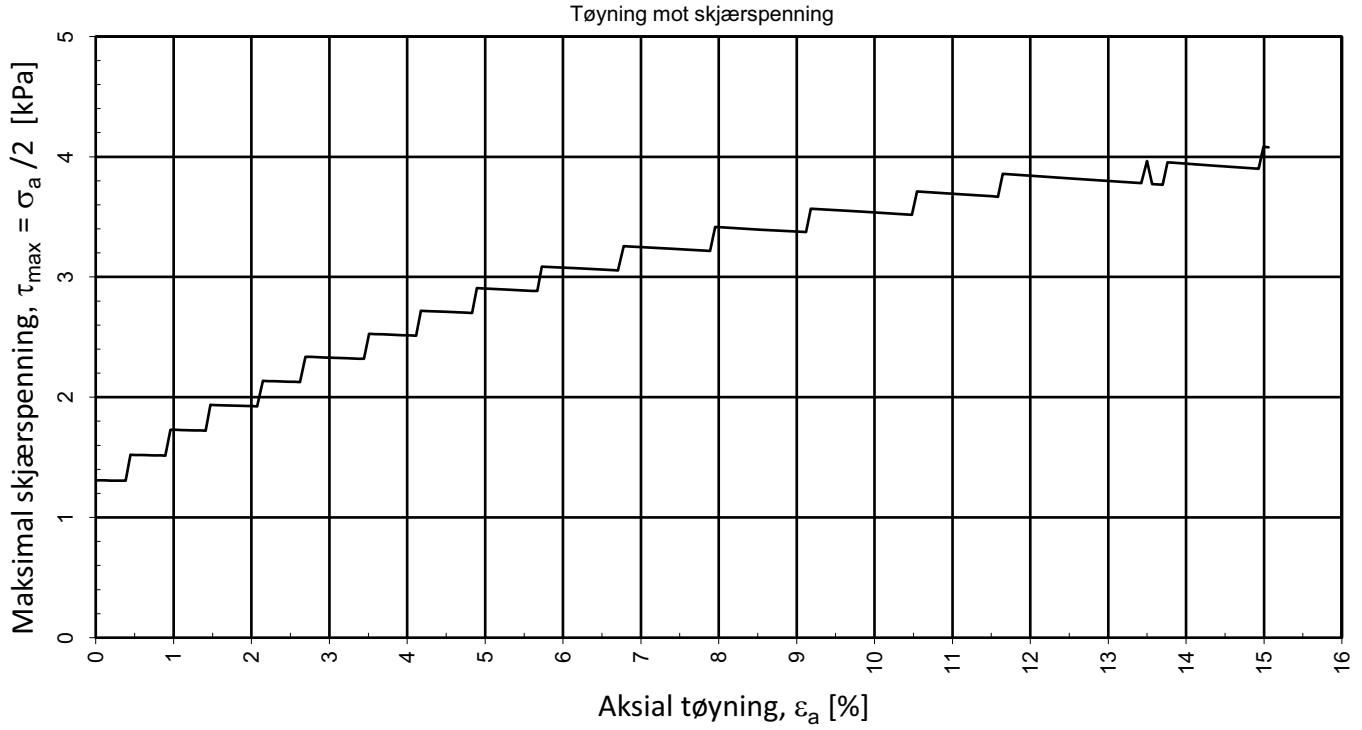
6.1 Geotekniske bilag

1. Laboratorieforsøk
2. Oversikt over metodestandarder og retningslinjer



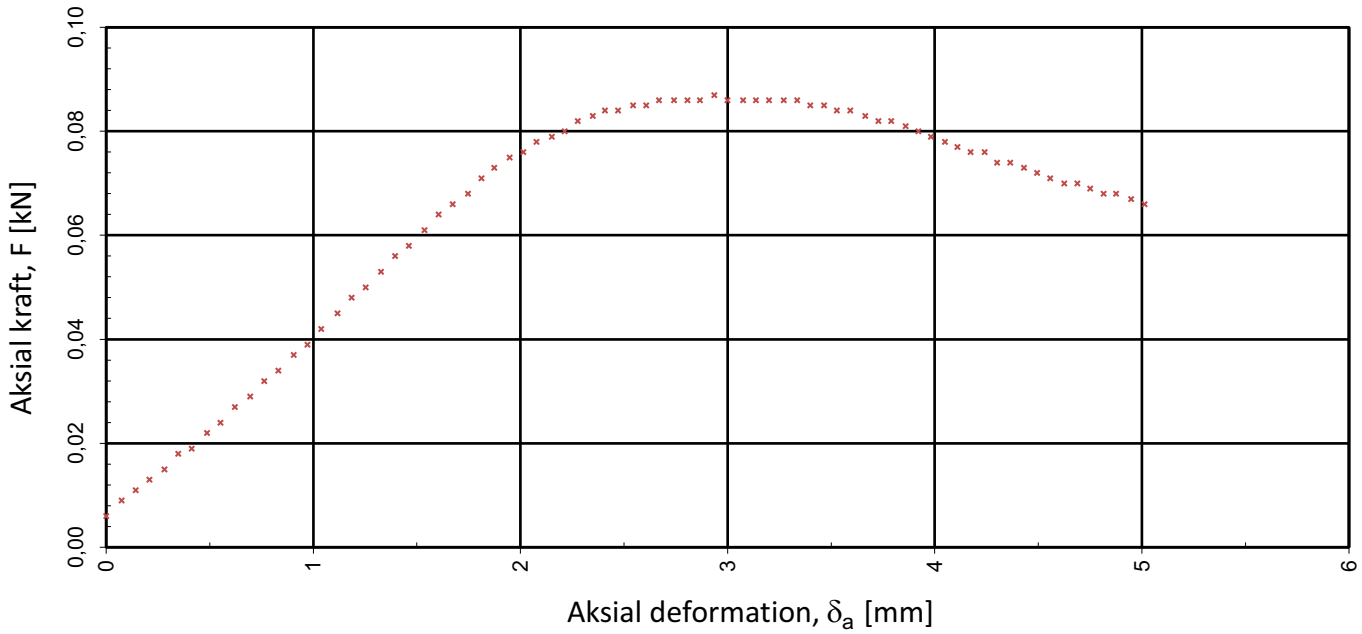
RIGeo AS	Utarbeidet: **GEO**	Kontrollert: **SISJ**	Godkjent: **ANNM**
Wilberg Park, Fredrikstad	Borpunkt: **R4**	Dato: **17.08.2022**	Revisjon: **00**
Multiconsult	**Prøveserie**	Oppdragsnummer: **10246381**	Tegningsnummer: **RIG-TEG-200**

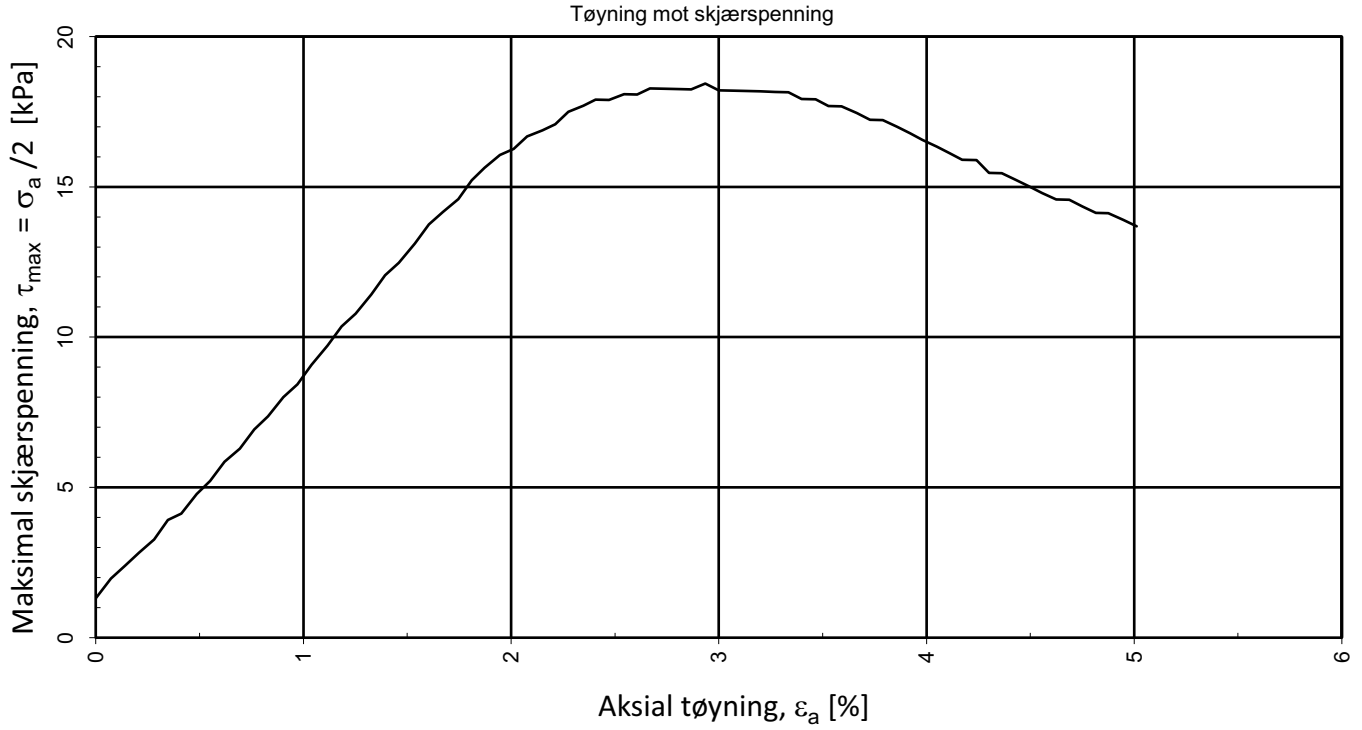




Prøvediameter (mm)	Prøvehøyde (mm)	Dybde, z (mm)	Forsøk nr
54,0	**100,0**	**2,35**	**1**

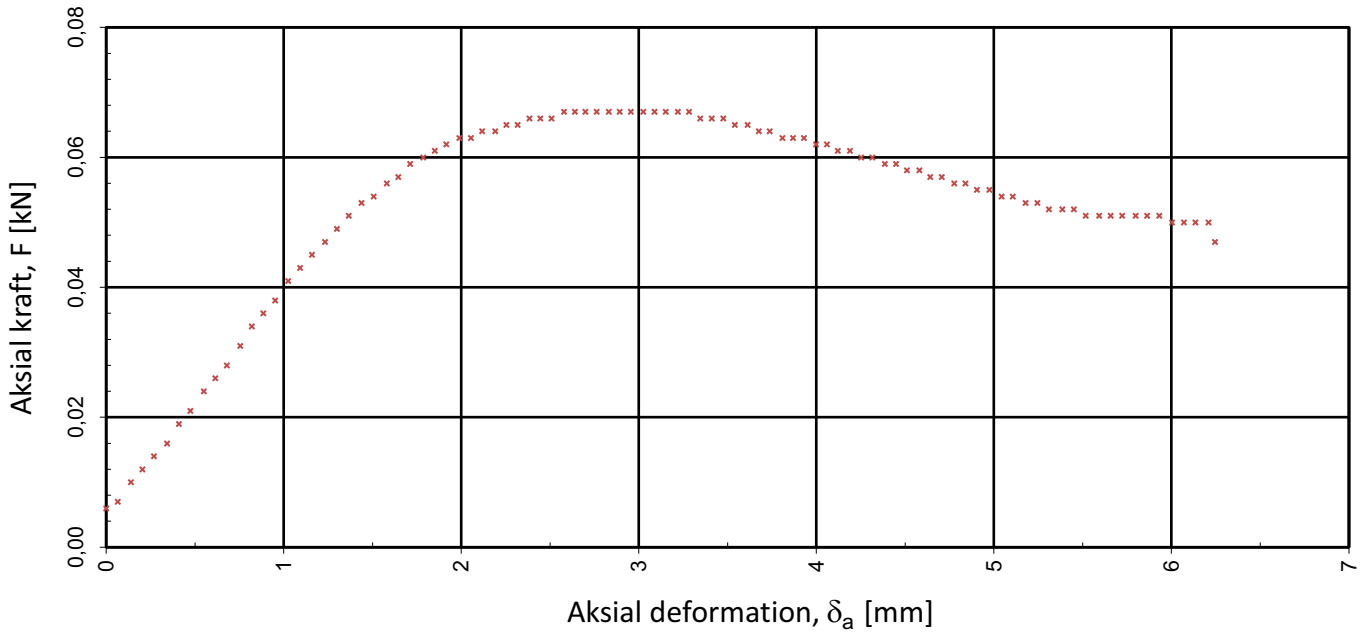
	Utarbeidet	Kontrollert	Godkjent
RIGeo AS	**AOR**	**CHPS**	**ANNM**
	Borpunkt	Dato	Revisjon
Wilberg Park, Fredrikstad	**R4**	**16.08.2022**	**00**
Multiconsult **Enaksforsøk**	Oppdragsnummer		Tegningsnummer
	10246381		**RIG-TEG-250.1**

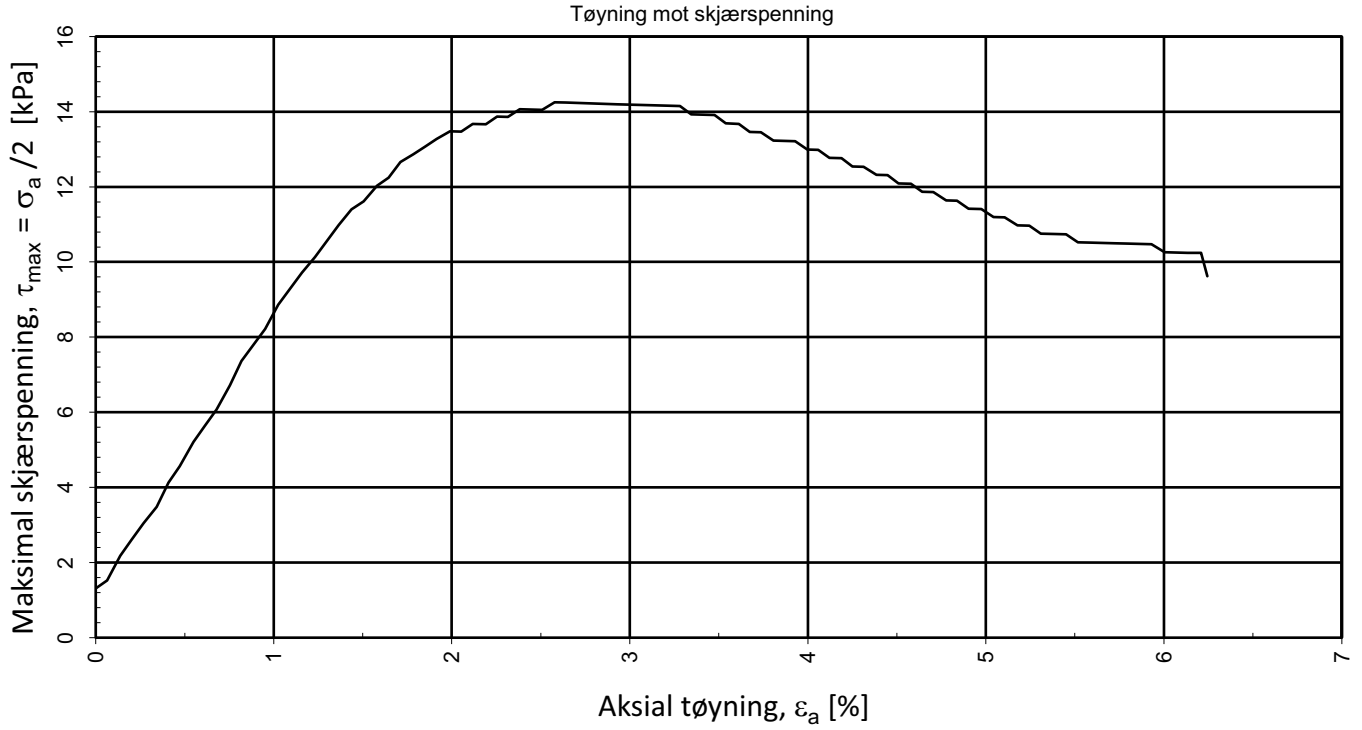




Prøvediameter (mm)	Prøvehøyde (mm)	Dybde, z (mm)	Forsøk nr
54,0	**100,0**	**4,0**	**1**

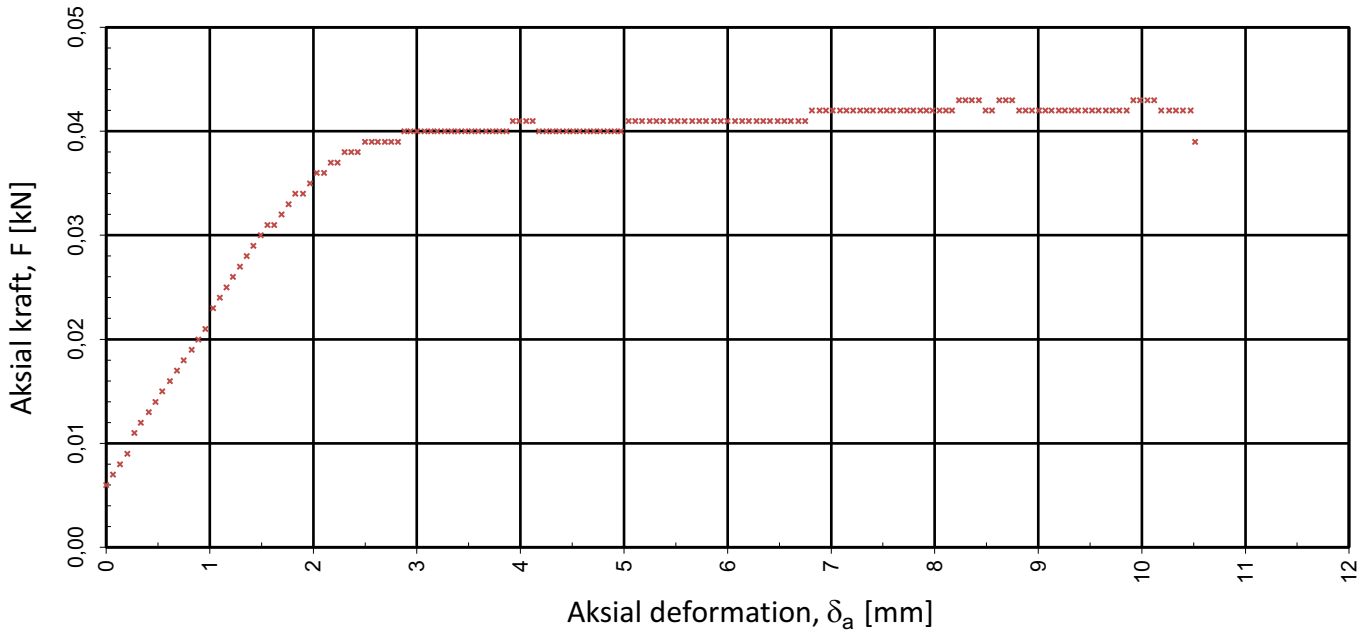
	Utarbeidet	Kontrollert	Godkjent
RIGeo AS	**AOR**	**CHPS**	**ANNM**
	Borpunkt	Dato	Revisjon
Wilberg Park, Fredrikstad	**R4**	**16.08.2022**	**00**
Multiconsult	**Enaksforsøk**	Oppdragsnummer	Tegningsnummer
		10246381	**RIG-TEG-250.2**

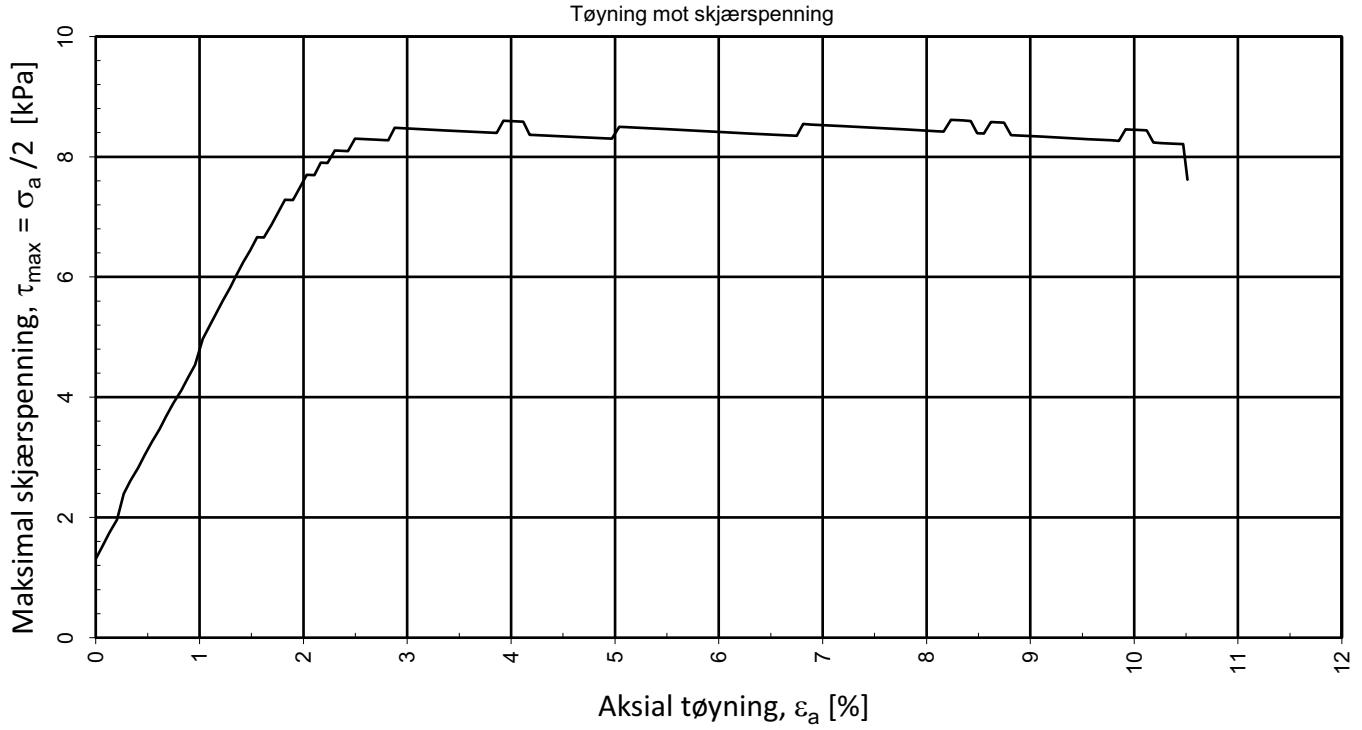




Prøvediameter (mm)	Prøvehøyde (mm)	Dybde, z (mm)	Forsøk nr
54,0	**100,0**	**5,35**	**1**

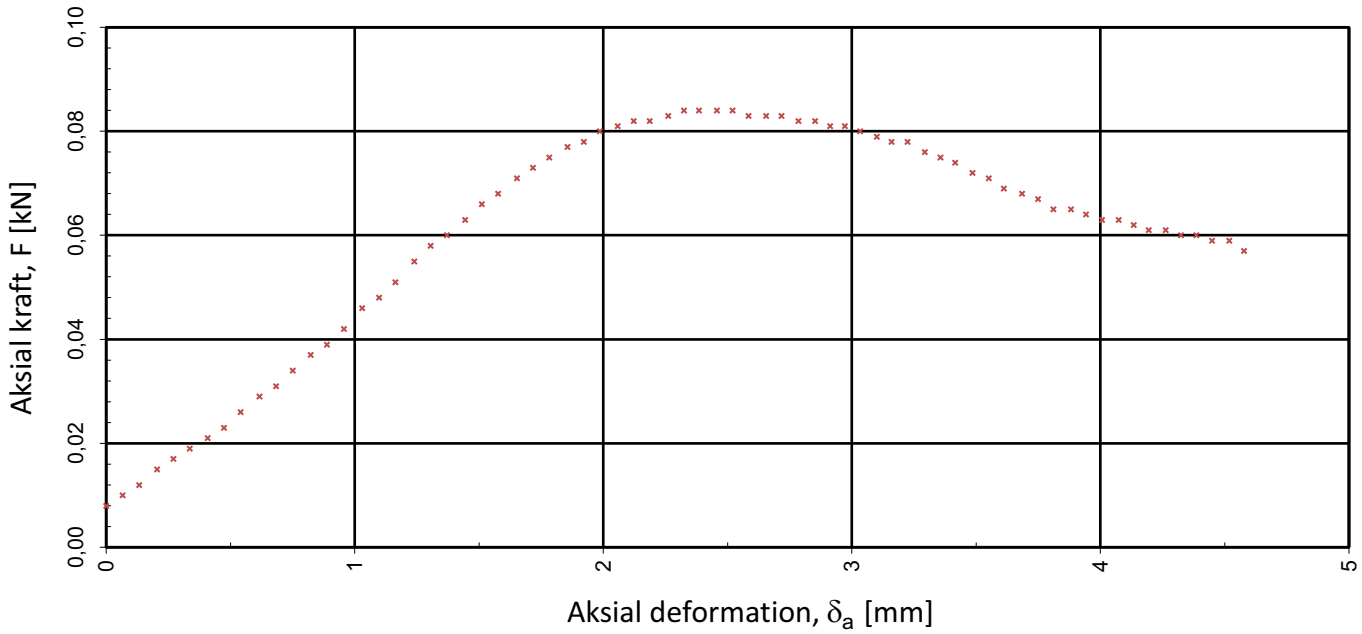
	Utarbeidet	Kontrollert	Godkjent
RIGeo AS	**AOR**	**CHPS**	**ANNM**
	Borpunkt	Dato	Revisjon
Wilberg Park, Fredrikstad	**R4**	**16.08.2022**	**00**
Multiconsult **Enaksforsøk**	Oppdragsnummer		Tegningsnummer
	10246381		**RIG-TEG-250.3**

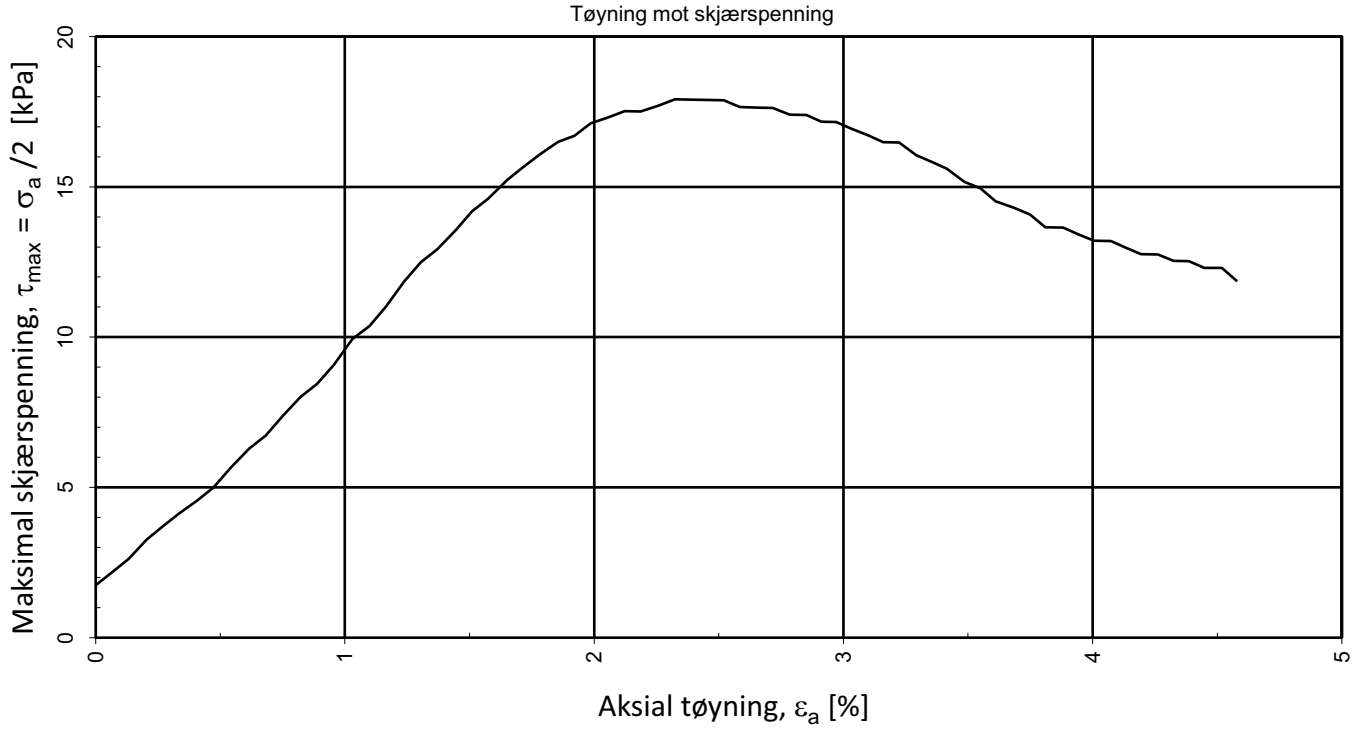




Prøvediameter (mm)	Prøvehøyde (mm)	Dybde, z (mm)	Forsøk nr
54,0	**100,0**	**6,9**	**1**

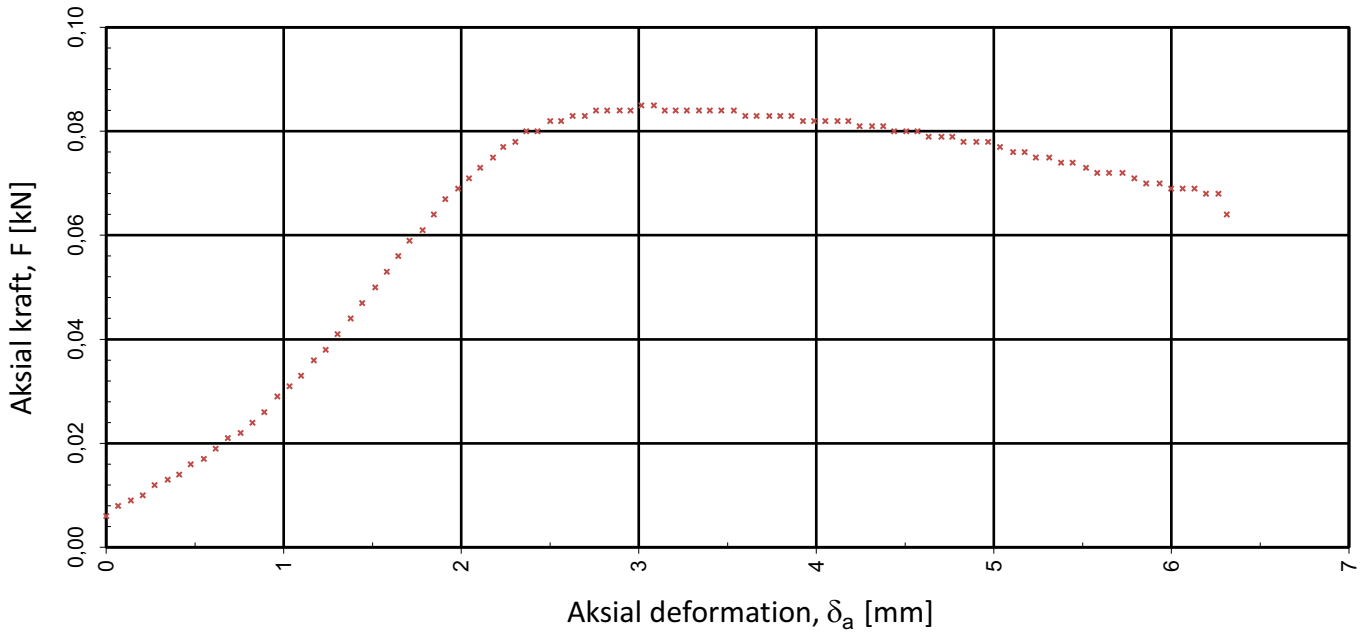
	Utarbeidet	Kontrollert	Godkjent
RIGeo AS	**AOR**	**CHPS**	**ANNM**
	Borpunkt	Dato	Revisjon
Wilberg Park, Fredrikstad	**R4**	**16.08.2022**	**00**
Multiconsult	**Enaksforsøk**	Oppdragsnummer: **10246381**	Tegningsnummer: **RIG-TEG-250.4**

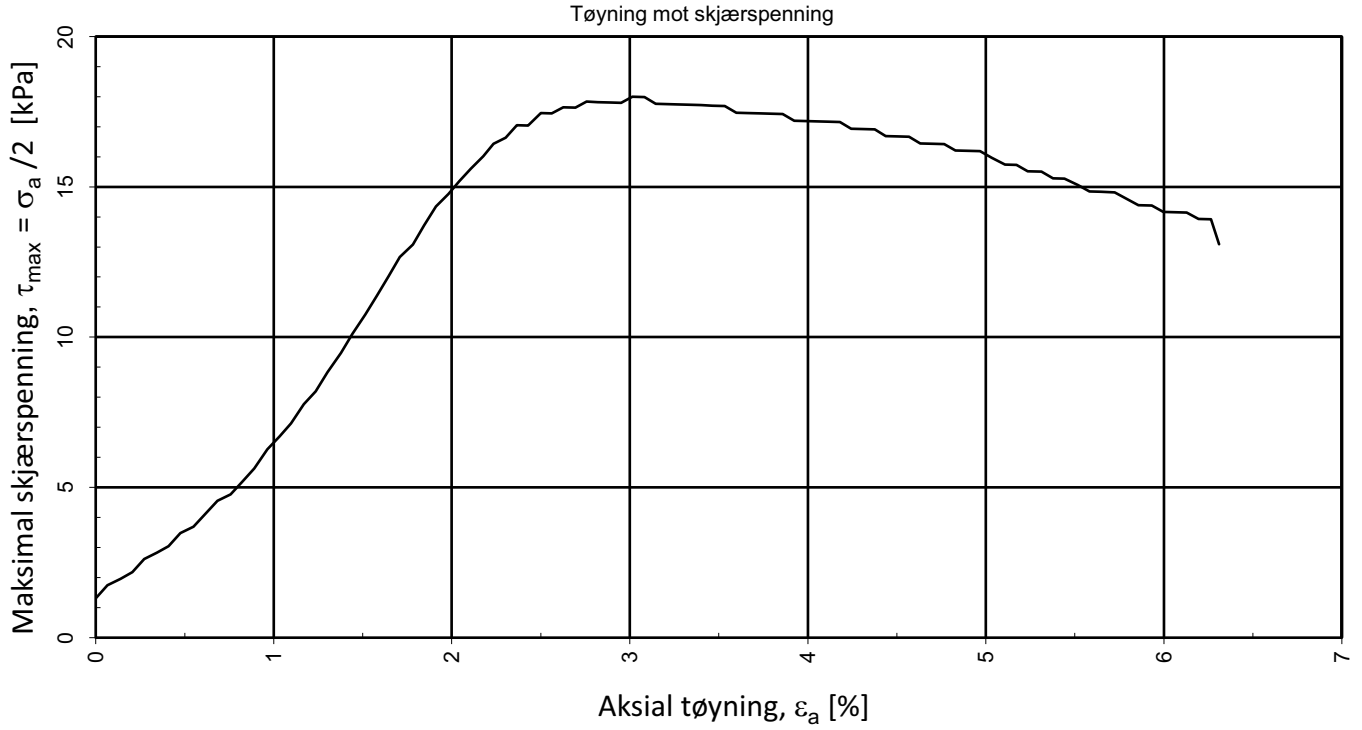




Prøvediameter (mm)	Prøvehøyde (mm)	Dybde, z (mm)	Forsøk nr
54,0	**100,0**	**8,4**	**1**

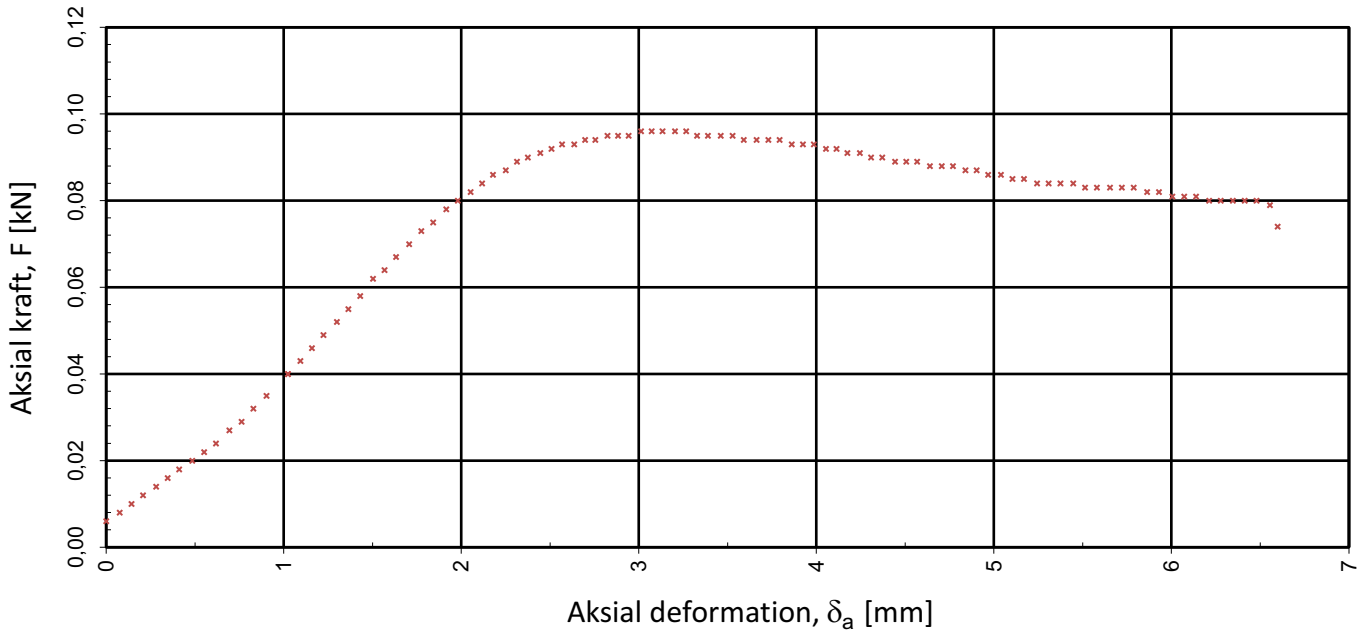
	Utarbeidet	Kontrollert	Godkjent
RIGeo AS	**AOR**	**CHPS**	**ANNM**
	Borpunkt	Dato	Revisjon
Wilberg Park, Fredrikstad	**R4**	**16.08.2022**	**00**
Multiconsult	**Enaksforsøk**	Oppdragsnummer	Tegningsnummer
		10246381	**RIG-TEG-250.5**

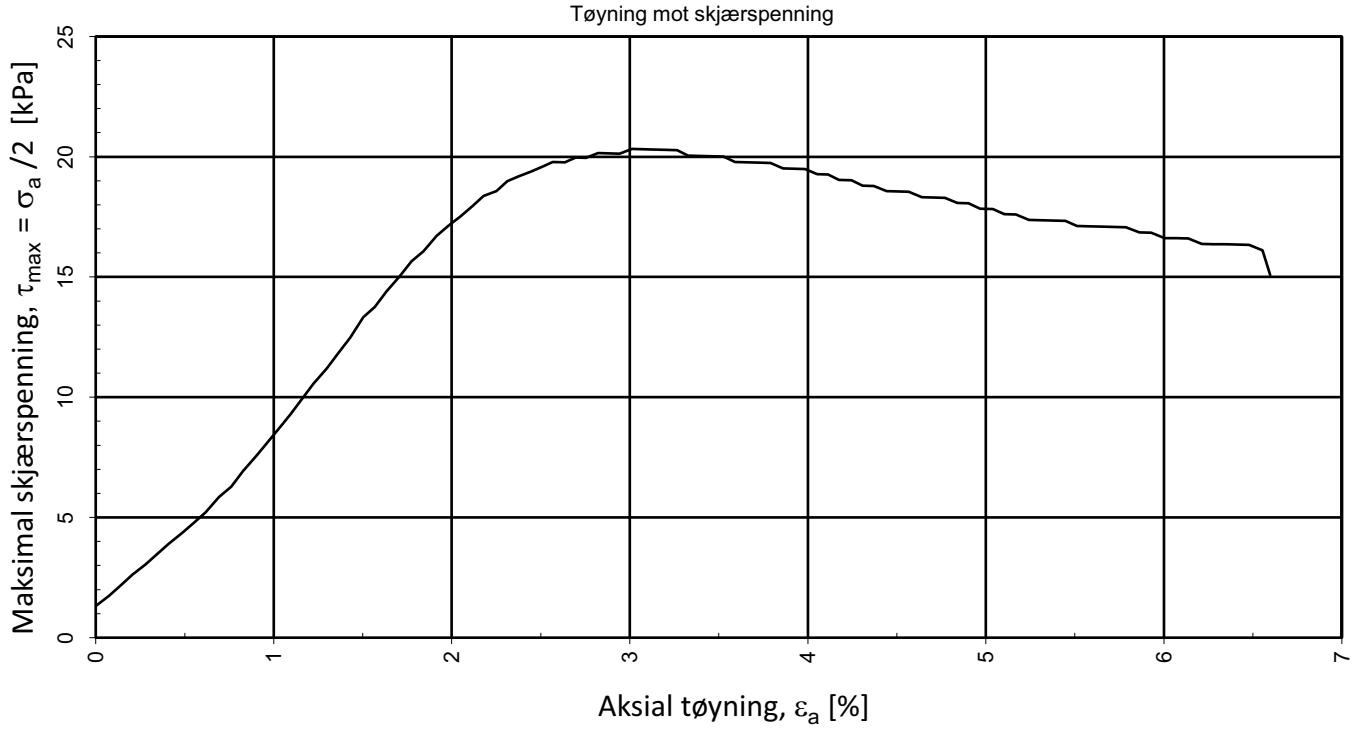




Prøvediameter (mm)	Prøvehøyde (mm)	Dybde, z (mm)	Forsøk nr
54,0	**100,0**	**9,95**	**1**

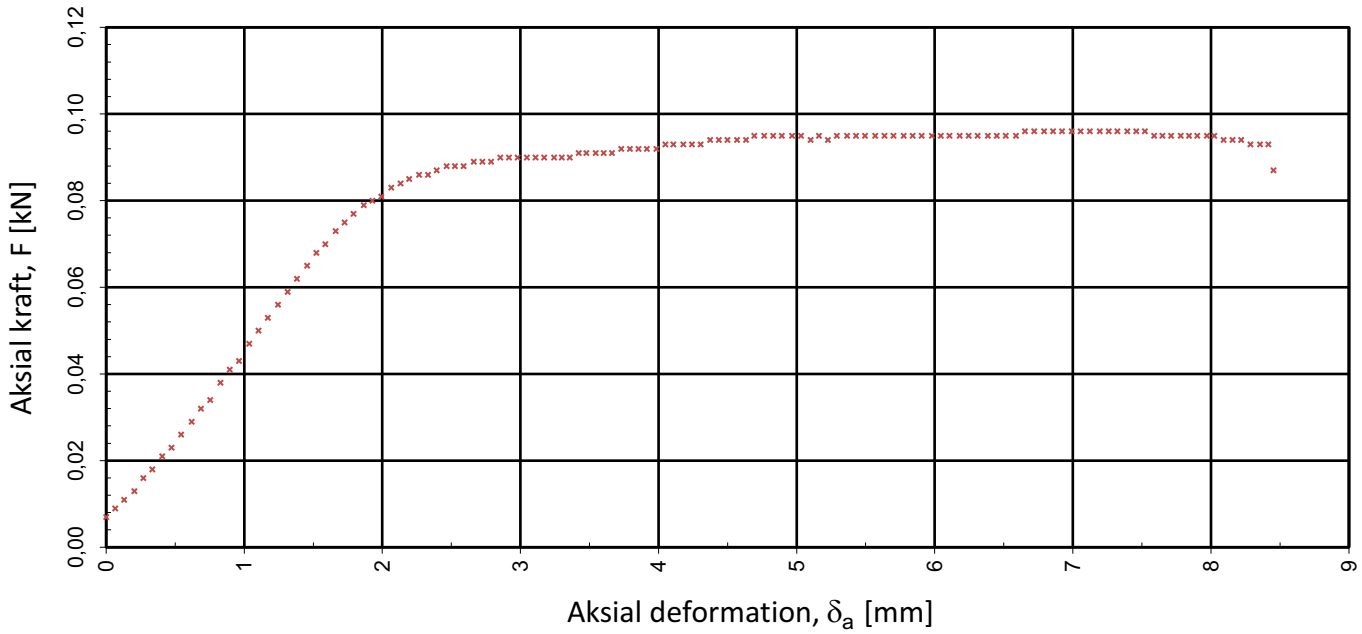
	Utarbeidet	Kontrollert	Godkjent
RIGeo AS	**AOR**	**CHPS**	**ANNM**
	Borpunkt	Dato	Revisjon
Wilberg Park, Fredrikstad	**R4**	**16.08.2022**	**00**
Multiconsult **Enaksforsøk**	Oppdragsnummer		Tegningsnummer
	10246381		**RIG-TEG-250.6**

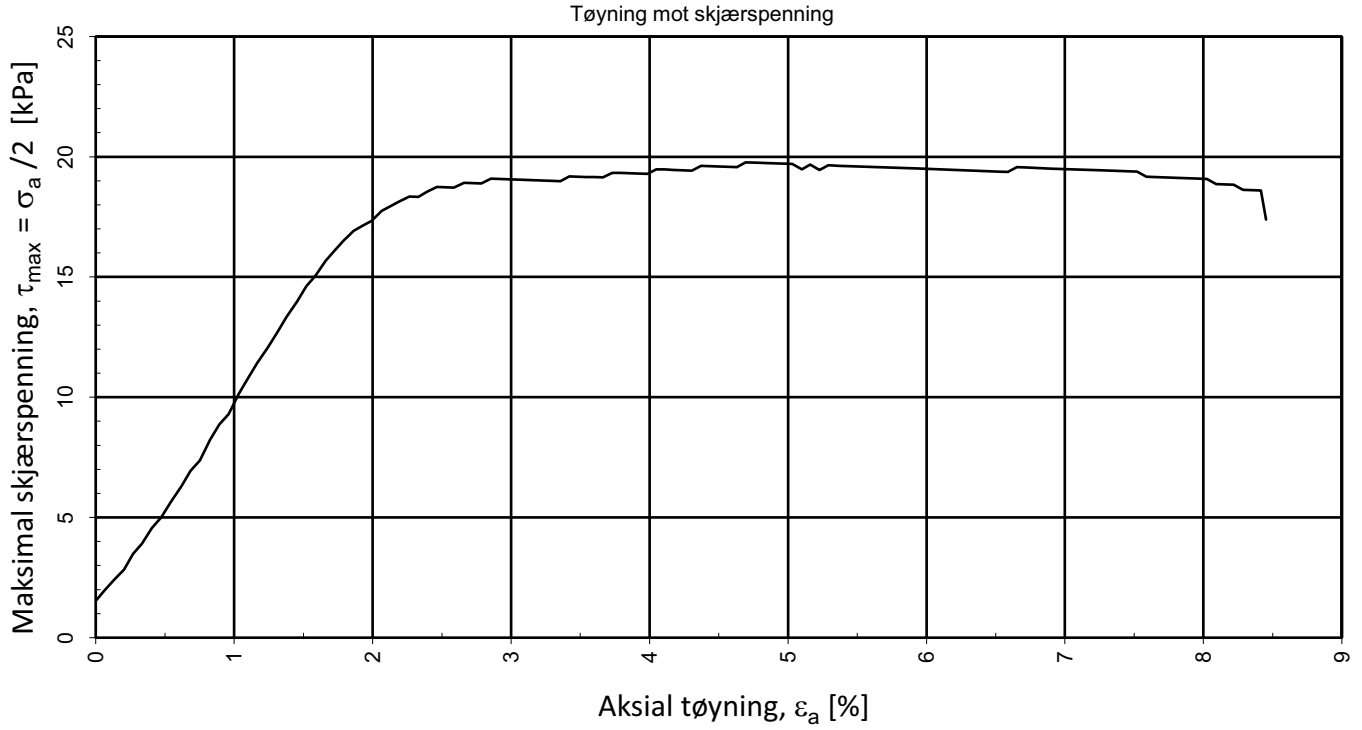




Prøvediameter (mm)	Prøvehøyde (mm)	Dybde, z (mm)	Forsøk nr
54,0	**100,0**	**11,4**	**1**

	Utarbeidet	Kontrollert	Godkjent
RIGeo AS	**AOR**	**CHPS**	**ANNM**
	Borpunkt	Dato	Revisjon
Wilberg Park, Fredrikstad	**R4**	**16.08.2022**	**00**
Multiconsult **Enaksforsøk**	Oppdragsnummer		Tegningsnummer
	10246381		**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

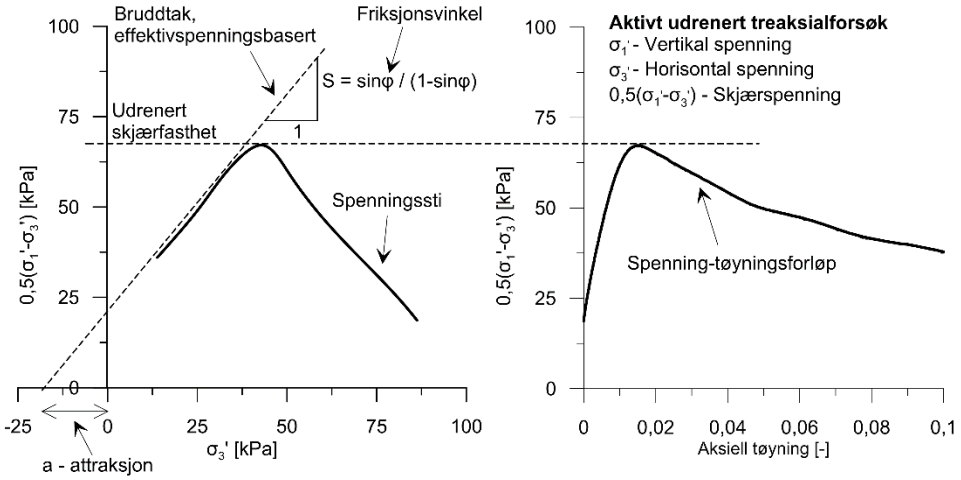
Navn	Symbol	Enhet	Beskrivelse
Densitet	ρ	g/cm^3	Masse av prøve per volumenhet. Bestemmes for hel sylinder og utskåret del
Korndensitet	ρ_s	g/cm^3	Masse av fast stoff per volumenhet fast stoff
Tørr densitet	ρ_d	g/cm^3	Masse tørt stoff per volumenhet
Tyngdetetthet	γ	kN/m^3	Tyngde av prøve per volumenhet ($\gamma=\rho g= \gamma_s(1+w/100)(1-n/100)$, der g er tyngdeakselerasjonen)
Spesifikk tyngdetetthet	γ_s	kN/m^3	Tyngde av fast stoff per volumenhet fast stoff ($\gamma_s= \rho_s g$)
Tørr tyngdetetthet	γ_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}).

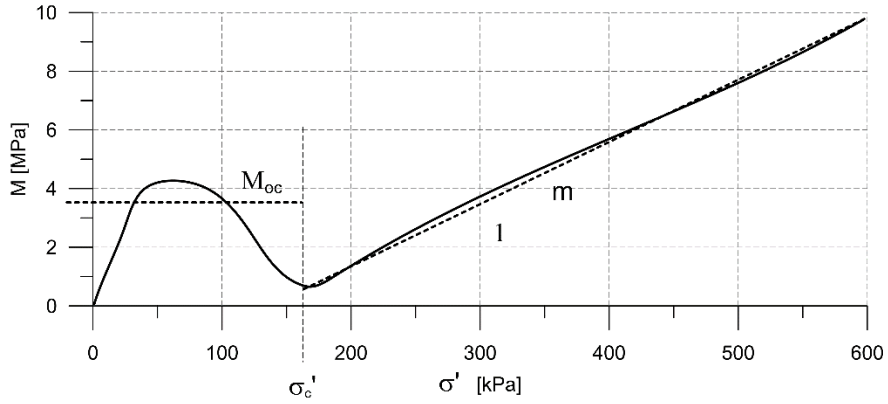


SENSITIVITET

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 (σ'). Sammenhørende verdier for spenning og deformasjon (tøyning ε) 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 (σ_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 σ_c' representeres ved en konstant stivhetsmodul M_{oc}. For spenningsnivåer over σ_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

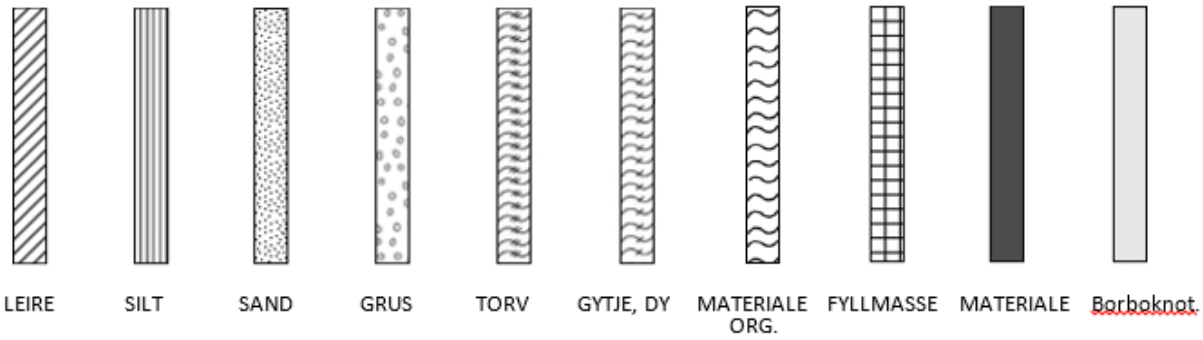
Ved komprimering av en jordart oppnås tettere lagring av mineralkornene. Komprimeringsegenskapene for en jordart bestemmes ved at prøver med forskjellig vanninnhold komprimeres med et bestemt komprimeringsarbeid (Standard eller Modifisert Proctor). Resultatene fremstilles i et diagram som viser tørr densitet ρ_d som funksjon av innbyggingsvanninnhold w_i. Den maksimale tørrdensiteten som oppnås (ρ_{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 *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

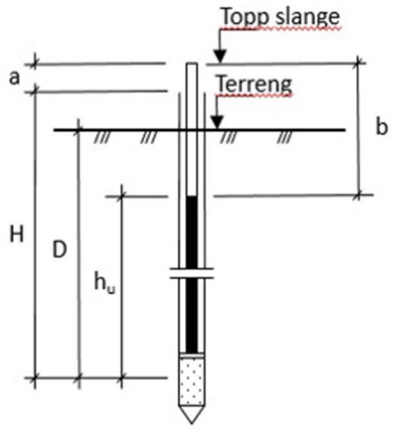
Koordinatsystem: UTM 32 **Høydesystem**: NN 2000

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

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

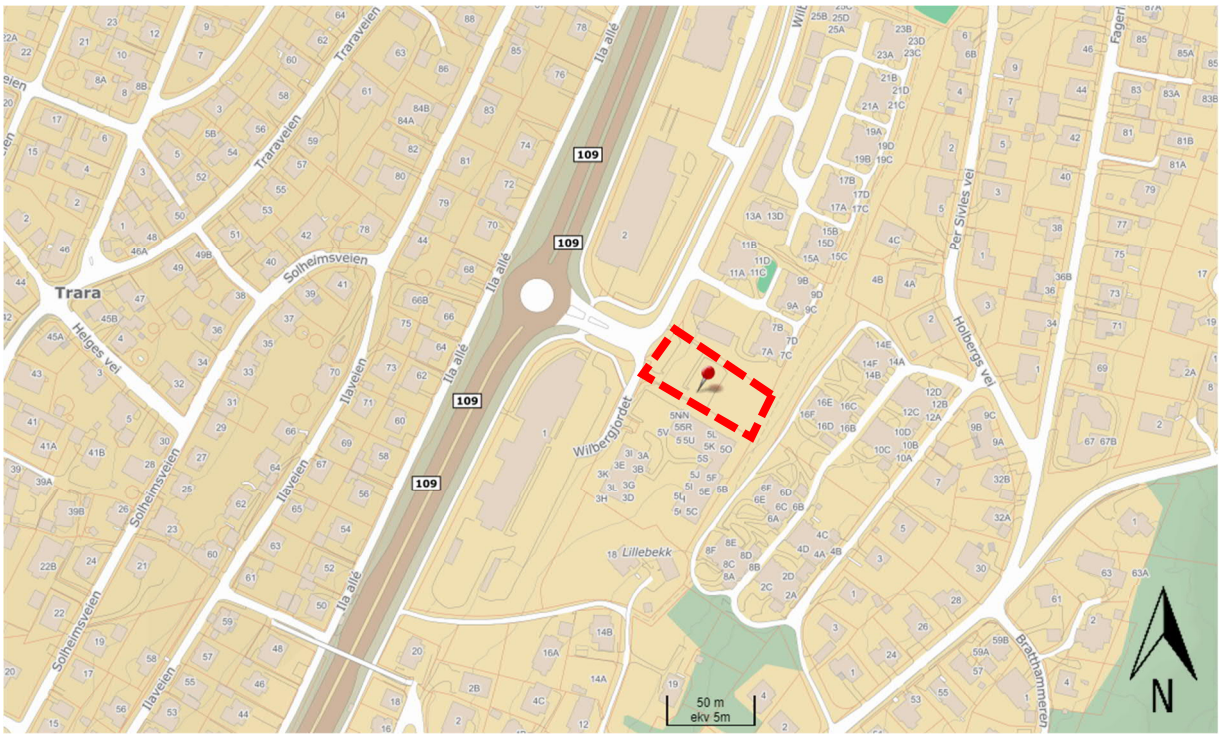
Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
-	22111/mila	***Rev.01: 06.02.2024***

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

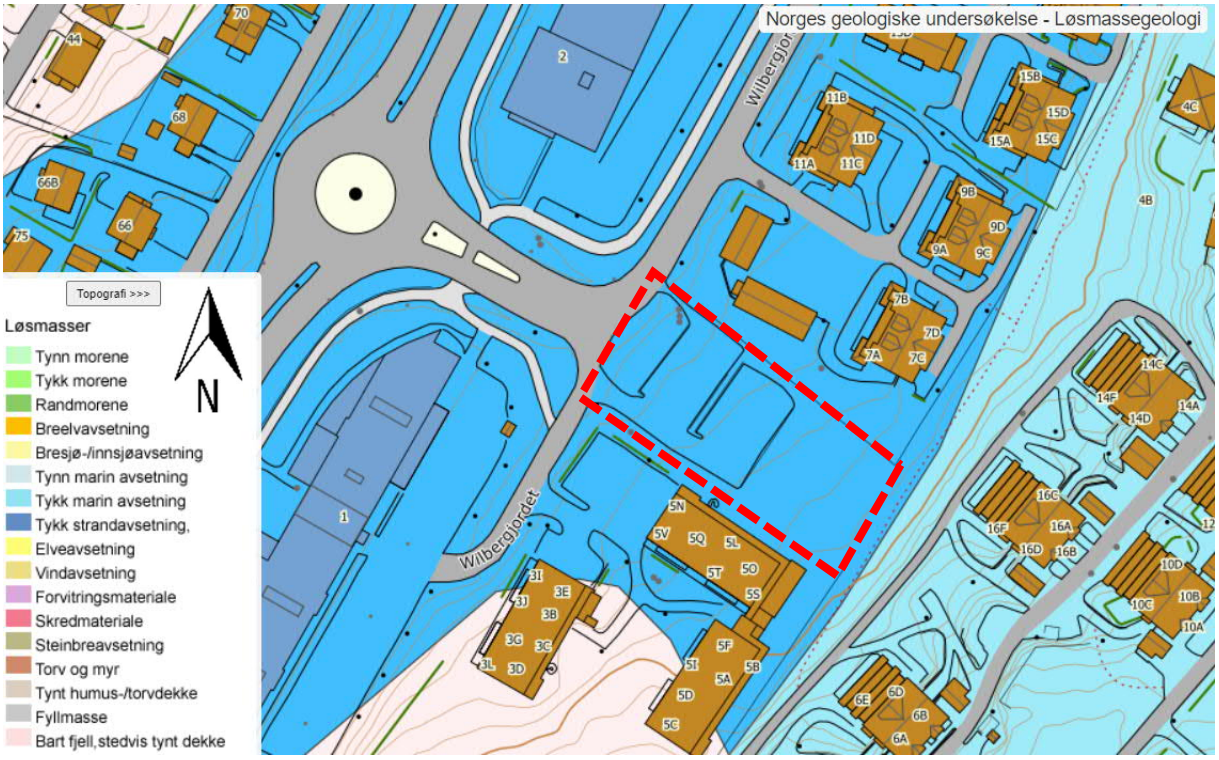
Vårt grunnlagsmateriale har bestått av følgende kilder:

[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

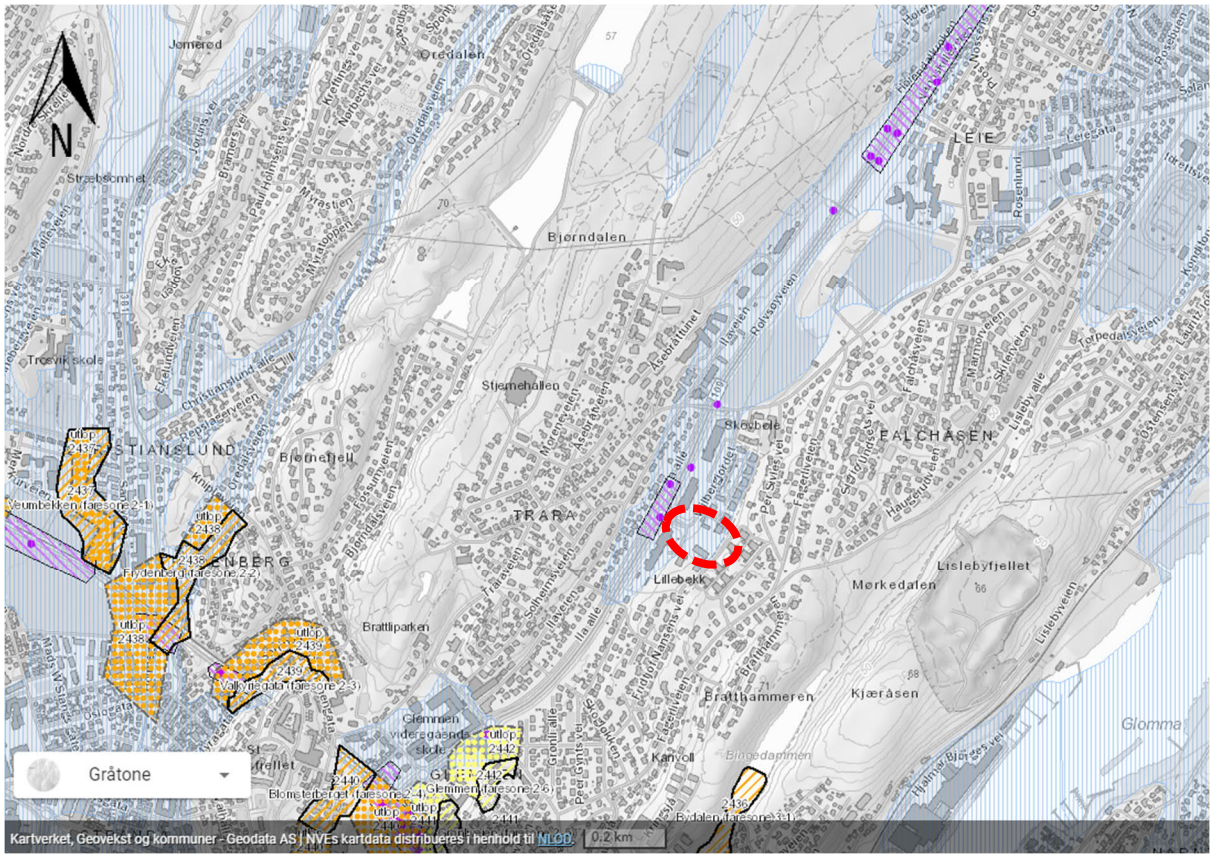
Grunnen i området består ifølge kart fra NGU av tykke marine avsetninger. Det vises til figur 2. Berggrunnen skal videre bestå av Iddefjordsgranitt.



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]

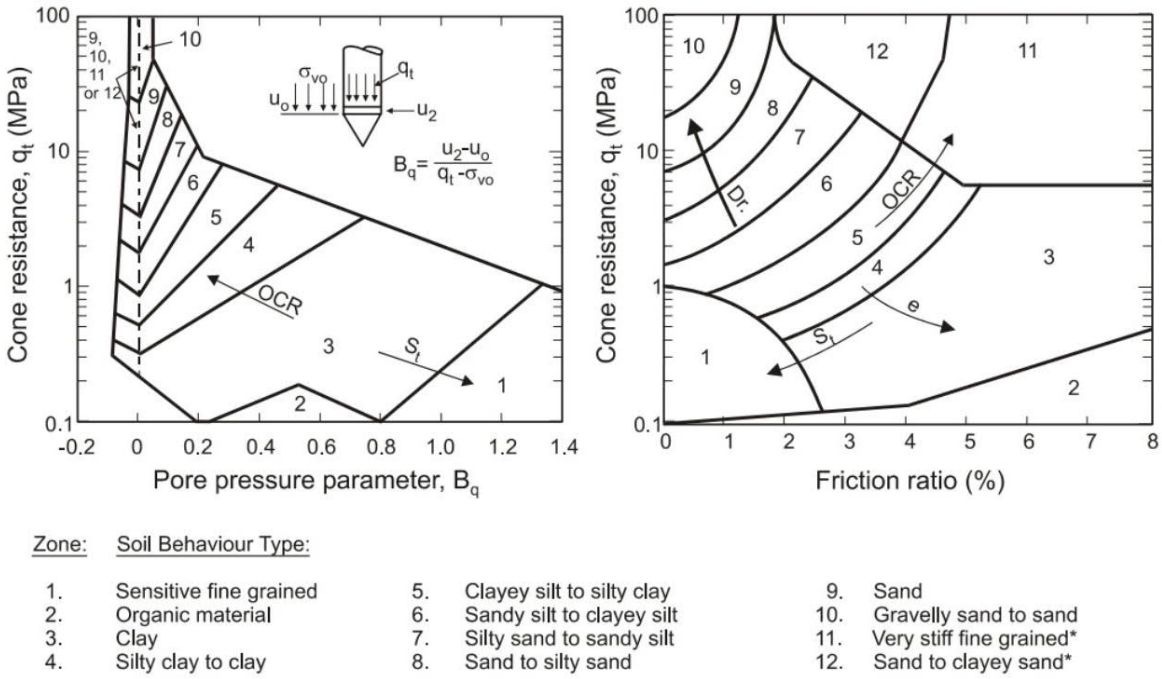
Tabell 1 viser vår tolkning av totalsonderingene basert på anvisningene i NGF melding 12 [6].

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.

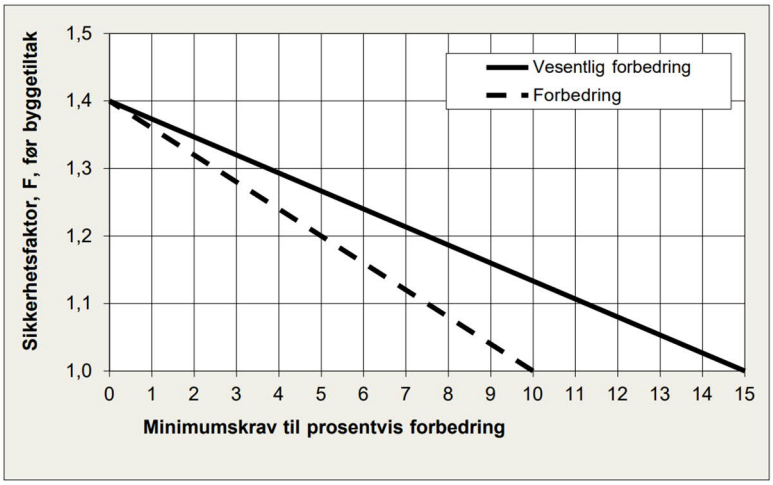
For skråninger i faresonen som ligger utenfor influensområdet til tiltaket, gjelder krav til sikkerhet $F_{c\varphi} \geq 1.25$, samt krav til robusthet $F_{cu} \geq 1.20$. Ved lavere sikkerhet og/eller robusthet skal $F_{c\varphi}$ og F_{cu} økes prosentvis iht. Tabell 3.3 og Figur 3.3. Kriteriene for 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) Minste materialfaktor γ_M i snittet	Drenert analyse (a-φ) Minste materialfaktor γ_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 γ_M funnet i stabilitetsberegningene.

Beregningene viser at sikkerhet mot utglidning er over kravet på γ_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

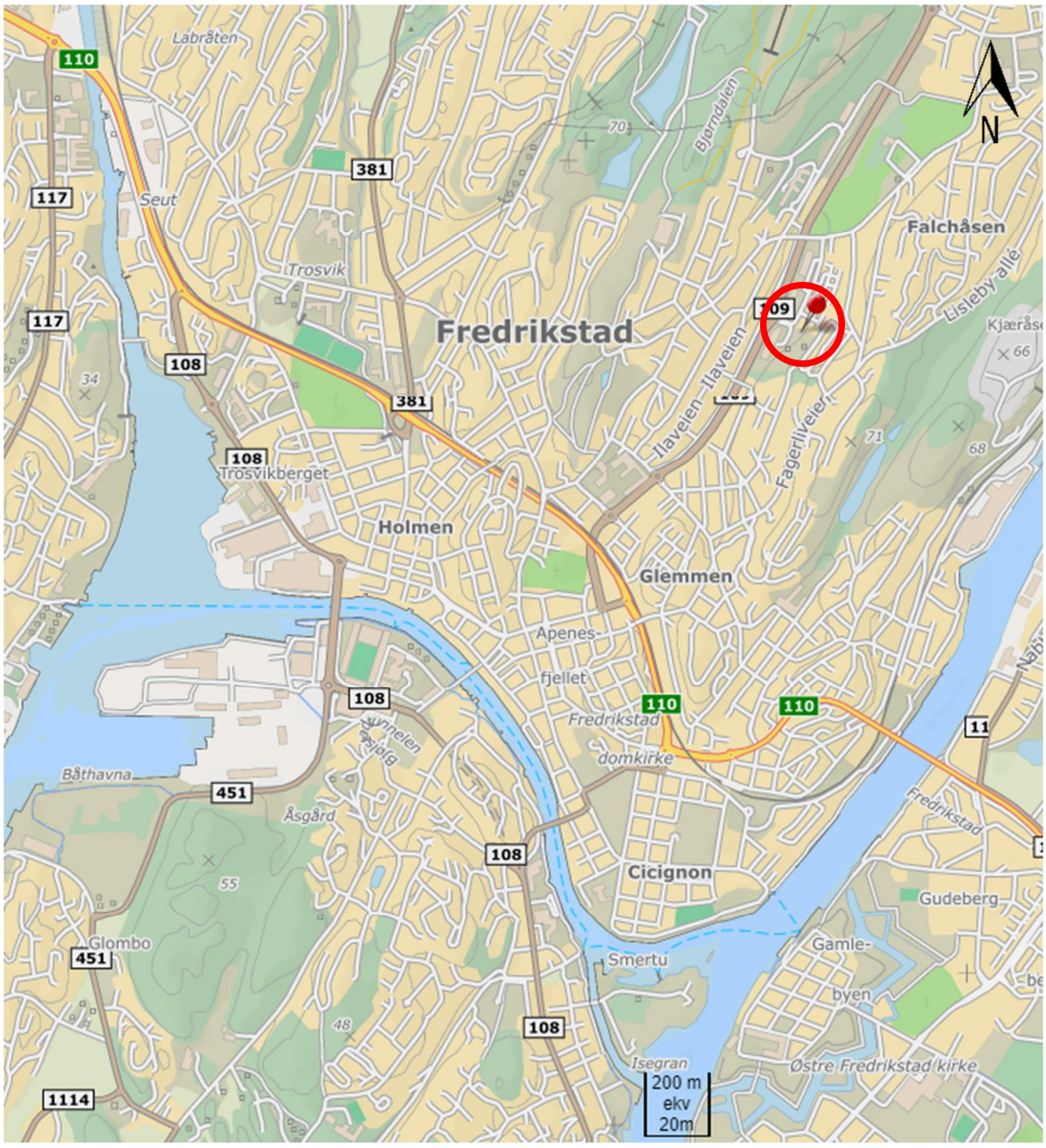


Utarbeidet av:
Michael Laubo
Senior geotekniker



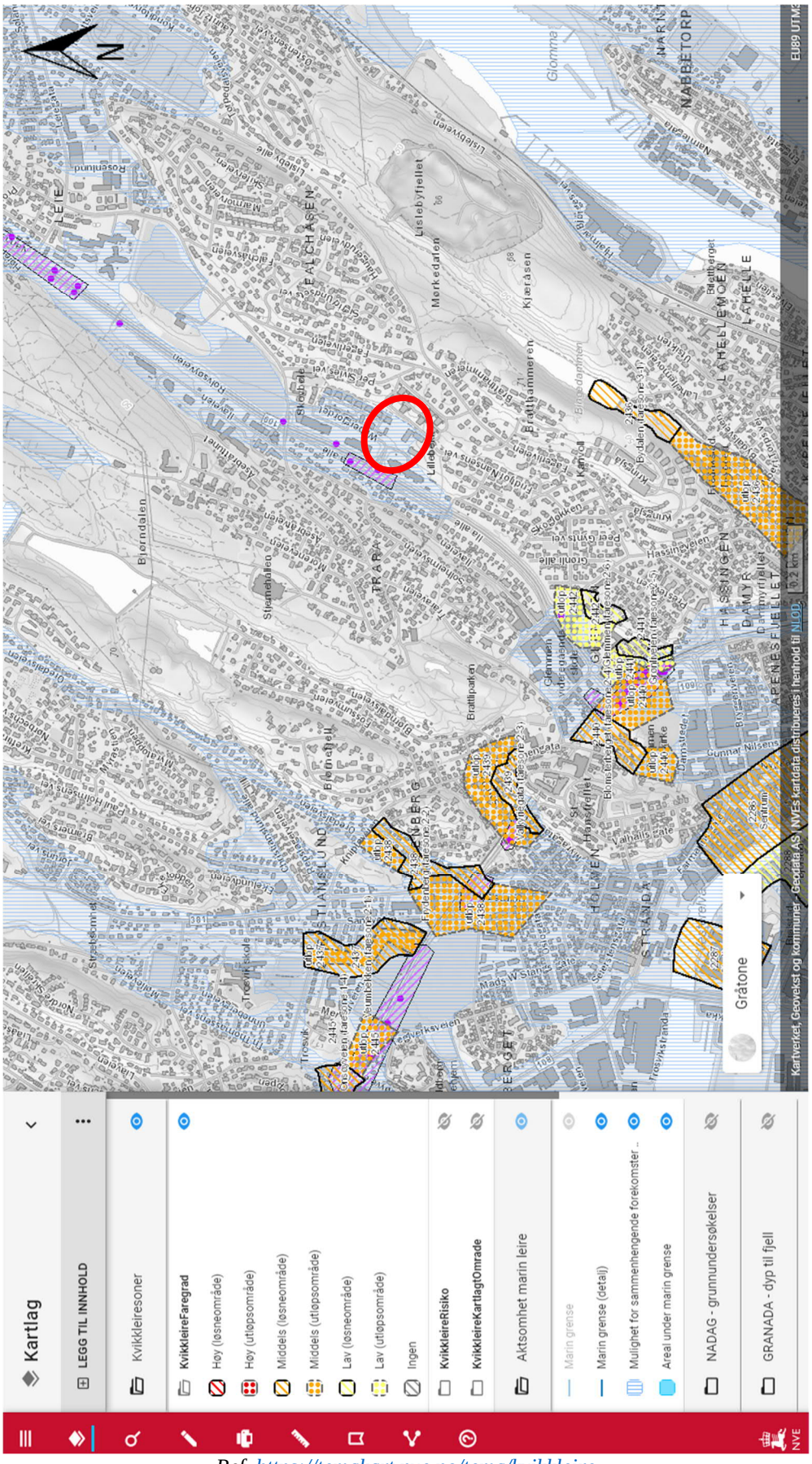
Kvalitetssikret av:
Hans Jonny Kvalsvik
Senior geotekniker

Vedlegg 1: Oversiktskart



Ref. https://kart.finn.no/

Vedlegg 2: NVE kvikkleirekart



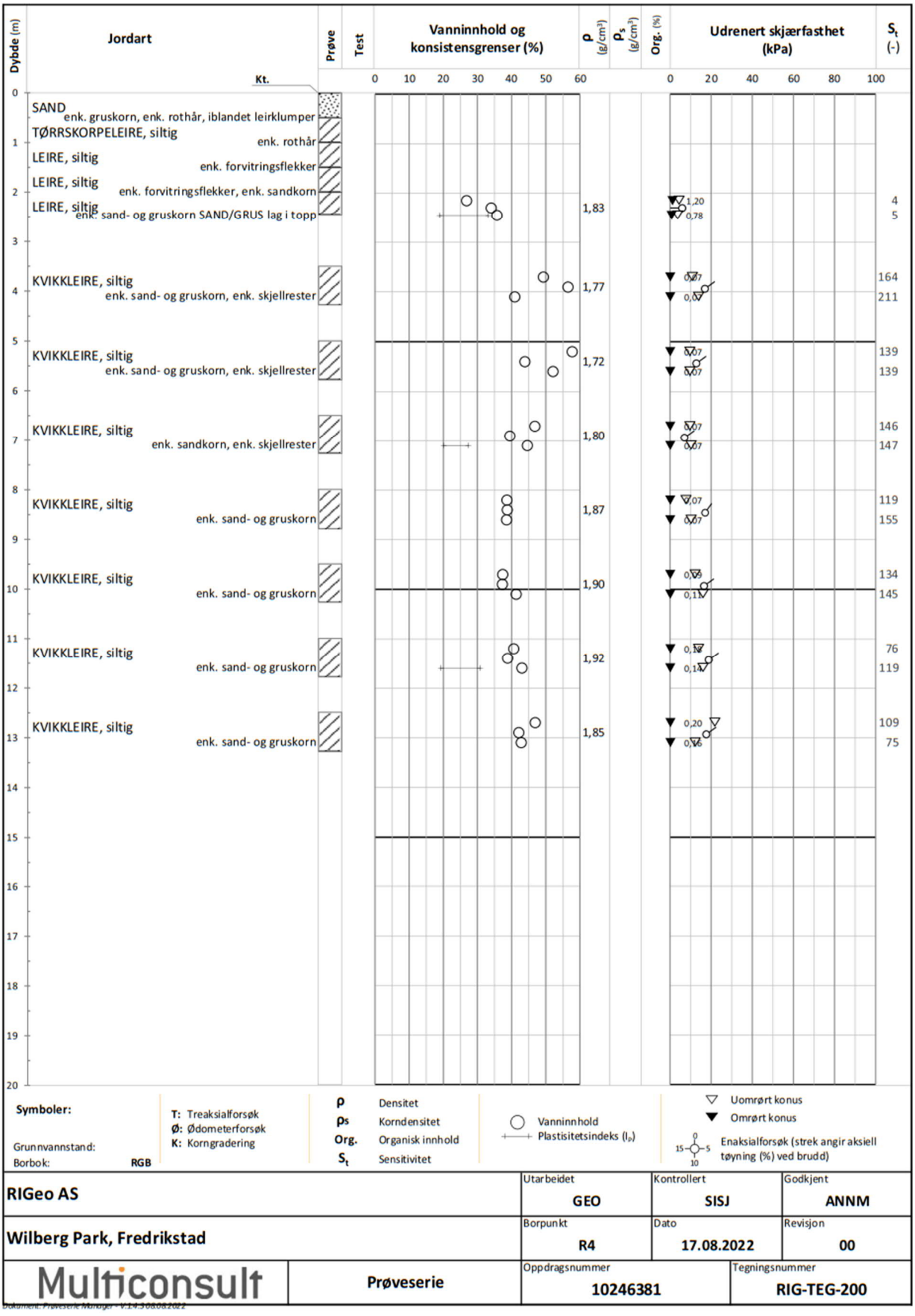
Ref. https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire

Vedlegg 3: Topografisk kart med skyggelegging



Ref. https://hoydedata.no/LaserInnsyn/

Vedlegg 4: Prøveserie på tomta

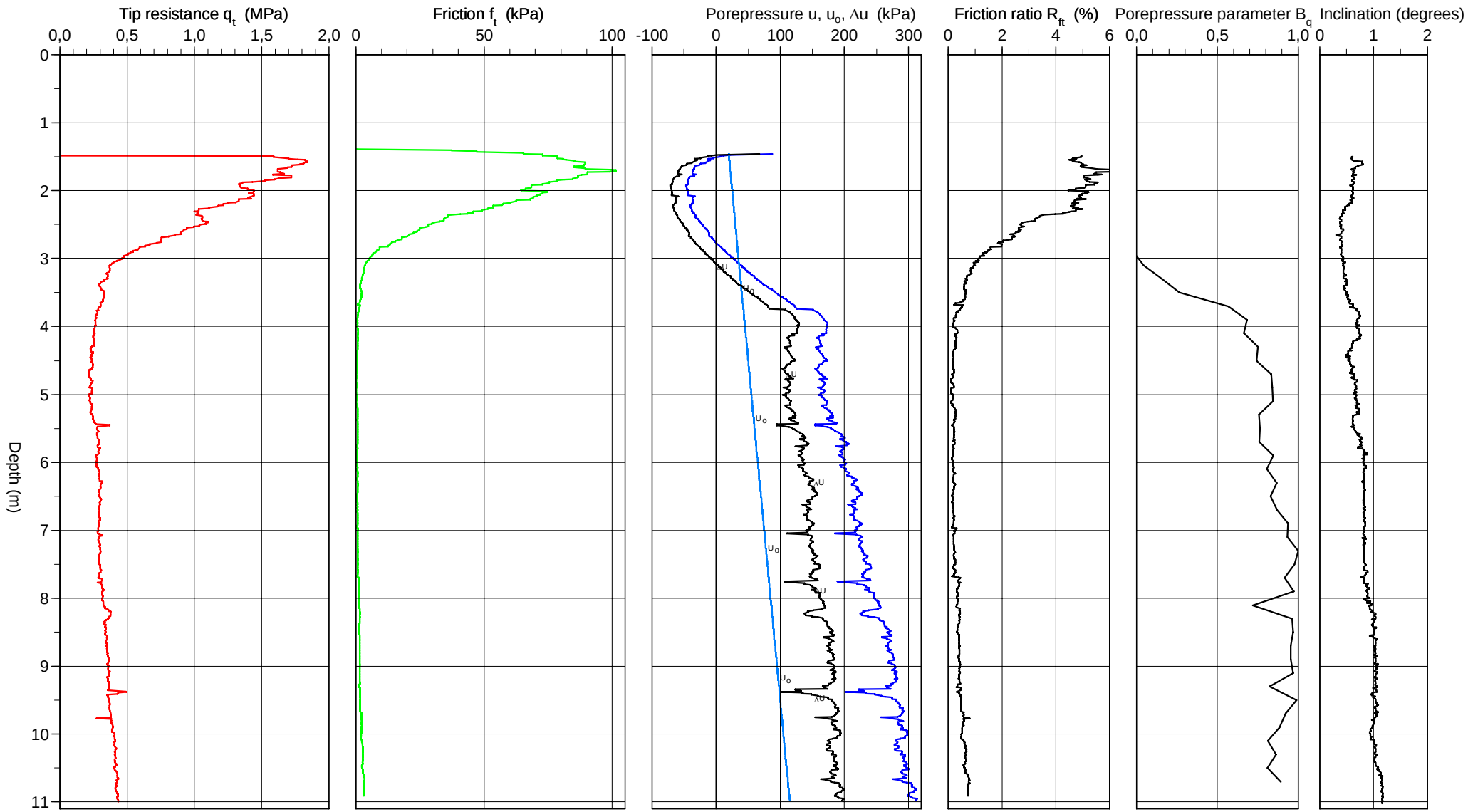


Vedlegg 5: Utskrifter og tolkninger av CPTu sonderinger

CPT-test performed according to EN ISO 22476-1

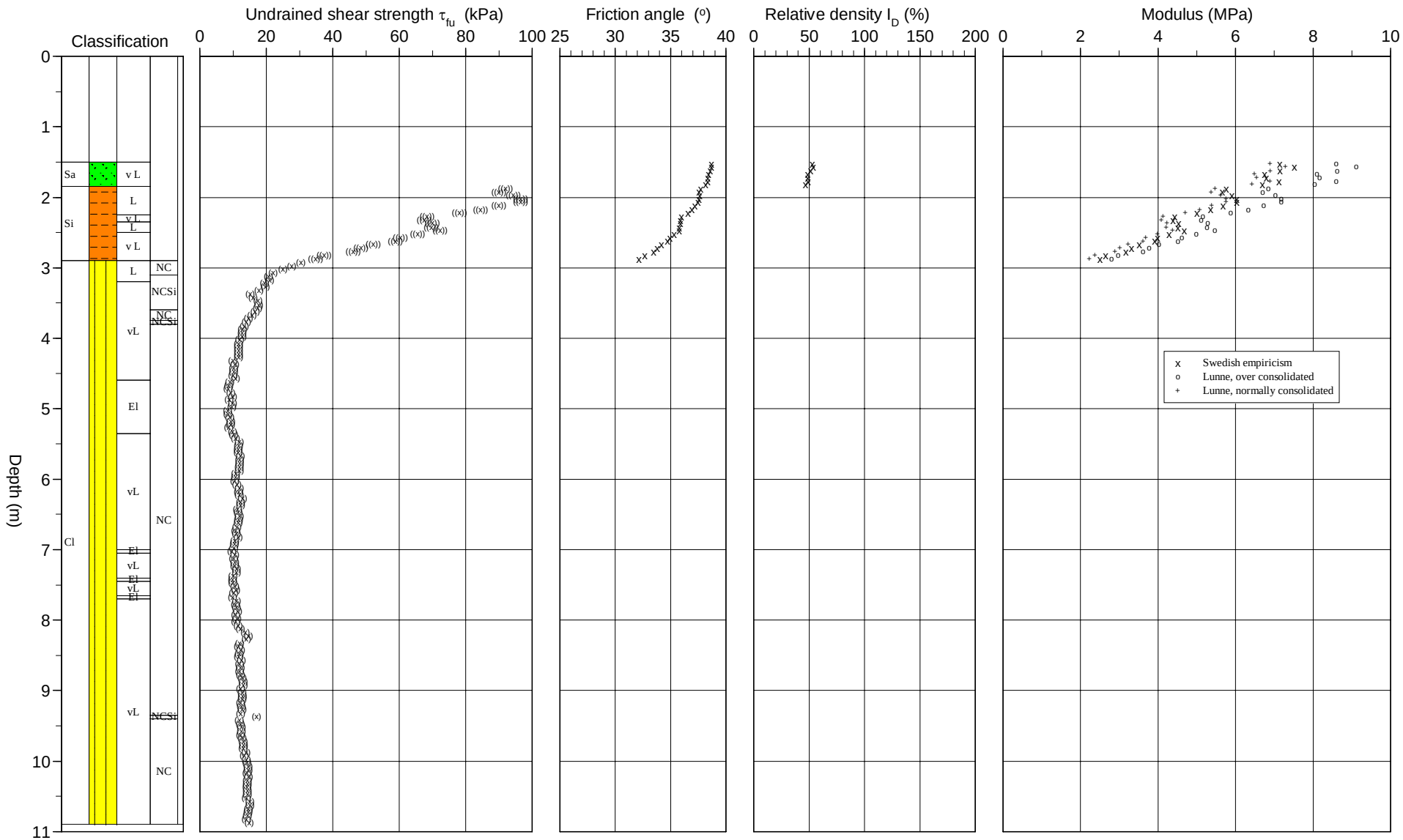
Predrilling depth	1,50 m	Reference	CuD, Nkt=16,3	Fluid in filter	
Start depth	1,50 m	Level at reference		Coordinats	
Stop depth	11,02 m	Predrilled material		Equipment	
Ground water level	-0,50 m	Geometry	Normal	Cone nr	4810

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

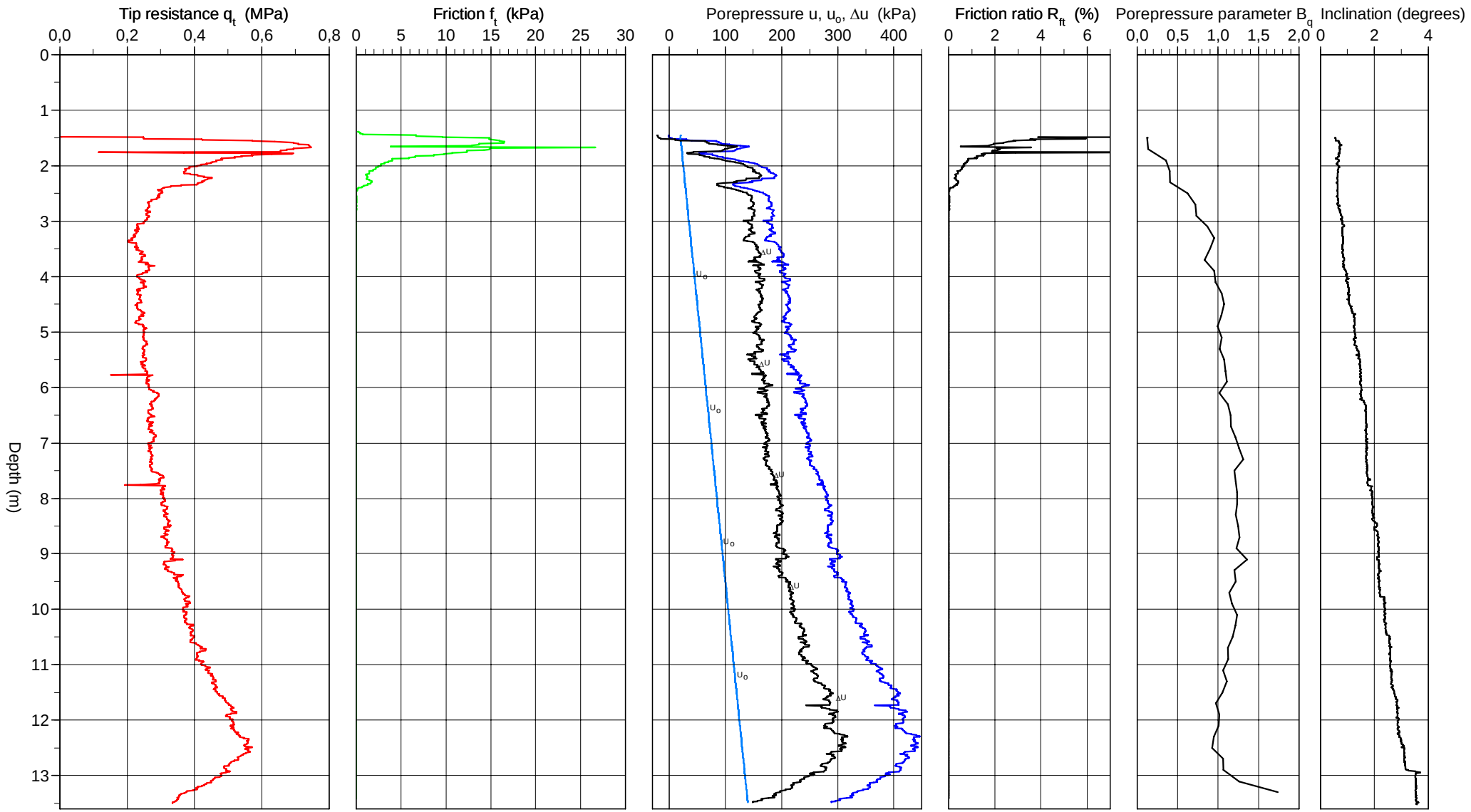


F:\04 Prosjekt\2022\22111 - Wilberg Park - Petter Normann Hansen\04 Produksjon\06 Grunnundersøkelser\CPTu\R2\CPT R2.CPW 2022-09-13

CPT-test performed according to EN ISO 22476-1

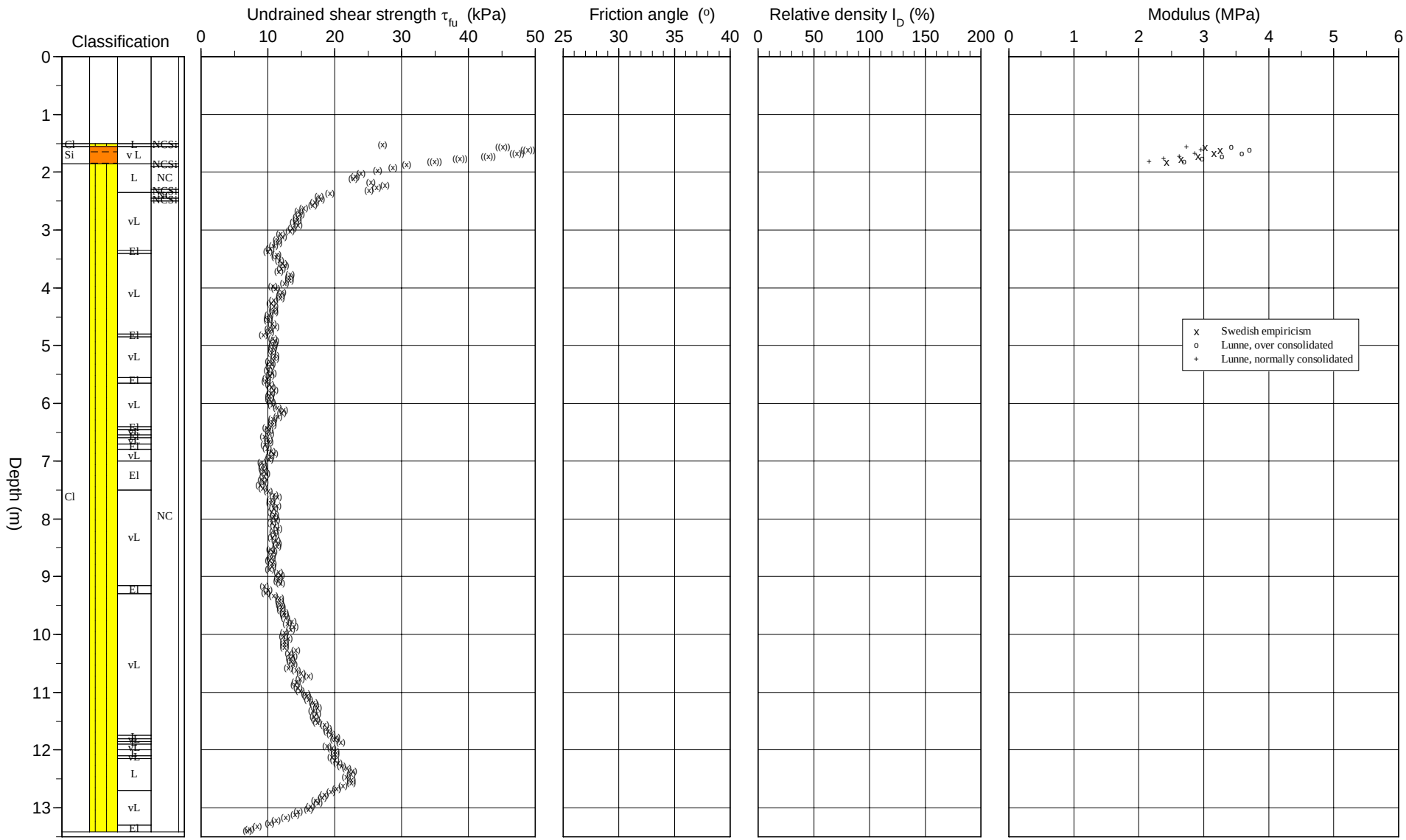
Predrilling depth	1,50 m	Reference	CuD, Nkt=16,3	Fluid in filter	
Start depth	1,50 m	Level at reference		Coordinats	
Stop depth	13,53 m	Predrilled material		Equipment	
Ground water level	-0,50 m	Geometry	Normal	Cone nr	4810

Project	Wilberg Park
Project nr	22111
Site	Wilbergjordet
Designation	R4-C
Date	08.08.2022



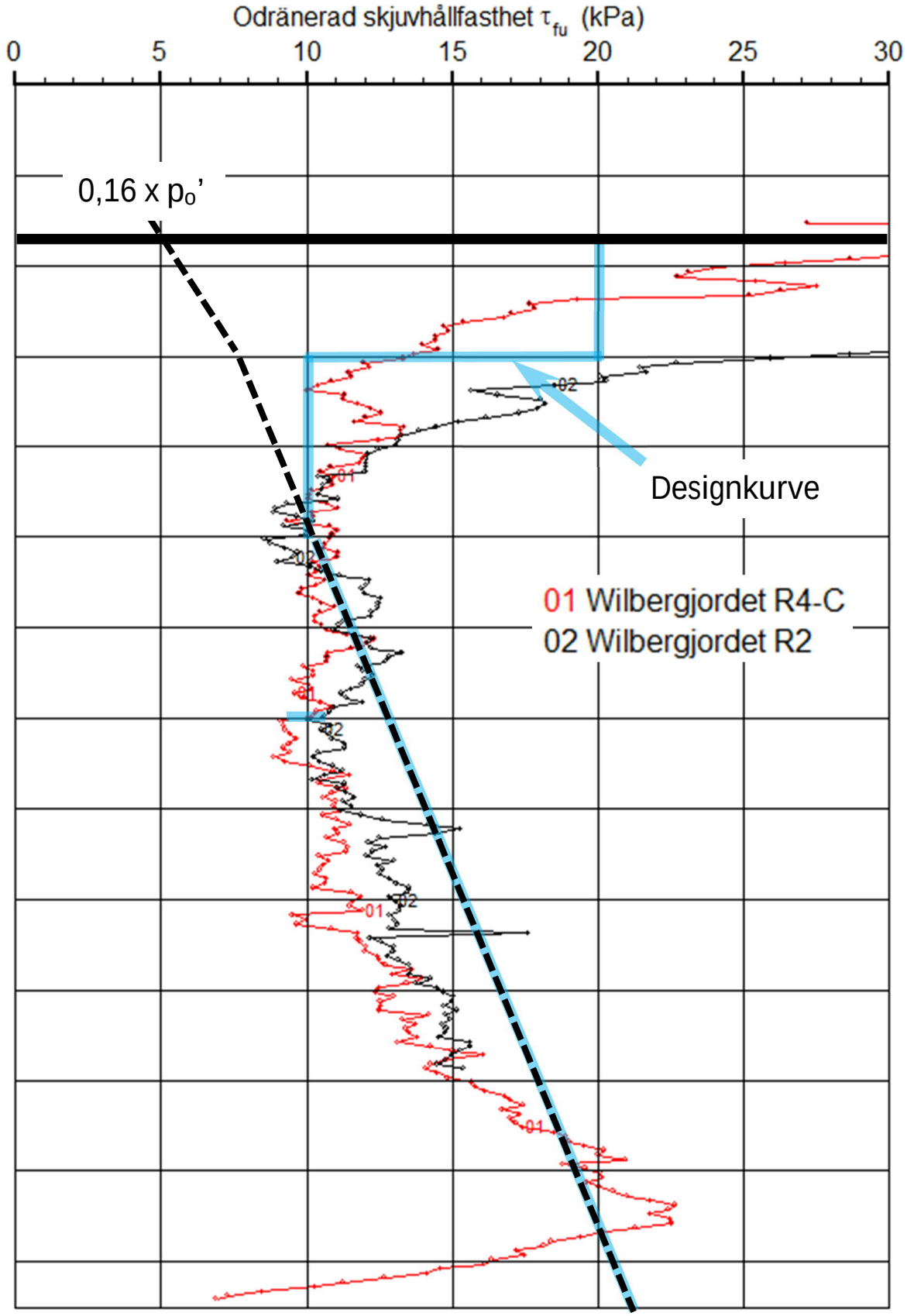
Reference	CuD, Nkt=14,5	Predrilling depth	1,50 m	Evaluator	MILA
Level at reference		Predrilled material		Evaluation date	09.08.2022
Ground water level	-0,50 m	Equipment			
Start depth	1,50 m	Geometry	Normal		

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

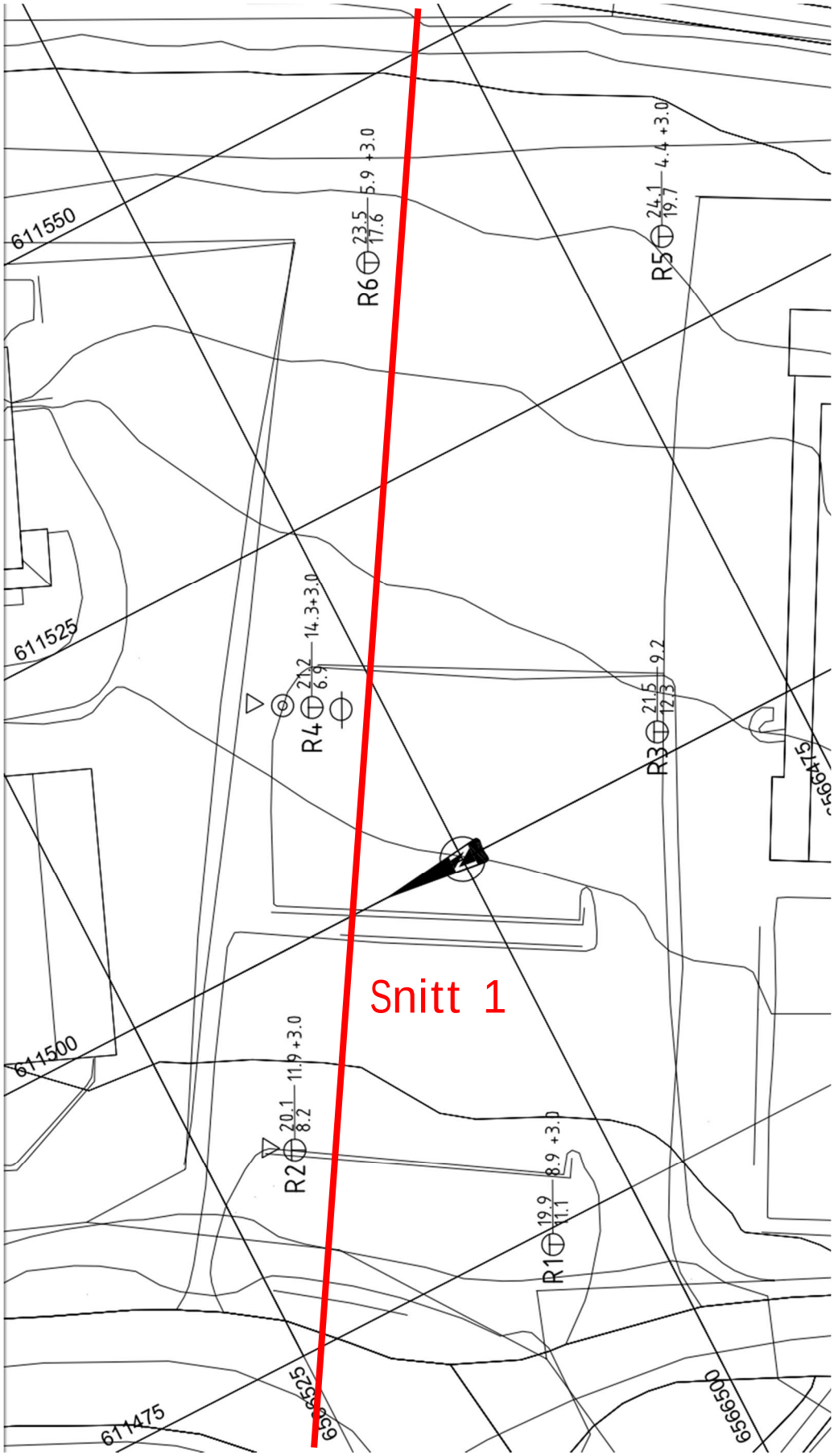
Vedlegg 6: Designkurve udrenert direkte skjærfasthet C_{uD}



(Udrenert direkte skjærfasthet C_{uD} er her beregnet med en konstant N_{kt}=14,5)

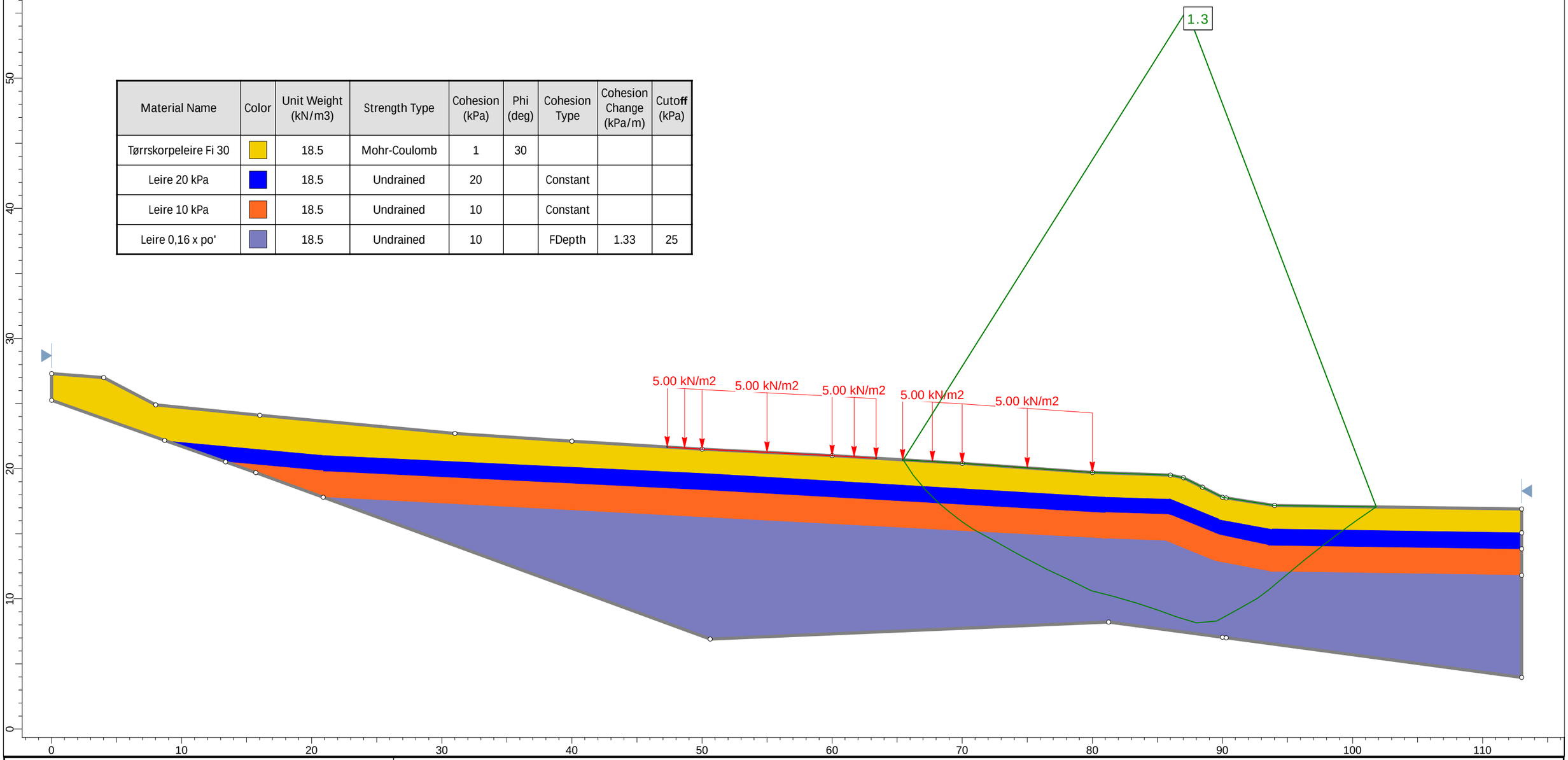
Vedlegg 7: Stabilitetsberegninger

Plassering av beregningssnitt



Wilberg Park
Udrenert analyse
5 kPa nyttelast på parkeringsarealer

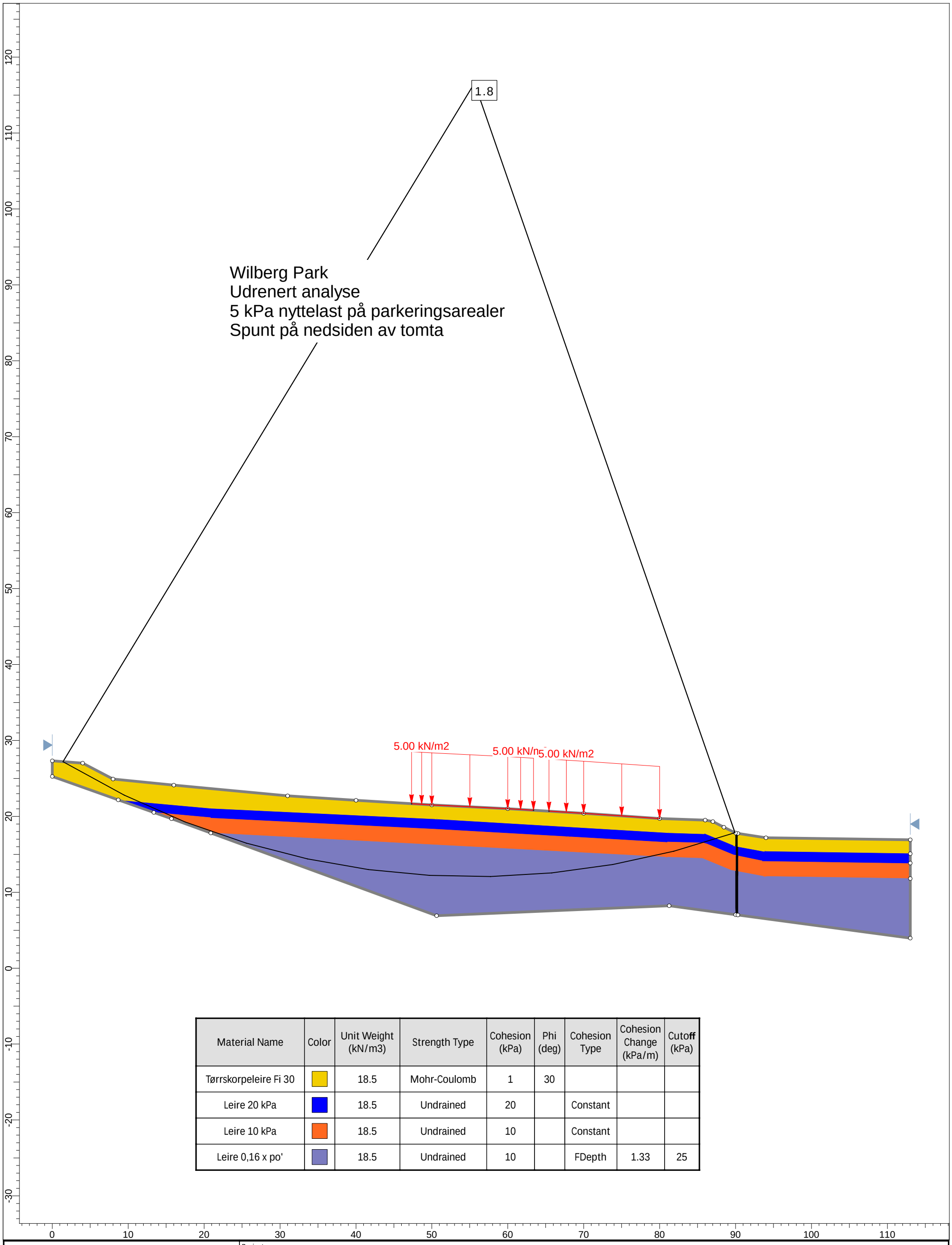
Material Name	Color	Unit Weight (kN/m3)	Strength Type	Cohesion (kPa)	Phi (deg)	Cohesion Type	Cohesion Change (kPa/m)	Cutoff (kPa)
Tørrskorpeleire Fi 30		18.5	Mohr-Coulomb	1	30			
Leire 20 kPa		18.5	Undrained	20		Constant		
Leire 10 kPa		18.5	Undrained	10		Constant		
Leire 0,16 x po'		18.5	Undrained	10		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



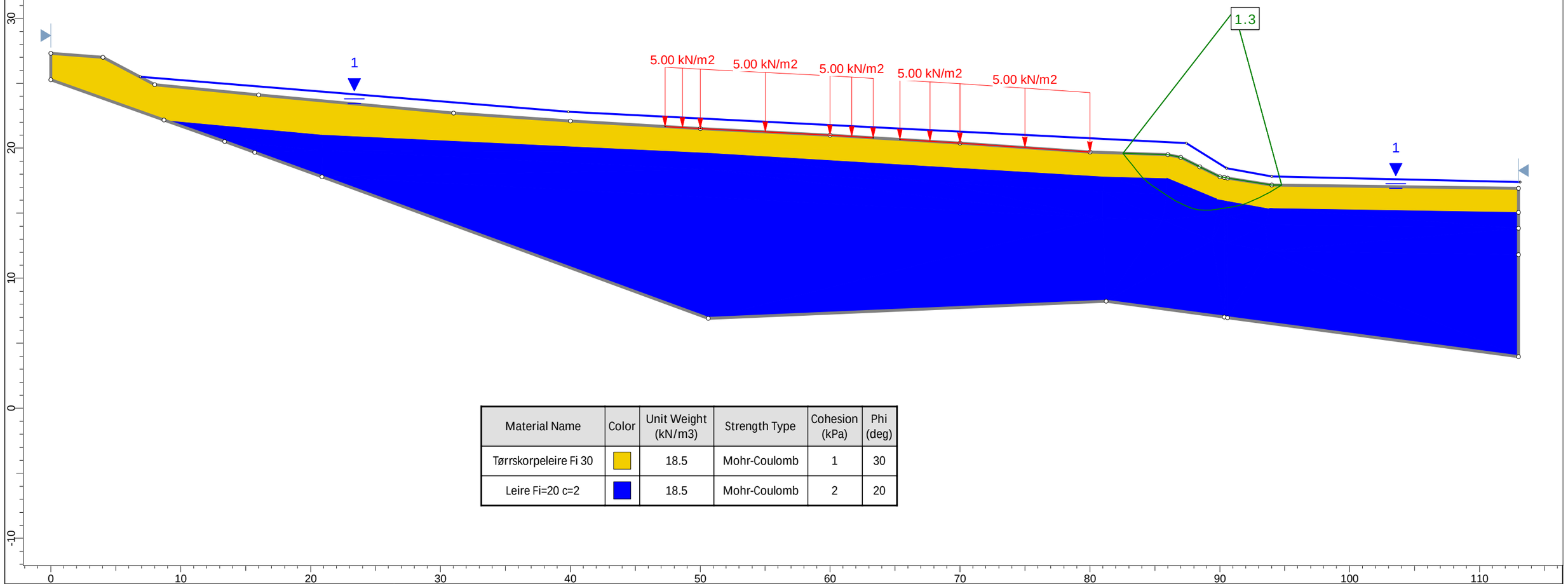
Material Name	Color	Unit Weight (kN/m3)	Strength Type	Cohesion (kPa)	Phi (deg)	Cohesion Type	Cohesion Change (kPa/m)	Cutoff (kPa)
Tørrskorpeleire Fi 30		18.5	Mohr-Coulomb	1	30			
Leire 20 kPa		18.5	Undrained	20		Constant		
Leire 10 kPa		18.5	Undrained	10		Constant		
Leire 0,16 x po'		18.5	Undrained	10		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



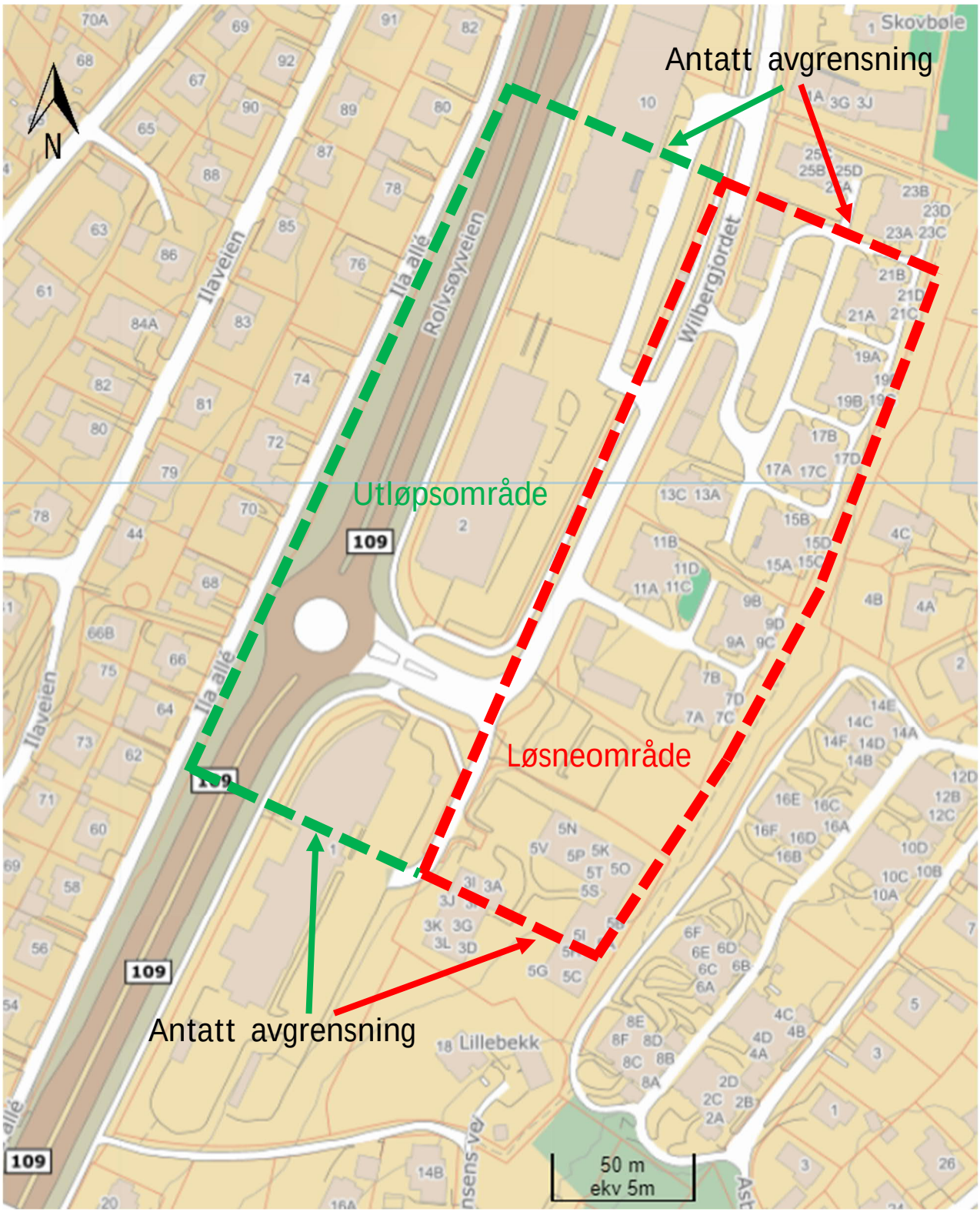
Material Name	Color	Unit Weight (kN/m3)	Strength Type	Cohesion (kPa)	Phi (deg)
Tørrskorpeleire Fi 30		18.5	Mohr-Coulomb	1	30
Leire Fi=20 c=2		18.5	Mohr-Coulomb	2	20

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

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 Notat RIG-02	13.10.2022/rev. 00	Wilberg Park - Skredfarevurdering
22111 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

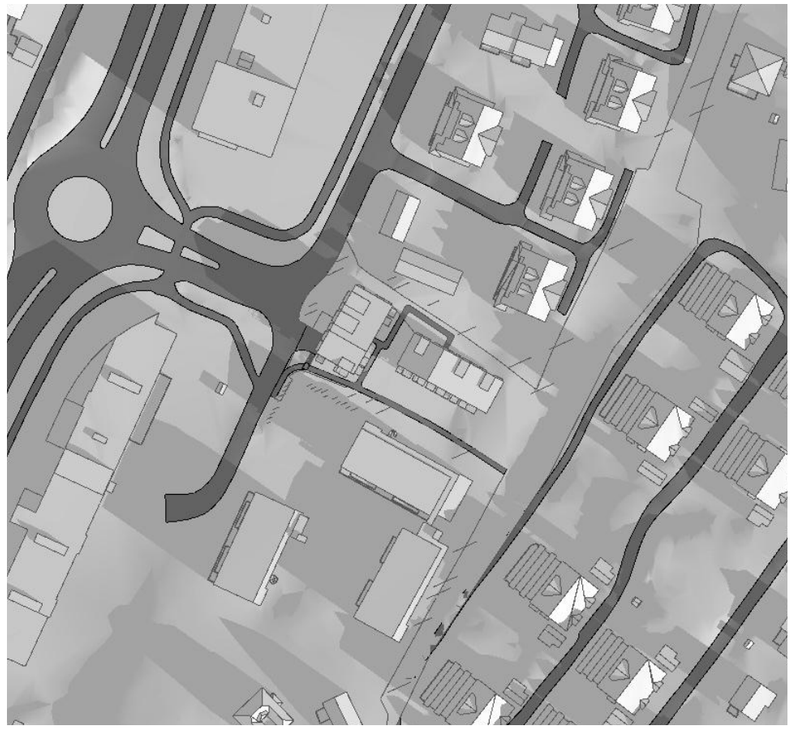
Kvalitetssikring utført av uavhengig foretak iht. NVE 1/2019

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/Arkitekt/Prosjekter/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



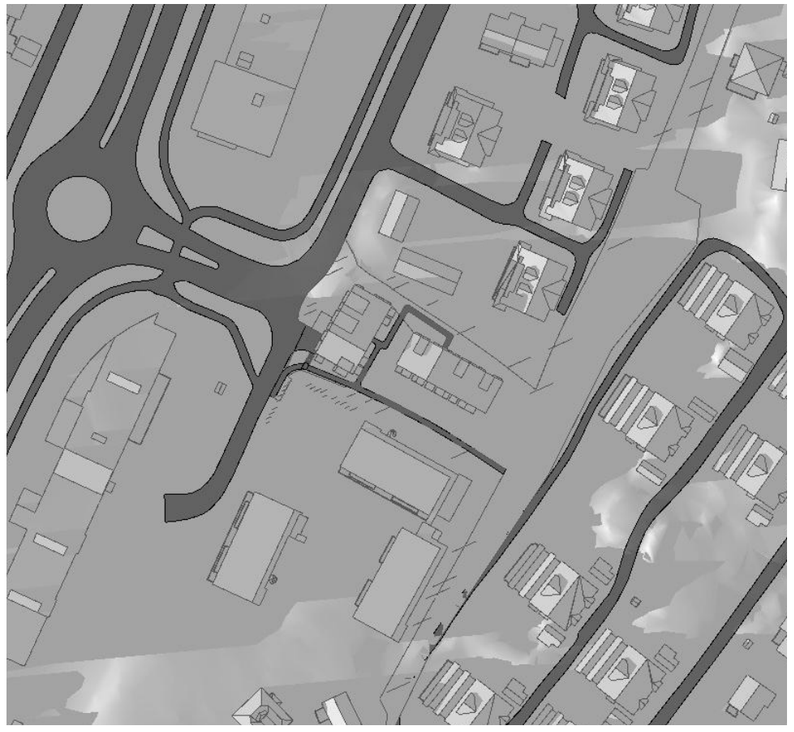
Mandag 20.mars kl.12



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

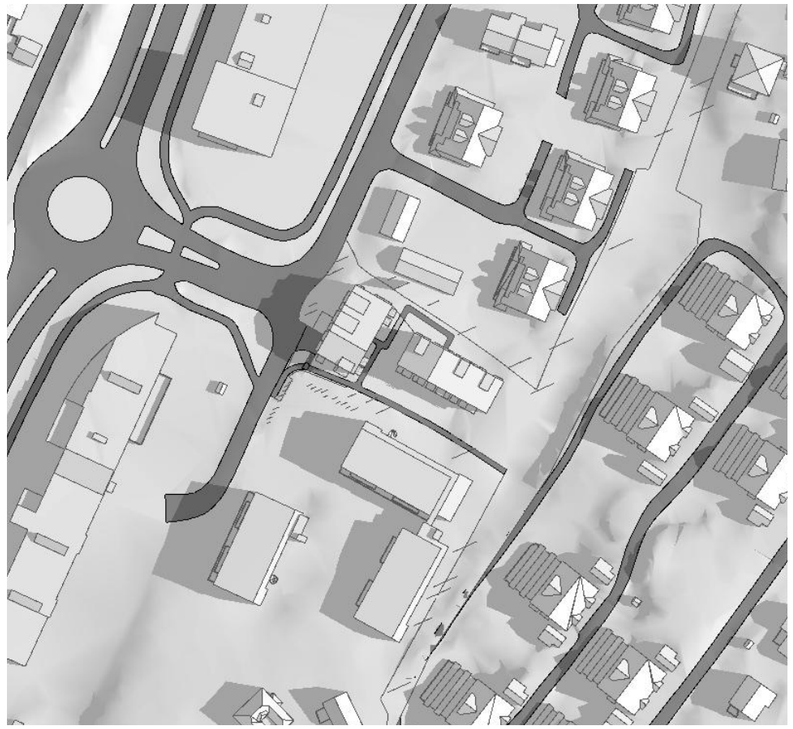
Målestokk:
A3 //

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 boliger/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



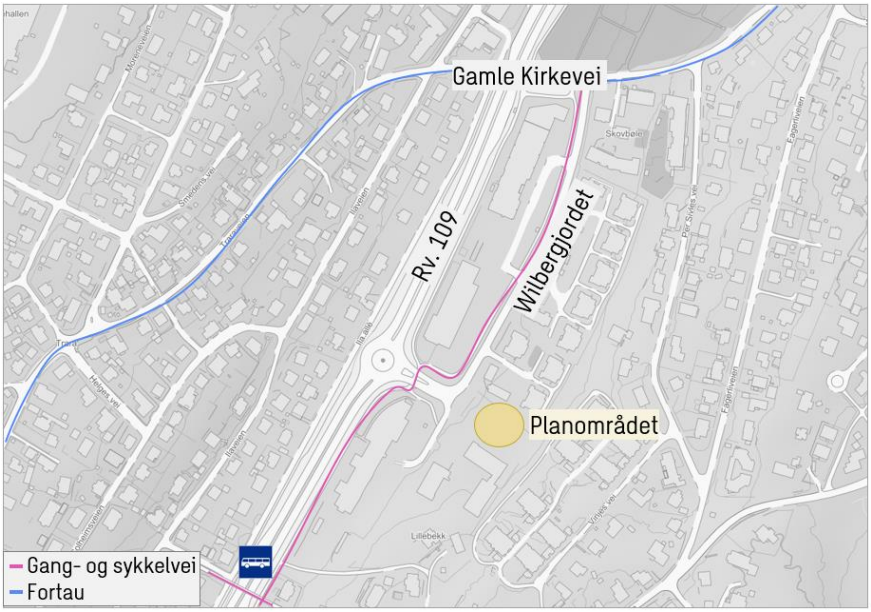
Figur 1-1: Wilberg park, sett fra vest (kilde: Griff Arkitektur)

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.

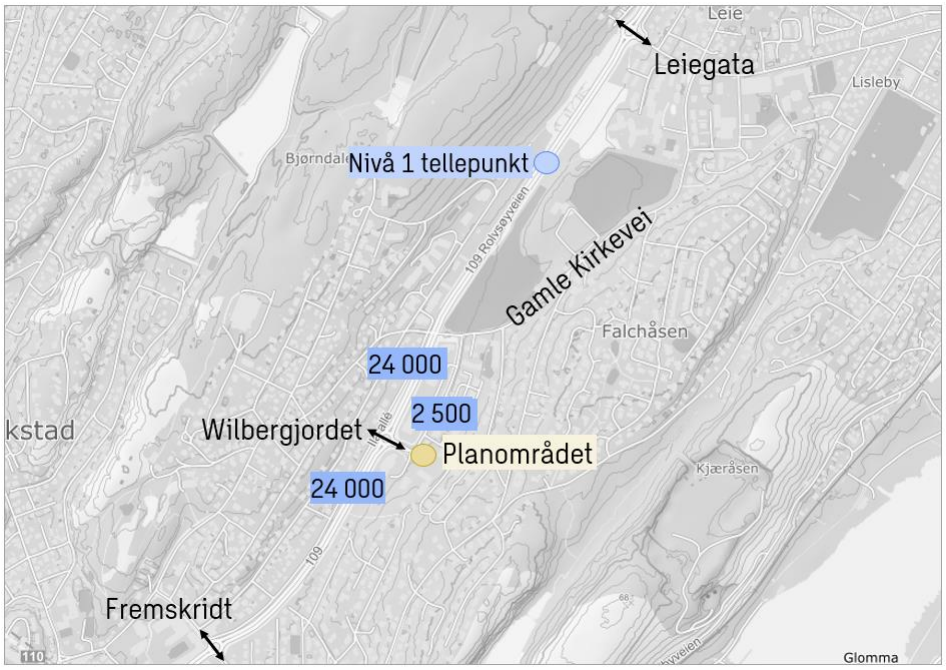
Det er ikke grunn til å tro at området er spesielt ulykkesutsatt.

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.

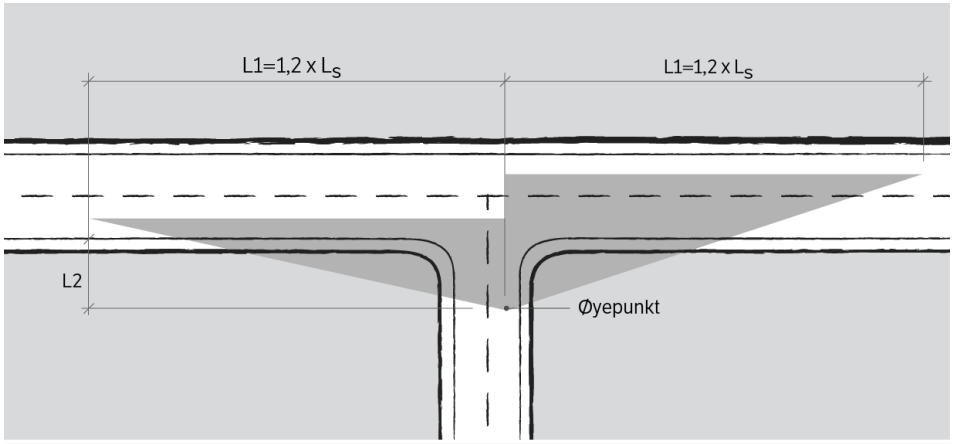
2.1 Planområdets bilturproduksjon

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

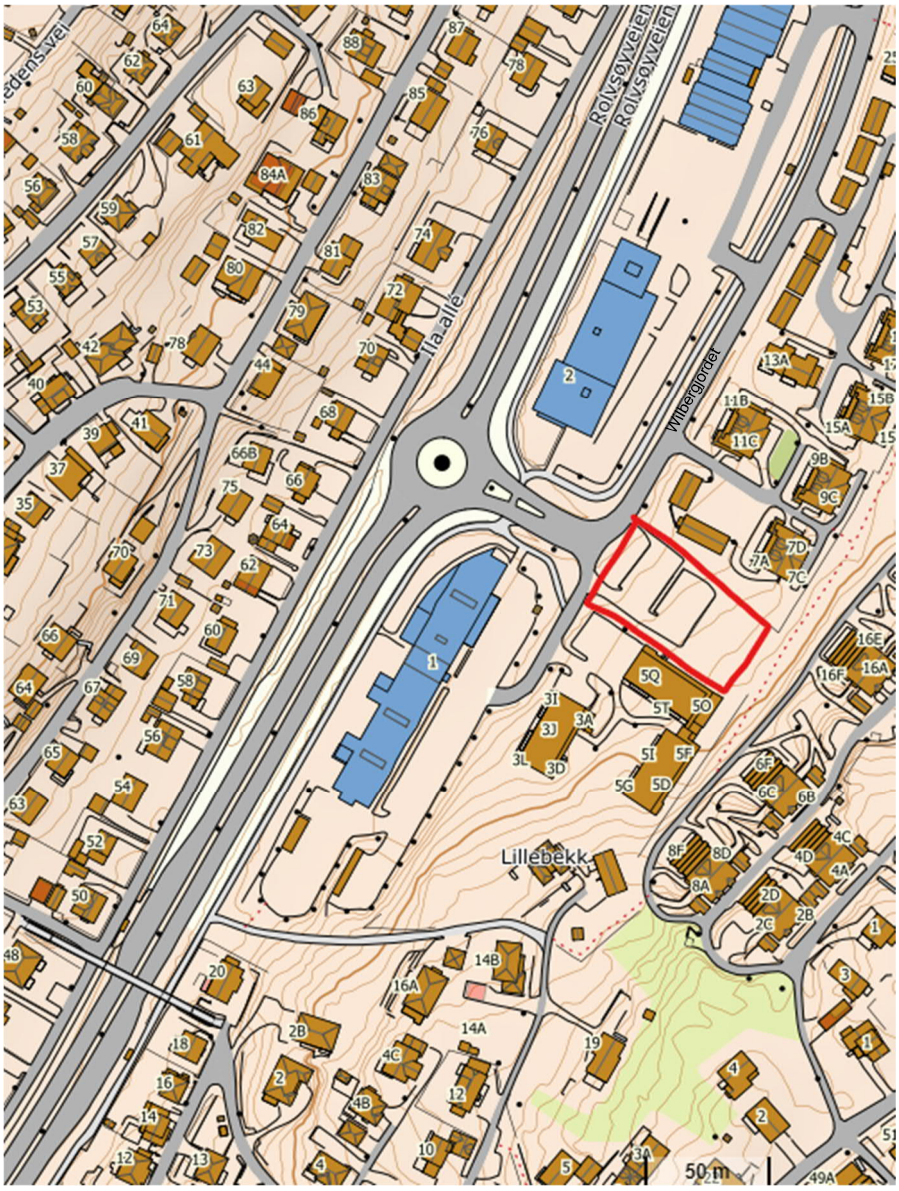
7 Vedlegg 12

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

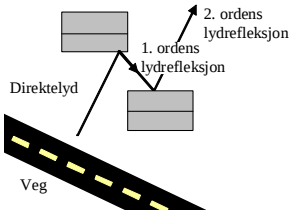
Trafikkdata er hentet fra Statens vegvesens nasjonale vegdatabank (NVDB) samt trafikkanalyse fra Sweco datert 05.09.2022. Tungtrafikkandel i Wilbergjordet er antatt ut fra antall butikker og næringslokaler med innkjøring fra Wilbergjordet. I henhold til støyretningslinjen T-1442 bør støyberegning gjennomføres 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

538

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

N

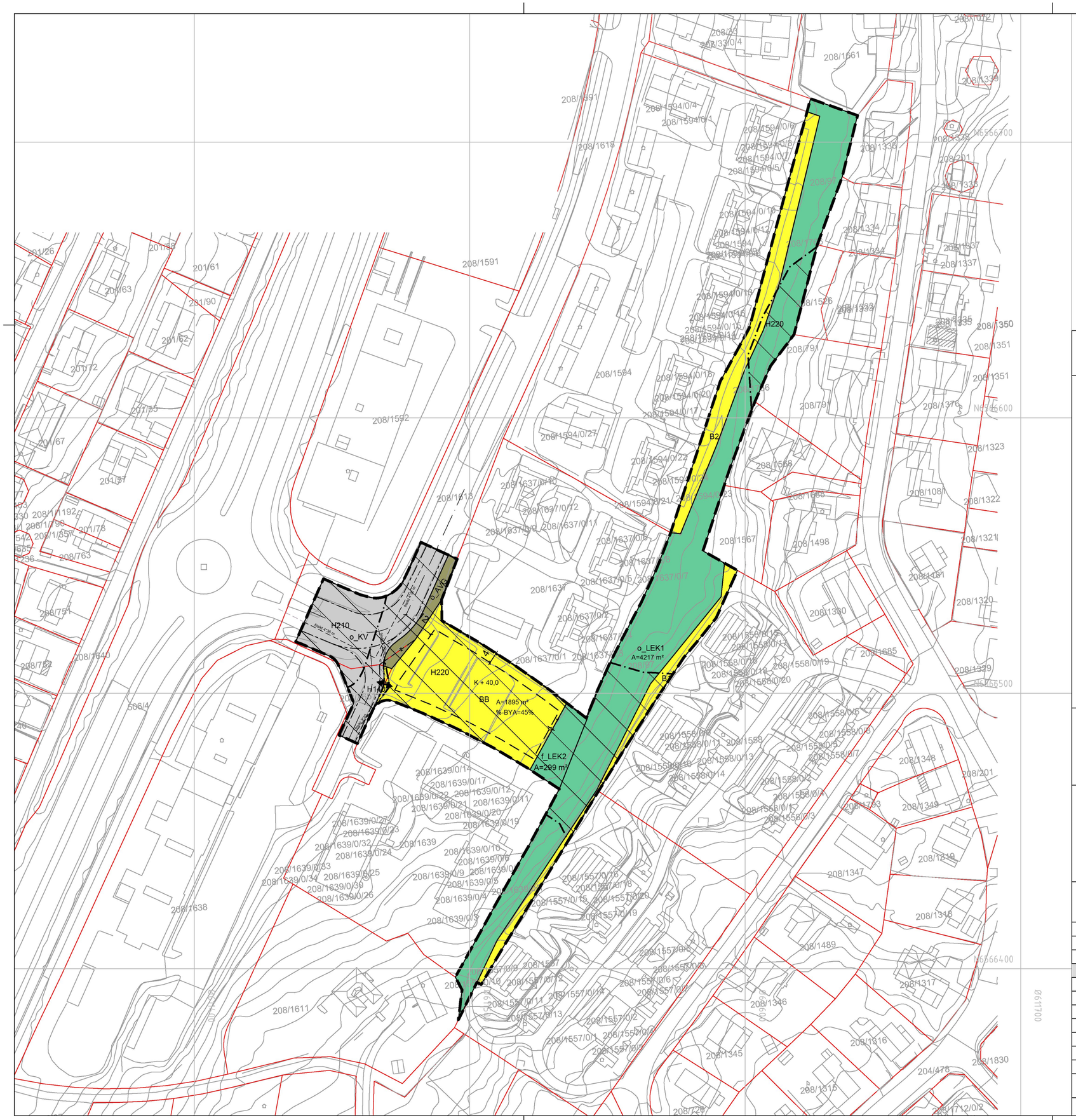
Støysoner
Høyde:
1.50 m
over terreng

Rutenett:
2.00 x 2.00 m

Indikator:
Lden

Avrundet Lden:
Over 45 dB
Over 50 dB
Over 55 dB
Over 60 dB
Over 65 dB
Over 70 dB

Over grense-verdi


H210
o_KVG
o_KV
H140
H220
K + 40,0
BB
A=1895 m²
%-BYA=45%
o_LEK1
A=4217 m²
o_LEK2
A=299 m²
B1
B2
208/1592
208/1591
208/1594
208/1661
208/1618
208/1613
208/1611
208/1638
208/1567
208/1498
208/1330
208/1320
208/1321
208/1322
208/1323
208/1350
208/1351
208/1376
208/1337
208/1334
208/1333
208/1335
208/1536
208/1558
208/1685
208/1329
208/1348
208/1349
208/1347
208/1318
208/1489
208/1346
208/1316
208/1345
208/1315
208/1830
208/1819
208/1793
208/1712/0/2
208/1557
208/1639
208/1637
208/1594
208/1558
208/1568
208/1536
208/1525
208/1591
208/1592
208/1613
208/1638
208/1611
208/1618
208/1661

Multiconsult

NOTAT

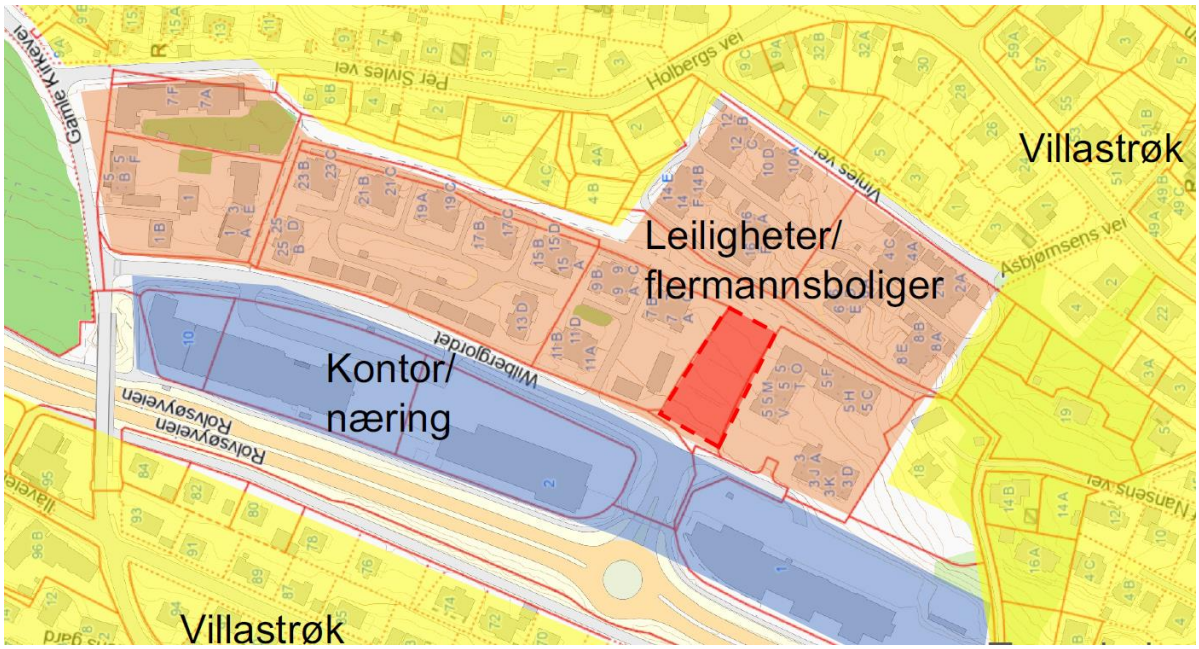
Oppdrag	**Wilberg Park**	Dokumentkode	10249693-01-RIVA-NOT-001
Emne	VA-notat	Tilgjengelighet	Åpen
Oppdragsgiver	Petter N. Hansen	Oppdragsleder	Ottar Gundersen
Kontaktperson	Petter N. Hansen	Utarbeidet av	Ottar Gundersen/Jørgen Vagle
Kopi		Ansvarlig enhet	10111036

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

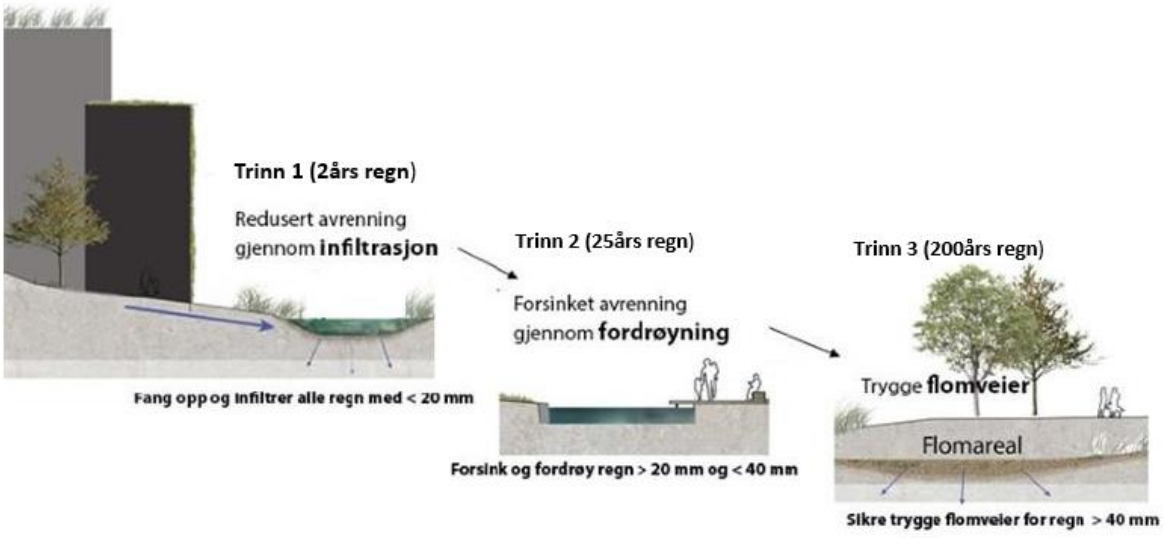
Hovedpremissene skal være:

- 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.

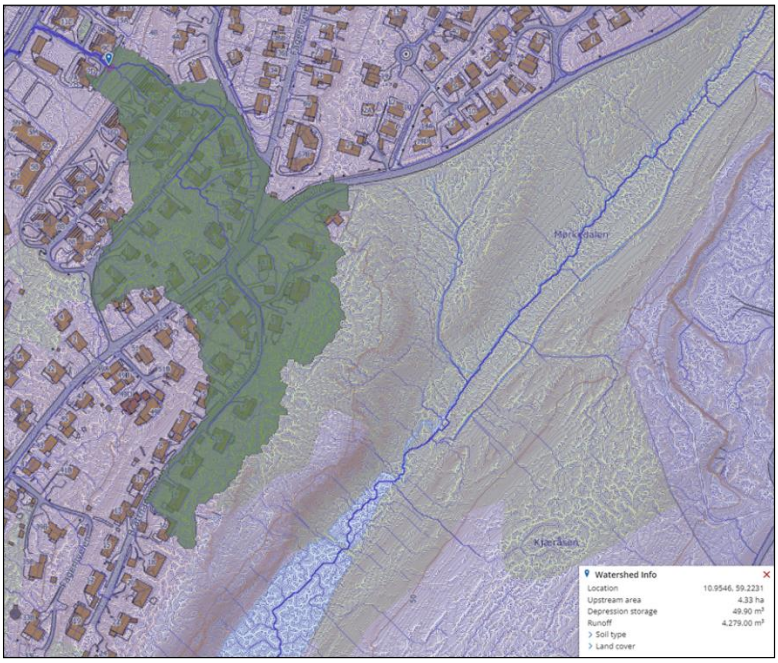
2.2 Overvann og flom

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.



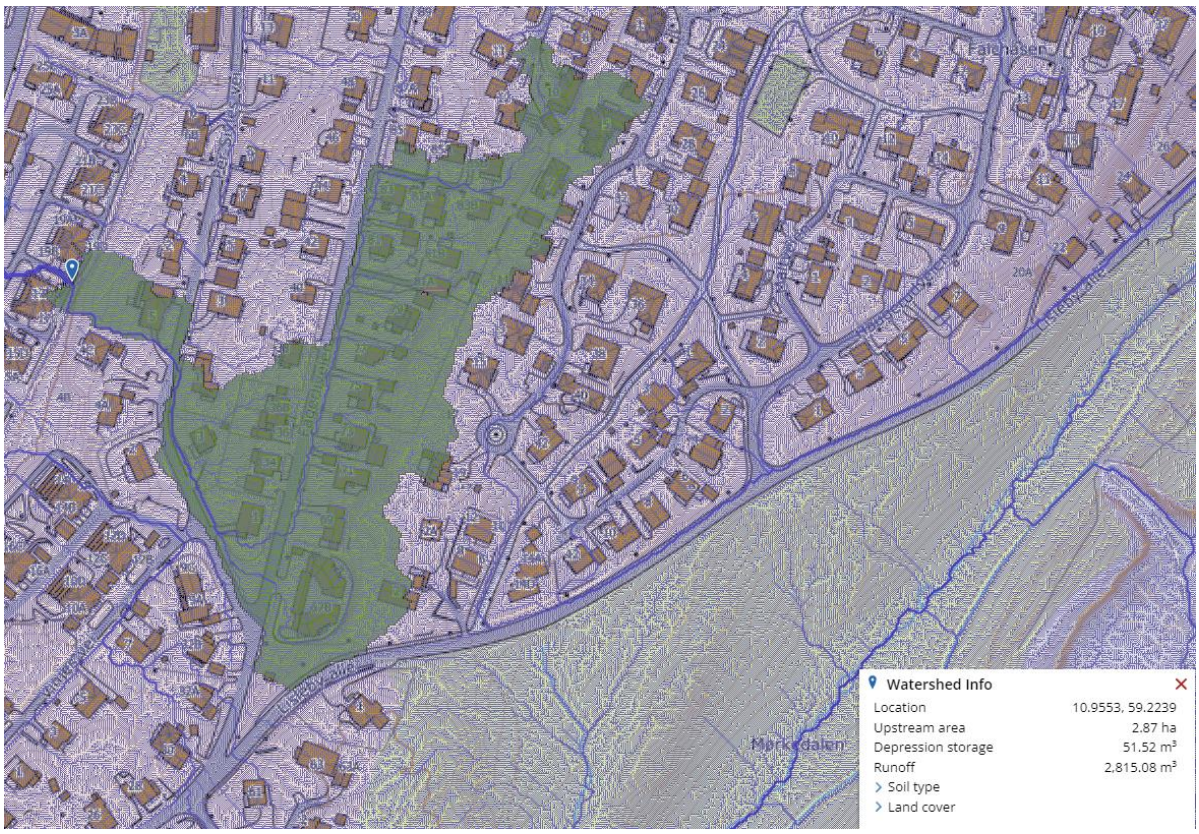
Figur 3: Nedbørsfelt 1, 1,51 ha

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)
φ = 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.

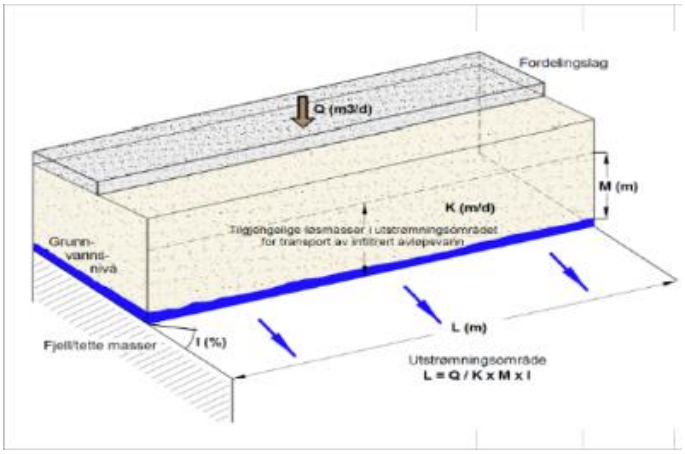
3.3.1 Infiltrasjon

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	

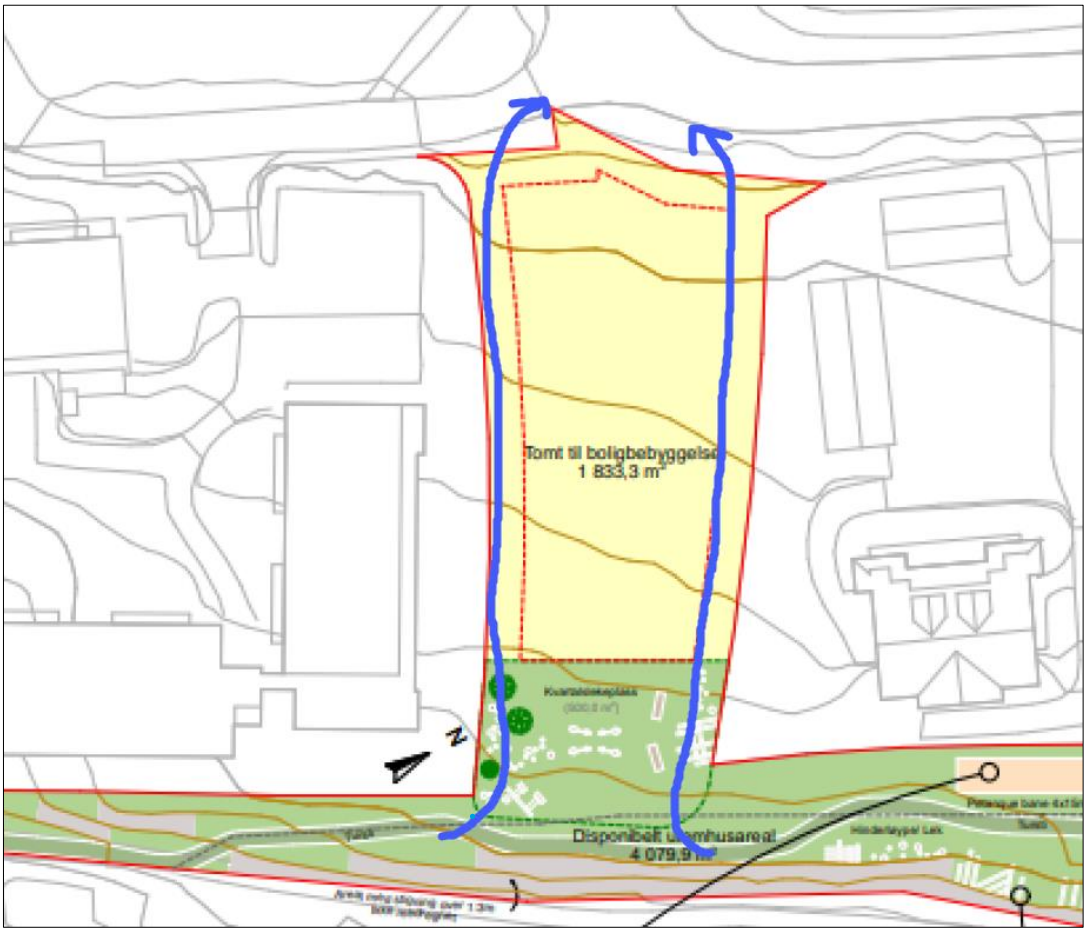
Nødvendig volum for fordrøyning ved **25** års gjentaksintervall: **19** m^3

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:

$$250\ x\ 3\ pe\ x\ 150\ l/s = 11\ 250\ l/døgn$$

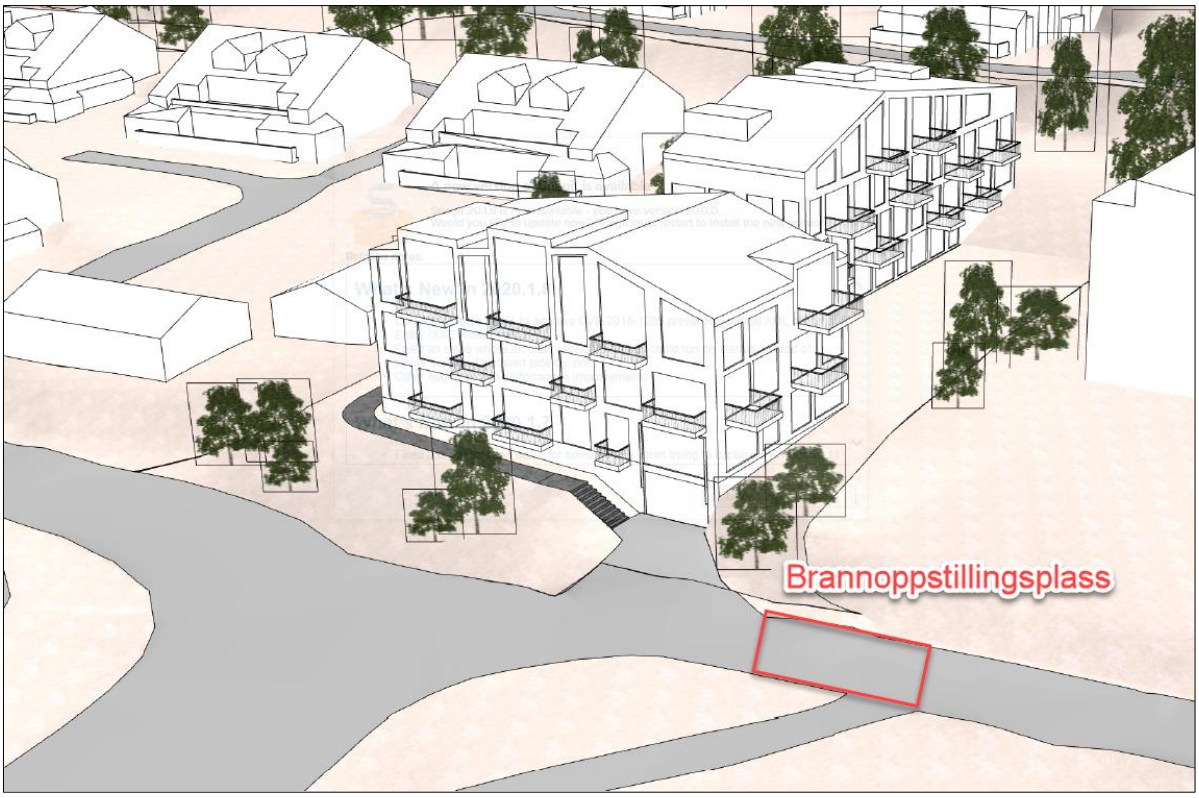
$$\frac{11\ 250\ l/døgn}{86400\ s} = 0{,}13\ l/s$$

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 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)	Reguleringsplanen berører ikke DSB's ansvarsområde. Nødvendige hensyn ivaretas av Statsforvalter.
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.	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. 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. Omlegging/endring av private ledninger inne på tomta må avklares/godkjennes av ledningseier.

Forsvarsbygg, datert 17.10.2024 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 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. 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. 3: Sameiet har følgende kommentarer til detaljregulering av Wilberg park: - 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. - før nærmiljøparken etableres må ansvarsforholdene vedr fremtidig vedlikehold være avklart og sikres.	1: Tas til etterretning. 2: 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 meter 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 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 <u>1: Avløp (innsigelse)</u> 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. 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. 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 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 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.	 1: Tas til etteretning. 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». 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 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 planbeskrivelsen. 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	 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 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 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 nærmiljøpark der det også skal etableres en 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 kommune mener at dette sikrer barn og unges behov for en lekeplass og samlingssted godt.	5: Tas til etterretning.
6: Støy 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: · alle boenheter skal ha én stille side, · minst ett soverom skal plasseres mot stille siden og · alle boenheter skal ha tilgang til stille egnet uteoppholdsareal	uteoppholdsareal bli liggende i hvit støysone. 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 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. 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. 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 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. 9: Tas til etterretning.
Bane Nor, datert 05.09.2024 Bane NOR har vurdert planforslaget og har ingen merknader.	Tas til etterretning.
Fortidsminneforeningen, datert 21.10.2024 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.

Planutvalgets vedtak 19.06.2025:
Saken utsettes for befaring.

Planutvalgets behandling 19.06.2025:
Inger Christine Apenes (H) fremmet følgende forslag:
Saken utsettes for befaring.

Votering:
Utsettelsesforslag fremmet av Inger Christine Apenes (H) ble vedtatt med 9 stemmer (Ap 2, H 3, FrP 3, INP 1) mot 2 stemmer (R 1, BYM 1).

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2024/34682
Dokumentnr.: 7
Løpenr.: 103811/2025
Klassering: L12

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	19.06.2025	51/25
Planutvalget	28.08.2025	69/25

Planinitiativ for Ballastveien 1 - Kråkerøy
Forslagsstiller: Fredriksborg AS

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:
1. Planinitiativ for Ballastveien 1 stoppes, jfr. plan- og bygningsloven § 12-8, andre ledd.

Sammendrag
Plankonsulent Griff Arkitektur AS har på vegne av forslagsstiller Fredriksborg AS sendt inn planinitiativ for Ballastveien 1 på Glombo, med ønske om oppstart av reguleringsarbeid for etablering av boligbebyggelse i et område som i kommuneplanens arealdel (2023–2035) er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF).

Området har tidligere vært avsatt til byggeområde med uspesifisert formål, men ble omdisponert til LNF-formål ved rulleringen av kommuneplanens arealdel i 2011. Planinitiativet innebærer et større avvik fra kommuneplanen, og vurderes av kommunedirektøren å være i strid med kommunens overordnede arealstrategi.

På bakgrunn av tiltakets lokalisering, konsekvenser og avvik fra gjeldende planer og føringer, anbefaler kommunedirektøren at planinitiativet stoppes og at det ikke varsles oppstart av reguleringsplanarbeid.

Vedlegg
1 Oversiktskart
2 Planinitiativ for Ballastveien 1 datert 18.12.24
3 Notat med oversikt over prosess (vedlegg til planinitiativ)
4 Glombo - Ballastveien, historisk (vedlegg til planinitiativ)
5 Innspill til planinitiativ - Glombo og Rød Velforening
6 Innspill til planinitiativ - Glombo og Rød Velforening, uttalelse fra Tom Dyring

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Øvrige saksdokumenter i arkivsak 2024/34682.

Saksopplysninger
Bakgrunn for planinitiativet
Plankonsulent Griff Arkitektur AS har på vegne av forslagsstiller Fredriksborg AS utarbeidet planinitiativ for Ballastveien 1 på Glombo. Hensikten med planinitiativet er å tilrettelegge for boligutvikling i et område som tidligere har vært bebygd, men i dag er avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel.

Historikk

Området ved Ballastveien 1 var avsatt til byggeområde med uspesifisert formål i kommuneplanens arealdel 2002-2013 og 2007-2018. Ved rulleringen av kommuneplanens arealdel i 2011 ble arealet omdisponert til LNF-formål. Fredriksborg AS kjøpte eiendommen i 2011, og har i lang tid jobbet for å endre planstatus.

Under rulleringen av kommuneplanen i 2020 ble det besluttet at det ikke skulle tillates nye utbygginger i tettstedsnære LNF-områder. Kommunen vedtok å opprettholde LNF-formålet for området, med fokus på bærekraft og å bevare naturverdier.

Ved rullering i både 2020 og 2023 ble det lagt vekt på bærekraftig og konsentrert byutvikling, med mål om å styrke byområdene og samtidig begrense spredt utbygging utenfor byområdet. Ballastveien 1 ligger utenfor byområdet.

Overordnet planstatus
Fylkesplan for Østfold – Østfold mot 2050 (2018)

- Området er i fylkesplanen avsatt til nåværende tettbebyggelse og LNF-område.

Kommuneplanens arealdel (2023-2035)

- Området er i hovedsak avsatt til LNF-formål, med unntak av et mindre areal som er avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg mot øst, som er opparbeidet som bilvei. Dette innebærer at området ikke tiltenkt utbygging. Endring fra tidligere byggeområde til LNF skjedde i kommuneplanen for 2011-2023, som en del av kommunens strategi for å følge opp fylkesplanen og styrke kommunens arealregnskap. Kommuneplanen har prioritert fortetting i eksisterende byområde, fremfor omdisponering av LNF-områder til boligformål.
- Området er i tillegg berørt av hensynssone for flomfare og stormflo, samt ras- og skredfare, som innebærer at eventuell utbygging må ta høyde for risiko knyttet til oversvømmelser og potensiell fare for skred.
- Langs Ballastveien er det avsatt trasé for eksisterende tursti.

Gjeldende reguleringsplaner

- Området er i dag uregulert.

Tilgrensende reguleringsplaner og pågående planarbeider

- Området ligger nær Vesterelva og grenser til etablerte boligområder i sør og øst. Nordre del av planområdet grenser til detaljreguleringsplan for FMV6 med Ballastparken (planID 3107 1208), vedtatt 04.05.23. I den pågående utbyggingen av «Innseilingen» (FMV6) prosjekteres det boligblokker, nærmiljøpark og bryggepromenade.

Beskrivelse av området – eksisterende forhold
Aktuelt planområde omfatter i hovedsak eiendommen med gnr/bnr 424/99 og deler av eiendommer med gnr/bnr 424/450 og 424/231 som ligger på Glombo, nordvest på Kråkerøy. Området er ca. 6 dekar og avgrenses mot offentlig kai og veiformål i nord, etablert boligbebyggelse i sør og øst, og elvebredd i vest.

Området er i dag ubebygd, men har tidligere vært bebygd med Glombobrakka, en arbeiderbolig tilknyttet Røds Brug. Bygningen brant ned på 1980-tallet, og området har siden vært uten bebyggelse. Den nordlige delen av planområdet er opparbeidet som offentlig tilgjengelig friområde, med lekeplass, grillplass og tilgang til vannet, etablert i samarbeid med velforening og andre bidragsytere.

Terrenget i området er relativt flatt langs elvebredden, men har en høydeforskjell på omtrentlig 7 meter fra nord mot sør, i tillegg til stigning mot Ballastveien. Langs elva ligger

det et sammenhengende friluftsområde, som benyttes av allmennheten og er en del av kyststien.

Området har begrenset infrastruktur, men er knyttet til Ballastveien, som i dag har en enkel veiløsning. Det planlegges et nytt byfergeleie like nord for planområdet, som vil kunne bedre kollektivtilbudet.

Tilgrensende områder består hovedsakelig av eneboliger og rekkehus, samt et større utbyggingsprosjekt, «Innseilingen» (FMV6), som er under oppføring i nord. «Innseilingen» inneholder boligblokker, småbåthavn, bryggepromenade og nærmiljøpark.

Samlet sett er planområdet i dag en kombinasjon av offentlig friområde og grøntstruktur med enkel adkomstvei, og et område med høy rekreasjonsverdi med nærhet til både sentrum og elvemiljøet.

Beskrivelse av planinitiativet
Forslagsstiller Fredriksborg AS ønsker å utvikle et boligprosjekt rettet mot barnefamilier som et alternativ til den pågående leilighetsutbyggingen i Fredrikstad. Planinitiativet inkluderer boliger og opparbeidelse av offentlig tilgjengelige uteoppholdsarealer langs Vesterelva.

Planinitiativet omfatter ca. 6 daa, hvorav omtrentlig 3,6 daa er foreslått avsatt til boligformål, mens resten er avsatt til grønnstruktur og samferdselsformål. Boligene er planlagt som eneboliger i kjede med to til tre etasjer, og prosjektet legger vekt på tilpasning til landskapet og eksisterende bebyggelse. Forslagsstiller argumenterer for at utbyggingen vil bidra til å gjøre elveområdet mer tilgjengelig og attraktivt for allmennheten, samtidig som det styrker boligtilbudet i området.

Samråd og medvirkningsprosess
Griff Arkitektur AS og Fredriksborg AS avholdt møte med Glombo og Rød Velforening den 14.02.2025. Velforeningen har fått bistand fra landskapsarkitekt Tom Dyring til å utarbeide et notat som har blitt overlevert Fredriksborg AS, som understreker viktigheten av LNF-området som rekreasjons- og friområde for nærmiljøet. Innspill fra velforening og landskapsarkitekt ligger vedlagt saken. Planinitiativet inneholder ikke referat fra møte med velforening og Kråkerøy lokalsamfunnsutvalg (LSU).

Relevante bestemmelser
Planinitiativet er vurdert opp mot relevante bestemmelser i plan- og bygningsloven, nasjonale og regionale føringer, samt kommunale planer og retningslinjer.

Konsekvenser for sosial bærekraft
Beskrivelsen av tiltaket tyder på at boligene vil være av høy standard og trolig i et høyt prissegment, noe som innebærer risiko for at prosjektet vil forsterke sosial ulikhet ved å ekskludere husholdninger med lavere inntekt. Det bemerkes at kommunen allerede har betydelige utfordringer knyttet til sosial ulikhet i helse og levekår.

Området er i dag et helhetlig grøntområde, som benyttes aktivt til rekreasjon og sosiale arrangementer av lokalsamfunnet. Prosjektet legger opp til å videreføre deler av grøntområdene på elvebredden, noe som isolert sett er positivt for folkehelse og trivsel. Likevel er det uklart hvordan den offentlige tilgjengeligheten til disse områdene faktisk vil sikres, og det er fare for at arealene i praksis blir privatisert eller lite tilgjengelige for allmennheten.

Samlet sett vurderes prosjektet å ha negative konsekvenser for sosial bærekraft, da det kan bidra til sosiale ulikheter, begrense tilgjengelighet og svekke mulighetene for sosialt mangfold og fellesskap.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
En utvikling i strid med kommunens overordnede arealstrategi vil kunne føre til høyere infrastrukturkostnader på sikt, blant annet ved behov for utvidet kommunal drift og vedlikehold.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
Etablering av nye boliger vil kunne gi økte skatteinntekter til kommunen.

Tiltaket er av begrenset omfang og skaper få nye boenheter i byutviklingssammenheng. Planinitiativet forutsetter en omdisponering av arealformål i strid med kommuneplanens arealdel, noe som kan skape presedens og bidra til mer usammenhengende byutvikling. Det er ikke dokumentert hvordan prosjektet bidrar til å effektivisere arealbruk eller redusere det samlede ressursbehovet i kommunen.

På bakgrunn av dette vurderes prosjektet å ha begrenset positiv virkning for økonomisk bærekraft.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Planinitiativet innebærer bygging i et område som i kommuneplanen er avsatt til LNF-formål, og som inngår i en kystnær grønnstruktur med rekreasjonsverdi og registrert fugleliv (blant annet dvergdykker – rødlistet art). Selv om det legges opp til bevaring av strandsonen og grøntområder nærmest elva, medfører planinitiativet fjerning av vegetasjon langs Ballastveien og fragmentering av et sammenhengende LNF-område.

En del av det aktuelle området ligger innenfor hensynssone for flomfare, og hensynssone ras- og skredfare. Fra et miljømessig perspektiv er det uheldig å tilrettelegge for utbygging i områder der naturgitte forhold tilsier høy risiko. Det vil kunne kreve tekniske sikringstiltak, som både kan være kostbare og ha negativ påvirkning på naturmiljø, terreng og økologiske sammenhenger. Slike tiltak kan svekke prinsippet om å tilpasse utbygging etter naturgitte forutsetninger, som er sentralt i bærekraftig arealforvaltning.

Tiltaket vurderes å ha negative konsekvenser for miljømessig bærekraft.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdering
Planlegging etter plan- og bygningsloven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale interesser, og gi et helhetlig grunnlag for bruk og vern av areal- og naturressurser. Planleggingen skal samtidig legge til rette for en bærekraftig samfunnsutvikling, og sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte aktører. Det legges derfor til grunn at arealplanlegging skjer i tråd med overordnede føringer og vedtatte kommuneplaner, herunder arealdelen.

<u>Virkning av kommuneplanens arealdel (KPA 2023–2035)</u>
Planinitiativet for Ballastveien 1 inneholder vesentlige avvik fra kommuneplanens arealdel. Planområdet er avsatt til LNF-formål, og inngår i en kystnær grønnstruktur med dokumentert rekreasjonsverdi og naturkvaliteter.

<u>Presedens og risiko</u>
En eventuell åpning for boligformål i dette området vurderes å kunne skape presedens for lignende utvikling i andre LNF-områder i kommunen, og vil kunne svekke gjennomføringskraften og legitimiteten til kommunens overordnede arealstrategi. Dette vil

kunne undergrave langsiktige mål om effektiv arealbruk og vern av blant annet naturområder. Kommunen har tidligere avvist lignende innspill om omdisponering fra LNF-områder til utbyggingsformål.

Det er videre sannsynlig at tiltaket vil møte motstand fra regionale og statlige myndigheter. Planområdet berører hensynssoner for både flomfare og skredfare, og inngår i et areal med dokumentert biologisk mangfold, herunder leveområder for rødlistet art. Disse forholdene kan medføre risiko for innsigelser og komplisere en eventuell planprosess betydelig.

Vurdering av arealer – LNF-formål og landskapsverdier
Området som foreslås omdisponert inngår i en ubebygd, kystnær grønnstruktur som bidrar til både økologisk sammenheng, kvaliteter i landskapet og tilgjengelighet for allmennheten. Store deler av arealet ligger innenfor 100-metersbeltet til sjø, der kommunen fører en restriktiv praksis for endret arealbruk. Tiltaket vurderes å svekke sammenhengende grøntstruktur og redusere områdets verdi som rekreasjons- og friområde for både befolkning og dyreliv.

Tiltaket vurderes videre å innebære tap av verdifull vegetasjon og naturgrunnlag, og vil kunne fragmentere et viktig LNF-område. Det legges ikke frem tilstrekkelig dokumentasjon på hvordan inngrepet skal tilpasses eksisterende naturgitte forhold. Tiltaket bryter dermed med prinsipper i plan- og bygningsloven om tilpasning av utbygging etter naturgitte forutsetninger.

Konsekvenser for sosial og økonomisk bærekraft
Området benyttes i dag til friluftsliv, rekreasjon og lek. Det vurderes at særlig barnefamilier og barn og unge er en viktig brukergruppe, og tiltaket vurderes å kunne redusere tilgjengelighet og kvaliteter for nærområdet.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Planområdet ligger delvis innenfor hensynssoner for både flom og skred, og planinitiativet forutsetter tekniske inngrep som kan få negative konsekvenser for landskap, økologiske strukturer og biologisk mangfold. Dette er ikke forenlig med mål om å redusere arealforbruk og beskytte verdifull natur, jamfør nasjonale forventninger til kommunal planlegging og FNs bærekraftsmål.

For å sikre en bærekraftig og helhetlig utvikling i Fredrikstad kommune, i tråd med vedtatte planer og strategier, anbefaler kommunedirektøren derfor ikke oppstart av planarbeid for Ballastveien 1.

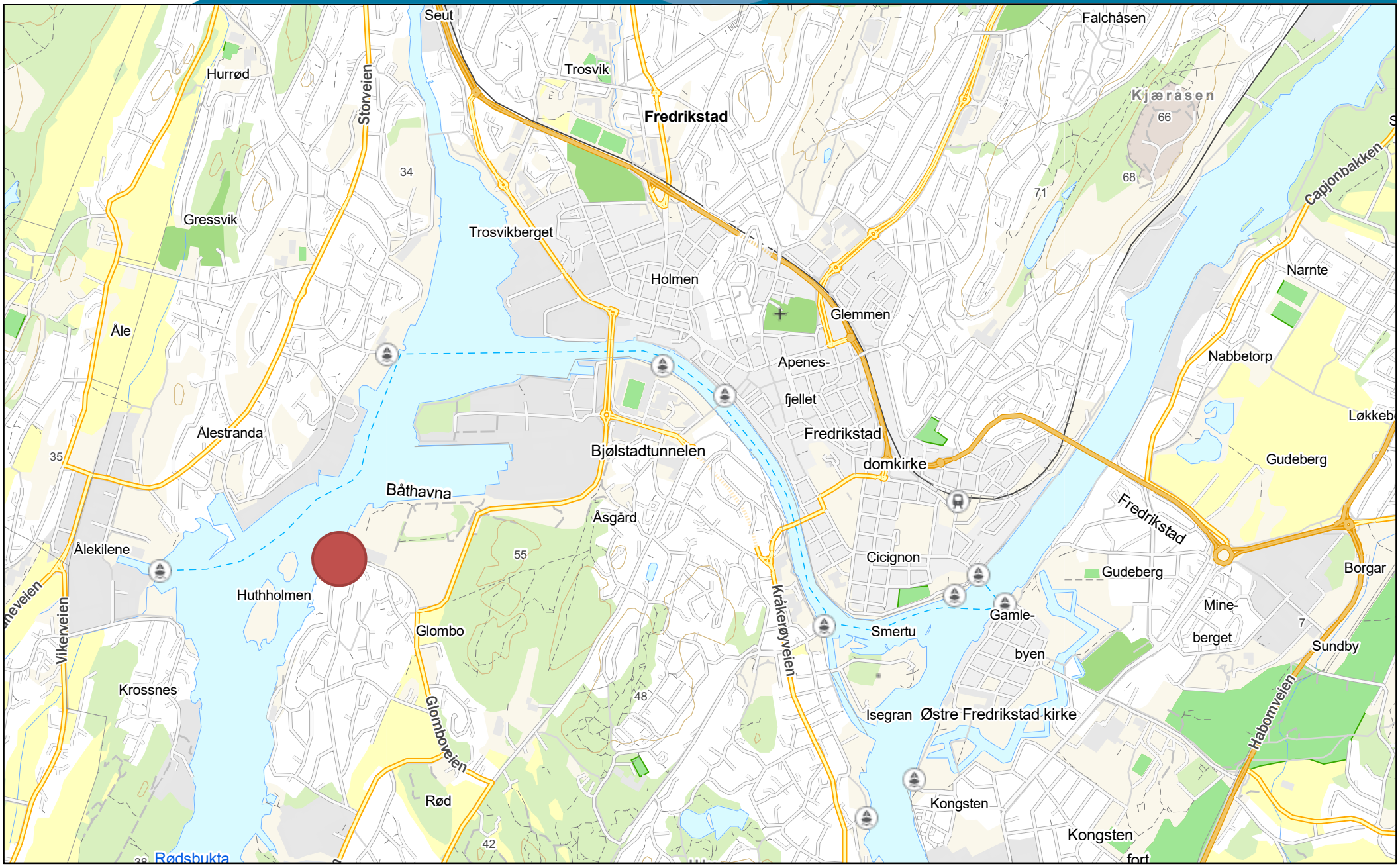
Alternative løsninger
Ikke relevant.

Konklusjon
Kommunedirektøren vurderer at det ikke foreligger grunnlag for å anbefale oppstart av planarbeid for Ballastveien 1. Planinitiativet innebærer vesentlige avvik fra kommuneplanens arealdel og utfordrer nasjonale, regionale og kommunale mål om bærekraftig arealforvaltning.

Utbygging i dette området vurderes å medføre uheldige konsekvenser for naturverdier, landskap, samfunnsøkonomi og sosial infrastruktur. Videre vurderes det å være betydelig risiko for innsigelser og uheldig presedens ved å åpne for boligformål i strid med kommunens vedtatte arealstrategi. Etter en helhetsvurdering, finner ikke kommunedirektøren grunnlag for å anbefale oppstart av reguleringsplanarbeid for Ballastveien 1.

En beslutning om å stoppe planinitiativet kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse, jfr. plan- og bygningsloven §12-8, andre ledd.

FREDRIKSTAD KOMMUNE



0 500 1 000 Meter

Målestokk 1:20 000

Dato 04.06.2025

Planinitiativ

Arbeidstittel planarbeid (adresse/stedsnavn): **BALLASTVEIEN 1**	
Plantype:	
	Områdereguleringsplan
x	Detaljreguleringsplan
	Forenklet planendring. Gjeldende plan(er):
Eiendom (gnr./bnr.): 424/99 og del av 424/450 og 424/231	
Plankonsulent og org.nr.: Griff Arkitektur AS, 987 529 490	
Adresse: Stadion 21, 1671 Kråkerøy	
E-post: kjersti@griffarkitektur.no	
Tlf: 979 50 828	
Forslagsstiller og org.nr.: Fredriksborg AS, 963 134 460	
Fakturaadresse: Storgata 5, 1607 Fredrikstad	

a. Formålet med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av boliger med kvaliteter som skaper begeistring og bidrar til å øke byens bostedsattraktivitet. Prosjektet vil være en motvekt til den typiske leilighetsutbyggingen langs elva, og prosjektets målgruppe er barnefamilier. Området ønskes regulert til boligformål og fortau langs Ballastveien, og offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal langs bredden av Vesterelva. Prosjektet vil bidra til å tilgjengeliggjøre elva for flere, ved å skape gode og attraktive arealer langs elvebredden.

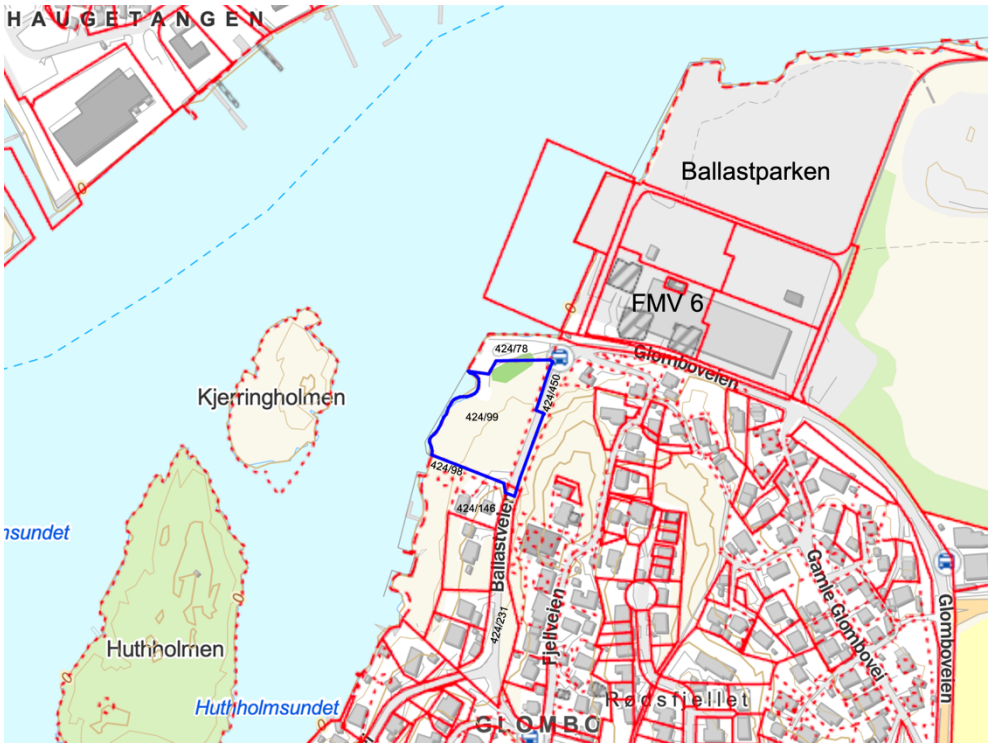
Tenkte arealformål er bolig-, samferdsels- og grønnstrukturformål.

b. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet – dagens situasjon:



Figur b1: Planområdet ligger på Glombo nordvest på Kråkerøy, og grenser til Fredrikstad byområde.



Figur b2: Planområdets avgrensning vist med blått. Eiendomsgrenser framgår med rødt.



Figur b3: Planområdet er i dag ubebygd og området langs veien er tilgrodd etter at tidligere boligbebyggelse ble revet på 1980-tallet. I nord og vest langs elva er området opparbeidet som uteoppholdsareal.

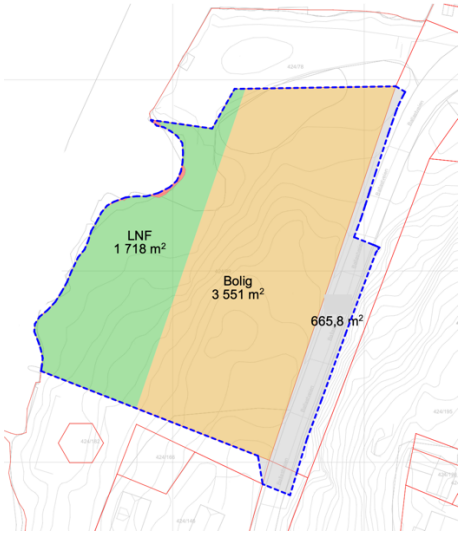


Figur b4: Planområdet sett fra Ballastveien, mot sørvest.

Avgrensning:
I nord grenser planområdet mot offentlig kai (424/78) og veiformål (424/450).
I øst inngår en del av Ballastveien (424/450 og 424/231), samt en liten del av 424/98 for evt. frisikt.
I sør og vest følger plangrensen eiendomsgrense.

Størrelse på planområdet:
Ca. 6 daa.
I planen er dette tenkt fordelt på følgende formål:

- boligformål, ca. 3,6 daa,
- grønnstruktur, ca. 1,7 daa.
- samferdselsformål: ca. 0,7 daa



Figur b5: Foreløpig skissert inndeling av formål i planområdet: Offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal langs elva og boligformål langs veien. I Ballastveien reguleres fortau, kjørevei og grøft/sideareal slik det er regulert langs FMV6.

Eiendomsforhold/avtaler/servitutter:
424/99, 424/98: Fredriksborg AS
424/450: Ballastveien. Eiendommen er ikke tinglyst.
424/231: Ballastveien. Fredrikstad kommune

Forslagsstiller har i påvente av at tomta skal utvikles stilt deler av sin eiendom 424/99 til disposisjon for lokalmiljøet (Kråkerøy lokalsamfunnsutvalg/Glombo og Rød velforening), som med egeninnsats og støtte fra kommunens lokalsamfunnsfond har etablert leke- og aktivitetsapparater, grillplass og vassestrand, med formål å øke trivsel og tilhørighet i nabolaget. Anlegget sto ferdig i 2018. Tiltakene som ble etablert vil tilpasses nytt prosjekt, opprustes og videreutvikles der det er hensiktsmessig, slik at området forblir en attraktiv møteplass for nærmiljøet.

Omgivelser:
I sør og øst grenser planområdet mot et etablert, eldre boligområde - hovedsakelig med eneboliger og rekkehus. I vest ligger Vesterelva med Huthholmen og Kjerringholmen. Nord for planområdet er prosjektet Innseilingen (FMV6) under oppføring med boligblokkbebyggelse, parkeringskjeller, småbåthavn, offentlig bryggepromenade, nærmiljøpark og tilgjengeliggjøring av Ballastplanteområdet. Det er også regulert fergeleie for Byferga like nord for planområdet.

Infrastruktur, VA, etc.
Det legges opp til å videreføre regulert vei- og fortausformål i Ballastveien, slik det er regulert langs FMV6. VA- og overvannshåndtering vil vurderes og redegjøres for i planarbeidet.

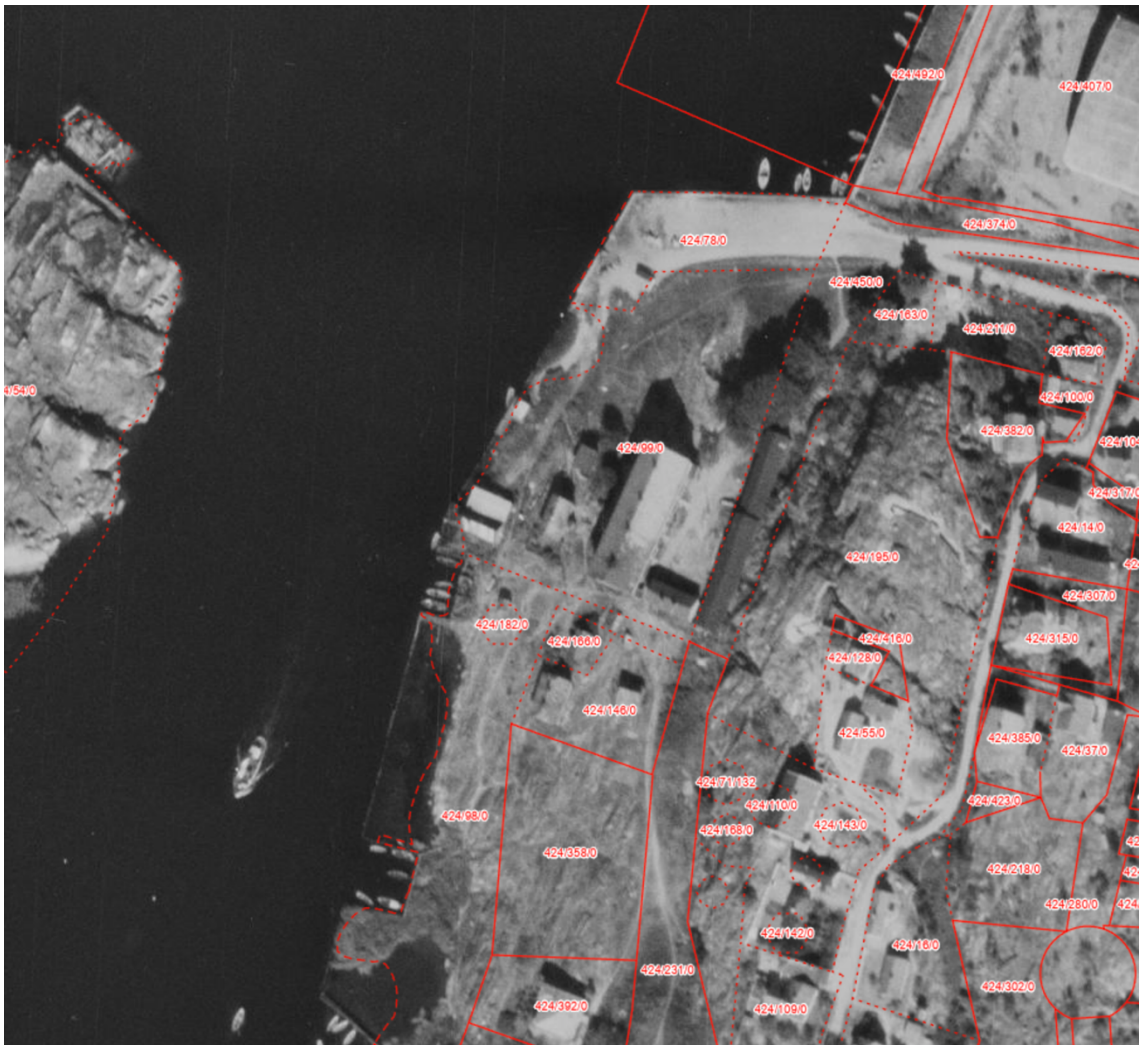
Mulige konsekvenser og virkninger:
Prosjektet vil bidra til reetablering av boliger på tomta, slik den historisk har vært benyttet.
Fra slutten av 1800-tallet var tomta bebygd med Glombobrakka (arbeiderboliger), plankelager og lasteplass for Røds Brug. Brakka brant på 1980-tallet.

Ny boligbebyggelse planlegges med tilsvarende orientering som brakka, langs Ballastveien.



Røds Brug, Glombobrakka, plankelager og lasteplass 1895. Foto: Leverin / Digitalt museum.

Figur b6: Planområdet sett fra elva, 1895. Området var bebygd fram til 1980-tallet.



Figur b7: Flyfoto fra 1947 med dagens eiendomsgrenser i rødt. Planområdet var bebygd med Glombobrakka og uthus langs Ballastveien, og med mindre bolig-, uthus og driftsbygninger langs elva.

I dag er området nærmest elva er opparbeidet som leke-/uteoppholdsareal og friområde, og dette skal videreføres. Det vil vektlegges et tydelig skille mellom private uteplasser og elvebredden, slik at området oppleves allment tilgjengelig og åpent for alle. Etablering av boliger kan bidra til at friområdet langs elva oppleves tryggere å bruke («øyne på gata»).

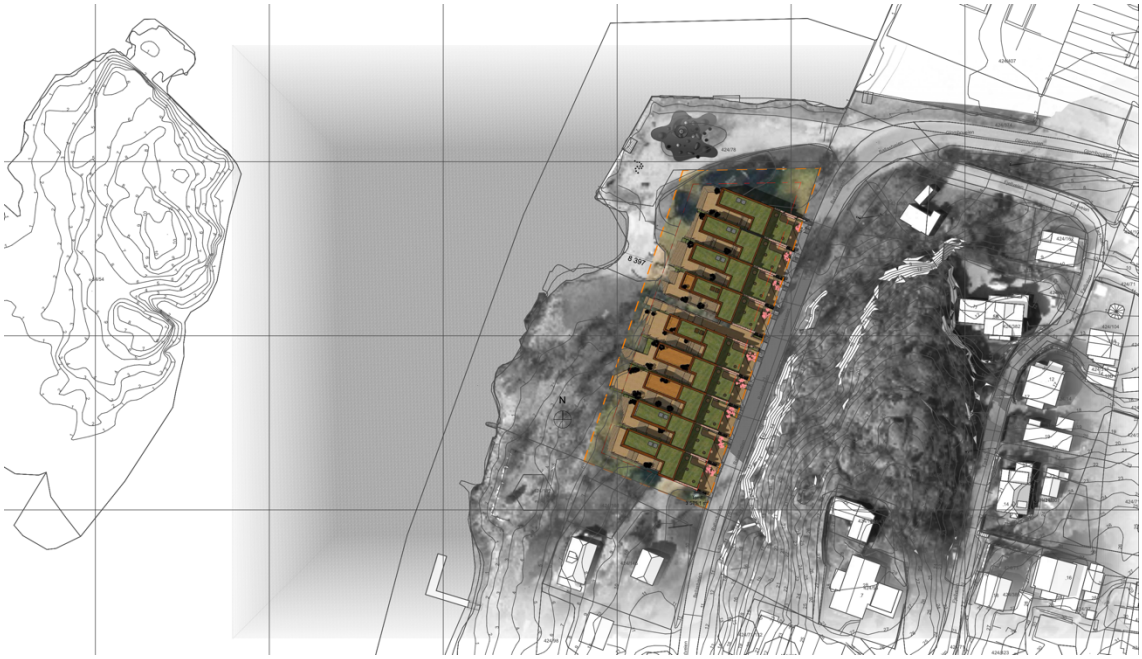
Planområdet er en del av et ca. 10 daa stort areal langs elva som nå er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen. Ca. 70 % av LNF-formålet vil bli opprettholdt.

Bebyggelsen får en lignende skala som tidligere bebyggelse og vil ikke påvirke omgivelsene mht. utsikt, sol- og lysforhold.

c. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det planlegges boligbebyggelse langs Ballastveien. Det er utarbeidet et foreløpig skisseprosjekt med til sammen 9 boenheter i kjede. Det er et overordnet mål at prosjektet skal appellere til barnefamilier, og være et supplement til mye annet nytt som bygges i dag. Forslagsstiller ønsker å etablere et prosjekt som vil tiltrekke seg barnefamilier til Fredrikstad.

Offentlig tilgjengelig leke- og uteoppholdsareal skal opprettholdes langs elva.



Figur c1: Foreløpig skisseprosjekt. Boliger langs Ballastveien, offentlig friområde langs elvebredden.



Figur c2: Foreløpig skisseprosjekt sett fra Ballastveien: Eneboliger i kjede.



Figur c3: Foreløpig skisseprosjekt sett fra Vesterelva. Eneboliger i kjede. Mellom boligene planlegges en snarveiforbindelse via trapp mellom elvebredden og Ballastveien. Offentlig friområde langs elva.

d. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Foreløpig skisseprosjekt viser 9 eneboliger i kjede, gruppert i to rekker på henholdsvis 4 og 5 boenheter. Bebyggelsen er tenkt i 2 til 3 etasjer/halvplan, som trappes og tilpasses det skrånende terrenget. Bebyggelsen vil ikke være forstyrrende for siktlinjer til bakenforliggende bebyggelse. Derimot vil det være et tiltak som bidrar til en naturlig trapping mellom Innseilingen (FMV6) og eksisterende eneboligbebyggelse på Glombo.

e. Funksjonell og miljømessig kvalitet

- *Plangrep*
  Boligfortetting med tett, lav bebyggelse langs Ballastveien i eksisterende boligområde. Det reguleres nytt fortau langs veien. Offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal opprettholdes langs Vesterelva.
- *Uterom og uteoppholdsareal*
  Private uteplasser tilknyttet hver bolig samt offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal langs elvebredden.
- *Grønnstruktur*
  Stedlig vegetasjon opprettholdes og kompletteres med ny beplantning i det offentlig tilgjengelige uteoppholdsarealet langs elva.
- *Funksjoner*
  Boliger og fortau langs Ballastveien og offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal langs elva.
- *Arkitektur og estetiske forhold:*
  Et foreløpig skisseprosjekt er utarbeidet som utgangspunkt for planarbeidet, og rammer for arkitektur og estetikk vil avklares nærmere i planarbeidet. Planens bestemmelser skal sikre bebyggelse med form, farge og materialbruk som er godt tilpasset tomta og omgivelsene.
- *Siktlinjer*
  Prosjektet vil ikke påvirke eksisterende siktlinjer pga. at den erstatter dagens vegetasjon som har etablert seg siden tidligere bebyggelse brant på 1980-tallet.
  Omkringliggende bebyggelse og landskap i sør og øst ligger høyere, så prosjektet vil ikke danne silhuett i bylandskapet.
- *Landskapstilpasning*
  Bebyggelsen vil utformes med form, skala, material- og fargebruk som harmonerer med terrenget og landskapet.

- *Kulturminner*
  Prosjektet vil bidra til reetablering av boliger på tomta, slik den historisk har vært benyttet, jf. bilde av Glombobrakka nedenfor:



Brakka slik den fremstod i 1950. Foto: Halvdan Bjarne Johnsen.

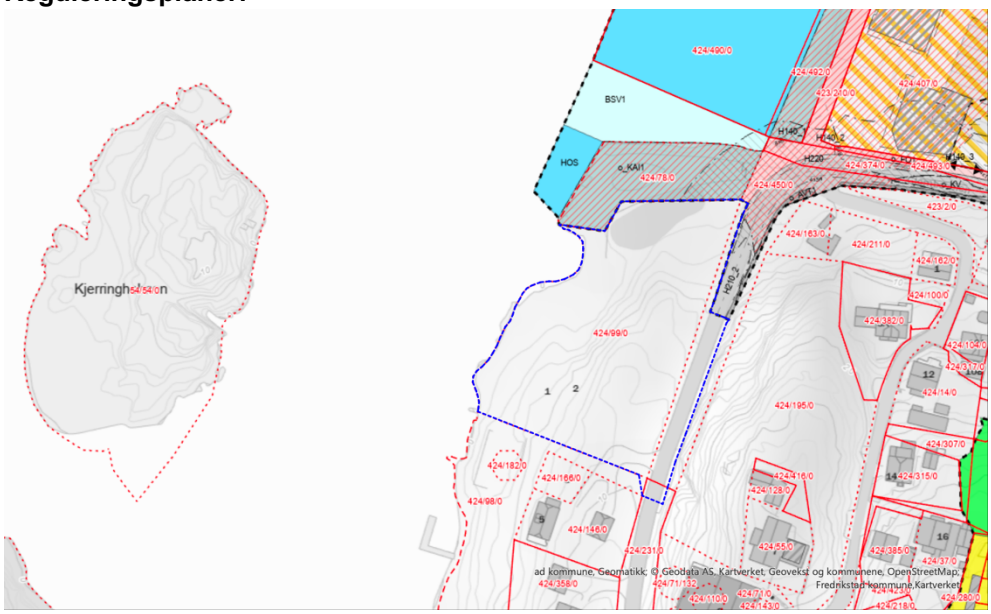
  Det er flere eldre, sefrakregistrerte hus i boligområdene rundt planområdet. Disse har i liten grad noen direkte påvirkning fra planområdet. Bebyggelsens tilpasning til omgivelsene vil vektlegges og vurderes i planarbeidet.
- *Naturverdier*
  Det er i MDs naturbase registrert observasjon av en næringssøkende dvergdykker (fulgeart av nasjonal forvaltningsinteresse, rødlistet som sterkt truet) på området nærmest elva i 2010. Området nærmest elva vil opprettholdes som friområde. Planen vil medføre fjerning av vegetasjon langs Ballastveien, men denne antas ikke å ha vesentlig verdi mht. at den er relativt nyetablert siden brannen på 80-tallet. Sammenhengende blå-grønn struktur langs elva vil ivaretas i planen.
- *Rekreasjonsverdier*
  Området er i kommunens kartløsning registrert som kartlagt friluftsområde knyttet til kyststien. Det er i hovedsak området nærmest elva som benyttes til opphold, og dette arealet vil opprettholdes som offentlig tilgjengelig friområde.
- *Atkomst*
  Atkomst til boligene blir fra Ballastveien. Atkomst til offentlig uteoppholdsareal langs elva blir via området regulert til offentig kai (Byfergeleie) nord for planområdet, som har direkte tilknytning til offentlig fortau og bryggepromenade langs FMV6 og den planlagte kyststien gjennom Ballastparken.
- *Snarveger*
  Ferdsel i dag skjer langs elva. I foreløpig skisseprosjekt er det tenkt etablert en ny snarvei via trapp gjennom boligformålet, mellom Ballastveien og elva.
- *Forhold til viktige mål punkt - tilgjengelighet og barrierer*
  - Planområdet grenser til Fredrikstad byområde, og får sammenhengende gang-/sykkelforbindelse til sentrum.
  - Glombo fergeleie (framtidig): 50 m
  - Bussholdeplass ved FMV6: 150 m, og i Selma Nygrens vei: 450 m
  - FMV Vest/Helsehuset/Stadion: 1,5 km
  - Barnehage: 600 m
  - Rød skole: 1,4 km
  - Kråkerøy ungdomsskole: 2,3 km
- *Beregninger for parkeringsbehov og forslag til parkeringsløsning*
  Bil- og sykkelparkering løses ved hver bolig, iht. gjeldende krav.
- *Overvannshåndtering, vannspeil, avløpsløsninger*
  Overvann håndteres på egen grunn etter gjeldende krav.
  Prosjektet knyttes til offentlig vann og avløp. Status og behov avklares i plansaken.

f. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Planlagt bebyggelse vil føye seg inn i rekken av bebyggelse langs Vesterelva og Ballastveien, og skala tilpasses denne. Bebyggelsen vil ikke danne silhuett i bylandskapet pga. Rødsfjellet i øst med bebyggelse og grønnstruktur. Farge- og materialbruk skal være tilpasset stedlige forhold og landskapet.

g. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

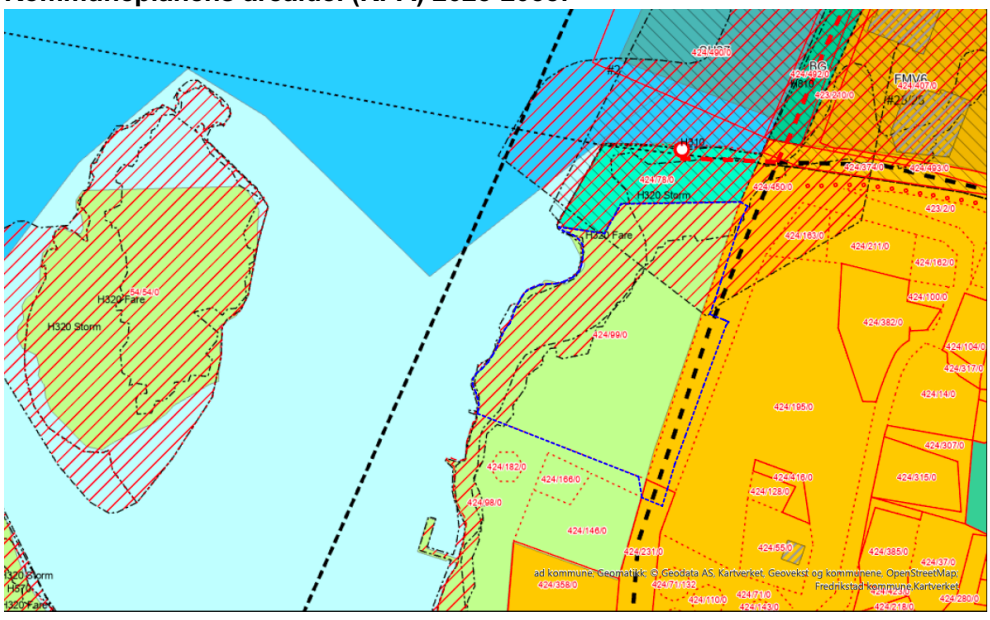
Reguleringsplaner:



Figur g1: Planområdet vist med blå linje i forhold til gjeldende reguleringsplaner.

Planområdet er uregulert. Nordre del av planområdet grenser inn mot detaljreguleringsplan for FMV6 med Ballastparken, plan-ID 31071208, vedtatt 04.05.2023. Tilgrensende areal er regulert til offentlig kai, gang- og sykkelveg og kjøreveg.

Kommuneplanens arealdel (KPA) 2023-2035:



Figur g2: Planområdet vist med blå linje i forhold til kommuneplankartet.

I KPA er planområdet avsatt til LNF-formål (lysegrønt felt), byggeområde (orange felt) og hensynssone flomfare (rød skravur). Langs Ballastveien er det avsatt trasé for eksisterende tursti (svart, stiplet linje).

Avvik fra KPA:
Regulering av en del av planområdet til boligformål vil ikke være i tråd med LNF-formålet i KPA.

Begrunnelse:
Bebyggelsen planlegges hvor det fra 1880- til 1980-tallet lå arbeiderboligbebyggelse (Glombobrakka).

I KPA fra 2002 var tomta avsatt til byggeområde. Fredriksborg kjøpte arealet i 2011.

I 2011 endret kommunen formålet på Fredriksborgs eiendom til LNF, uten å informere grunneier.
Av planbeskrivelsen framgår det at bakgrunnen var å følge opp fylkesplanen og å bedre kommunens arealregnskap.

Fredriksborg har i lang tid jobbet for å endre planstatus på eiendommen.

I 2017 sendte Fredriksborg innspill til rullering av KPA om endring til byggeformål. Dette ble ikke tatt til følge i planen som ble vedtatt i 2020, begrunnet med at «*Det legges ikke ut nye LNF-områder til utbygging i tettstedet i denne rulleringen.*» Ved rulleringen av KPA i 2023 ble det kun åpnet for å endre formål i byområdet. Planområdet ligger på grensen til byområdet.

Oppsummering av kommunens tilbakemelding på innspillet til KPA i 2017, med forslagsstillers kommentar:

1. Ønsket om å beholde et sentrumsnært, grønt område av hensyn til friluftslivet, og heller fortette i sentrum.
   Forslagsstillers kommentar: Ca. 70 % av det sammenhengende LNF-området vil opprettholdes. Reguleringsplanen vil sikre opprettholdelse av et offentlig tilgjengelig friområde langs elva, direkte tilknyttet elvepromenade langs FMV6 og kyststi gjennom Ballastparken i nord, og turveitrasé sørover langs Ballastveien. Kvaliteten på friarealene heves ved å lage bl.a. grill- og kajakkplass – i tråd med den lokale velforeningens ønsker. Boligene plasseres langs veien, på området som i dag er gjengrodd etter at tidligere boligbebyggelse brant på 1980-tallet.

2. Ønsket om å unngå nybygg som synes fra Glomma og har innvirkning på landskapsbildet.
   Forslagsstillers kommentar: Eksponeringen mot Glomma og virkningen på landskapsbildet er begrenset. Glombo er ikke noe urørt kystlandskap. Bymessigheten i området gjenspeiles i at byggeforbudet i 100-metersbeltet først gjelder fra Tankodden og utover. Eiendommen var bebygd med flere bolig- og driftsbygninger knyttet til Røds Brug frem til 1980-tallet. Det pågår utbygging og fortetting i området, bl.a. på FMV6, og tomta grenser til Fredrikstad byområde.

3. Ønsket om et redusert transportbehov.
   Forslagsstillers kommentar: Det planlagte fergeleiet på nabotomten vil gjøre området til et lokalt knutepunkt og området får sammenhengende gang- og sykkelforbindelse til sentrum. Stedstilpasset fortetting rundt lokale knutepunkt er i tråd med kommuneplanens samfunnsdel og sentrale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

4. Hensynet til skoledekningen i området.
   Forslagsstillers kommentar: I henhold til kommuneplanen skal både barnehage- og skoletomt avsettes på FMV5 Syd, kun 350 m øst for planområdet. slik at både barnehage- og skolekapasiteten i nærområdet vil øke.

Vi viser til vedlagt presentasjon og notat fra forslagsstiller for nærmere redegjørelse og begrunnelse.

h. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

- Grenser, servitutter, rettigheter m.v.
  Eiendommen har usikre grenser og det er behov for oppmåling/påvisning av eiendomsgrenser.
- *Berørte grunneiere:*
  Forslagsstiller er grunneier i planområdet (424/99).
  Ballastveien (424/450) er ikke tinglyst, men veien er registrert som kommunal vei.
  Fredrikstad kommune er grunneier av søndre del av Ballastveien (424/231)
- *Berørte naboer:*
  Mht. sikt-, sol- og trafikkforhold vil naboer i liten grad berøres da planområdet ligger lavere enn omkringliggende bebyggelse. Planlagt bebyggelse er begrenset og vil i liten grad påvirke trafikkbildet i nabolaget.
- *Lokalsamfunn og velforeninger*
  Planen sikrer opprettholdelse av et offentlig tilgjengelig friområde langs elva.
- *Overordna myndigheter:*
  Boligformål er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel, jf. kap. G ovenfor. Utredning og begrunnelse for dette blir del av plandokumentasjonen som skal vurderes av overordna planmyndigheter. For øvrig tas det sikte på å utarbeide plan iht. overordnede planer og føringer.
- *Naturmangfold:*
  Forholdet til naturmangfoldloven vurderes og dokumenteres iht. gjeldende krav i planarbeidet.
- *Klima, bærekraft, miljøforhold (støy, forurensning, lysforurensing, grunnforhold, mm.)*
  Planen skal sikre utbygging iht. gjeldende krav til klimavennlige og bærekraftige løsninger, og med hensyn til grunn- og miljøforhold på stedet. Dette vurderes og dokumenteres iht. gjeldende krav i planarbeidet.
- *Kulturminner, kulturmiljø:*
  Planen vurderes ikke å gi konsekvenser for kulturminner/kulturmiljø.
- *Arkitektur, estetikk, omkringliggende bebyggelse:*
  Planen skal sikre god estetisk utforming med farge- og materialbruk som harmonerer med naturgitte og bygde omgivelser.
- *Barn og unges oppvekstsvilkår:*
  Boligprosjektets målgruppe er barnefamilier. Etablering av boliger ved et eksisterende, offentlig tilgjengelig leke- og uteoppholdsareal kan gi positive virkninger for barn/unge mht. økt trygghet når friområdet langs elva blir synlig fra omkringliggende bebyggelse («øyne på gata»).

i. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

ROS analyse skal utarbeides i henhold til DSB sin veileder og metode for risiko og sårbarhetsanalyse fra 2017, og følge planforslaget.

Kjente risiko og sårbarhetstema for planområdet:

- Flomfare langs elva.
- Grunn-/stabilitetsforhold.

ROS avklares nærmere i planarbeidet og det sikres løsninger som reduserer eller fjerner risiko for uønskede hendelser.

j. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Hvilke naboer skal varsles
Naboliste genereres ved (digital) planvarsling, basert på registrerte hjemmelshavere i matrikkelen. Omfang avklares med planmyndighet før varsling.

Andre direkte berørte grunneiere
Fredrikstad kommune

k. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Forslagsstiller vil gå i dialog med velforeningen etter oppstartsmøte med kommunen. Planinitiativet oversendes Kråkerøy lokalsamfunnsutvalg og det avholdes informasjons- og drøftingsmøte med utvalget. Referat sendes Fredrikstad kommune og vedlegges til planutvalgets behandling av planinitiativet. Medvirkningsprosesser avklares i oppstartsmøtet og vurderes basert på innspill til varsel om oppstart.

l. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger (KU), og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

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

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

  Vedlegg I, punkt 25 gjelder nye boligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan. Området er avsatt til LNF-formål. Da boliger ikke er i samsvar med formålet i kommuneplanens arealdel er det vurdert at planen utløser krav om KU og planprogram.

- Relevante utredningstema:
  En del av eiendommen ønskes endret fra LNF- (Landbruks-, Natur- og Friluftsliv) til boligformål. Tema og hensyn som LNF-formålet skal ivareta vurderes dermed relevant å konsekvensutrede.

  Basert på dette er relevante utredningstema **uthevet** i punktlisten under. Virkninger for de øvrige tema i listen belyses og vurderes i planbeskrivelsen etter gjeldende retningslinjer for reguleringsplanarbeid:

  - **Naturmangfold, jf. naturmangfoldloven:** Naturmangfold vurderes som relevant pga. registrert rødlistet art på området nær elva. Vegetasjonen som har etablert seg siden brannen på 80-tallet antas ikke å være av spesiell verdi.
  - Økosystemtjenester: Dekkes inn i tilstrekkelig grad av KU Naturmangfold.
  - Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål: Vurderes ikke å bli vesentlig berørt av planen.
  - Kulturminner og kulturmiljø: Planen innebærer en reetablering av boliger på tidligere Røds Brug, og med henblikk på historikken på tomta. Planen vurderes ikke å påvirke tema i vesentlig grad.
  - **Friluftsliv:** Friluftsliv vurderes som relevant da området i dag er registrert som et kartlagt friluftslivområde.
  - **Landskap:** Endring fra LNF til bebyggelse kan gi virkninger for landskapet og tema vurderes dermed relevant å konsekvensutrede.
  - Forurensning (utslipp til luft, herunder klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn, samt støy): Planen vurderes ikke å påvirke disse tema i vesentlig grad. Gjeldende krav ivaretas.
  - Vannmiljø, jf. vannforskriften: Planen vurderes ikke å påvirke tema i vesentlig grad. Gjeldende krav ivaretas.
  - Jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser: Vurderes ikke som relevant, da området verken tidligere eller i dag inneholder dyrka mark eller andre jord-/land-/skogbruks-/mineralinteresser.

- Samisk natur- og kulturgrunnlag: Ikke relevant.
- Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger: Prosjektet er begrenset og innebærer fortetting i eksisterende boligområde ved byområdet med etablert og planlagt infrastruktur, gang/sykkelforbindelser og kollektivtilbud, og vurderes ikke å påvirke transport- og energibehov i vesentlig grad.
- Beredskap og ulykkesrisiko: Planen vurderes ikke å påvirke disse tema i vesentlig grad. Gjeldende krav ivaretas.
- Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred: Planen vurderes ikke å påvirke disse tema i vesentlig grad. Gjeldende krav ivaretas.
- Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen: Planen vurderes ikke å påvirke disse tema i vesentlig grad.
- Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett: Planen vurderes ikke å påvirke disse tema i vesentlig grad.
- Barn og unges oppvekstvilkår: Planen opprettholder allment friområde og boliger kan bidra til tryggere ferdsel langs elva. Tema dekkes inn i tilstrekkelig grad under KU friluftsliv.
- Kriminalitetsforebygging: Planen vurderes ikke å påvirke kriminalitet i vesentlig grad.
- Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet: Planen vurderes ikke å påvirke disse tema i vesentlig grad. Gjeldende krav til god estetisk, stedstilpasset utforming ivaretas.

- Utredningsalternativer
  - 0-alternativ: Dagens situasjon – ubebygd
  - Alt 1: Utbygging i planområdet iht. skisseprosjekt i dette planinitiativet.

Notat med oversikt over prosess for endring av arealformål på Glombo

1. Bakgrunn

Fredriksborg har over tid jobbet for å endre planstatusen på sin eiendom 424/99 (Ballastveien 1 og 2) på Glombo. For å få en oversikt over innspill/behandlinger samles historikken i dette dokumentet.

2. Oversikt

1800-1900-tallet: Tomta er bebygd med drifts-/næringsbygg og Glombobrakka, som var bolig for arbeidere i området. (Normannssaga, Røds Brug)

1984 Glombobrakka brenner. Ruinen og øvrig bebyggelse rives.

2002 I kommuneplanens arealdel fra 2002 var tomta avsatt til byggeformål/boligområde og gitt betegnelsen UB303/Glombo syd.

2007 I kommuneplanens arealdel fra 2007 var tomta avsatt til byggeformål/boligområde og gitt betegnelsen UB303/Glombo syd.

02.12.2011 Fredriksborg Eiendom AS blir hjemmelshaver av 424/99.

06.12.2011 Ved vedtagelsen av gjeldende arealdel (2011-2023) ble arealformålet endret til LNF, men beholdt betegnelsen UB303. Av planbeskrivelsen fremgår det at bakgrunnen for endringen var å følge opp fylkesplanen og å bedre kommunens arealregnskap. Til sammen gjorde endringen at 11 daa (424/99 og tilgrensende tomter) ble omdisponert fra byggeområde til LNF.

25.11.2016 Innspill til kommunen fra Glombo og Rød velforening. Velforeningens ønsker for området listes opp.

14.09.2017 Innspill til kommunen fra Griff Arkitektur på vegne av Fredriksborg Eiendom AS. Det vises til at velforeningens ønsker for området i hovedsak vil bli imøtekommet.

Vår 2019 Innspillet fra Griff tas ikke til følge. I dokumentet «konsekvensutredning av innspill» side 220 gir kommunen rødt, gult og grønt lys på ulike temaer. Avgjørende for kommunens nei var:

«Området er registrert som friluftslivsområde og ligger i et bratt terreng som vil være synlig fra elva. I tillegg er det relativt dårlig kollektivdekning og fullt på skoler. Fortettingsstrategien viser at det er rikelig med muligheter for utbygging i sentrum uten at sentrumsnære grønne områder tas i bruk til utbygging.»

01.04.2019 Fredriksborgs høringsuttalelse til første høring av kommuneplanens arealdel. Momentene kommunen vektla i KU av innspill ble svart ut. Blant annet ble det vist til heldige effekter av nytt fergeleie, tilbud om bygging av gang- og sykkelvei samt opparbeidelse av arealer i tråd med velforeningens ønsker. Det ble også foreslått innveksling av arealer av hensyn til kommunens arealregnskap.

Vinter 19/20 Kommunen tar ikke høring av 01.04.2019 til følge. Vurderingen i dokumentet «sammendrag av merknader til første gangs høring» side 232 viser at det avgjørende momentet var at kommunen ikke ville omdisponere fra LNF til byggeområde innenfor

tettstedet i denne rulleringen. Forslaget om innveksling av arealer ble ikke kommentert. For øvrig viste kommunen til at transformasjonsområdene har så stor kapasitet at det ikke er nødvendig å fortette i eksisterende boligstrøk.

14.02.2020 Fredriksborgs høringsuttalelse til andre høring av kommuneplanens arealdel. Det ble stilt spørsmål ved om prioriteringene har endret seg i løpet av planprosessen, og om detaljfokuset på sentrum har gjort at man ikke har hatt ressurser til å vurdere andre forslag skikkelig. Det ble videre argumentert for hvorfor omdisponeringen av cirka 3,3 daa fra LNF til boligformål bør skje.

Vår 2020 Sluttbehandling av planen. Høringsuttalelsene om Glombo tas fortsatt ikke til følge. I dokumentet «sammendrag av merknader med kommentarer» side 52-53 begrunner kommunen standpunktet slik:

«Det vises til vurderingene som tidligere er gjort og konklusjonene for disse opprettholdes.

Det er riktig at det ikke tidlig i planprosessen var tydelig at det ikke ville bli omgjort LNF-områder til boligformål i tettstedet. Underveis i planprosessen sto det klart at det innenfor eksisterende byggeområder er et stort potensiale for fortetting og transformasjon. Det vises her bl.a. til fortettingsstrategien. Det betyr at man både kan oppnå en økt tetthet, og dermed mindre transportbehov, samtidig som bynære grønne områder kan skjermes fra utbygging. Dersom det hadde vært klart i en tidlig fase hadde dette vært synliggjort i f.eks. planprogrammet og ved varsling. Nå var det altså slik at dette ble klart som følge av arbeid med planen.»



Glombo - Ballastveien

Historisk

FREDRIKSBORG
Eiendom

Ballastveien 1 og 2

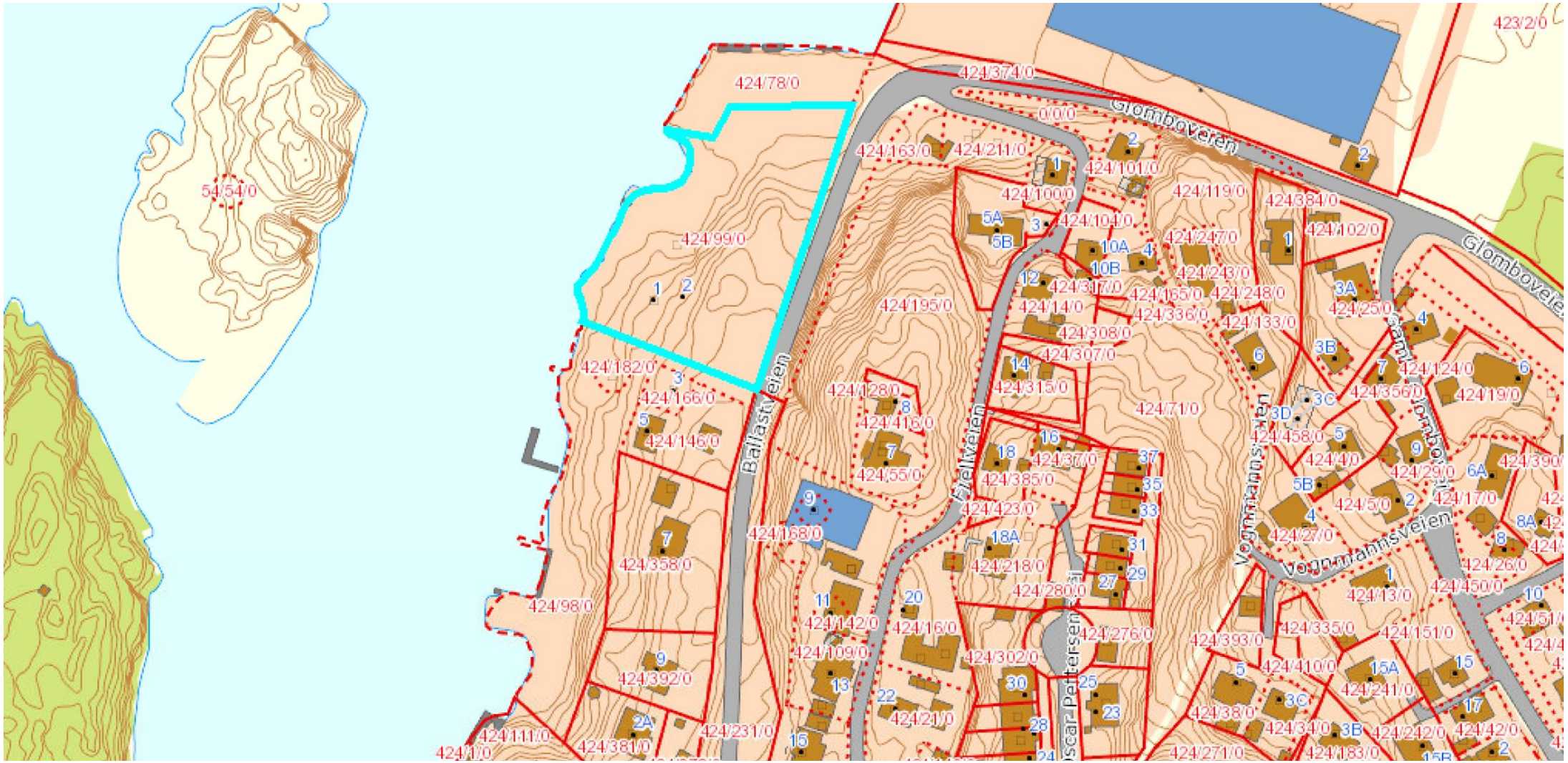


Ballastveien 1 og 2



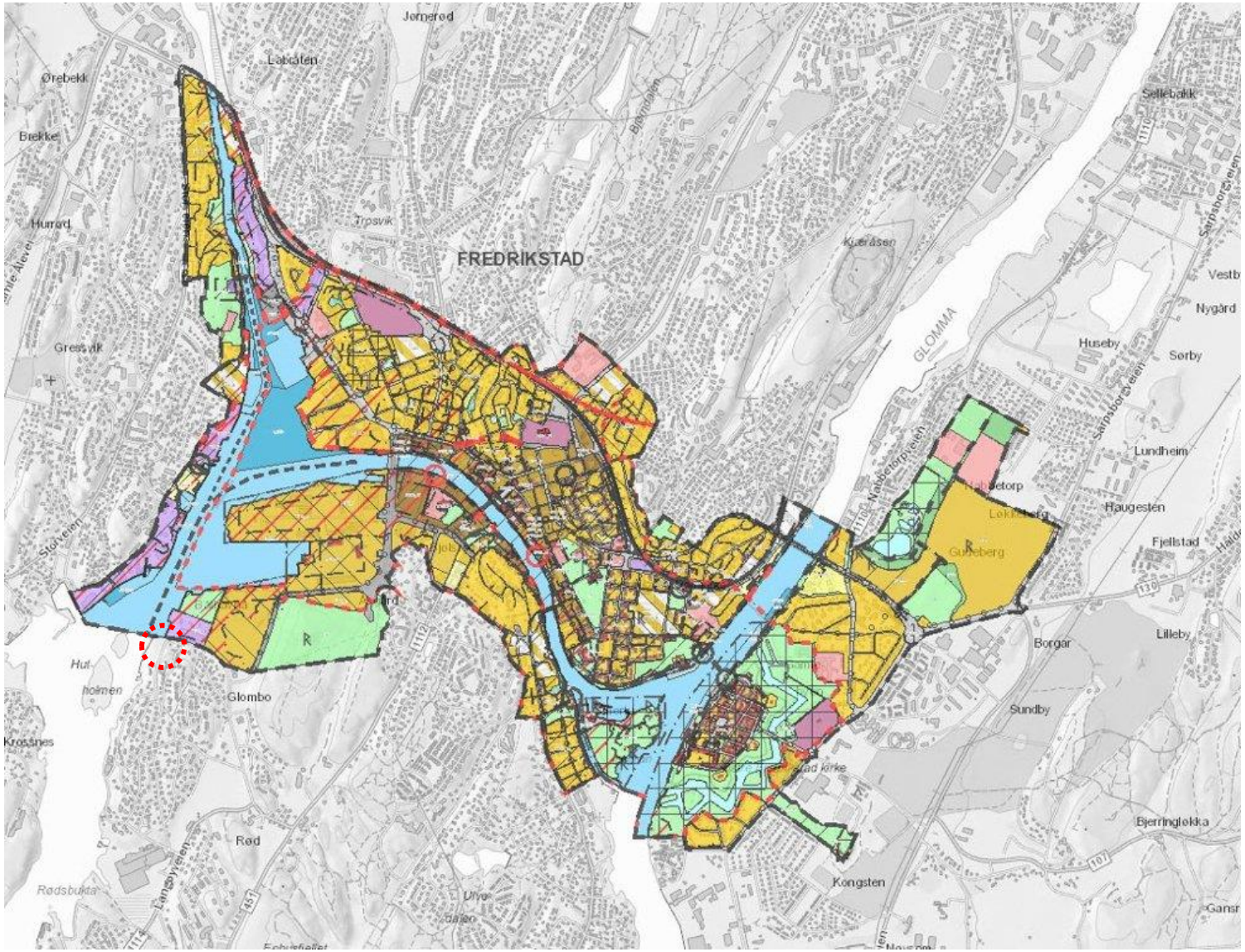
Ballastveien 1 og 2

Fredriksborg er en vesentlig tomteeier i området



Ballastveien 1 og 2

Tomten ligger rett utenfor grensen til gjeldende Byområde



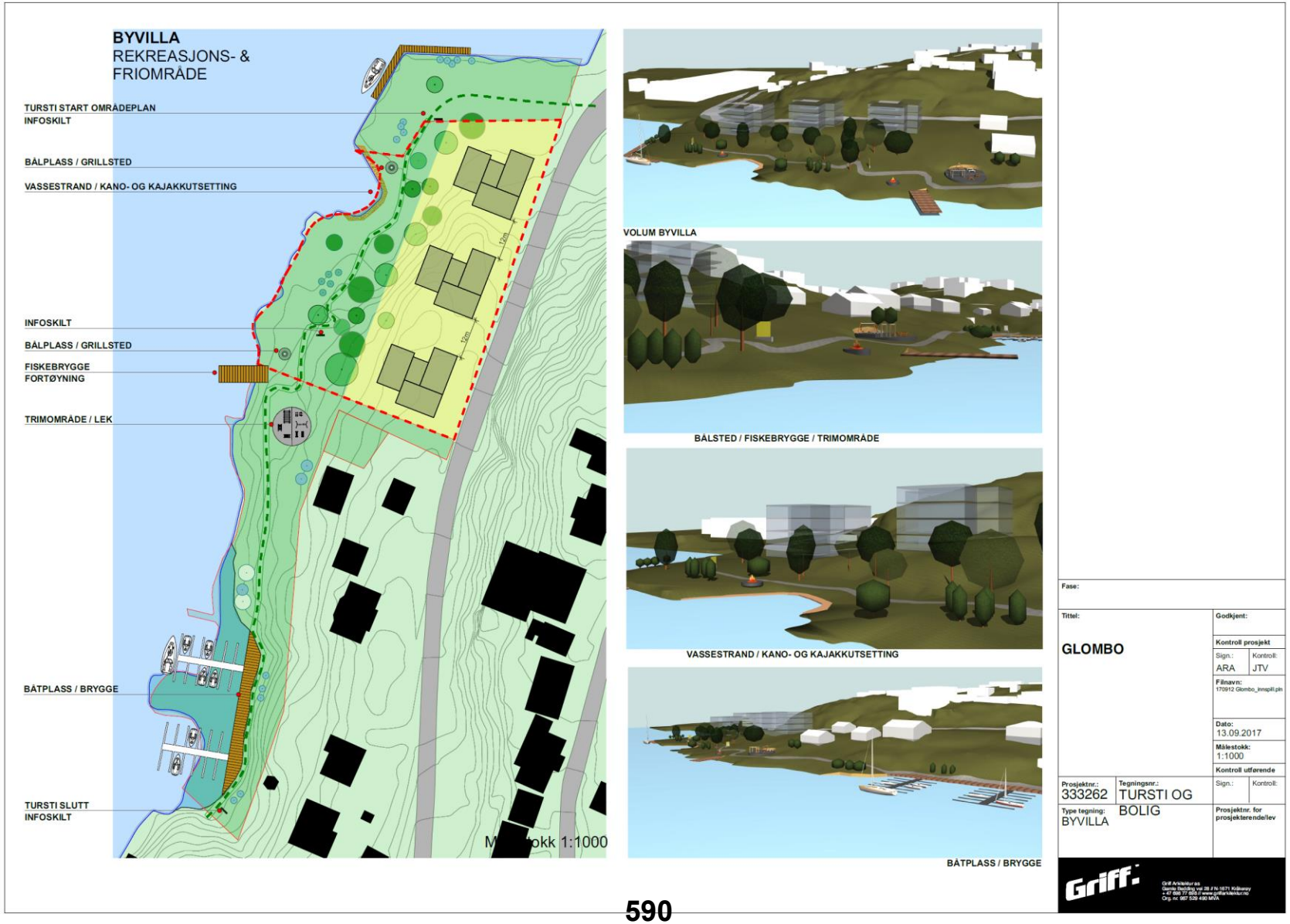
Kort historikk

Fredriksborg har i lang tid jobbet for å endre planstatusen på vår eiendom 424/99 (Ballastveien 1 og 2) på Glombo



Hva er det vi har foreslått?

Oppsummert Fredriksborgs innspill til arealplanen



Hva er det vi har foreslått?

Byvilla – lav utnyttelse – god stedstilpasning





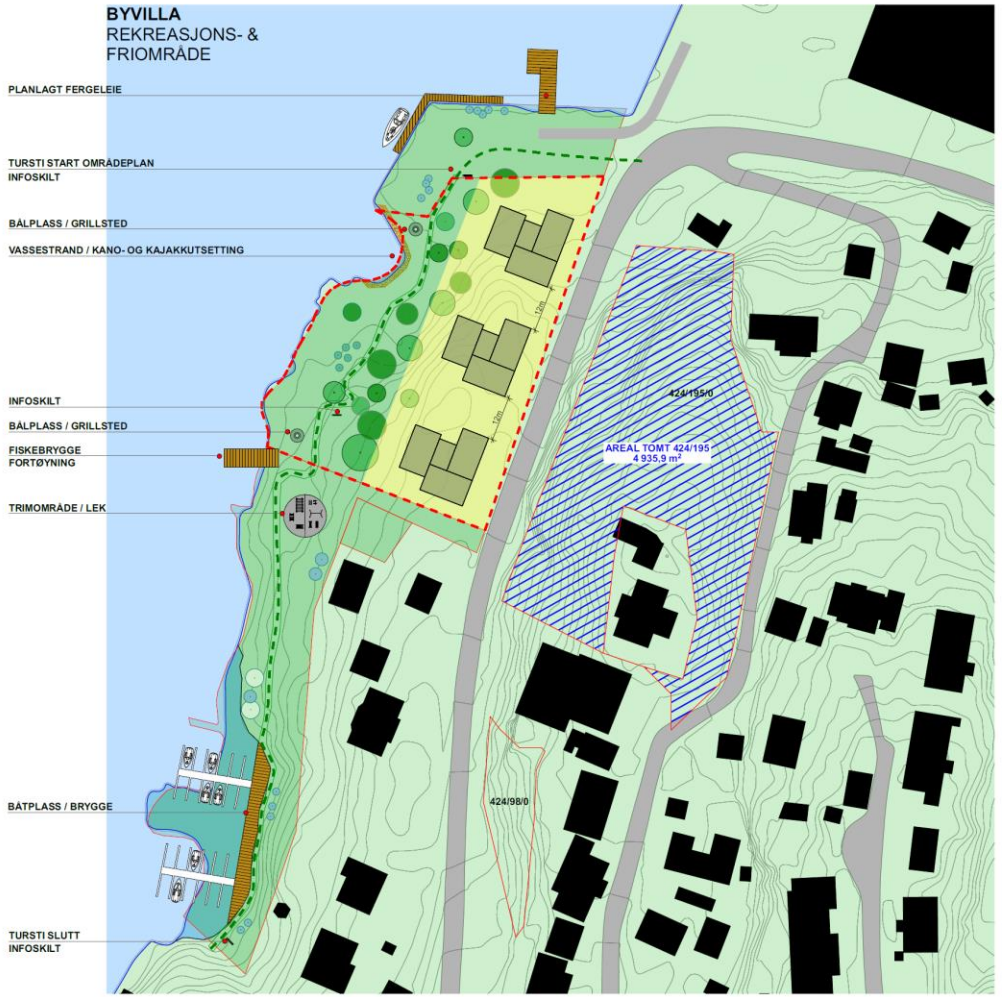
Hva er det administrasjonen har vært negative til?

Oppsummering administrasjonens argumenter til **opprinnelig** innspill til KPA

1. Ønsket om å beholde et sentrumsnært, grønt område av hensyn til friluftslivet, og heller fortette i sentrum
2. Ønsket om å unngå nybygg som synes fra Glomma og har innvirkning på landskapsbildet
3. Ønsket om et redusert transportbehov
4. Hensynet til skoledekningen i området

1. Ønsket om å beholde et sentrumsnært, grønt område av hensyn til friluftslivet, og heller fortette i sentrum

- Cirka 70% av arealene skal være grønne (LNF) og tilgjengelige for alle
- Kvaliteten på arealene heves ved å lage blant annet grill- og kajakkplass - i tråd med den lokale velforeningens ønsker
- Boligene plasseres på området som i dag er gjengrodd
- Allmennhetens grønne arealer er nærmest Glomma, tilsvarende som i dag.



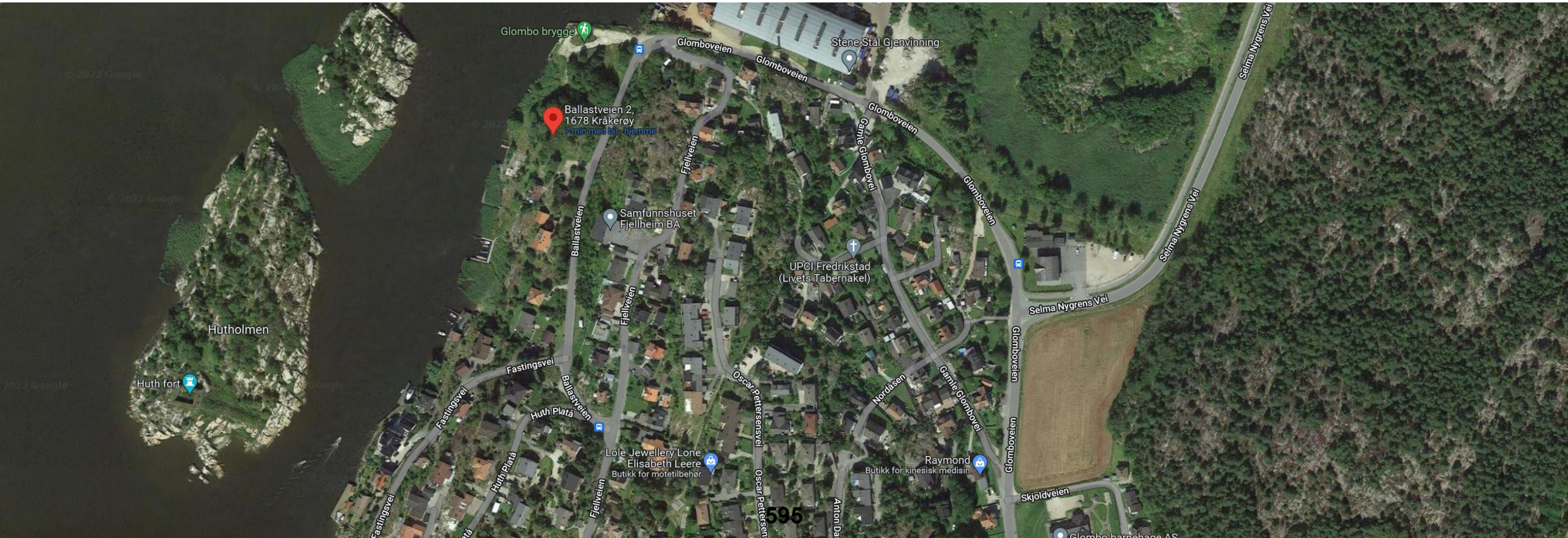
Hva er det administrasjonen har vært negative til?

Oppsummering administrasjonens argumenter til opprinnelig innspill til KPA

1. Ønsket om å beholde et sentrumsnært, grønt område av hensyn til friluftslivet, og heller fortette i sentrum
2. Ønsket om å unngå nybygg som synes fra Glomma og har innvirkning på landskapsbildet
3. Ønsket om et redusert transportbehov
4. Hensynet til skoledekningen i området

2. Ønsket om å unngå nybygg som synes fra Glomma og har innvirkning på landskapsbildet

- Eksponeringen mot Glomma og virkningen på landskapsbildet er begrenset
- Glombo er ikke noe urørt kystlandskap
- Bymessigheten i området gjenspeiles i at byggeforbudet i 100-metersbeltet først gjelder fra Tankodden og utover



2. Ønsket om å unngå nybygg som synes fra Glomma og har innvirkning på landskapsbildet



Røds Brug, Glombobrakka, plankelager og lasteplass 1895. Foto: Leverin / Digitalt museum.

2. Ønsket om å unngå nybygg som synes fra Glomma og har innvirkning på landskapsbildet

Om Glombobrakka:

"Et sosialhistorisk minnesmerke fra slutten av 1800-årene".

Visstnok lå det ikke mer enn 6 hus på Huth og Rødsholmen på Kråkerøy i 1865. I 1891 var antallet hus oppe i 49 med 424 beboere. Den direkte årsaken til økningen er åpenbar. Det var etableringen av Røds Brug i 1874 eller Normannssaga som den også ble kalt. I 1910 var antallet hus 65 og innbyggertallet på stedet 441.



Brakka slik den fremstod i 1950. Foto: Halvdan Bjarne Johnsen / Kråkerøy – en østnorsk kystbygd Bind II 1995.




MAT & VIN

Hva er det administrasjonen har vært negative til?

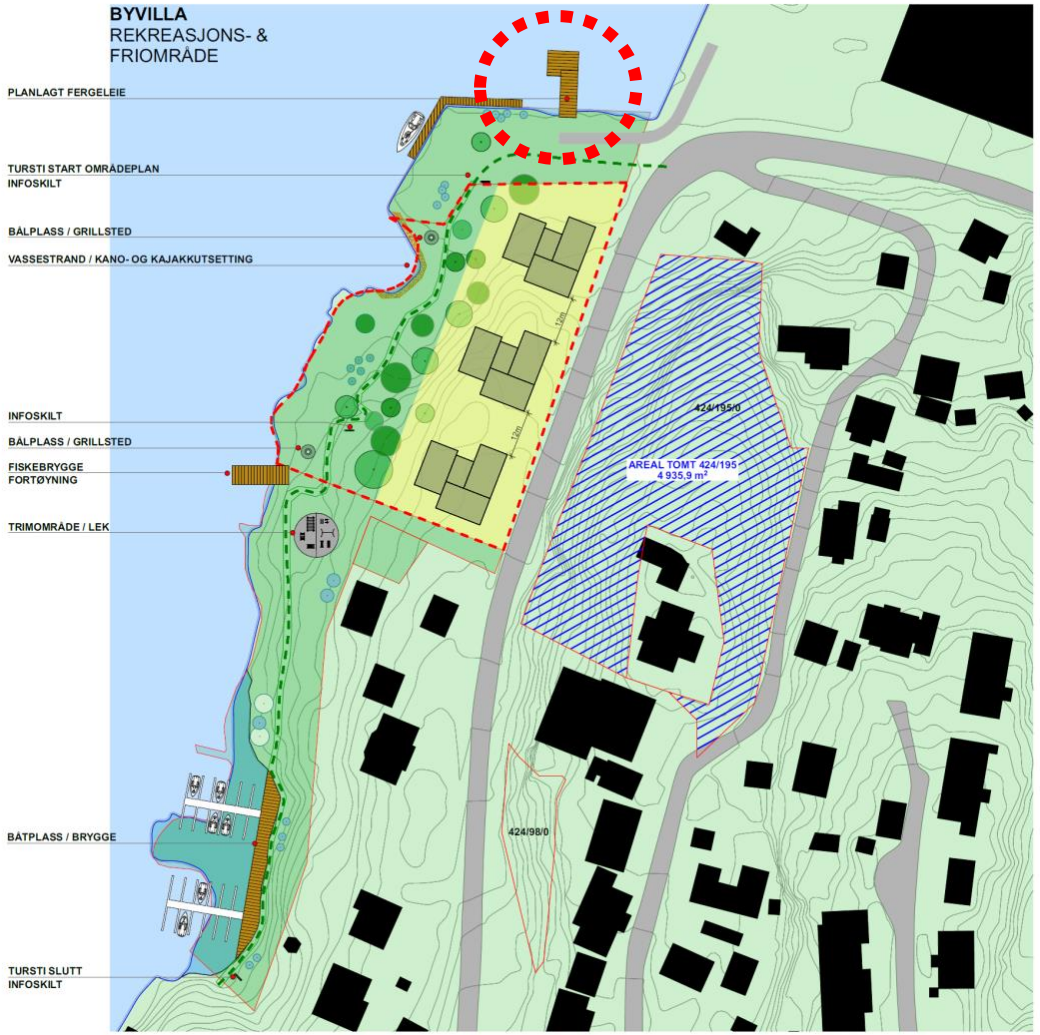
Oppsummering administrasjonens argumenter til opprinnelig innspill til KPA

1. Ønsket om å beholde et sentrumsnært, grønt område av hensyn til friluftslivet, og heller fortette i sentrum
2. Ønsket om å unngå nybygg som synes fra Glomma og har innvirkning på landskapsbildet
3. Ønsket om et redusert transportbehov
4. Hensynet til skoledekningen i området

3. Ønsket om et redusert transportbehov

- Fergeleiet på nabotomten vil gjøre området til et lokalt knutepunkt og føre til flere syklende og gående
- Har tilbudt oss å bygge sykkelsti for å knytte boligene til fergeleiet og ny gang- og sykkelvei ved Stene Stål.





Hva er det administrasjonen har vært negative til?

Oppsummering administrasjonens argumenter til opprinnelig innspill til KPA

1. Ønsket om å beholde et sentrumsnært, grønt område av hensyn til friluftslivet, og heller fortette i sentrum
2. Ønsket om å unngå nybygg som synes fra Glomma og har innvirkning på landskapsbildet
3. Ønsket om et redusert transportbehov
4. Hensynet til skoledekningen i området

4. Hensynet til skoledekning i området

- Kapasiteten vil øke når ny skole øst for Stene Ståls område realiseres
- Det veiledende boligbyggeprogrammet kan med fordel overbookes



Bakgrunn
Den 13. januar 2025 tok Ina Tangen, Leder for plan og samfunn hos Fredriksborg Eiendom kontakt med Vigdis Nilsen som er leder i Glombo og Rød velforening, og orienterte om planinitiativet der de foreslår å oppføre 9 rekkehus på sin eiendom, Ballastveien 1. De ønsket et møte for å presentere sine planer for utbyggingen, og senere samme dag fikk vi oversendt dokumentet «Planinitiativ Ballastveien 1».

Vi synes det er svært positivt at velforeningen blir kontaktet og orientert om planene på et så tidlig stadium i prosessen.

Velforeningen ønsket litt tid til å diskutere planinitiativet, og møte mellom Fredriksborg Eiendom og velforeningen ble avtalt til 14. februar.

Velforeningen ville ha faglig vurdering av de konsekvenser som en gjennomføring av utbyggingen vil få for den aktivitet som er i området nå, og engasjerte derfor landskapsarkitekt Tom Dyring for å utrede dette.

Tom Dyring er kjent i området fra før, og på oppdrag fra Fredrikstad Kommune gjorde Landskapsarkitektene Berg & Dyring AS med Tom Dyring som utførende, en rekke areal og skissemessige tiltaksvurderinger for Glombo og områdene rundt i 1999 for bruk i rapporten «Lokalsamfunnsrapporten for Rød og Langøya».

Rapporten ble utarbeidet av Fredrikstad kommune, Plan og miljøseksjonen med en bredt sammensatt prosjektgruppe, der det foruten kommunens 7 representanter (inklusiv kommunedelslederen) var deltagere fra blant annet Rød skole og alle velforeningene i området (blant annet vår).

Hovedkonklusjonen i rapporten fra 1999 var:

”*Området syd for Glombo Brygge bør sikres og erverves som friområde. Til tross for sin nedslitte karakter har området allerede i dag betydning som fellesareal. Denne betydningen vil økes betydelig dersom Glombo Brygge settes i stand og den falleferdige bygningen på ”den gamle rekefabrikktomten” rives / fjernes.”* (Den bygningen har brent ned, og kun betonggulvet står nå igjen.)

På møtet med Fredriksborg Eiendom presenterte vi våre synspunkter om utbyggingen, og gikk raskt gjennom historien om velforenings kamp for å bevare Glombo brygge for allmenheten. Til slutt leste vi opp rapporten som Tom Dyring hadde utarbeidet for oss, og leverte den til Fredriksborg Eiendom.

Se vedlagte rapport fra landskapsarkitekt Tom Dyring.

Glombo brygge slik den brukes i dag

Glombo brygge har blitt en grønn oase i nærmiljøet, og det har blitt et meget populært samlingsted for gamle og unge.

Dette stedet er nå den eneste grønne lungen på Glombo, og det eneste stedet det er mulig å komme ned til vannet.

Området er vestvendt, og ligger lunt og i le for sydvestlige vinder. Det er utsikt til Huthholmen og Kjerringholmen der det er et rikt fugleliv. Det er ellers en fin plass for å se på småbåttrafikken i Vesterelva, og brygga er fin å fiske fra.

Strandområdet er renovert til slik det var i 1954 med vassestrand for de små, og sted for utsetting av kanoer og kajakker for de litt større.

Velforeningen har etablert en romslig ring med sitteplasser rundt en fin grill, og det er i tillegg plassert ut spiseplasser med bord samt flere frittstående benker. Stedet har fått et tiltalende parkmessig preg, med fine plener som velforeningen sørger for at er nyklipte.

Særlig barnefamilier, men også andre tar med seg middagen ned til Glombo brygge, og stedet har blitt et treffpunkt ikke bare for beboerne i området, men også for andre i Fredrikstad kommune. Det skaper verdifulle relasjoner mellom gamle og unge, og vi opplever at mange utover velforeningen både føler, og tar ansvar for at det skal se pent ut.

Trim- og lekeapparater er anskaffet, og de er i flittig bruk.

Av brukerne av stedet vil vi foruten innbyggerne i nærområdet, og fra andre steder i kommunen, nevne barnehager, skoler (Wang idrettslinje), Kråkerøy menighet (de har hatt flere friluftsgudtjennester der), veteranbiltreff for 4 av bilklubbene i Østfold (Det har vært flere samlinger med opptil ca. 30 veteranbiler utstilt).

Området har også blitt et populært lunsj-sted for ulike yrkesgrupper om sommeren, og på Glombo brygge er det tradisjonell St. Hans-feiring, private grillkvelder og andre private sosiale samlinger.

Glombo og Rød velforening har lagt ned en meget stor dugnadsinnsats ifm. etableringen, og er også den som har skutt inn mest midler for å realisere Glombo brygge.

De største bidragsyterne våre for etablering og utvikling av området har vært Sparebankstiftelsen DNB og Fredrikstad kommune. I tillegg har vi fått støtte fra Kråkerøy lokalsamfunnsutvalg, Lions julelotteri, Fredriksborg Eiendom og Kråkerøy Lions. Bidragene fra disse pluss velforeningens egne midler beløper seg til ca. kr. 650.000,-.

Nye Glombo brygge ble offisielt åpnet av Ordfører Jon-Ivar Nygård ved St. Hans-feiringen den 20/6-2018.

Historien om Glombo brygge slik velforeningen har opplevd den

Glombo og Rød velforening har nå i snart 30 år arbeidet med spørsmålet om hvordan arealet ved Glombo brygge (i kommuneplanen kalt «Glombo syd») skulle disponeres.

Velforeningen sendte inn forslag til kommuneplanens arealdel for 2002 - 2013, og for 2006 – 2013, der vi foreslo at området som den gang var i kategorien «Aktuelt for beskjeden utfyllende boligbebyggelse, friareal og våtmark»", skulle flyttes til kategorien "Områder som er sikret/ bør sikres for friluftsformål (ved eie – leie – kjøp – servitutt)», og velforeningen foreslo videre at "Glombo syd"; burde erverves av kommunen for å bruke det som friareal.

Den gang anførte vi at en utbygging av FMV-området vil gi et økt behov for grønne lunger, at Glombo-området allerede var tungt utbygd, og at Glombo Brygge er det siste området der alle

kan komme ned til vannkanten, samt at bevaring av Glombo Brygge og området "Glombo syd" som friluftsareal er i tråd med forslagene i Lokalsamfunnsrapporten for Rød og Langøya fra 1999.

Vi anførte videre den gang:

Det er svært viktig at arealene ned mot elva ivaretas som tilgjengelige friarealer for alle. Fortetting og utbygging i nærmiljøet har gjort at det er få tilgjengelige friarealer igjen på Glombo og Rød. Det er et rikt fugleliv i siv-området, og på arealene for øvrig er det spennende og sjeldne planter fra den tiden stedet ble brukt som ballastplass. Også kulturhistorisk er stedet interessant, både fra tiden som ballastplass helt fra 1600-tallet, bruket fra 1800-tallet og senere arbeiderkulturen med "Brakka på Glombo" som senter.

Glombo Brygge og arealene sør for denne er nærmiljøets eneste felles møteplass utendørs, der det arrangeres blant annet familiefest på St. Hans samt andre typer utendørsarrangementer. Selve brygga og området rundt må derfor inngå i et felles friområde, tilgjengelig for alle.

Forslagene i rapporten er også sammenfallende med de uttalelsene som Østfold fylkeskommune avga ifm. varsel om igangsetting av reguleringsarbeid for Glombo, som Værste A/S startet i 2001. I brevet fra fylkeskommunen stod det blant annet følgende:
"I reguleringsplanen må det legges vekt på å sikre et bredt belte langs strandsonen som grøntbelte/ fellesareal. En eventuell tilrettelegging av småbåthavn må tilpasses naturforholdene, inkl. siv-områdene i den søndre del av planområdet."

Værste sitt forslag fra den gangen ble som kjent heller ikke realisert.

Vi konkluderte den gang slik:

Det er derfor, slik vi ser det, mange og gode grunner til at arealet syd for Glombo brygge bør sikres som friareal, og det er allerede et sterkt engasjement og ønske i nærmiljøet om at dette realiseres.

Vi ønsker at det biologiske mangfold av dyr, fugler og planter, det kulturhistoriske element, samt bruk og behov for friarealer for barn, unge og eldre kombineres, slik at stedet blir den perle det fortjener å være, både for beboerne i området og allmennheten ellers.

Av konkrete forslag til bruk av området var dette vår foreløpige stikkordsliste den gangen:

1. Et friluftsområde ved elvekanten som er tilgjengelig for alle
2. Etablering av fast grillplass (midlertidig enkel grillplass er allerede etablert)
3. Etablere "vassestrand" tett inntil Glombo brygge. (det må fjernes noe siv på det som var den tidligere mye brukte badeplassen i gamle dager)
4. Sjøsettings- og landingsplass for kajakk og kano (vil være realisert hvis "vassestranden" realiseres)
5. Infoskilt (som på Isegran) som gir opplysninger om planter, fugler og historien (ballastplass på 1600-tallet, trelastbruket på 1800-tallet og arbeiderkulturen ifm brakka)
6. Trimplass med enkle apparater (som ved 2. dam i Bjørndalen)
7. Parkmessig opparbeidelse av området der brakka stod, med stier, benker og bord

Våre kommentarer til kommuneplanene fikk tydeligvis gehør etter hvert, for nå er området i gjeldende arealdel i kommuneplan blitt slik vi ønsket: nemlig LNF-område.

Som det går frem av vår beskrivelse av «Glombo brygge i dag» er de seks første punkene realisert, bortsett fra pkt. 5. Infoskilt som er planlagt satt opp denne våren.

Det som gjenstår i dag for å realisere vårt ønske og håp om å ta hele området i bruk, er en parkmessig opparbeidelse av området der brakka stod, og arealet ned mot der trimapparatene nå står, med stier, benker og bord.

Skal dette realiseres må kommunen erverve det som friareal.

På vegne av styret i Glombo og Rød velforening

Vigdis Nilsen
Leder
Telefon 994 61 037

Vedlegg: Noen bilder fra Glombo brygge



Ordfører Jon-Ivar Nygård åpner Nye Glombo brygge 20/6-2018



Vassestranda - Bålplassen med benkene skimtes til venstre



Grønne plener, sittegrupper og bålplass



St. Hans-feiring



God stemning!



Noen av leke- og trimapparatene



Noen av leke- og trimapparatene



Noen av leke- og trimapparatene

LANDSKAPSARKITEKT
TOM DYRING

NOTAT

21.01.25

«PLAN-INITIATIV BALLASTVEIEN 1» FRA GRIFF ARKITEKTUR SENDT FREDRIKSTAD KOMMUNE (UDATERT). LANDSKAPSARKITEKTENS KOMMENTAR

BAKGRUNN

Griff Arkitektur AS har på vegne av grunneier sendt inn et planinitiativ for Ballastveien 1. Dette omfatter etablering av boligbebyggelse ved Glombo brygge og arealene syd for denne. På oppdrag fra Fredrikstad Kommune gjorde Landskapsarkitektene Berg & Dyring AS v. undertegnede en rekke areal og skissemessige tiltaksvurderinger for Glombo og områdene rundt ved årtusenskiftet. Glombo og Rød Velforening har på denne bakgrunn bedt meg om en vurdering av det innsendte forslaget til bebyggelse.

HISTORIE

Området har historiske spor etter ballastdepot helt tilbake til 1600 tallet. Selve brygga er også et kulturminne og fra den gamle rekefabrikken som brant ned på 1980 tallet er bare betonggulvet igjen.

Glombo og Rød Velforing har i mange år vært opptatt av å sikre Glombo Brygge og arealene syd for denne til felles uteareal / friområde. Velforeningen har i denne sammenhengen hatt et nært samarbeide med Fredrikstad Kommune og bla. avgitt uttalelser til revideringer av Kommuneplanens Arealdel for både 2002-2013 og 2006 – 2013. I denne kommunikasjonen har Velet argumentert for og foreslått at arealet sikres som uteoppholdsareal og reguleres til friområde. Begrunnelsen for dette var en planlagt urbanisering og betydelig fortetting med urban bebyggelse i området mot elva og sentrum og at Glombo brygge med nærområde i denne sammenhengen ville bli svært viktig som felles uteareal og grønn lunge for nåværende og fremtidige beboere.

Velet har engasjert seg tungt i bevaringen og opparbeidelsen i området med både finansiering og vedlikehold på dugnad.

DAGENS SITUASJON

Området er i tråd med de råd som tidligere er gitt av Glombo og Rød Velforening regulert til LNF område : «Landbruks-, natur- og fritidsformål». Deler av området ut mot elva er skravert med hhv. hensynssone for «flomfare» og for «rasfare». Reguleringen er godkjent av Fredrikstad Kommune senest 15.03.2023.

Urbaniseringen rundt Glombo Brygge er nå massiv med ca. 600 nye boliger realisert på Værste området. Mot nord er i tillegg massiv blokkbebyggelse er nå under oppføring vegg i vegg med Glombo Brygge (se prosjekt «Innseilingen, Fredrikstad»). Bebyggelsen har høy utnyttelse, et betydelig antall boliger og opptil 8 etasjers byggehøyde.

Adresse	Telefon	E-post	Kontonummer	Foretaksregisteret
Brevikveien 63, 1455 Nordre Frogn	907 47 901	post@tomdyring.com	9041 10 16802	969953935 MVA

Det er også gitt klarsignal til oppføring av 500-600 nye leiligheter på gamle FMV området.

Glombo Brygge og arealene syd for denne er i dag opparbeidet med strandområde, lekeplass, benker, grillsted og plenområder. Området er soleksponert og vestvendt og har et fint parkmessig preg. Den naturlige, smale bremmen av trevegetasjon på innsiden / baksiden / landsiden gir en fin ryggdekning for de vestvendte bruksarealene mot vannet og er viktig skjerming mot bakenforliggende private boligområder. Området er flittig brukt ikke bare av beboere i området, men også av turgåere, besøkende barnefamilier, barnehager, skoleelver fra Wang idrettslinje, Kråkerøy menighet, Fredrikstad Veteranbilklubb m.fl.

Den naturlige trevegetasjonen har fått vokse fritt på impedimentene i 45 år etter brannen på 1980 tallet, og inneholder i dag stor, iøynefallende svartor og flere større lønnetrær. I tillegg finnes tett oppslag av ulike løvtrær og noen tørre, døde trær. Disse siste er viktige for det biologiske mangfoldet.

LANDSKAPSARKITEKTENS KOMMENTAR TIL INNSENDT INITIATIV

Jeg har følgende faglige kommentarer til innsendt planinitiativ :

Urbanisering : Urbaniseringen av området er nå massiv med ytterligere boligenheter på tegnebrettet. Sammen med eksisterende, eldre bebyggelse gir dette inntrykk av en svært høy utnyttelse i området. Glombo Brygge ligger sentralt i all denne tunge urbaniseringen og området er nærmiljøets ENESTE felles uteareal og møteplass. Det er åpenbart at området derfor bør forbli LNF område eller ev. sikres ytterligere som friområde.

LNF-område : Prosessen som har pågått i mange år og som til slutt resulterer i at området reguleres til LNF-område har vært langvarig. Når Fredrikstad Kommune da til slutt regulerer området til LNF-område må man da forutsette at kommunens arealplanleggere har lagt grundige vurderinger til grunn for denne avgjørelsen, og at det skal mer til enn et «tilfeldig» grunneierinitiativ for å rokke ved den reguleringsmessige statusen. Når først området reguleres til LNF bør man ha tillit til at dette er en relativt stabil konstruksjon.

Nåværende bruk : Glombo og Rød Vel har gjennom sitt langvarige engasjement bidratt til at området i dag framstår som opparbeidet og funksjonelt. Området er et svært populært uteareal i strøket og har høye besøkstall. Dette burde i seg selv bidra til at området sikres i sin helhet også i framtida.

Vegetasjonen : Den eksisterende trevegetasjonen besår av både større enkelttrær og trær i bestand. Skogen gir ryggdekning til de vestvendte bruksarealene og skjerm mot bakenforliggende boligområder mot øst. Planinitiativet karakteriserer eksisterende trevegetasjon som «uten verdi». Dette er en lettvint påstand og jeg vil bestride påstanden på faglig grunnlag.

Landskapseksponering : Glombo Brygge ligger eksponert på et hjørne ut i elva synlig på avstand i flere regninger. Tatt den tunge urbaniseringen i området i betraktning har Glombo Brygge og arealene på sydsida av denne en viktig landskapelig funksjon som ubebygget grøntområde. Nedbygging av dette arealet ville fjernet dynamikken i landskapsopplevelsen fra

Adresse	Telefon	E-post	Kontonummer	Foretaksregisteret
Brevikveien 63, 1455 Nordre Frogn	907 47 901	post@tomdyring.com	9041 10 16802	969953935 MVA

vannet og den andre siden mot Gressvik. Det landskapsmessige opprisset av Gressviksida er etter min vurdering helt uten slik dynamikk og etter min vurdering eksempel på hvordan det IKKE skal gjøres.

Delvis bebyggelse : Planinitiativet skisserer èn rekke med boliger i bakkant av de vannvendte bruksarealet, sprengt inn i de skogkledte impedimentene på østsiden av området og det hevdes at bruksarealene vil være upåvirket av denne nye boligbebyggelsen. Dette er åpenbart feil idet skogen & trærne vil forsvinne og den smale stripa av bruksareal mot vannet vil føles smal og ubehagelig. Etter min mening er dette en utilbørlig privatisering av et felles uteareal som pr. i dag fungerer meget bra.

KONKLUSJON

På faglig grunnlag (jfr. ovenstående) vil jeg sterkt fraråde Fredrikstad Kommune å ta innspillet om ny bebyggelse på Glombo Brygge til følge.

Tom Dyring
Landskapsarkitekt

APPENDIX : BILDER JANUAR 2025



Direkte tilstøtende Glombo Brygge i nord er boligområdet «Innseilingen Fredrikstad» under oppføring som massiv bebyggelse i 8 etasjer.

Adresse	Telefon	E-post	Kontonummer	Foretaksregisteret
Brevikveien 63, 1455 Nordre Frogn	907 47 901	post@tomdyring.com	9041 10 16802	969953935 MVA

LANDSKAPSARKITEKT
TOM DYRING



Badestrand, sittegrupper, grillplass og plenområder



Opparbeidet lekeplass

Adresse	Telefon	E-post	Kontonummer	Foretaksregisteret
Brevikveien 63, 1455 Nordre Frogn	907 47 901	post@tomdyring.com	9041 10 16802	969953935 MVA

LANDSKAPSARKITEKT
TOM DYRING



Denne trevegetasjonen ser kanskje ikke så massiv ut en grå dag i januar, men trærne er viktige som ryggdekning for oppholdsarealene, som skjerming mot boligbebyggelse og for fjernvirkningen av området.



Bebyggelsen på Gressviksiden er uten visuell dynamikk mellom urban bebyggelse og grønne volumer.

Adresse	Telefon	E-post	Kontonummer	Foretaksregisteret
Brevikveien 63, 1455 Nordre Frogn	907 47 901	post@tomdyring.com	9041 10 16802	969953935 MVA

Planutvalgets vedtak 19.06.2025:
Saken utsettes for befaring.

Planutvalgets behandling 19.06.2025:
Ken Aslak Falleth (FrP) fremmet følgende forslag:
Saken utsettes for befaring.

Votering:
Utsettelsesforslag fremmet av Ken Aslak Falleth (FrP) ble enstemmig vedtatt.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Byggesaksnr.: 2024/85488
Dokumentnr.: 7
Løpenr.: 4975/2025
Klassering: 125/5

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	19.06.2025	56/25
Planutvalget	28.08.2025	70/25

Saltnesstranda 2A - Eiendom 125/5 - Opprettelse av ny boligtomt

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:
1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 avslås søknad om dispensasjon fra arealformålet landbruk-, natur- og friluft (LNF) i kommuneplanens arealdel.
2. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 1-6 andre ledd avslås søknad om opprettelse av ny boligtomt.

Sammendrag
Hjemmelshavere Rita Syversen og Wenche Eliassen søker om fradeling av én parsell på 1000 m² fra boligeiendom 125/5 i Saltnesstranda 2A for opprettelse av ny boligtomt. Eiendommen er avsatt til landbruk-, natur- og friluftsformål (LNF) i kommuneplanens arealdel. Opprettelse av ny boligtomt i dette aktuelle området er dermed avhengig av dispensasjon.

Kommunedirektøren finner etter en omfattende vurdering, også sett hen til søknad om dispensasjon, at det ikke ligger til rette for å innvilge dispensasjon fra arealformålet landbruk-, natur- og friluftsformål (LNF) i kommuneplanens arealdel.

Det foreligger ikke en kvalifisert overvekt av hensyn som taler for innvilgelse av dispensasjon, jf. vurderingstemaet i plan- og bygningsloven § 19-2.

Kommunedirektøren anbefaler at søknaden avslås.

Vedlegg
1 Oversiktskart Saltnesstranda 2A
2 Situasjonskart
3 Kartutsnitt eiendom i forhold til komuneplan
4 Søknad om dispensasjon - Saltnesstranda 2 A
5 Uttalelse til søknad om dispensasjon for opprettelse av ny boligtomt - eiendom 125/5
6 Uttalelse til søknad om dispensasjon i LNF - Opprette ny boligtomt - Saltnesstranda 2A - eiendom 125/5

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Se sak nr. 2024/12723

Saksopplysninger
Det søkes om fradeling av et areal på 1000 m² for opprettelse av ny boligtomt. Eiendommen arealet søkes fradelt fra er en eksisterende boligeiendom i et LNF-område. Eiendommen er bebygd med en enebolig, garasje og to mindre uthus. Det er den ubebygde hagedelen nord for boligen som søkes fradelt. Omsøkt ny tomt ligger mellom kommunegrense mot Råde i

nord/nordøst, landbrukseiendommer i sør og nordvest, og én boligeiendom i vest. Saltnesbekken renner langs østgrensen på eiendommen.

Søknad om fradeling for opprettelse av ny boligeiendom begrunnes med at det er inngått en privat avtale mellom selger (arvingene) og kjøper av eiendom i Saltnesstranda 2A om, blant annet, at selgeren har rett til å fradele og beholde selv et areal på 1000 m² som tomt for fremtidig boligbebyggelse.

Foreløpig svar om at tiltaket krever dispensasjon fra arealformålet og anmodning om å få oversendt manglede søknad om dispensasjon ble sendt 29.11.2024. I samme brev ble søkeren informert om at en foreløpig gjennomgang av saken viser at det er vanskelig å se at en slik dispensasjon kan bli innvilget. Søkeren ble derfor oppfordret til å trekke saken.
Den 15.01.2025 mottok kommunen den etterspurte manglende dokumentasjonen og tilbakemelding fra søker om at søknaden opprettholdes.

Ettersom nødvendig dispensasjon direkte berører saksområdet til nasjonale og regionale myndigheter, ble søknaden oversendt til høringsinstansene for uttalelse i henhold til plan- og bygningsloven § 19-1.

Planstatus
Tiltaksområdet er avsatt til LNF-arealformål – tiltak for stedbunden næring i kommuneplanens arealdel, plan-ID 913.
Omsøkt ny tomt er delvis omfattet av hensynssone H320 – aktsomhet flomfare.

Søknad om dispensasjon
Tiltaket er avhengig av at det innvilges dispensasjon fra regulert arealformål. Det er søkt om dispensasjon.

Naboer er varslet på lovlig vis. Det har ikke kommet merknader til søknaden.

Søkers begrunnelse for søknad om dispensasjon
Dispensasjonssøknaden er i all hovedsak begrunnet med følgende.
«(…) Vi er tre søstre som vokste opp i den boligen/eiendommen som det søkes fradeling ifra. (…) Vi gjorde derfor en avtale med kjøper om at vi skulle beholde cirka ett mål av eiendommen, i håp om at noen i familien kan benytte seg av den senere. Siden det er vårt barndomshjem så har jo dette en affeksjonsverdi for oss, og det ville bety mye for oss om noen i familien kunne bygge der.
(…) Vår forståelse av LNF er at det enten er landbruksområde eller natur- og friluftsområde. Tomten som søkes fradelt er en fjellknaus hvor ingenting kan dyrkes, og kan derfor ikke klassifiseres som landbruksområde. Vi oppfatter natur- og friluftsområde som et område som er tilgjengelig for allmennheten, noe dette heller ikke er siden det er en boligeiendom. LNF er vel en lov som har som hensikt å beskytte naturen, men hos oss er det ikke snakk om noen som helst inngrep i naturen. Det finnes absolutt ingen ulemper eller negative konsekvenser for hverken kommunen eller noen andre. En ny bolig der kan derimot bety flere skatteinntekter til kommunen. Det er jo også boliger på hver side av tomten og på Rådesiden av bekken. Det henvises også til flomfare! Det har aldri vært noen flom der, og det er ingenting som tilsier at det skal være fare for flom i fremtiden, spesielt siden fjellknausen ligger ganske høyt i forhold til bekken. Flomfaren ville i tilfelle være større på Rådesiden hvor det ligger leiligheter og rekkehus. Bortsett fra arealplanen, kan vi ikke se at det finnes noen saklig grunn til å gi avslag. (…)»

Høringsuttalelser
Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus skriver følgende i uttalelse av 19.02.2025.
Sammendrag

«Vi mener omsøkte dispensasjon er i strid med Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet. Vi minner også om inngått byvekstavtale. Vi vil derfor sterkt fraråde en dispensasjon, og vil vurdere å påklage et eventuelt positivt vedtak.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken.»

Vurderinger

«Omsøkte eiendom er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-formål. Dette innebærer at det ikke er tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til landbruk/stedegen næring. Deler av eiendommen er i kommuneplanens arealdel også omfattet av hensynssone – aktsomhet flomfare.

Det fremgår av Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet at Fredrikstad kommune tilhører kategori 1 hvor klimagassutslipp, kø, luftforurensning og støy skal reduseres gjennom effektiv arealbruk og ved at veksten i persontransporten tas med kollektivtransport, sykling og gange (nullvekstmålet).

Vi kan ikke se at etablering av en ny boligeiendom vil støtte opp om ovennevnte nasjonale målsetninger, ettersom de som eventuelt skulle bosette seg på eiendommen vil være avhengig av bil til daglige gjøremål. Generelt bør en også unngå utbygging i områder som kan være/bli utsatt for flom.

I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 kan dispensasjon ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Etter vår vurdering vil omsøkte tiltak kun medføre fordeler for de som eventuelt får oppføre en bolig på stedet. Med hensyn til Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet kan vi ikke se at omsøkte tiltak vil medføre noen fordeler. En eventuell dispensasjon i omsøkte tilfelle kan også medføre en vanskelig håndterbar praksis, med hensyn til kommunes behandling av liknende saker.

Fredrikstad kommune har sammen med Sarpsborg kommune, Østfold fylkeskommune og staten inngått en Byvekstavtale for Nedre Glomma 2024-2033. Denne skal bidra til at klimagassutslipp, kø, luftforurensning og støy skal reduseres gjennom effektiv arealbruk og ved at veksten i persontransporten tas med kollektivtransport, sykling og gange (nullvekstmålet). Personbiltrafikken ved utløpet av avtaleperioden skal være på samme nivå eller lavere enn referanseåret 2023.

Når kommuner velger å bli part i en byvekstavtale, er det en forutsetning at de bidrar til å nå nullvekstmålet med tiltak innenfor egne ansvarsområder, jf. kap. 17.2.1 i Meld. St. 14 (2023–2024) Nasjonal transportplan 2025-2036. Staten bidrar gjennom byvekstavtalene med betydelig finansering for økt satsing på kollektivtransport, sykkel og gange. Det er derfor avgjørende at kommunen som plan- og bygningsmyndighet legger til rette for arealbruk som bygger opp under investeringene og nullvekstmålet. Statsforvalteren har på vegne av staten et særlig ansvar for å følge opp klima- og miljøhensyn og for å følge opp arealtiltak i avtalen.

Det er i henhold til avtalen enighet om at kommunenes arealplanlegging er avgjørende for å nå nullvekstmålet, og at fremtidige utbyggingsplaner skal begrense transportbehovet og bygge opp under satsingen på gange, sykkel og kollektivtransport i tråd med nullvekstmålet.»

Østfold fylkeskommune skriver følgende i uttalelse av 28.02.2025.
«(…) Ønsket utvikling for Østfold fylke er beskrevet i fylkesplan for Østfold mot 2050. For arealutnytting blir transporteffektivitetsmodellen brukt. Den skal sørge for bærekraftig

utbyggingsmønster der en legger vekt på utbygging i bestående tettsteder, i knutepunkt og i byene. Framfor å ta i bruk urørt mark vil en samle, fortette og omdanne bestående bygninger. For å begrense bilbruk vil fylkeskommunen unngå spredt utbygging og legge til rette for miljøvennlige transportløsninger.

Eiendommen som en søker om å få delt ligger mellom veien Saltnesstranda og Saltnesbekken i landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF). Det ligger tre tomter med bolighus ved veien her og de er omgitt av dyrka mark. Vi oppfatter at bygningene har vært eller er knyttet til gårdsdrift. I området lenger sør er mange boliger bygget på fjellgrunn. I kartverket Kilden fra norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO) vises en del av omsøkt fradelt tomt med jordkvalitetsklasse «Svært god jordkvalitet». Denne tomtedel faller mye sammen med flomutsatt område ved Saltnesstranda 2A. På tomta en søker å fradele ligger en liten fjellknaus. Selv om knausen ikke er dyrkbar og at den mest sannsynlig ikke vil være flomutsatt, mener vi at det ikke vil være gunstig å gi dispensasjon for å bygge ny bolig her. Boliger bør bygges i områder for boligbygging og ikke i områder for landbruksdrift.

Samferdsel
Fra tiltaksområdet er det 3,1 km til Manstad barneskole og 3,4 km til Vestbygda ungdomsskole. Det er gang- og sykkelvei hele strekningen til skolene og busstopp rett nedenfor eiendommen på fv. 116. Vi minner i den forbindelse om hva som utløser rett til gratis skoleskyss: Skoleskyss for barn som bor langt fra skolen.

Statlige planretningslinjer, byvekstavtale og nullvekstmålet
Etter nasjonale og regionale føringer skal en oppføre nye boenheter innenfor de områder som er avsatt til formålet i gjeldende plan. Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet ble fastsatt 20. desember 2024. Her er beskrevet at en skal begrense klimagassutslipp, kø, luftforurensning og støy gjennom riktig arealbruk og ta vekst i persontransport med kollektivbefordring, sykling og gange (nullvekstmålet). I planleggingen skal en ta ivare trafikksikkerhet for alle trafikantgrupper, særlig for gående og syklende. Det er viktig å sikre trygg skolevei. Fredrikstad kommune har nylig inngått Byvekstavtale for Nedre Glomma 20242033 sammen med Sarpsborg kommune, Østfold fylkeskommune og staten. Avtalen har nullvekstmålet som overordnet føring slik at personbiltrafikken skal være på samme nivå eller lavere enn i referanseåret 2023 ved utløpet av avtaleperioden. I avtalen er partene enige om at kommunenes arealplanlegging er avgjørende som virkemiddel for å oppnå nullvekstmålet. Arealplanlegging skal i løpende oppfølging av avtalen benyttes fullt ut på lik linje med samferdselstiltak.

En dispensasjon for det omsøkte tiltak kan skape forventning om likebehandling og åpne for flere dispensasjoner for fradeling og oppføring av boliger i dette og i andre LNF-områder i kommunen. Selv om saken alene ikke vil ha stor innvirkning på nullvekstmålet, kan de samlede trafikale følger bli betydelige dersom den viser retning for liknende dispensasjonssøknader. Det er derfor viktig å vurdere faren for liknende tilfeller opp mot nullvekstmålet og kommunens forpliktelser i Byvekstavtalen.

Avkjørsel fv. 116 Saltnesveien
Saltnesstranda er registrert som privat vei. Fradeling av tomt, samt oppføring av ny enebolig, krever derfor tillatelse til utvidet bruk av bestående avkjørsel fra fv. 116 Saltnesveien etter vegloven § 40. Slik vei- og trafikkforholdene er på stedet vil vi ikke motsette oss utvidet bruk av denne avkjørsel for én ny bolig. Vi legger i vår vurdering vekt på framkommelighet og trafikksikkerhet på fylkesveien. Avkjørselsspørsmålet er derfor ikke avgjørende for om kommunen bør innvilge dispensasjon i denne sak. Vi avventer å realitetsbehandle søknad om utvidet bruk av avkjørsel til spørsmålet om dispensasjon etter plan- og bygningsloven er avgjort. I et mulig avkjørselsvedtak må en regne med at vi vil sette vilkår med krav til sikt og utforming i henhold til Statens vegvesens veinormaler.

Sammenfatning av uttalelse
Østfold fylkeskommune vurderer at omsøkte tiltak er i strid med regionale hensyn vi skal ivareta. Vi fraråder derfor kommunen å innvilge dispensasjon for å fradele eiendom i LNFområde til boligformål og viser til våre vurderinger ovenfor.
Kommunen må vurdere om begge vilkår er til stede for å gi dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2.

Vi ønsker å få vedtaket tilsendt når saken er behandlet.»

Rettslig grunnlag
Plan- og bygningsloven § 11-6 (2) som sier at «*Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner.»*

Konsekvenser for sosial bærekraft
Ikke relevant.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
Ikke relevant.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Ikke relevant.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdering
Tiltak i forhold til gjeldende plangrunnlag
Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-område og delvis underlagt hensynssone H320-faresone, flomfare. I LNF-områder (landbruks-, natur- og friluftsformål) er det kun tillatt med tiltak som er knyttet stedbunden næring og/eller tiltak av spesiell betydning for natur og friluftslivet. Man kan si at gjeldende arealformål på eiendommen setter et generelt forbud mot tiltak som ikke tjener landbruks-, natur- og friluftslivsinterreser.

Omsøkt tiltak er ikke i samsvar med arealformålet og skal derfor ikke tillates. Det er imidlertid anledning til å søke om dispensasjon.

Dispensasjon
Det er to vilkår som må være oppfylt for at kommunen har rettslig adgang til å gi dispensasjon, dette går fram av plan og bygningsloven §19-2:

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

Kommunedirektøren bemerker at ingen har krav på dispensasjon.

Vurderingen av om lovens vilkår er oppfylt vil være et rettsanvendelsesskjønn som kan overprøves fullt ut av klageinstansen og eventuelt domstolene. Forvaltningslovens regel om å vektlegge det kommunale selvstyret kommer derfor bare i betraktning ved interesseavveiningen om dispensasjon skal gis når de formelle krav er oppfylt.

Hensynene bak vedtatt arealformål i plan, samt lovens formålsbestemmelse i plan- og bygningsloven § 1-1, vil være sentrale ved vurderingen av om plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Når det gjelder fordelene som må være klart større enn ulempene, er det primært

den samfunnsmessige areal- og ressursdisponering som er relevant å vurdere. Fordeler for søker personlig vil bare unntaksvis kunne tillegges vekt. Dette går fram av lovens forarbeider i Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242.

Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Hovedregelen er at bestemmelser i plan- og bygningsloven skal overholdes, og at permanente avvik skal gjøres gjennom endring av plan. I lovforarbeidene er det blant annet uttalt følgende om dispensasjonsadgangen:

> *«Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner.»*

Vilkår 1 - hensynet bak bestemmelsen
Hensynet bak LNF-formålet er blant annet å hindre nedbygging av jordbruksarealer, driftshensyn for eksisterende landbrukseiendommer og hensynet til natur- og friluftsinteresser. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygd, eller bare bebygd med oppføringer knyttet til stedbunden næring og/eller tiltak av spesiell betydning for natur og friluftslivet.

Søker anfører ulike momenter som taler for at hensynene som gjør seg gjeldende ikke tilsidesettes i vesentlig grad. Blant annet nevnes det at eiendommen er en boligeiendom som også brukes til dette formålet. Natur- og friluftslivsinteresser således vil ikke bli tilsidesatt. Eiendommen er heller ikke tilgjengelig for allmennheten. Det nevnes videre at det ikke er arealer av landbruksmessige verdier på eiendommen.

Kommunedirektøren kan si seg enig med søkeren i at ovennevnte momenter taler for at hensynet til landbruket, natur- og friluftslivet ikke vil bli vesentlig tilsidesatt.

På den andre siden er det klart at omsøkt parsell ligger nært på landbruket, og det er landbruket på stedet som «kom først» og dominerer området. Som nevnt over, er omsøkt areal en ubebygd hagedel på eiendommen, men denne delen fungerer også som en buffersone mellom eksisterende bolig og dyrka jord i nordvest. Selv om det ikke er landbruksinteresser knyttet til omsøkte eiendom, vil en utbygging av den potensielt kunne føre til konflikter med hensyn til drifts- og miljømessige ulemper i form av støy, støv, lukt og avdrift av sprøytemidler fra naboeiendommen. Det vil derfor i mange tilfeller være fornuftig å ha en buffersone mellom landbruksareal og boligbebyggelse. Dette taler for at hensyn knyttet til landbruk tilsidesettes, men ikke i vesentlig grad.

Arealplaner skal utredes bredt før de vedtas. Blant annet skal statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og føringene i regional plan Østfold mot 2050 være vurdert. Kommuneplanen for Fredrikstad kommune har som følge av dette en målsetting om en viss utbyggingsfordeling. Eiendommen ligger utenfor by- og bynært område og langt fra kollektivt knutepunkt. Selv om dispensasjon i denne saken gjelder et tiltak av begrenset omfang, vil en eventuell dispensasjon medføre en varig endring på en eiendom som i planen er avklart at ikke skal utvides ytterligere, verken med ny byggetomt eller ny boligbebyggelse. Om så, mener kommunedirektøren at det trengs en ny, helhetlig vurdering av området og liknende eiendommer i andre deler av kommunen.

I høringsuttalelsen fra Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, samt Østfold fylkeskommune, ble det klart uttrykt at dispensasjon i denne saken ville være i strid med

statlige planretningslinjer og regionale planer. Dette tilsier at statlige og regionale interesser vil bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon i denne saken.

Kommunedirektøren vurderer derfor at hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra vil bli vesentlig tilsidesatt.

Vilkår 2 – fordeler og ulemper
Argumentene som søkeren fremlegger til støtte for søknaden er av personlig og relativt generell karakter, og vurderes vil være gjeldende for mange som har uregulerte boligeiendommer i LNF-områder.

Slik kommunaldirektøren ser det, vil en dispensasjon i denne saken i all hovedsak innebære en fordel for søkeren/tiltakshaver som får ny boligtomt for seg selv, eller for eventuelt senere salg. Dette kan, som vist til over, ikke tillegges særlig vekt i et dispensasjonsspørsmål.

Ulemper ved eventuell dispensasjon for opprettelse av ny boligtomt i LNF-området i denne saken vil, blant annet, være potensielle konflikter med landbrukseiendommen, jamfør det som er påpekt under vilkår 1.

En dispensasjon i saken anses heller ikke å være i samsvar med samordnet areal- og transportplanlegging, og vil bidra til en gradvis nedbygging av arealer som det ikke er ønskelig å fortette med boliger.

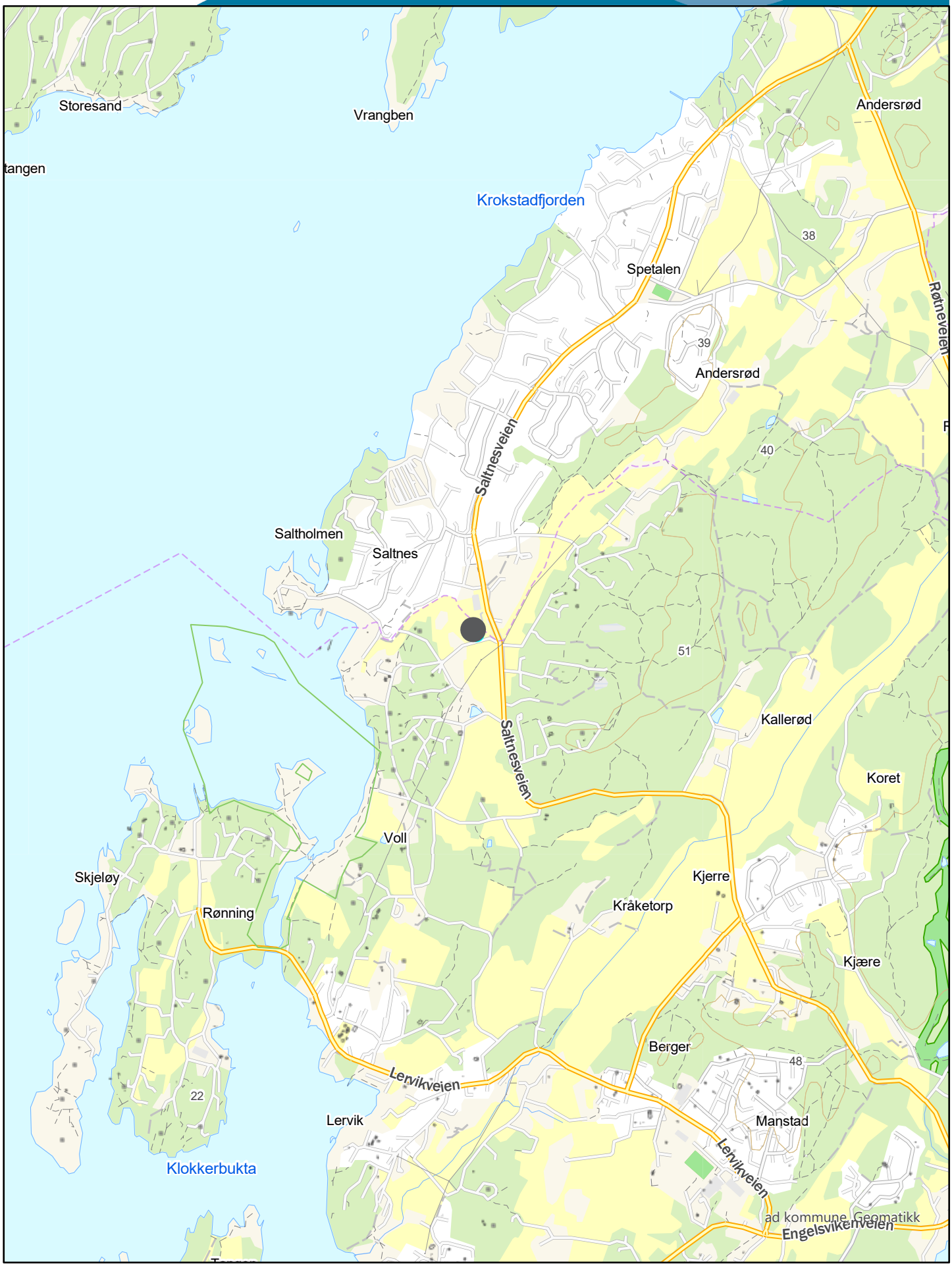
En dispensasjon må anses å være en ulempe i seg selv, fordi den bidrar til å uthule og svekke en vedtatt plan som er kommunens viktigste verktøy for styring av arealbruk i kommunen. En dispensasjon er heller ikke i samsvar med lovens formålsparagraf i plan- og bygningsloven § 1-1 som sier at planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter.

Kommunedirektøren kan etter dette ikke se at det er dokumentert klart større fordeler enn ulemper i denne saken, og vilkårene for dispensasjon er derfor ikke oppfylt, jamfør plan- og bygningsloven § 19-2.

Konklusjon
Hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt og fordelene er ikke klart større enn ulempene. Dispensasjonsvilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er dermed ikke oppfylt i denne saken.

Kommunedirektøren anbefaler at søknaden avslås.

FREDRIKSTAD KOMMUNE



0 700 Meter

Målestokk 1:20 000

Dato 28.04.2025

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Vedlegg 1.

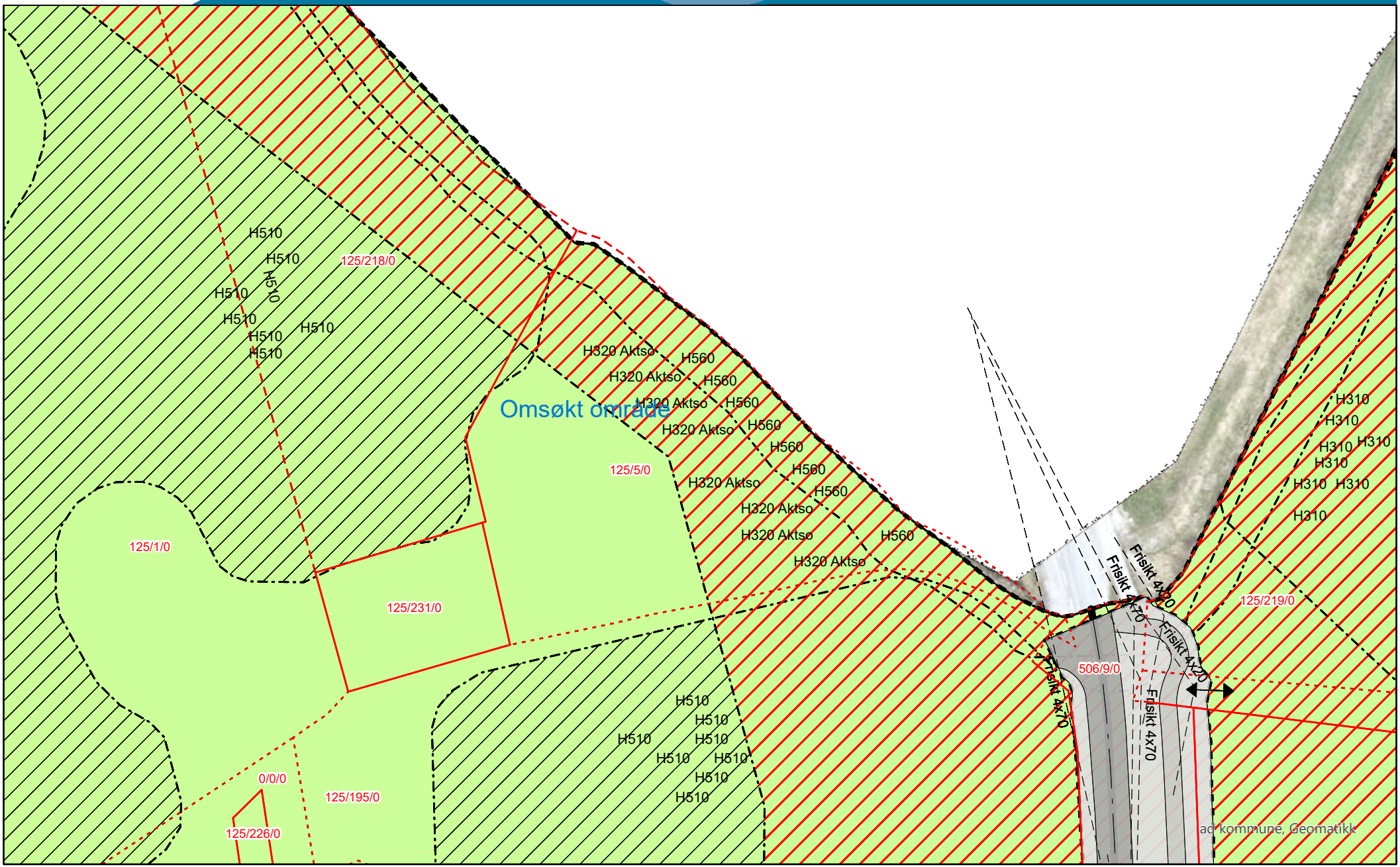


0 37,5 75 Meter

Målestokk 1:1 250

Dato 12.06.2019

FREDRIKSTAD KOMMUNE



0 30 60 Meter

Målestokk 1:1 000

Dato 03.02.2025

627

MOTTATT AV FIN-STAD ARKIV
15 JAN. 2025

24/85488

Saltnes 10. januar 2025.

Søknad om dispensasjon – byggesak 2024/85488.

Med henvisning til deres brev datert 29.11.2024, søkes det herved om dispensasjon fra plan- og bygningsloven angående LNF-område. Dere sier at saken sannsynligvis vil resultere i et avslag, men da vi anser at saken burde være helt opplagt, ønsker vi at den realitetsbehandles.

Vi er tre søstre som vokste opp i den boligen/eiendommen som det søkes fradeling ifra. Da våre foreldre gikk bort i 2018 og 2019, var det ingen av oss som hadde anledning til å overta boligen, og den ble derfor solgt. Men siden det er en veldig stor tomt, så ønsket vi å beholde litt av den. Vi gjorde derfor en avtale med kjøper om at vi skulle beholde cirka ett mål av eiendommen, i håp om at noen i familien kan benytte seg av den senere. Siden det er vårt barndomshjem så har jo dette en affeksjonsverdi for oss, og det ville bety mye for oss om noen i familien kunne bygge der.

Det sies at tomten er LNF-område, og at det er årsaken til at saken sannsynligvis blir avslått. At en boligeiendom skal klassifiseres som LNF-område mener vi strider mot all fornuft. Noen ganger burde kanskje sunn fornuft gå foran et firkantet regelverk? Vår forståelse av LNF er at det enten er landbruksområde eller natur- og friluftsområde. Tomten som søkes fradelt er en fjellknaus hvor ingenting kan dyrkes, og kan derfor ikke klassifiseres som landbruksområde. Vi oppfatter natur- og friluftsområde som et område som er tilgjengelig for allmennheten, noe dette heller ikke er siden det er en boligeiendom. LNF er vel en lov som har som hensikt å beskytte naturen, men hos oss er det ikke snakk om noen som helst inngrep i naturen. Det finnes absolutt ingen ulemper eller negative konsekvenser for hverken kommunen eller noen andre. En ny bolig der kan derimot bety flere skatteinntekter til kommunen. Det er jo også boliger på hver side av tomten og på Rådesiden av bekken. Det henvises også til flomfare! Det har aldri vært noen flom der, og det er ingenting som tilsier at det skal være fare for flom i fremtiden, spesielt siden fjellknausen ligger ganske høyt i forhold til bekken. Flomfaren ville i tilfelle være større på Rådesiden hvor det ligger leiligheter og rekkehus. Bortsett fra arealplanen, kan vi ikke se at det finnes noen saklig grunn til å gi avslag.

Vi vil også henvise til Viken Park som er et stort LNF-område, og som kommunen har bestemt skal bli et industriområde. Her er det snakk om et 1.800 mål stort naturhistorisk område, mens vår søknad kun dreier seg om cirka ett mål fra noe som allerede er en boligeiendom. Angående Viken Park så er det varslet lovlighetsklage, og Naturvernforbundet vil også klage på vedtaket. Grunnvannet som kan være en fremtidig drikkekilde blir også ødelagt. Å gjøre om et så stort naturområde til industriområde må stride mye mer mot loven enn i vårt tilfelle. Det er et kraftig inngrep i naturen, noe vårt tilfelle ikke er. Nå er ikke vi imot Viken Park, men hvis det får endelig godkjennelse, kan vi ikke forstå at private også må kunne skille ut en liten tomt.

I vårt nærområde har vi også sett at noen har fått tillatelse til å ombygge og kraftig utvide boligen, og også bygge nytt hus på eiendommen sin. Det kan vel ikke være noe verre å skille ut en tomt?

Det bes om nabovarsel, men det vedla vi i forbindelse med den opprinnelige søknaden. Men for sikkerhets skyld så vedlegger vi det på nytt, og også kopi av alle de andre opprinnelige vedleggene.

Hvis dere gir avslag, så har jeg forstått det slik at saken oversendes til Planutvalget. Med tanke på sammensetningen av utvalget, er jeg optimistisk til resultatet der. Derfor håper vi at dere vil se med velvilje til søknaden.

Med vennlig hilsen,

Wenche Eliassen

Wenche Eliassen,

Saltnesbekken 16c,

1642 Saltnes.

Statsforvalteren
i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato: 19.02.2025
Vår ref: 2025/6059
Deres dato: 03.02.2025
Deres ref: 2024/85488

FREDRIKSTAD KOMMUNE BYGNINGS- OG REGULERINGSAVDELINGEN
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon
Ole Martinsen, 69247046

Fredrikstad - Gbnr 125/5 - Uttalelse til søknad om dispensasjon for opprettelse av ny boligtomt

Vi viser til deres brev datert 03.02.2025 vedrørende søknad om dispensasjon for opprettelse av ny boligtomt.

Vi mener omsøkte dispensasjon er i strid med Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet. Vi minner også om inngått byvekstavtale. Vi vil derfor sterkt fraråde en dispensasjon, og vil vurdere å påklage et eventuelt positivt vedtak.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken.

Søknaden gjelder deling av eksisterende boligeiendom for opprettelse av ny grunneiendom til boligformål. Omsøkte ny tomt vil ha en størrelse på ca. 1000 m^2. Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-formål og er delvis omfattet av hensynssone – aktsomhet flomfare. Saltnesbekken som renner langs østgrensa på eiendommen er i Naturbasen til Miljødirektoratet registrert som et viktig bekkedrag. Bekken er sjøørretførende og en viktig gytebekk.

Søknaden begrunnes blant annet med at fradeling er avtalt mellom selger av bolig (arvingene) og kjøper av bolig. Eiendommen er en boligeiendom og brukes til boligformål.

Lovverk og Statsforvalterens rolle
Kommunen kan bare gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven kapittel 19. Fordelene ved en dispensasjon skal primært knyttes til de offentlige hensyn som planen skal ivareta og de formål og hensyn som plan- og bygningsloven fastsetter.

Statsforvalteren skal påse at dispensasjoner ikke gis i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, landbruk, barn og unges interesser, folkehelse, samfunnssikkerhet og gravplasser. Vi skal følge opp Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innenfor våre

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

ansvarsområder. Dette skjer ved at vi avgir uttalelser i saken før kommunen fatter vedtak. Vi har også klagerett på kommunens vedtak.

For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at det er Statsforvalterens juridiske avdeling som behandler eventuelle klager på kommunens vedtak. Dersom Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus klager på et kommunalt dispensasjonsvedtak vil det være en annen Statsforvalter som behandler klagen.

Vurdering
Omsøkte eiendom er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-formål. Dette innebærer at det ikke er tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til landbruk/stedegen næring. Deler av eiendommen er i kommuneplanens arealdel også omfattet av hensynssone – aktsomhet flomfare.

Det fremgår av *Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet* at Fredrikstad kommune tilhører kategori 1 hvor klimagassutslipp, kø, luftforurensning og støy skal reduseres gjennom effektiv arealbruk og ved at veksten i persontransporten tas med kollektivtransport, sykling og gange (nullvekstmålet).

Vi kan ikke se at etablering av en ny boligeiendom vil støtte opp om ovennevnte nasjonale målsetninger, ettersom de som eventuelt skulle bosette seg på eiendommen vil være avhengig av bil til daglige gjøremål. Generelt bør en også unngå utbygging i områder som kan være/bli utsatt for flom.

I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 kan dispensasjon ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Etter vår vurdering vil omsøkte tiltak kun medføre fordeler for de som eventuelt får oppføre en bolig på stedet. Med hensyn til *Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet* kan vi ikke se at omsøkte tiltak vil medføre noen fordeler. En eventuell dispensasjon i omsøkte tilfelle kan også medføre en vanskelig håndterbar praksis, med hensyn til kommunes behandling av liknende saker.

Fredrikstad kommune har sammen med Sarpsborg kommune, Østfold fylkeskommune og staten inngått en *Byvekstavtale for Nedre Glomma 2024-2033*. Denne skal bidra til at klimagassutslipp, kø, luftforurensning og støy skal reduseres gjennom effektiv arealbruk og ved at veksten i persontransporten tas med kollektivtransport, sykling og gange (nullvekstmålet). Personbiltrafikken ved utløpet av avtaleperioden skal være på samme nivå eller lavere enn referanseåret 2023.

Når kommuner velger å bli part i en byvekstavtale, er det en forutsetning at de bidrar til å nå nullvekstmålet med tiltak innenfor egne ansvarsområder, jf. kap. 17.2.1 i Meld. St. 14 (2023–2024) *Nasjonal transportplan 2025-2036*. Staten bidrar gjennom byvekstavtalene med betydelig finansering for økt satsing på kollektivtransport, sykkel og gange. Det er derfor avgjørende at kommunen som plan- og bygningsmyndighet legger til rette for arealbruk som bygger opp under investeringene og nullvekstmålet. Statsforvalteren har på vegne av staten et særlig ansvar for å følge opp klima- og miljøhensyn og for å følge opp arealtiltak i avtalen.

Det er i henhold til avtalen enighet om at kommunenes arealplanlegging er avgjørende for å nå nullvekstmålet, og at fremtidige utbyggingsplaner skal begrense transportbehovet og bygge opp under satsingen på gange, sykkel og kollektivtransport i tråd med nullvekstmålet.

Vi legger til grunn at kommunen vurderer søknaden etter reglene i plan- og bygningsloven kapittel 19. Vi viser også til dispensasjonsveilederen som ligger på vår nettside. Vi viser ellers til Statsforvalterens føringer for kommunal arealplanlegging for 2025 og til overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde.

Med hilsen

Carl Henrik Jensen
fagleder
Klima- og miljøvernavdelingen

Ole Martinsen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Østfold fylkeskommune Postboks 220 1702 SARPSBORG

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Fredrikstad kommune
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Vår ref.: 2025/5655-4 Deres ref.:2024/85488 Dato: 28.02.2025

Fredrikstad kommune - Saltnesstranda 2A - gbnr. 125/5 - Uttalelse til søknad om dispensasjon i LNF - Opprette ny boligtomt

Østfold fylkeskommune viser til oversendelse av 3. februar 2025 fra Fredrikstad kommune. Saken gjelder søknad om dispensasjon for å opprette ny boligeiendom, ved å dele bebodd eiendom gbnr. 125/5, Saltnesstranda 2A ved Saltnes. Eiendommen ligger inn til grensa til Råde kommune som ligger langs Saltnesbekken i nord. Ansvarlig søker er tiltakshaver.

Plangrunnlag

I kommuneplanens arealdel 2023-2035 er området satt av til landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF). Et bredt belte langs Saltnesbekken ligger i hensynssone med faresone H320 – Flomfare. Store deler av omsøkt fradelte tomt ligger i flomfaresonen.

I fylkesplan for Østfolds arealkart ligger eiendommen i LNF-område. Temakart i fylkesplanen viser at den ligger i friluftsområde Kyst og med jordverdi Dyrka mark.

Tiltaket og bakgrunn for saken

Tiltakshaver søker om å få dele bestående boligeiendom gbnr. 125/5, Saltnesstranda 2A, for å opprette ny grunneiendom til boligformål. Tomta er merket A i kartutsnitt nedenfor.



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

Søker er vokst opp i bestående hus og ønsker å flytte tilbake til stedet. Boligen ble solgt da foreldrene døde, men ett dekar av eiendommen ble hold av til familien for mulig framtidig bruk. Landskapet rundt tomta er dyrka mark som gir klart inntrykk av landbruksområde.

Søkers begrunnelse

Tiltakshaver begrunner søknaden med at fradeling ble avtalt med kjøper av bolig da arvingene solgte eiendommen. En skriver at hensynene bak LNF ikke vil bli berørte og at eiendommen brukes til boligformål. Det er boligbebyggelse på begge sider av tomta og på Råde-siden av bekken. Søker hevder at det har blitt gitt tillatelse til å bygge nytt hus og utvide bolig i nærområdet. En spør om det kan være noe verre å skille ut tomt. Tiltakshaver har aldri opplevd flom der og mener at det ikke er fare for flom i fremtiden. Fjellknausen en vil bruke ligger høyt over bekken. Dispensasjon vil gi skatteinntekter til kommunen.

Kommunens foreløpige vurdering

Fredrikstad kommune beskriver Saltnesstranda 2A som boligeiendom i LNF-område der tomta blir brukt til boligformål, men de er klar over at loven sier at saker må vurderes i hvert tilfelle. Ved en foreløpig gjennomgang kan de ikke se at en mulig dispensasjon vil sette hensynene bak arealformålet vesentlig til side, men de er i tvil om de bør gi dispensasjon etter foreløpig interesseavveiing da det kan skape forventning om dispensasjon for senere boligoppføring på stedet. De finner ingen eiendom som ligger i LNF-område i nærheten og som er innvilget dispensasjon for utvidelse av eiendom med flere tomter eller flere nye boliger.

Fylkeskommunens roller

Østfold fylkeskommune har vurdert saken og vi uttaler oss som regional myndighet innen plansaker, kulturminner, friluftsliv, vannforvaltning og som eier for fylkesveier. Vi skal påse at det ikke gis dispensasjon i strid med nasjonale og viktige regionale hensyn. Fylkeskommunen har i tillegg rolle som veileder. Vi ønsker å bidra til gode prosjekter som styrker og ivaretar viktige hensyn til by- og stedsutvikling, kulturminner, bo- og oppvekstsvilkår samt naturmangfold i tråd med bærekraftsmålene i FN17. Vi uttaler oss blant annet med grunnlag i fylkesplan for Østfold: «Østfold mot 2050».

Grunnlag for dispensasjon

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset, jf. plan- og bygningslovens § 19-2. Dispensasjon etter denne lovanvendelses første ledd kan kun gis dersom begge vilkår i andre ledd er oppfylte. Vi viser her til vår Dispensasjonsveileder-mai-2022 (Statsforvalteren.no).

Vilkårene er som følger:

- En dispensasjon kan ikke i vesentlig grad tilsidesette hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra.
- Det skal foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon bygget på en interesseavveining av fordeler og ulemper.

Dersom det foreligger vesentlig tilsidesettelse, kan det ikke gis dispensasjon og kommunen kan avslå søknaden uten å vurdere om det andre vilkår i § 19-2 er oppfylt. Utgangspunktet for

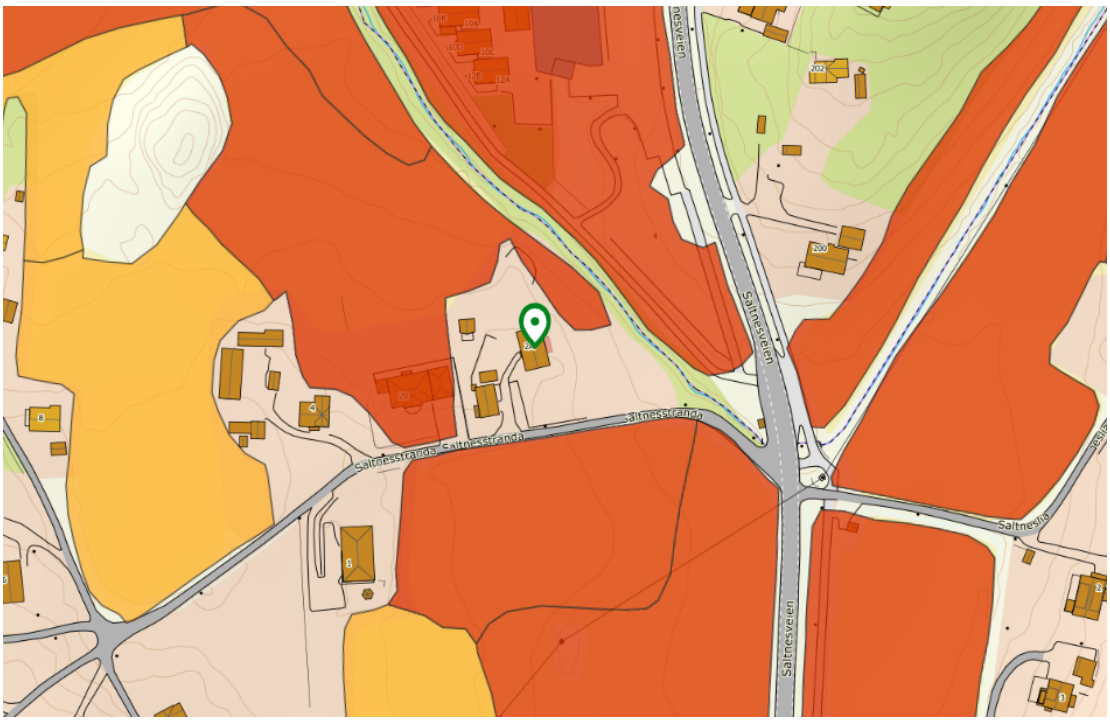
vurdering av tilsidesettelse er vurdering av hvilke hensyn som ligger til grunn for bestemmelsen det søkes dispensasjon fra og nasjonale og regionale interesser.

Det er i utgangspunktet fordeler og ulemper for de allmenne interesser som skal avveies, ikke personlige eller økonomiske fordeler for søker. Særlig forhold knyttet til areal- og verdiutnytting vil være utslagsgivende i dispensasjonsvurderingen. Nasjonalt mål er å ta vare på dyrka jord.

Fylkeskommunens vurdering av saken

Ønsket utvikling for Østfold fylke er beskrevet i fylkesplan for Østfold mot 2050. For arealutnytting blir transporteffektivitetsmodellen brukt. Den skal sørge for bærekraftig utbyggingsmønster der en legger vekt på utbygging i bestående tettsteder, i knutepunkt og i byene. Framfor å ta i bruk urørt mark vil en samle, fortette og omdanne bestående bygninger. For å begrense bilbruk vil fylkeskommunen unngå spredt utbygging og legge til rette for miljøvennlige transportløsninger.

Eiendommen som en søker om å få delt ligger mellom veien Saltnesstranda og Saltnesbekken i landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF). Det ligger tre tomter med bolighus ved veien her og de er omgitt av dyrka mark. Vi oppfatter at bygningene har vært eller er knyttet til gårdsdrift. I området lenger sør er mange boliger bygget på fjellgrunn. I kartverket Kilden fra norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO) vises en del av omsøkt fradelt tomt med jordkvalitetsklasse «Svært god jordkvalitet». Denne tomtedel faller mye sammen med flomutsatt område ved Saltnesstranda 2A. På tomta en søker å fradele ligger en liten fjellknaus. Selv om knausen ikke er dyrkbar og at den mest sannsynlig ikke vil være flomutsatt, mener vi at det ikke vil være gunstig å gi dispensasjon for å bygge ny bolig her. Boliger bør bygges i områder for boligbygging og ikke i områder for landbruksdrift.



Kart fra Kilden.nibio.no der rød farge viser områder med «Svært god jordkvalitet».

Samferdsel

Fra tiltaksområdet er det 3,1 km til Manstad barneskole og 3,4 km til Vestbygda ungdomsskole. Det er gang- og sykkelvei hele strekningen til skolene og busstopp rett nedenfor eiendommen på fv. 116. Vi minner i den forbindelse om hva som utløser rett til gratis skoleskyss: Skoleskyss for barn som bor langt fra skolen.

Statlige planretningslinjer, byvekstavtale og nullvekstmålet

Etter nasjonale og regionale føringer skal en oppføre nye boenheter innenfor de områder som er avsatt til formålet i gjeldende plan. Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet ble fastsatt 20. desember 2024. Her er beskrevet at en skal begrense klimagassutslipp, kø, luftforurensning og støy gjennom riktig arealbruk og ta vekst i persontransport med kollektivbefordring, sykling og gange (nullvekstmålet). I planleggingen skal en ta ivare trafikksikkerhet for alle trafikantgrupper, særlig for gående og syklende. Det er viktig å sikre trygg skolevei. Fredrikstad kommune har nylig inngått Byvekstavtale for Nedre Glomma 2024-2033 sammen med Sarpsborg kommune, Østfold fylkeskommune og staten. Avtalen har nullvekstmålet som overordnet føring slik at personbiltrafikken skal være på samme nivå eller lavere enn i referanseåret 2023 ved utløpet av avtaleperioden. I avtalen er partene enige om at kommunenes arealplanlegging er avgjørende som virkemiddel for å oppnå nullvekstmålet. Arealplanlegging skal i løpende oppfølging av avtalen benyttes fullt ut på lik linje med samferdselstiltak.

En dispensasjon for det omsøkte tiltak kan skape forventning om likebehandling og åpne for flere dispensasjoner for fradeling og oppføring av boliger i dette og i andre LNF-områder i kommunen. Selv om saken alene ikke vil ha stor innvirkning på nullvekstmålet, kan de samlede trafikale følger bli betydelige dersom den viser retning for liknende dispensasjonssøknader. Det er derfor viktig å vurdere faren for liknende tilfeller opp mot nullvekstmålet og kommunens forpliktelser i Byvekstavtalen.

Avkjørsel fv. 116 Saltnesveien

Saltnesstranda er registrert som privat vei. Fradeling av tomt, samt oppføring av ny enebolig, krever derfor tillatelse til utvidet bruk av bestående avkjørsel fra fv. 116 Saltnesveien etter vegloven § 40. Slik vei- og trafikkforholdene er på stedet vil vi ikke motsette oss utvidet bruk av denne avkjørsel for én ny bolig. Vi legger i vår vurdering vekt på framkommelighet og trafikksikkerhet på fylkesveien. Avkjørselsspørsmålet er derfor ikke avgjørende for om kommunen bør innvilge dispensasjon i denne sak. Vi avventer å realitetsbehandle søknad om utvidet bruk av avkjørsel til spørsmålet om dispensasjon etter plan- og bygningsloven er avgjort. I et mulig avkjørselsvedtak må en regne med at vi vil sette vilkår med krav til sikt og utforming i henhold til Statens vegvesens veinormaler.

Sammenfatning av uttalelse

Østfold fylkeskommune vurderer at omsøkte tiltak er i strid med regionale hensyn vi skal ivareta. Vi fraråder derfor kommunen å innvilge dispensasjon for å fradele eiendom i LNF-område til boligformål og viser til våre vurderinger ovenfor.

Kommunen må vurdere om begge vilkår er til stede for å gi dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2.

Vi ønsker å få vedtaket tilsendt når saken er behandlet.

Vennlig hilsen

Elin Tangen Skeide
fylkesplansjef

Ellen Arntzen
Rådgiver

Medsaksbehandlere:

Samferdsel for plan, prosjektering og utbygging – Sigrun Gjølberg

Kopi til:
STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS
STATENS VEGVESEN

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2025/81075
Dokumentnr.: 10
Løpenr.: 8381/2025
Klassering: 302/51

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	28.08.2025	71/25

Kasernegaten 47 – Gamlebyen
Søknad om bruksendring og ombygging fra infanterikaserne til hotell

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Søknad om rammetillatelse for bruksendring og ombygging fra infanterikaserne til hotell godkjennes.
2. Søknader om unntak fra tekniske krav godkjennes, jf. plan- og bygningslovens § 31-4.
3. Vedlagte tegningsdokumentasjon er lagt til grunn for godkjennelse av tiltaket.
4. Før byggetiltaket kan igangsettes må søknad om igangsettingstillatelse være innsendt og godkjent. Denne søknaden må vedlegges:
    - Relevante ansvarserklæringer
    - Oppdatert gjennomføringsplan
    - Dokumentasjon på godkjent tiltaksplan for forurenset grunn
    - Arbeidstilsynets samtykke
    - Dokumentasjon på endelig godkjenning og dispensasjon etter kulturminneloven fra Riksantikvaren knyttet til detaljutformingen til byggetiltaket
5. Før byggetiltaket kan tas i bruk må søknad om brukstillatelse eller ferdigattest være innsendt og godkjent. Denne søknaden må vedlegges:
    - Oppdatert gjennomføringsplan
    - Dokumentasjon på tinglyst bruksrett til ferdig opparbeidet parkering ved Offisersporten, jf. planutvalgets vedtak 19.12.2024
    - Sluttrapport for avfall (før ferdigattest)
6. Kommunedirektøren gis fullmakt til å foreta den videre saksbehandlingen i saken.

Sammendrag
Stenseth Grimsrud Arkitekter AS søker på vegne av tiltakshaver Vegetar AS om bruksendring og ombygging fra infanterikaserne til hotell. Nye bygg/tilbygg for restaurant, selskapslokale og varelevering/renovasjon skal etableres i ekserserplassen/bakgården.

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å godkjenne søknaden om rammetillatelse for bruksendring og ombygging fra infanterikaserne til hotell.

Vedlegg
1 Oversiktskart infanterikaserna
2 D-01 Situasjonskart
3 D2 Utomhusplan Landskapsarkitekt-rev.050825
4 Snitt gårdsrom nord og vest
5 I6-Avfallshus Alt 2
6 E14 Perspektiv fra bakgården
7 E12 Perspektiv fra bakgården
8 E10 Fasade gårdsrom øst - varelevering
9 E6 Fasade Torvgaten og Kirkegaten

10 E8 Fasade gårdsrom sør og øst
11 E11 Perspektiv fra torvet
12 E7 Fasade Kasernegaten og Raadhusgaten
13 E13 Perspektiv fra bakgården
14 I1 Gamlebyen Fredrikstad - Tiltak i eksteriør og utomhus - Infanterikasernen - Vedtak om dispensasjon fra fredning fra Riksantikvaren
15 I2 Gamlebyen Fredrikstad - Infanterikasernen - Uttalelse om foreløpige plantegninger og tiltak fra Riksantikvaren
16 I5 - Gamlebyen Fredrikstad - Varelevering og Avfallshus Kasernen - Revidert vedtak om dispensasjon fra fredning fra Riksantikvaren

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Øvrige dokumenter i sak 2025/18876

Saksopplysninger
Tiltaket
Stenseth Grimsrud Arkitekter AS søker på vegne av tiltakshaver Vegetar AS om bruksendring og ombygging fra infanterikaserne til hotell. Nye bygg/tilbygg for restaurant, selskapslokale og varelevering/renovasjon skal etableres i ekserserplassen/bakgården. Hotellets hovedadkomst er lagt til Kongens torv, mens varelevering/renovasjon er lagt til Kasernegaten. Totalt bruksareal (BRA) er oppgitt til 6554kvm. Grad av utnytting er oppgitt til 66,04%.

Det søkes om unntak fra teknisk forskrift (TEK17) før følgende forhold:
- Unntak §13-3 Ventilasjon i byggverk for publikum og arbeidsbygning
- Unntak §13-6 Lyd og vibrasjoner
- Unntak §13-7 Lys
- Unntak §15-11 Fritt sikkerhetsrom for heis

Se avsnitt «Ansvarlig søkers redegjørelse» nedenfor for ytterligere informasjon.

Plangrunnlag
Tiltaksområdet er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel, plan-ID 913 og omfattes av hensynssoner for felles planlegging og ras- og skredfare samt båndleggingssone etter kulturminneloven.

Tiltaksområdet er avsatt til spesialområde bevaring - offentlig bebyggelse i reguleringsplanen for Festningsbyen (Gamlebyen), plan-ID 420.

Byggverk og uteanlegg på eiendommen er fredet.

I tillegg er tiltaksområdet del av den pågående områdereguleringen for Gamlebyen. Når områdeplanen er klar for behandling er usikkert.

Planutvalgets vedtak i møte 19.12.2024
I planutvalgets møte 19.12.2024 innvilget planutvalget dispensasjon fra offentlig formål i reguleringsplanen for fremtidig etablering av hotell i den gamle infanterikaserna. Dispensasjonen ble gitt med følgende vilkår:
«
- *Utforming av arkitektur skal være ferdig prosjektert ved rammesøknad.*
- *Vedlagte kunnskapsgrunnlag skal ligge til grunn for den videre prosjekteringen.*
- *Det skal dokumenteres hvilke vurderinger som er gjort for valg av løsninger for tilgjengelighet med tanke på bruk av nye og eksisterende arealer.*
- *Dispensasjonsvedtak fra RA for alle omsøkte tiltak skal foreligge ved rammesøknad.*

- *Bruksrett til parkering ved Offisersporten må være tinglyst før brukstillatelse eller ferdigattest kan gis.»*

Uttalelse fra arborist
Det foreligger rapport fra arborist som anbefaler at platanlønn i bakgård felles.

Nabomerknad fra Fredrikstad kirkelige fellesråd
Rådet sier at det er svært viktig å hensynta kirken med hensyn på grunnvann, setninger og rystelser både i prosjekteringsfasen og anleggsfasen. Kirken har tårndel som stikker dypt, samt en kjellerkrypt hvor grunnvann er sett i dagen. Fundamentene til kirken står på gamle fundamenter etter flere branner. Tilstanden og utførelsen til fundamentene er usikker. Dersom det er tømmerflåter er det svært viktig at det ikke skjer negative endringer i området med hensyn på grunnvanns- og poretrykksendringer. Det er allerede sprekker og riss på ulike steder på kirkebygningen.

Uttalelse fra Byantikvaren
«Så vidt Byantikvaren kan se, hviler det innsendte materialet på kunnskapsgrunnlaget utarbeidet i forbindelse med dispensasjonssøknaden, noe vedtaket fra planutvalget fører som vilkår. Vedtaket fra planutvalget setter også som vilkår at alle tiltak skal være ferdigprosjektert ved søknad om rammetillatelse, med tilhørende dispensasjoner fra Riksantikvaren.»

«Riksantikvaren har innvilget overordnet dispensasjon fra forskriftsfredningen for tiltak i eksteriør og utomhus, 24.04.2025. I skriv av 07.08.2025 gir Riksantikvaren klarsignal for at kommunen kan gi rammetillatelse for tiltak i interiøret. Riksantikvaren krever videre at detaljerte løsninger skal forelegges dem for godkjenning.

Byantikvaren har ikke motforestillinger mot at det gis rammetillatelse før all detaljering er ferdigprosjektert. Et så omfattende og komplekst prosjekt kan vanskelig ferdigprosjekteres i sin helhet før arbeidene påbegynnes. Kommunen må imidlertid kreve at alle enkelttiltak er saksbehandlet og godkjent av Riksantikvaren før igangsettingstillatelser gis.

Infanterikaserna er et nøkkelbygg både i Gamlebyen og for Fredrikstad som helhet. I det videre arbeidet vil Byantikvaren fremheve viktigheten av at det brukes historisk riktige detaljer, materialer, håndverksteknikker, farger mv. Slik vil prosjektet og bygningen gi størst mulig verdi til nærmiljøet og byen, og samtidig kunne være med på å videreutvikle lokal håndverkskompetanse.»

Østfold fylkeskommune
Saken ble 18.06.2025 oversendt Østfold fylkeskommune for uttalelse. Det er pr. 13.08.2025 ikke innkommet noen uttalelse fra fylkeskommunen.

Vedrørende uttalelser fra Riksantikvaren
Det foreligger 3 uttalelser fra Riksantikvaren, se vedlegg. I uttalelsen fra Riksantikvaren knyttet til interiøret fremgår det at uttalelsen ikke er en godkjenning, og ikke innebærer vedtak om dispensasjon for de foreslåtte tiltakene. Det fremgår videre at hvert enkelt tiltak må beskrives, omsøkes og dispensasjonsbehandles. Det foreligger i tillegg e-post fra Riksantikvaren hvor Riksantikvaren ikke motsetter seg at det gis rammetillatelse før det foreligger dispensasjonsvedtak for tiltak i interiøret.

I uttalelsen fra Riksantikvaren knyttet til eksteriør og utomhus og uttalelsen knyttet til varelevering og avfallshus presiserer Riksantikvaren at vedtak om dispensasjon er gitt på et prinsipielt og overordnet nivå og at tiltakene ikke kan gjennomføres før detaljutforming er saksbehandlet og godkjent av Riksantikvaren. I uttalelsene fremgår det også at det for enkeltelementer er behov både for dispensasjonsbehandling og endelig godkjenning.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Tiltakshaver ønsker å transformere Infanterikaserna i Gamlebyen til et destinasjonshotell. Det søkes i denne forbindelse om bruksendring, fasadeendringer og om oppføring av nye tilbygg i bakgården. Infanterikaserna ligger sentralt i Gamlebyen, mellom Kongens torv og Gamle Fredrikstad kirke, og fyller et helt kvartal. Et hotell i en fredet bygning i Gamlebyen vil bli en opplevelse i seg selv, men hotellet vil også bli en motor for hele bydelen. Prosjektet vil medføre et løft for Gamlebyen og Fredrikstad samtidig som et viktig kulturminne tas vare på for nye generasjoner.

Infanterikaserna i Gamlebyen regnes for å være noe av det beste som er utført av militær arkitektur i Norge. Bygningen er tegnet av den dansk-norske ingeniøroffiseren Hans Christopher von Gedde og sto ferdig i 1787. Bygget ble forskriftsfredet i 2008, og er båndlagt etter kulturminneloven. Fredningen gjelder eksteriør, interiør og Kaserneplassen. En fredning er den strengeste form for vern og innebærer at inngrep/endringer må søkes om til Riksantikvaren. Infanterikaserna har vært godt vedlikeholdt og ivaretatt i Forsvarets eie. Eksteriøret fremstår nokså likt som da bygningen ble oppført. Innvendig fremstår imidlertid kaserna som et hvilket som helst bygg pusset opp i 1980-årene. Verneplanen for Fredrikstad festning viser en omfattende liste med endringer på bygget fra det ble bygget og frem til i dag. Det er satt i gang arbeid for å avdekke og finne gamle spor, og fjerne det som opplagt er av nyere dato.

Behovene som skal dekkes på et hotell er nært beslektet med behovene en kaserne skal løse. Begge har overnatting som hovedfunksjon. Det har derfor vært en målsetning å beholde mest mulig av den eksisterende arkitekturen i bygget eller tilbakeføre der det er endret. Det vil likevel være nødvendig med endringer for å få til et funksjonelt hotell. Et hotell skal være åpent, utadrettet og henvende seg mot offentlige gater og torv.

Endringene kan i hovedsak oppsummeres slik:

- 14 kobbhus/takarker etableres på loft mot offentlige gater
- Kobbhus/takarker etableres på loft mot bakgården
- 4 takvinduer etableres på loft på hver side av frontispismotivene mot torvet
- 2 nye inngangspartier etableres i frontispismotivene mot torget
- Påmalte vinduer i fasade åpnes 2 steder
- Ny rominndeling etableres
- 77 nye hotellrom med bad etableres
- Bakeri i kjeller med inngang fra torvet etableres
- Spa-avdeling med basseng i kjeller etableres
- 3 nye heiser etableres
- Kjellergulv i begrensede områder senkes
- Buehvelv i kjeller i begrensede områder fjernes
- Ny dør i mur mot sør etableres
- Restaurantbygg/paviljong etableres i nytt tilbygg i bakgården
- Latrinebygget i bakgården utvides med servering/konferanserom/festsal
- Avfallsrom/varelevering etableres i bakgården
- Hageanlegg med uteservering og beplantning og rampe etableres i bakgården
- 3 mindre trappehus i bakgården rives
- Platanlønn i bakgården fjernes

Det eksisterende bygget må endres noe for å tas i bruk som hotell, men hovedstrukturen i bygget består. 1. etasjen skal inneholder de sosiale funksjonene i hotellet. Her etableres det inngang, resepsjon, restaurant med kjøkken, bar, loungeområde og en egen møteromsfløy. En del av 1. etasjen vil også inneholde hotellrom. I 2.- og 3. etasje blir det kun hotellrom. Tilbakeføringen av takarkene sørger for lys til hotellrom i den nederste loftsetasjen. I kjelleren

ligger alle funksjoner som betjener hotellet, og her kommer det varelevering, lager, kjølerom, kjøkken, personalrom og kontorer. Det blir også plass til utadrettede funksjoner som bakeri og vinrom. I østfløyen blir det spa-avdeling med inngang til basseng.

Det nye restaurantbygget i bakgården med flatt tak får mye lys og gir en følelse av å være ute og knytter hotellet tettere til bakgården og hagen. Bygget får et lett utrykk, nesten som et orangeri eller en paviljong. Koblingen mellom det gamle og det nye bygget er viktig. Det skal være mulig å tilbakeføre kulturminnet til det opprinnelige. Dette er løst med et lavere glassparti mellom ny og gammel del. I tillegg til å slippe verdifullt dagslys inn i rommene til den gamle kaserna, gir det gjestene mulighet til å se de opprinnelige fasadene slik de var.

Det gamle latrinebygget i bakgården som utvides får plass til andre funksjoner et moderne hotell har behov for. Latrinebygget fremstår som et bakgårdsbygg, og tilbygget har derfor fått en nedtonet og enklere fasade enn restaurantbygget. Her videreføres tegl på tak og vegger som i bygget det står inntil. Også her er tilkoblingen mellom nytt og gammelt løst med en megler i glass. I tilbygget blir det et åpent rom med plass til 100 gjester. I den eksisterende latrinebygningen blir det toaletter og anretningskjøkken slik at dette lokalet kan fungere som en selvstendig del.

Hus for varelevering og avfall er plassert rett innenfor porten i bakgården og skal kles med tegl. Tak blir beslått med kobber, som er brukt på beslag, renner og taknedløp på bygget. Dør mot Kasernegaten etableres slik at varelevering og avfallshåndtering kan skje raskere og bli skjermet fra gjester og besøkende i bakgården.

Parkering
Med unntak av 2 p-plasser for bevegelseshemmede vil det ikke bli etablert nye parkeringsplasser i forbindelse med hotellet. Det har blitt gjennomført og vedtatt en forenklet planendring av detaljreguleringsplanen «Offisersporten» for å sikre parkeringsplasser til hotellets gjester og ansatte. Dette for å unngå økt belastning på gatene og de tilgjengelige p-plassene i Gamlebyen. Avstanden mellom parkeringsplassen og hotellet er ca. 450 meter, som er en grei gangavstand for mange. Ved behov kjøres gjester og bagasje frem til hotellet.

Brann
Brannteknisk prosjektering følger TEK 17 kap 11 og alle funksjonskrav vil bli oppfylt.

Vedrørende avklaring fra Riksantikvaren
I saker mot Riksantikvaren er det vanlig prosess å jobbe seg ned i detaljene etter rammesøknadsfasen. Detaljtegninger og arbeidstegninger vedtaksbehandles av Riksantikvaren når detaljprosjekteringen går i gang i etterkant av et rammesøknadsvedtak. Detaljtegninger vil foreligge ved søknad om igangsetting. Det vil påføre prosjektet enorme kostnader dersom detaljfasen må utføres før rammevedtaket. Dette kan ikke ha vært hensikten med tidligere dispensasjonsvedtak fra planutvalget. Vilkårene i planutvalgets vedtak er oppfylt da alle vesentlige grep og tiltak er avklart, arkitekturen er ferdig prosjektert, og det foreligger godkjenning fra Riksantikvaren for alle omsøkte tiltak på et rammesøknadsnivå. I tillegg er tilgjengelighet i bygget beskrevet og vist på plantegninger slik planutvalgets vedtak krever.

Vedrørende nabomerknad knyttet til Gamle Fredrikstad kirke
Det er allerede stort fokus på grunnforhold knyttet til nabokirken, og dette vil bli fulgt opp grundig i detaljprosjekteringen. Kasernen er også fundamentert på flåter. Det er ikke ønskelig at grunnvannstanden endres slik at bygninger i Gamlebyen påvirkes negativt.

Generelt om unntak fra tekniske krav
Infanterikasernen er et fredet bygg fra 1787, og fredningen begrenser hvilke bygningsmessige endringer som kan utføres, både rent visuelt og konstruktivt. I dette bygget

er det flere tiltak som vil forringe bygget dersom dagens krav i teknisk forskrift skal følges fullt ut. For å kunne bruke og bevare bygget er det nødvendig å fravike forskriftskravene på flere områder. Unntakene er forsvarlige med tanke på helse, miljø og sikkerhet. Den gamle kasernen har vært i aktiv bruk frem til for noen år siden. Det har bodd og jobbet mennesker her i 240 år. Der det er mulig å følge dagens krav vil kravene bli fulgt, men der kravene går på akkord med vernehensyn i bygget er det ikke mulig å gjennomføre dagens krav fullt ut. Unntakene vil ikke gå ut over sikkerhet, helse og miljø for de som oppholder seg i bygget, og de vil være av stor betydning for bevaring av dette viktige kulturminnet i Gamlebyen.

Unntak §13-3 Ventilasjon i byggverk for publikum og arbeidsbygning
I dag er det enkelte rom som ikke har nok luftmengde for å tilfredsstille kravene i TEK17. Det er ikke langt unna, men noen rom ligger rett under kravet. Årsaken er at det er begrenset plass til aggregatene på loftet og areal til sjakter. På dette tidspunkt i prosjektet er det derfor enkelte type rom som ikke vil oppfylle kravene i TEK 17. Hotellrommene utpeker seg. Det er foreløpige beregninger som er gjort, og forbedringer vil komme i detaljprosjekteringsfasen. Som et kompenserende tiltak for å få tilfredsstillende luftmengde kan vinduene åpnes. Det understrekes at det på ingen måte er snakk om at luftmengdene er så lave at det vil gå ut over helse, miljø og sikkerhet for hotellets brukere. Luftmengdene ligger tett opp til dagens krav.

Unntak §13-6 Lyd og vibrasjoner
Det er lagt til grunn at NS 8175:2012 klasse C skal oppfylles, men i noen rom med lav himlingshøyde vil det være utfordrende å oppfylle dette kravet. De aktuelle rommene ligger hovedsakelig i kjelleren. Ved rehabiliteringsprosjekter tillater TEK17 at måloppnåelse klasse D legges til grunn i enkelte rom. Rom med for mye romklang vil suppleres med romakustiske elementer. Dersom eksisterende trappeløp ligger i kontakt med vegg, samt at trappereposer ikke er elastisk opplagret, vil grenseverdi for trinnlydnivå mellom trapperom og tilstøtende rom ikke ivareta krav i TEK17. Det vil derfor bli uført lydmålinger av trinnlydnivå på utvalgte trapper til tilstøtende gjesterom, som del av foreslått testfelt-lydmålinger til etasjeskillene. Når testfeltene er bygget, kan lydmålinger utføres. Det vil også bli utført etterklangstidmålinger i noen utvalgte rom, som grunnlag for å vurdere behov for romakustiske elementer i rommene. Målingene vil avdekke eventuelle utfordringer med hensyn til trinnlydsnivå og romakustikk. Etter måling vil det tilstrebes å finne løsninger som oppfyller lydkravene. Forsvarlige løsninger som ikke kompromisser på sikkerhet, helse og miljø utarbeides i detaljprosjekteringsfasen.

Unntak §13-7 Lys
Det er ikke mulig å få flere eller større vinduer inn i det fredete bygget. Flere av rommene oppfyller ikke TEK17-krav om en gjennomsnittlig dagslysfaktor på 2,0 %. Det er store vinduer i kasernen, og alle rom for opphold har minimum ett vindu. Ved beregning av dagslysfaktor, er det imidlertid slik at sprossene i de opprutete vinduene og de tykke ytterveggene i mur trekker ned faktoren når den simuleres. Opplevelsen av lys og utsyn er likevel svært god. Sett i lys av byggeår, oppbygning og vernestaus er det mange rom som har tilfredsstillende dagslys. Både gjester og ansatte vil oppholde seg på ulike steder i bygget gjennom dagen. Det er lite sannsynlig at lav dagslysfaktor i enkelte rom vil påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Unntak §15-11 Fritt sikkerhetsrom for heis
Det vil bli nødvendig med unntak fra krav til fritt sikkerhetsrom over og under heisens ytterstilling i §15-11. Overhøyden vil ikke kunne oppfylles over hele heissjakten grunnet takvinkelen i bygget. Det er ikke forenelig med vernestatusen til bygget å ha noe stikkende over takflaten. Det vil også være nødvendig å etablere reduserte gruber under heisene. Ordinære heisgruber ville blitt så dype at de ville blitt liggende under grunnvannstanden. I TEK 17 §15-11 (2) gis det anledning til å ta i bruk andre hensiktsmessige midler for å unngå risiko for personskader. For å sikre at heisen kan installeres innenfor de begrensede høydene som er tilgjengelige, vil tiltaket bli gjennomført i samsvar med standarden NS-EN

81-21, som er spesielt tilpasset installasjoner av heiser i eksisterende bygninger hvor det åpnes for bruk av kompenserende sikkerhetstiltak for å ivareta nødvendig redningsrom for service- og vedlikeholdspersonell, selv ved reduserte høyder i sjakttopp. De foreslåtte kompenserende tiltakene vil sikre at heisen fungerer trygt og effektivt, til tross for reduserte høyder i sjakttopp og sjaktgruve. Bygget blir universelt utformet og konflikt med fundament, tak og vernestatus unngås. Det skal benyttes et godkjent produkt som fullt ut kan oppfylle kravene til sikkerhet, helse og miljø.

Konsekvenser for sosial bærekraft
Ikke relevant

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
Ikke relevant

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Ikke relevant

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant

Vurdering
Den gamle, bevaringsverdige og flotte infanterikaserna har en meget sentral plassering på torvet i Gamlebyen. Det er meget positivt at denne bygningen bevares og transformeres til hotell, noe som vil gi positive ringvirkninger for Gamlebyen i form av økt aktivitet og trivsel. Det omsøkte tiltaket vil i stor grad gi sitt bidrag til at Gamlebyen skal være en levende og attraktiv bydel både for beboere og besøkende. Et hotell i den fredede militærbygningen vil også i seg selv bli en opplevelse for besøkende. At infanterikaserna tas i bruk til hotell vil også bidra til at den historiske bygningen holdes i stand. De omsøkte tiltakene viser etter kommunedirektørens vurdering at det så langt er tatt tilstrekkelig hensyn til infanterikasernas arkitektoniske og bevaringsverdige kvaliteter.

Vedrørende Riksantikvaren
Etter kommunedirektørens vurdering er tiltaket tilstrekkelig avklart for at rammetillatelse kan gis. Et så omfattende og komplekst prosjekt som bruksendringen av den gamle fredede infanterikaserna kan vanskelig være ferdigprosjektert ved rammetillatelse som i hovedsak kun skal avklare om tiltaket kan realiseres innenfor overordnede rammer. Det bemerkes også at Riksantikvaren har akseptert at rammetillatelse kan gis.

Kommunedirektøren forutsetter at alle forutsetninger og krav i uttalelsene fra Riksantikvaren blir ivaretatt i den videre detaljprosjekteringen slik at alle forhold blir tilstrekkelig avklart med Riksantikvaren før det enkelte arbeid fysisk igangsettes.

Byggegrunn
Kommunedirektøren forutsetter at ansvarlige foretak sørger for forskriftsmessig sikkerhet med hensyn på grunnforhold/skred i den kommende prosjekterings- og utførelsesfasen, jf. innsendte geotekniske notat.

Brannsikkerhet
Kommunedirektøren forutsetter at forskriftsmessig brannsikkerhet blir ivaretatt.

Støy og støv i bygge- og anleggsfasen
Kommunedirektøren forutsetter at det foreligger en plan for håndtering av støy, støv og andre miljøulemper før byggearbeidene fysisk igangsettes, jf. kommuneplanens punkt 24.5.

Plassering
Kommunedirektøren forutsetter at byggetiltaket plasseres i henhold til tegningsdokumentasjonen som ble lagt til grunn for godkjenning av søknaden.

Utførelse
Kommunedirektøren forutsetter at byggetiltaket gjennomføres i henhold til tegningsdokumentasjonen som var vedlagt rammesøknaden samt fremtidige detaljtegninger og redegjørelser godkjent av Riksantikvaren. Kommunedirektøren forutsetter videre at Byantikvarens merknader blir ivaretatt.

Energikrav (TEK 17 §14)
Det er søkt om unntak fra energikrav i TEK 17 §14. Da TEK 17 §14 (5) sier at *«Dersom kravene i dette kapitlet ikke kan forenes med bevaring av kulturminner og antikvariske verdier, gjelder kravene så langt de passer.»*, mener kommunedirektøren at dette tiltaket ikke medfører noe unntak fra energikravene. Kommunedirektøren forutsetter imidlertid at oppfyllelse av energikravene må skje i så stor utstrekning som mulig innenfor hva som er tilrådelig med hensyn til å beholde historiske kvaliteter.

Unntak fra byggteknisk forskrift (TEK 17)
Den gamle infanterikaserne er et meget viktig og flott kulturminne som har en sentral plassering ved torvet i Gamlebyen. Så lenge unntakene er forsvarlige ut fra sikkerhet, helse og miljø er det viktigere å bevare byggets historiske og arkitektoniske kvaliteter fremfor at alle tekniske krav fullt ut ivaretas.

Unntak §13-3 Ventilasjon i byggverk for publikum og arbeidsbygning
Kommunedirektøren legger til grunn ansvarlig søkers redegjørelse, herunder at unntaket er forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø.

Unntak §13-6 Lyd og vibrasjoner
Kommunedirektøren legger til grunn ansvarlig søkers redegjørelse, herunder at unntaket er forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø.

Unntak §13-7 Lys
Kommunedirektøren legger til grunn ansvarlig søkers redegjørelse, herunder at unntaket er forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø.

Unntak §15-11 Fritt sikkerhetsrom for heis
Kommunedirektøren legger til grunn ansvarlig søkers redegjørelse, herunder at unntaket er forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø.

Konklusjon
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å godkjenne søknaden om rammetillatelse for bruksendring og ombygging fra infanterikaserne til hotell.

FREDRIKSTAD KOMMUNE



0 300 Meter

Målestokk 1:10 000

Dato 23.07.2025

SITUASJONSKART
for tiltak etter plan- og bygningsloven

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kasernegaten 47A, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 302/51/0/0
Areal: 3307 m

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2024-05-15

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

Planident: 420
Plannavn: Gamlebyen



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

NYE BYGNINGER

Fase:
Rammesøknad

Adresse:
Kasernegata 47
Gnr./Bnr./Fnr./Snr:
302/51

REV. 11.07.2025

MATRIKKELMYNDIGHETEN FREDRIKSTAD

Filplassering: BIMcloud: SG-BIM-01 - BIMcloud/21070 Kasernen/21070-Kasernen

HOTELL

Restaurant

Grus

Kulestein

Staudebed

Klatreplanter/
espalier

4 Sykkel -
plasser

HC rampe

Plantefelt

Uteservering

Plantefelt - klatrehage stauder

12 Sykkel -
plasser

Grus

Plantefelt - busker / roser / stauder

HC
4,5m x 6m

HC
4,5m x 6m

Kjøreareal

Selskapslokale

Klatreplanter

Plasstøpt betong
Utsparing 0,5m x 2,5m for klatreplanter

Utsparing
0,5m x 1,5m

Renovasjon

Trinn
ned

baler

Skilt

Rullevennlig
dekke

5,00

HC-parkering

Oppstilling renovasjon og varelevering
12m x 3m

6,37

3,43

Enveiskjøring

Kasernegata

Rådhusgata

0 5 10 15 20

N

TEGNFORKLARING

- Tiltaksgrense
- Eks.terreng 1m
- Prosjektert terreng 0,1m
- Plantefelt
- Grus
- Belegning - avklares med Riksantikvaren
- Kulestein
- Plass-støpt betong
- Trinn / kant / mur i granitt
- Håndløper
- Sluk / infiltrasjon
- Ny vegetasjon Solitærbusk / tre
- Sykkelparkering med nedstøpt stativ

Revisjon/endring	Dato	Sign.	Kontr.	Rev.
Justeringer ved renovasjonshus. Sykkelparkering.	05.08.2025	DW	AH	A

OPPDRAGSGIVER
VEGETAR AS

Filnavn	Ansv. prosj.	Tegnet	Godkjent	Dato	Målestokk
L-2437101	AH	LB/DW	..	12.06.25	A2 1:200

PROSJEKT
HOTELL KASERNEN

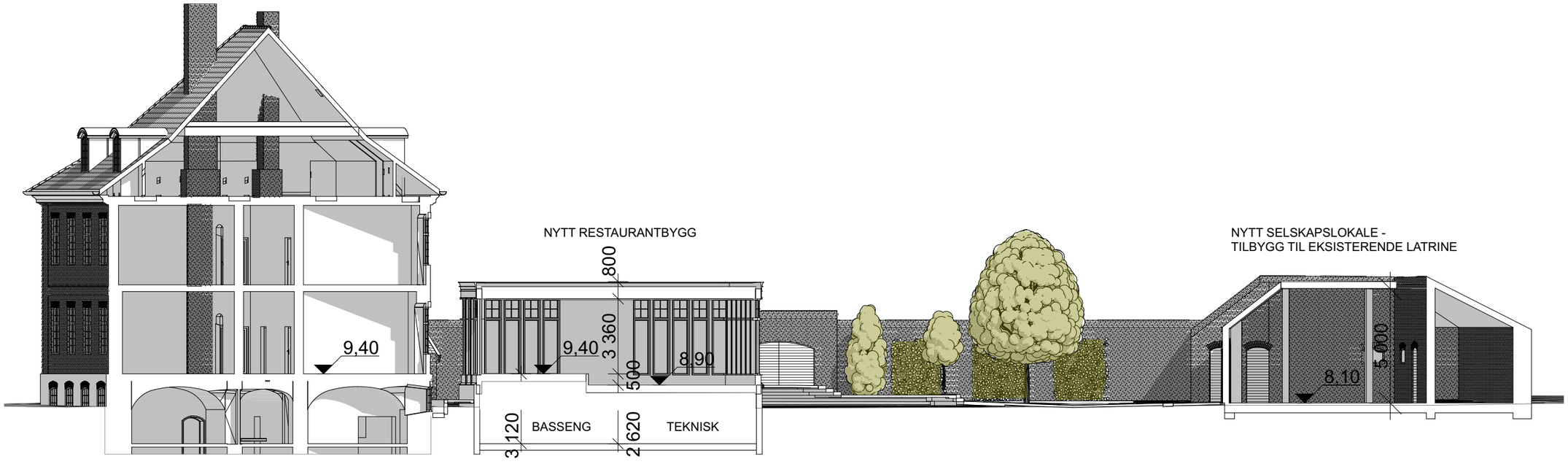
Tegningen gjelder
Utomhusplan

PROSJEKTFASE
FORPROSJEKT

in situ
Bernt Ankers gate 19 1534 Moss Tel. 69 20 60 10

FAG	SAKSNUMMER	TEGN.NR.	REVISJON
L	2437	101	A





Fase:
Rammesøknad

Adresse:
Kasernegata 47 1632 Gml. Fredrikstad
Gnr./Bnr./Fnr./Snr:
302/51

Dato: 12.06.2025 REV. 11.07.2025 Tegn.: blg
Mål: 1:200 / A3 Kontr.: pkh

21070
Hotell Kasernen
E-09
Fasade/Snitt gårdsrom nord og vest
Stenseth Grimsrud arkitekter AS

SG &CO

Filplassering: BIMcloud: SG-BIM-01 - BIMcloud/21070 Kasernen/21070-Kasernen

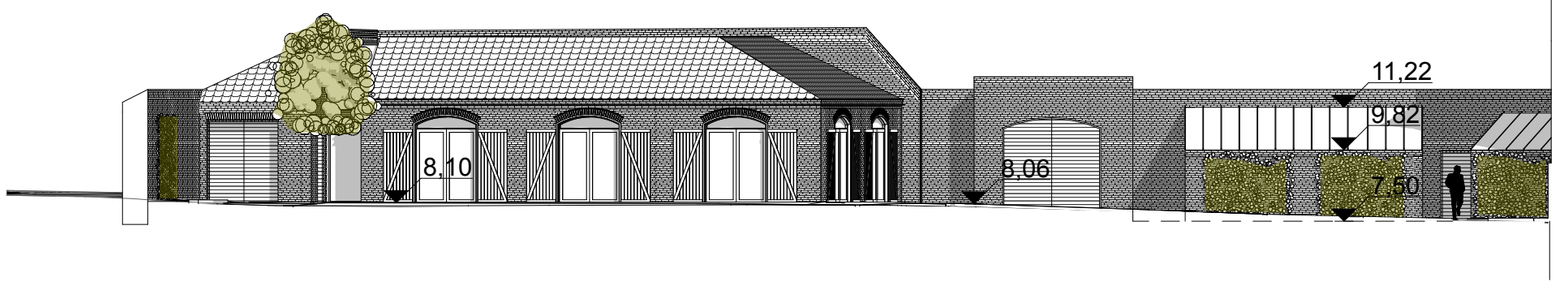


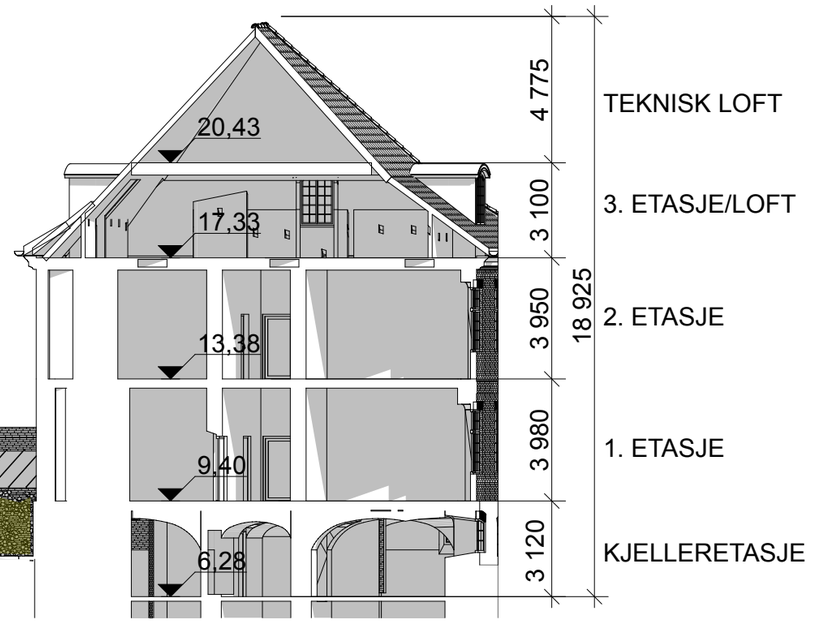
AVFALLSHUS OG VARELEVERING HAR SAMME TAKVINKEL (15 GRADER) OG GESIMS. I DETTE ALTERNATIVER ER DE 2 HUSENE IKKE BYGGET SAMMEN.
AVFALLSHUSET ER TRUKKET 1,7 METER VEKK FRA PORTEN.
MATERIALBRUKEN ER TEGL OG BESLÅTT KOBBERTAK. (TEGLTAK KAN OGSÅ VÆRE EN MULIGHET FRA 15 GRADERS VINKEL)





EKSEMPEL PÅ ESPALIER I SMIJERN MED KLATREPLANTER





FASADE/SNITT - AVFALLSHUS OG VARELEVERING

Fase:

Adresse:
Kasernegata 47 1632 Gml. Fredrikstad
Gnr./Bnr./Fnr./Snr:
302/51

Dato:
Mål: 1:200, 1:3,333 / A3

Tegn.:
Kontr.:

21070
Hotell Kasernen
60-114
Utforming av avfallshus og varelevering alt 7.
Stinessen Grimsrud arkitekter AS

SG &CO

Filplassering: BIMcloud: SG-BIM-01 - BIMcloud/21070 Kasernen/21070-Kasernen



ILLUSTRASJONEN VISER ENDRINGER I BAKGÅRDEN: TILBYGG TIL DET EKSISTERENDE LATRINEBYGGET, UTESERVERING OG DET NYE RESTAURANTBYGGET

Fase:
Rammesøknad

Adresse:
Kasernegata 47 1632 Gml. Fredrikstad

Gnr./Bnr./Fnr./Snr:
302/51

Dato: 12.06.2025

Mål: / A3

Tegn.: cn

Kontr.: pkh

21070
Hotell Kasernen

E-14

Perspektiv fra bakgården
Stenseth Grimsrud arkitekter AS

SG &CO



ILLUSTRASJONEN VISER ENDRINGER I BAKGÅRDEN: TILBYGG MED RESTAURANT OG TAKARKER PÅ LOFTET

Fase:
Rammesøknad

Adresse:
Kasernegata 47 1632 Gml. Fredrikstad

Gnr./Bnr./Fnr./Snr:
302/51

Dato: 12.06.2025

Mål: / A3

Tegn.: cn

Kontr.: pkh

21070
Hotell Kasernen

E-12

Perspektiv fra bakgården
Stenseth Grimsrud arkitekter AS

SG &CO

Filplassering: BIMcloud: SG-BIM-01 - BIMcloud/21070 Kasernen/21070-Kasernen



NY DØR I MUREN OG VARELEVERING

Fase:
Rammesøknad

Adresse:
Kasernegata 47 1632 Gml. Fredrikstad

Gnr./Bnr./Fnr./Snr:
302/51

Dato: 12.06.2025

Mål: 1:200 / A3

Tegn.: blg

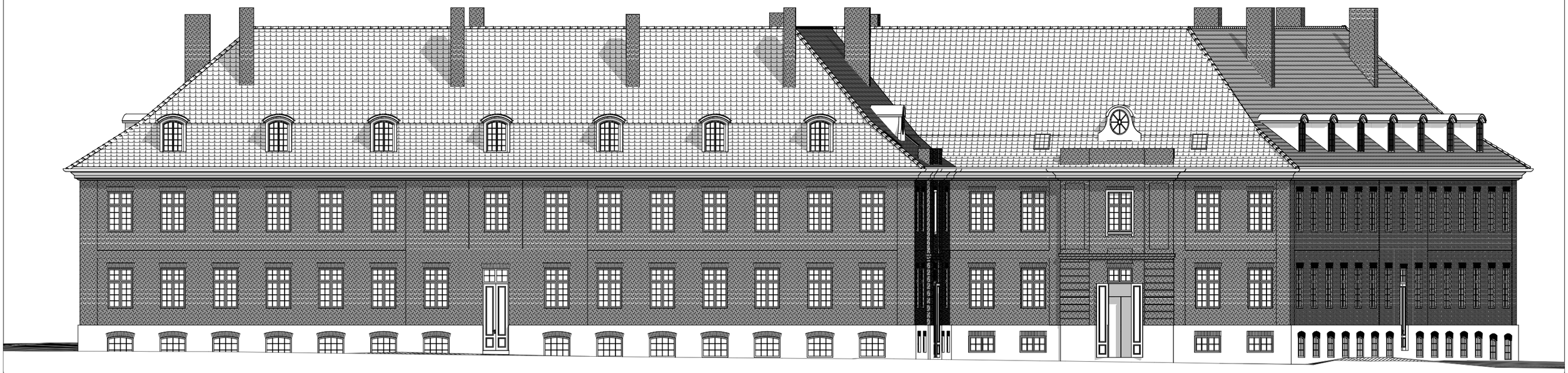
Kontr.: pkh

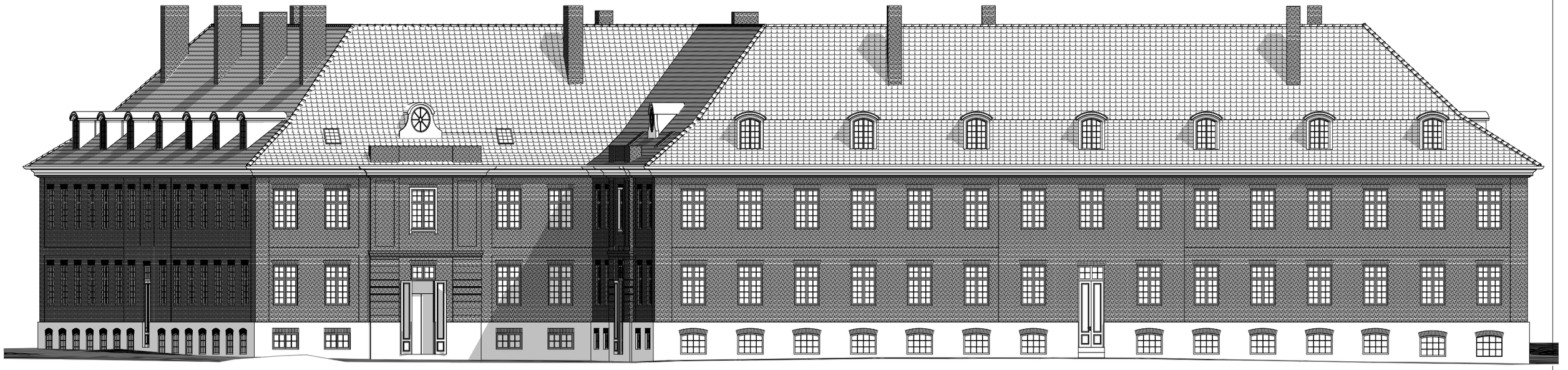
21070
Hotell Kasernen

E-10

Fasade gårdsrom øst - varelevering
Stenseth Grimsrud arkitekter AS

SG &CO





Fase:
Rammesøknad

Adresse:
Kasernegata 47 1632 Gml. Fredrikstad

Gnr./Bnr./Fnr./Snr:
302/51

Dato: 12.06.2025

Mål: 1:200 / A3

Tegn.: blg

Kontr.: pkh

21070
Hotell Kasernen

E-06

Fasade Torvgaten og Kirkegaten
Stenseth Grimsrud arkitekter AS

SG &CO

Filplassering: BIMcloud: SG-BIM-01 - BIMcloud/21070 Kasernen/21070-Kasernen



Fase:
Rammesøknad

Adresse:
Kasernegata 47 1632 Gml. Fredrikstad

Gnr./Bnr./Fnr./Snr:
302/51

Dato: 12.06.2025

Mål: 1:200 / A3

Tegn.: blg

Kontr.: pkh

21070
Hotell Kasernen

E-08

Fasade gårdsrom sør og øst
Stenseth Grimsrud arkitekter AS

SG &CO



ILLUSTRASJONEN VISER ENDRINGENE MOT TORVET: 2 NYE INNGANGER, TILBAKEFØRING AV TAKARKER OG TAKVINDUER

Fase:
Rammesøknad

Adresse:
Kasernegata 47 1632 Gml. Fredrikstad

Gnr./Bnr./Fnr./Snr:
302/51

Dato: 12.06.2025

Mål: / A3

Tegn.: cn

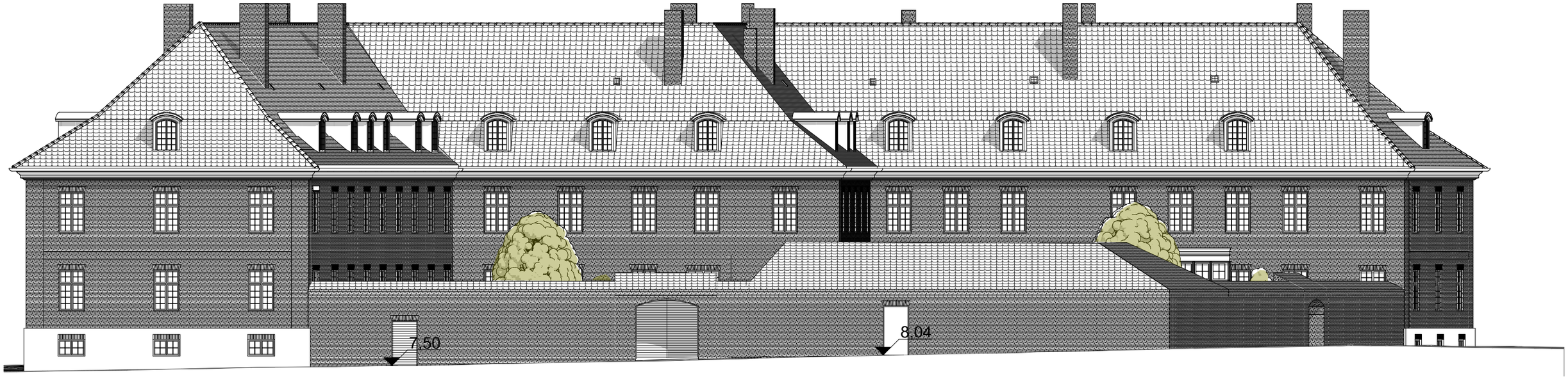
Kontr.: pkh

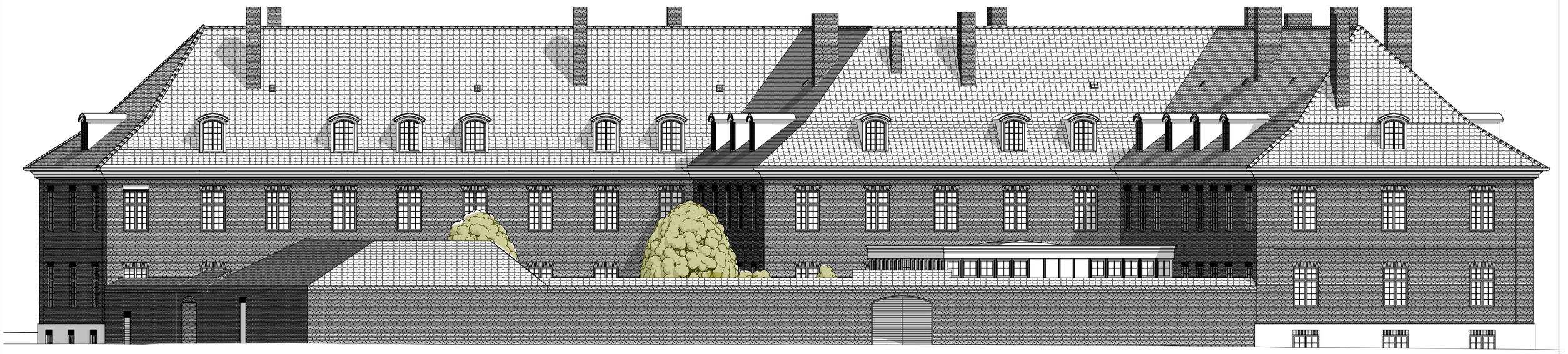
21070
Hotell Kasernen

E-11

Perspektiv fra torvet
Stenseth Grimsrud arkitekter AS

SG &CO





Fase:
Rammesøknad

Adresse:
Kasernegata 47 1632 Gml. Fredrikstad

Gnr./Bnr./Fnr./Snr:
302/51

Dato: 12.06.2025

Mål: 1:200 / A3

Tegn.: blg

Kontr.: pkh

21070
Hotell Kasernen

E-07

Fasade Kasernegaten og Raadhusgaten
Stenseth Grimsrud arkitekter AS

SG &CO

Filplassering: BIMcloud: SG-BIM-01 - BIMcloud/21070 Kasernen/21070-Kasernen



ILLUSTRASJONEN VISER ENDRINGER I BAKGÅRDEN: TILBYGG TIL DET EKSISTERENDE LATRINEBYGGET OG UTESERVERING

Fase:
Rammesøknad

Adresse:
Kasernegata 47 1632 Gml. Fredrikstad

Gnr./Bnr./Fnr./Snr:
302/51

Dato: 12.06.2025

Mål: / A3

Tegn.: cn

Kontr.: pkh

21070
Hotell Kasernen

E-13

Perspektiv fra bakgården
Stenseth Grimsrud arkitekter AS

SG &CO

Filplassering: BIMcloud: SG-BIM-01 - BIMcloud/21070 Kasernen/21070-Kasernen

SAKSBEHANDLER
Josefine Rockett Westre

VÅR REF.
25/01487-4

DERES REF.

VÅR DATO
24.04.2025

DERES DATO

postmottak@ra.no
www.riksantikvaren.no

Fredriksborg Eiendom
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

v/ Ina Tangen

Gamlebyen Fredrikstad - Tiltak i eksteriør og utomhus - Infanterikasernen - Vedtak om dispensasjon fra fredning

Ansvarlig søker
Ansvarlig søker er Ina Tangen ved Fredriksborg Eiendom.

Omsøkt tiltak
1. Etablere to nye innganger fra Kongens Torv
2. Tilbakeføring av takarker mot Torvgaten og Kirkegaten
3. Tilbakeføring og etablering av nye takarker mot bakgården
4. Tilbakeføring av takvinduer mot torvet
5. Etablere restauranttilbygg i bakgården
6. Etablere tilbygg i tilknytning til Latrinebygget
7. Plassering av nytt avfallsbygg
8. Rive mindre tilbygg og dør til kjeller i bakgård
9. Fjerne tre i bakgård og foreløpig utforming av utomhusplan
10. Utskifting av nyere vinduer
11. Åpning av enkelte blendede vinduer
12. Etablere varelevering

Fredningshjemmel og myndighet
Infanterikasernen er fredet ved forskrift av 11.12.2008 med hjemmel i kulturminneloven § 22a.

Riksantikvaren har i medhold av forskrift 9. november 2011 om fredning av statens kulturhistoriske eiendommer, § 1-7 / forskrift 15. februar 2019 om fastsetting av myndighet mv. etter kulturminneloven, § 2 pkt. 5, jf. pkt. 6 myndighet til å gjøre unntak fra vedtak om fredning.

Vedtak
Med hjemmel i forskrift 9. november 2011 om fredning av statens kulturhistoriske eiendommer § 1-4 gis det tillatelse til følgende tiltak i det fredete Infanterikasernen på Fredrikstad festning, gnr./bnr. 302/51 i Fredrikstad kommune:

1. Etablere to nye innganger fra Kongens Torv
2. Tilbakeføring av takarker mot Torvgaten og Kirkegaten
3. Tilbakeføring og etablering av nye takarker mot bakgården
4. Tilbakeføring av takvinduer mot torvet
5. Etablere restauranttilbygg i bakgården
6. Etablere tilbygg i tilknytning til Latrinebygget
7. Etablere nytt avfallsbygg og varelevering
8. Rive mindre tilbygg og dør til kjeller i bakgård
9. Fjerne tre og gjennomføre endringer i bakgården i tråd med utomhusplan
10. Utskifting av nyere vinduer
11. Åpning av enkelte blendede vinduer
12. Etablere varelevering

Tillatelsen er gyldig på følgende vilkår:

-Tiltak skal utføres i henhold til søknader.

-Nye dører til nye inngangspartier skal utføres som kopier av eksisterende og etter antikvariske prinsipper. Detaljer fremlegges Riksantikvaren for endelig godkjenning.

-Detaljtegninger av nye takarker fremlegges Riksantikvaren for endelig godkjenning.

-Nye takarker og justering av eksisterende mot bakgård er kun tillatt så lenge det ikke gjøres vesentlige endringer i takkonstruksjonen.

-Detaljer om utforming og materialbruk i de nye takvinduene mot torget skal fremlegges Riksantikvaren for endelig godkjenning.

-Detaljprosjektering av tilbygg for restaurant, latrinebygg, avfallsbygg, varelevering og ny inngang til kjelleren fremlegges Riksantikvaren for dispensasjonsbehandling.

-Detaljutforming av nytt rekkverk til trapp i bakgård fremlegges Riksantikvaren for endelig godkjenning.

-Mindre tilbygg og dør til kjeller i bakgård skal dokumenters før rivning og rapport sendes til Riksantikvaren for arkivering.

-Detaljer om dekker, vegetasjon og øvrige elementer i utomhusplanen skal fremlegges Riksantikvaren til vurdering og dispensasjonsbehandling.

- Nye vinduer skal ha samme utforming som de opprinnelige og detaljutforming skal fremlegges Riksantikvaren for dispensasjonsbehandling.

-Ved replanting av trær skal de erstattes med så store trær som mulig.

- Hvis det gjøres funn som kan være av interesse skal arbeidet stoppes og Riksantikvarens kontaktes.

Ved ferdigstillelse skal det innsendes dokumentasjon / fotodokumentasjon til kulturminnemyndigheten.

Tillatelsen er gyldig i 3 – tre – år fra vedtaket er mottatt

Begrunnelse
Formålet med vern av Fredrikstad festning er å ta vare på et av de best bevarte gammelnederlandske festningsanlegg i Europa. 0017 Infanterikasernen, Torvkasernen, bygget 1783 – 87 etter tegning av general H.C. Gedde, er noe av det staseligste som er oppført av militære bygninger i Norge. Både ved sin sentrale beliggenhet, sin størrelse og som arkitektur står den i en særklasse.

Bygningskomplekset omfatter den teglmurte hovedbygningen i to etasjer med en grunnflate på 1550 kvadratmeter og et uthus i blank mur samt en inngjerdet gårdsplass omkranset i en høy mur. Med sin W-formede grunnplan har den i alt 10 fasader. De fire fasadene som vender mot gårdsrommet er enkle og glatte, mens de øvrige har fått en rikere behandling og da særlig de to som vender mot torvet. Bygningen er fredet med eksteriør og interiør.

Fredriksborg Eiendom kjøpte Infanterikasernen i Gamlebyen Fredrikstad i 2023. «Hotell Kasernen» vil bygge videre på byggets opprinnelse. Både med sin lange historie som innkvartering og som midtpunkt på torvet. Målet med prosjektet er igjen å fylle bygget med et innhold som gir aktivitet hele året, og bidrar til å styrke eksisterende og nytt næringsliv i Gamlebyen.

Det er nedsatt en tverrfaglig arbeidsgruppe som har kartlagt bygget og historien for å komme frem til forsalg til løsninger som imøtekommer ny bruk – samtidig som historien og bygningen bevares.

Saksgang
Samtlige tiltak er diskutert i samarbeidsmøter og på befaringer med Riksantikvaren.

Riksantikvaren presiserer at vedtak om dispensasjon er gitt på et prinsipielt og overordnet nivå. Det betyr at tiltakene ikke kan gjennomføres før detaljutforming er saksbehandlet og godkjent av Riksantikvaren.

Beskrivelse av omsøkte tiltak

1. Etablere to nye innganger fra Kongens Torv

Fra prosjektets start har det vært et stort ønske om å åpne opp Kasernen mot torget, slik at prosjektet kan bidra til å aktivisere og reetablere torvet som Gamlebyens tyngdepunkt.

For å opprettholde byggets symmetri er det etter dialog med Riksantikvaren foreslått å etablere universelt utformede inngangspartier i begge gavlmotivene. Grepet forholder seg til den strengt symmetriske fasaden, samsnakker godt med romprogrammet og den vil gi god tilgang til torget.

Det er foreslått å etablere dører tilsvarende øvrige eksisterende dører på Infanterikassernen. Disse er tenkt at skal stå åpne. Dørene skal ha lik utforming og farge, og det vil utføres fargeundersøkelser for å finne frem til opprinnelig fargesetting.

Innenfor dørene er det foreslått en enkel glasskonstruksjon med automatiske skyvedører. Glassdørene skal fungere som klimaskille og skallsikring.

Riksantikvarens vurdering
I det første forslaget ble det foreslått én dør, midtstilt i ett gavlmotiv. Dette ble vurdert som et brudd på symmetrien i fasaden. To nye inngangspartier vil spille på de arkitektoniske intensjonene om symmetri i den klassisistiske fasaden.

Endringen i bruk – fra kaserne til hotell – medfører enkelte tilpasninger. Det er vurdert at selv om det fysiske inngrepet er større ved å tillate to nye dører, vil ikke opplevelsen av bygningen eller det arkitektoniske uttrykket svekkes. Vi vurderer derfor at kulturminnets verdi og opplevelse ikke blir vesentlig endret.

Tiltaket vurderes som et særlig tilfelle, som del av en større istandsetting av Infanterikasernen for framtidig bruk som hotell og offentlig tilgjengelig møteplass i Gamlebyen.

2. Tilbakeføring av takarker mot Torvgaten og Kirkegaten

Prosjektet har behov for å nyttiggjøre seg av loftsetasjen for å oppnå nok hotellrom. Antall hotellrom er avgjørende for at hotelldriften skal bli økonomisk bærekraftig. Fredriksborg søker derfor om å tilbakeføre takarkene mot Torvgaten og Kirkegaten. Når det gjelder utforming av takarkene er det er tatt utgangspunkt i takarkene på Katedralskolen i Trondheim etter innspill fra Riksantikvaren.

Det er tydelige spor etter takarkene både i bygget og fra opprinnelige tegninger og tidligere fotografier, tiltaket er derfor en tilbakeføring. Mye tyder på at arkene ble fjernet i forbindelse med fuktskader på loftet.

Riksantikvarens vurdering
Tilbakeføring av takarker til opprinnelig plassering er vurdert på bakgrunn av et dokumentert grunnlag i form av fysiske spor i bygningen, fotografier og tegninger. Tiltaket er i tråd med fredningens formål og bestemmelser, og anses å ikke medføre vesentlig endring.

Tiltaket vurderes som et særlig tilfelle, som del av en større istandsetting av Infanterikasernen for framtidig bruk som hotell og offentlig tilgjengelig møteplass i Gamlebyen.

3. Tilbakeføring og etablering av nye takarker mot bakgården

Som beskrevet er det tenkt hotellrom i loftsetasjen. Det har opprinnelig vært og er fortsatt er noen arker mot bakgården. Det søkes nå om å tilbakeføre takarker som tidligere har vært der, og i tillegg etablere totalt fire nye arker mot bakgården. Disse ønskes utformet likt som de som er foreslått mot gatene. De fire nye arkene er merket med rødt i tegningen som er vedlagt søknaden.

Det søkes også om å at noen av takarkene justeres noe– for å få en bedre symmetri mot bakgården.

Riksantikvarens vurdering
Fire nye takarker skal utføres i tråd med prinsippene for takarkene mot Torvgaten og Kirkegaten. Det er satt som vilkår i vedtaket at takkonstruksjonen ikke blir vesentlig påvirket. Detaljutforming skal forelegges og godkjennes av Riksantikvaren.

På bakgrunn av nevnte vilkårene vurderer vi at tiltaket ikke medfører en vesentlig endring av kulturminnet.

Tiltaket vurderes som et særlig tilfelle, som del av en større istandsetting av Infanterikasernen for framtidig bruk som hotell og offentlig tilgjengelig møteplass i Gamlebyen.

4. Tilbakeføring av takvinduer mot torvet

Opprinnelig var det fire takvinduer mot torvet, plassert på hver side av de to eksisterende takarkene. Det søkes om å tilbakeføre disse. Det er funnet spor i taket etter de tidligere takvinduene, i tillegg til et fotografi, vedlagt søknaden.

Søknaden inneholder en snittegning som viser ønsket utforming. Mål tatt av spor funnet på loftet tilsier at vinduene hadde en størrelse på 800 x 1200 mm.

Riksantikvarens vurdering
Riksantikvaren vurderer at tilbakeføringen av takvinduene mot torvet er basert på et dokumentert grunnlag. Detaljer om utforming og materialbruk i de nye takvinduene skal forelegges Riksantikvaren, og vinduene skal utformes etter antikvariske prinsipper. Tiltaket vil ikke medføre vesentlig endring av kulturminnet.

Tiltaket vurderes som et særlig tilfelle, som en del av en større istandsetting av Infanterikasernen for framtidig bruk som hotell og offentlig tilgjengelig møteplass i Gamlebyen.

5. Etablere restauranttilbygg i bakgården

Kasernen ble opprinnelig bygget for overnatting. Som hotell vil bygget fortsatt brukes til dette formålet. Det Kasernen mangler, og som et hotell er avhengig av, er et større areal til servering. Da soldater bodde i Kasernen, spiste de i spisesalen i Tøihuset.

Det er søkt å finne en løsning for serveringsareal utenfor bygningen. I tett dialog med Riksantikvaren er flere alternativer blitt vurdert før det ble funnet frem til omsøkte tiltak.

Det er planlagt en ny paviljong som skal skape kontrast mellom nytt og gammelt, og samtidig bevare bygningens historiske lesbarhet. Paviljongen får en symmetrisk hovedfasade mot bakgården, som viderefører kasernens opprinnelige symmetri. Slanke konstruksjoner understreker paviljongens lette uttrykk, i kontrast til kasernens tunge og solide form og materialbruk.

Grønnfarger som allerede finnes i kasernebygget, vil også brukes i hageanlegget. Paviljongen plasseres med litt avstand fra hovedbygget, for å tydeliggjøre at det er et nytt og separat tilbygg. Taket har utstikk som beskytter fasaden og gir skygge. Midt på taket er det et oppbygg i glass, som gir dagslys og ventilasjon til restaurantområdet.

I kjelleretasjen under tilbygget er det foreslått svømmebasseng og spa-avdeling, med tilgang fra kasernens eksisterende kjeller. Her legges det også til rette for tekniske installasjoner som skal betjene den nye paviljongen.

Riksantikvarens vurdering
Riksantikvaren er positive til løsningen, der nye, byggteknsik krevende funksjoner legges i et separat bygg. Dette gjør det mulig å videreføre hovedbygningens opprinnelige bruk som overnattingssted uten for store endringer. Tilbygget er tilpasset kasernens enkle uttrykk både i volum og form, men fremstår samtidig som noe nytt og selvstendig.

Riksantikvaren vil i det videre være opptatt av at tilbygget vil føre til minst mulig inngrep i den eksisterende bygningen, og at den ikke endrer opplevelsen av bakgården i for stor grad. Tillatelse til tilbygget er gitt på overordnet nivå, med forbehold om videre detaljoppfølging.

Vi vurderer at tilbygget, slik det er beskrevet i søknaden og i foreløpig dialog, ikke vil medføre vesentlig endring av kulturminnet eller opplevelsen av det.

Tiltaket vurderes som et særlig tilfelle, som del av en større istandsetting av Infanterikasernen for framtidig bruk som hotell og offentlig tilgjengelig møteplass i Gamlebyen.

6. Etablere tilbygg i tilknytning til Latrinebygget

Tilbygget tilknyttet Latrinebygget skal brukes som konferanse- og selskapslokale, samt som serveringssted i høysesongen. Tilbygget følger linjene i det eksisterende latrinebygget, både i fasade og takvinkel. Samtidig er tilbygget lavere, slik at det opprinnelige bygget fortsatt framstår som det dominerende.

En megler i form av en glassforbindelse markerer overgangen mellom nytt og gammelt, slik som i restauranttilbygget. Tilbygget har referanser til historiske elementer så som vindusformen inspirert av historiske porter og kjellerdører. Utformingen har en enkel «bakgårdsidentitet» i samspill med latrinebygget. Fargesetting forholder seg til fargene på paviljongen og skaper sammenheng i bakgården.

Riksantikvarens vurdering
Riksantikvaren vurderer at det nye tilbygget samspiller godt med latrinebygget, kasernen og preget i bakgården. Tilbygget underordner seg det eksisterende i volum og ved materialitet i overgang mellom nytt og gammelt. Vi vurderer at et nytt tilbygg, slik det er beskrevet i søknaden og i foreløpig dialog, ikke vil medføre vesentlig inngrep i Latrinebygget.

Tiltaket vurderes som et særlig tilfelle, som del av en større istandsetting av Infanterikasernen for framtidig bruk som hotell og offentlig tilgjengelig møteplass i Gamlebyen.

7. Plassering av nytt avfallsbygg

Hotelldrift medfører behov for håndtering av avfall, og Fredriksborg eiendom ønsker å skjerme publikumsområdene fra dette. Det søkes derfor om å etablere et avfallsbygg i bakgården.

Avfallsbygget er foreløpig ikke detaljprosjektert, men er kun vist i utomhusplanen som et areal/ fotavtrykk. Mer detaljerte beskrivelser vil ettersendes kulturminnemyndigheten.

Riksantikvarens vurdering
Det gis en generell dispensasjon for å etablere et avfallsbygg på angitt område i utomhusplanen. Når detaljer foreligger, vil Riksantikvaren gjøre en ny vurdering og behandle utformingen i en separat dispensasjon.

Vi vurderer at oppføringen av et godt tilpasset avfallshuset på angitt plassering ikke vil medføre vesentlig endring i bakgården og opplevelsen av kulturmiljøet. Volum, utforming og materialbruk skal tilpasses det eksisterende kulturmiljøet og vil bli vurdert nærmere i detaljfasen.

Tiltaket vurderes som et særlig tilfelle, som del av en større istandsetting av Infanterikasernen for framtidig bruk som hotell og offentlig tilgjengelig møteplass i Gamlebyen.

8. Rive mindre tilbygg og dør til kjeller i bakgård

Fredriksborg ønsker å tilbakeføre hovedtrappen i bakgården ved å fjerne tilbygget fra 1854. I dag står det et lite bygg foran trappen i granitt, med inngang ned til kjelleren. Det er ønskelig å fjerne både dette tilbygget og kjellerinngangen. Trappehuset er ikke opprinnelig. Dokumentasjon fra Riksarkivet viser at en ny kjellernedgang ble etablert i bakgården i 1854.

Formålet er å gjøre trappen mer synlig fra bakgården. Det er planlagt å montere et rekkverk i tråd med tradisjonell utforming i Gamlebyen.

Riksantikvarens vurdering
Trappen skal fungere som hovedatkomst fra bakgården, og det er derfor ønskelig å gjøre den mer synlig enn i dag, hvor tilbygget dekker den. Vi vil i videre dialog vurdere detaljene rundt nytt rekkverk til trappen.

Fredningen skal ivareta både opprinnelige elementer og senere tilføyelser dersom disse vurderes å ha selvstendig kulturhistorisk verdi. Vi vurderer at tilbygget foran trappen ikke har slik verdi, og at en tilbakeføring er forenlig med fredningen. Tiltaket vurderes derfor ikke å medføre vesentlig endring av kulturmiljøet.

Tiltaket vurderes som et særlig tilfelle, som del av en større istandsetting av Infanterikasernen for framtidig bruk som hotell og offentlig tilgjengelig møteplass i Gamlebyen.

9. Fjerne tre i bakgård og ny utomhusplan

Historiske bilder (tidligere oversendt presentasjon) viser at bakgården tidligere har vært betydelig grønnere enn i dag. I dag står kun ett tre igjen. Det har vært usikkerhet knyttet til om treet vil tåle de tiltakene som planlegges i forbindelse med hotellprosjektet. En arborist har derfor vurdert treets tilstand og levetid.

Rapporten fra arboristen anbefaler at treet fjernes, basert på følgende:

1. Platanlønn er svartelistet som en uønsket fremmed art i norsk natur.
2. Treet er i dårlig forfatning og har en forventet restlevetid på kun 5–10 år.
3. Treet vil ikke tåle belastningen fra byggearbeidene, gitt den allerede svake tilstanden.

Det er sendt inn søknad om flere tiltak som berører bakgården. Det søkes nå om en prinsipiell godkjenning av tiltakene i utomhusplanen.

Riksantikvarens vurdering
Vi vurderer at fjerning av treet ikke svekker kulturmiljøet eller fredningsverdiene, ettersom det på sikt skal reetableres trær i bakgården i tråd med historisk dokumentasjon (foto). Treet er ikke omtalt i skjøtselsplan.

Ved replanting av trær eller busker skal samme type benyttes, trær skal erstattes med så store trær som mulig og plantes på samme sted, eventuelt tilbakeføring på et annet sted. Videre dialog vil avklare detaljer om dekker, vegetasjon og øvrige elementer i utomhusplanen.

Riksantikvaren vurderer at helheten i forslagene er godt – planen tar hensyn til det stramme og militære preget samtidig som det legges til elementer tilpasset ny bruk. Den nye utomhusplanen, slik den er beskrevet i søknaden og i foreløpige dialog, vurderes ikke å medføre vesentlige endringer i bakgårdens karakter eller opplevelsen av kulturmiljøet.

Tiltaket vurderes som et særlig tilfelle, som del av en større istandsetting av Infanterikasernen for framtidig bruk som hotell og offentlig tilgjengelig møteplass i Gamlebyen.

10. Utskifting av nyere vinduer

Vinduer i kasernen er ikke opprinnelige og antas å være fra 1980-tallet. Fredriksborg Eiendom ønsker å skifte ut alle vinduene, hovedsakelig av hensyn til energibruk og sikkerhet. Endelig utforming vil bli avklart i videre dialog.

Riksantikvarens vurdering
Det gis en prinsipiell godkjenning for utskifting av de nyere vinduene, for å bedre energieffektivitet og oppfylle sikkerhetskrav for hotellbruk.

Det er satt som vilkår i vedtaket at detaljutforming skal fremlegges og godkjennes av Riksantikvaren. Vi vil stille krav om at nye vinduer produseres som gode kopier av opprinnelige vinduer. Vinduene skal utføres etter antikvariske prinsipper.

Tiltaket vurderes som et særlig tilfelle, som del av en større istandsetting av Infanterikasernen for framtidig bruk som hotell og offentlig tilgjengelig møteplass i Gamlebyen.

11. Blending av enkelte vinduer

Fredensborg ønsker å endre opprinnelig blendete vinduer til nye vindusåpninger. Ønsket er begrunnet med behov for dagslys i rommene innenfor.

Fredriksborg foreslår flere alternativer for å åpne de blendede vinduene. Et av alternativene (tertiært alternativ) er å etablere vindusåpninger i de blendede feltene mot bakgården (punkt 2) og mot torvet (punkt 1).

Riksantikvarens vurdering
De blendede vinduene på Infanterikasernen i Fredrikstad er dokumentert i opprinnelige plantegninger. Fredningen av bygningenes eksteriør skal ivareta bygningenes arkitektur og hovedpreg. Dette omfatter blant annet det arkitektoniske uttrykket, materialbruken og detaljeringen – som fasadeløsninger, eldre dører og vinduer, overflater og eventuell dekor.

De blendede og påmalte vinduene er en del av en arkitektur preget av symmetri. De viser hvordan enkelte rom, av funksjonelle grunner, ikke hadde behov for dagslys eller innsyn, og hvordan veggareal ble utnyttet. De påmalte feltene understreker ønsket om symmetri og orden i fasaden, og har både arkitektonisk og kulturhistorisk verdi.

Riksantikvaren er opptatt av å både legge til rette for ny bruk av kassernen og samtidig ivareta særegne kulturhistoriske verdier ved anlegget. Riksantikvaren har derfor godkjent et utvalg blendete vinduer som kan endres til vinduer.

Vi godkjenner etablering av vinduer i punkt 2, mot bakgården. Denne fasaden vender inn mot et område som i større grad vil bli endret, ettersom det kommer til nye tilbygg og funksjoner i forbindelse med bygningens nye bruk som hotell.

I punkt 1 er de blendede feltene kun i andre etasje, mens det allerede er vinduer i kjeller og første etasje. Vi vurderer at endringen ikke vil svekke opplevelsen av kulturminnet vesentlig, og godkjenner derfor at disse feltene åpnes.

Tiltaket vurderes som et særlig tilfelle, som del av en større istandsetting av Infanterikasernen for framtidig bruk som hotell og offentlig tilgjengelig møteplass i Gamlebyen.

12. Prinsipp om varelevering

Logistikken et hotell krever har vært en utfordring i tidligfase, særlig med tanke på varelevering. Fredriksborg foreslås å etablere en sekundær ankomst for varelevering via en ny åpning i muren fra gaten. Hensikten er å redusere trafikken gjennom hovedporten og sikre god flyt i bakgården. Løsning for varelevering med et eventuelt tilbygg er foreløpig ikke prosjektert ferdig. Mer detaljerte beskrivelser og tegninger vil vurderes i videre dialog og dispensasjonsbehandling.

Riksantikvarens vurdering
Riksantikvaren ser behovet for en løsning som ivaretar vareleveringen, og godkjenner prinsippet om en sekundær adkomst for varelevering. Godkjenningen gjelder selve prinsippet om en slik løsning, ikke utforming, tilbygg, plassering av åpning eller detaljer. Disse må avklares i videre dialog og utformes med hensyn til bakgårdens karakter og bygningens verneverdier.

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til overordnet forvaltningsmyndighet, jf. forvaltningsloven § 28. En eventuell klage sendes til Riksantikvaren innen tre uker etter at dette brevet er mottatt, jf. forvaltningsloven § 29. Hvis Riksantikvaren ikke tar klagen til følge, sendes den videre til Klima- og miljødepartementet som avgjør saken med endelig virkning.

Vennlig hilsen

Aase Hogfeldt-Eskevik
seksjonssjef

Josefine Rockett Westre
rådgiver

Brevet er elektronisk godkjent uten underskrift

SAKSBEHANDLER
Josefine Rockett Westre

VÅR REF.
25/01487-10

DERES REF.

VÅR DATO
06.06.2025

DERES DATO

postmottak@ra.no
www.riksantikvaren.no

Fredriksborg Eiendom
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

v/ Ina Tangen

Gamlebyen Fredrikstad - Infanterikasernen – Riksantikvarens uttalelse

Vi viser til foreløpige plantegninger oversendt 9. mai 2025, samt anmodning om uttalelse fra Riksantikvaren datert 30. mai 2025.

I forbindelse med rammesøknad til kommunen har Fredriksborg bedt Riksantikvaren om en uttalelse til de foreløpige planene for interiøret i Infanterikasernen.

Oppsummering av Riksantikvarens vurdering

- Riksantikvaren er opptatt av at hovedstrukturer som innvendige korridorer, trapperom, størrelser på åpninger og spor etter opprinnelige bygningselementer blir bevart. Infanterikasernen bærer preg av tidligere overflatiske og bygningsmessige endringer, og det er derfor særlig viktig å ta vare på de opprinnelige sporene som fortsatt finnes.
- Vi er positive til at Infanterikasernen rehabiliteres og tas i bruk. Etablering av hotellrom er en funksjon som i stor grad lar seg tilpasse bygningens eksisterende planløsning, og det gir grunnlag for å bevare viktige strukturer.
- Vi vurderer at etablering av nye døråpninger til hotellrom og mellom fellesarealer slik det er vist i revidert plantegning datert 30.03.25 er et godt førsteutkast. Samtidig ber vi om at noen av åpningene reduseres ytterligere, for å minimere inngrep og styrke rommenes lesbarhet.
- Eksisterende trapper skal bevares, men kan tilpasses nye tekniske krav, som krav til sikkerhet og tilgjengelighet. Eventuelle tilpasninger skal utformes med

omtanke og respekt for opprinnelig uttrykk og materialbruk, og utarbeides i tett dialog med kulturminnemyndigheten.
- Etablering av nye tekniske instillasjoner som heis for å tilgjengeliggjøre bygningen er nødvendig i en større ombygging. Vi vil bidra til å finne løsninger som balanserer krav til universell utforming med hensynet til bygningens verneverdier.
- Vi motsetter oss ikke senking av gulv i kjelleren, forutsatt at arbeidet gjøres skånsomt. De hvelvede rommene har høy kulturhistorisk verdi, og tiltak som berører disse må begrunnes særskilt. Nye åpninger kan vurderes dersom de ikke svekker helheten eller rommene og korridorens karakter.

Begrunnelse
Formålet med vern av Fredrikstad festning er å ta vare på et av de best bevarte gammelnederlandske festningsanlegg i Europa. 0017 Infanterikasernen, Torvkasernen, bygget 1783 – 87 etter tegning av general H.C. Gedde, er noe av det staseligste som er oppført av militære bygninger i Norge. Både ved sin sentrale beliggenhet, sin størrelse og som arkitektur står den i en særklasse.

Bygningskomplekset omfatter den teglmurte hovedbygningen i to etasjer med en grunnflate på 1550 kvadratmeter og et uthus i blank mur samt en inngjerdet gårdsplass omkranset i en høy mur. Med sin W-formede grunnplan har den i alt 10 fasader. De fire fasadene som vender mot gårdsrommet, er enkle og glatte mens de øvrige har fått en rikere behandling og da særlig de to som vender mot torvet. Bygningen er fredet med eksteriør og interiør.

Fredriksborg Eiendom kjøpte Infanterikasernen i Gamlebyen Fredrikstad i 2023. «Hotell Kasernen» vil bygge videre på byggets opprinnelse, både med sin lange historie som innkvartering og ikke minst som midtpunkt på torvet. Målet med prosjektet er igjen å fylle bygget med et innhold som gir aktivitet hele året.

Saksgang
Forslag til planløsning og tiltak i interiøret på Infanterikasernen er drøftet i møter og på befaringer med Riksantikvaren. Arbeidet er fortsatt i tidligfase, med mål om å finne gode løsninger som både ivaretar kulturminnet og legger til rette for ny bruk.

Riksantikvarens uttalelse er ikke en godkjenning, og innebærer ikke vedtak om dispensasjon for de foreslåtte tiltakene. Hvert enkelt tiltak beskrives, omsøkes og dispensasjonsbehandles.

Riksantikvaren har i medhold av forskrift 9. november 2011 om fredning av statens kulturhistoriske eiendommer, § 1-7 / forskrift 15. februar 2019 om fastsetting av

myndighet mv. etter kulturminneloven, § 2 pkt. 5, jf. pkt. 6 myndighet til å gjøre unntak fra vedtak om fredning.

Oppsummering av foreslåtte tiltak i interiør

Kjeller

- Nye åpninger mellom rom og fra korridor
- Flytting av eksisterende grue
- Senking av kjellergulv for å oppnå tilstrekkelig takhøyde
- Mulig fjerning av hvelv i fem rom

1. etasje
   - Tilpasning av eksisterende trapp
   - Ny hovedinngang fra torget med tilhørende vestibyle
   - Nye åpninger fra korridor til hotellrom
   - Etablere serviceheis
   - Nye åpninger i vegger i ankomstareal
   - Etablering av hotellrom og bad
   - Tilbakeføring av overlys over dør i møterom

2. etasje
   - Nye åpninger fra korridor til hotellrom
   - Etablering av hotellrom og bad
   - Etablering av gjesteheis
   - Etablering av serviceheis

3. etasje
   - Etablering av nye lettvegger for hotellrom
   - Etablering av hotellrom og bad

Riksantikvarens vurdering av det innsendte forslaget

Kjeller

Gulvflisene i kjelleren er av nyere dato, og i ett av rommene er gulvet lavere enn i resten. Fredriksborg ønsker å grave ut og senke gulvet i kjelleretasjen for å oppnå tilstrekkelig takhøyde. Vi motstiller oss ikke tiltaket, forutsatt at utgravingen gjennomføres på en skånsom måte som ivaretar bygningens konstruksjon og kulturhistoriske verdi.

I forbindelse med utvidelse av trappen ned til kjelleren foreslås det å flytte gruen. Tiltaket begrunnes med behovet for å forlenge trappeløpet, som skal sikre vertikal forbindelse mellom kjøkkenet i kjelleren og anretningskjøkkenet i restauranttilbygget. Denne skal reetableres i et annet rom.

Riksantikvaren vurderer at de hvelvede rommene i kjelleren har høy kulturhistorisk verdi. Tiltak som berører disse rommene, må derfor vurderes nøye. Det skal begrunnes hvorfor tiltak er nødvendige i hvert enkelt rom.

Det må utredes hvordan nye åpninger vil påvirke tilstøtende hvelvede rom. Vi vil ikke motsette oss nye åpninger dersom disse ikke svekker korridorens karakter eller medfører vesentlige endringer i de hvelvede rommene, og det samtidig foreligger et særlig tilfelle.

1. <u>etasje</u>

Endringer i eksisterende trapp innebærer at trappen forlenges ned til kjelleretasjen. Vi vil stille krav til utforming og materialvalg for den nye trappen, samt til eventuelle sikkerhetstiltak for den eksisterende trappen.

Ny inngang fra torget er godkjent i vedtak om dispensasjon for tiltak i eksteriør og utomhus. Innenfor den nye døren skal det etableres en heis og en ny trapp som leder opp til 1. etasje, hvor bar, resepsjon, lounge og lignende funksjoner skal plasseres.

Disse funksjonene medfører ønske om å åpne rommene mer opp. Vi har gitt tilbakemelding om at nye åpninger skal utformes med minimale inngrep, slik at korridorens opplevelse og lesbarhet videreføres. Åpningene skal plasseres konsekvent, med utgangspunkt i siktlinjer og helhetlig romforståelse. Vi har også gitt tilbakemelding om at åpningenes bredde skal være mest mulig ensartet og repeteres gjennom romrekken.

Nye åpninger inn til hotellrom er i flere tilfeller nødvendige. Vi motsetter oss ikke tiltaket, men ber Fredriksborg vurdere om alle foreslåtte endringer er nødvendige. Det bør undersøkes om hotellrommene kan møbleres slik at eksisterende døråpninger i større grad kan beholdes.

Etablering av nye bad er ikke uvanlig i fredede bygg. Vi vil i videre dialog med Fredriksborg finne løsninger som ivaretar både bygningens verneverdier og nye funksjonskrav.

2. etasje

Hele andre etasje er planlagt brukt til hotellrom. Endringene her er mindre omfattende enn i første etasje, og gjelder per nå samme type tiltak – endringer av døråpninger samt etablering av hotellrom og bad.

Etablering av to nye heiser medfører hulltaking i dekker. Vi anser tiltak for universell utforming som tiltak av særlig samfunnsmessig betydning. I dialog og videre samarbeid vil vi bidra til å finne løsninger som både ivaretar kulturminnet og oppfyller krav til tilgjengelighet.

3. etasje

I 3. etasje, som er loftsetasjen, ønsker Fredriksborg å etablere nye hotellrom. Det innebærer en ny planløsning, med lettvegger for å dele inn rom og bad. Det er viktig at nye vegger og konstruksjoner ikke fører til varige inngrep i eksisterende bygningsdeler. Tiltaket skal utarbeides videre i samarbeid med Riksantikvaren.

Gjesteheis og serviceheis går opp til denne etasjen, men ikke videre opp til 4. etasje. Der skal det ikke gjøres andre endringer enn plassering av eventuelle tekniske installasjoner.

Vennlig hilsen

Aase Hogfeldt-Eskevik
seksjonssjef

Josefine Rockett Westre
rådgiver

Brevet er elektronisk godkjent uten underskrift

SAKSBEHANDLER
Josefine Rockett Westre

VÅR REF.
25/01487-12

DERES REF.

VÅR DATO
08.07.2025

DERES DATO

postmottak@ra.no
www.riksantikvaren.no

Fredriksborg Eiendom
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

v/ Ina Tangen

Gamlebyen Fredrikstad – Varelevering og avfallshus Kasernen - Revidert vedtak om dispensasjon fra fredning

Vi viser til søknad om dispensasjon mottatt den 15.04.2025, vedrørende alle utvendige tiltak på Infanterikasernen i Gamlebyen Fredrikstad. Samt vedtak om dispensasjon fra fredning, sendt den 16.06.2025.

Revidert tiltak
Som følge av videre dialog med tiltakshaver er utformingen av punkt 7 – etablering av nytt avfallsbygg og varelevering – nærmere avklart. Avklaringen bygger på samarbeidsmøte av 26.06.2025 og revidert forslag innsendt 01.07.2025.

Fredningshjemmel og myndighet
Infanterikasernen er fredet ved forskrift av 11.12.2008 med hjemmel i kulturminneloven § 22a.

Riksantikvaren har i medhold av forskrift 9. november 2011 om fredning av statens kulturhistoriske eiendommer, § 1-7 / forskrift 15. februar 2019 om fastsetting av myndighet mv. etter kulturminneloven, § 2 pkt. 5, jf. pkt. 6 myndighet til å gjøre unntak fra vedtak om fredning.

Vedtak
Med hjemmel i forskrift 9. november 2011 om fredning av statens kulturhistoriske eiendommer § 1-4 gis det tillatelse til følgende tiltak i det fredete Infanterikasernen på Fredrikstad festning, gnr./bnr. 302/51 i Fredrikstad kommune:

- Etablere nytt avfallsbygg og varelevering

Tillatelsen er gyldig på følgende vilkår:

- Detaljprosjektering av avfallsbygg og varelevering med ny inngang til kjelleren fremlegges Riksantikvaren for dispensasjonsbehandling.

-Mindre tilbygg og dør til kjeller i bakgård skal dokumenters før rivning og rapport sendes til Riksantikvaren for arkivering.

-Eksisterende materialer skal gjenbrukes så langt det lar seg gjøre.

-Avfallshuset skal plasseres med 1,7 meter avstand fra port. Tilsvarende avstand fra port til latrinebygget.

-Ved ferdigstillelse skal det innsendes dokumentasjon / fotodokumentasjon til kulturminnemyndigheten.

Tillatelsen er gyldig i 3 – tre – år fra vedtaket er mottatt.

Riksantikvaren presiserer at vedtak om dispensasjon er gitt på et prinsipielt og overordnet nivå. Det betyr at tiltakene ikke kan gjennomføres før detaljutforming er saksbehandlet og godkjent av Riksantikvaren.

Begrunnelse
Viser til begrunnelse i samlet vedtak for alle utvendige tiltak sendt den 16.06.2025.

Saksgang
Tiltaket med varelevering og avfallsbygg ble tidligere prinsipielt godkjent, som konsept og med foreslått plassering. På det tidspunktet var løsningen likevel ikke arkitektonisk utformet i samsvar med fredningens bestemmelser og formål.

I tilbakemelding datert 20.06.2025 ba Riksantikvaren om at løsningen skulle tilpasses bakgården og helheten i anlegget på en bedre måte.

I den opprinnelige skissen var det foreslått to mindre bygg plassert tett sammen i bakgården. Dette ga et uheldig visuelt uttrykk – både med tanke på romfølelsen i bakgården og opplevelsen av kasernen. Det fremstod som trangt, og de forskjellige takvinkel på byggene skapte et urolig og lite helhetlig inntrykk.

Beskrivelse av revidert tiltak
I det reviderte forslaget (alternativ 4) er funksjonene for varelevering og avfallshåndtering samlet under ett felles tak. Dette gir et strammere og mer helhetlig

uttrykk, med en sammenhengende murflate og ensartet takvinkel. Løsningen harmonerer godt med dagens opplevelse av bakgården og muren som omgir den.

I alternativ 2 er funksjonene fordelt på to separate bygg, men med samme takvinkel. Takformen er inspirert av historiske bilder av et tidligere uthus med lignende karakter. Vi vurderer denne løsningen som positiv og i tråd med anleggets historikk. Begge alternativer er plassert i god avstand fra den eksisterende portåpningen i bakgården, med tilsvarende avstand til port og latrinebygg.

Riksantikvarens vurdering
Begge alternativer vurderes som gode, og Riksantikvaren godkjenner de overordnede skissene for både alternativ 2 og 4. Nærmere detaljer om takvinkel, materialvalg og om det skal være ett sammenhengende tak eller to adskilte, vil bli vurdert i neste fase. Dette anses ikke som vesentlig i denne delen av prosessen. Plassering og volum av byggene vurderes å ikke medføre vesentlige endring i bakgården eller av kulturmiljøets arkitektoniske og kulturhistoriske verdier.

Vi vurderer funksjonene for varelevering og avfallshåndtering som nødvendige for hotelldriften. Det er positivt at disse funksjonene blir skjermet – enten i ett samlet bygg eller i to separate bygg med lik utforming.

Tiltaket inngår som en del av en større istandsetting av Infanterikasernen, med mål om framtidig bruk som hotell og offentlig tilgjengelig møteplass i Gamlebyen. Vi vurderer tiltaket av særlig tilfelle, hvor tiltakene er nødvendige for å sikre byggets videre bruk og tilgjengelighet.

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til overordnet forvaltningsmyndighet, jf. forvaltningsloven § 28. En eventuell klage sendes til Riksantikvaren innen tre uker etter at dette brevet er mottatt, jf. forvaltningsloven § 29. Hvis Riksantikvaren ikke tar klagen til følge, sendes den videre til Klima- og miljødepartementet som avgjør saken med endelig virkning

Vennlig hilsen

Anke Loska for
Aase Hogfeldt-Eskevik
seksjonssjef

Josefine Rockett Westre
rådgiver

Brevet er elektronisk godkjent uten underskrift

Kopi til: Vidar Solberg, Fredriksborg Eiendom, Storgata 5, 1607 FREDRIKSTAD

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2025/80838
Dokumentnr.: 7
Løpenr.: 7295/2025
Klassering: 302/91

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	28.08.2025	72/25

Færgeportgaten 84 - Rehabilitering av pipe

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:
1. Søknad om tillatelse til rehabilitering av skorstein og innsetting av stålrør godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.
2. Det forutsettes at pipe får tilsvarende utforming som opprinnelig pipe og at det brukes en løsning som ikke er synlig over tak.
3. Kommunedirektøren gis fullmakt til å foreta den videre saksbehandlingen i byggesaken.

Sammendrag
Det søkes om rehabilitering av skorstein. Tiltaket medfører å sette inn stålrør i eksisterende pipeløp. Rehabilitering av pipe vurderes å være positivt med tanke på brannsikkerhet og vurderes ikke å påvirke bygningens verneverdier negativt.

Vedlegg
1 Oversikstskart Færgeportgaten 84
2 Kart - Færgeportgaten 84
3 Uttalelse - Rehabilitering av skorstein - Eiendom 302/91 - Færgeportgaten 84

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Se sak nummer 2025/14899.

Saksopplysninger
Søknaden gjelder
Det søkes om rehabilitering av skorstein. Tiltaket medfører å sette inn stålrør i eksisterende pipeløp.

Planstatus
Eiendommen er avsatt til formålet boliger og regulert til bevaring i reguleringsplan for «Festningsbyen» (plan-ID 420).

Eiendommen er avsatt til sentrumsformål og omfattet av hensynssone 310 – ras- og skredfare, 530 - friluftsliv, 550 - kulturhistoriske landskap av nasjonal verdi, 570 – kulturmiljø og 810 – krav om felles planlegging i kommuneplanens arealdel (plan-ID 913).

Uttalelser
Det foreligger uttalelse fra Østfold fylkeskommune, datert 17.06.2025, der det blant annet heter:
«(…) Bygningen hvor tiltaket skal gjennomføres er antagelig oppført under andre halvdel av 1800- tallet. Vi kjenner ikke til skorsteinens alder, men vi antar at det i det minste at deler av den er fra byggeåret. Det er svært viktig med gode og brannsikre løsninger for å bevare bygningen for fremtiden. Tiltaket medfører at det settes inn innvendig stålrør/syrefast rør i skorsteinen.

«(…) Stålrør Sett utfra et antikvarisk perspektiv, så vil et stålrør forandre pipestokkens klima, funksjon og ytre forutsetninger. Et stålrør er et ekstra tillegg som monteres inni selve røykgangen. Stålrør vil ikke fungere helt som ventilasjon i hele huset, da dette er et tett rør.

«(…) Vår vurdering er at om pipa og pipestokken restaureres, så vil det være unødvendig å sette inn stålrør, avhengig også av ildstedet og dens forbrenning og oppdrift. Slik vi ser det kan stålrøret ha negative konsekvenser for selve mursteinen og mørtelen i pipestokken, ettersom de tørker opp betydelig dårligere enn tradisjonelle piper. Stålrørene gjør også at pipeløpene blir smalere, og om du har for eksempel en tradisjonell kakkelovn eller et åpent ildsted, som trenger mye trekk for riktig fyring, så kan det bli problemer. Det kan også dannes kondens mellom stålrør og pipestokken, og kondensvannet setter seg i mursteinen eller mørtelen, og det kan etter en tid medføre skader, både i form av nedbryting av materiale eller frostsprengning. Stålrørene er helt tette, men tradisjonelle pipestokker er utførte av materialer som sammen kan puste, det vil si ta imot og avgi fukt.

«(…) Ved innsetting av stålrør/-pipe kan en del av skorsteinens funksjon forsvinne, avhengig av hva slags stålpipe som settes inn. Det er derfor viktig å ha et bevisst forhold til valget av type stålpipe, det bør tenkes på rørets bevegelighet, for eksempel om det er festet med bevegelige vanger inne i skorsteinen, og om røret er ventilerende. Vi anbefaler uansett at skorsteinen repareres, og at det brukes tradisjonelle materialer i reparasjonen, og at det ikke settes inn stålrør. Det er alltid viktig å finne roten til problemet, og hvorfor pipen evt. er mindre funksjonell, hvorfor mørtelen har forsvunnet osv. Før man velger å sette inn en stålpipe, bør det også ses på andre muligheter for pipen, for eksempel å sekkedra eller restaurere den mest utsatte delen av pipa, over mønet. Vi vet ikke nok om hvordan konsekvensene blir ved innsetting av stålrør i eldre piper, da dette er en relativt ny metode/produkt. Vi anbefaler derfor at gjøres grundige undersøkelser av skorsteinen, hvilke muligheter man har, og hva problemet er, før det settes inn stålrør.

Konklusjon
Vi anbefaler at det eksisterende skorstein repareres/restaureres, og at det gjøres grundige vurderinger av hva som er den beste løsningen for pipen, gitt alle ovennevnte problemstillinger. Dersom det allikevel skal settes inn stålrør forutsetter vi at dette er stålrør som har egen ventil og at det er festet med vanger inne i skorsteinen som er bevegelige.»

Det foreligger uttalelse fra Fredrikstad Brannvesen, datert 27.06.2025, der det blant annet heter:
«I vårt system kan det se ut som at skorsteinen ble rehabilitert på et tidligere tidspunkt. Det har blitt bemerket på våre tilsyn at tiltaket tilsynelatende ikke er omsøkt. Vi har fått oversendt produktdokumentasjon fra eier, signert av entreprenør 28.11.2018 (sak: 2020/6143-154).

Entreprenør skal bruke, eller har brukt Jøtul Rehab Flexislange i syrefast stål. Fra vårt ståsted er dette en ok løsning så lenge entreprenør monterer produktet på en forskriftsmessig måte. De må også gjøre en vurdering på hvilken rørdimensjon som skal brukes, med tanke på fyringsanleggets funksjonskrav.

Tatt i betraktning at tiltaket gjøres i gamlebyen bør det nevnes i en eventuell tillatelse at entreprenør må bruke en løsning som ikke er synlig over tak (altså at røret ikke er synlig over tak). Likevel er det viktig med en toppavsluttning som beskytter skorsteinen mot nedbør.

Jeg vil presisere at dette kun er en uttalelse fra brannvesenet om denne enkeltsaken. Det finnes flere måter å utbedre fyringsanlegg på. Vi i brannvesenet er opptatt av at avdekkede avvik og anmerkninger blir utbedret, slik at fyringsanlegget er så trygt som mulig. Det er opp til eier hvordan feil/ mangler utbedres, så lenge det blir gjort forskriftsmessig.»

Konsekvenser for sosial bærekraft
Ikke relevant.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
Ikke relevant.

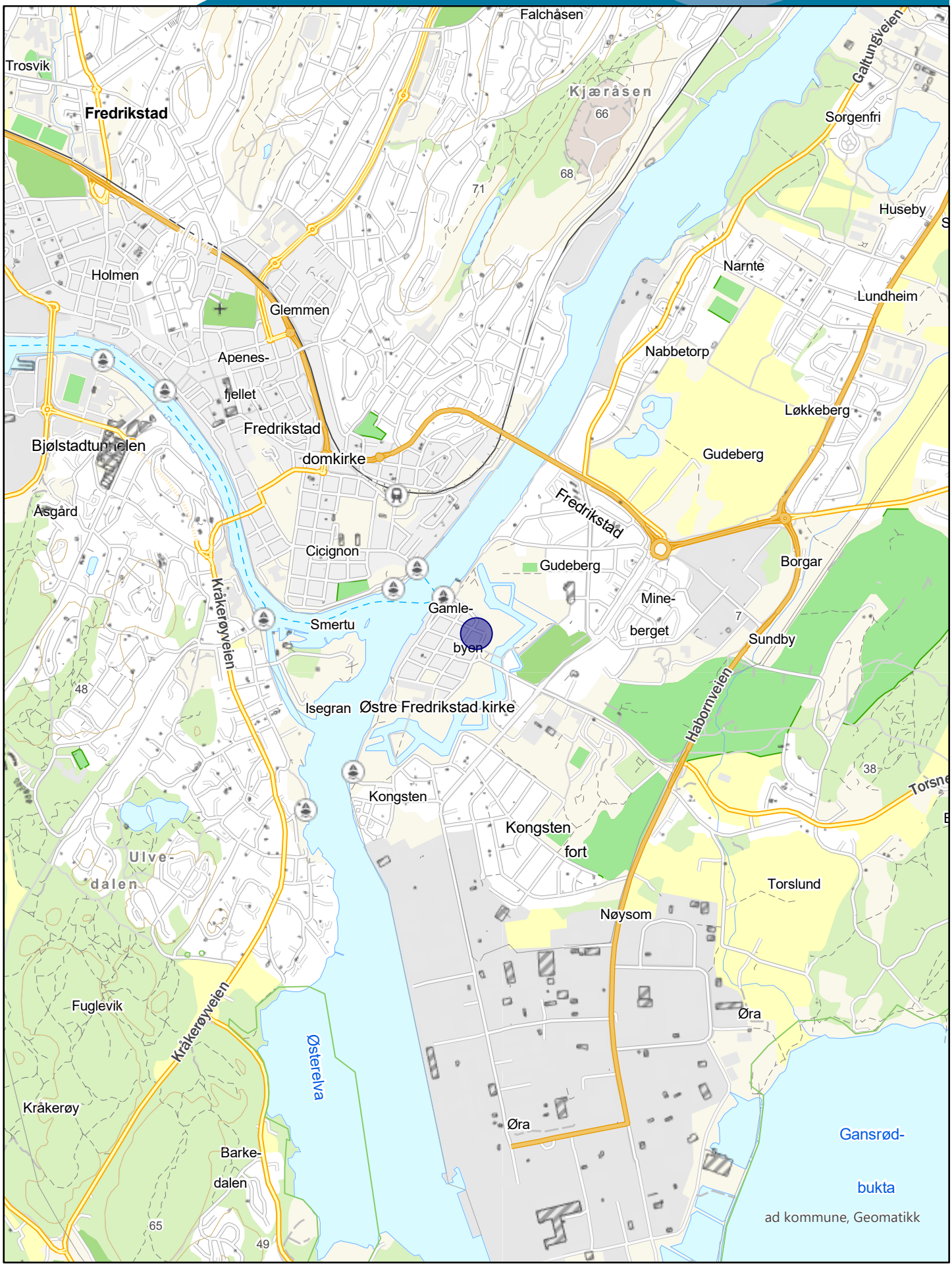
Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Ikke relevant.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdering
Tiltaket ligger innenfor reguleringsplanen for Festningsbyen (Gamlebyen i Fredrikstad med omgivelser) og hensynssone kulturmiljø. Rehabilitering av pipe vurderes å være positivt med tanke på brannsikkerhet og vurderes ikke å påvirke bygningens verneverdier negativt. Tiltaket ivaretar bygningens karakter og sikrer at kulturmiljøet i Gamlebyen opprettholdes. Det forutsettes at pipe får tilsvarende utforming som opprinnelig pipe og at det brukes en løsning som ikke er synlig over tak.

Konklusjon
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å godkjenne tiltaket.

FREDRIKSTAD KOMMUNE



0 700 Meter

Målestokk 1:20 000

Dato 14.08.2025

Fredrikstad kommune



ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

FREDRIKSTAD KOMMUNE BYGGESAK OG GEOMATIKK
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Vår ref.: 2025/10650-3 Deres ref.:2025/80838 Dato: 17.06.2025

Uttalelse - rehabilitering av skorstein - gbnr. 302/91 - Færgeportgaten 84 - Fredrikstad kommune

Vi viser til Fredrikstad kommunes oversendelse datert 16.05.2025 med anmodning om fylkeskommunens uttalelse.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rådgivende rolle som regional fagmyndighet for kulturminnevern.

Beskrivelse av tiltaket

Det er søkt om endring/reparasjon av tekniske installasjoner, herunder skorstein/pipe etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav f), som går utover ordinært vedlikehold. Det er søkt om å oppføre stålrør, som trekkes innvendig i eksisterende skorstein, dette skal være brannsikkert etter TEK 17 § 15-3

Plan- og vernestatus

Eiendommen ligger i Gamlebyen i Fredrikstad og er derfor i kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse for Fredrikstad Gamlebyen, og i kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse for Fredrikstad festning, Gamlebyen og byens marker. Bygningen er i tillegg i kulturmiljø av regional interesse for Fredrikstad Gamlebyen og Fredrikstad festning, Gamlebyen og byens marker, vedtatt i fylkesplanen.

I KPA er eiendommen underlagt hensynssone H550, landskap og hensynssone H570, kulturmiljø, og avsatt til bebyggelse og anlegg. I gjeldende reguleringsplan for Gamlebyen, planID 420, så er eiendommen avsatt til bevaringsområde

Eiendommen er registrert med rød SEFRAK-trekant, og skal ifølge skjemaet være oppført under 1800-tallets andre kvartal.

Generelt om eldre pipestokker

Visste du at eldre pipestokker og piper har hatt og har viktige funksjoner i din gamle bygning? Pipene er grunnleggende for å holde et godt klima i huset ditt, ikke bare gjennom fyring om vinteren, men også når det blir varmt om sommeren. Pipen har nemlig et innebygget ventilasjonssystem med selvtrekk. Det innebærer at når spjeldet er åpnet i ildstedet, så

KNK kulturarv
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

dannet det et trekk, og luften i rommet trekkes opp i pipen. Etter hvert dannes det et undertrykk i rommet og ny luft tilføres gjennom vinduer, dører og vegger som er diffusjonsåpne. Trekket er så lite at det ikke merkes i rommet.

Vi har forståelse for at det er behov for utbedringer av pipestokkene. Pipestokkene er relativt utsatte, og må ses over og vedlikeholdes jevnlig. Spesielt gjelder dette selve pipa, den delen som er over mønet. Pipene må håndtere store temperaturforskjeller, men også klare å tørke opp når den blir våt. Samtidig skal den også tåle minusgrader og frost om vinteren. Tradisjonelt sett brukte man murstein av relativt hardbrent leire av høy kvalitet for å klare temperaturforskjeller og -svingninger. Leirmørtel har lange tradisjoner og har blitt brukt fordi det er elastisk og et materiale som tåler mye. Mørtelen håndterer temperaturforskjellene og blir aldri sterkere enn mursteinene. Kalkmørtel har også lange tradisjoner, og den er litt mer bestandig enn leirmørtel når den blir utsatt for regn. Derfor har kalkmørtel ofte blitt brukt i den øverste delen av pipestokken, altså skorsteinen over mønet. Mens leirmørtelen har vært det billigste alternativet, og har blitt brukt i bakerovner og kakkelovner, fordi den takler varmen bedre med sine elastiske evner, enn kalkmørtelen.

Det er viktig at pipestokkene vedlikeholdes og repareres på riktig måte. Og det er valget av materialer som er viktig å tenke på. Det vanligste og største problemet med eldre pipestokker, er at det har blitt brukt feil type mørtel ved senere reparasjoner, og da spesielt over mønet. Sementmørtel eller kalksementmørtel er for stiv, tett og sterk, samtidig som den ikke er like elastisk som leire og kalk, slik at den etter hvert ikke klarer å takle ovennevnte klimautfordringer. Denne typen mørtel vil ofte sprekke, det kan komme frostsprengning i fuger, og frostsprengt murstein fordi det blir for tett.

Med dagens klimaendringer, med hyppige og store nedbørsmengder, er det særs viktig å være bevist på hvilke materialer man bruker på pipa. En eldre pipestokk i god stand klarer disse temperaturforskjellene, og et godt forebyggende tiltak er å montere passende pipehatter. Det kan for eksempel være en pipehatt med hvelvet blikk eller en liggende skiferhelle. Montering av en pipehatt vil forlenge pipens livslengde, og også forlenge vedlikeholdsintervallet.

<u>Stålrør</u>
Sett utfra et antikvarisk perspektiv, så vil et stålrør forandre pipestokkens klima, funksjon og ytre forutsetninger. Et stålrør er et ekstra tillegg som monteres inni selve røykgangen. Stålrør vil ikke fungere helt som ventilasjon i hele huset, da dette er et tett rør.

Vi ser at skorsteinen ofte må restaureres fordi mørtelen har blitt nedbrutt av vær og vind eller den er plassert for nært brennbart materiale, eller det kan være kledd med bygningsplater eller lignende. Og vi har forståelse for at å sette inn stålrør vil medføre at flere avvik blir dekket samtidig ift. mangel på utsparinger i etasjeskiller, brennbart materiale, oppdrift ved nye ildsteder osv. Det er uansett viktig at krater og svært slitte fuger utbedres før skorsteinen blir rehabilitert med stålrør, og da at man velger tradisjonelle materialer og metoder som viv et hvordan fungerer over lang tid. Ellers er det risiko for store kostnader for restaureringstiltak på pipe eller pipestokk i fremtiden.

Vår vurdering er at om pipa og pipestokken restaureres, så vil det være unødvendig å sette inn stålrør, avhengig også av ildstedet og dens forbrenning og oppdrift. Slik vi ser det kan stålrøret ha negative konsekvenser for selve mursteinen og mørtelen i pipestokken, ettersom de tørker opp betydelig dårligere enn tradisjonelle piper. Stålrørene gjør også at pipeløpene blir smalere, og om du har for eksempel en tradisjonell kakkelovn eller et åpent ildsted, som trenger mye trekk for riktig fyring, så kan det bli problemer. Det kan også dannes kondens mellom stålrør og pipestokken, og kondensvannet setter seg i mursteinen eller mørtelen, og det kan etter en tid medføre skader, både i form av nedbryting av materiale eller frostspregning. Stålrørene er helt tette, men tradisjonelle pipestokker er utførte av materialer som sammen kan puste, det vil si ta imot og avgi fukt.

Vi mener at den beste metoden, sett fra et antikvarisk ståsted og spesielt klimaståsted, er å vedlikeholde pipene og pipestokkene på en tradisjonell måte. Skorsteinen må uansett restaureres, om den har dårlige fuger eller murstein, når det skal settes inn stålrør.

Fylkeskommunens kulturminnefaglige vurdering

Bygningen hvor tiltaket skal gjennomføres er antagelig oppført under andre halvdel av 1800-tallet. Vi kjenner ikke til skorsteinens alder, men vi antar at det i det minste at deler av den er fra byggeåret. Det er svært viktig med gode og brannsikre løsninger for å bevare bygningen for fremtiden. Tiltaket medfører at det settes inn innvendig stålrør/syrefast rør i skorsteinen.

Vi har kjennskap til at stålrør og stålpiper ofte anbefales som en brannsikker løsning, også for eldre bebyggelse, og det er viktig for oss å påpeke at brannsikkerheten kommer først. Men vi anbefaler også at det jobbes med å bruke tradisjonelle og originale materialer og metoder for enten å bevare skorsteinen og pipestokken som en helhet, eller føre opp en ny med bruk av tradisjonelle og originale materialer, bindemidler og metoder. En mursteinspipe er, på en viss måte, et levende materiale som beveger seg en del i forhold til fuktighet. Den kan buffre veldig mye fukt, uten at den for den skyld blir skadet, om det ikke er midt i vinteren og det kan fryse i mørtel og murstein, med frostsprenging som følge. Det er viktig å huske på at eldre hus er bygget av tradisjonelle materialer som beveger seg sammen, og stålrør er et fast, ikke-bevegelig element som også må kunne bevege seg med pipestokken. Det er derfor viktig å velge et firma som virkelig har lang og god erfaring av dette med montering av stålrør i eldre piper.

Ved innsetting av stålrør/-pipe kan en del av skorsteinens funksjon forsvinne, avhengig av hva slags stålpipe som settes inn. Det er derfor viktig å ha et bevisst forhold til valget av type stålpipe, det bør tenkes på rørets bevegelighet, for eksempel om det er festet med bevegelige vanger inne i skorsteinen, og om røret er ventilerende. Vi anbefaler uansett at skorsteinen repareres, og at det brukes tradisjonelle materialer i reparasjonen, og at det ikke settes inn stålrør. Det er alltid viktig å finne roten til problemet, og hvorfor pipen evt. er mindre funksjonell, hvorfor mørtelen har forsvunnet osv. Før man velger å sette inn en stålpipe, bør det også ses på andre muligheter for pipen, for eksempel å sekkedra eller restaurere den mest utsatte delen av pipa, over mønet. Vi vet ikke nok om hvordan konsekvensene blir ved innsetting av stålrør i eldre piper, da dette er en relativt ny metode/produkt. Vi anbefaler

derfor at gjøres grundige undersøkelser av skorsteinen, hvilke muligheter man har, og hva problemet er, før det settes inn stålrør.

Pipen, skorsteinen, materialene og håndverket er en vesentlig del av bygningens historie, og det bør videreføres og søkes bevart. Det er en forutsetning at pipen ikke endres utvendig.

Konklusjon

Vi anbefaler at det eksisterende skorstein repareres/restaureres, og at det gjøres grundige vurderinger av hva som er den beste løsningen for pipen, gitt alle ovennevnte problemstillinger. Dersom det allikevel skal settes inn stålrør forutsetter vi at dette er stålrør som har egen ventil og at det er festet med vanger inne i skorsteinen som er bevegelige.

Vennlig hilsen

Per Stefan Ädel
Rådgiver

Eileen Jahren Jordan-Nilsen
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2025/81137
Dokumentnr.: 7
Løpenr.: 9154/2025
Klassering: 302/24

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	28.08.2025	73/25

Kirkegaten 24 - Etablering av spillvannsledning

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:
1 Søknad om spillvannsledning godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.
2. Det legges til grunn for godkjenningen at de forhold som riksantikvaren har påpekt blir ivaretatt, og at gjennomføringen generelt utføres med forsiktighet som oppgitt i søknaden.
3. Kommunedirektøren gis fullmakt til å foreta den videre saksbehandlingen i byggesaken.

Sammendrag
Luva Prosjekt AS søker på vegne av Forsvarsbygg om etablering av spillvannsledning i Kirkegaten 24 med tilkopling til kommunalt avløpsnett. Dagens avløp fra bygning (Ekserserhuset) på eiendommen går i dag til kommunal overvannsledning med utløp i Glomma. Det skal i tillegg etableres et nytt toalett i bygningen. Festningsområdet er fredet og riksantikvaren har fattet vedtak om dispensasjon fra fredningen.

Vedlegg
1 Oversiktskart Kirkegaten 24
2 H01 SITUASJONSPLAN 1_500
3 H02 SITUASJONSPLAN 1_250
4 Oversiktstegning kum og deler
5 H11 PLAN OG PROFILTEGNING
6 D01 - Følgesbrev
7 Vedtak om dispensasjon fra fredningen.pdf

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Se saksnummer 2025/81137.

Saksopplysninger
Avløp fra Ekserserhuset i Kirkegaten 24 går i dag til kommunal overvannsledning med utløp til Glomma. Omsøkte tiltak omfatter graving av grøft langs huset med etablering av stikkledning for avløp med tilkopling til offentlig kloakknett. Det skal samtidig også etableres et nytt et nytt toalett i huset.

Husets eksteriør og interiør samt hagen er fredet etter kulturminneloven § 22a. Riksantikvaren har innvilget dispensasjon fra fredningen på nærmere angitte vilkår.

<u>Planstatus</u>
Eiendommen er avsatt til formålet offentlig bebyggelse og regulert til bevaring i reguleringsplan for «Festningsbyen» (plan-ID 420).

Eiendommen er avsatt til sentrumsformål og omfattet av hensynssone H310 – ras- og skredfare, H730 – båndlegging etter kulturminneloven og H810 – krav om felles planlegging i kommuneplanens arealdel (plan-ID 913).

Konsekvenser for sosial bærekraft
Ikke relevant.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
Ikke relevant.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
Ikke relevant.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Ikke relevant.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdering
Formålet med tiltaket, som er å få etablert avløp fra huset til kommunalt kloakknett fremfor utslipp til Glomma slik situasjonen er i dag, ansees å være nyttig og hensiktsmessig.

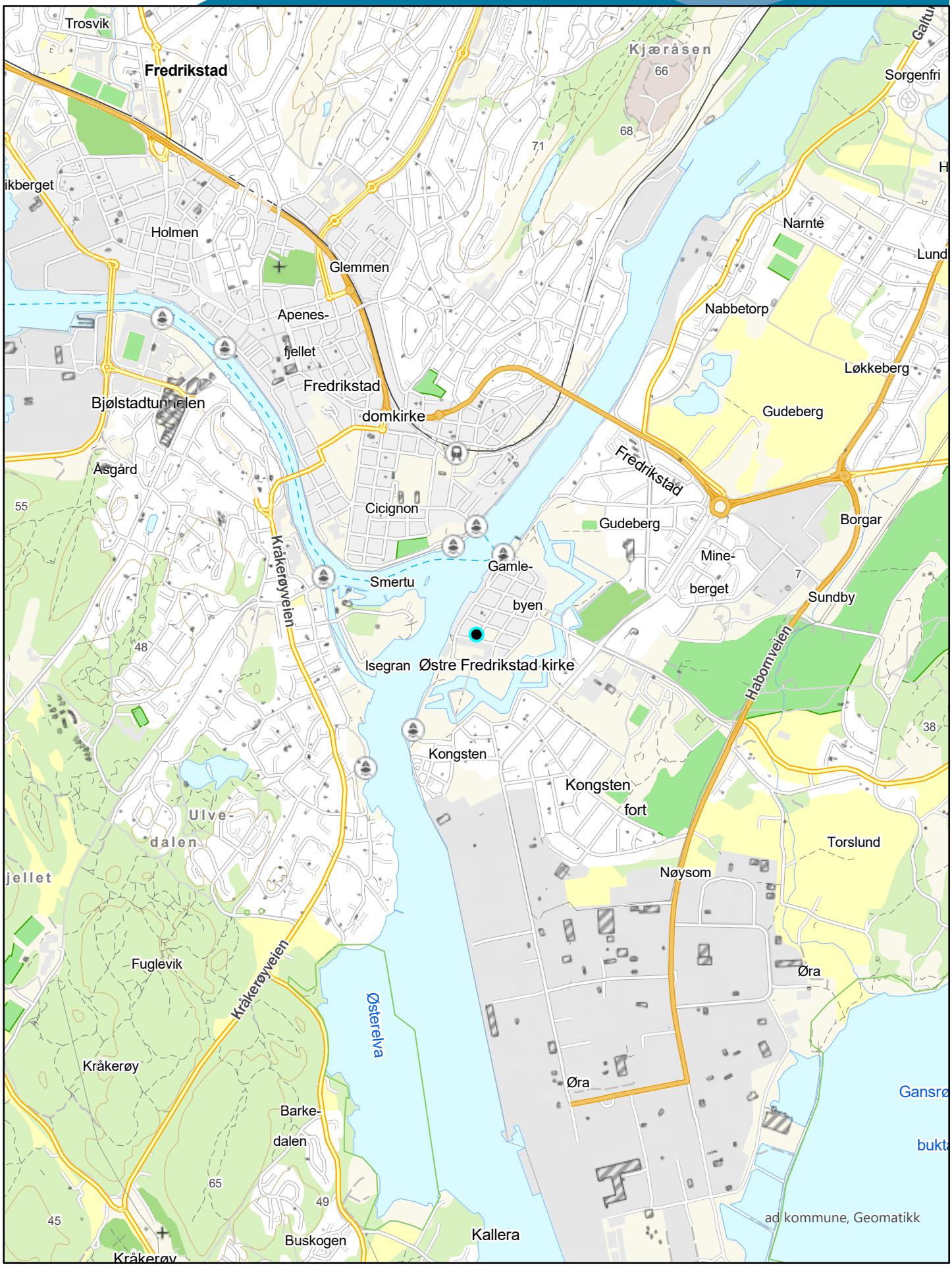
På bakgrunn av fredningen som omfatter eiendommen har saken vært til behandling hos riksantikvaren som har innvilget dispensasjon på vilkår om at graving omkring trærne gjøres med nennsomhet. Det vil tas hensyn til husets fundamentering under arbeidet, og alle masser og gress vil bli tilbakeført. Ansvarlig søker har også redegjort for at spillvannsledningen etableres ved bruk av forsiktig graving og øvrige tiltak for å redusere forringelse av området. Kommunedirektøren slutter seg til disse avveiningene og forutsetningene.

Reguleringsplanen for Gamlebyen har bestemmelser om at kulturmyndighetene skal høres med hensyn til etterreformatoriske kulturminner. Bestemmelsen ansees å være ivaretatt ved at saken har vært til behandling hos riksantikvaren.

Saken er ellers oversendt kommunens va-avdeling til uttalelse. Det foreligger foreløpig ikke uttalelse, men eventuelle krav og føringer vil bli videreformidlet til ansvarlig søker så snart den er mottatt.

Konklusjon
Kommunedirektøren anbefaler at planutvalget godkjenner tiltaket med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

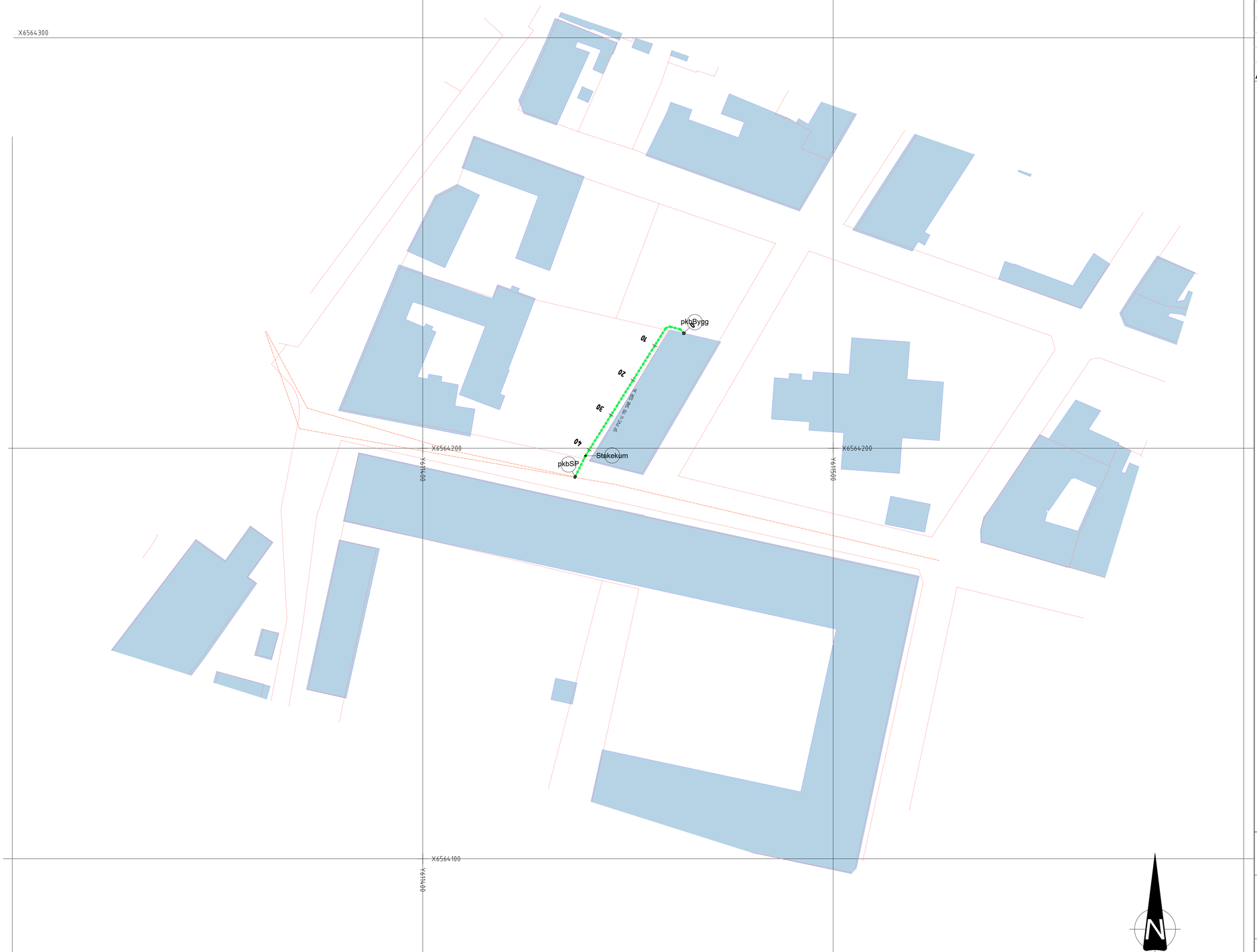
FREDRIKSTAD KOMMUNE



0 700 Meter

Målestokk 1:20 000

Dato 14.08.2025



TEGNFORKLARING

	PROSJEKTERT	EKSISTERENDE
VANN OG AVLØP		
VANNLEDNING		
SPILLVANNSLEDNING		
AVLØP FELLESLEDNING		
OVERVANNSLEDNING		
DRENSLEDNING		
ANDRE LINJETYPER		
LAVSPENTKABEL		
HØYSPENTKABEL		
EKOM-FIBER		
EKOM-TELE		
TEIGGRENSE		
ANNET		
BYGGNINGER		
ASTFALT		
GRØNTAREAL		
OVERVANNSGRØFT		
VAO KUM		
SANDFANG		

MERKNADER

ALLE SPILLVANNSLEDNINGER AV PVC OG PP SKAL HA RINGSTIVHET SN8

ALLE TRYKKLEDNINGER AV PE SKAL SKAL HA RINGSTIVHET PN10, TRYKKL. SDR11

HENVISNINGER

SE LUVA PROSJEKTS TEGN.NR.:

SITUASJONSPLAN 1:500	H01
SITUASJONSPLAN 1:250	H02
PLAN OG PROFILTEGNING	H11
GRØFTESNITT SPILLVANNSLEDNING	G41

PARK OG ANLEGG AS

Ekserserhuset Gamlebyen

Situasjonsplan spillvannsledning

PLANTEGNING

LUVA PROSJEKT
Gamle kongevei 101
1712 Gråtum
Tlf: 69 13 03 90

Målestokk:	1:500		
Koordinatsystem:	ETRS89 UTM32 NN2000		
Dato:	21 februar 2025		
Format:	A1		
Tegnet:	Kontroll:	Ansvarlig:	
ANW	LCS	KML	
Prosjektnr.:	Tegn.nr.:	Revisjon:	
2025-001-02	H01	0	
Disp.type:	Dok.type:	Status:	
A	TE	A	



TEGNFORKLARING

	PROSJEKTERT	EKSISTERENDE
VANN OG AVLØP		
VANNLEDNING		
SPILLVANNSLEDNING		
AVLØP FELLESLEDNING		
OVERVANNSLEDNING		
DRENSLEDNING		
ANDRE LINJETYPER		
LAVSPENTKABEL		
HØYSPENTKABEL		
EKOM-FIBER		
EKOM-TELE		
TEIGGRENSE		
ANNET		
BYGGNINGER		
ASTFALT		
GRØNTAREAL		
OVERVANNSGRØFT		
VAO KUM		
SANDFANG		

MERKNADER

ALLE SPILLVANNSLEDNINGER AV PVC OG PP SKAL HA RINGSTIVHET SN8

ALLE TRYKKLEDNINGER AV PE SKAL SKAL HA RINGSTIVHET PN10, TRYKKL. SDR11

HENVISNINGER

SE LUVA PROSJEKTS TEGN.NR.:

SITUASJONSPLAN 1:500	H01
SITUASJONSPLAN 1:250	H02
PLAN OG PROFILTEGNING	H11
GRØFTESNITT SPILLVANNSLEDNING	G41

PARK OG ANLEGG AS

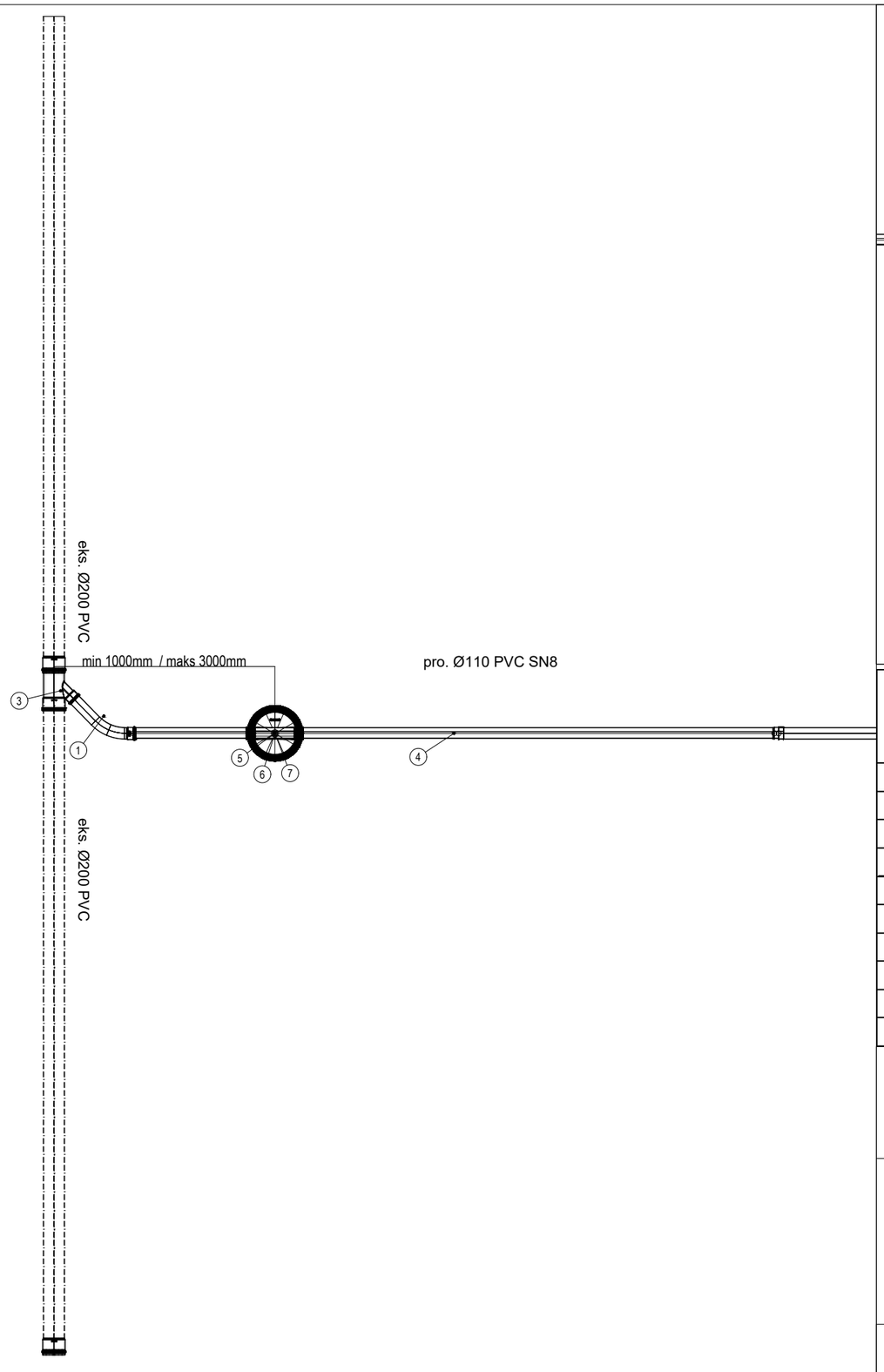
Ekserserhuset Gamlebyen

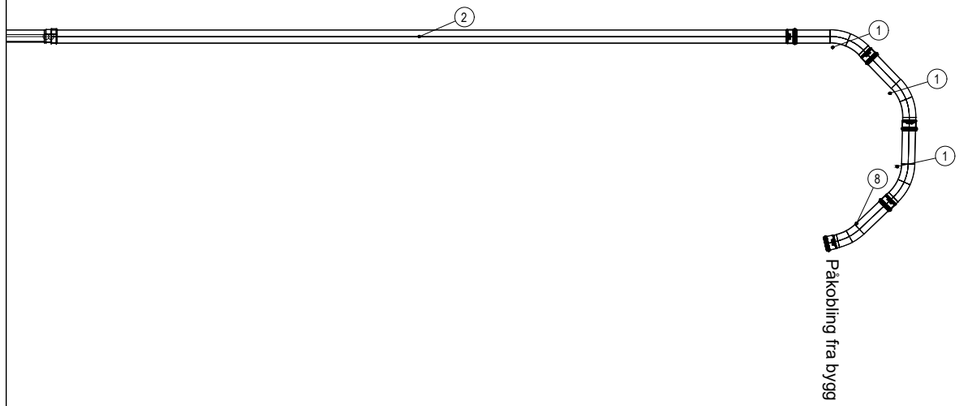
Situasjonsplan spillvannsledning
m/ ortofotografisk bilde av eks.VA

PLANTEGNING

Målestokk:	1:250	
Koordinatsystem:	ETRS89 UTM32 NN2000	
Dato:	21 februar 2025	
Format:	A1	
Tegnet: ANW	Kontroll: LCS	Ansvarlig: KML
Prosjektnr.: 2025-001-02	Tegn.nr.: H02	Revisjon: 0
Disp.type: A	Dok.type: TE	Status: A

LUVA PROSJEKT
Gamle kongevei 101
1712 Gråtum
Tlf: 69 13 03 90





Pos.nr.	Beskrivelse	Dimensjon	Antall
1	PVC langbend 45gr	DN110-45	4
2	PVC rør	DN110	1
3	PVC grenrør 45gr	DN200-DN110	1
4	Avløpsrør m/ muffe SN8	DN110	1
5	Stigerør DN425	425	1
6	Lokk	DN425	1
7	DN425 Tegra	DN110	1
8	PVC langbend 30gr	DN110-30	1

Park og Anlegg AS

Spillvann Ekserserhuset

Kumtegning Spillvannstrase

Oversiktstegning kumtegning

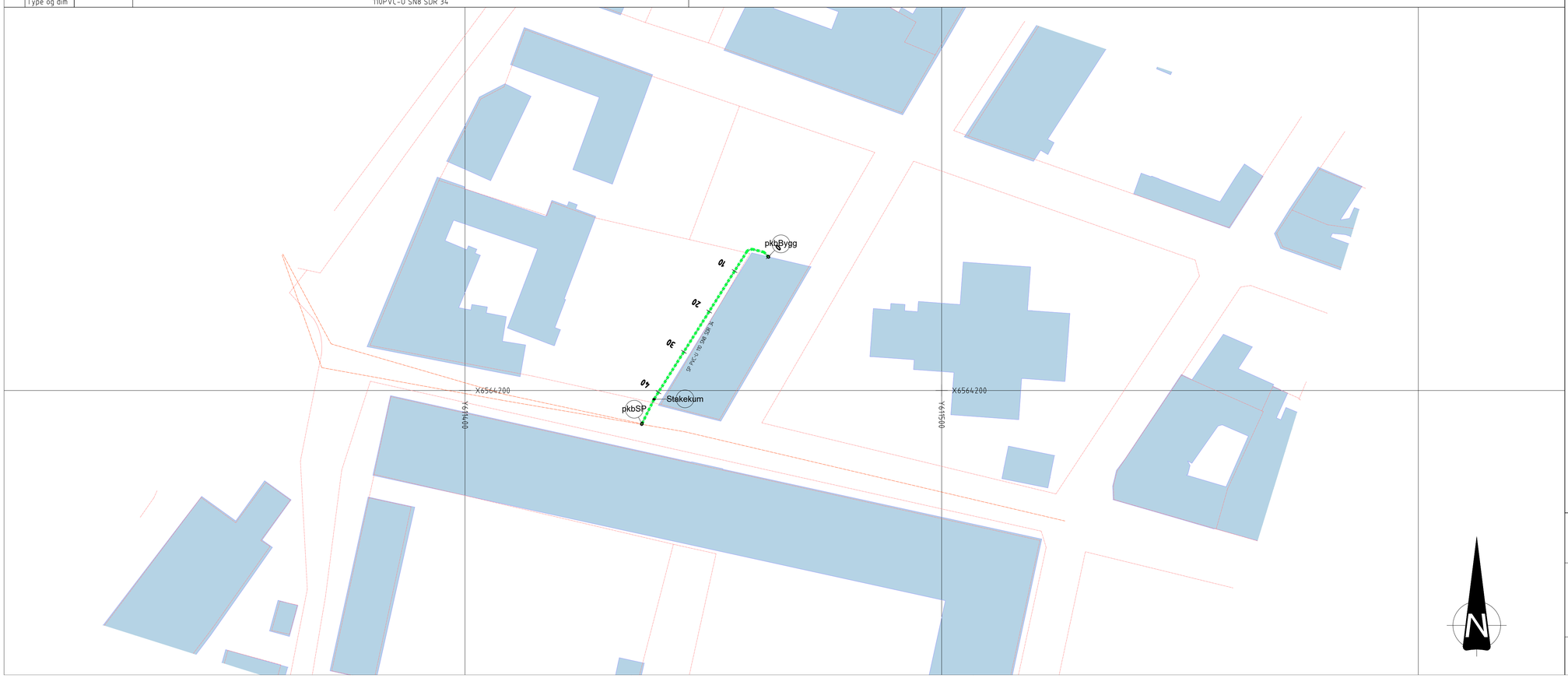
KUMTEGNING

LUVA PROSJEKT
Gamle kongevei 101
1712 Grålum
Tlf: 69 13 03 90

Målestokk:	1:50		
Koordinatsystem:			
Dato:	26 februar 2025		
Format:	ISO A3 (420.00 x 297.00 MM)		
Tegnet: ANW	Kontroll: LCS	Ansvarlig: KML	
Prosjektnr.: 2025-001-02	Tegn.nr.: H51	Revisjon: 0	
Disp.type: A	Dok.type: TE	Status: A	



PROFIL NR.		-5	5	15	25	35	45	55	65	75	85	95	105	115
Grunneier														
Markslag														
Grunnforhold														
Terrenghøyde/ Topp vegdekke		7,41	7,37	7,33	7,30	7,27	7,26	7,23	7,20	7,17	7,14	7,13	7,13	7,12	7,11	7,10	7,09	7,04	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00
HOR.V.PUNKT i m			1,3	2,6	1,0	36,8																	5,7	
SP	Kumavst. i m		1,3	2,6	1,0	36,8																	5,7	
	Fall i ‰		-10,0	-10,0	-10,0	-10,0														-10,0			-238,3	
	Kote innv. bunn																	6,36			6,29		4,92	
	Type og dim		110PVC-U SN8 SDR 34																					



TEGNFORKLARING

	PROSJEKTERT	EKSISTERENDE
VANN OG AVLØP		
VANNLEDNING		
SPILLVANNSLEDNING		
AVLØP FELLESLEDNING		
OVERVANNSLEDNING		
DRENSLEDNING		
ANDRE LINJETYPER		
LAVSPENTKABEL		
HØYSPENTKABEL		
EKOM-FIBER		
EKOM-TELE		
TEIGGRENSE		
ANNET		
BYGGNINGER		
ASTFALT		
GRØNTAREAL		
OVERVANNSGRØFT		
VAO KUM		
SANDFANG		

MERKNADER

ALLE SPILLVANNSLEDNINGER AV PVC OG PP SKAL HA RINGSTIVHET SN8

ALLE TRYKKLEDNINGER AV PE SKAL SKAL HA RINGSTIVHET PN10, TRYKKL. SDR11

HENVISNINGER

SE LUVA PROSJEKTS TEGN.NR.:

SITUASJONSPLAN 1:500	H01
SITUASJONSPLAN 1:250	H02
PLAN OG PROFILTEGNING	H11
GRØFTESNITT SPILLVANNSLEDNING	G41

PARK OG ANLEGG AS

Ekserserhuset Gamlebyen

Plan og profiltegning spillvann

Profil 0-49 meter

Plan og profiltegning

Målestokk:	1:500	
Koordinatsystem:	ETRS89 UTM32 NN2000	
Dato:	18 februar 2025	
Format:	A1	
Tegnet: ANW	Kontroll: LCS	Ansvarlig: KML
Prosjektnr.: 2025-001-02	Tegn.nr.: H11	Revisjon: 0
Disp.type: A	Dok.type: TE	Status: A

LUVA PROSJEKT
Gamle kongevei 101
1712 Grålum
Tlf: 69 13 03 90

LUVA PROSJEKT

FØLGESBREV IG-SØKNAD

Prosjektnr.: 2025-001-02

Notat nr.:
1

Dato
03.03.2025

Bakgrunn:
Luva Prosjekt AS er engasjert til å bistå Park og Anlegg AS med søknadsarbeider og prosjektering av utvendig VAO for prosjekt i Kirkegaten 24, 1632 Gamle Fredrikstad.
Dagens avløp fra Ekserserhuset går i dag til kommunal overvannsledning med utløp i Glomma, vedrørende oppgradering av bygget ses det behov for å få spillvannet ut til kommunal avløpsledning.

Ved dialog med Fredrikstad Kommunes byggesaksavdeling fremkom det at nabovarsling ikke var nødvendig i denne søknad, da med bakgrunn av et eierskap i berørte områder, herav Forsvarsbygg.

Beskrivelse av tiltak:

Planlagt avløpshåndtering:
Det er i dag to avløp fellesledninger som er etablert i Tøihusgaten som går til kommunalt renseanlegg. Spillvannsledningen fra Kirkegaten 24 langs bygget fra nord mot sør som angitt på tegning H01 og tegning H02. spillvannsledningen etableres ved bruk av forsiktig graving og øvrige tiltak for å redusere forringelse av området.

Planlagt Overvannshåndtering:
Luva prosjekt har ikke vurdert overvannshåndtering i saken, og overvann antas som tilstrekkelig håndtert ved eksisterende løsninger.

VA-trase opparbeides, og etableres iht. etter Fredrikstad kommunes VA-norm, og tekniske bestemmelser Standardabonnementsvilkår for vann og avløp.

Med hilsen

Andreas Nicolai Walseng

Andreas Nicolai Walseng
03.03.2025

Luva Prosjekt AS
Gamle Kongevei 101
1712 Grålum
Telefon 69 13 03 90
Telefaks

SAKSBEHANDLER
Aase Hogfeldt-Eskevik

VÅR REF.
23/02557-3

DERES REF.

VÅR DATO
25.09.2023

DERES DATO

postmottak@ra.no
www.riksantikvaren.no

Forsvarsbygg
Postboks 405 Sentrum
0103 OSLO

Att:

Fredrikstad festning -Ekserserhuset – Vedtak om dispensasjon fra fredningen

Ansvarlig søker
Ansvarlig søker er Forsvarsbygg. Saken er forberedt av avdeling kulturminne på vegne av avdeling eiendomsforvaltning, region øst

Omsøkt tiltak
Søknaden gjelder følgende tiltak:

- Graving av grøft langs Ekserserhusets fasade for påkobling til offentlig kloakknett
- Etablering av stikkledning for avløp og etablering av nytt toalett i Ekserserhuset

Fredningshjemmel og myndighet
Festningsområdet er fredet ved forskrift av 11. desember 2008 med hjemmel i kulturminneloven § 22a. Riksantikvaren har i medhold av forskrift av 15. februar 2019 om fastsetting av myndighet mv etter kulturminneloven § 2 myndighet til å gjøre unntak fra vedtak om fredning.

Vedtak

Med hjemmel i forskrift av 11. desember 2008 om fredning av Fredrikstad festning kap IV jf. kml § 15a, første ledd, gis det herved tillatelse til påkobling til offentlig kloakknett samt etablering av stikkledning for avløp og etablering av nytt toalett som beskrevet for 0011 Ekserserhuset, gnr 302/bnr 024 i Fredrikstad kommune, Viken fylke.

Dispensasjonen er gitt på vilkår om at graving omkring trærne gjøres med nennsomhet.

Ved ferdigstillelse skal det innsendes dokumentasjon/fotodokumentasjon til kulturminnemyndigheten. Tillatelsen er gyldig i 3 – tre – år fra vedtaket er mottatt.

Begrunnelse
Formålet med fredningen av Fredrikstad festning er å sikre og bevare den som komplett depotfestning, hvor alle viktige militære bygninger samt de fleste fortifikatoriske anlegg fortsatt er i Forsvarets eie. Fredningen skal sikre både fortifikatoriske anlegg, bygninger og deres innbyrdes sammenheng. Fredningen av fortifikatoriske anlegg og tilhørende elementer skal sikre anleggenes utforming slik at deres opprinnelige funksjon er tydelig. Både strukturen i anleggenes oppbygging samt materialbruk og detaljering skal opprettholdes.

Ekserserhuset er oppført i 1808 og er en av de få forsvarsbygningene i Gamlebyen som er bygget i tre. Bygningen har et klart klassisistisk preg. Bygningen er i dag kulturhus, og rommer bla. servering- og konsertsal med scene. Hagen mellom Ekserserhuset og Kommandantens uthus er beplantet med trær, busker, formklipte hekker og opparbeidet med grusganger. Bygningens eksteriør og interiør samt hagen er fredet etter kulturminneloven § 22a.

Graving for påkobling til kommunalt nett
Ved gjennomføring av tilstandsanalyse våren -23 ble det oppdaget at 0011 Ekserserhuset i Fredrikstad festning ikke er koblet til det offentlige kloakknettet. Det søkes om tiltak for påkobling til det offentlige anlegget. Dette innebærer at det graves en grøft fra nordsiden av bygningen som videre går langs den vestre langveggen og ut i Tøihusgaten i sør, som er nærmeste påkoblingspunkt for kommunalt nett. Det vil samtidig bli gravd en grøft inn mot bygningens sørvestre hjørne for påkobling av en stikkledning for ett nytt toalett i bygningen.

Det antas at grøftens dybde vil være inntil 1,6 meter dyp med en bredde på 70 cm. Arbeidene vil bli utført på en mest mulig skånsom måte, og vil bli gjennomført med arborist til stede for å sikre at trærnes røtter blir minst mulig skadet. Det vil også tas hensyn til Ekserserhusets fundamentering under arbeidet. Alle masser og gress vil bli tilbakeført.

Etablering av nytt WC
Det er behov for et toalett for artistene bak scenen i den sørlige enden av bygningen. Slik situasjonen er i dag må artistene bevege seg gjennom publikumsarealet for å få tilgang til vann og toalett. I forbindelse med omleggingen av avløpssystemet vil det bli mulig å etablere et nytt toalett. Avløpet vil gå gjennom gulvet og ut gjennom eller under grunnmuren.

Toalettrommet vil bli etablert i et eksisterende lagerrom. Interiøret er av nyere dato og det er blant annet utført store endringer i bygningen i -93, -04 og 2015. Eksisterende vegger vil bli beholdt, men tiltaket medfører at dekket i rommet må pigges opp.

Riksantikvaren ser behovet for både påkobling til offentlig nett og etablering av wc backstage i Ekserserhuset, som i dag fungerer som et kulturhus. Det er også bra at de to tiltakene planlegges og gjennomføres parallelt, slik at graving i grunnen minimeres. Riksantikvaren vurderer derfor at det er særlige grunner til å gjennomføre tiltakene. Samtidig er vi er opptatt av at trærne i hagen blir minst mulig skadelidende av tiltaket og har satt vilkår i vedtaket om at all graving i nærhet av trærne skal gjøres med nennsomhet.

Påkobling til offentlig nett vil utover selve gravingen ikke være et synlig tiltak på sikt, da all masse og gress legges tilbake. Etableringen av nytt wc i Ekserserhuset gjøres i et interiør av nyere dato som har svært begrenset kulturhistorisk verdi. Riksantikvaren vurderer derfor at

verken graving for påkobling til offentlig nett eller etablering av nytt wc vil medføre et vesentlig inngrep i det fredete anlegget.

Riksantikvaren har utover dette ingen merknader til tiltaket og ønsker lykke til med arbeidet.

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til overordnet forvaltningsmyndighet, jf. forvaltningsloven § 28. En eventuell klage sendes til Riksantikvaren innen tre uker etter at dette brevet er mottatt, jf. forvaltningsloven § 29. Hvis Riksantikvaren ikke tar klagen til følge, sendes den videre til Klima- og miljødepartementet som avgjør saken med endelig virkning.

Vennlig hilsen

Linda Veiby
seksjonssjef

Aase Hogfeldt-Eskevik

Brevet er elektronisk godkjent uten underskrift

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2025/81261
Dokumentnr.: 3
Løpenr.: 8354/2025
Klassering: 208/469

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	28.08.2025	74/25

Søknad om bruksendring av garasje til bolig - Ilaveien 51 - Eiendom 208/469

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:
1. Søknad om dispensasjon for bruksendring av garasje til bolig avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 29-4, jf. dispensasjonsvurderingen etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Sammendrag
Eksisterende garasje på eiendommen ble godkjent oppført i delegert sak nr. 611/15, datert 23.04.15, der tegninger mottatt 12.08.14 viser at ny garasje vil få et bebygd areal på 61,3 m².

Bruksendring av garasje til bolig er allerede gjennomført, uten søknad og tillatelse. Dersom søknadspliktige arbeider er utført uten å søke, er det mulig å søke om godkjenning i etterkant, altså at det søkes om ettergodkjenning av tiltak på samme måte som om arbeidene ikke allerede er utført.

Proff Byggkonsulent AS søker nå, på vegne av tiltakshaverne Nosheen Fazal og Sherzad Suleiman, om bruksendring av eksisterende garasje til bolig på eiendommen Ilaveien 51.

Tegninger, mottatt 10.07.25, avviker betraktelig fra tegninger godkjent i 2015. Tegninger, mottatt 10.07.25, viser blant annet bebygd areal på 85,4 m², samt trapp og veranda, fasade øst, i tilknytning til bodarealet på plan 2.

Søknaden er ikke komplett da følgende forhold i utgangspunktet skulle vært belyst:
I områder for bebyggelse og anlegg, områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, og områder for bruk og vern av sjø og vassdrag, kan arbeid og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 a), b), d), e), k), l) og m) ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan, jf. kap. 2.1 i gjeldende kommuneplan.

Om unntak fra plankrav sier kommuneplanen bl.a. at:
- Endringen bør ikke medføre at bruken av eiendommen blir vesentlig endret eller utvidet.
- Tiltaket bør ikke medføre at framtidig regulering av området blir vesentlig vanskeliggjort.
- Forholdet til viktige allmenne hensyn må være tilstrekkelig avklart, som miljøhensyn, visuelle kvaliteter, bevaring og naboforhold.

Men - unntaket fra plankravet gjelder ikke for tiltak som er lokalisert innenfor hensynssonene skredfare H310 og flomfare H320, som i dette tilfellet. Omsøkte tiltak vil derfor være avhengig av det søkes om og innvilges dispensasjon fra plankrav i gjeldende kommuneplan, kap. 2.1.

Det er ikke søkt om dispensasjon fra kap. 2.1 i gjeldende kommuneplan.

Søknaden er altså mangelfull, men kommunedirektøren ser det ikke som hensiktsmessig å innhente manglende dokumentasjon da søknaden uansett er vurdert til ikke å kunne godkjennes. Søknaden inneholder nok opplysninger til å kunne avslås.

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å avslå søknad om dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-4.

Vedlegg

1 Oversiktskart - Ilaveien 51
2 D 1-1 Situasjonskart med MUA pdf
3 E 2-2 Fasadetegning - Rev A
4 E 1-2 Plantegning - Rev A
5 1-2 Dispensasjon fra avstandsbestemmelse

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Se øvrige dokumenter i arkivsak 2025/21597 Elements.

Saksopplysninger

Det søkes om

Det søkes om bruksendring av eksisterende garasje til boligformål. Tiltaket er betinget av dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 20-4 *og* plankrav, jf. kap. 2.1 i gjeldende kommuneplan.

Tegninger, mottatt 10.07.25, avviker betraktelig fra tegninger godkjent i 2015.

Planstatus

Eiendommen er uregulert og således i utgangspunktet omfattet av gjeldende plankrav, jf. kommuneplanen kap 2.1. Tiltaksområdet er avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, planID 913.

Dispensasjon

Søknaden er avhengig av at det søkes om dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-4 *og* kap. 2.1 og plankrav i gjeldende kommuneplan, planID 913.

Søkers begrunnelse for dispensasjon

> *«Eksisterende garasje bygg endret til selvstendig leilighet. Det søkes om etter godkjenning. Omsøkt tiltak er avhengig av dispensasjon fra kravet til 4 meters avstand til nabogrense, jf plan og bygningslovens § 29-4.*
>
> *Dispensasjon gjelder avstand til nabogrense imellom Ilaveien 51 og Ila Alle 40. ihht. pbl skal det være minst 4,0 m, men omsøkt tiltak er målt opp til 1,8 m. fra yttervegg. Det er også bygget en terrasse i 2.etasje, som er som er ca. 30 cm ifra fellesgrense (…).*
>
> *Området er avsatt til boligformål og omsøkt bygning, godkjent garasje, har en tilleggsfunksjon til hovedhuset på eiendommen. I følge til kommunens motatte tegninger, den tidligere garasjen har stått der i flere 10 år tilbake og ombygget i 2014.*
>
> *Ihht. kommuneplanens bestemmelser, er det ingen begrensninger for antall boenheter for omsøkt eiendom. Eksisterende hovedbygning er en tomannsbolig og garasje bygningen endres til selvstendig boenhet. Dette er i utgangspunktet tiltak man må regne med kan bli oppført i et slik tettbebygd boligområde.*

Omsøkt dispensasjon gjelder for kun etter godkjenning av allerede bygget selvstendig boenhet, tidligere godkjent garasje. Områdets egnart og praksis i kommunen hva gjelder ønske om en viss fortetting gjør at denne saken heller ikke skaper noen uheldig presendens.

Tiltaket ligger innenfor kommunens egne retningslinjer for når planmyndigheten anser et tiltak for å være av mindre tiltak man ikke må lage reguleringsplan for.

Fredrikstad kommune har gjennom sin kommuneplan lagt opp til at eksisterende byggeområder skal fortettes for å utnytte etablert infrastruktur og byggeområder på en bedre måte. Innvilget dispensasjon vil gi en ekstra leilighet til merkede.

Vi mener markedet har stor behov for flere leiligheter og omsøkt tiltak er posetiv for markedet. Vi mener også at tiltaket påvirker ikke viktige allmenne hensyn negativt. Etter søkerens syn vil ikke tiltaket være til sjenanse eller nevneverdig ulempe for omgivelsene og ikke ha negativ innflytelse for nabolaget.

Omsøkt tiltak, etterhånds godkjenning av allerede endret garasje til selvstendig boenhet, vil ikke medføre noen mer ulemper hva gjelder redusert lys, luft eller utsiktstap for naboen. Når det gjelder innsyn, så er det tvert imot, det er kun en liten vindu mot sidekant av garasjen for Ila Alle 40. Løft etasjen disponeres kun som tilleggsdel, bod. Dette betyr løft etasjen blir kjelden brukt (…).

Lys, luft og innsyn: Byggets møne og gesims høyde mot naboen beholds uendret. Denne siden klarer vi derfor ikke se at omsøkt bruksendring fra garasje til selvstendig boenhet på noen måte vil gi ulemper for denne naboens bruk av egen tomt eller bolig (…).

Plassering av selvstendig boenhet: Den tidligere garasjen har stått der i omtrent 50 år og ombygget i 2014. Plassering av bruksendring av den tidligere garasje til en selvstendig boenhet, beholdes endret i forhold til Ila Alle 40.

Hva gjelder plassering så vises det igjen til at opprinnelig bygg har stått der i omtrent 50 år. Den omsøkt tiltak, etterhånds godkjenning av selvstendig, gir derfor verken fordeler og heller ikke ulemper for naboen (…).

Det foreligger klare og posetive fordeler ved å gi en dispensasjon for omsøkt tiltak, bruksendring av tidligere garasje til en selvstendig boenhet. Dette fordi begge partner får en bedre arealutnyttelse av sine tomter. Tiltaket vil på den andre siden gi små eller ingen ulemper for naboen. Vilkårene for å gi dispensasjon fra pbl § 29-4 er således oppfylt. Kommunen kan da invilge dispensasjon.»

Hjemmel for avslag

Plan- og bygningsloven § 29-4

Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.

Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter. Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller
b) ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak

Departementet kan gi forskrift med nærmere bestemmelser om plassering av byggverk, som regler om avstand mellom byggverk, avstand til nabogrense, og beregningsmåten for høyde og avstand, samt for areal på byggverk som nevnt i tredje ledd bokstav b.

Plan- og bygningsloven § 29-2

Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Ved tiltak som knytter seg til et eksisterende byggverks ytre, kan kommunen i vurderingen legge vekt på hensynet til viktige historiske, arkitektoniske og andre kulturelle verdier.

Bestemmelsen er en selvstendig avslagshjemmel, og vurderingen som skal foretas er underlagt kommunens frie skjønn. Det følger av bestemmelsen at et tiltak *skal ha gode visuelle kvaliteter i forhold til de bygde og naturlige omgivelser det skal plasseres i.*

Plankrav kap. 2.1 i gjeldende kommuneplan.
Unntaket fra plankravet gjelder ikke for tiltak som er lokalisert innenfor hensynssonene skredfare H310 og flomfare H320, som i dette tilfellet.

Omsøkte tiltak vil være avhengig av at det søkes om og innvilges dispensasjon fra plankrav i gjeldende kommuneplan, kap. 2.1. Plan- og bygningslovens utgangspunkt er at arealdisponering skal skje gjennom plan.

Nabomerknader
Det foreligger merknader i saken fra hjemmelshavere av eiendommene Ila Allé 40, 208/461, John Viggo Holmen Olsen, og 42, 208/1602, Sandra Hagen, der det i hovedsak anføres at tiltaket er i strid med TEK17 §§ 11-1 og 11-6 hva gjelder sikkerhet ved brann og brannspredning mellom byggverk.

Søker kommenterer merknadene slik:

Omsøkte tiltak er ikke i strid iht. kommuneplanens arealdel. Det er brannprosjektert og brannsikres iht. brannkonseptet. Eiendommer i nærheten av sentrum. Bygninger i sentrum kan byggesvegg i vegg. Bygget har allerede stått der i flere år. Det er behov for flere boenheter. et bekreftes her at terrassen har minst 30 mm avtand til nabogrense.

Utover dette foreligger det samtykke for bygging nærmere grense enn 4 m fra hjemmelshavere av eiendommene Ilaveien 49, 208/466 og Ila Allé 38, 208/465.

Konsekvenser for sosial bærekraft
Ikke relevant ut over de forhold som fremgår av vurderingen.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
Ikke relevant utover de forhold som fremgår av vurderingen under.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
Ikke relevant utover de forhold som fremgår av vurderingen under.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft

Ikke relevant utover de forhold som fremgår av vurderingen under.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

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

Det finnes en klar hjemmel til å avslå, §§ 29-4 og 29-2, samt kap. 2.1 i gjeldende kommuneplan (plankrav), jf. dispensasjonsvurdering etter § 19-2, i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

Adgangen til å gi dispensasjon og lovens vilkår
Utgangspunktet og hovedregelen er at lov-, plan- og forskriftsbestemmelser skal følges. Etter plan- og bygningsloven § 19-2 har kommunen etter nærmere vurdering likevel anledning til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av nevnte lov.

Bestemmelsen oppstiller to vilkår, som begge må innfris for å kunne dispensere. Dersom begge vilkår innfris, skal det i tillegg foretas en helhetlig vurdering, hvor det avgjøres om dispensasjon skal gis. Dispensasjon er noe kommunen kan innvilge dersom vilkårene oppfylles, jf. bestemmelsens ordlyd.

For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å innvilge dispensasjon være klart større enn ulempene dispensasjonen vil medføre.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Det er i utgangspunktet fordeler og ulemper for de allmenne interessene som skal avveies.

Det vil derfor i hovedsak være samfunnsmessige hensyn av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som har vekt når det er snakk om fordeler og ulemper. I en dispensasjonsvurdering er det ikke tilstrekkelig at situasjonen for de allmenne interessene ikke forverres. Det må også påvises en fordel av dispensasjonen, primært for allmenne interesser. Personlige fordeler/forhold vil bare unntaksvis kunne tillegges vekt i en dispensasjonsvurdering. Sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn har normalt ikke avgjørende vekt i dispensasjonsvurderingen.

Hensyn bak plan- og bygningsloven § 29-4
Det fremgår av plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd første punktum, at:

> *«Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen.»*

Godkjenning etter første punktum er begrenset til byggverkets plassering på tomta, og gir ikke hjemmel til å avgjøre om en søknad i det hele tatt skal tillates. Bestemmelsen innebærer en betinget avslagsgrunn: Dersom kommunen ikke godkjenner byggverkets plassering, må det samtidig anvise en alternativ plassering som forutsetningsvis vil bli godkjent.

Plan- og bygningsloven § 29-4 annet ledd sier at:

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

Bestemmelsen gir uttrykk for lovens hovedregel om at byggverk skal oppføres minst fire meter fra nabogrensen. Avstandskravet er fastsatt først og fremst av branntekniske hensyn, men bestemmelsen er også begrunnet i andre forhold, blant annet hensynet til at bebyggelse på naboeiendommer sikres lys, rom og utsikt.

Blir hensynene bak plan- og bygningsloven § 29-4 vesentlig tilsidesatt?
Formålet bak plan- og bygningsloven § 29-4 er bl.a. brannvernhensyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning.

Kommunen skal anvende bestemmelsen slik at en oppnår en arealdisponering, som på en god måte ivaretar både utbyggers interesser og ønsker, offentlige interesser samt hensyn til naboer slik at de beholder/kan få tilsvarende kvaliteter. Bestemmelsen er dermed en viktig styringshjemmel for kommunene.

Kravet til avstand fra nabogrensen gjelder ikke bare byggverk, men også andre varige konstruksjoner og anlegg. Kravet til avstand gjelder også for tiltak unntatt søknadsplikt med mindre andre avstandskrav særskilt fremgår av lov eller forskrift.

Der kommunen gjennom plan allerede har tatt konkret stilling til byggverkets avstand til nabogrense og byggverkets høyde, vil dette gå foran kravene i plan- og bygningsloven § 29-4. Det vil da normalt ikke være rom for ytterligere vurdering etter plan- og bygningsloven § 29-4. Det finnes her ikke bestemmelser om dette i kommuneplanen. Det er dermed lovens utgangspunkt som gjelder.

Der naboen har samtykket til tiltaket eller der det søkes om (frittliggende) garasje, uthus og lignende mindre tiltak, kan kommunen godkjenne en plassering nærmere nabogrensen enn det som er lovens utgangspunkt. Selv om tiltakshaver i disse tilfellene slipper å oppfylle kravene som gjelder for å få innvilget dispensasjon, har kommunen fortsatt adgang til å avslå søknaden (fullstendig).

Spørsmål om plassering, høyde eller utforming etter plan- og bygningsloven § 29-4 må avgjøres etter en interesseavveining der de ulemper tiltaket påfører omgivelsene skal avveies mot tiltakshavers fordeler ved å få plassert tiltaket som omsøkt.

Etter kommunedirektørens vurdering vil det ikke være ønskelig å legge til rette for en utvikling der eiendommene i området fortettes tilsvarende som dette. Aktuell eiendom er svært høyt utnyttet i forhold til naboeiendommene og lys og luft mellom eiendommene er her eliminert. Dette er etter kommunens vurdering uheldig for siktlinjer, trivsel og bokvalitet.

Vedlikehold av bygningen, primært mot øst (trapp og veranda) fordrer at tiltakshaver her tvinges til å bevege seg over på naboeiendommen. En slik situasjon er ikke ønskelig.

Etter kommunedirektørens vurdering, er det omsøkte tiltaket vesentlig mer omfattende enn det som normalt kan forventes at kan bli oppført nærmere enn fire meter fra nabogrensen. Dette i seg selv kan tilsi at hensynene bak avstandskravet blir vesentlig tilsidesatt.

I plan- og bygningsloven § 29-2 settes det krav til tiltakets visuelle kvaliteter selv om tiltaket er innenfor rammene av arealplaner. Bestemmelsen er en selvstendig avslagshjemmel, og vurderingen som skal foretas er underlagt kommunens frie skjønn. Det følger av

bestemmelsen at et tiltak *skal ha gode visuelle kvaliteter i forhold til de bygde og naturlige omgivelser det skal plasseres i.*

Vurderingen av plassering etter § 29-2 er en annen enn den § 29-4 gir anvisning på.

Tiltaket må vurderes til å være tilfredsstillende i samsvar med krav til gode visuelle kvaliteter *i seg selv*, men etter kommunedirektørens skjønn, ikke i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, som presser eiendomsgrensen i uheldig grad og bidrar til redusert lys og luft mellom naboeiendommer. Det vil etter kommunens vurdering ikke være ønskelig å innvilge verken denne eller naboeiendommene tilsvarende fortetting.

Kommunedirektøren gjør oppmerksom på at tiltak skal vurderes likt, om de er oppført uten at tillatelse på forhånd er innhentet, eller ikke. Søkers opplysning om at bruksendringen allerede er oppført, tillegges følgelig ikke avgjørende vekt ved vurderingen.

Det vises videre til at godkjennelse av tiltak nærmere eiendomsgrensen enn 4 meter, jf. plan- og bygningsloven § 29-4, tredje ledd, bokstav a, er en *kan-regel*, som kommunen skal utvise varsomhet med å benytte, særlig i de tilfeller tiltaket vil kunne medføre ulemper for nåværende eller fremtidige naboer. Normalt skal naboen kunne forutsette at hovedregelen om avstand på minimum 4 meter overholdes. Dersom naboen har gitt skriftlig samtykke etter plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav a, vil dette inngå som et moment ved vurderingen. Kommunen må likevel se til at naboene beholder tilsvarende kvaliteter som den eiendom som det skal bygges på, så som lys, luft med mer. Dette er etter kommunens skjønn ikke ivaretatt tilfredsstillende i dette tilfellet. Tiltakshaver har følgelig ikke noe rettskrav på å få innvilget en søknad om plassering nærmere enn 4 meter fra nabogrensen.

Kommunedirektøren vurderer at de hensyn bestemmelsen skal ivareta – herunder hensyn til brannsikkerhet, estetikk, tilpasning til omgivelsene, terrengtilpasning og nabohensyn – vil bli vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon gis. Tiltaket medfører en plassering av en sekundærbolig som ikke er i samsvar med omkringliggende bebyggelse, og det vil kunne føre til ulemper som redusert sol- og utsiktsforhold for naboer samt negativ visuell påvirkning på nærområdet. Det foreligger heller ikke forhold ved eiendommens utforming eller plassering som tilsier at det er en særlig grunn til å fravike kravet.

Kommunedirektøren vurderer her at hensynet bak avstandsbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-4 vil bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon i denne saken.

I og med at kommunedirektøren har konkludert med at hensynene bak plan- og bygningsloven § 29-4 blir vesentlig tilsidesatt, er vilkårene for dispensasjon ikke oppfylt. Begge vilkårene må være oppfylt for at en dispensasjon skal kunne gis. Kommunedirektøren vil likevel påpeke at heller ikke vilkåret om at fordelene må være klart større enn ulempene er oppfylt i denne saken.

Er fordelene ved dispensasjon klart større enn ulempene?
I og med at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt, er det ikke nødvendig å ta stilling til fordeler og ulemper ved dispensasjonen.

Kommunedirektøren vil likevel bemerke følgende:
Det er først og fremst samfunnsmessige fordeler, og særlig arealdisponeringshensyn, som må tillegges vekt i denne vurderingen. Personlige fordeler for søker er også relevant, men har klart mindre vekt i en dispensasjonsvurdering. I forarbeidene til loven står det at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon i den enkelte sak. Dette tilsier at det ikke er nok i seg selv at ulempene er små. Det må kunne vises til relevante fordeler som er klart større enn ulempene.

Det er på det rene at tiltaket medfører ulemper for naboeiendommene, ikke minst fordi bruk av bygningen til bolig, er noe vesentlig annet, både i bruk og omfang, enn den tidligere garasjen.

Bruksendring av bygninger som krever dispensasjon fra det lovbestemte avstandskravet kan ikke karakteriseres som «god fortetting».

Kommunedirektøren finner at heller ikke fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon i denne saken, og kommunedirektøren kan dermed ikke se at vilkårene for dispensasjon er oppfylt i dette tilfellet.

Plan- og bygningsloven § 21-2. Søknad om tillatelse
Det foreligger ikke grunngitt søknad om dispensasjon fra kap. 2.1 om plankrav i kommuneplanen for Fredrikstad kommune 2023-2035.

Etter plan- og bygningsloven § 21-2 første ledd skal en søknad om byggetillatelse *«gi de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne gi tillatelse til tiltaket.»*

Loven oppstiller etter sin ordlyd et uttrykkelig krav om at det må foreligge en grunngitt dispensasjonssøknad. Forarbeidene til plan- og bygningsloven § 21-2 første ledd, Ot. prp. nr. 45 (2007-2008) sier i punkt 27.5 s. 317 at

> *«er et tiltak avhengig av dispensasjon må det søkes særskilt om dette, jf. § 19-1, … Det vil være avslagsgrunn dersom søknad om tillatelse til tiltaket forutsetter dispensasjon, og det ikke er søkt om dette. Eventuelt kan kommunen avvise søknaden.»*

Videre står det om plan- og bygningsloven § 19-1 i Ot.prp.nr.32 (2007-2008) punkt 6.19 s. 243 at *«det er tatt inn et eksplisitt krav om at søknader må grunngis … det er behov for klargjøring av søkernes begrunnelsesplikt i loven».*

Selvom det ikke er søkt om dispensasjon, har bygningsmyndighetene allikevel følgende kommentar:
Etter plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd kan kommunen gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. Av annet ledd første punktum følger at dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Den klare hovedregelen er at planer skal følges inntil de oppheves eller endres. Hensikten med et plankrav er at det gjennom en planprosess kan fastsettes mer i detalj hvordan grunnen innenfor planområdet skal brukes eller vernes i tråd med det aktuelle arealformålet. Det innebærer at tiltak av et visst omfang på en eiendom, må sees i sammenheng med den ønskede fremtidige utnyttelsen av det større området som eiendommen er en del av. Når det gjelder spørsmålet om det kan gis dispensasjon, vil det derfor ha betydning om det på bakgrunn av tiltakets omfang er naturlig å ta området opp til regulering. Og i den forbindelse vil det være av vesentlig betydning at en dispensasjon ikke vanskeliggjør en eventuell fremtidig regulering av området.

Hensikten med et plankrav er at det gjennom en planprosess kan fastsettes mer i detalj hvordan grunnen innenfor planområdet skal brukes eller vernes i tråd med det aktuelle arealformålet. Gjennom en slik prosess blir allmennheten, berørte naboer og andre sikret medbestemmelse når det gjelder videreutviklingen av området. En reguleringsprosess sikrer en helhetlig vurdering av arealutnyttelsen i et område, slik at viktige hensyn som for

eksempel bomiljø, trafikk og tekniske forhold ses i sammenheng ved en videreutvikling av dette. Disse hensynene skal så veies opp mot søkerens interesse av å få innvilget dispensasjon uten å måtte avvente arbeidet med en eventuell reguleringsprosess. Det innebærer at tiltak av et visst omfang på en eiendom, må sees i sammenheng med den ønskede fremtidige utnyttelsen av det større området som eiendommen er en del av.

Når det gjelder spørsmålet om det kan gis dispensasjon, vil det derfor ha betydning om det på bakgrunn av tiltakets omfang er naturlig å ta området opp til regulering. Og i den forbindelse vil det være av vesentlig betydning at en dispensasjon ikke vanskeliggjør en eventuell fremtidig regulering av området.

I dette tilfellet ligger eiendommen i et veletablert boligområde. Slik bygningsmyndighetene ser det, er mange av de hensynene som normalt vil bli avklart gjennom en reguleringsplan allerede avklart i dette tilfellet. En dispensasjon vil isolert sett ikke nødvendiggjøre ny infrastruktur, som veier, gang- og sykkelstier, vann og avløp osv. Det er også lite sannsynlig at området i fremtiden blir regulert til noen annet enn dagens boligbruk. Disse momentene tilsier isolert sett at hensynene bak plankravet ikke ville bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

Allikevel er det slik at det ikke kan utelukkes at det er andre eiendommer i området som er egnet for en tilsvarende fortetting. Det kan dermed være behov for å regulere området, slik at man gjennom en demokratisk prosess får anledning til å vurdere hvordan man ønsker at området skal bygges ut.

Det kan i visse tilfeller være en fordel å unngå en ressurs- og tidkrevende planprosess. Denne fordelen er ikke nødvendigvis utelukkende av personlig interesse; det kan også være en samfunnsøkonomisk fordel at forvaltningens ressurser ikke brukes på unødvendige planprosesser. Samtidig vil denne fordelen ha større vekt dersom hensynene plankravet er ment å ivareta ikke gjør seg gjeldende med styrke.

Ulempen ved å gi en dispensasjon er at man ikke får en like omfattende, grundig og demokratisk forankring av tiltaket som ved en reguleringsprosess. Når man vurderer om fordelene er klart større enn ulempene, må det dermed tas stilling til i hvilken grad hensynene til offentlighet, samråd og medvirkning gjør seg gjeldende. Også hensynet til om det aktuelle tiltaket kan eller bør sees isolert, og ikke i sammenheng med videre utvikling av området, vil være viktig. Det vil i tillegg kunne være relevant å se hen til om det er behov for en juridisk bindende plan. Plan- og bygningslovens utgangspunkt er at arealdisponering skal skje gjennom plan. Utbygging etter dispensasjon skal kun skje unntaksvis.

Unntak fra TEK17
Det søkes om unntak fra TEK17, §§ 13-2, ventilasjon, 14-3, energieffektivitet og 15-3 røykkanal og skorstein.

Vi viser her til plan- og bygningsloven § 31-4. Kommunenes adgang til å gi helt eller delvis unntak fra krav. Bestemmelsen er en spesiell dispensasjonsbestemmelse på siden av lovens alminnelige dispensasjonsbestemmelse i § 19-2. Bestemmelsen er en unntakshjemmel som gir adgang for kommunen til å gi tillatelse til hensiktsmessig bruksendring, ombygging eller rehabilitering uten at alle tekniske krav er oppfylt. Det er et grunnleggende vilkår for å unnta fra tekniske krav at dette vurderes som forsvarlig, se Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 349. Fokuset i vurderingen skal være sikkerhet og helse. Det avgjørende bør være at det skjer en forbedring av byggverket, og da særlig av sikkerhetsnivået.

Kommunedirektøren tar her ikke stilling til søknad om unntak fra TEK17, fordi vilkårene for dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4, som vist til over, ikke er oppfylt.

Kommunedirektørens kommentarer til merknader
Kommunedirektøren viser til ovennevnte vurdering, og kommenterer her ikke merknader utover dette fordi vilkårene for dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4, som vist til over, ikke er oppfylt.

Konklusjon
Kommunedirektøren vurderer at det ikke ligger til rette for å innvilge dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 da hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene er ikke klart større enn ulempene, jf. vurderingstemaet i plan- og bygningsloven § 19-2.

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å avslå søknad om dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-4 for bruksendring av bygning fra garasje til bolig.

FREDRIKSTAD KOMMUNE



0 700 Meter

Målestokk 1:20 000

Dato 23.07.2025

SITUASJONSKART
for tiltak etter plan- og bygningsloven

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ilaveien 51, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/469/0/0
Areal: 174 m□

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-02-26

N

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

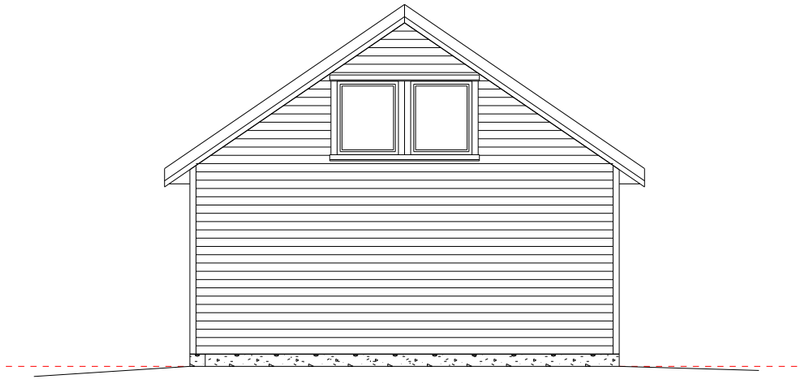
Planident:
Plannavn:

NB! Eiendommen har usikre grenser. Dette vil kunne medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka.
For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.

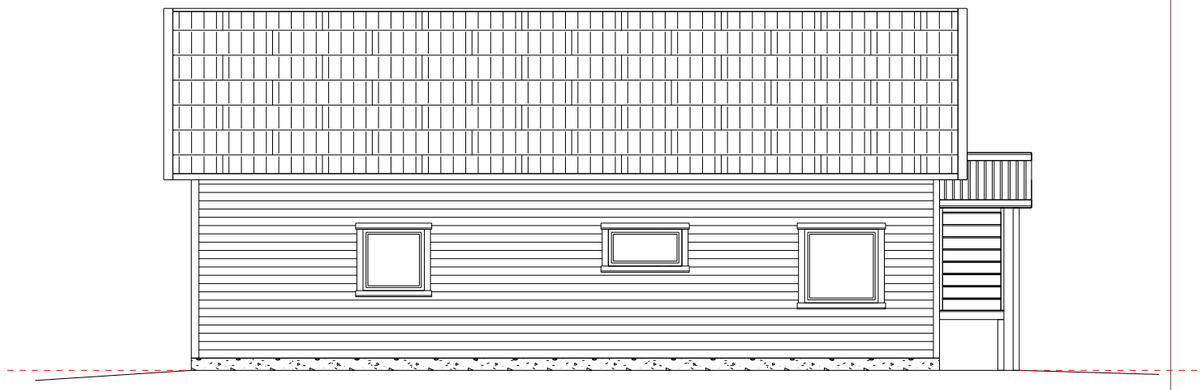


Målt grense		**Sign:**	Geomatikk
Nøyaktighet bedre enn ca 15 cm		Vannledning	
Konstruert grense		Overvannsledning	
Nøyaktighet mellom 15 cm og 2 m		Spillvannsledning	
Krokert grense		Avløp felles	
Nøyaktighet dårligere enn 2 m		Drensledning	

MATRIKKELMYNDIGHETEN FREDRIKSTAD



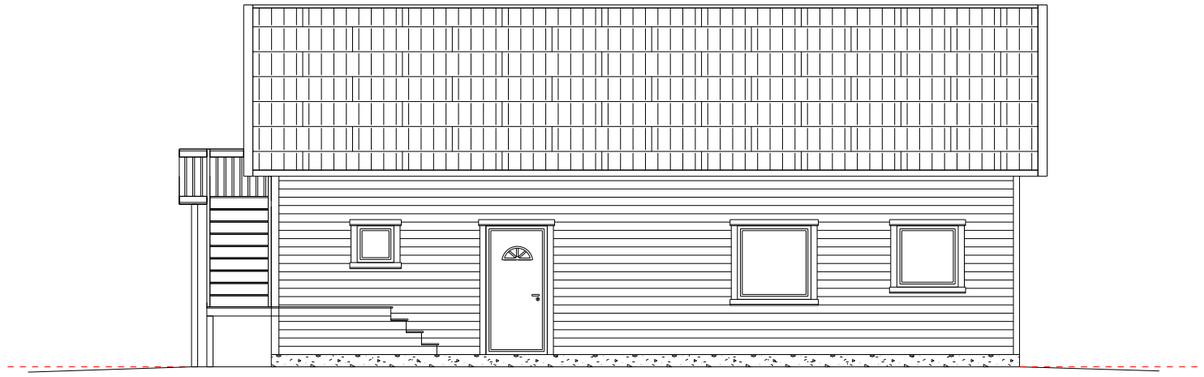
VEST FASADE
1:100



SØR FASADE
1:100



ØST FASADE
1:100



NORD FASADE
1:100

A	Terrassen i 2.etg redusert.	27.05.2025	SRS	PBK
Rev	Beskrivelse	Dato	Tegnet av	Kontrollert av

Gnr.208 Bnr.469
Ilaveien 51
1605 Fredrikstad

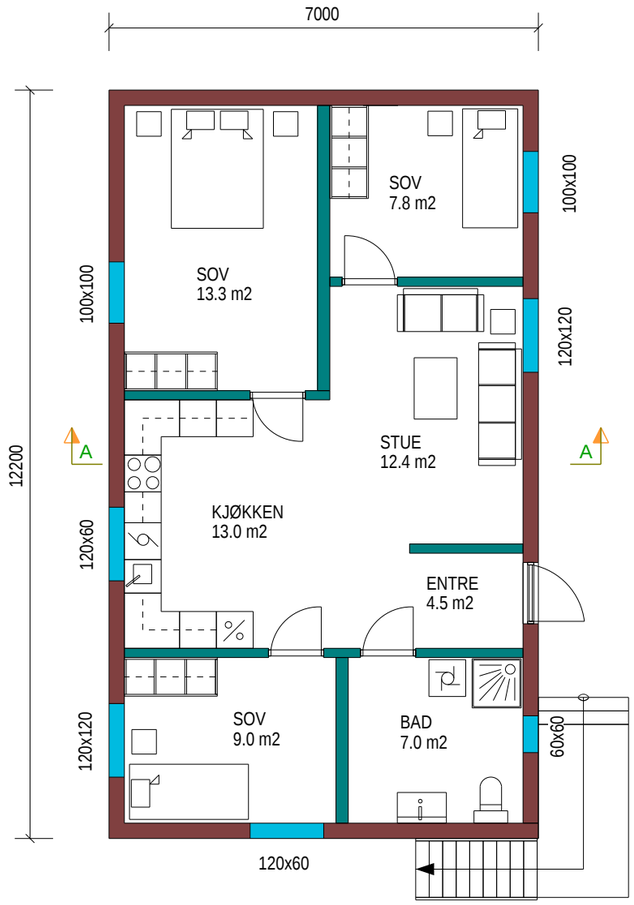
	Dato	Sign.
Tegnet av	26.02.2025	SRS
Kontrollert av	26.02.2025	PBK
Godkjent av		

ORGINALFORMAT: A3

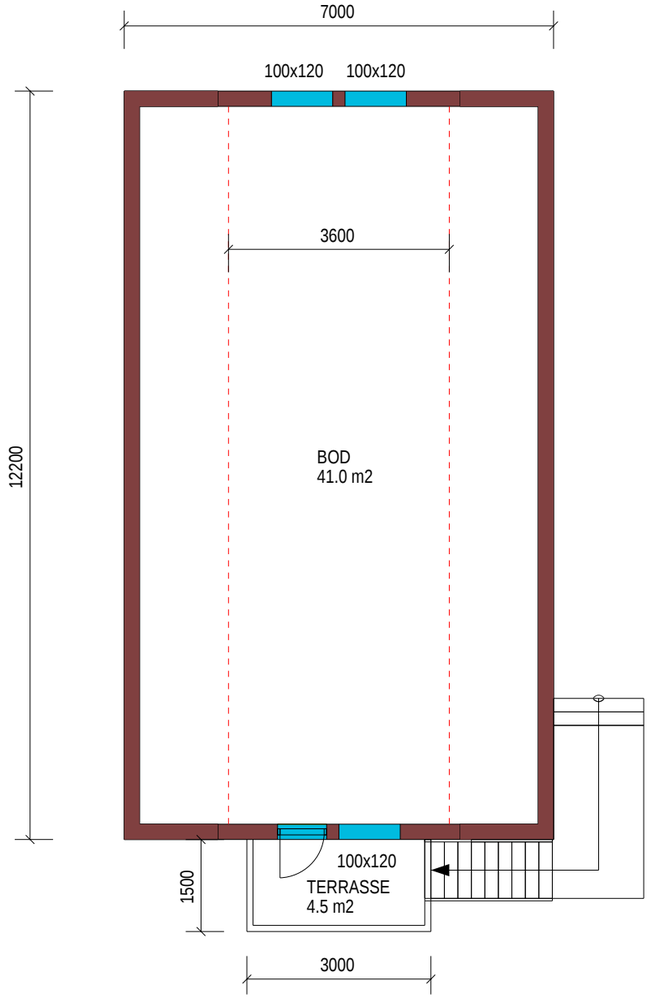
Status: Etter godkjenning

Prosj. nr.: 2025
Målestokk: 1:100

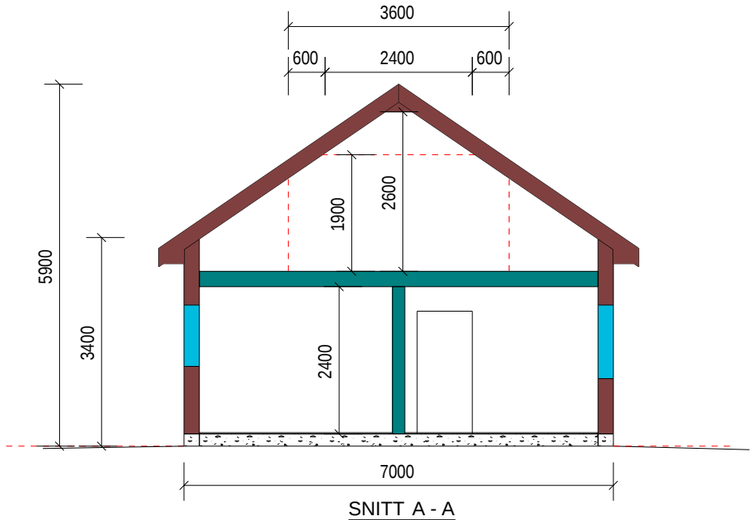
Tegn.nr.: E 2-2 Fasadetegning
Rev.: A



PILAN 1.ETG.
1:100



PLAN 2.ETG.
1:100



SNITT A - A
1:100

Rev	Beskrivelse	Dato	Tegnet av	Kontrollert av
A	Terrassen i 2.etg redusert.	27.05.2025	SRS	PBK

Gnr.208 Bnr.469

Ilaveien 51
1605 Fredrikstad

	Dato	Sign.
Tegnet av	26.02.2025	SRS
Kontrollert av	26.02.2025	PBK
Godkjent av		

Status: Etter godkjenning

Prosj. nr.: 2025

Målestokk: 1:10 1:100

Tegn.nr.: E 1-2 Plantegning

Rev.: A

ORGINALFORMAT: A3

Nosheen Fazal
Ilaveien 51
1605 Fredrikstad 14.04.2025

Fredrikstad Kommune
Byggesak v/ Thomas Ruyter

Søknad om dispensasjon fra kravet til 4 meters avstand til nabogrense, jf plan og bygningslovens § 29-4:

Eksisterende garasje bygg endret til selvstendig leilighet. Det søkes om etter godkjenning. Omsøkt tiltak er avhengig av dispensasjon fra kravet til 4 meters avstand til nabogrense, jf plan og bygningslovens § 29-4.

Dispensasjon gjelder avstand til nabogrense i mellom Ilaveien 51 og Ila Alle 40. ihht.pbl skal det være minst 4,0 m, men omsøkt tiltak er målt opp til 1,8 m. fra yttervegg. Det er også bygget en terrasse i 2.etasje, som er som er ca. 30 cm ifra fellesgrense.

Når det gjelder avstand fra nabogrensen sier plan og bygningslovens § 29-4 følgende; <<(….) Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kap. 11 eller 12, skal bygningen ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til bygningsens halve høyde og ikke under 4 meter (….)>>

Hensykten bak bestemmelsen er først og fremst å ivareta brannsikkerhetshensyn, jf Ot.prp. nr.45 (2007-2008) side 342.

Formålet med bestemmelsene er imidlertid også å sikre lys og luft mellom bygg, samt ivareta utsikt og begrense innsyn mellom eiendommer. Andre hensyn er tilpasning til eksisterende bebyggelse, disponering av tomt, samt fremtidig utnyttelse av omkringliggende areal.

Dispensasjonsbegrunnelse;
plan og bygningslovens § 19-2 sier at det kan gis dispensasjon dersom to vilkår er oppfylt. Tiltaket må ikke komme vesentlig i strid med formålet og de hensyn som denne skal ivareta. I tillegg må tiltaket innebære en klar fordel vurdert opp mot ulempene etter en konkret helhetsvurdering.

1. <u>Kommer tiltaket vesentlig i strid med formålet og de hensyn bestemmelsen skal ivareta?</u>
   Området er avsatt til boligformål og omsøkt bygning, godkjent garasje, har en tilleggsfunksjon til hovedhuset på eiendommen. I følge til kommunens motatte tegninger, den tidligere garasjen har stått der i flere 10 år tilbake og ombygget i 2014.

Ihht. kommuneplanens bestemmelser, er det ingen begrensninger for antall boenheter for omsøkt eiendom. Eksisterende hovedbygning er en tomannsbolig og garasje bygningen endres til selvstendig boenhet. Dette er i utgangspunktet tiltak man må regne med kan kan bli oppført i et slik tettbebygd boligområde.

Omsøkt dispensasjon gjelder for kun etter godkjenning av allerede bygget selvstendig boenhet, tidligere godkjent garasje. Områdets egnart og praksis i kommunen hva gjelder ønske om en viss fortetting gjør at denne saken heller ikke skaper noen uheldig presendens.

Tiltaket ligger innenfor kommunens egne retningslinjer for når planmyndigheten anser et tiltak for å være av mindre tiltak man ikke må lage reguleringsplan for.

Fredrikstad kommune har gjennom sin kommuneplan lagt opp til at eksisterende byggeområder skal fortettes for å utnytte etablert infrastruktur og byggeområder på en bedre måte. Innvilget dispensasjon vil gi en ekstra leilighet til merkede.

Vi mener markedet har stor behov for flere leiligheter og omsøkt tiltak er posetiv for markedet. Vi mener også at tiltaket påvirker ikke viktige allmenne hensyn negativt. Etter søkerens syn vil ikke tiltaket være til sjenanse eller nevneverdig ulempe for omgivelsene og ikke ha negativ innflytelse for nabolaget.

Omsøkt tiltak, etterhånds godkjenning av allerede endret garasje til selvstendig boenhet, vil ikke medføre noen mer ulemper hva gjelder redusert lys, luft eller utsiktstap for naboen. Når det gjelder innsyn, så er det tvert imot, det er kun en liten vindu mot sidekant av garasjen for Ila Alle 40. Løft etasjen disponeres kun som tilleggsdel, bod. Dette betyr løft etasjen blir kjelden brukt.

Delkonklusjon:
Tiltaket kommer ikke i strid med de hensyn loven skal ivareta og vilkår nr.1 vurders å være oppfylt.

2. Vil en dispensasjon gi en klar fordel vurdert opp mot ulemper?
   Sivilambudsmannen påpeker at tiltakshaver må kunne påvise relevanste fordeler ved dispensasjonen. En slik fordel må være tilstrekkelig spesifisert og klart angitt.

A. Lys, luft og innsyn: Byggets møne og gesims høyde mot naboen beholds uendret. Denne siden klarer vi derfor ikke se at omsøkt bruksendring fra garasje til selvstendig boenhet på noen måte vil gi ulemper for denne naboens bruk av egen tomt eller bolig.

B. Plassering av selvstendig boenhet: Den tidligere garasjen har stått der i omtrent 50 år og ombygget i 2014. Plassering av bruksendring av den tidligere garasje til en selvstendig boenhet, beholdes endret i forhold til Ila Alle 40.

   Hva gjelder plassering så vises det igjen til at opprinnelig bygg har stått der i omtrent 50 år. Den omsøkt tiltak,etterhånds godkjenning av selvstendig, gir derfor verken fordeler og heller ikke ulemper for naboen.

Hovedkonklusjon:
Det foreligger klare og posetive fordeler ved å gi en dispensasjon for omsøkt tiltak, bruksendring av tidligere garasje til en selvstendig boenhet. Dette fordi begge partner får en bedre arealutnyttelse av sine tomter. Tiltaket vil på den andre siden gi små eller ingen ulemper for naboen. Vilkårene for å gi dispensasjon fra pbl § 29-4 er således oppfylt. Kommunen kan da invilge dispensasjon.

Nosheen Fazal

Hilsen
Nosheen Fazal

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2023/84231
Dokumentnr.: 39
Løpenr.: 8229/2025
Klassering: 425/317

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	28.08.2025	75/25

Langøyveien 186 - Søknad om riving av eksisterende bebyggelse, samt oppføring av ny fritidsbolig og anneks - Eiendom 425/317

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Søknad om dispensasjon, riving av eksisterende bebyggelse, samt oppføring av ny fritidsbolig og anneks, avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 1-8, byggeforbudet i 100-metersbeltet og plan- og bygningsloven § 11-6, LNF-formålet i gjeldende kommuneplan, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Sammendrag

Bygghuset AS, søker på vegne av Trygve Pihl, om riving av eksisterende bebyggelse, samt oppføring av ny fritidsbolig og anneks på eiendommen Langøyveien 186, 425/317.

Tiltaksområdet er avsatt til LNF-område i kommuneplanen for Fredrikstad kommune 2023-2035, med hensynssone friluftsliv, H530. Videre ligger tiltaket i 100- metersbeltet langs sjøen.

Tiltaket er i strid med LNF-formålet og tiltaksforbudet i 100-metersbeltet langs sjø.

Kommunedirektøren mener at eksisterende fritidsbolig fremstår med høy arkitektonisk og kulturhistorisk verdi. Eksisterende hytte fremstår i dag som hel og velholdt. Kommunedirektøren ser her ingen grunn til at dagens hytte ikke kan bevares og restaureres slik at bygningsstilen og -typen blir videreført.

Hytta i Langøyveien 186, med byggeår 1924, er en del av et kulturmiljø særskilt nevnt i kommunens kulturminneplan, s. 35-37. Det er utarbeidet to tilstandsrapporter for hytta. Ingen av dem konkluderer med at hytta ikke kan brukes, ei heller med at hytta må rives. Hytta i Langøyveien 186 er en framskutt og godt synlig del av den historiske fritidsbebyggelsen, og et viktig punkt langs den vestre innseilingen til byen. Kommunedirektøren vurderer at det ikke bør gis rivetillatelse i denne saken.

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Kommunedirektøren har, etter en konkret vurdering, kommet til at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt.

Kommunedirektøren mener også at det foreligger hjemmel til å avslå riving etter kommuneplanens bestemmelser om bevaring av historiske, arkitektoniske eller andre kulturhistoriske kvaliteter, jf. kap. 13.1 og 13.2 der det blant annet fremkommer at ved tiltak på bygninger eldre enn 1940 skal verneverdi vurderes og riving kan nektes.

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å avslå søknad om dispensasjon fra formålet i kommuneplanen for Fredrikstad kommune, samt tiltaksforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 for delvis riving/ombygging av fritidsbolig.

Vedlegg

1 Oversiktskart - Langøyveien 186
2 Situasjonskart med ny hytte-RevE.pdf
3 A20-1 Plan-RevE.pdf
4 A30-1 Snitt-RevE.pdf
5 A40-1 Fasader-RevE.pdf
6 A20-2 Anneks-RevD.pdf
7 Følgebrev til omprosjektert hytte - Langøyveien 186.pdf
8 Uttalelse til søknad om dispensasjon for riving / oppføring av ny hytte og anneks - eiendom 425/317
9 Uttalelse til søknad om dispensasjon - eiendom 425/317 - Langøyveien 186 - Riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av ny hytte og anneks
10 2. gangs uttalelse - søknad om dispensasjon - riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av ny hytte og anneks - gbnr. 425_317 - Langøyveien 186 - Fredrikstad kommune.pdf
11 Langøyveien 186 - Byantikvarens uttalelse
12 Byantikvarens uttalelse - Nye skisser - Langøyveien 186 - Eiendom 425/317
13 Byantikvarens uttalelse - Nye tegninger - Langøyveien 186 - Eiendom 425/317 - Riving/nybygg hytte
14 Langøyveien 186-Kråkerøy bygningshistorisk notat-Teigen arkitekter as-06.02.2024.pdf
15 Rapport.pdf
16 Følgebrev m/søknad om dispensasjon - Langøyveien 186
17 Bilder fra besiktigelse 08.11.24 - Langøyveien 186 - Bilde 1-10
18 Bilder fra besiktigelse 08.11.24 - Langøyveien 186 - Bilder 11-20
19 Bilder fra besiktigelse 08.11.24 - Langøyveien 186 - Bilder 21-37

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Se øvrige dokumenter i arkivsak 2023/29082 Elements.

Saksopplysninger
Det søkes om
Det søkes om riving av eksisterende bebyggelse, samt oppføring av ny fritidsbolig og anneks på eiendommen Langøyveien 186, 425/317.

Planstatus
Tiltaksområdet er avsatt til LNF-område kommuneplanen for Fredrikstad kommune 2023-2035, med hensynssone friluftsliv, H530. Videre ligger tiltaket i 100- metersbeltet langs sjøen.

Tiltaket er i strid med LNF-formålet og tiltaksforbudet i 100-metersbeltet langs sjø.

Søknad om dispensasjon
Tiltaket forutsetter at det innvilges dispensasjon fra følgende forhold i medhold av pbl. § 19-2:

- Tiltaksforbudet i 100-metersbeltet, jf. pbl. § 1-8.
- Arealformål LNF i kommuneplanens arealdel for Fredrikstad kommune 2023-2035.

Rettslig grunnlag
Plan- og bygningsloven § 11-6, annet ledd sier følgende:

«Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner».

Plan- og bygningsloven § 1-8 sier følgende:

«I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.
Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann(...)».

Det er i henhold til plan- og bygningsloven kap. 19 søkt om dispensasjon fra plan- og bygningsloven §§ 1-8 og 11-6, annet ledd.

Det fremkommer i gjeldende kommuneplan kap. 13.1 blant annet at tiltak etter plan- og bygningsloven ikke skal forstyrre eller forringe de historiske, arkitektoniske eller andre kulturhistoriske kvaliteter som knytter seg til verneverdige bygninger eller bygningsmiljø. Det fremkommer i kap. 13.2 at ved tiltak på bygninger eldre enn 1940 skal verneverdi vurderes og riving kan nektes.

Søkers begrunnelse for dispensasjon
Søknaden begrunnes blant annet med at dagens bebyggelse er i dårlig stand, og det er en fordel at de nye byggene kan samles på det mest egnede stedet på eiendommen, og at de ikke plasseres på mer eksponerte steder der de er mer synlige for omgivelsene, og hvor det må utføres større terrenginngrep. Ved å bygge på innmark som allerede er bebygd eller opparbeidet, berøres ikke urørt natur eller terreng.

Historikk
Søknaden ble 1. gang mottatt 29.09.23, der ny hytte ble omsøkt oppført i tradisjonell stil med saltak og liggende trekledning, med et bruksareal på 60,66 m², og annekset et bruksareal på 9,26 m², totalt 69,9 m². Tegninger viste gesims- og mønehøyde på hytta på henholdsvis 3,85 og 5,5 m.

I uttalelse fra Østfold fylkeskommune, datert 31.10.23, fremgår det at eksisterende hytte ser ut til å være en såkalt «Kråkerøyhytte». Disse hyttene er oppført med et karakteristisk bratt saltak, og ofte bestående av et hovedvolum, og tilbygg i en etasje med vinduer med sprosser. Hyttene ble bygget ca. 1910- 1920. Utover mot Glufsa og Enhus finnes ett større antall av disse typene hytter. Fylkeskommunen ber kommunen spesielt vurdere disse hyttenes kulturhistoriske verdier, herunder lokale verdier da dette er en enhetlig hyttetype, bestående i et kulturmiljø med delvis homogen stil, i hvert fall i forhold til de gjenværende Kråkerøy-hyttene i området. Fylkeskommunen mener at kommunen derfor bør vurdere om det bør stilles krav til restaurering, gjenbruk eller kopiering dersom eksisterende hytte er i dårlig stand slik at bygningsstilen og -typen blir videreført. Tiltaket har en beliggenhet rett inntil Pynten, slik at eventuell ny hytte bør tilpasse seg også dette bygningsmiljøet.

Kommunedirektøren ba deretter, i brev av 13.11.23, om tilstandsvurdering utført av fagperson med kompetanse på aktuell byggeskikk og epoke, og signaliserte at om konklusjonen blir at rehabilitering/restaurering ikke er hensiktsmessig, skal en erstatningshytte tilpasse seg omgivelsene og konteksten den står; historisk, landskapsmessig og i relasjon til omkringliggende hytter. Dette fordi den daværende prosjekterte hytta skilte seg i for stor grad fra den opprinnelige bebyggelsen som består av «Kråkerøyhytter» og at miljøet og stedskarakteren bestående av kysthytter/-hus fra første halvdel av 1900-tallet skal bevares.

I bygningsantikvarisk tilstandsvurdering, utarbeidet av Teigen Arkitekter AS, datert 06.02.24, fremkommer det blant annet at eksisterende hytte, med den plasseringen den har i

kulturlandskapet, isolert sett forteller en interessant historie om stedstypisk arkitektur, materialvalg, konstruksjonen, datidens standard og behov i perioden etter århundreskiftet.

Det fremkommer også at hytta fremstår som et svært spennende objekt, fra et bygningsantikvarisk ståsted. Både den enkle, med solide opprinnelige bindingsverk konstruksjonen, samt opprinnelig planløsning og fargepalett. Hytta fremstår i dag som hel og velholdt. Teigen Arkitekter AS skriver også tilstandsvurderingen at bygningshistorisk sett ville den største antikvariske interessen være å kunne tilbakeføre hytta til det opprinnelige uttrykket i 1924, til en epoke og byggeskikk som en gang var, men mener at dette ikke kan forventes, da det er utført for mange og kraftige tiltak i bygget siden den gang.

I brev av 23.05.24 gir kommunedirektøren klart uttrykk for at eksisterende hytte fremstår som hel og velholdt, og at kommunedirektøren ikke ser noen til at dagens hytte ikke kan bevares og eventuelt restaureres slik at bygningsstilen og -typen blir videreført.

Kommunedirektøren har gjentatt i flere omganger at det ikke vil ligge til rette for å innvilge dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen og tiltaksforbudet i 100-metersbeltet i plan- og bygningsloven § 1-8.

Omprosjektert tiltak med oppdaterte tegninger og følgebrev mottas den 30.08.24. Her svarer kommunedirektøren i brev av 03.09.24, at tegninger, mottatt 30.08.24, ikke fraviker nevneverdig i forhold til tidligere mottatte tegninger. Kommunedirektøren kan fortsatt ikke se at tiltaket er omprosjektert slik at erstatningshytte tilpasses omgivelsene og konteksten det står; historisk, landskapsmessig og i relasjon til omkringliggende hytter, og signaliserer igjen at dersom søknaden opprettholdes slik den foreligger, vil kommunedirektøren vurdere å avslå søknaden.

Byantikvar uttaler den 27.09.24 at

> *Hytta er en «Kråkerøyhytte». Kråkerøyhyttene er som gruppe prioriterte kulturminner i kommunedelplan for kulturminner. Når de er prioritert som gruppe er det nettopp fordi de er typiske, slik at det er et poeng å bevare mangfoldet av denne typen bygninger.*
>
> *Hytta er dessuten oppført før 1940, slik at verneverdi i henhold til kommuneplanens arealdel skal vurderes.*
>
> *Hytta har en eksponert beliggenhet ved sjøen. Den stedegne hyttetypen og landskapet den ligger i inngår i en helhet. Hytta ligger innenfor tiltaksforbudet ved sjøen. Landskapet ved sjøen er sårbart for påkjenningen tiltak kan føre med seg, ikke minst i en anleggsperiode. Synlig berg i dagen er sårbart selv om det er solid, fordi eventuelle skader lett blir permanente og kan være skjemmende.*
>
> *Tilstandsrapport oppgir at hytta er hel og velholdt.*
>
> *Det foreslåtte nybygget er ikke stedstilpasset.*
>
> *Oppsummert: Hytta er en prioritert bygningstype i kulturminneplanen, som ligger eksponert ved sjøen, og er hel og velholdt. Den ligger innenfor tiltaksforbudet ved sjø. Det foreslåtte nybygget er ikke stedstilpasset. Riving frarådes. Det frarådes at det gis tillatelse til tiltaket.*

Kommunedirektøren ga igjen tilbakemelding om at tidligere tilbakemeldinger opprettholdes, og at man ikke ser noen grunn til at dagens hytte ikke kan bevares og ev. restaureres slik at bygningsstilen og -typen blir videreført, jf. brev av 30.09.24.

Kommunedirektøren mottok, den 29.11.24, en takstrapport utarbeidet av Holtet takst AS der det fremgår at riving og gjenoppbygging vil være mest hensiktsmessig for at dagens krav og forskrifter skal tilfredstilles, basert på bygningens tilstand. Kommunedirektøren foretok deretter en besiktigelse på eiendommen den 08.11.24, og stilte seg, på bakgrunn av observasjoner gjort på besiktigelsen, tvilende til det som fremkommer i takstrapport vedlagt e-post av 29.11.24.

Nye tegninger, mottas 05.03.25, der byantikvar uttaler seg slik til disse, jf. uttalelse av 14.03.25

> *Innsendt omprosjektert tiltak er marginalt endret siden opprinnelig søknad. Byantikvaren ser ingen grunn til å endre standpunkt fra første uttalelse på grunnlag av omprosjekterte tegninger, og vi gjentar vår oppsummering: Hytta er en prioritert bygningstype i kulturminneplanen, som ligger eksponert ved sjøen, og er hel og velholdt. Den ligger innenfor tiltaksforbudet ved sjø. Det foreslåtte nybygget er ikke stedstilpasset. Riving frarådes. Det frarådes at det gis tillatelse til tiltaket.*

Saken sendes deretter til Østfold fylkeskommune for 2. gangs uttalelse der Østfold fylkeskommune skriver i uttalelse av 14.04.25 blant annet at fylkeskommunens vurdering er at bygningens kulturminneverdi, som en del av det verneverdige kystsonemiljøet i området, dens relativt gode stand, samt bærekraftshensyn utgjør gode argument for å ikke rive den. Fylkeskommunen skriver også at grunnlaget for dispensasjon ikke er til stede, og fraråder å innvilge søknaden. Dette fordi dispensasjon vil undergrave hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra.

Høringsuttalelser
Revidert prosjekt ble mottatt 26.05.25 som viser at ny fritidsbolig er vesentlig omprosjektert, og det er jobbet mye med volum, form og detaljer i fasadeuttrykket.

Byantikvaren uttaler seg til revidert prosjekt, jf. uttalelse av 16.07.25

> ***Anbefaling: Byantikvaren anbefaler at det ikke gis rivetillatelse for den aktuelle bygningen.***
> *Se uttalelse av 14.03.2025. Nye tegninger mottatt 27.05.2025 er i større grad i tråd med typologiene som ligger til grunn for begrepet «Kråkerøyhytter». Byantikvaren anbefaler allikevel ikke at det tillates riving eller nybygg.*
>
> *Byantikvaren vil påpeke det generelle tiltaksforbudet i strandsonen. Med tiltak menes både oppføring, riving og endring, jf pbl §1-6.*
>
> *Plan og bygningsloven*
> *§ 1-8 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag*
> *I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.*
>
> *Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. …*
>
> *Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2.*
>
> *§ 19-2 Dispensasjonsvedtaket*
> *Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.*

Statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
8 Retningslinjer for kystkommunene i Oslofjordregionen
8.1 Byggeforbud

Byggeforbudet i 100-metersbeltet skal praktiseres strengt i planleggingen. Dispensasjoner skal unngås.

Byantikvarens rolle er å påse at kulturminner og kulturmiljøer blir ivaretatt, i tråd med kulturminneloven, men også i henhold til annet lovverk og retningslinjer når kulturmiljø og kulturminner nevnes der.

Hytta i Langøyveien 186, byggeår 1924, er den del av et kulturmiljø særskilt nevnt i kommunens kulturminneplan, s 35-37. Når arbeidernes enkle hytter, spesielt på Kråkerøy, fremheves som viktige kulturminner i planen, er dette en erkjennelse av at bygningstypen er under press. Selv om de statlige planretningslinjene er klar på at tiltaksforbudet i strandsonen skal praktiseres strengt langs Oslofjorden, har mange av hyttene som til sammen danner et viktig lag i kystkulturens historie gått tapt. Byantikvaren er svært kritisk til en slik bit-for-bit- ødeleggelse av viktig kulturhistorie og et verdifullt kulturmiljø. Arbeiderhyttene i snekkeavstand til bosted representerer velstandsøkningen industrialiseringen førte med seg i mellomkrigstiden, med rett til regulert arbeidstid, og etter hvert ferie.

Området ligger ved munningen til innseilingen, og eiendommen en del av et miljø bestående av kråkerøyhytter, viker og bukter, tilgjengelige svaberg, samt bebyggelsen på Pynten. Pynten er under restaurering og tilbakeføring i regi av DNT, og området vil bli vitalisert og tilgjengeliggjort som følge av Turistforeningens engasjement.

For å kunne gi tillatelse til tiltaket, må bygningsmyndigheten dispensere fra byggeforbudet i 100 metersbeltet, både for riving og bygging. Det er Byantikvarens klare oppfatning at det ikke ligger til rette for å gi dispensasjon, da hverken for riving eller bygging.

Det er utarbeidet to tilstandsrapporter for hytta. Ingen av dem konkluderer med at hytta ikke kan brukes, ei heller med at hytta må rives.

Rapport 1
«…
Hytta, med den plasseringen den har i kulturlandskapet osv. forteller isolert sett en interessant historie om stedstypisk arkitektur, materialvalg, konstruksjonen, datidens standard og behov i perioden etter århundreskiftet.

Fra et bygningsantikvarisk ståsted så er hytta på mange måter et svært spennende objekt. Både den enkle, med solide opprinnelige bindingsverk konstruksjonen samt opprinnelig planløsning og fargepalett. (antatt opprinnelig rødmalt ettersom dette var den rimeligste malingen, komposisjon eller emulsjonsmaling)

Hytta per i dag fremstår som hel og velholdt. Imidlertid er det opp igjennom årene utført en rekke endringer i form av tilbygg, andre typer tekkematerialer, plattinger osv. Uttrykket på dagens hytte er på mange måter sterkt endret. Mye av det originale uttrykket er dermed fjernet eller visket bort.
…»

Rapport 2

«…
Hytten på Langøyveien 186 er av gammel opprinnelse og det er ikke forvent at dagens krav og forskrifter skal opprettholdes mtp det byggtekniske, det er dog noen avvik som må utbedres for å sikre forsvarlig bruk av hytten.
I denne rapporten har takstmann påpekt visse forhold som påvirker hyttens tekniske tilstand og personsikkerhet i bygget.
Kunde informerer at det er ønskelig å bruke hytten som en helårshytte.
…
Riving og gjenoppbygging vil være mest hensiktsmessig for at dagens krav og forskrifter skal tilfredstilles, basert på bygningens tilstand.
…»

En rapport sier i sin konklusjon at «hytta fremstår som hel og velholdt», den andre at «riving og gjenoppbygging vil være mest hensiktsmessig for at dagens krav og forskrifter skal tilfredstilles». Man kan ikke forvente dagens standard i historisk bebyggelse, og det er heller ikke noe det offentlige krever. At hytta har et vedlikeholdsetterslep innenfor det som kan anses som normalt, gjør ikke hytta til et rivningsobjekt. Plan- og bygningsloven paragraf, § 31-1, pålegger også eier å holde byggverk i forsvarlig stand, og det er ikke slik at manglende vedlikehold i seg selv fritar eier fra å ta vare på bygninger med verneverdi.

Hensynet bak tiltaksforbudet er å sikre allmennhetens tilgang til strandsonen og ivareta bl.a. kulturmiljøet langs sjø og vassdrag. Riving vil etter Byantikvarens vurdering absolutt stride mot hensynet bak bestemmelsen, da en bit i et viktig lag av kystmiljøets og Fredrikstads historie tas bort. Originalen har ut fra et kulturhistorisk perspektiv alltid høyere verdi enn en replika. Når bygningen er i en slik stand at den greit kan la seg rehabilitere og restaurere, ligger det ikke til rette for å innvilge dispensasjon gjeldende riving.

Når hensynet bak tiltaksforbudet blir tilsidesatt, er ikke vilkåret for å innvilge dispensasjon til stede. Man kan likevel, for øvelsens skyld, liste opp fordeler og ulemper ved en dispensasjon. Fordelene skal klart større enn ulempene, og det først og fremst fordeler for allmenheten som skal gjøre seg gjeldende.

Fordeler
- *Bygningsmassen samles*
- *Lavere utgifter for eier enn nybygg (søkers påstand)*
- *Man kan oppnå «dagens standard»*

De to siste punktene, i den grad de medfører riktighet, skal ikke tillegges vekt, da de først og fremst er en fordel for eier.

<u>Ulemper</u>
- *En del av kulturmiljøet som kulturminneplanen peker på går tapt*
- *En dispensasjon vil kunne skape en forventning hos allmenheten om at slike*
- *erstatningshytter kan påregnes tillatt*
- *Tiltak og inngrep i strandsonen virker privatiserende i seg selv, uavhengig av tiltakets karakter. Den eksisterende er en del av landskapet; den har vært en del av kyststripen for alle nålevende.*
- *En riving umuliggjør en fremtidig tilbakeføring, en riving er endelig.*

Byantikvaren kan ikke anbefale at det gis tillatelse til riving av eksisterende hytte. Når riving på det sterkeste frarådes, er det ikke hensiktsmessig med ytterligere vurdering av omsøkt nybygg.

Konsekvenser for sosial bærekraft
Ikke relevant ut over de forhold som fremgår av vurderingen.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
Ikke relevant utover de forhold som fremgår av vurderingen under.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
Ikke relevant utover de forhold som fremgår av vurderingen under.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Ikke relevant utover de forhold som fremgår av vurderingen under.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdering
Det er omsøkte riving av eksisterende fritidsbolig som kommunedirektøren i hovedsak vurderer i denne saken.

Tiltaket er i strid med LNF-formålet og byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8. Det finnes klare hjemler til å avslå, §§ 1-8 og 11-6 annet ledd, jf. dispensasjonsvurdering etter § 19-2, i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

Kommunedirektøren mener at det i tillegg foreligger hjemmel til å avslå riving etter kommuneplanens bestemmelser om bevaring av historiske, arkitektoniske eller andre kulturhistoriske kvaliteter, jf. kap. 13.1 og 13.2 der det blant annet fremkommer at ved tiltak på bygninger eldre enn 1940 skal verneverdi vurderes og riving kan nektes.

<u>Bygningens verneverdi og tilstand</u>
Området er ikke avsatt til hensynssone bevaring kulturmiljø i gjeldende kommuneplan, og hytta er heller ikke SEFRAK- registrert, men hytta er en «Kråkerøyhytte». Kråkerøyhyttene er som gruppe prioriterte kulturminner i kommunedelplan for kulturminner. Når de er prioritert som gruppe er det nettopp fordi de er typiske, slik at det er et poeng å bevare mangfoldet av denne typen bygninger.

Hytta er dessuten oppført før 1940, slik at verneverdi i henhold til kommuneplanens arealdel skal vurderes.

Det er utarbeidet to tilstandsrapporter for hytta. Ingen av dem konkluderer med at hytta ikke kan brukes, ei heller med at hytta må rives.

<u>Adgangen til å gi dispensasjon og lovens vilkår</u>
Utgangspunktet og hovedregelen er at lov-, plan- og forskriftsbestemmelser skal følges. Etter plan- og bygningsloven § 19-2 har kommunen etter nærmere vurdering likevel anledning til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av nevnte lov.

Bestemmelsen oppstiller to vilkår, som begge må innfris for å kunne dispensere. Dersom begge vilkår innfris, skal det i tillegg foretas en helhetlig vurdering, hvor det avgjøres om dispensasjon skal gis. Dispensasjon er noe kommunen kan innvilge dersom vilkårene oppfylles, jf. bestemmelsens ordlyd.

For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å innvilge dispensasjon være klart større enn ulempene dispensasjonen vil medføre.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Det er i utgangspunktet fordeler og ulemper for de allmenne interessene som skal avveies.

Det vil derfor i hovedsak være samfunnsmessige hensyn av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som har vekt når det er snakk om fordeler og ulemper. I en dispensasjonsvurdering er det ikke tilstrekkelig at situasjonen for de allmenne interessene ikke forverres. Det må også påvises en fordel av dispensasjonen, primært for allmenne interesser. Personlige fordeler/forhold vil bare unntaksvis kunne tillegges vekt i en dispensasjonsvurdering. Sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn har normalt ikke avgjørende vekt i dispensasjonsvurderingen.

Hensyn bak byggeforbudet i 100-metersbeltet
Etter plan- og bygningsloven § 1-8 er det et generelt tiltaksforbud i 100-metersbeltet langs sjøen. Det presiseres at forbudet gjelder alle tiltak (unntatt fasadeendringer), også riving. Forbudet gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Det skal tas særskilt hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Hovedformålet med byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen er å sikre allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen.

Hensyn bak formålet LNF
Det er nedfelt i loven at tiltak ikke skal være i strid med planens arealformål, generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner. LNF-formålet omfatter og skal brukes for områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift og/eller som skal bli liggende som naturområder og naturområder med spesiell betydning for friluftslivet. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruk og reindrift og for bruk av området til friluftsliv. Man kan si at LNF-formålet setter et generelt byggeforbud for tiltak som ikke er tilknyttet stedbunden næring.

Blir hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet og LNF-formålet i gjeldende kommuneplan vesentlig tilsidesatt?
Ved vurdering av dispensasjon har vi lagt særskilt vekt på om tiltaket vil komme i konflikt med allmennhetens interesser, natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap.

Eksisterende hytte er en prioritert bygningstype i kulturminneplanen, som ligger eksponert ved sjøen, og som er hel og velholdt.

I 100-metersbeltet skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. I 100-metersbeltet langs sjøen er det et generelt forbud mot alle tiltak, unntatt fasadeendringer. Det innebærer at riving også er forbudt. I utgangspunktet er riving av tiltak i 100-metersbeltet ønskelig, da i tilfeller hvor tiltaket ikke skal erstattes. Det kan også være ønskelig i tilfeller hvor et tiltak skal erstattes med et tiltak som medfører at hensynene bak byggeforbudet ivaretas på en bedre måte. Dette kan blant annet gjøres ved at det nye tiltaket er mindre eksponert eller er mindre i størrelse. I disse områdene skal det likevel tas særlig hensyn til kulturmiljø. Et kulturmiljø er et område der kulturminner inngår som en del av en større helhet eller sammenheng. I dette tilfellet har tiltaket en beliggenhet rett inntil Pynten.

Eksisterende hytte er godt stedstilpasset etter sin tids ideer og idealer, og både kulturhistorisk og landskapsmessig opprettholder den stedets karakter. Fritidsboligen, med sin form, plassering og historie, er en viktig del av miljøet.

Isolert sett har den nyprosjekterte fritidsboligen kvaliteter, men kommunedirektøren mener imidlertid at det omsøkte tiltakets kvaliteter ikke gir grunnlag for å dispensere fra tiltaksforbudet i 100-metersbeltet. Når kommunedirektøren også anser at en restaurering er mulig, ligger det ikke til rette for å tillate delvis riving.

Tiltaket ligger i et område der byggeforbudet skal praktiseres strengt, og selv mindre tiltak kan være i strid med hensynene til blant annet friluftsliv, landskap og allmenne interesser. Tiltaket vil, slik kommunedirektøren ser det, påvirke landskapsbildet.

Kommunedirektøren vektlegger at eksisterende hytte fremstår med høy arkitektonisk og kulturhistorisk verdi. Riving av eksisterende fritidsbolig vil medføre et uheldig tiltak i det kulturhistoriske landskapet, altså vil en dispensasjon i denne saken bidra til å forringe kulturmiljøet i området.

På bakgrunn av betydelige kulturminneverdier og at disse er omfattet av formelt vern, mener kommunedirektøren at det ikke bør gis rivetillatelse i denne saken.

Kommunedirektøren vurderer her at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra vil bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon i denne saken.

Kommunedirektøren mener også at hensynene til kulturmiljøet, herunder bevaring av historiske, arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter, jf. kommuneplanens bestemmelser kap. 13.1 og 13.2, blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon i denne saken.

I og med at vi har konkludert med at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra vil bli vesentlig tilsidesatt, er vilkårene for dispensasjon ikke oppfylt.

Begge vilkårene må være oppfylt for at en dispensasjon skal kunne gis. Kommunedirektøren vil likevel påpeke at heller ikke vilkåret om at fordelene må være klart større enn ulempene er oppfylt i denne saken.

Er fordelene klart større enn ulempene?
Fordelene ved en dispensasjon skal primært knyttes til de offentlige hensyn som planen skal ivareta og de formål og hensyn som plan- og bygningsloven fastsetter. Begrepet «klart større» betyr at det må foreligge en kvalifisert overvekt av fordeler. Ordvalget innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. Et fravær av materielle ulemper gir ikke grunnlag for dispensasjon.

Fordeler ved dispensasjon er fordeler for allmenne interesser, ikke personlige og økonomiske fordeler for søker. Det er i første rekke forhold knyttet til areal- og ressursutnytting som vil være relevante momenter i dispensasjonsvurderingen.

Eiendommen ligger i et område der tiltaksforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 skal praktiseres strengt, og selv mindre tiltak kan være i strid med hensynene til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Her presiserer kommunedirektøren at forbudet gjelder alle tiltak (unntatt fasadeendringer), også riving.

Riving av eksisterende hytte vil ivareta hovedhensynene bak reglene om byggeforbud i 100-metersbeltet og LNF-formålet, og i den forstand forbedre situasjonen for allmennheten. LNF-områder skal helst være ubebygde så sant bebyggelsen ikke tjener LNF-formål.

Det følger imidlertid av kommuneplanens bestemmelser kap. 13.1 og 13.2 at tiltak etter plan- og bygningsloven ikke skal forstyrre eller forringe de historiske, arkitektoniske eller andre kulturhistoriske kvaliteter som knytter seg til verneverdige bygninger eller bygningsmiljø.

Slik kommunedirektøren ser det, er det flere ulemper ved tillatelse til riving. Tiltaket fører ikke til en vesentlig forbedring av den eksisterende situasjonen. Riving av eksisterende fritidsbolig vil medføre et uheldig tiltak i det opplevde landskapet. Nåværende bygning er en større del av et kulturhistorisk anlegg, med nærheten til Pynten.

Riving av eksisterende fritidsbolig er en ugjenkallelig handling, som vil endre området og bidra til å forringe kulturmiljøet i området.

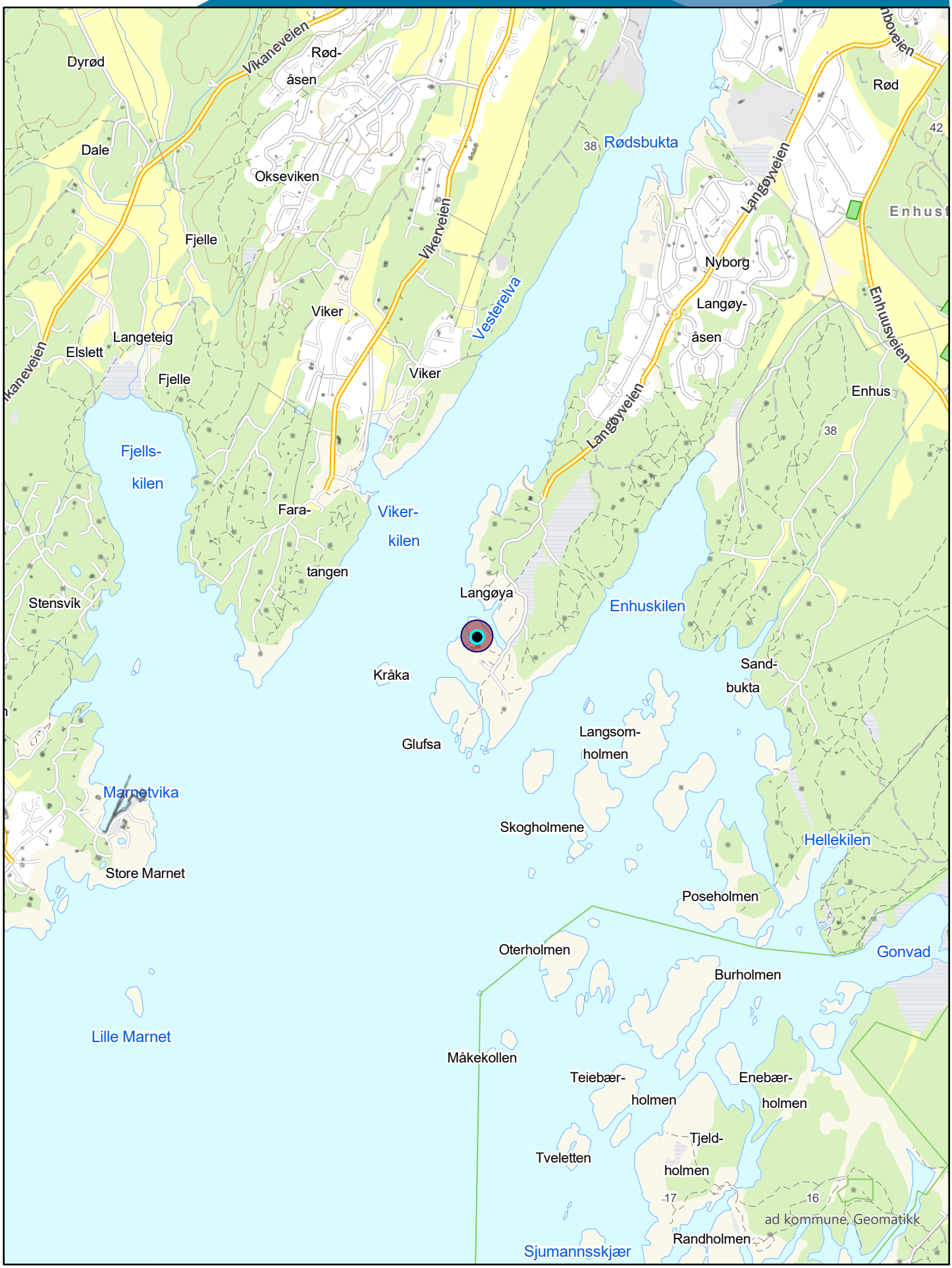
Kommunedirektøren finner at heller ikke fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon i denne saken. Vi kan dermed ikke se at vilkårene for dispensasjon er oppfylt i dette tilfellet.

Det er her ikke relevant å ta stilling til om hvorvidt en ny fritidsbolig kan oppføres da vilkårene for dispensasjon for riving ikke foreligger.

Konklusjon
Kommunedirektøren vurderer at det ikke ligger til rette for å innvilge dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen og tiltaksforbudet i 100-metersbeltet i plan- og bygningsloven § 1-8 da hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene er ikke klart større enn ulempene, jf. vurderingstemaet i plan- og bygningsloven § 19-2.

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å avslå søknad om dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen for Fredrikstad kommune, samt tiltaksforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 for riving av eksisterende bebyggelse, samt oppføring av ny fritidsbolig og anneks.

FREDRIKSTAD KOMMUNE



0 700 Meter

Målestokk 1:20 000

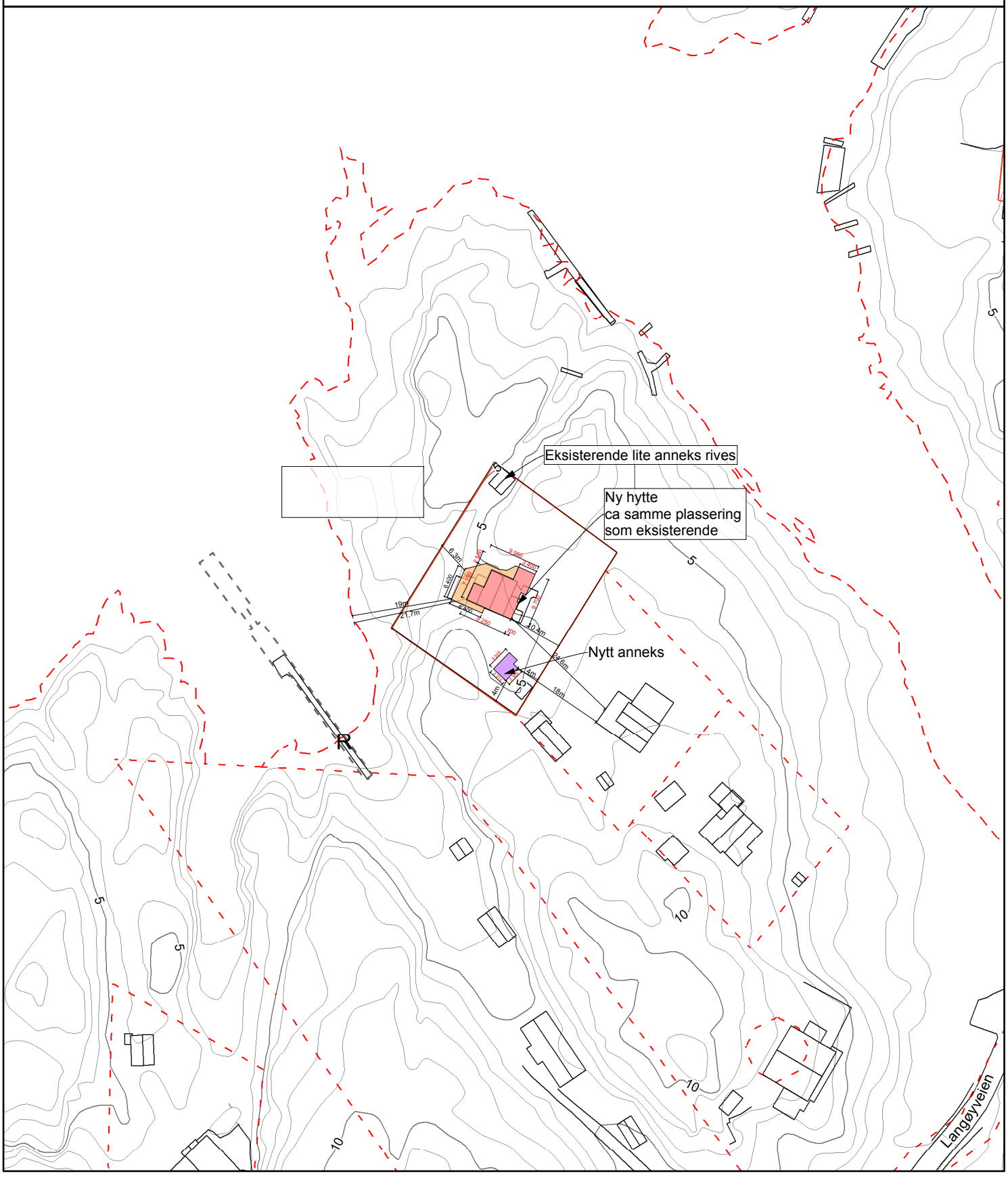
Dato 18.07.2025

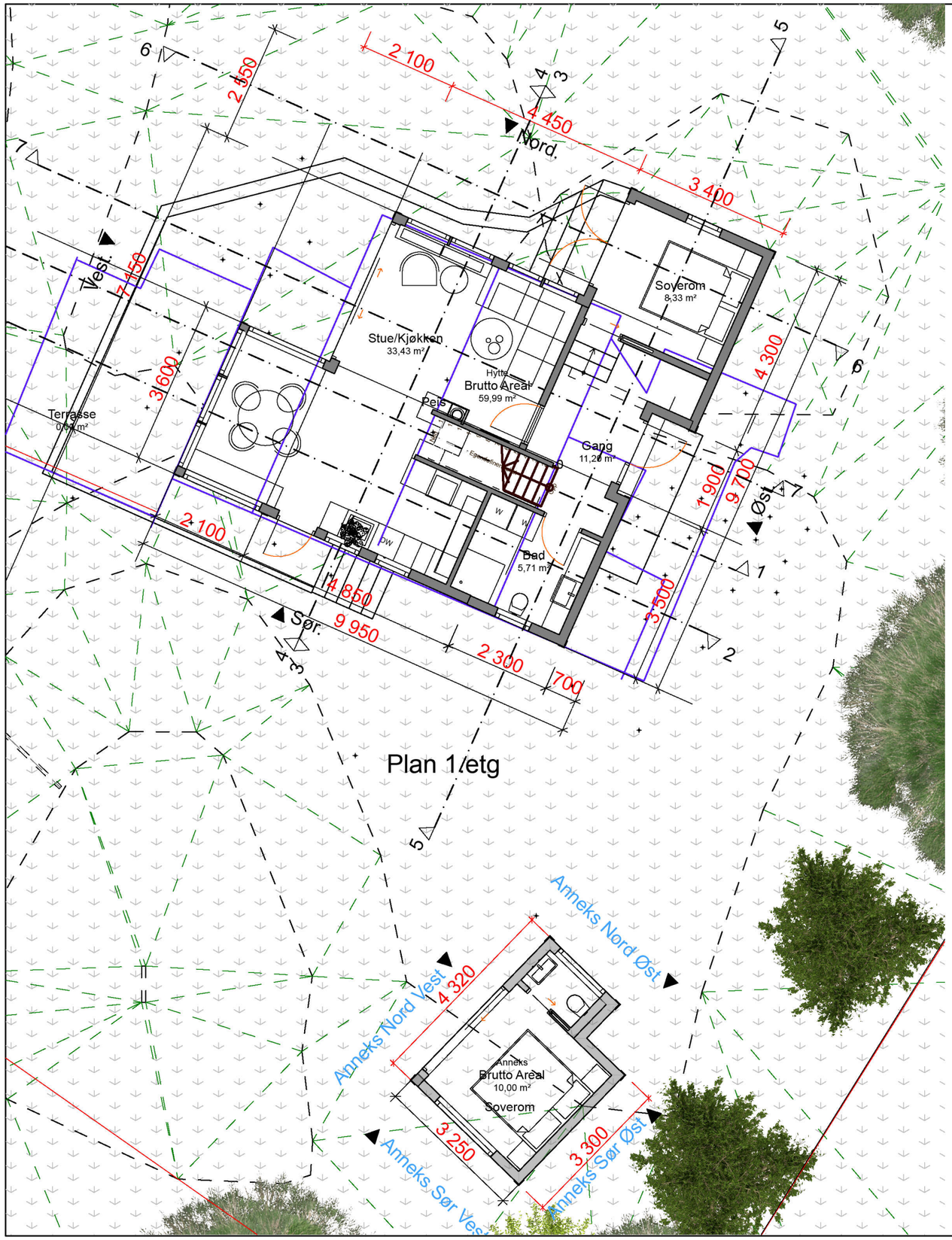
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

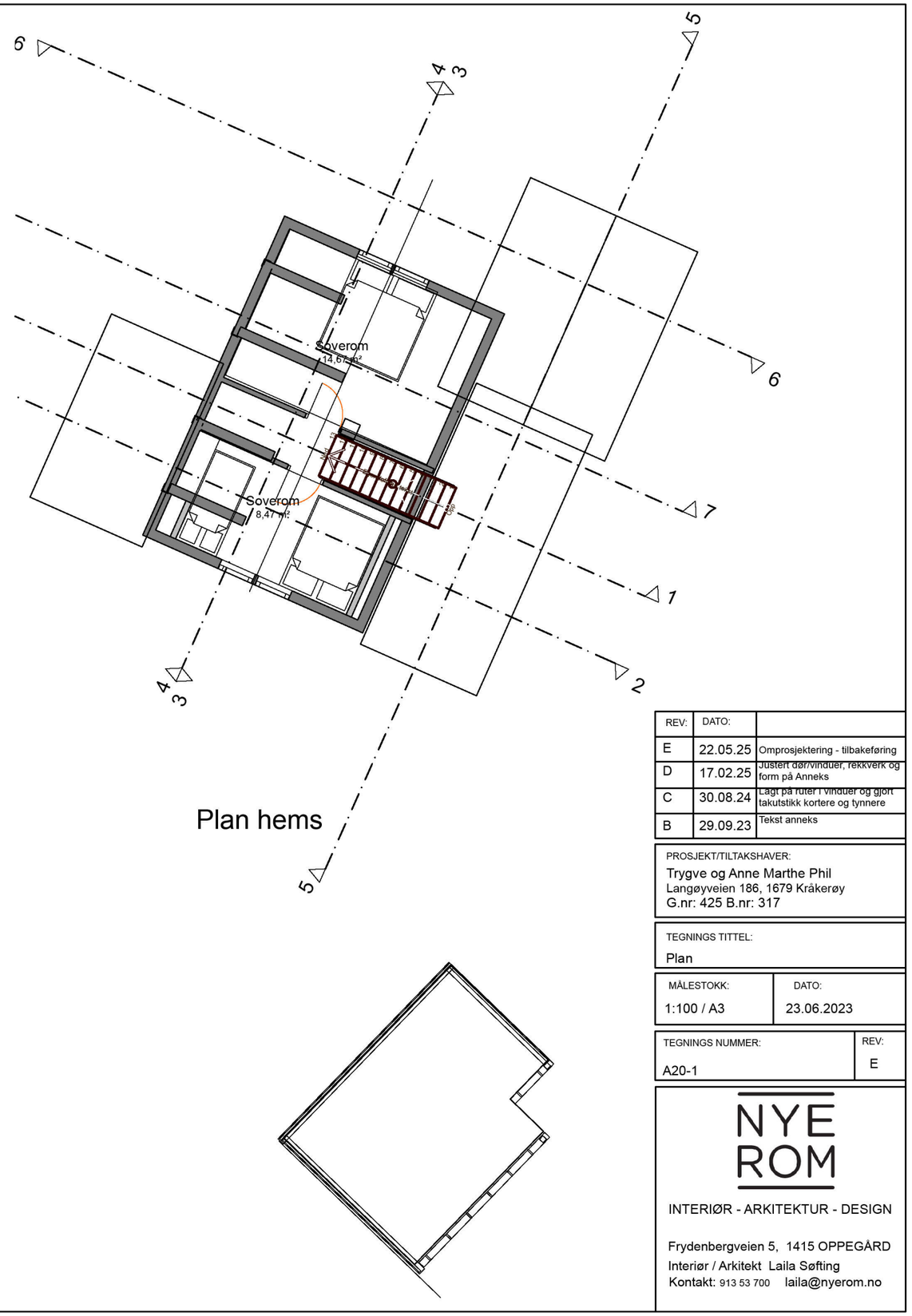
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister. Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet/dokumentet som er det juridiske plandokumentet.
Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen

26.05.25-Rev.E - Omrosjektering







REV:	DATO:	
E	22.05.25	Omprosjektering - tilbakeføring
D	17.02.25	Justert dør/vinduer, rekkverk og form på Anneks
C	30.08.24	Lagt på ruter i vinduer og gjort takutstikk kortere og tynnere
B	29.09.23	Tekst anneks

PROSJEKT/TILTAKSHAVER:
Trygve og Anne Marthe Phil
Langøyveien 186, 1679 Kråkerøy
G.nr: 425 B.nr: 317

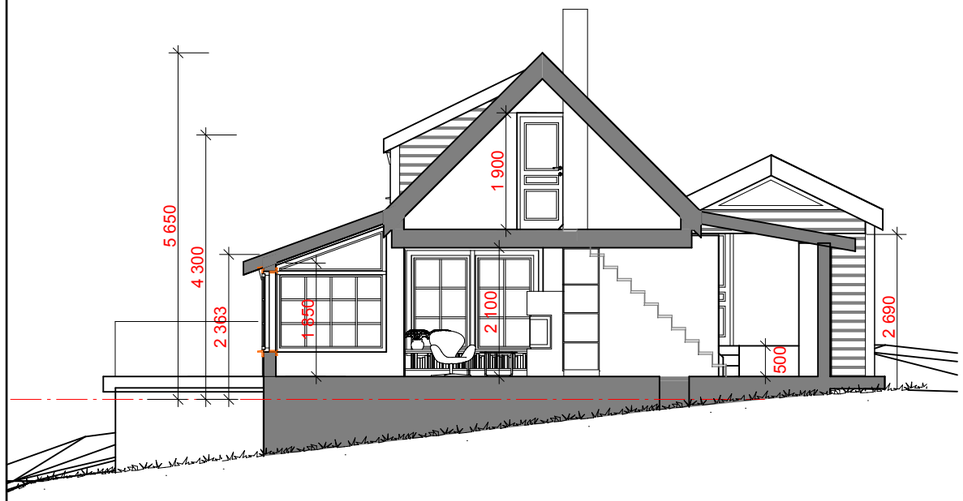
TEGNINGS TITTEL:
Plan

MÅLESTOKK:	DATO:
1:100 / A3	23.06.2023

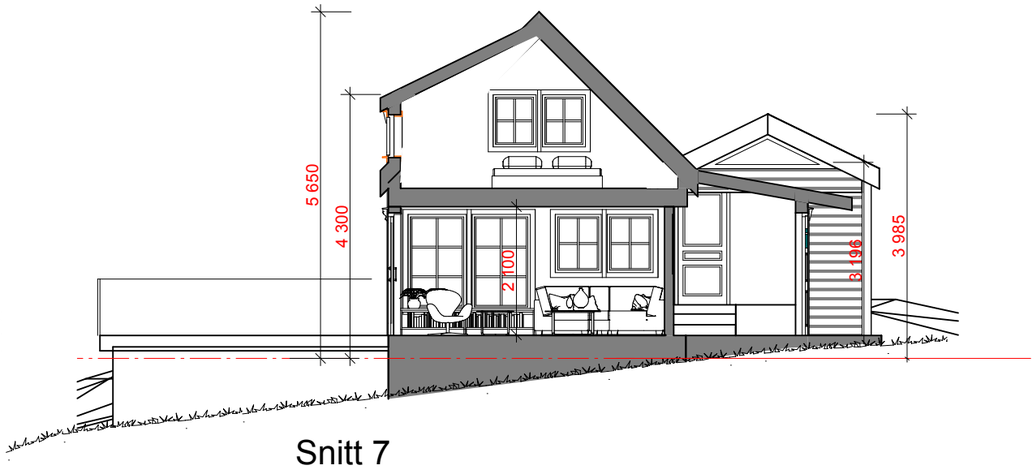
TEGNINGS NUMMER:	REV:
A20-1	E

NYE ROM
INTERIØR - ARKITEKTUR - DESIGN
Frydenbergveien 5, 1415 OPPEGÅRD
Interiør / Arkitekt Laila Søfting
Kontakt: 913 53 700 laila@nyerom.no

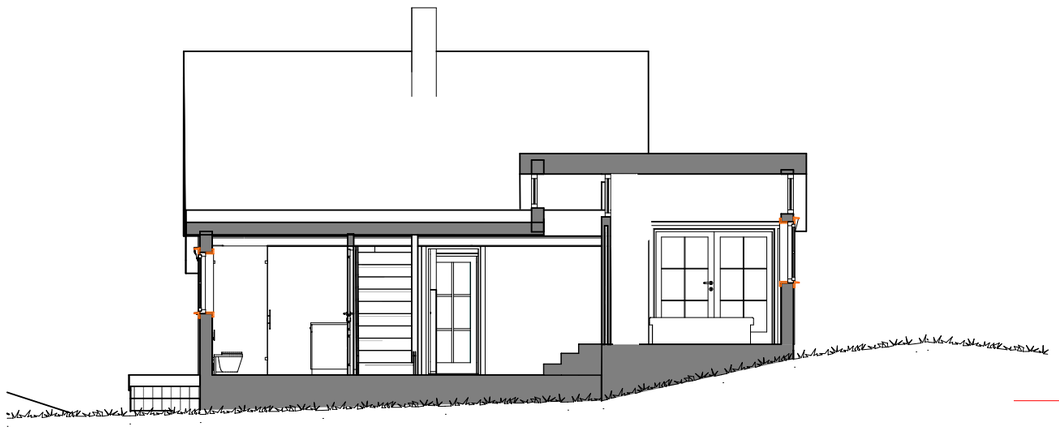
Planert terreng
Eksisterende terreng
Gjennomsnittelig planert terreng



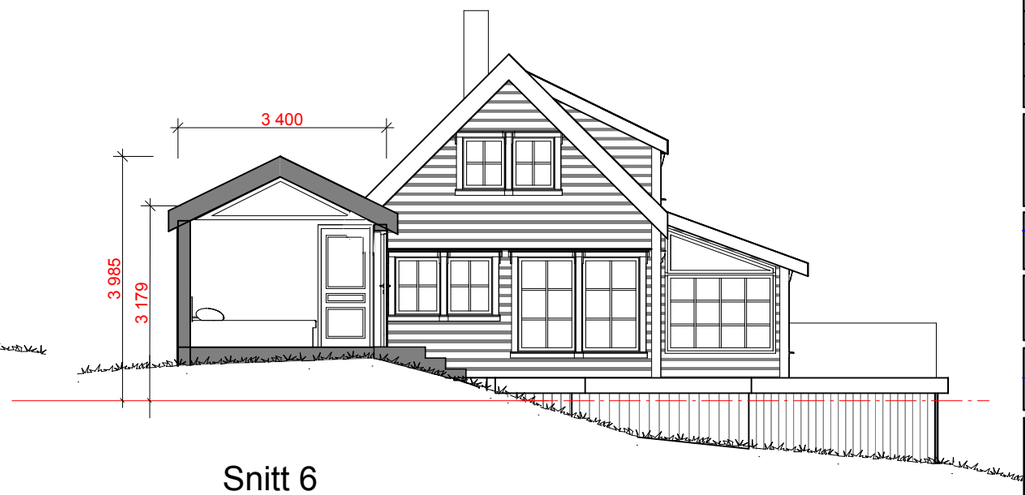
Snitt 1



Snitt 7



Snitt 5



Snitt 6

REV:	DATO:	
E	22.05.25	Omprosjektering - tilbakeføring
B	30.08.24	Lagt på ruter i vinduer og gjort takutstikk kortere og tynnere
A	03.07.23	Ny hytte plassering lik eksisterende hytte

PROSJEKT/TILTAKSHAVER:
Trygve og Anne Marthe Phil
Langøyveien 186, 1679 Kråkerøy
G.nr: 425 B.nr: 317

TEGNINGS TITTEL:
Snitt

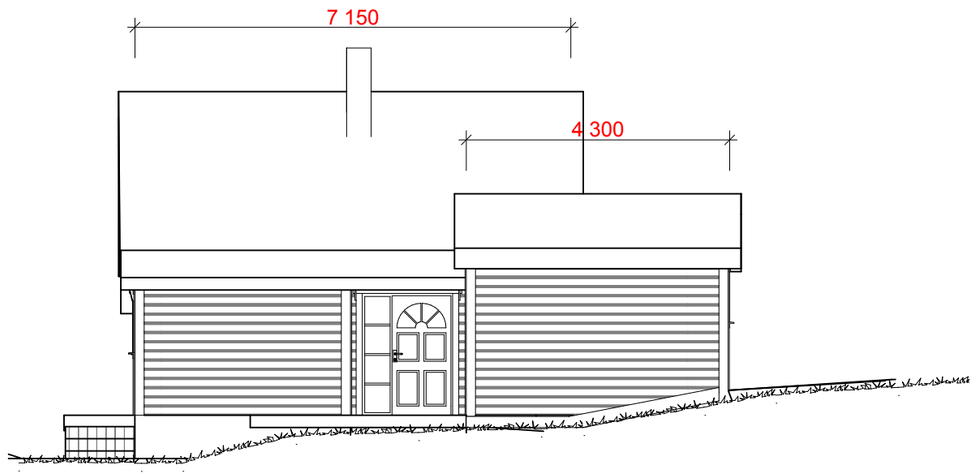
MÅLESTOKK: 1:100 / A3

DATO: 23.06.2023

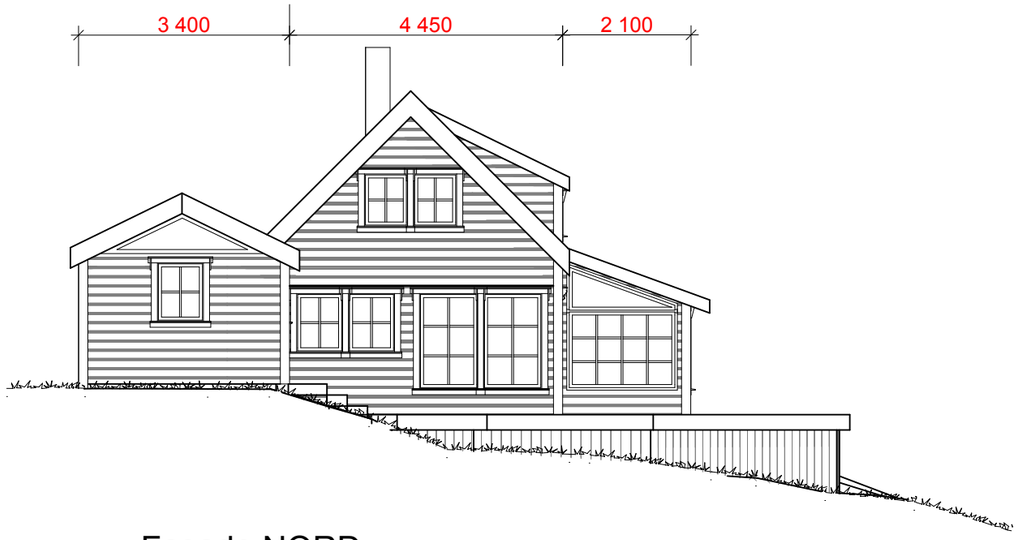
TEGNINGS NUMMER: A30-1

REV: E

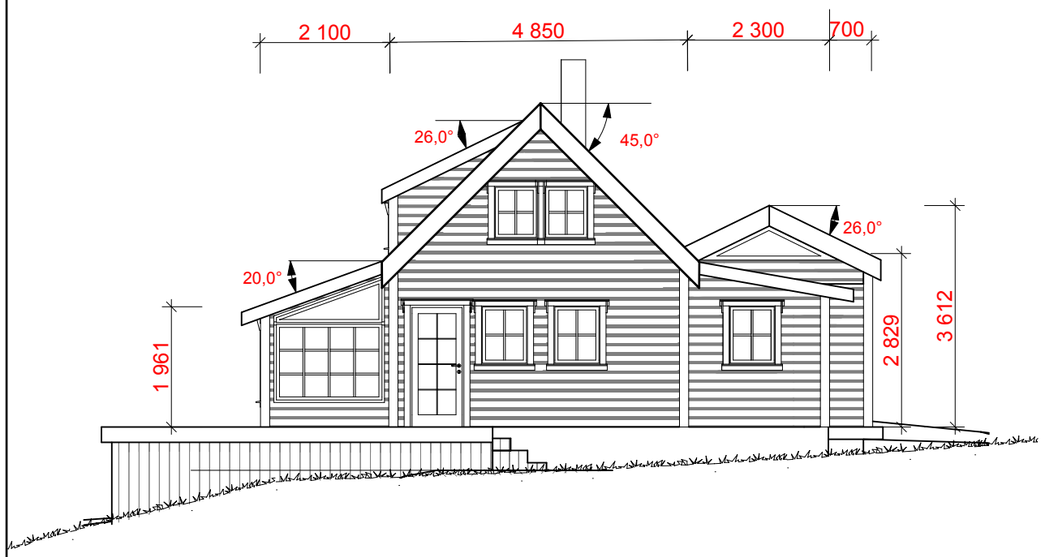
NYE ROM
INTERIØR - ARKITEKTUR - DESIGN
Frydenbergveien 5, 1415 OPPEGÅRD
Interiør / Arkitekt Laila Søfting
Kontakt: 913 53 700 laila@nyerom.no



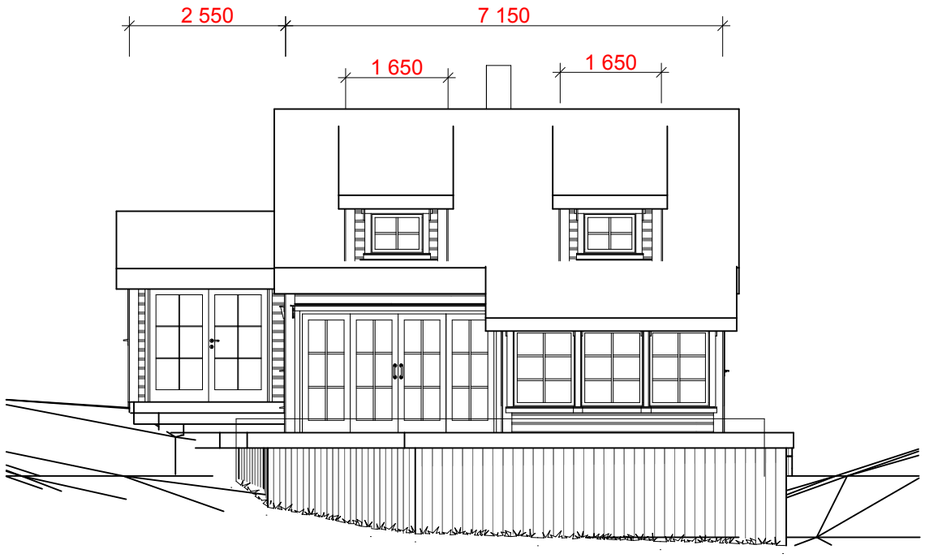
Fasade ØST



Fasade NORD



Fasade SØR



Fasade VEST

REV:	DATO:	
E	22.05.25	Omprosjektering - tilbakeføring
D	17.02.25	Justert vinduer og rekkverk
C	30.08.24	Lagt på ruter i vinduer og gjort takutstikk kortere og tynnere
B	17.06.24	Satt på sprosser på vinduer og dører

PROSJEKT/TILTAKSHAVER:
Trygve og Anne Marthe Phil
Langøyveien 186, 1679 Kråkerøy
G.nr: 425 B.nr: 317

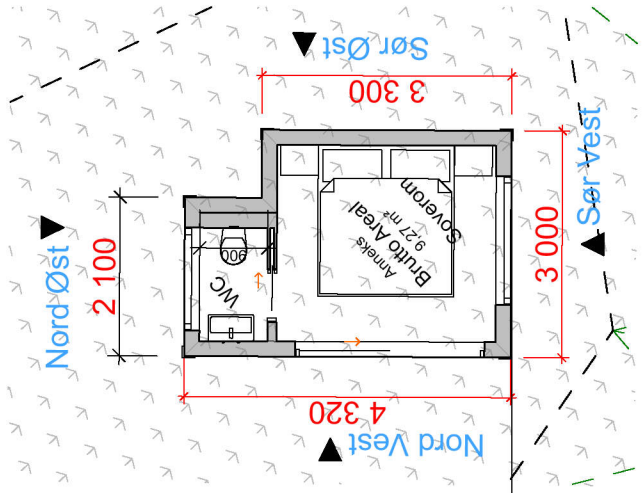
TEGNINGS TITTEL:
Fasader

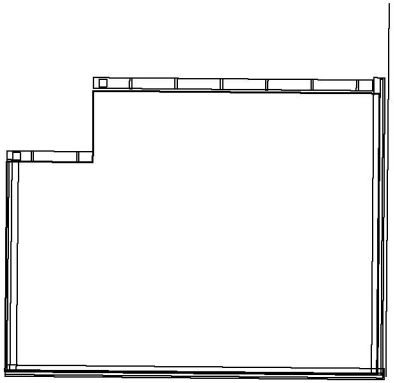
MÅLESTOKK:	DATO:
1:100 / A3	23.06.2023

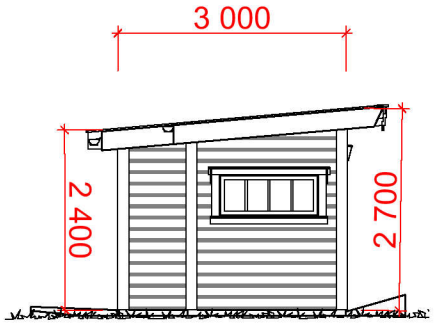
TEGNINGS NUMMER:	REV:
A40-1	E

NYE ROM
INTERIØR - ARKITEKTUR - DESIGN

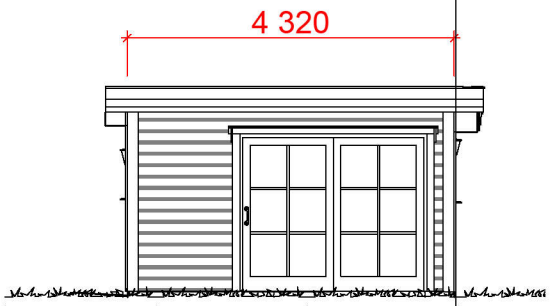
Frydenbergveien 5, 1415 OPPEGÅRD
Interiør / Arkitekt Laila Søfting
Kontakt: 913 53 700 laila@nyerom.no



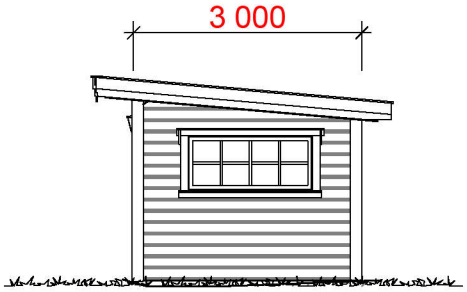




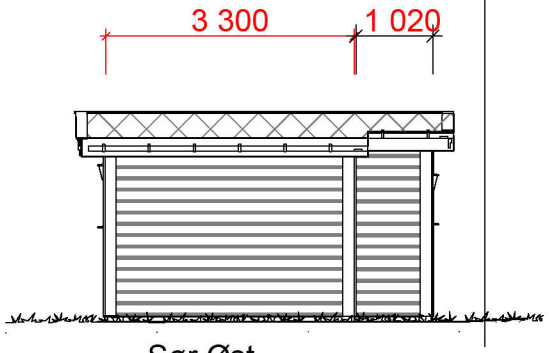
Nord Øst



Nord Vest



Sør Vest



Sør Øst

REV:	DATO:	
D	17.02.25	Revidert inngang og wc
C	29.09.23	Revidert tekst
B	28.08.23	Anneks med flatt tak/pulttak
A	03.07.23	Ny hytte plassering lik eksisterende hytte

PROSJEKT/TILTAKSHAVER:
Trygve og Anne Marthe Phil
Langøyveien 186, 1679 Kråkerøy
G.nr: 425 B.nr: 317

TEGNINGS TITTEL:
Anneks

MÅLESTOKK:	DATO:
1:100 / A4	23.06.2023

TEGNINGS NUMMER:	REV:
A20-2	D

NYE ROM
INTERIØR - ARKITEKTUR - DESIGN
Frydenbergveien 5, 1415 OPPEGÅRD
Interiør / Arkitekt Laila Søfting
Kontakt: 913 53 700 laila@nyerom.no

Fredrikstad kommune

Deres ref.:	Vår ref.:	Sted, dato:
2023/84231	Marius Stenseth	Trollåsen, 26.05.2025

FØLGEBREV TIL OMPROSJEKTERT HYTTE LANGØYVEIEN 186 – GNR/BNR 425/317

Viser til tidligere dialog i saken, og kommunens brev av 14.04.2025.

Status
Kommunen har uttalt at tidligere innsendt erstatningshytte ikke tilpasser seg omgivelsene og konteksten den den står i. Vedlagt er derfor et fullstendig omprosjektert tiltak, der vi følger kommunens anmodning om å bygge en tradisjonell Kråkerøyhytte, og dermed *«tilpasse seg omgivelsene og konteksten den står; historisk, landskapsmessig og i relasjon til omkringliggende hytter».*

Vedlagte tegninger viser klart og tydelig at ny hytte er en «Kråkerøyhytte», tilpasset omgivelser og kontekst. Under vil vi allikevel kort redegjøre for hvordan den omprosjekterte bebyggelsen forholder seg til byggeskikk og omgivelser.

Ny hytte
Som beskrevet i den antikvariske vurderingen har de opprinnelige Kråkerøyhyttene en hoveddel på 1,5 etasje, og med et tilbygg i 1 etasje, gjerne mot vannet.
Erstatningshytte er nå samlet til et hovedvolum i 1,5 etasje med tilbygg, akkurat som de opprinnelige Kråkerøyhyttene. Tilbyggende underordner seg tydelig hovedvolumet, og det er ikke tvil om at dette nå kun dreier seg om ett volum, med mindre tilbygg. Disse er avtrappet og forholder seg til hovedvolumet som på de opprinnelige hyttene.
Plassering, lengde/bredde og høyde blir identisk som dagens hytte. Fra sjøsiden og Pynten vil den fremstå som original/lik dagens bebyggelse.

Takvinklene er som resten av erstatningshytta endret, og hovedvolumet har fått en bratt takvinkel, mens de mindre tilbyggene har slakere takvinkel. Til sammenligning med tidligere innsendte tegninger har vi nå også redusert tykkelse og lengde på taktustikkene.
Begge deler er helt i tråd med de opprinnelige Kråkerøyhyttene, og bebyggelsens takvinkel/brøk og takutstikk tilsvarer den historiske bebyggelsen.

Hytta som står der i dag har også en eksisterende terrasse mot vest. For erstatningshytta er denne trukket tilbake, slik at den legger seg mer diskre inn i det eksisterende og naturlige terrenget, og er mindre synlig fra sjøen.

På vedlagt tegningsgrunnlag er det vist to takarker mot vest. Dette er også i tråd med byggeskikken, og man finner igjen takarker på flere av de omkringliggende hyttene. Både hos Langøyveien 156 og 160, som ligger i nærområdet, kan man se takarker på flyfoto fra 1947 (1881.no). Det finnes også flere eldre bildeeksempler på Krakerøyhytter med takarker. Etter vårt syn er det derfor godt dokumentert at dette er en del av denne hyttetypens originale utforming.

Ny hytte har også vinduer med sprosser, og gjentagende vindusutforming, slik man finner hos de originale Krakerøyhyttene. Hytta søkes oppført med liggende trekledning, sprossevinduer, og saltak. Alt dette finner man igjen i den opprinnelige bebyggelsen i området.

Vi har basert på ovennevnte definitivt hensyntatt erstatningshyttas tilpasning til omgivelsene og konteksten den står i, både historisk, landskapsmessig og i relasjon til omkringliggende hytter.

Tiltaket er nå omprosjektert i tråd med kommunens ønsker, og vi ser frem til en tillatelse i henhold til tidligere tilbakemeldinger.

Med vennlig hilsen
BYGGHUSET AS
Marius Stenseth
Marius Stenseth

Vedlegg:
Situasjonsplan og tegninger

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Vår dato:	Vår ref:
27.10.2023	2023/35152
Deres dato:	**Deres ref:**
06.10.2023	2023/84231

FREDRIKSTAD KOMMUNE BYGNINGS- OG REGULERINGSAVDELINGEN
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon
Ole Martinsen, 69247046

Fredrikstad - Gbnr 425/317 - Uttalelse til søknad om dispensasjon for riving/oppføring av ny hytte og anneks

Vi viser til deres brev datert 06.10.2023 vedrørende søknad om dispensasjon for riving/oppføring av ny hytte og anneks.

Vi vil ikke ha noen innvendinger til en eventuell dispensasjon. Vi forutsetter at det settes vilkår vedrørende de elementer som er nevnt i vår vurdering.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken.

Ny hytte er planlagt med et bruksareal på 60,66 m^2 og annekset et bruksareal på 9,26 m^2. Ny hytte søkes oppført omtrent på samme sted som dagens, 21 meter fra sjøen. Veranda søkes gjenoppført med samme avstand som i dag, 16,8 meter fra sjøen. Annekset trekkes vekk fra sjøen, og nytt plasseres helt syd på eiendommen. I søknaden er det ikke oppgitt noen størrelse på eksisterende bebyggelse. Kommunen har heller ikke oppgitt om all eksisterende bebyggelse er lovlig oppført. Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-område.

Søknaden begrunnes blant annet med at dagens bebyggelse er i dårlig stand, og det er en fordel at de nye byggene kan samles på det mest egnede stedet på eiendommen, og at de ikke plasseres på mer eksponerte steder der de er mer synlige for omgivelsene, og hvor det må utføres større terrenginngrep. Ved å bygge på innmark som allerede er bebygd eller opparbeidet, berøres ikke urørt natur eller terreng.

Lovverk og Statsforvalterens rolle
Kommunen kan bare gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven kapittel 19. Fordelene ved en dispensasjon skal primært knyttes til de offentlige hensyn som planen skal ivareta og de formål og hensyn som plan- og bygningsloven fastsetter.

E-postadresse: sfovpost@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/ov
Org.nr. 974 761 319

Statsforvalteren skal påse at dispensasjoner ikke gis i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, landbruk, barn og unges interesser, folkehelse, samfunnssikkerhet og gravplasser. Vi skal følge opp Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innenfor våre ansvarsområder. Dette skjer ved at vi avgir uttalelser i saken før kommunen fatter vedtak. Vi har også klagerett på kommunens vedtak.

For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at det er Statsforvalterens juridiske avdeling som behandler eventuelle klager på kommunens vedtak. Dersom Statsforvalteren i Oslo og Viken klager på et kommunalt dispensasjonsvedtak vil det være en annen Statsforvalter som behandler klagen.

Vurdering
I 100m-beltet skal det tas *særlig hensyn* til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. plan- og bygningsloven § 1-8.

Det er gitt statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Kommunen tilhører Oslofjordregionen hvor byggeforbudet skal praktiseres strengt. Det er gitt klare føringer i pkt. 6 og 8 for hva som skal vektlegges i 100m-beltet. Det fremgår blant annet at:

- Ny bebyggelse skal ikke tillates på arealer som har betydning for friluftsliv, naturvern, naturmangfold, landskap og andre allmenne interesser.
- Ny bebyggelse skal trekkes så langt unna sjøen som mulig, og utvidelse av eksisterende bygninger skal skje i retning bort fra sjøen. Hensynet til allment friluftsliv og tilgjengelighet skal vektlegges sterkt. Det bør vurderes om bebyggelsen kan plasseres utenfor strandsonen.
- Det skal legges vekt på løsninger som kan bedre situasjonen for landskap og allmenn tilgang til sjøen.
- Privatisering og gjentetting av strandarealer skal unngås.
- Alternative plasseringsmuligheter skal alltid vurderes før bygging tillates. Dette gjelder også for mindre tiltak.

Vi kan ikke se at riving av eksisterende hytte og anneks vil medføre ulemper med hensyn til de interesser vi skal ivareta i strandsonen. Vi vurderer det som positivt at eksisterende anneks i forkant av dagens hytte fjernes, ettersom dette vil bidra til å redusere privatiseringen av strandsonen mellom hytta og sjøen.

Ny hytte er planlagt med en mønehøyde på 5,5 meter, og forholdsvis store glassflater i fasaden mot vest. I henhold til ovennevnte statlige planretningslinjer skal det legges vekt på løsninger som kan bedre situasjonen for landskap og allmenn tilgang til sjøen.

Ved en eventuell dispensasjon for riving og oppføring av ny hytte, mener vi at det bør være mulig å finne en løsning, hvor ny hytte blir liggende mindre eksponert mot sjøen og landskapet enn planlagte løsning. Etter vår vurdering bør en eventuell ny hytte være mindre fremtredende enn eksisterende hytte, slik at man unngår unødig eksponering. Ny hytte og anneks bør heller ikke få et bruksareal som er større enn det som er lovlig oppført i dag.

Vi vil anbefale at det ved en eventuell dispensasjon også settes vilkår vedrørende materialbruk, bygningsarbeider og fargevalg, slik at hytta ikke blir liggende unødig eksponert og fremtredende i landskapsbildet. Ved en eventuell dispensasjon bør kommunen også se på muligheten til å få ryddet opp/fjernet frittliggende plattinger og øvrige privatiserende elementer omkring hytta.

Vi legger til grunn at kommunen vurderer søknaden etter reglene i plan- og bygningsloven kapittel 19. Vi viser også til dispensasjonsveilederen som ligger på vår nettside. Vi viser ellers til Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2023 og til overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde.

Med hilsen

Carl Henrik Jensen
fagleder
Klima- og miljøvernavdelingen

Ole Martinsen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Viken fylkeskommune Postboks 220 1702 SARPSBORG

VIKEN FYLKESKOMMUNE

Fredrikstad kommune
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Vår ref.: 610177/2023 - 2023/53236
Deres ref.: 2023/84231 3
Dato: 31.10.2023

Fredrikstad kommune - uttalelse til søknad om dispensasjon - Gbnr 425/317 - Langøyveien 186 - Riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av ny hytte og anneks

Viken fylkeskommune viser til brev fra Fredrikstad kommune datert 6. oktober 2023. Det søkes om riving og gjenoppbygging av hytte og anneks på Langøyveien 186 i Fredrikstad kommune.

Eiendommen er uregulert, omfattet av KPA for Fredrikstad 2023-2035, arealformål LNF, med hensynssone friluftsliv, H530. Eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet fra sjøen.

Ny opplyses om at ny hytte og anneks søkes oppført ca. på samme sted som dagens bygg er plassert, 21,1 meter fra sjøen. Veranda søkes gjenoppført med samme avstand som i dag, 16,8 meter fra sjøen. Annekset trekkes vekk fra sjøen. Fritidsboligen søkes oppført i tradisjonell stil med saltak og liggende trekledning, og får et bruksareal på 60,66 m², mens annekset får et bruksareal på 9,26 m². Totalt 69.9 m². Gesims og mønehøyde blir 3,85 og 5,5 meter.

Det søkes dispensasjon fra bestemmelser i kommuneplanen:

26 Fritidsbebyggelse jf. pbl. § 11-10 nr 2, bokstav a., c., d., e., f., j., l. og n. Søker har gjennomgått retningslinjene og kan ikke se at riving og gjenoppbygging av lovlig oppført bebyggelse med omtrent samme volum og bedre plassering kommer i konflikt med disse.

For eksempel *For eksisterende og nye fritidsboliger gjelder følgende:*

> *a. Ved riving og gjenoppføring av fritidsbebygge/se skal kommunen vurdere om bebyggelsen kan flyttes til en mindre eksponert beliggenhet på eiendommen, eller om endret plassering gir bedre forhold for allmennheten. Riving forutsetter at det ikke etterlates vesentlige spor i terrenget. Ved vesentlig utvidelse av fritidsbebygge/se skal det legges betydelig vekt på landskapstilpasning og å minimere bygningens eksponering i landskapsbildet.*
> *c. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 4,0 m og gesimshøyde ikke over 3,0 m, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. …*

PLAN Avdeling for kommunale planer
Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG
Besøksadresse: Galleri Oslo Schweigaards gate 4, 0185 OSLO
Telefon: 32 30 00 00

E-post: post@viken.no
Internett: www.viken.no
Org.nr.: 921693230

Dokumentet er elektronisk godkjent

d. Det tillates kun ett uthus/anneks på eiendommen. Maksimalt bruksareal (BRA) skal ikke overskride 15 kvm. Repos/veranda/trapp for adkomst tilknyttet uthus/anneks tillates med et tilleggsareal på 5 kvm. Uthus/anneks skal tilpasses og underordnes hovedbygningen.
e. Bebyggelsen skal fargesettes i stedstilpasset naturfarge. Eldre bebyggelse som har høy kulturhistorisk verdi kan tillates farges att i kulturhistorisk riktig farge.

Bygningsmyndighetene i Fredrikstad vurderer saken slik:» … *riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av ny hytte og anneks på tilnærmet samme sted som eksisterende, ikke tilsidesetter de hensyn som skal ivaretas i strandsonen på stedet. Allmennhetens interesser anses å være ivaretatt på eksisterende stier og veier i området. Etter en samlet vurdering av de fordeler og ulemper en dispensasjon vil medføre, er bygningsmyndighetene av den oppfatning at fordelene er klart større enn ulempene.»*

Begge bygningene søkes plassert tilbaketrukket fra sjøen på tomtas laveste og minst eksponerte sted. Det gjør at tiltakene i minst mulig grad er synlig fra sjøen eller omgivelsene. Søknaden begrunnes også med at bygningene har stått der i mange år og at det ikke har vært konflikt rundt hensynene vi er satt til å ivareta tidligere. Søker mener også at det er en stor fordel ved omsøkte plassering, byggene samles, blir minst mulig synlig fra sjøen og den private sonen reduseres siden bebyggelsen samles.

Fylkeskommunens rolle

Viken fylkeskommune uttaler seg som regional planmyndighet, kulturminnemyndighet, vannmyndighet og som veieier for fylkesveier. Fylkeskommunen skal påse at det ikke gis dispensasjon i strid med nasjonale og viktige regionale hensyn.

Generelt

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. En eventuell dispensasjon kan ikke i vesentlig grad tilsidesette hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra. Det skal også foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon basert på en interesseavveining av fordeler og ulemper. Kommunens skjønnsmessige avveining beror på en vurdering av dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet, samt nasjonale og regionale rammer og mål.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer eller lovens bestemmelser om planer når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Kommunen må i sin behandling av søknaden vurdere fordeler og ulemper, jf. PBL § 19-2, når det gjelder omsøkt tiltak. Kommunen må vurdere om en eventuell godkjenning vil gi uheldige virkninger for friluftslivsinteressene, og det er viktig at ny hytte bedrer forholdene i forhold til hvordan det er i dag. Viser vurderingen at hensynene blir vesentlig tilsidesatt, skal ikke kommunen behandle dispensasjonen videre.

100-meters beltet langs sjøen

Eiendommen fremstår i dag som en allerede bebygd eiendom, og tiltakene som omsøkt vil ikke føre til ytterligere privatisering. Plan- og bygningslovens § 1-8 om byggeforbudet i 100-metersbeltet, skal ivareta forhold som natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Fylkeskommunen kan ikke se at det bebygde preget vil endres i vesentlig grad, eller at forholdene til allmenne interesser blir vesentlig tilsidesatt som følge av en dispensasjon. Det skyldes at eiendommen allerede er bebygd.

Vi ber kommunen sette vilkår om at hytta ikke skal nærmere vannet enn dagens hytte, det samme gjelder for terrasse. Byggene skal plasseres tilbaketrukket fra sjøen på tomtas laveste og minst eksponerte sted.

Øvrige innspill

Saken har vært forelagt avdeling for kulturarv v/ seksjon arkeologi og nyere tids kulturminner, hvor sistnevnte har merknad til saken.

Fylkeskommunens kulturminnefaglige vurdering

Omsøkte hytte ligger i et LNF-område, og innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Her skal nasjonale og regionale kulturminneinteresser vurderes særlig.

Utfra kommunens kart og skråbilder, ser eksisterende hytte ut til å være en såkalt «Kråkerøy-hytte». Disse hyttene er oppført med et karakteristisk bratt saltak, og ofte bestående av et hovedvolum, og tilbygg i en etasje med vinduer med sprosser. Hyttene ble bygget ca. 1910-1920. Utover mot Glufsa og Enhus finnes ett større antall av disse typene hytter. Vi ber kommunen spesielt vurderes disse hyttenes kulturhistoriske verdier, herunder lokale verdier. Dette er en enhetlig hyttetype, bestående i et kulturmiljø med delvis homogen stil – i hvert fall ift. de gjenværende Kråkerøy-hyttene i området. Kommunen bør derfor vurdere om det bør stilles krav til restaurering, gjenbruk eller kopiering dersom eksisterende hytte er i dårlig stand slik at bygningsstilen og -typen blir videreført. Tiltaket har samt en beliggenhet rett inntil Pynten, slik at evt. ny hytte bør tilpasse seg også dette bygningsmiljøet.

Vi viser ellers til Regional Kystsoneplan for Østfold. Vi ber kommunen vurdere bygningens høyde, og om det ligger til rette for etablering av ikke målbart areal på loft som fører til økt høyde? Eksisterende bebyggelse bør som hovedregel ikke tillates økt i høyde, uten at dette er vurdert i forhold til det omkringliggende området. Det samme gjelder ved riving og gjenoppbygging. Økte høyder som følge av ikke målverdig areal er heller ikke ønskelig.

Konklusjon

I alle dispensasjonssaker ber vi kommunen om å vurdere om hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det er i denne saken viktig at det bebygde preget mot sjøen og Pynten ikke øker.

Vi ber kommunen stille vilkår om følgende: Hytta skal ikke plasseres nærmere vannet enn dagens hytte, det samme gjelder for terrasse. Byggene skal plasseres tilbaketrukket fra sjøen på tomtas laveste og minst eksponerte sted. Det forutsettes ikke-reflekterende materialer og harmonisk, naturtilpassede farger, også på belistning, vinduer og andre bygningsdetaljer. Vi

viser ellers til får kulturminnefaglige vurdering og ber kommunen vurdere om det bør stilles krav til restaurering, gjenbruk eller kopiering slik at bygningsstilen og -typen blir videreført.

Vi vurderer omsøkte tiltak for å ikke være i strid med regionale interesser fylkeskommunen er satt til å ivareta, og overlater til Fredrikstad kommune å vurdere søknaden. Vi ber om å få tilsendt vedtak i saken.

Vennlig hilsen

Christine Stene

Seniorrådgiver

Medsaksbehandler:

Nyere tids kulturarv: Eileen Jahren Jordan-Nilsen

Kulturarv, arkeologi: Kristine Johansen

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

FREDRIKSTAD KOMMUNE BYGGESAK OG GEOMATIKK
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Vår ref.: 2025/8184-3 Deres ref.:2023/84231 Dato: 14.04.2025

2. gangs uttalelse - søknad om dispensasjon - riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av ny hytte og anneks - gbnr. 425/317 - Langøyveien 186 - Fredrikstad kommune

Østfold fylkeskommune viser til brev fra Fredrikstad kommune datert 17. mars 2025.

Eiendommen er uregulert, omfattet av KPA for Fredrikstad 2023-2035, arealformål LNF, med hensynssone friluftsliv, H530. Eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet fra sjøen.

Det søkes om riving og gjenoppbygging av hytte og anneks på eiendommen. Hytta er en Kråkerøyhytte. Ny hytte søkes oppført omtrent på samme sted som dagens bygg er plassert, 21,1 meter fra sjøen. Veranda søkes gjenoppført med samme avstand som i dag, 16,8 meter fra sjøen. Annekset trekkes vekk fra sjøen, syd på eiendommen.

Ny hytte søkes oppført med saltak og liggende trekledning, og tegninger viser bruksareal på 60,66 m², mens tegninger av annekset viser et bruksareal på 9,27 m², totalt 69,9 m². Gesims- og mønehøyde vises på henholdsvis 3,85 og 5,5 meter.

Ansvarlig søker Bygghuset AS ettersendte dokumenter i brev mottatt 26. mars 2025.

Begrunnelse for søknad om dispensasjon

Søknad om dispensasjon ble begrunnet i brev datert 28. september 2023. Et utvalg følger:

- Begge bygningene søkes plassert tilbaketrukket fra sjøen på tomtens laveste og minst eksponerte sted.
- Annekset flyttes vekk fra en mer eksponert plassering.
- Byggene samles på det mest egnede stedet.
- Tiltaket blir lite synlig fra sjøen og omgivelsene.
- Deler av boligen er uisolert, og deler er modne for utskifting.
- Nye bygg har høyere arkitektonisk kvalitet enn de som rives, dette fører til forbedring for allmenheten.

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

Søker har gjennomgått retningslinjene og kan ikke se at riving og gjenoppbygging av lovlig oppført bebyggelse med omtrent samme volum og bedre plassering kommer i konflikt med disse.

Kommunens foreløpige vurdering

Fredrikstad kommunes foreløpige vurdering er at hensynene bak bestemmelsene i § 19-2 og lovens formål blir vesentlig tilsidesatt.

Bygningsmyndighetene i Fredrikstad kommune har ved flere anledninger gitt slik tilbakemelding i saken, senest i brev av 30.09.24, vedlagt: *«(...). Vi ser ingen grunn til at dagens hytte ikke kan bevares og ev. restaureres slik at bygningsstilen og -typen blir videreført. Eiendommen ligger i et område der tiltaksforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 skal praktiseres strengt, og selv mindre tiltak kan være i strid med hensynene til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Bygningsmyndighetene vurderer, som tidligere uttalt, at det ikke vil ligge til rette for å innvilge dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen og tiltaksforbudet i 100- metersbeltet i plan- og bygningsloven § 1-8 da hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene er ikke klart større enn ulempene, jf. vurderingstemaet i plan- og bygningsloven § 19-2. Dersom søknaden opprettholdes slik den foreligger, vil bygningsmyndighetene vurdere å avslå søknaden (...).»*

Kommunen viser til vedtak i en tilsvarende hyttesak i Femdalsund, denne hytta er også en Kråkerøyhytte. I denne saken ble det gitt en rammetillatelse for riving av bod og hytte, og oppføring av ny hytte. Østfold fylkeskommunen påklaget vedtaket og planutvalget tok fylkeskommunens klage til følge. Hytta på Langøyveien 186 er også en Kråkerøyhytte.

Fredrikstad kommune skriver: «.. *Bygningsmyndighetene kan ikke se at reviderte tegninger, vedlagt, mottatt den 05.03.25, er nevneverdig endret fra tidligere innsendte tegninger, og vi ser, som Byantikvaren, ingen grunn til å endre standpunkt ift. tidligere signaler gitt i saken på grunnlag av omprosjekterte tegninger. Det tillegges også at vi stiller oss tvilende til det som fremkommer i rapporter angående tilstand; bygningsantikvarisk tilstandsvurdering og tilstandsrapport fra takstmann. Dette også på bakgrunn av observasjoner gjort ved besiktigelse 08.11.24.*

Eksisterende hytte fremstår pr. i dag som hel og velholdt. Vi ser ingen grunn til at dagens hytte ikke kan bevares og ev. restaureres slik at bygningsstilen og -typen blir videreført.»

Fylkeskommunens rolle

Østfold fylkeskommune uttaler seg som regional planmyndighet, kulturminnemyndighet, vannregionmyndighet og som veieier for fylkesveier. Fylkeskommunen skal påse at det ikke gis dispensasjon i strid med nasjonale og viktige regionale hensyn.

Vi har tidligere uttalte oss til saken i brev datert 31. oktober 2023 (Viken fylkeskommune referanse 2023/53236).

Dispensasjonsvurderingen

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Dispensasjon etter pbl § 19-2 første ledd kan gis dersom begge vilkår i 2. ledd er oppfylt. Vilkårene er som følger:

- En dispensasjon kan ikke i vesentlig grad tilsidesette hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra.

- Det skal også foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon basert på en interesseavveining av fordeler og ulemper.

Dersom det foreligger en vesentlig tilsidesettelse, kan det ikke gis dispensasjon og kommunen kan avslå søknaden uten å vurdere om det andre vilkåret i § 19-2 er oppfylt. Utgangspunktet for vurdering av tilsidesettelse er vurdering av hvilke hensyn som ligger til grunn for bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, lovens formålsparagraf og nasjonale og regionale interesser.

Det er i utgangspunktet fordeler og ulemper for de allmenne interessene som skal avveies, ikke personlige eller økonomiske fordeler for søker. Det er i første rekke forhold knyttet til areal- og ressursutnytting som vil være relevante momenter i dispensasjonsvurderingen.

Det er kun i saker hvor begge vilkårene er tilsted at kommunen kan vurdere å innvilge dispensasjon, etter pbl § 19-2 1. ledd. Vi viser her til vår dispensasjonsveileder-mai-2022_09.06.2022.pdf

Enhver søknad om dispensasjon må vurderes konkret. Selv om noen andre har fått dispensasjon i en lignende sak, betyr ikke det nødvendigvis at vilkårene for å gi dispensasjon er til stede i det aktuelle tilfellet, eller at det bør gis dispensasjon. I denne saken legger vi vekt på at det er søkt om dispensasjon innenfor 100-meterbeltet og at hytta er en Kråkerøyhytte.

Dispensasjonsbestemmelsen er en «kan» bestemmelse. Det medfører at selv om begge vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, er det ingen som har krav på å få innvilget en dispensasjonssøknad.

Sentrale områder hvor man skal være varsom med å gi dispensasjon

Eiendommen fremstår i dag som en allerede bebygd eiendom, og tiltakene som omsøkt vil ikke føre til ytterligere privatisering. Plan- og bygningslovens § 1-8 om byggeforbudet i 100-metersbeltet, skal ivareta forhold som natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. I 100-metersbeltet langs sjøen skal byggeforbudet praktiseres strengt i planleggingen. Dispensasjoner skal unngås.

Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir berørt skal gis mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon. Dette følger av pbl. § 19-1.

Vi har følgende merknader knyttet til nyere tids kulturminne:

Eiendommen ligger i hundremetersbeltet langs sjøen. Bygningen som er planlagt revet er en såkalt «Kråkerøyhytte» fra 1924. Hytta er bygget i tradisjonell byggestil og er et tidlig eksempel på hyttebygging i området. Den er dermed også et eksempel på særegen kystkultur i egnen. Det fremgår klart av både tilstandsvurdering og takstmann at hytten er i god stand. Bygningen er blitt ombygget over tid, men har bevart sine opprinnelige karakteristiske trekk. De forandringer som er blitt gjort er etter vårt skjønn ikke så store at de har redusert hyttens autentisitet på en avgjørende måte.

Både Pbl § 1-8 og de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (Kap. 6.1 Natur og kulturmiljø og landskap) er tydelige med at det er strengere regler for kulturminner i 100-metersbeltet. I bestemmelsene til kommunens arealplan fremgår det at: *Det skal legges vekt på å bevare karakteristiske kulturlandskap, kulturmiljø og enkeltstående eksempler på den særegne kystkulturen i området.* Historiske arbeiderfritidsboliger på Kråkerøy er også trukket fram som særlig viktige kulturminner i kommunens kulturminneplan.

Bærekraft

Fylkestinget vedtok 12. desember 2019 at FNs bærekraftsmål skal danne rammen og premissene for regional planstrategi. Bevaring av eldre bygninger kan bidra til å redusere klimagasser og til å oppfylle flere av FNs bærekraftmål. Byggenæringen står for en betydelig andel av klimagassutslippene. Eldre hus er allerede bygget og klimaavtrykket er satt. Med enkle grep kan eksisterende bygg ofte gjøres mer klimavennlige og energieffektive, og dermed gjenbrukes.

Konklusjon

Vår vurdering er at bygningens kulturminneverdi som en del av det verneverdige kystsonemiljøet i området, dens relativt gode stand, samt bærekraftshensyn utgjør gode argument for å ikke rive den.

Basert på vår vurdering mener fylkeskommunen at det foreligger en vesentlig tilsidesettelse av bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 19-2. Vi støtter Fredrikstad kommunes vurdering og anbefaler at hytta i Langøyveien 86 bevares slik den er, uten dispensasjon.

Grunnlaget for dispensasjon er ikke til stede, og vi fraråder å innvilge søknaden. Dispensasjon vil undergrave hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra.

Vennlig hilsen

Christine Stene

Seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Medsaksbehandler kulturminne, nyere tid: Adam Lindhagen

Kopi til:
STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS

Fra: Stendebakken Mari Oline Giske[manste@fredrikstad.kommune.no]
Sendt: 27.09.2024 16:30:13
Til: Nødtveidt Margrethe[marn@fredrikstad.kommune.no]
Tittel: Langøyveien 186- byantikvarens uttalelse

Langøyveien 186

Hytta er en «Kråkerøyhytte». Kråkerøyhyttene er som gruppe prioriterte kulturminner i kommunedelplan for kulturminner. Når de er prioritert som gruppe er det nettopp fordi de er typiske, slik at det er et poeng å bevare mangfoldet av denne typen bygninger. Hytta er dessuten oppført før 1940, slik at verneverdi i henhold til kommuneplanens arealdel skal vurderes.

Hytta har en eksponert beliggenhet ved sjøen. Den stedegne hyttetypen og landskapet den ligger i inngår i en helhet.

Hytta ligger innenfor tiltaksforbudet ved sjøen. Landskapet ved sjøen er sårbart for påkjenningen tiltak kan føre med seg, ikke minst i en anleggsperiode. Synlig berg i dagen er sårbart selv om det er solid, fordi eventuelle skader lett blir permanente og kan være skjemmende.

Tilstandsrapport oppgir at hytta er hel og velholdt.

Det foreslåtte nybygget er ikke stedstilpasset.

Oppsummert: Hytta er en prioritert bygningstype i kulturminneplanen, som ligger eksponert ved sjøen, og er hel og velholdt. Den ligger innenfor tiltaksforbudet ved sjø. Det foreslåtte nybygget er ikke stedstilpasset. Riving frarådes. Det frarådes at det gis tillatelse til tiltaket.

Mari Oline Giske Stendebakken
Byantikvar

Miljø- og byutviklingsetaten - Bærekraftig samfunnsutvikling
Fredrikstad kommune
Mob: +47 48 99 62 61

E-post: manste@fredrikstad.kommune.no

Vi gjør oppmerksom på at dette ikke er en privat e-postadresse. Både inngående og utgående e-post blir vurdert for ev. offentlig journalføring i kommunens sak-arkivsystem.

Denne e-posten (inkludert vedlegg) er kun beregnet for mottakerne. Hvis du har mottatt denne e-posten ved en feil, vennligst gi oss beskjed omgående via e-post eller telefon og slett denne meldingen fra systemet.

FREDRIKSTAD KOMMUNE
NOTAT

Saksref.: 2023/29082-33
Dato: 14.03.2025

Til:
Margrethe Nødtveidt Byggesak og geomatikk

Fra:
Tormod Hundsnes Førre, konstituert byantikvar

Byantikvarens uttalelse - Nye skisser - Langøyveien 186 - Eiendom 425/317

Det ønskes ny uttalelse fra byantikvaren etter omprosjektering av tiltaket: Riving av eksisterende hytte, nybygg.

Eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø og er omfattet av hensynssone friluftsliv.

Utgangspunktet er at det er et tiltaksforbud langs sjø. *Kulturmiljø* er et av områdene det skal tas særlig hensyn til, jf pbl § 1-8:

> *I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser*.

Historiske arbeiderfritidsboliger på Kråkerøy er trukket fram som særlig viktige kulturminner i kommunens kulturminneplan. Ut fra et kulturminnefaglig ståsted, er det ikke ønskelig med en endring av det historiske bygningsmiljøet mot sjø. Hytta i Langøyveien 186 er en framskutt og godt synlig del av den historiske fritidsbebyggelsen, og et viktig punkt langs den vestre innseilingen til byen.

Det er blitt utarbeidet to rapporter angående tilstand; bygningsantikvarisk tilstandsvurdering og tilstandsrapport fra takstmann. Ingen av disse konkluderer med at hytta er i en slik stand at den må rives.

Fylkeskommunen, avd Kulturarv, har nylig påklaget tillatelse til riving av kråkerøyhytte i Femdalsund 29, der det i klagen ble anført at vilkårene for å innvilge dispensasjon ikke var til stede. Nyoppføringen ville, ifølge klagen, gjøre området mer privatisert, og hytta ville bli mer synlig i landskapet, både fra land og vann. Det ble videre anført at hytta burde bevares istedenfor riving, både på bakgrunn av bærekraftshensyn og fordi hytta utgjorde et klart eksempel på gammel kystbebyggelse.

Klage på tillatelsen i Femdalsund 29 ble behandlet i planutvalget den 27.02.25;

Planutvalgets vedtak 27.02.2025

1. Klagen fra Østfold fylkeskommune tas til følge.
2. Dispensasjon fra arealformålet LNF og fra byggeforbudet i hundremetersbeltet langs sjøen avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 1-6 (2) og § 1-8, jf. § 19-2.

Planutvalgets begrunnelse

Hytta er en av de originale Kråkerøyhyttene bygd ca 1920 og bør derfor bevares som et eksempel på gammel kystbebyggelse. Det dispenseres også fra bygging innenfor hundremetersbeltet noe Fredrikstad kommune bør unngå. Det vises også til fylkeskommunens begrunnelser.

Byantikvaren anbefaler at saken sendes fylkeskommunen til høring på nytt, i lys av klage på vedtak i Femdalsund 29.

Oppsummering

Innsendt omprosjektert tiltak er marginalt endret siden opprinnelig søknad. Byantikvaren ser ingen grunn til å endre standpunkt fra første uttalelse på grunnlag av omprosjekterte tegninger, og vi gjentar vår oppsummering:

> Hytta er en prioritert bygningstype i kulturminneplanen, som ligger eksponert ved sjøen, og er hel og velholdt. Den ligger innenfor tiltaksforbudet ved sjø. Det foreslåtte nybygget er ikke stedstilpasset. Riving frarådes. Det frarådes at det gis tillatelse til tiltaket.

FREDRIKSTAD KOMMUNE
NOTAT

Saksref.: 2023/29082-39
Dato: 16.07.2025

Til:
Margrethe Nødtveidt Byggesak og geomatikk

Fra:
Tormod Hundsnes Førre Konstituert byantikvar

2. gangs uttalelse - Nye tegninger - Langøyveien 186 - Eiendom 425/317 - Riving/nybygg hytte

Anbefaling: Byantikvaren anbefaler at det ikke gis rivetillatelse for den aktuelle bygningen.

Se uttalelse av 14.03.2025. Nye tegninger mottat 27.05.2025 er i større grad i tråd med typologiene som ligger til grunn for begrepet «Kråkerøyhytter». Byantikvaren anbefaler allikevel ikke at det tillates riving eller nybygg.

Byantikvaren vil påpeke det generelle tiltaksforbudet i strandsonen. Med tiltak menes både oppføring, riving og endring, jf pbl §1-6.

Plan og bygningsloven

§ 1-8 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. …

Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2.

§ 19-2 Dispensasjonsvedtaket

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

Statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

8 *Retningslinjer for kystkommunene i Oslofjordregionen*

8.1 Byggeforbud

Byggeforbudet i 100-metersbeltet skal praktiseres strengt i planleggingen. Dispensasjoner skal unngås.

Byantikvarens rolle er å påse at kulturminner og kulturmiljøer blir ivaretatt, i tråd med kulturminneloven, men også i henhold til annet lovverk og retningslinjer når kulturmiljø og kulturminner nevnes der.

Hytta i Langøyveien 186, byggeår 1924, er den del av et kulturmiljø særskilt nevnt i kommunens kulturminneplan, s 35-37. Når arbeidernes enkle hytter, spesielt på Kråkerøy, fremheves som viktige kulturminner i planen, er dette en erkjennelse av at bygningstypen er under press. Selv om de statlige planretningslinjene er klar på at tiltaksforbudet i strandsonen skal praktiseres strengt langs Oslofjorden, har mange av hyttene som til sammen danner et viktig lag i kystkulturens historie gått tapt. Byantikvaren er svært kritisk til en slik bit-for-bit- ødeleggelse av viktig kulturhistorie og et verdifullt kulturmiljø. Arbeiderhyttene i snekkeavstand til bosted representerer velstandsøkningen industrialiseringen førte med seg i mellomkrigstiden, med rett til regulert arbeidstid, og etter hvert ferie.

Området ligger ved munningen til innseilingen, og eiendommen en del av et miljø bestående av kråkerøyhytter, viker og bukter, tilgjengelige svaberg, samt bebyggelsen på Pynten. Pynten er under restaurering og tilbakeføring i regi av DNT, og området vil bli vitalisert og tilgjengeliggjort som følge av Turistforeningens engasjement.

For å kunne gi tillatelse til tiltaket, må bygningsmyndigheten dispensere fra byggeforbudet i 100 metersbeltet, både for riving og bygging. Det er Byantikvarens klare oppfatning at det ikke ligger til rette for å gi dispensasjon, da hverken for riving eller bygging.

Det er utarbeidet to tilstandsrapporter for hytta. Ingen av dem konkluderer med at hytta ikke kan brukes, ei heller med at hytta må rives.

Rapport 1

«…

Hytta, med den plasseringen den har i kulturlandskapet osv. forteller isolert sett en interessant historie om stedstypisk arkitektur, materialvalg, konstruksjonen, datidens standard og behov i perioden etter århundreskiftet.

Fra et bygningsantikvarisk ståsted så er hytta på mange måter et svært spennende objekt. Både den enkle, med solide opprinnelige bindingsverk konstruksjonen samt opprinnelig planløsning og fargepalett. (antatt opprinnelig rødmalt ettersom dette var den rimeligste malingen, komposisjon eller emulsjonsmaling)

Hytta per i dag fremstår som hel og velholdt. Imidlertid er det opp igjennom årene utført en rekke endringer i form av tilbygg, andre typer tekkematerialer, plattinger osv. Uttrykket på dagens hytte er på mange måter sterkt endret. Mye av det originale uttrykket er dermed fjernet eller visket bort.

…»

Rapport 2

«…
Hytten på Langøyveien 186 er av gammel opprinnelse og det er ikke forvent at dagens krav og forskrifter skal opprettholdes mtp det byggtekniske, det er dog noen avvik som må utbedres for å sikre forsvarlig bruk av hytten.
I denne rapporten har takstmann påpekt visse forhold som påvirker hyttens tekniske tilstand og personsikkerhet i bygget.
Kunde informerer at det er ønskelig å bruke hytten som en helårshytte.
…
Riving og gjenoppbygging vil være mest hensiktsmessig for at dagens krav og forskrifter skal tilfredstilles, basert på bygningens tilstand.
…»

En rapport sier i sin konklusjon at «*hytta fremstår som hel og velholdt*», den andre at «*riving og gjenoppbygging vil være mest hensiktsmessig for at dagens krav og forskrifter skal tilfredstilles*». Man kan ikke forvente dagens standard i historisk bebyggelse, og det er heller ikke noe det offentlige krever. At hytta har et vedlikeholdsetterslep innenfor det som kan anses som normalt, gjør ikke hytta til et rivningsobjekt. Plan- og bygningsloven paragraf, § 31-1, pålegger også eier å holde byggverk i forsvarlig stand, og det er ikke slik at manglende vedlikehold i seg selv fritar eier fra å ta vare på bygninger med verneverdi.

Hensynet bak tiltaksforbudet er å sikre allmennhetens tilgang til strandsonen og ivareta bl.a. kulturmiljøet langs sjø og vassdrag. Riving vil etter Byantikvarens vurdering absolutt stride mot hensynet bak bestemmelsen, da en bit i et viktig lag av kystmiljøets og Fredrikstads historie tas bort. Originalen har ut fra et kulturhistorisk perspektiv alltid høyere verdi enn en replika. Når bygningen er i en slik stand at den greit kan la seg rehabilitere og restaurere, ligger det ikke til rette for å innvilge dispensasjon gjeldende riving.

Når hensynet bak tiltaksforbudet blir tilsidesatt, er ikke vilkåret for å innvilge dispensasjon til stede. Man kan likevel, for øvelsens skyld, liste opp fordeler og ulemper ved en dispensasjon. Fordelene skal klart større enn ulempene, og det først og fremst fordeler for allmenheten som skal gjøre seg gjeldende.

Fordeler

- Bygningsmassen samles
- Lavere utgifter for eier enn nybygg (søkers påstand)
- Man kan oppnå «dagens standard»

De to siste punktene, i den grad de medfører riktighet, skal ikke tillegges vekt, da de først og fremst er en fordel for eier.

Ulemper

- En del av kulturmiljøet som kulturminneplanen peker på går tapt
- En dispensasjon vil kunne skape en forventning hos allmenheten om at slike erstatningshytter kan påregnes tillatt
- Tiltak og inngrep i strandsonen virker privatiserende i seg selv, uavhengig av tiltakets karakter. Den eksisterende er en del av landskapet; den har vært en del av kyststripen for alle nålevende.
- En riving umuliggjør en fremtidig tilbakeføring, en riving er endelig.

Byantikvaren kan ikke anbefale at det gis tillatelse til riving av eksisterende hytte. Når riving på det sterkeste frarådes, er det ikke hensiktsmessig med ytterligere vurdering av omsøkt nybygg.

TEIGEN ARKITEKTER AS
Ulf Teigen
Siv. arkitekt MNAL/Murmester-gipsmaker/Kulturminnerådgiver.
Inkognitogaten 12, 0258 Oslo m: 900 69 423
teigenarkitekter@online.no/ teigenarkitekter.no
ORG. NR: 975804895

Bygningsantikvarisk tilstandsvurdering.

Langøyveien 186, Kråkerøy.

G/Bnr. 425/317.

Fredrikstad kommune



HYTTA FRA SYD-ØST.

Bakgrunn:

Undertegnede har blitt forspurt av Marius Stenseth, Bygghuset as, og eier, Trygve Phil, om å utarbeide underlagsdokumentasjon i forbindelse med eiendom: Langøyveien 186, G/Bnr. 425/317.

Eiendommen består av en hytte, en bod og ett anneks. Eiendommen benyttes til fritidsbruk.

Teigen arkitekter as v/ Ulf Teigen har forsøkt å se på helheten til bygget, plassering, historiske spor og dagens kulturminneverdi.
Befaringsdato: 30.01.2024
Værforhold: Regn, ca. 2 grader.

Til stede på befaring:
Trygve Phil, eier/tiltakshaver.
Siv. arkitekt Ulf Teigen.
Det ble foretatt en utvendig og innvendig befaring av hytta.

Begrunnelse:
Det søkes om riving og gjenoppbygging av hytte og anneks. Ny hytte søkes oppført omtrent på samme sted som dagens bygg er plassert, 21,1 m fra sjøen. Veranda søkes gjenoppført med samme avstand som i dag, 16,8 m fra sjøen. Annekset trekkes vekk fra sjøen, og får en mer diskre plassering helt syd på eiendommen. Ny hytte søkes oppført i tradisjonell stil med saltak og liggende trekledning, og får et bruksareal på 60,66 m², mens annekset får et bruksareal på 9,26 m², totalt 69,9 m². Gesimsog mønehøyde på hytta blir henholdsvis 3,85 og 5,5 m.

Dette notatet tar ikke for seg spørsmål rundt en eventuell rivning, nybygg, plassering, høyde eller utforming av et evt. nytt bygg, fargevalg eller annet knyttet opp mot dette.
Vår oppgave er kun å bedømme dagens situasjon. Dokumentasjonen er utarbeidet ihht. ''Krav til antikvarisk dokumentasjon'' (middels detaljeringsgrad).

KRAV TIL ANTIKVARISK DOKUMENTASJON
Middels detaljeringsgrad

Historikk med kildehenvisninger
- Mulig kjent informasjon om bygningen. Annen historikk vedr. bygningen.

Beskrivelse av bygningene og tilstand
- byggeår / datering.
- byggematerialer.
- konstruksjon.
- påbygninger / endringer.
- tilstand, generell.

Fotodokumentasjon
- fotografier av bygningen i landskapet (med omgivelser).
- hele bygningen utvendig og innvendig. (om historiske spor)
- evt. spesielle detaljer.

Kort historikk:

Den utformingen som denne typer hytter har i området betegnes lokalt som en ''Kråkerøy hytte''. Mange av hyttene var 1,5 etasjer med en spesiell og lett gjenkjennelig takform med sine bratte tak. Planløsningen består av en rektangulær hoveddel, og med tilbygg i en etasje, gjerne sydvendt eller mot vannet.

De fleste av hyttene i dette området ble bygget rundt 1910-1920, denne i 1924. Hyttene ble bygget på noenlunde samme måte med enkelt uisolert bindingsverk, asfalt papp som vindsperre og (liggende) panel. Det kan antas at mange av hyttene opprinnelig var malt med en rød komposisjonsmaling. (Låverød) Dette er en type maling er en tradisjonell maling kokt på vann, rugmel og jernoksid-rødt. Dette var en billig, men god maling.

Mange av hyttene ble senere malt hvite eller grå.



Bilde 1. Utsnitt av kart fra 1881.no.

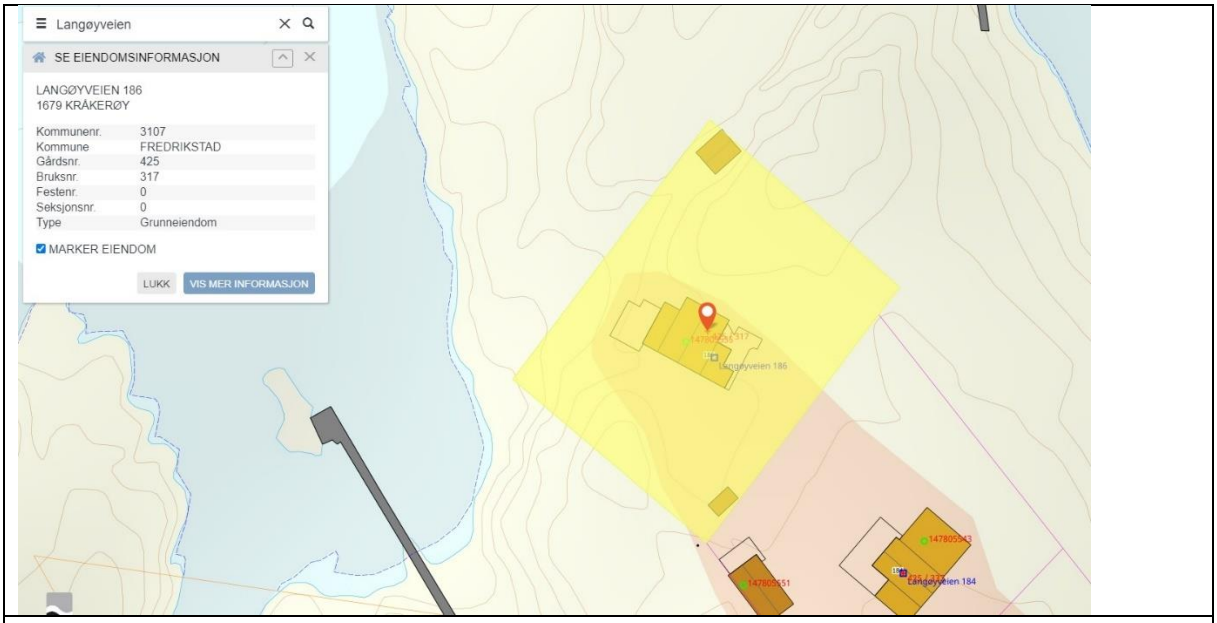


Bilde 2. Utsnitt flyfoto. 1881.no.

Planstatus: Eiendommen er uregulert, omfattet av Kommuneplanen for Fredrikstad 2023-2035, planID 3004 913, der arealformål er angitt som LNF- område, med hensynssone friluftsliv, H530. Eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen.

Byggene er ikke oppført i SEFRAK:
(SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge.)
BYGNINGSNUMMER. 147805535
TYPE: 161 – Fritidsbygg, hytter sommerh. Ol.
STATUS: Tatt i bruk
SEFRAK: Nei
FREDET: Nei
NÆRINGSGRUPPE: Annet som ikke er næring.

Annet, Sefrak:
Historisk oppgitt areal: 1 056,4 m2
Under sammenslåing: Nei
Grunnforurensing: Nei
Kulturminner: Nei
Grunnerverv: Nei
Jordskifte krevd: Nei



Bilde 3. Utsnitt fra Sefrak. Gul skravur viser eiendom

Reguleringsplaner.
Eiendommen er uregulert, omfattet av KPA for Fredrikstad 2023-2035, arealformål LNF, med hensynssone friluftsliv, H530. Eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet fra sjøen.

Byggeår:

Hytta er bygget i 1924, men med flere endringer og tilbygg opp gjennom årene.

Bygningsmassen:

I tillegg til hovedhytta finner man også et skur syd på tomten samt en frittstående bod/dukkehus mot nord.

Det har ikke blitt funnet noen byggesøknader eller originale beskrivelser av selve hytta.
Hovedhytte.

Areal (BRA): Hovedhytta 59 m².
Uthus: 8 m²
Grunnmur: Det er støpt ringmur, delvis krypkjeller. Støpt, egen kjellerdel til lagring med luke fra kjøkken. Grunnmuren løper i hele husets omkrets. Grunnmuren er antatt utført kun med tilslag at stein. (blandet med Portland sement og tilslag på stedet)
Veggkonstruksjon: Vegger med bindingsverk, opprinnelig uisolert (antatt). I dag etterisolert.
Utvendig kledning: Liggende panel. Panel og maling er utført i de senere årene.
Vinduer: Vinduene er ikke fra bygningsåret. Det ble observert vindu fra 1960-70 tallet, ut ifra type hjørnebeslag og hengsler (med råteskader) samt vinduer fra 1990 og 2000 tallet.
Dører: Ingen originale utvendige dører.
Tak. Sperretak konstruksjon. Taket er tekket med takplater, illuderer enkelkrum teglstein.
Pipe. Pipen over tak er for en stor del uten synlige skader. Antatt ikke fra byggeåret over tak pga. annen type tegl enn under tak.
Annet. El. skap med nyere sikringssystemer.

Beskrivelse av bygningene og tilstand, foto dokumentasjon.

Grunnmur. Plass støpt grunnmur. Enkelte områder med sprekkdannelser og utfall. For øvrig relativt hel og uskadet der man har tilgang.





Bilder 4 og 5: Grunnmuren. Den støpte grunnmuren er relativt hel og uskadet, men det ble observert delvis utglidning i syd-vestre hjørnet og under tilbygget.



Bilde 6: Fasade øst med inngangsparti. Yttervegger med liggende panel. Vegg mot nord uten synlige skader.



Bilde 7: Vegg mot syd. Panel over vindu i kjøkken med mindre fuktrelaterte skade. Panel for øvrig uten skader. Lite skur er pumperom.



Bilde 8: Vegg mot nord. Ingen synlige skader i panel eller takutstikket. Antatt opprinnelig støpt trapp til tilbygg.



Bilde 9: Fasade vest. Ingen synlige skader i panel eller takutstikk.

Tak.



Bilde10: Taket samt tilbygg er tekket med metal takplater som etterligner enkelt krom betongstein. Det ble ikke observert synlige skader på befaringsdagen.

Pipe.





Bilde 11: Pipen over tak fremstår som relativt hel og uskadet. Noe mindre utfall av fug. Ikke synlig frostspreng.
Bilde 12: Innvendig pipestokk på loft med noe utfall av fug.

Vinduer, dør.




Bilder 13 og 14: Råte i kjøkkenvindu. Vinduet er det eldste som ble observert, antagelig fra 1960-70 tallet ut ifra hengsler og kittfals. Noe fuktrelatert skade i panel.



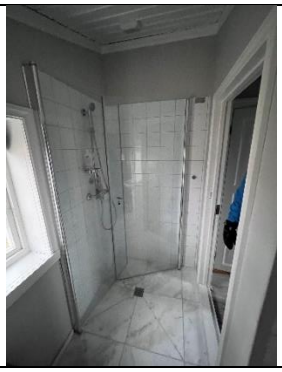

Bilder 15 og 16: Alle vinduene i hytta fremstår uten synlige skade, utenom kjøkkenvindu. Det ble ikke observert noen originale vinduer fra byggeåret i hytta.




Bilde 17 og 18: Liten bod/skur mot syd, samt bod mot nord av nyere dato. Disse er uten historisk eller antikvarisk interesse.
Usikker opprinnelse. Av nyere dato. Medtas for øvrig ikke med i dett notatet. Begrunnelsen er at enhetene i seg selv ikke har noen betydelig egenverdi. Videre gir de ingen direkte sammenheng til opprinnelig hytte eller bruk.

Innvendig:





Bilder 19, 20, 21: Innvendig har hytta for en stor del nye veggflater og laminatgulv.




Bilder 22 og 23: Kjeller, opprinnelig brukt som matbod/kjøl. Bruddskader i gulv etter gjennomføring av vannrør i senere tid. Kryploft har områder med nyere taktro. Opprinnelig takkonstruksjon intakt og tilsynelatende skadefri.

KONKLUSJON HYTTE/FRITIDSBOLIG. (G/bnr. 425/317)

Vår vurdering er basert på kriterier som opprinnelsessår, byggets opprinnelige bruk, tilsvarende type bygg i området, historiske spor og endringer av evt. opprinnelig bygningsmasse mm. Dette er noen av faktorene som kan si noe om byggets iboende kvaliteter, egenskaper og som mulige kulturminne som bør bevares.

Hytta, med den plasseringen den har i kulturlandskapet osv. forteller isolert sett en interessant historie om stedstypisk arkitektur, materialvalg, konstruksjonen, datidens standard og behov i perioden etter århundreskiftet.

Fra et bygningsantikvarisk ståsted så er hytta på mange måter et svært spennende objekt. Både den enkle, med solide opprinnelige bindingsverk konstruksjonen samt opprinnelig planløsning og fargepalett. (antatt opprinnelig rødmalt ettersom dette var den rimeligste malingen, komposisjon eller emulsjonsmaling)

Hytta per i dag fremstår som hel og velholdt. Imidlertid er det opp igjennom årene utført en rekke endringer i form av tilbygg, andre typer tekkematerialer, plattinger osv. Uttrykket på dagens hytte er på mange måter sterkt endret. Mye av det originale uttrykket er dermed fjernet eller visket bort.

Eksempler på dette er bla.

- Den rene, bratte og lett leselige takvinkelen er forstyrret som følge av nyere tilbygg mot øst.

- Tilbygg og plattinger

- Taket er tekket med plater som skal se ut som enkel krummet takstein.

- Fasadepanelet er av nyere dato, samt at fasadelivet har utvidet seg som følge av etterisolering.

- Innvendig er det store endringer i materialvalg og overflatebehandling.

- Det er lagt inn nytt og moderne bad med vann og avløp.

- Det finnes ingen originale dører eller vinduer i hytta.

- Det er valgt en annen utvendig farge enn opprinnelig.

- Plattinger og verandaer er av nyere dato.

Disse endringene er en naturlig progresjon i ønsket om mer komfort og plass. I sum medfører det at man får en viss forflatning av det opprinnelige noe mer skarpe, enkle og opprinnelige uttrykket. Bygningshistorisk sett ville den største antikvariske interessen være å kunne tilbakeføre hytta til det opprinnelige uttrykket i 1924, til en epoke og byggeskikk som en gang var. Dette kan imidlertid ikke forventes, og slik vi ser det er det også utført for mange og kraftige tiltak i bygget siden den gang.

Gjenbruken av eventuelt originale materialer vil være minimale ettersom denne for en stor del ligger i selve hoved konstruksjonen, ikke i det nærere panelet, dører, vinduer eller taktekkingen. I tillegg er planløsning og den konstruktive oppbyggingen med tanke på isolering osv. utfordrende.

Avslutningsvis ser vi derfor på om bygningsmassen har en reel egenverdi i dag, og om dette kan være et potensielt fremtidig kulturminne?

Per i dag fremstår bygningen som er fint sommersted som kan benyttes som den er evt. med mindre justeringer for å dekke dagens økte krav til planløsning og komfort.
Som et eksempel på et tradisjonsbygg, ser man etter de iboende antikvariske og arkitektoniske egenverdiene.
Hytta har over tid fått redusert såpass mye av sin egenart og identitet at det i stor grad har endret karakter.

Vi ser ingen grunn til at dagens hytte ikke kan bevares, men konkluderer med at dagens hytte ikke lenger innehar de nødvendige kvaliteter og egenskaper som gjør denne spesiell, gjenkjennelig og som et historisk godt eksempel på en tradisjonell ‘’Kråkerøy’’ hytte.

Det finnes flere tilsvarende hytter i området, både 1 og 1,5 etasjer, slik at man allikevel vil beholde forståelsen av ‘’Kråkerøy’’ hyttene og hva som ga opphavet til betegnelsen.



Bilde 24: Dagens hytte.



Bilde 25: Opprinnelig uttrykk, typisk ''Kråkerøy'' hytte. Foto: Paul Henriksen

Ved en eventuell rivning av dagens hytte:

Dersom det under en evt. rivning av hele eller deler av hytta, fremkommer noe av vesentlig betydning for bygningens historie, skal dette dokumenteres i form av fotografier og beskrivelse.

Fotodokumentasjon.

Del av dette dokumentet. Alle bilder av Teigen arkitekter, utenom bilde 25.

Kort om oss:

Teigen arkitekter as (org. nr. 975804895) er et lite arkitektfirma som ble etablert i 1995. I tillegg til vanlig arkitektvirksomhet med tegning av både nybygg og rehabiliterings prosjekter, har vi i også lang erfaring med antikvarisk og historisk bygningsmasse.
Daglig leder Ulf Teigen er utdannet sivilarkitekt, gipsmaker/murmester og kulturminnerådgiver.
Firmaet opp gjennom årene opparbeidet seg en meget bred, helhetlig og tverrfaglig kompetanse innen kulturminnefaglig- og bygningsteknisk rådgiving, bl.a. tilstandsanalyser, prosjektering av kulturminner og historisk bygningsmasse samt oppfølging av arbeider på byggeplass.
Teigen arkitekter as innehar en rekke ansvarsretter fra DIBK, Direktoratet for byggeteknisk kvalitet, blant annet ansvarlig søker og med arbeid på bevaringsverdige byggverk i tiltaksklasse 2.

TEIGEN ARKITEKTER AS.

Mvh,

Ulf Teigen.

Ulf Teigen.

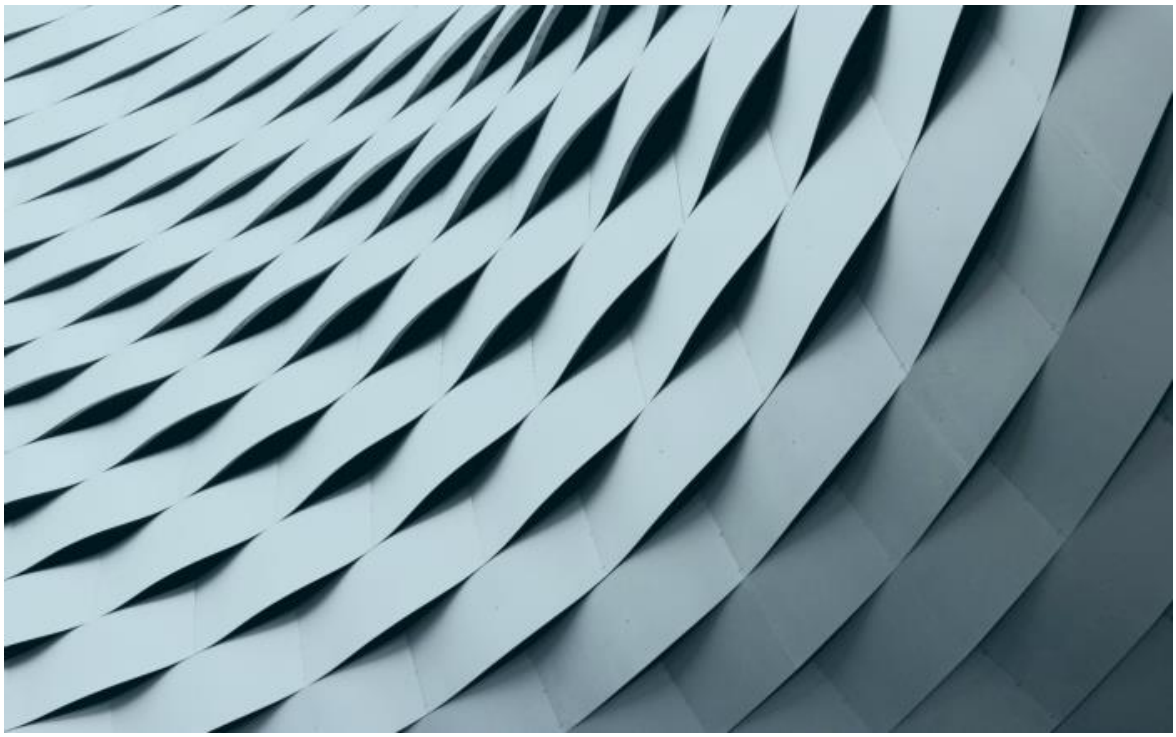
Siv. arkitekt, kulturminnerådgiver.

Kilder:

- Fredrikstad kommune, byggesak.
- Grunnboks informasjon fra Statens kartverk
- Google.
- SEFRAK "Sekretariatet For Registrering Av Faste Kulturminne i Noreg".
- 1881.no
- Meglers verdivurdering datert 27.04.2022. (Privatmegleren)
- Bilde 25: Opprinnelig uttrykk. Foto: Paul Henriksen.

Fleksibel rapport

Langøyveien 186, 1679 KRÅKERØY
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 425, bnr. 317



Befaringsdato: 14.11.2024 **Rapportdato:** 22.11.2024 **Oppdragsnr.:** 22342-1015 **Referansenummer:** WM6894

Autorisert foretak: Holtet takst AS **Vår ref:** Halvor

Gyldig rapport
22.11.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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.

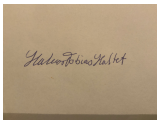
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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



Rapportansvarlig



Halvor Tobias Holtet
Uavhengig Takstingeniør
halvor.t.h@hotmail.com
906 14 145

Beskrivelser

Konstruksjoner og innvendige forhold

Befaring av fritidsbolig på Langøyveien 186, 1679 Kråkerøy.
Torsdag 14.11.24 er det utført befaring på Langøyveien 186, grunnet mistanke om vesentlige avvik på kostruksjon og funksjon av hytten.
befaringstidspunkt: Torsdag 14.11.24 kl 17.00-19.00
værforhold: 2 +grader, Opphold.
Hytten er opprinnelig fra 1924, men har gjennomgått vedlikehold og oppussing i senere tid.

Konstruksjoner:

Gulv mot grunn:
Gulv mot grunn er av trebjelkelag. Bjelkelaget ligger på plasstøpt ringmur.
Det er brukt stubbluftsplater som er festet med klemlekter mot terreng. Gulvet er isolert.
Det er foretatt målinger av nivåforskjeller på gulv uten å registrere avvik utover dagens krav.

Det er avvik:
Det er observert spalter hvor det er mulig for skadedyr å trenge inn via gulv. Det er også påvist ett pågående problem med skadedyr på befaringstidspunkt. (se bilde)
Det er observert kraftige sprekkdannelser i grunnmur.
Bygget har ikke radonsperre, radonmåling er ikke foretatt men radonkart fra NGU.no viser høye radonverdier i område. (se bilde)

Takkonstruksjon:
Hytten har uisolert tak av typen saltak. Undertak av rupanel. Det er observert noe fuktskjolder rundt pipe, men det er ikke registrert fukt på befaringstidspunkt.
Takpanner av stål med enkeltkrum-stein illustrering. Lufting over tak.
Pulltak er ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon.

Terrasse:
Terrasse mot vest med 21x095 terrassebord montert på impregnert bjelkalg av 48x198. Skrående glassrekkverk.
Det er avvik:
Det er påvist bekymringsverdige avvik ved bæringen til terrasse. Betongbæring har store sprekker og det er en risikokonstruksjon mtp omfattende svikt.
Det er ikke registrert følgeskader av dette forholdet på befaringsdato men hvis større deler av muren slir ut kan det medføre store skader på både terrasse og hovedbygg.
Forholdet må observeres jevnlig og takstmann anbefaler en umiddelbar utbedring.

Pipe og ildsted:
Pipe er plassert midt i hytten og har gjenomføring i tak midt i møne. Pussede overflater innvendig, forutenom på loft.
Det er avvik:
Det er registrert sprekkdannelser i pipe i 1. etasje. store flak av puss har løsnet fra pipen. Pipe på loft er ikke pusset og det er påvist løsnede fuger og sprekker i stein, det er behov for rehabilitering. Pipe ble ikke funksjonstestet på befaringsdato, men det er tegn som tyder på uttettheter på loft.
Det er observert fuktskjolder rundt pipe i takgjennomgang, det er dog ikke registrert fukt på befaringsdato.

Veggkonstruksjon:
Utvendig er vegger kledd med liggende d-fals panel som er montert på utsiden av eldre panel. Det ble etablert en luftespalte med 23mm lekter bak ny panel, det er dog ikke observert en utluftingsspalte i gesimskasse. Dårlig sirkulasjon av luft kan føre til fuktskader i veggkonstruksjon.
Kunde har informert at han har utført musetetting med "piggsvin kost" ved lufteåpning i veggfot.
Det er avvik:

Det er observert betydelige råteskader i panel på vegger og vinduer.
Vegg mot sør har flere områder med synlig råte. Årsak til råten er ikke konkludert men skyldes trolig en blanding av dårlig luftsirkulasjon i vegg og dårlige løsniger for å hindre vanninntrengning.

Det er observert tydlige kuldebroer i forbindelse med utlekting som kan føre til kondensutslag, temeratur på befaringstidspunkt var 2 +grader.

Det er foretatt fuktmåling i panel på sør-veggen og det ble registrert høye fuktverdier i område med råte.

Skjevheter på hjørnet nordvest er skjekket med laser og det er målt 7cm ut av lodd. Veggen er ca 3m høy.

Ved inngangsparti er kledning og hjørnekasse montert helt nedtil terrassebord, som gjør at vannet ikke renner bort fra panel.

Treverkskledning skal ha mellomrom imellom nederste bord og bakken. Kledningsbord og hjørnekasse er råttent som følge av forholdet.

Vinduer er at eldre dato, ett nyere vindu mot sør. Det er store råteskader på kjøkkenvindu både innvendig og utvendig, som fører til at vann kan trenge inn på kjøkkenbenk ved regnvær informerer kunde.
Når det er påvist at vann renner inn på kjøkkenbenken er det naturlig at deler av vannet forblir i veggen. Det er ikke foretatt undersøkelser av reisverk da dette er en lukket konstruksjon men det er å anta at gavlvegg mot sør har følgeskader av dette forholdet som vil by på større tiltak.

Det er ikke montert vannbrett over vinduer, kun belistning. Dette gjør at vann kan trenge inn bak lister og inn i konstruksjon.

Det er observert soppdannelse på innvendige flater på vinduer i 2. etsje på soverom mot nord.

Vurdering av forhold mtp brannsikkerhet:
Hytten har brannvarslere i begge etasjer. I 2. etasje er det 2 soverom med felles gang.
Det er avvik:

Gangen i 2. etasjeer trang, uoversiktelig og er eneste tilkomst til trappen. Trappen er forøverig en bratt hemstrapp uten håndløper med åpent trappehull som ikke regnes som forsvarlig rømmningsvei. Mtp brannsikkerhet er 2. etasje vurdert til ett uforsvarlig område å ha etablert soverom grunnet uoversiktelig og farlig rømmnigsvei samt avvik på pipe.

Det er ikke montert brannstiger på yttervegger.

Alle avvik med konsekvens for personsikkerhet medfører automatisk TG3 i en tilstandsrapport.

El. Anlegg:
El. anlegg er oppgradert i 2024 med nye automatsikringer og strømforsyning, kursbetegnelse stemmer overens med sikringer.
Kjøkkenet og spisestue er kjørt på en felles kurs uten egne kurser til platetopp og komfyr. Det er heller ikke montert komfyrvakt.

Konklusjon

Takstmanns konklusjon av vurderte forhold
Hytten på Langøyveien 186 er av gammel opprinnelse og det er ikke forvent at dagens krav og forskrifter skal opprettholdes mtp det byggtekniske, det er dog noen avvik som må utbedres for å sikre forsvarlig bruk av hytten.
I denne rapporten har takstmann påpekt visse forhold som påvirker hyttens tekniske tilstand og personsikkerhet i bygget.
Kunde informerer at det er ønskelig å bruke hytten som en helårshytte.
Med hyttens planløsning er det ikke forsvarlig å benytte soverom i 2. etasje, spesielt for barn og eldre. Ved en eventuel brann eller andre kritiske hendelser vil rømmnigsvei by på alvorlige komlikasjoner.
Utvendige forhold har avvik som tyder på feil i konstruksjon. Det er observert råte og mangler på samtlige vegger. Spesielt forhold ved kjøkkenvindu, der vann trenger inn og igjennom konstruksjonen, Dette forholdet gir en god indikasjon på at det ligger skjulte konstruksjonsavvik i yttevegg. Hvis det blir påvist råte i i reisverk i yttervegg krever det store arbeider samt kostnader iht utbedring av laftetømmer. For å oppnå en bærekraftig og trygg byggnings-funskjon må det påberegnes vesentlige utbedrelser og kostnader.
Ettersom hytten skal brukes som en helårshytte er det viktig at det blir etablert en radonsperre, da radon er en kremtfremkallende, usynlig, lukt/smak-fri gass.

Ifg fremvist antikvarisk rapport har hytten liten atikvarisk verdi grunnet tidligere arbeid og påbygg som er utført på hytten.
Med dette i kontekst, samt konstruksjonsavvik i reisverk, grunnmur/bærende konstruksjon, radon og rømmningsvei er hyttens tekniske verdi lav.
Utbedringer for å lukke avvik krever en total ombygging av planløsning, yttervegg-konstruksjon og grunnarbeider/radon.

Riving og gjenoppbygging vil være mest hensiktsmessig for at dagens krav og forskrifter skal tilfredstilles, basert på bygningens tilstand.

Teknisk tilstand, avvik:
-Råte og fuktskader i kledning på samtlige vegger.
-Råte og fuktskader på vinduer.
-Antatt råte i reisverk, ses i sammenheng med råte i kjøkkenvindu og vanninntrengning.
-Soppdannelse på vinduer på soverom.
-Store skjevheter på yttervegg.
-Skadedyr (mus) i kjøkkenskap og samtlige oppholdsrom.
- Fare for fremtidige følgeskader av bærende betongkonstruksjon.
-Kraftige sprekkdannelser i grunnmur

Personsikkerhet avvik:
-Ikke tilfredstilende rømmningsvei i 2. etasje via gang.
-Uforsvarlig bratt trapp og trappehull i sammenheng 1-og 2 etasje. Det er heller ikke etablert håndløper.
-Ikke montert brannstige
-Det er ikke etablert radonsperre på hytten. Hytten ligger i ett område med høye radonverdier. Radon er en kreftfremkallende gass.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
14.11.2024	17:00	19:00	Halvor Tobias Holtet	Takstingeniør
			Trygve Pihl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	425	317	0	1055,7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Langøyveien 186

Hjemmelshaver

Pihl Anne Marthe Grasbakken Nordlie, Pihl Trygve Andreas

Kilder og vedlegg

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Tidligere boligsalgsrapport			Gjennomgått		Nei
Tidligere takst			Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instrukser og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstingeniørens egne rutiner.

Andre bilder



Kledningsbord og hjørnekasse er montert ned til terrassebord.



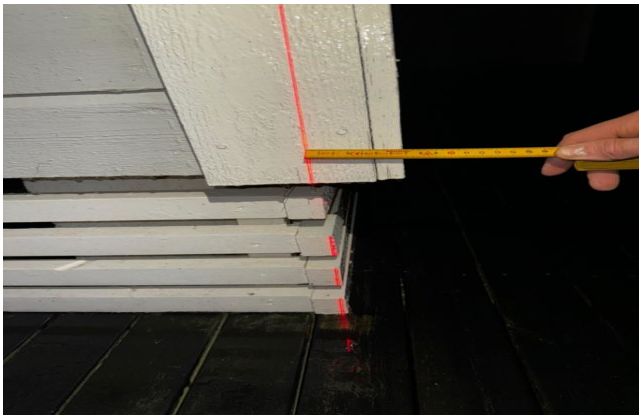
soppdannelse på innvendige flater på vindu i 2. etasje.



Kraftig svekkelse av betongbæring til terrasse.



Spalte under gulv hvor det er mulighet for mus å trenge inn.

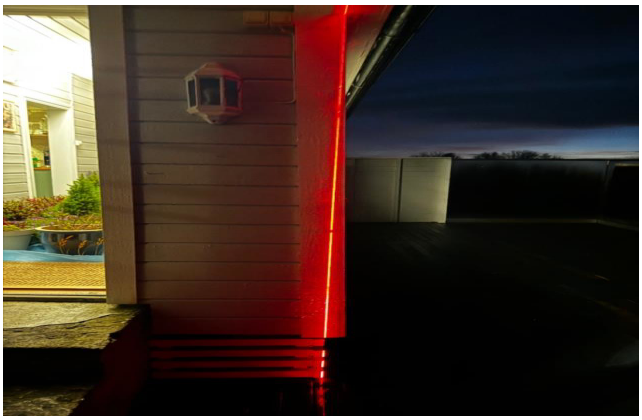


Yttervegg målt 7cm ut av lodd, veggen er ca 3m høy.



Gjennomgående sprekk i grunnmur.

773



Skjev yttervegg.



Pipe på loft med behov for rehabilitering.



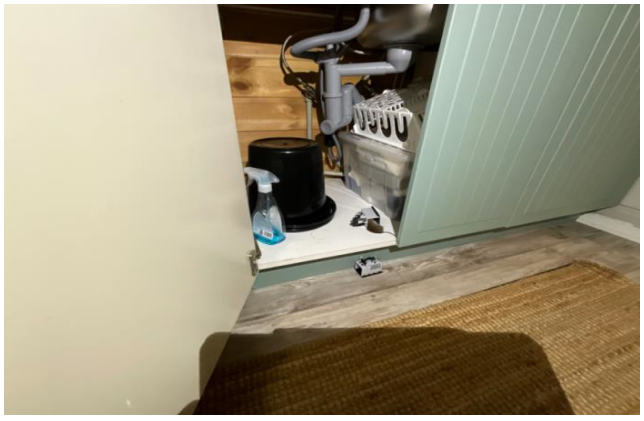
Vindu og panel på vegg mot sør med betydelige avvik.



Sprekker og løsnet puss på innvendige overflater på pipe.



Vindu mot sør.



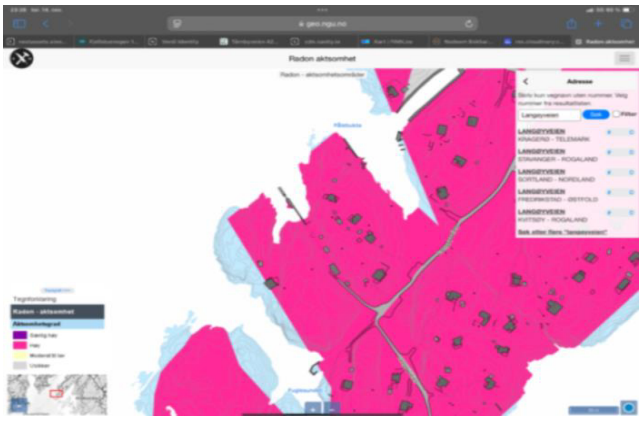
Død mus i kjøkkenskap.



Adkomst til 2. etasje via hemstrapp. Uoversiktlig og trang gang.



Sprekker i grunnmur.



Radonkart som viser høye radonverdier i området.



Det er ved stikkprøver målt høye fuktverdier i kledning på vegg mot sør.



Kjøkkenvindu med råte innvendig.



Kledning og vindusbelistnig utvendig med råteskader. Det er ikke montert vannbrett over vindu.

775

Fredrikstad kommune

Deres ref.:	Vår ref.:	Sted, dato:
	Marius Stenseth	Trollåsen, 28.09.2023

FØLGEBREV TIL BYGGESØKNAD
LANGØYVEIEN 186 – GNR/BNR 425/317

Historikk
Eiendommen er en fritidseiendom bestående av en hytte med et tilhørende anneks. Dagens bebyggelse er i dårlig stand, og søkes revet.

Beskrivelse av tiltaket
Det søkes herved om riving og gjenoppbygging av fritidsbolig og anneks. Fridtidsboligen søkes oppført omtrent på samme sted som dagens bygg er plassert, 21,1 meter fra sjøen. Terrassen søkes gjenoppført med samme avstand som i dag, 16,8 meter fra sjøen. Annekset trekkes vekk fra sjøen, og får en mer diskre plassering helt syd på eiendommen. Fritidsboligen søkes oppført i tradisjonell stil med saltak og liggende trekledning, og får et bruksareal på 60,66m², mens annekset får et bruksareal på 9,26m². Totalt 69,9m². Gesims- og mønehøyde på boligen blir henholdsvis 3,85 og 5,5 meter.

Plangrunnlag
Eiendommer er regulert til LNF - tiltak for stedbunden næring i Kommuneplan Fredrikstad 2023-2035.

Forholdet til plangrunnlaget
Under vil vi vurdere byggesøknaden opp mot relevante bestemmelser i kommuneplanen.

26 Fritidsbebyggelse jf. pbl. § 11-10 nr. 2
For eksisterende og nye fritidsboliger gjelder følgende:

a. Ved riving og gjenoppføring av fritidsbebyggelse skal kommunen vurdere om bebyggelsen kan flyttes til en mindre eksponert beliggenhet på eiendommen, eller om endret plassering gir bedre forhold for allmennheten. Riving forutsetter at det ikke etterlates vesentlige spor i terrenget. Ved vesentlig utvidelse av fritidsbebyggelse skal det legges betydelig vekt på landskapstilpasning og å minimere bygningens eksponering i landskapsbildet.

Ny bebyggelse søkes oppført på innmark, på samme sted som eksisterende bebyggelse. Fritidsboligen er allerede plassert på et lite eksponert sted, som sørger for at allmennheten kan ferdes fritt langs sjøen. Annekset og fritidsboligen har beskjeden fundamentering, noe som gjør at det ikke vil etterlates vesentlige spor i terrenget. At ny fritidsbolig søkes plassert i hovedsak over eksisterende, bidrar ytterligere til dette. Det er i praksis ingen alternative steder å plassere bebyggelsen på eiendommen. Dersom fritidsboligen skulle flyttes lenger østover ville dette medført sprengning/pigging av fjell og mer sjenanse for bakenforliggende nabo.

c. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 5,5 meter og maksimal gesimshøyde 4,0 meter, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. For bygninger med andre takløsninger, som pulttak og flate tak, skal maksimal gesims-/mønehøyde ikke overstige 4,5 meter, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Det er bygningskroppens hushjørner som skal benyttes ved beregning av gjennomsnittlig høyde i forhold til eksisterende terreng.

Som tidligere nevnt blir høyeste møne og gesims henholdsvis 5,5 og 3,85 meter. Altså innenfor det som tillates. Bygget søkes oppført i to hovedvolumer, som trappes ned mot sjøen.

d. Det tillates kun ett uthus/anneks på eiendommen. Maksimalt bruksareal (BRA) skal ikke overskride 15 kvm. Repos/veranda/trapp for adkomst tilknyttet uthus/anneks tillates med et tilleggsareal på 5 kvm. Uthus/anneks skal tilpasses og underordnes hovedbygningen. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 4,0 m og gesimshøyde ikke over 3,0 m, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.

Det søkes kun om ett anneks på eiendommen. Annekset får et bruksareal på 9m², og er mindre enn det kommuneplanen tillater. Høyeste gesims blir 2,7 meter, også det godt innenfor kommuneplanens bestemmelser.

e. Bebyggelsen skal fargesettes i stedstilpasset naturfarge. Eldre bebyggelse som har høy kulturhistorisk verdi kan tillates fargesatt i kulturhistorisk riktig farge.

Det bekreftes at bebyggelse vil fargesettes i stedstilpasset naturfarge.

f) Opparbeidet uteplass, terrasse eller veranda skal tilknyttes fritidsboligens bygningskropp, og kan tillates oppført/utvidet med samlet areal inntil 40 kvm, hvorav 10 kvm av disse kan overbygges. Overbygd uteplass/terrasse/veranda skal ikke medregnes i bebyggelsens samlede bruksareal (BRA). Nyoppføring og utvidelse av terrasse/veranda forutsetter at bebyggelsens eksponering i landskapsbildet ikke øker vesentlig.

Ny terrasse søkes oppført omtrent tilsvarende dagens, med et totalt areal på 40m², i tråd med kommuneplanens bestemmelser. Eksisterende terrasse ruver mer i terrenget, og ny terrasse vil få en mer diskre høyde og utforming.

j. Irreversible terrenginngrep, som for eksempel sprenging, splitting og skjæring av fjell, tillates ikke. Naturlig terreng, samt stedegen og skjermende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

Det vil ikke utføres irreversible terrenginngrep. Naturlig terreng og vegetasjon bevares i størst mulig grad. Ved å opprettholde plasseringen unngås det å bebygge nye uberørte områder, med de terrenginngrepene det ville medført.

l. Oppføring av ny fritidsbebyggelse nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen tillates ikke.

Dette er ikke ny bebyggelse, men det søkes uansett dispensasjon for bygging nærmere enn 100 meter fra strandlinjen.

n. Historiske fritidsboliger som er utformet som et helhetlig anlegg skal søkes bevart.

Etter vårt syn er ikke dette å anse som en historisk fritidsbolig utformet som et helhetlig anlegg, og tiltaket omfattes ikke av denne bestemmelsen.

29.1 Fritidsbebyggelse i LNF-område i 100 m-beltet

a) *Riving- og gjenoppføring av lovlig bebyggelse kan tillates. Utvidelse av eksisterende lovlig bebyggelse kan vurderes innenfor rammene angitt i punkt a og c-n under bestemmelse 26 Fritidsboliger. Samlet bruksareal (BRA) på eiendommen kan vurderes økt, men ikke over totalt 70 kvm.*

Som beskrevet under § 26 rives og gjenoppføres bebyggelsen i tråd med disse bestemmelsene. Samlet bruksareal blir under 70m².

b) *For ytterligere retningslinjer vises det til Statlige planretningslinjer for Differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen og til Regional kystsoneplan for Østfold.*

Vi har gjennomgått disse retningslinjene, og kan ikke se at riving og gjenoppbygging av lovlig bebyggelse med omtrent samme volum og bedret plassering kommer i konflikt med disse.

Søknad om dispensasjoner
Eiendommen er i kommuneplanens arealdel beliggende i LNF-område, samt at den ligger innenfor 100-metersbeltet mot sjøen (pbl. § 1-8). I slike områder er det i utgangspunktet byggeforbud, og det søkes derfor dispensasjon for begge disse forholdene.

Søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8
Hensynet bak denne lovbestemmelsen er å ivareta natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser langs sjøen ved å hindre nedbygging i strandsonen.

Begge bygningene søkes plassert tilbaketrukket fra sjøen på tomtens laveste og minst eksponerte sted. Den diskre plasseringen lavt på tomten, mellom eksisterende fjell og vegetasjon, gjør at tiltakene i minst mulig grad er synlig fra sjøen eller for omgivelsene. Særlig annekset flyttes vekk fra en mer eksponert plassering høyere i terrenget. Nærområdet består av fritidsboliger, og man kan si dette utgjør kulturmiljøet i området. Byggene tar derfor tilstrekkelig hensyn både til landskapet og natur- og kulturmiljøet.
Bygningene er av begrenset størrelse i tråd med kommuneplanens bestemmelser, og er ikke til hinder for allmenn ferdsel eller friluftsliv. Et viktig aspekt i denne sammenhengen er at tilsvarende bygg har stått der i mange år, og det har ikke vært noen konflikter knyttet til disse hensynene tidligere.

Det er en stor fordel ved omsøkt plassering, at byggene samles og i minst mulig blir synlig for omgivelsene. Ved å samle bebyggelsen reduseres den private sonen i tråd med hensynene til bestemmelsen. I tillegg er det en fordel for brukerne av eiendommen at bygningsmassen som er moden for utskifting blir fornyet. Deler av boligen er uisolert, den er råteskadd, og det er påvist skjevheter. Alternativet til å rive og bygge nytt ville vært å forsøke seg på en total rehabilitering. Dette ville medført store utgifter og ressursbruk uten at man fikk noe særlig igjen for det. Snarere tvert imot ville man ikke oppnådd de samme kvalitetene som ved et nybygg. De nye byggene har høyere arkitektoniske kvaliteter enn de som rives, noe som samlet sett fører til en forbedring for allmennheten. Ettersom tiltakene etter vårt syn ikke kommer i konflikt med hensynene bak bestemmelsen, og tilsvarende bygg allerede står der i dag, kan vi ikke se noen ulemper ved å innvilge denne dispensasjonen.

På bakgrunn av ovennevnte mener vi derfor at hensynet bak bestemmelsen ikke blir tilsidesatt, og at fordelene er klart større enn ulempene. Vilkårene for å gi dispensasjon er derfor til stede.

Søknad om dispensasjon fra arealformål LNF
Hensynet med å regulere et formål til LNF er å ivareta hensyn til landbruk, natur og friluftsliv.

Nærområdet og grunnen der tiltakene søkes gjenoppbygd er allerede bebygd med fritidsboliger, tilhørende bebyggelse og veier. I tillegg er det svært mye fjell i området, og det er etter vårt syn ikke særlig egnet for landbruk. Når det gjelder natur og friluftsliv kan vi heller ikke se at disse mindre byggetiltakene kommer i konflikt med utøvelsen av dette. Nærområdet er forsvarlig utnyttet og det er god plass både mellom bebyggelsen i området, og mellom bygningene og sjøen. Byggene har ligget der de ligger i mange år, og er ikke i konflikt med stier, strandsonen, eller på annen måte til hinder for allmenn ferdsel eller aktiviteter i dette området.

Det er en fordel at de nye byggene kan samles på det mest egnede stedet på eiendommen, og at de ikke plasseres på mer eksponerte steder der de er mer synlige for omgivelsene, og hvor det må utføres større terrenginngrep. Ved å bygge på innmark som allerede er bebygd eller opparbeidet, berøres ikke urørt natur eller terreng.
Det er også en fordel for brukerne av eiendommen at det oppføres mer moderne bygg med høyere standard og kvalitet. Kommuneplanen legger som sagt også opp til at lovlig oppført bebyggelse kan tillates revet og gjenoppført. Ettersom byggene har en diskre plassering hvor de i liten grad er synlig, samtidig som at de ikke er til hinder for allmennheten, kan vi ikke se noen ulemper ved at denne dispensasjonen innvilges.

På bakgrunn av ovennevnte mener vi derfor at hensynet bak bestemmelsen ikke blir tilsidesatt, og at fordelene er klart større enn ulempene. Vilkårene for å gi dispensasjon er derfor til stede

Nabovarsel
Samtlige naboer er varslet om byggesøknaden. Ingen av naboene hadde noen innsigelser til fritidsboligen, som de syntes var godt tilpasset terrenget. To naboer hadde derimot merknader til annekset. Ettersom tiltakshaverne er opptatt av å ha et godt forhold til naboene, omprosjekterte de annekset i samråd med disse. Endringen ble nabovarslet, og det kom da ikke inn noen merknader fra naboene. Se vedlagt nabovarsling og først innkommende merknader.

Konklusjon
Tiltaket er etter vår oppfatning i tråd med den samlede plan- og bygningsloven og tillatelse kan gis. Ta gjerne direkte kontakt med ansvarlig søker på e-post eller telefon ved eventuelle spørsmål.

Med vennlig hilsen
BYGGHUSET AS
Marius Stenseth
Marius Stenseth

Fra: Nødtveidt Margrethe[marn@fredrikstad.kommune.no]
Sendt: 10.12.2024 08:54:34
Til: Nødtveidt Margrethe[marn@fredrikstad.kommune.no]
Tittel: Bilder fra besiktigelse 08.11.24 - Langøyveien 186 - Bilde 1-10





















Fra: Nødtveidt Margrethe[marn@fredrikstad.kommune.no]
Sendt: 10.12.2024 08:55:21
Til: Nødtveidt Margrethe[marn@fredrikstad.kommune.no]
Tittel: Bilder fra besiktigelse 08.11.24 - Langøyveien 186 - Bilder 11-20





















Fra: Nødtveidt Margrethe[marn@fredrikstad.kommune.no]
Sendt: 10.12.2024 08:56:14
Til: Nødtveidt Margrethe[marn@fredrikstad.kommune.no]
Tittel: Bilder fra besiktigelse 08.11.24 - Langøyveien 186 - Bilder 21-37























FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2025/14455
Dokumentnr.: 4
Løpenr.: 174268/2025
Klassering: L40

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	28.08.2025	76/25

Forslag til høringsuttalelse fra Fredrikstad kommune - Høring om forslag til endringer i plan- og bygningslovgivningens regler om beregning av tidsfrister i byggesaker

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:
1. Vedlagt forslag oversendes Kommunal- og distriktsdepartementet som Fredrikstad kommunes høringsuttalelse til høring om forslag til endringer i plan- og bygningslovgivningens regler om beregning av tidsfrister i byggesaker.

Sammendrag
Kommunal- og distriktsdepartementet har sendt ut høringsnotat om forslag til endringer i plan- og bygningslovgivningens regler om beregning av tidsfrister i byggesaker.

Regjeringen vil få fart på boligbyggingen, og har et ambisiøst mål om å få i gang bygging av 130 000 boliger innen 2030. For å nå målet må tiden som brukes i plan- og byggesaksprosessene reduseres.

I dag har kommunene i de fleste byggesaker en frist på 12 uker til å behandle søknaden. Etter dagens regelverk starter fristen å løpe fra det tidspunktet søknaden er fullstendig. Fristen starter på nytt dersom kommunen oppdager vesentlige mangler i løpet av saksbehandlingen.

I høringen foreslås det en lovendring om at fristen for kommunens saksbehandling skal løpe fra dagen kommunen *mottar* søknaden. Forslaget gir en enklere regel og angir et klart tidspunkt for når fristen starter. Dette vil medføre økt forutsigbarhet og enighet om når eventuelt gebyr skal bortfalle. Forslaget er ment å effektivisere saksbehandlingen i kommunen, og minimere antall skjønnsmessige vurderinger.

En viktig forutsetning er imidlertid at søknaden ikke har mangler. Om det er mangler kan kommunen forlenge saksbehandlingsfristen, og departementet foreslår også at kommunen kan avvise søknaden dersom en mangel ikke rettes innen en gitt frist.

Kommunedirektøren støtter forslaget, og ser positivt på at reglene for beregning av tidsfrister blir forenklet.

Departementets forslag må ses i sammenheng med Direktoratet for byggkvalitet sitt høringsnotat om å endre reglene om søknad og dokumentasjon i byggesaker, som er på høring parallelt. Formålet med Direktoratets forslag er å tydeliggjøre kravene til søknad og dokumentasjon for søknadspliktige tiltak, slik at antallet mangelfulle søknader blir redusert.

Vedlegg
1 Høringsbrev - Forslag til endringer i plan- og bygningslov.pdf
2 Forslag til høringsuttalelse fra Fredrikstad kommune - Høring om forslag til endringer i plan- og bygningslovgivningens regler om beregning av tidsfrister i byggesaker

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Alle tilhørende dokumenter ligger digitalt tilgjengelig her:
www.regjeringen.no/id3098792

Menon Economics sin samfunnsøkonomiske vurdering, utarbeidet i forbindelse med høring om forslag til endringer i reglene om søknad og dokumentasjon i byggesaker, ligger vedlagt den aktuelle høringen.

Saksopplysninger
Kommunal- og distriktsdepartementet har sendt ut høringsnotat om forslag til endringer i plan- og bygningslovgivningens regler om beregning av tidsfrister i byggesaker.

Regjeringen vil få fart på boligbyggingen, og har et ambisiøst mål om å få i gang bygging av 130 000 boliger innen 2030. For å nå målet må tiden som brukes i plan- og byggesaksprosessene reduseres.

I mange byggesaker har kommunene en frist på 12 uker til å behandle søknaden. Dersom kommunen oppdager vesentlige mangler ved søknaden starter fristen å løpe på nytt.

I høringen foreslås det en lovendring om at fristen for kommunens saksbehandling skal løpe fra dagen kommunen mottar søknaden. Dette vil hindre at fristen starter å løpe på nytt om kommunen sent i saksbehandlingsprosessen oppdager større mangler ved søknaden. Forslaget gir en enklere regel og angir et klart tidspunkt for når fristen starter. Dette vil medføre økt forutsigbarhet for den som skal bygge, og minimere risikoen for kostbare forsinkelser i søknadsbehandlingen. Forslaget vil også kunne gi raskere saksbehandling av en del byggesøknader, og hindre at søknader ikke blir liggende for lenge før kommunen ser på dem første gang. Det skal også bli enklere å forstå og praktisere reglene om tidsfrister og gebyrbortfall, og det skal bli færre skjønnsmessige vurderinger i reglene enn i dag.

En viktig forutsetning er imidlertid at søknaden ikke har mangler. Om det er mangler kan kommunen forlenge saksbehandlingsfristen, og departementet foreslår også at kommunen kan avvise søknaden dersom en mangel ikke rettes innen en gitt frist.

Departementets forslag må ses i sammenheng med Direktoratet for byggkvalitet sitt høringsnotat om å endre reglene om søknad og dokumentasjon i byggesaker, som er på høring parallelt. Formålet med Direktoratets forslag er å tydeliggjøre kravene til søknad og dokumentasjon for søknadspliktige tiltak, slik at antallet mangelfulle søknader blir redusert. I sin samfunnsøkonomiske vurdering knyttet til denne høringen har Menon Economics kommet fram til at de største forventede effektene ved forslaget til endret beregning av saksbehandlingstid er:

- Økt ressursbehov i kommunene på grunn av endret beregning av saksbehandlingstid
- Tidligere byggestart og bedre ressursallokering i byggeprosjekter

Relevante bestemmelser
Plan- og bygningslovgivingens bestemmelser som det refereres til i forslaget.

Konsekvenser for sosial bærekraft
Ikke relevant.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft

a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
   Forslaget kan føre til økt bemanningsbehov knyttet til feltet for å unngå større gebyrtap i byggesaksbehandlingen. Departementet foreslår at økt bemanningsbehov kan dekkes ved å øke byggesaksgebyrene eller omprioritere blant kommunens oppgaver. Kommunedirektøren anser at byggesaksgebyrene i kommunen med stor sannsynlighet vil måtte økes dersom forslaget vedtas. Byggesaksgebyrene i kommunen er allerede høye.

   Dersom forslaget blir vedtatt vil dette innebære en større risiko for gebyrbortfall i byggesaker. Det blir derfor viktig å sikre tilstrekkelig saksbehandlerkapasitet innenfor området.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
   Forslaget vil kunne gi tiltakshavere større forutsigbarhet knyttet til saksbehandlingstidens lengde, og dermed redusere usikkerhet og risiko, samt føre til besparelser. Videre vil forslaget kunne føre til tidligere oppstart av byggeprosjekter og at bygg tidligere kan tas i bruk.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft

Ikke relevant.

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant.

Vurdering

Endringene foreslås for å tydeliggjøre og forenkle reglene for saksbehandlingsfrister, øke forutsigbarheten og effektiviteten i byggesaksbehandlingen, redusere skjønnsmessige vurderinger og ulik praksis i kommunene, og fremskynde boligbygging.

Kommunedirektøren støtter forslaget.

Kommunedirektøren foreslår å gi et innspill til § 21-7 niende ledd, som vist i vedlagte forslag til høringsuttalelse:

Plan- og bygningsloven § 21-7 niende ledd
«*Frister som følger av denne bestemmelsen kan forlenges med den tid som medgår til feilretting eller supplering av opplysninger.*»

Forslaget innebærer at dagens tilsvarende bestemmelse, som står i byggesaksforskriften § 7-2, flyttes til loven. Departementet antar at regelen blir mer sentral i saksbehandlingen enn den er i dag, og foreslår å flytte den til loven for å gjøre den mer synlig og tilgjengelig. Kommunen støtter dette. Kommunen forutsetter imidlertid at forslaget ikke innebærer noen praktisk endring. Praksis er at kommunen sender mangelbrev, og oppgir at søknadsbehandlingen stilles i bero til manglene er rettet. Slik bestemmelsen er formulert kan den leses som at kommunen aktivt må forlenge fristen ved behov, utover å sende mangelbrev med beskjed om at saksbehandlingen settes på vent. Kommunen foreslår at departementet vurderer å stryke ordet «kan» fra bestemmelsen.

Forskrift om byggesak § 7-3 nytt andre ledd
«For søknad som omfattes av tidsfristen i plan- og bygningsloven § 21-7 første, andre, tredje og fjerde ledd, kan kommunen i behandlingen av søknaden forlenge fristen dersom søknaden mangler en eller flere av opplysningene som en søknad alltid skal inneholde. Kommunen må meddele ny frist innen utgangen av den opprinnelige fristen. Fristen kan forlenges inntil 1 uke av gangen, men totalt aldri lengre enn 3 uker.»

Kommunen oppfatter bestemmelsen som noe komplisert. At fristen kan forlenges inntil 1 uke av gangen, men aldri lenger enn 3 uker, kan føre til at kommunen må sende brev om endret frist inntil tre ganger på kort tid. Dette er egnet til å skape forvirring og/eller frustrasjon for søkerne, det kan føre til et dårligere samarbeidsklima mellom søkere og kommunen, og det vil også kunne være ressurskrevende for kommunen.

Alternative løsninger
Ikke relevant i saken.

Konklusjon
Vedlagt forslag oversendes Kommunal- og distriktsdepartementet som Fredrikstad kommunes høringsuttalelse til høring om forslag til endringer i plan- og bygningslovgivningens regler om beregning av tidsfrister i byggesaker.

DET KONGELIGE
KOMMUNAL- OG DISTRIKTSDEPARTEMENT

Høringsinstansene

Deres ref	Vår ref	Dato
	25/961-13	6. mai 2025

Høringsbrev - Forslag til endringer i plan- og bygningslovgivningens regler om beregning av tidsfrister i byggesaker

Kommunal- og distriktsdepartementet sender med dette forslag til endringer i reglene om beregning av tidsfrister i byggesaker på høring. Forslagene skal bidra til reduserte kostnader og mer effektive og forutsigbare byggesaksprosesser for kommunene og de som søker.

Bakgrunn

Regjeringen vil få fart på boligbyggingen igjen, og har et ambisiøst mål om å få i gang bygging av 130 000 boliger innen 2030. For å nå målet må tiden som brukes i plan- og byggesaksprosessene reduseres.

For de fleste byggesaker har kommunene en frist på 12 uker til å behandle søknaden. Et problem i dagens regelverk er at fristen starter å løpe på nytt om kommunen oppdager vesentlige mangler ved søknaden. Da er det uheldig om kommunen har ventet lenge med å se på søknaden første gang. Beregningen av starttidspunktet for saksbehandlingsfristen har også direkte innvirkning på byggesaksgebyret. En ulik forståelse av reglene om beregning av tidsfrister medfører derfor ulik praksis for når et byggesaksgebyr reduseres.

Departementets forslag må ses i sammenheng med Direktoratet for byggkvalitet sitt høringsnotat om å endre reglene om søknad og dokumentasjon i byggesaker, som er på høring parallelt. Formålet med Direktoratets forslag er å tydeliggjøre kravene til søknad og dokumentasjon for søknadspliktige tiltak, slik at antallet mangelfulle søknader blir redusert.

Nærmere om høringsforslaget

I høringen foreslås det en lovendring om at fristen for kommunens saksbehandling skal løpe fra dagen kommunen mottar søknaden. Dette vil hindre at fristen starter å løpe på nytt om kommunen sent i saksbehandlingsprosessen oppdager større mangler ved søknaden.

Postadresse	Kontoradresse	Telefon*	Avdeling	Saksbehandler
Postboks 8112 Dep 0032 Oslo postmottak@kdd.dep.no	Akersg. 59 www.kdd.dep.no	22 24 90 90 Org.nr. 972 417 858	Bolig- og bygningsavdelingen	Nina Sundell 22 24 68 94

Forslaget gir en enklere regel og angir et klart tidspunkt for når fristen starter. En slik regel vil gi mer forutsigbarhet når et byggeprosjekt planlegges og minimere risikoen for kostbare forsinkelser i søknadsbehandlingen. Forslaget vil også kunne gi raskere saksbehandling av en del byggesøknader, og hindre at søknader ikke blir liggende for lenge før kommunen ser på dem første gang. Det skal også bli enklere å forstå og praktisere reglene om tidsfrister og gebyrbortfall, og det skal bli færre skjønnsmessige vurderinger i reglene enn i dag.

En viktig forutsetning er imidlertid at søknaden ikke har mangler. Om det er mangler kan kommunen forlenge saksbehandlingsfristen, og departementet foreslår også at kommunen kan avvise søknaden dersom en mangel ikke rettes innen en gitt frist.

Høringsfrist og innsending av høringsuttalelse

Høringssaken med høringsnotat og høringsliste er elektronisk tilgjengelig på www.regjeringen.no/id3098792.

Høringsfristen er **6. september 2025.**

Høringsuttalelser skal sendes inn elektronisk på regjeringen.no. Alle kan avgi høringsuttalelse. Vi minner om at høringsuttalelser er offentlige etter offentleglova, og blir publisert på regjeringen.no. Høringsuttalelser skal sendes via denne nettsiden: www.regjeringen.no/id3098792.

Med hilsen

Karen Marie Glad (e.f.)
avdelingsdirektør

Nina Sundell
fagdirektør

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Vedlegg til saksnr. 2025/14455–4
Saksbehandler: Iselin Trømborg Nordberg, Byggesak og geomatikk

Dato 18.06.2025

Forslag til høringsuttalelse fra Fredrikstad kommune - Høring om forslag til endringer i plan- og bygningslovgivningens regler om beregning av tidsfrister i byggesaker

Fredrikstad kommune mener det er positivt at det legges fram et forslag til forenkling av beregning av tidsfrister i byggesaksbehandlingen. Forslaget innebærer at det angis et klart tidspunkt for når fristen starter. Det vil bli enklere å forstå og praktisere reglene om tidsfrister og gebyrbortfall, med færre skjønnsmessige vurderinger enn i dag.

Videre har Fredrikstad kommune følgende innspill til bestemmelsene foreslått i endringsforslaget:

Plan- og bygningsloven § 21-7 niende ledd
«Frister som følger av denne bestemmelsen kan forlenges med den tid som medgår til feilretting eller supplering av opplysninger.»

Forslaget innebærer at dagens tilsvarende bestemmelse, som står i byggesaksforskriften § 7-2, flyttes til loven. Departementet antar at regelen blir mer sentral i saksbehandlingen enn den er i dag, og foreslår å flytte den til loven for å gjøre den mer synlig og tilgjengelig. Kommunen støtter dette. Kommunen forutsetter imidlertid at forslaget ikke innebærer noen praktisk endring. Praksis er at kommunen sender mangelbrev, og oppgir at søknadsbehandlingen stilles i bero til manglene er rettet. Slik bestemmelsen er formulert kan den leses som at kommunen aktivt må forlenge fristen ved behov, utover å sende mangelbrev med beskjed om at saksbehandlingen settes på vent. Kommunen foreslår at departementet vurderer å stryke ordet «kan» fra bestemmelsen.

Forskrift om byggesak § 7-3 nytt andre ledd
«For søknad som omfattes av tidsfristen i plan- og bygningsloven § 21-7 første, andre, tredje og fjerde ledd, kan kommunen i behandlingen av søknaden forlenge fristen dersom søknaden mangler en eller flere av opplysningene som en søknad alltid skal inneholde. Kommunen må meddele ny frist innen utgangen av den opprinnelige fristen. Fristen kan forlenges inntil 1 uke av gangen, men totalt aldri lengre enn 3 uker.»

Kommunen oppfatter bestemmelsen som noe komplisert. At fristen kan forlenges inntil 1 uke av gangen, men aldri lenger enn 3 uker, kan føre til at kommunen må sende brev om endret frist inntil tre ganger på kort tid. Dette er egnet til å skape forvirring og/eller frustrasjon for søkerne, det kan føre til et dårligere samarbeidsklima mellom søkere og kommunen, og det vil også kunne være ressurskrevende for kommunen.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2025/14455
Dokumentnr.: 5
Løpenr.: 174276/2025
Klassering: L40

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	28.08.2025	77/25

Forslag til høringsuttalelse fra Fredrikstad kommune - Høring om forslag til endringer i reglene om søknad og dokumentasjon i byggesaker

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Vedlagt forslag oversendes Direktoratet for byggkvalitet som Fredrikstad kommunes høringsuttalelse til høring om forslag til endringer i reglene om søknad og dokumentasjon i byggesaker.

Sammendrag

På oppdrag fra Kommunal- og distriktsdepartementet har Direktoratet for byggkvalitet sendt på høring et forslag om endring av byggesaksforskriften (SAK10) kapittel 5 *Søknad og dokumentasjon* og kapittel 6 *Kommunens saksbehandling*. Formålet med endringene er å tydeliggjøre kravene til søknad og dokumentasjon for søknadspliktige tiltak.

For mange er det uklart hvordan reglene om søknad og dokumentasjon skal forstås og praktiseres, noe som fører til mangelfulle søknader. Statistikk for 2023 viser at like under 35 % av innsendte søknader på landsbasis var mangelfulle. For rammesøknader er tilsvarende tall over 47 %. Situasjonen har vært tilnærmet lik de siste sju årene. Det anses derfor som nødvendig å iverksette konkrete tiltak for å redusere antallet mangelfulle søknader.

Kommunedirektøren er generelt skeptisk til forslaget om endring av krav til søknad og dokumentasjon. Kommunedirektøren oppfatter ikke forslaget som en forenkling av dagens regelverk, og det uttrykkes bekymring for at søknadene kan bli mer mangelfulle enn i dag. Konkret vil forslaget kunne medføre:

- Flere mangelfulle søknader, da dokumentasjon som ikke er relevant vil kreves inn
- Mindre effektiv saksbehandling, da det blir vanskeligere å gjøre enkle saker enkelt
- Dyrere byggetiltak, da søker må utarbeide og innsende irrelevant dokumentasjon
- Dårlig samarbeidsklima mellom søker og kommunens saksbehandler, da søker sannsynligvis vil ha liten forståelse for at det kreves inn irrelevant dokumentasjon

I den samfunnsøkonomiske vurderingen (vedlagt) har også Menon Economics konkludert med at det er stor usikkerhet knyttet til effekten på antall mangelfulle søknader og praksis på dokumentasjonskrav i kommunene. Særlig stor usikkerhet er knyttet til hvorvidt kvaliteten på søknader vil øke, og hvorvidt kommunene i enkelte tilfeller vil etterspørre mindre dokumentasjon enn tidligere.

Direktoratets forslag må ses i sammenheng med Kommunal- og distriktsdepartementet sitt høringsforslag om å tydeliggjøre og effektivisere reglene om tidsfrister for saksbehandling og gebyrbortfall i byggesaker, som er på høring parallelt.

Vedlegg
1 Høringsnotat Forslag til endringer i reglene om søknad og dokumentasjon i byggesaker
2 Samfunnsøkonomiske vurderinger av endringer i byggesaksforskriften – Knyttet til søknad og dokumentasjon i byggesaker (Menon Economics, 2023)
3 Forslag til høringsuttalelse fra Fredrikstad kommune - Høring om forslag til endringer i reglene om søknad og dokumentasjon i byggesaker

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Hele høringen kan leses her:
https://hoering.dibk.no/Hoering/3443

Saksopplysninger
På oppdrag fra Kommunal- og distriktsdepartementet har Direktoratet for byggkvalitet sendt på høring et forslag om endring av byggesaksforskriften (SAK10) kapittel 5 *Søknad og dokumentasjon* og kapittel 6 *Kommunens saksbehandling*. Formålet med endringene er å tydeliggjøre kravene til søknad og dokumentasjon for søknadspliktige tiltak.

For mange er det uklart hvordan reglene om søknad og dokumentasjon skal forstås og praktiseres, noe som fører til mangelfulle søknader. Statistikk for 2023 viser at like under 35 % av innsendte søknader på landsbasis var mangelfulle. For rammesøknader er tilsvarende tall over 47 %. Situasjonen har vært tilnærmet lik de siste sju årene. Det anses derfor som nødvendig å iverksette konkrete tiltak for å redusere antallet mangelfulle søknader.

Direktoratets forslag må ses i sammenheng med Kommunal- og distriktsdepartementet sitt høringsforslag om å tydeliggjøre og effektivisere reglene om tidsfrister for saksbehandling og gebyrbortfall i byggesaker, som er på høring parallelt.

Kommunedirektøren er generelt skeptisk til forslaget om endring av krav til søknad og dokumentasjon. Kommunedirektøren oppfatter ikke forslaget som en forenkling av dagens regelverk, og det uttrykkes bekymring for at søknadene kan bli mer mangelfulle enn i dag. Konkret vil forslaget kunne medføre:

- Flere mangelfulle søknader, da dokumentasjon som ikke er relevant vil kreves inn
- Mindre effektiv saksbehandling, da det blir vanskeligere å gjøre enkle saker enkelt
- Dyrere byggetiltak, da søker må utarbeide og innsende irrelevant dokumentasjon
- Dårlig samarbeidsklima mellom søker og kommunens saksbehandler, da søker sannsynligvis vil ha liten forståelse for at det kreves inn irrelevant dokumentasjon

I den samfunnsøkonomiske vurderingen (vedlagt) har også Menon Economics konkludert med at det er særlig stor usikkerhet knyttet til effekten på antall mangelfulle søknader og praksis på dokumentasjonskrav i kommunene. Særlig stor usikkerhet er knyttet til hvorvidt kvaliteten på søknader vil øke, og hvorvidt kommunene i enkelte tilfeller vil etterspørre mindre dokumentasjon enn tidligere.

I sin samfunnsøkonomiske vurdering har Menon Economics kommet fram til at de største forventede effektene ved forslagene på høring er:

- Økt ressursbehov i kommunene på grunn av endret beregning av saksbehandlingstid
- Tidligere byggestart og bedre ressursallokering i byggeprosjekter

Virkningene relaterer seg først og fremst til redusert opplevd saksbehandlingstid gjennom tydeligere regler for når saksbehandlingsfristen begynner å løpe (forslaget i den andre høringen).

Relevante bestemmelser

Byggesaksforskriften (SAK10) kapittel 5 og 6.

Konsekvenser for sosial bærekraft
Ikke relevant.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
Forslaget kan medføre økt ressursbehov og/eller gebyrbortfall.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
Ved færre mangelfulle søknader vil saksbehandlingen kunne gå raskere, bygg kunne tas i bruk raskere, og selve prosjektene vil kunne få bedre ressursallokering.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Ikke relevant.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdering
Kommunedirektøren er enig i at en konkret liste over hva slags dokumentasjon som er nødvendig for ulike byggetiltak vil kunne gi økt trygghet for saksbehandlerne, spesielt for de som er uerfarne, samt forutsigbarhet i saksbehandlingen. Det samme vil gjelde for søkerne, både foretak og privatpersoner. At alle kommuner har mer enhetlig praksis vil også være en stor fordel. Det er imidlertid store forskjeller i hvilke tiltak som må omsøkes – det er alt fra eneboliger, hytter og boligblokker, til skilt, trafo-stasjoner, brygger, vann- og avløpsledninger og solcellepaneler. Det er derfor vanskelig å stille opp regler som gir fullstendig tydelighet i hvilken dokumentasjon som er relevant for ethvert tiltak. Videre vil ikke reglene forenkle vurderinger knyttet til om dokumentasjonen har tilstrekkelig kvalitet. Kommunedirektøren anser at en veileder, med en oversikt over de vanligste tiltakstypene og hvilken dokumentasjon som minst må sendes inn for hvert tiltak, vil kunne være en bedre løsning.

Kommunedirektøren er generelt skeptisk til forslaget, og er bekymret for at regelendringene vil virke mot sin hensikt. Kommunedirektøren er redd søknadene vil bli mer mangelfulle eller av lavere kvalitet, enn i dag. Synspunktet forsterkes av Menon Economics' samfunnsøkonomiske vurdering, hvor det framkommer at de største virkningene knyttes til høringsforslaget om endret beregning av saksbehandlingstid. Videre skriver Menon Economics at det er stor usikkerhet rundt effekten på mangelfulle søknader og praksis på dokumentasjonskrav i kommunene.

Kommunedirektøren tilrår at det gis innspill følgende:

§ 5-1 første ledd:
«*Søknad med vedlegg skal presenteres i en oversiktlig form og sendes kommunen i ett eksemplar. Erklæring om ansvarsrett sendes kommunen i ett eksemplar. Hvis ansvarlig foretak sender erklæring om ansvarsrett direkte til kommunen, skal foretaket samtidig sende kopi av erklæringen til ansvarlig søker.*»

Kommunen mener bestemmelsen om at søknad om erklæring om ansvarsrett kun skal sendes inn i ett eksemplar er unødvendig da det antas at ingen sender inn dette i flere eksemplarer lenger.

§ 5-2:
«Hvis tiltaket er avhengig av dispensasjon, skal *varselet gi informasjon* om hvilken bestemmelse det *søkes om dispensasjon* fra. Hvis dispensasjonen berører *interessene* til

naboer eller gjenboere, skal *i tillegg* begrunnelsen for søknaden om dispensasjon vedlegges.»

Kommunen mener at bestemmelsen bør endres til:
Hvis tiltaket er avhengig av dispensasjon, og dispensasjonen berører interessene til naboer eller gjenboere, skal varselet gi informasjon om hvilken bestemmelse det søkes om dispensasjon fra, og begrunnelsen for søknad om dispensasjon skal vedlegges.

§ 5-4 bokstav d:
«*om nødvendige rettigheter til atkomst, vannforsyning og avløp er sikret»*

Kommunen mener det bør stå «dokumentasjon på at *nødvendige rettigheter til atkomst, vannforsyning og avløp er sikret*». Tilsvarende gjelder for bestemmelsen i § 5-6.

§ 5-4 bokstav g:
«*tiltakets areal og grad av utnytting på eiendommen etter tiltaket er utført*»

Kommunen mener at vi må vite hele arealet etter at tiltaket er utført, ikke bare grad av utnytting. Tilsvarende gjelder for bestemmelsen i § 5-6.

§ 5-4 bokstav h:
«*nødvendig søknad om dispensasjon*»

Det fremkommer ikke hva slags dokumentasjon som skal vedlegges søknad om dispensasjon, og heller ikke hva kommunen har mulighet til å innhente av dokumentasjon for å vurdere dispensasjonssøknaden. Kommunen foreslår å legge til en setning om at kommunene kan innhente relevant dokumentasjon som er nødvendig for å vurdere dispensasjonssøknaden. Tilsvarende gjelder for bestemmelsen i § 5-6.

§ 5-4 bokstav j:
«*målsatt situasjonsplan som viser tiltakets plassering på eiendommen og minsteavstand til nærmeste nabogrense. For innvendige tiltak i eksisterende byggverk som ikke berører omgivelsene, er det tilstrekkelig med situasjonskart med angivelse av hvilket byggverk tiltaket gjelder.*»

Kommunen mener at situasjonsplan også må vise eksisterende bebyggelse. Tilsvarende gjelder for bestemmelsen i § 5-6.

§ 5-4 bokstav k:
«*målsatte tegninger som viser tiltakets høyde, lengde og bredde, og visuelle kvaliteter. For innvendige tiltak i eksisterende byggverk er det tilstrekkelig med plan- og snittegninger som viser tiltaket.*»

Kommunen mener at det også må innsendes plantegninger i de aller fleste saker. Plantegningene må vise eksisterende situasjon og omsøkt situasjon, oftest for hele bygget. Videre mener kommunen at det må stå i bestemmelsen at tegningene skal vise terreng før og etter tiltaket. Tilsvarende gjelder for bestemmelsen i § 5-6.

Alternative løsninger
Ikke relevant i saken.

Konklusjon
Vedlagt forslag oversendes Direktoratet for byggkvalitet som Fredrikstad kommunes høringsuttalelse til høring om forslag til endringer i reglene om søknad og dokumentasjon i byggesaker.

Høringsnotat

Endringer i reglene om søknad og dokumentasjon i byggesaker

Forslag til endringer i byggesaksforskriften (SAK10) kapittel 5 og 6

Dato: 06.05.2025

Innholdsfortegnelse

1. Høringsforslagets bakgrunn og innhold 4

1.1. Innledning 4

1.2. Bakgrunn og behovet for endring 4

1.2.1. Mangelfulle søknader 4

1.2.2. Det er uklart hvilke opplysninger som er nødvendige i den enkelte saken 5

1.3. Høringsforslagets hovedinnhold 6

1.3.1. Endringer i bestemmelsene om søknadsdokumentasjon 6

1.3.2. Andre endringer for å tydeliggjøre og presisere dagens regelverk 6

1.4. Formålet med høringsforslaget 6

1.4.1. Tydeliggjøre kravene til søknadsdokumentasjon 6

1.4.2. Bidra til reduksjon i antallet mangelfulle søknader 7

1.5. Forholdet til annet regelverk 7

1.6. Innsikt og utredninger 8

1.7. Avgrensninger og forholdet til andre høringsforslag 8

2. Endringer i krav til søknadsdokumentasjon i SAK10 kapittel 5 9

2.1. Gjeldende regelverk 9

2.1.1. Søknadsdokumentasjon 9

2.2. Oversikt over forslagene om endringer i kravene til søknadsdokumentasjon 10

2.3. Forslag om egen bestemmelse om dokumentasjon for søknad om rammetillatelse 10

2.3.1. Forslag til ny § 5-4 10

2.3.2. Nærmere om forslaget 12

2.4. Forslag om egen bestemmelse om dokumentasjon for søknad om igangsettingstillatelse 20

2.4.1. Forslag til ny § 5-5 20

2.4.2. Nærmere om forslaget 21

2.5. Forslag om egen bestemmelse for dokumentasjon i søknad om tillatelse i ett trinn 22

2.5.1. Forslag til ny § 5-6 22

2.5.2. Nærmere om forslaget 24

2.6. Fjerne overflødige krav om søknadsopplysninger 24

2.6.1. Universell utforming 25

2.6.2. Arkitektonisk utforming 25

2.6.3. Fjernvarmetilknytning 26

2.6.4. Om det er avholdt forhåndskonferanse 26

2.7. Økonomiske og administrative konsekvenser ved forslagene 26

2.7.1. Innledning 26
2.7.2. Konsekvenser for tiltakshavere og ansvarlige søkere 27
2.7.3. Konsekvenser for kommunene 27
2.7.4. Konsekvenser for IKT-leverandører 27
2.7.5. Konsekvenser for staten 28

3. Andre endringer for å tydeliggjøre og presisere dagens regelverk – SAK10 kapittel 5 og 6 29

3.1. Gjeldende regelverk 29
3.1.1. SAK10 kapittel 5 – Søknad og dokumentasjon 29
3.1.2. SAK 10 kapittel 6 – Kommunens saksbehandling 29

3.2. Oversikt over forslagene om endringer i reglene i SAK10 kapittel 5 og 6 30

3.3. Forslag om å omtale søknad og erklæring om ansvarsrett hver for seg i § 5-1 30
3.3.1. Forslag til endringer i § 5-1 30
3.3.2. Nærmere om forslaget 30

3.4. Forslag om å endre § 5-2 for å tydeliggjøre kravene til nabovarsling og hva nabovarsel skal inneholde 31
3.4.1. Forslag til endringer i § 5-2 31
3.4.2. Nærmere om forslaget 32

3.5. Forslag om å endre SAK10 § 5-3 for å tydeliggjøre at gjennomføringsplan skal sendes inn ved søknad om tillatelse i ett trinn 34
3.5.1. Forslag til endret fjerde ledd i § 5-3 34
3.5.2. Nærmere om forslaget 34

3.6. Forslag om ny § 5-7 for å tydeliggjøre at dokumentasjon skal være tilgjengelig i byggeprosjektet 35
3.6.1. Forslag om ny § 5-7 35
3.6.2. Nærmere om forslaget 36

3.7. Forslag om å endre § 6-4 til å gjelde vedtak om rammetillatelse og tillatelse til tiltak i ett trinn 36
3.7.1. Forslag om endringer i § 6-4 36
3.7.2. Nærmere om forslaget 37

3.8. Forslag om å endre § 6-7 slik at det er tydeligere at tiltakshaver kan velge å bruke ansvarlige foretak, og at hele tiltaket må ansvarsbelegges 38
3.8.1. Forslag om endringer i § 6-7 38
3.8.2. Nærmere om forslaget 38

3.9. Forslag om å endre § 6-8 for å tydeliggjøre hvordan selvbygger kan sannsynliggjøre at tiltaket blir utført i tråd med regelverket 38
3.9.1. Forslag om endringer i § 6-8 38
3.9.2. Nærmere om forslaget 39

3.10. Økonomiske og administrative konsekvenser av forslagene 40

3.10.1. Konsekvenser for tiltakshavere og ansvarlige søkere 40
3.10.2. Konsekvenser for kommunene 40
3.10.3. Konsekvenser for IKT-leverandører og digitale løsninger 40
3.10.4. Konsekvenser for staten 40

4. Forutsetninger for en vellykket gjennomføring 41

4.1. Tydelig forskrift 41

4.2. Relevant veiledningsmateriell 41

4.3. Informasjonsspredning 42

5. Samlet forskriftsforslag 43

6. Vedlegg 49

1. Høringsforslagets bakgrunn og innhold

1.1. Innledning

På oppdrag fra Kommunal- og distriktsdepartementet sender Direktoratet for byggkvalitet på høring et forslag om endring av byggesaksforskriften (SAK10) kapittel 5 *Søknad og dokumentasjon* og kapittel 6 *Kommunens saksbehandling*.

Formålet med endringene er å tydeliggjøre kravene til søknad og dokumentasjon for søknadspliktige tiltak.

Direktoratets forslag må ses i sammenheng med Kommunal- og distriktsdepartementet sitt høringsforslag om å tydeliggjøre og effektivisere reglene om tidsfrister for saksbehandling og gebyrbortfall i byggesaker, som er på høring parallelt.

Departementet foreslår å endre utgangspunktet for beregning av saksbehandlingsfrister i plan- og bygningslovgivningen. Forslaget innebærer at saksbehandlingsfristene starter å løpe når søknaden er *«mottatt»* i kommunen. Departementet foreslår videre at kommunen gis en utvidet og lovfestet adgang til å avvise en søknad der etterspurte opplysninger ikke blir sendt inn innen en gitt frist, og at kommunens ensidige adgang til å forlenge saksbehandlingsfristen utvides.

Direktoratet ber om at høringsinstansene bare gir innspill til forslagene som er på høring.

Høringsfristen er 06.09.2025.

1.2. Bakgrunn og behovet for endring

1.2.1. Mangelfulle søknader

For mange er det uklart hvordan reglene om søknad og dokumentasjon skal forstås og praktiseres. Dette fører til mangelfulle søknader. KOSTRA-statistikken[1] viser at det i 2023 ble sendt inn totalt 72 833 søknader på landsbasis. Det er registrert at 25 033 av disse søknadene var mangelfulle, det vil si at det ble bedt om tilleggsdokumentasjon i like under 35 % av sakene. Det er sendt inn 9 937

[1] KOSTRA-tabell 13021: Byggesøknader, etter rammevilkår og søknadstype (K) 2015-2022

rammesøknader og bedt om tilleggsdokumentasjon i 4 704 slike saker, altså over 47 %. For ett-trinnssøknader med ansvarsrett er det sendt inn 43 274 søknader og bedt om tilleggsdokumentasjon i 14 552, som er nesten 34 %. For ett-trinnssøknader uten ansvarsrett er tallene henholdsvis 18 805 og 6 494, det vil si at det er registrert mangler i omtrent 35 % av disse søknadene.

Situasjonen har vært tilnærmet lik de siste syv årene. Det er derfor grunn til å tro at dette vil fortsette også i fremtiden, hvis det ikke iverksettes konkrete tiltak for å redusere antallet mangelfulle søknader.

1.2.2. Det er uklart hvilke opplysninger som er nødvendige i den enkelte saken

Forskriftsbestemmelsene om søknadsdokumentasjon er ikke tilstrekkelig klare og forutsetter ofte et skjønn i den enkelte saken for å avgjøre om dokumentasjonskravet er oppfylt.

Etter SAK10 § 5-4 skal søknadsopplysninger gis «i den utstrekning de er relevante for tiltaket og nødvendige for kommunens behandling». Det kan være vanskelig å avgjøre hva som er relevante og nødvendige opplysninger i den enkelte saken. Samtidig er det en del opplysninger som alltid bør gis for at det overhodet skal kunne sies at det foreligger en søknad, for eksempel hvem som er tiltakshaver, hva som skal utføres og på hvilken eiendom.

Både kommuner og foretak gir tilbakemeldinger om at SAK10 § 5-4 med tilhørende veiledning er for utydelig til å avgjøre hva som er nødvendig i den enkelte saken. Foretakene påpeker også at det er store forskjeller i hva kommunene krever av opplysninger, og at det stilles krav som ikke er nødvendige.

Videre er det utfordrende for både kommuner og foretak å se hvilken dokumentasjon som egentlig kreves til rammesøknader, og hva som er forskjellene mellom søknader om rammetillatelse og i ett trinn. Dagens § 5-4 skaper i tillegg noen uklarheter fordi den i tredje ledd ramser opp en rekke opplysninger som kan være relevante i søknader generelt, og så i fjerde ledd har noen reduserte krav til dokumentasjon til rammesøknader.

Både henvendelser direktoratet mottar gjennom året og undersøkelser vi har gjort, tilsier at kommunene av og til fører tilsyn som del av byggesaksbehandlingen. Kommunene er likevel ikke nødvendigvis klar over at de faktisk fører tilsyn. Dette ser ut til å skyldes at det er uklart for kommunene hva de skal vurdere i selve byggesaken og hvilke krav de kan stille som en del søknadsbehandlingen. I en del tilfeller medfører dette at kommunen krever mer dokumentasjon i byggesaken enn det er grunnlag for.

1.3. Høringsforslagets hovedinnhold

1.3.1. Endringer i bestemmelsene om søknadsdokumentasjon

Direktoratet foreslår å lage separate bestemmelser for krav til opplysninger i søknad om rammetillatelse, igangsettingstillatelse og tillatelse i ett trinn, slik at det kommer tydeligere frem hva som kreves av dokumentasjon til disse søknadstypene.

I tillegg foreslår direktoratet at kravene til søknadsdokumentasjon deles opp i opplysninger som alltid skal med i en søknad, uavhengig av hvilket tiltak søknaden gjelder, og opplysninger som bare skal med hvis det er nødvendig for at kommunen skal kunne behandle søknaden.

Høringsforslaget omfatter også utdypende tekst om innholdet i de ulike dokumentasjonskravene, og kan gjøre det enklere å skille mellom byggesaksbehandling og tilsyn.

Disse forslagene omtales nærmere i kapittel 2.

1.3.2. Andre endringer for å tydeliggjøre og presisere dagens regelverk

Høringen omfatter forslag om mindre justeringer i de øvrige bestemmelsene i kapittel 5 for å tydeliggjøre kravene til dokumentasjon og lette forståelsen og lesbarheten av regelverket.

Videre foreslår direktoratet å erstatte dagens § 6-4 om innholdet i rammetillatelse, med en mer generell bestemmelse om hva et vedtak om byggetillatelse som minimum skal inneholde.

Vi foreslår også justeringer i dagens § 6-7, for å tydeliggjøre at tiltakshaver kan kreve å benytte ansvarlige foretak der tiltaket kan forestås av tiltakshaver selv.

I tillegg foreslår direktoratet å endre dagens § 6-8 for å tydeliggjøre hvordan selvbygger kan sannsynliggjøre at arbeidet vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Disse forslagene omtales nærmere i kapittel 3.

1.4. Formålet med høringsforslaget

1.4.1. Tydeliggjøre kravene til søknadsdokumentasjon

Et viktig formål med høringsforslaget er å gjøre det tydeligere hvilke opplysninger som skal sendes inn i en søknad og hva som er nødvendig og tilstrekkelig dokumentasjon. Det skal bli klarere hva det

alltid må gis opplysninger om, og hvilke opplysninger som bare skal sendes inn hvis det er nødvendig for den konkrete saken. Videre skal det bli tydeligere hva som kreves til rammesøknad, søknad om igangsettingstillatelse og søknad i ett trinn. Dette vil særlig kunne redusere usikkerhet om hva som kreves til søknad om rammetillatelse.

Beskrivelsen av endringene og innholdet i bestemmelsene gir i tillegg en utfyllende og praktisk veiledning til bestemmelsene, og forklarer hvordan forskriften skal forstås. Dette kan også gjøre det lettere å forstå hvordan kommunen skal håndtere dokumentasjonen i søknaden, hva som skal gjøres som del av saksbehandlingen, og hva som må skilles ut i en egen tilsynssak.

Høringsforslaget har som mål å få på plass et tydeligere regelverk som i mindre grad åpner for kommunale forskjeller og fortolkninger av kravene til søknadsdokumentasjon. Samtidig ligger ansvaret for innholdet i søknaden fortsatt klart plassert hos søker.

1.4.2. Bidra til reduksjon i antallet mangelfulle søknader

Et formål med forslaget er å bidra til å redusere antallet mangelfulle søknader, og dermed også til mindre ressursbruk i byggesakene og en mer effektiv prosess for kommuner, ansvarlige søkere og tiltakshavere. Forslaget til regelendringer i kombinasjon med utfyllende veiledning om hva som kreves av opplysninger på ulike områder, vil kunne bidra til å redusere antallet mangler i søknadene. Endringene i forskriften blir dermed et viktig første skritt på veien. Dette må suppleres med veiledning og verktøy som gjør det enklere å håndtere opplysningskrav som vi vet genererer mange mangler. Dette vil blant annet gjelde opplysninger som gjelder situasjonsplan, tegninger og dispensasjon.

Det er et mål at saksbehandlingen i kommunene blir enhetlig og forutsigbar, og at håndteringen av mangler i byggesøknadene blir gjort på en mer effektiv måte. Partene i saken skal få en bedre felles forståelse av kravene til dokumentasjon, slik at det kan bli en bedre dialog mellom partene og et lavere konfliktnivå.

1.5. Forholdet til annet regelverk

Regulering av hvilke opplysninger som er nødvendige i en søknad etter plan- og bygningsloven, har sammenheng med forvaltningens utredningsplikt etter forvaltningsloven § 17. Et forvaltningsorgan skal påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes. I en byggesak skal søker gi de opplysningene som er nødvendige for at kommunen skal kunne fatte vedtak. Kommunen må likevel vurdere de opplysningene som blir gitt av søker, og eventuelt be om ytterligere opplysninger som er nødvendig som grunnlag for vedtak i saken. Kommunen er videre som regel nærmest til å kunne innhente nødvendige opplysninger fra andre myndigheter, noe som gir seg uttrykk i samordningsplikten etter pbl. § 21-5.

1.6. Innsikt og utredninger

I forbindelse med arbeidet med høringsnotatet, har direktoratet intervjuet flere kommuner og foretak. Vi har både stilt spørsmål om dagens regelverk og behov for endringer, og brukertestet utkast til mulige regelendringer. Dette har gitt oss gode innspill til utformingen av bestemmelsene i høringsforslaget.

Direktoratet har innhentet en samfunnsøkonomisk analyse fra Menon Economics AS for å vurdere konsekvensen av endringene i krav om søknadsdokumentasjon og kommunens saksbehandlingsfrister. I høringsutkastet har vi lagt vekt på vurderingene om når en byggesøknad inneholder nok dokumentasjon til å kunne saksbehandles. Vi har avgrenset mot vurderinger knyttet til tidsfrister. Den samfunnsøkonomiske analysen «Samfunnsøkonomiske vurderinger av endringer i byggesaksforskriften knyttet til søknad og dokumentasjon av byggesaker» er vedlagt som vedlegg 1.

1.7. Avgrensninger og forholdet til andre høringsforslag

Forslaget til endringer er avgrenset til reglene om søknadsdokumentasjon og byggesaksbehandling i SAK10 kapittel 5 og 6. Forslaget inneholder presiseringer av skillet mellom byggesaksbehandling og tilsyn, men omfatter ikke selve reglene om tilsyn og hvordan tilsyn gjennomføres.

Forslaget til endringer må ses i sammenheng med forslag til endringer i reglene om tidsfrister i plan- plan- og bygningsloven og SAK10 som sendes på høring av Kommunal- og distriktsdepartementet.

I arbeidet med høringsforslaget har direktoratet fått innspill fra flere foretak at det oppleves som problematisk at kommunene har mulighet til å gi planbestemmelser om søknadsdokumentasjon. Denne høringen vurderer ikke kommunens adgang til å gi slike bestemmelser. Forslaget gjelder kun endringer i forskriftens bestemmelser om søknadsdokumentasjon.

2. Endringer i krav til søknadsdokumentasjon i SAK10 kapittel 5

2.1. Gjeldende regelverk

2.1.1. Søknadsdokumentasjon

Det er søkers ansvar at det er gitt tilstrekkelige opplysninger i søknaden. Utgangspunktet for kravene til innholdet i en søknad om tillatelse finnes i pbl. § 21-2. Etter bestemmelsen skal søknaden gi de opplysningene som er nødvendige for at kommunen skal kunne gi tillatelse til tiltaket. Det skal fremgå av søknaden om det søkes om dispensasjon. Søknaden skal vise inndeling i ansvarsområder og gi nødvendige opplysninger som grunnlag for å avgjøre om det er krav om uavhengig kontroll. Videre skal søknaden dokumentere at naboer er varslet på lovlig måte, og merknader fra naboer og gjenboere skal vedlegges med en redegjørelse for hva som eventuelt er gjort for å imøtekomme merknadene.

I tillegg stiller flere andre bestemmelser i loven krav til tiltaket og hva kommunen skal vurdere, slik at disse danner grunnlag for krav om opplysninger i søknaden. Dette gjelder for eksempel krav om tilknytning til infrastruktur i kapittel 27 og krav til utforming og plassering i kapittel 29.

Det er gitt utfyllende bestemmelser om krav til søknad og dokumentasjon i SAK10 kapittel 5. Kravene til søknadsdokumentasjon følger av SAK10 § 5-4. Bestemmelsen sier at opplysningene bare skal gis i den utstrekning de er relevante for tiltaket og nødvendige for behandlingen av den enkelte saken. Søknaden skal altså inneholde de opplysningene som er nødvendige for at kommunen skal kunne vurdere om tillatelse kan gis. Reglene om dokumentasjon i byggesaker gir rom for skjønn siden det bare skal gis opplysninger i den utstrekning de er relevante og nødvendige for saken.

Det er ikke like mye detaljer som må dokumenteres i en rammesøknad som i en søknad i ett trinn. Dette er presisert i SAK10 § 5-4 fjerde ledd bokstav a til e. Det er likevel begrenset hvor mye mindre som skal sendes inn i forbindelse med en rammesøknad sett i forhold til en søknad i ett trinn.

Kravene må ses i sammenheng med bestemmelsen om innholdet i selve rammetillatelsen i SAK10 § 6-4, som er del av kapittel 6 om kommunens saksbehandling. De øvrige bestemmelsene i kapittel 6 regulerer i hovedsak de innledende fasene av kommunens saksbehandling.

Det er ikke gitt bestemmelser om hvilken dokumentasjon som skal sendes inn ved søknad om igangsettingstillatelse.

2.2. Oversikt over forslagene om endringer i kravene til søknadsdokumentasjon

For å tydeliggjøre hva som er dokumentasjonskravene ved rammesøknad, igangsettingstillatelse og ett-trinnsøknad, foreslår direktoratet å skille disse ut som egne bestemmelser. De enkelte bestemmelsene skiller mellom hvilke opplysninger som alltid må være i en søknad, og hvilke opplysninger som bare skal være med hvis de er nødvendige for saken.

Direktoratet foreslår disse endringene i bestemmelsene om hvilken dokumentasjon som skal sendes inn i søknader i SAK10 kapittel 5:

- § 5-4: endres fra å angi generelle krav til dokumentasjon for alle typer søknader til å angi krav om dokumentasjon i søknad om rammetillatelse.
- § 5-5: ny bestemmelse om dokumentasjon i søknad om igangsettingstillatelse. Dagens innhold om dokumentasjon som skal ligge i tiltaket, flyttes til ny § 5-7.
- § 5-6: ny bestemmelse som angir krav om dokumentasjon i søknad om tillatelse i ett trinn.
- Krav om opplysninger om universell utforming, arkitektonisk utforming, fjernvarmetilknytning og om det er avholdt forhåndskonferanse, tas ut av dokumentasjonsbestemmelsene.

§ 5-4 til § 5-6 inndeles i opplysninger som alltid skal være med i søknaden og opplysninger som bare skal være med hvis de er nødvendige for saken.

Nedenfor redegjøres det nærmere for forslagene og direktoratets vurderinger.

2.3. Forslag om egen bestemmelse om dokumentasjon for søknad om rammetillatelse

2.3.1. Forslag til ny § 5-4

Direktoratet foreslår at det gis en egen bestemmelse som gjelder krav til dokumentasjon i søknad om rammetillatelse. Bestemmelsen presiserer hvilke opplysninger som alltid må sendes inn og hvilke opplysninger som bare skal sendes inn hvis de er nødvendige for den enkelte saken.

Forslaget til bestemmelse lyder slik:

> ***§ 5-4 Opplysninger i søknad om rammetillatelse***
>
> *Søker skal alltid gi følgende opplysninger i søknad om rammetillatelse:*
> *a) hvilke tiltak det søkes om*

b) tiltakshavers navn og kontaktinformasjon

c) entydig adresse til eiendommen der tiltaket skal utføres

d) om nødvendige rettigheter til atkomst, vannforsyning og avløp er sikret

e) om det foreligger natur- og miljøforhold som kan medføre fare eller vesentlig ulempe for tiltaket, og behov for eventuelle sikringstiltak

f) hvilke arealplaner som gjelder for tiltaket, og om tiltaket er i samsvar med arealplanene

g) tiltakets areal og grad av utnytting på eiendommen etter tiltaket er utført

h) nødvendig søknad om dispensasjon

i) at alle berørte naboer og gjenboere er varslet om tiltaket, kvittering for nabovarsling og vurdering av eventuelle nabomerknader

j) målsatt situasjonsplan som viser tiltakets plassering på eiendommen og minsteavstand til nærmeste nabogrense. For innvendige tiltak i eksisterende byggverk som ikke berører omgivelsene, er det tilstrekkelig med situasjonskart med angivelse av hvilket byggverk tiltaket gjelder.

k) målsatte tegninger som viser tiltakets høyde, lengde og bredde, og visuelle kvaliteter. For innvendige tiltak i eksisterende byggverk er det tilstrekkelig med plan- og snittegninger som viser tiltaket.

l) erklæring om ansvarsrett for ansvarlig søker og for ansvarlig prosjekterende foretak for de ansvarsområdene som er nødvendige for rammetillatelsen, i saker med ansvarlige foretak

m) gjennomføringsplan, i saker med ansvarlige foretak

Søker skal også gi følgende opplysninger, hvis det er nødvendig for at kommunen skal kunne behandle den enkelte søknaden:

a) om tiltaket berøres av forbudet mot tiltak langs sjø og vassdrag etter plan- og bygningsloven § 1-8

b) avstander til annen bebyggelse på egen eiendom og naboeiendom, kraftlinjer, vegmidte og vann- og avløpsledninger

c) at avledning av overvann og flomveier for overvann er planlagt, og at eventuelle nødvendige privatrettslige rettigheter er sikret

d) om hvordan hensynet til utvalgte naturtyper er ivaretatt etter TEK17 § 9-4

e) uttalelse eller samtykke fra andre myndigheter som tiltaket er avklart med

f) om det søkes om unntak fra tekniske krav etter pbl. § 31-4

g) tiltakets varighet, hvis det søkes om midlertidige tiltak

2.3.2. Nærmere om forslaget

Krav til søknadsdokumentasjon

Direktoratet mener det er hensiktsmessig med en egen bestemmelse for rammesøknader for å gjøre det tydeligere hvilken dokumentasjon som kreves til denne søknadstypen. En rammesøknad og -tillatelse skal avklare tiltakets «ytre rammer». Undersøkelser direktoratet har gjort, tilsier at en del søkere mener at dette innebærer at det er relativt lite dokumentasjon som skal sendes inn ved rammesøknader. Kravene som følger av dagens § 5-4 tredje og fjerde ledd, viser imidlertid at det skal sendes inn en god del opplysninger også ved slike søknader. Det største skillet mellom rammesøknad og søknad om tillatelse i ett trinn er i realiteten omfanget av ansvarsretter som skal sendes inn. Til rammesøknad er det ikke krav om at detaljprosjektering og alle ansvarlige foretak skal være på plass.

Dagens § 5-4 skaper noen uklarheter fordi den i tredje ledd ramser opp en rekke opplysninger som kan være relevante i søknader generelt, mens fjerde ledd har noen reduserte krav til dokumentasjon til rammesøknader. Kravene i fjerde ledd er noe vagt formulert, og det er i enkelte tilfeller vanskelig å se hva som er den reelle forskjellen mellom dokumentasjon til søknad i ett trinn og rammesøknad.

Opplysninger som er nevnt i forslagets andre ledd vil være nødvendige i mange byggesaker, og det er søker som har ansvar for å sende inn disse. Hvis opplysninger etter andre ledd mangler, må kommunen etterspørre disse.

Merknader til første ledd
Bestemmelsens første ledd regulerer hvilke opplysninger som *alltid* skal gis i en søknad om rammetillatelse, uansett hvilket tiltak det søkes om. Det vises også til at det er søkers ansvar å gi opplysningene.

Opplysningene som skal gis er opplysninger som kommunen i de aller fleste tilfeller må ha for å kunne vurdere tiltaket og sentrale forhold ved eiendommen, forholdet til arealplan og andre sentrale bestemmelser, forholdet til omgivelsene og behov for ansvarsbelegging hvis det er krav om ansvarlige foretak.

Intervjuer med kommuner og søkere viser at det er ulike oppfatninger om hvem som har ansvaret for at søknaden inneholder tilstrekkelige opplysninger. Bestemmelsen innebærer at det vil være lite rom for skjønnsmessige vurderinger om hvilken type opplysninger som alltid må sendes inn. Kravene følger direkte av forskriften. Det vil likevel kunne være noen skjønnsmessige vurderinger knyttet til kvaliteten på enkelte av opplysningene, for eksempel situasjonsplan og tegninger. Dette kan imidlertid reduseres vesentlig ved hjelp av tydelig veiledningstekst og eksempelveiledere om innholdet i den enkelte dokumentasjonstypen.

Merknader til de enkelte bokstavene i første ledd

a) hvilke tiltak det søkes om

Søknaden må naturlig nok vise klart hvilke(t) tiltak det søkes om, og hva tiltaket eller tiltakene går ut på, for at kommunen skal kunne ta stilling til søknaden. Eksempler på tiltak er blant annet nytt bygg eller anlegg (for eksempel enebolig, kontorbygg eller parkeringsplass), endring av eksisterende bygg eller anlegg (for eksempel tilbygg, fasadeendring og ombygging), endret bruk av et bygg (bruksendring eller vesentlig endring av tidligere drift), riving og bygningstekniske installasjoner.

b) tiltakshavers navn og kontaktinformasjon

Det skal alltid oppgis hvem som er tiltakshaver. Dette er for at kommunen skal vite hvem som er eier av og hovedansvarlig for tiltaket, og hvem som har ansvar for innbetaling av byggesaksgebyret. Det må også gis tilstrekkelig kontaktinformasjon, slik at kommunen har mulighet til å kontakte tiltakshaver. Dette kan være for eksempel postadresse eller epost.

c) entydig adresse til eiendommen der tiltaket skal utføres

Det må alltid oppgis entydig adresse på eiendommen hvor tiltaket skal utføres, siden tillatelse til tiltak gis for en bestemt eiendom, og ikke tilknyttet hvem som er eier. Entydig adresse vil i praksis være gateadresse, kommune-, gårds- og bruksnummer og eventuelt feste- eller seksjonsnummer. Ved endring på eksisterende bygning skal også bygningsnummer oppgis. Hvis bygningen inneholder boliger, skal bolignummeret på de enhetene som omfattes oppgis.

d) om nødvendige rettigheter til atkomst, vannforsyning og avløp er sikret

Kommunen skal vurdere om et tiltak har nødvendig tilknytning til infrastruktur som vei, vannforsyning og avløp, se pbl. kapittel 27. Det må derfor alltid gis tilstrekkelige opplysninger slik at kommunen kan vurdere disse kravene.

Til søknad om rammetillatelse kreves det at veiforbindelse med videre er sikret, herunder at bruk av nabogrunn er avklart, at eventuell opparbeiding av offentlige veier og vann- og avløpsanlegg er tilfredsstillende avklart med videre, jf. pbl. § 18-1. Tekniske løsninger og dokumentasjon i forbindelse med refusjon må senest være avklart og utarbeidet i forbindelse med igangsettingstillatelsen.

Hvis det det går offentlige vann- eller avløpsledninger over eiendommen, i tilstøtende vei eller over et nærliggende areal, har tiltakshaver som hovedregel plikt til å koble bygninger på eiendommen til

ledningene, se pbl. § 27-1 andre ledd og § 27-2 andre ledd. Tiltakshaver har da også krav på tilkobling, så lenge ledningsnettet har tilstrekkelig kapasitet. I disse tilfellene er det kapasiteten på det offentlige nettet som må være avklart. Det er ikke krav om at det skal foreligge en tillatelse fra kommunen til påkobling på det offentlige nettet i form av sanitærabonnement eller liknende.

Hvis tiltaket ikke har betydning for atkomst, vann og avløp, vil det være tilstrekkelig å opplyse om dette i søknaden.

e) om det foreligger natur- og miljøforhold som kan medføre fare eller vesentlig ulempe for tiltaket, og behov for eventuelle sikringstiltak

Grunn kan bare bebygges hvis det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold. Kommunen må derfor alltid få opplysninger om det foreligger slike forhold, og om tiltaket har tilstrekkelig sikkerhet mot disse. Hvis eiendommen ikke er berørt av natur- eller miljøforhold, er det tilstrekkelig å informere om dette i søknaden.

Undersøkelse av natur og miljøforhold skal gjennomføres av tiltakshaver i forkant av at en søknad sendes til kommunen. I søknaden skal søker bekrefte at tilstrekkelig sikkerhet foreligger.

Kravene til dokumentasjon av sikker byggegrunn gjelder også ved søknad om rammetillatelse. Eventuell detaljprosjektering av sikringstiltak trenger ikke å være på plass til rammetillatelse, slik at det ikke vil være behov for innsendelse av erklæring om ansvarsrett for dette. Men at kravene til sikker byggegrunn er oppfylt, må dokumenteres til rammesøknad, på lik linje med til søknad om tillatelse i ett trinn.

Utgangspunktet i byggesaksbehandlingen er at kommunen skal påse at tilstrekkelig sikkerhet og eventuelle sikringstiltak er tilfredsstillende dokumentert av fagkyndige. Kommunen skal imidlertid ikke gå inn i en detaljvurdering av det faglige innholdet i dokumentasjonen, og skal for eksempel ikke vurdere geoteknikk eller kontrollregne på det foretakene har kommet frem til i dokumentasjonen. Hvis kommunen går inn i detaljene og kontrollerer disse, er kommunen utenfor det som skal gjøres som behandling av byggesaken, og over i tilsyn.

f) hvilke arealplaner som gjelder for tiltaket, og om tiltaket er i samsvar med arealplanene

Arealplaner som kommuneplan og reguleringsplaner regulerer utnyttelsen av arealene i kommunen og fastlegger arealbruken med hensyn til formål, utnyttelse, byggehøyder, avstander og byggegrenser. Planene er juridisk bindende for tiltak, og tiltaket skal dermed være i samsvar med plangrunnlaget. Kommunen må alltid vurdere tiltaket opp mot gjeldende planer, og søknaden må derfor inneholde opplysninger om hvilke arealplaner som gjelder for det aktuelle tiltaket, hvilket arealformål eiendommen er regulert til og eventuelle krav som følger av planens bestemmelser. Det skal fremgå av søknaden om tiltaket er i samsvar med planen.

g) tiltakets areal og grad av utnytting på eiendommen etter tiltaket er utført

Hvor høy grad av utnytting som er tillatt på eiendommen følger av arealplanene som gjelder for eiendommen. Kravet kunne derfor inngått som en del av bokstav f ovenfor. Tiltakets størrelse og graden av utnytting er imidlertid sentrale opplysninger i en søknad, og direktoratet mener derfor dette fortsatt bør være skilt ut som et eget punkt.

Grad av utnytting er regulert i planbestemmelser, og kommunen skal kontrollere at det er oppgitt riktig grad av utnytting. Kontroll av utregningen er dermed del av byggesaksbehandlingen, og ikke å anse som tilsyn.

I søknaden skal det derfor gis opplysninger om tiltakets størrelse, det vil si bruksareal eller bebygd areal og eventuelt antall etasjer på ny bebyggelse og eventuell eksisterende bebyggelse. Videre skal det opplyses om grad av utnytting på eiendommen etter at tiltaket er utført.

Hvis tiltaket verken har bruksareal eller bebygd areal, eller ikke påvirker grad av utnytting på eiendommen, er det tilstrekkelig å gi informasjon om dette i søknaden.

Opplysningene gjelder arealene som er relevante for kommunens behandling av byggesaken. Opplysninger som kun er nødvendige for matrikkelføring eller kommunen ønsker av andre grunner, skal ikke kreves som del av byggesaksbehandlingen.

h) nødvendig søknad om dispensasjon

Tiltak skal utføres i samsvar med plan- og bygningsloven, og de muligheter og begrensninger som er gitt for en konkret eiendom gjennom arealplaner, lov og forskrift. Det må fremgå av søknaden at søker har tatt stilling til om tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen, og at eventuell nødvendig søknad om dispensasjon er sendt med søknaden.

Hvis tiltaket er i strid med bestemmelser eller planer, kan kommunen i enkelte tilfeller gi dispensasjon fra plan- og bygningsloven med forskrifter. For at kommunen skal kunne vurdere om dispensasjon kan og skal gis, må søker sende inn en begrunnet søknad. Krav til søknad om dispensasjon følger av pbl. § 19-1. Vilkårene for å kunne gi dispensasjon følger av pbl. § 19-2.

For eksisterende bygg kan kommunen også unnta fra tekniske krav etter pbl. § 31-4, se andre ledd.

i) at alle berørte naboer og gjenboere er varslet om tiltaket, kvittering for nabovarsling og vurdering av eventuelle nabomerknader

Kommunen må alltid få opplysninger om hvilke naboer og gjenboere som er varslet og hva de er varslet om, slik at den kan ta stilling til om varslingsplikten etter pbl. § 21-3 er oppfylt. Kommunen skal også motta kvittering som viser at disse naboene og gjenboerne faktisk er varslet.

Naboeiendommer er eiendom som har felles grense med den tomt som skal bebygges. Gjenboereiendom er eiendom hvor kun en vei, gate, elv eller annet areal ligger imellom. Samtlige

eiere av både bebygde og ubebygde eiendommer skal varsles. Hvis varsling helt eller delvis er unnlatt fordi søker mener at tiltaket ikke berører interessene til en eller flere naboer eller gjenboere, må det informeres tydelig om dette i søknaden.

Hvis naboer eller gjenboere har merknader, skal alle merknadene legges ved søknaden, se pbl. § 21-2 fjerde ledd. Søker må også kommentere hver enkelt merknad og beskrive hva som er gjort for å imøtekomme merknadene, eventuelt en begrunnelse for hvorfor en eller flere merknader ikke er imøtekommet.

j) målsatt situasjonsplan som viser tiltakets plassering på eiendommen og minsteavstand til nærmeste nabogrense. For innvendige tiltak i eksisterende byggverk som ikke berører omgivelsene, er det tilstrekkelig med situasjonskart med angivelse av hvilket byggverk tiltaket gjelder.

Kommunen skal alltid vurdere tiltakets plassering og om krav til minsteavstand til nabogrenser er ivaretatt. Plassering av tiltaket må derfor vises på en situasjonsplan.

Situasjonsplanen utarbeides som regel på grunnlag av et situasjonskart utstedt av kommunen. Andre kart kan brukes hvis kartet har god kvalitet, er oppdatert og inneholder riktige data, slik at kommunen kan fatte vedtak på et korrekt faktagrunnlag. Plan- og bygningslovgivningen gir ikke hjemmel for å kreve at situasjonskartet som brukes skal ha en bestemt alder eller datostempling. Det sentrale hensynet er at kartet skal være oppdatert og inneholde riktige data på søknadstidspunktet.

Normalt skal tiltaket eller tiltakene tegnes inn med plassering, orientering (møneretning), målsetting og minsteavstand til nærmeste nabogrense. Hvilke opplysninger, detaljering, målsetting m.m. som ellers skal tegnes inn, avhenger av tiltakstypen. Det er ikke behov for en like detaljert situasjonsplan i alle saker, og enkelte avstander vil derfor bare måtte oppgis hvis det er nødvendig i den enkelte saken, se forslag til § 5-4 andre ledd.

For innvendige tiltak i eksisterende byggverk som ikke berører omgivelsene, er det sjelden behov for en fullstendig situasjonsplan. Her er det tilstrekkelig med situasjonskart med angivelse av hvilket byggverk tiltaket gjelder. Hvis tiltaket likevel berører omgivelsene eller forhold til naboene, kan det være behov for å oppgi avstander på situasjonskartet.

k) målsatte tegninger som viser tiltakets høyde, lengde og bredde, og visuelle kvaliteter. For innvendige tiltak i eksisterende byggverk, er det tilstrekkelig med plan- og snittegninger som viser tiltaket.

For de aller fleste utvendige tiltak er det alltid nødvendig å sende inn tegninger som viser tiltakets høyde, lengde og bredde, og tiltakets visuelle kvaliteter. Dette er for at kommunen skal kunne vurdere tiltakets omfang, utseende og forholdet til omgivelsene og nabotomter. Tegningene som sendes inn må vise tiltaket tydelig, slik at kommunen kan ta stilling til om for eksempel kravene til visuelle kvaliteter etter pbl. § 29-2 er oppfylt.

Nøyaktig hva som skal vises på tegninger, detaljeringsgrad og målestokk, avhenger av tiltaket. Normalt vil det være tilstrekkelig med fasade-, snitt- og plantegninger utført i normal detaljeringsgrad og målestokk 1:100.

For innvendige tiltak i eksisterende bygg er det ikke behov for tegninger av bygningen som helhet. Her vil det være tilstrekkelig med plantegninger som viser tiltakets omfang og plassering i bygningen, og snittegninger som viser romhøyder og liknende.

Normalt vil det ikke være krav om at detaljert rominndeling vises på tegninger for å kunne gi rammetillatelse, med mindre det er stilt særskilte krav i planbestemmelser. Ved bruksendringer fra et formål til et annet, eller fra hoveddel til tilleggsdel eller omvendt, vil det likevel være nødvendig å vise hva rommene skal benyttes til.

Det er viktig å merke seg at kommunene kan ha planbestemmelser om hvilke tegninger som skal sendes inn og hva disse skal vise. Dette kan for eksempel være krav om tegninger som viser bebyggelsens tilpasning, som f.eks. høyde, i forhold til omkringliggende bygninger, terreng og vegetasjon.

l) erklæring om ansvarsrett for ansvarlig søker og for ansvarlig prosjekterende for det som er nødvendig for rammetillatelsen, i saker med ansvarlige foretak

Kommunen skal ta stilling til om et tiltak er tilstrekkelig ansvarsbelagt. Der det er krav om ansvarlige foretak, eller tiltakshaver velger å benytte slike foretak etter reglene i gjeldende § 6-7, må det derfor gis opplysninger om ansvarsbeleggingen. Det skal erklæres ansvarsrett for alle ansvarsområder i tiltaket. For søknad om rammetillatelse er det nødvendig med erklæring om ansvarsrett for ansvarlig søker, og for ansvarlig prosjekterende for de prosjekteringsforholdene som avklares i rammetillatelsen.

m) gjennomføringsplan, i saker med ansvarlige foretak

Der det er krav om ansvarlige foretak, eller tiltakshaver velger å benytte slike foretak etter reglene i § 6-7, skal det sendes inn oppdatert gjennomføringsplan i alle søknader i prosessen. Se SAK10 § 5-3.

Merknader til andre ledd

Bestemmelsens andre ledd regulerer opplysninger som bare skal sendes inn hvis de er nødvendige for kommunens behandling av den enkelte saken. Det presiseres igjen at det er søker som har ansvar for at opplysningene gis. Dette innebærer at søker må gjøre en konkret vurdering av om det er behov for en eller flere av de angitte opplysningene i den konkrete saken, og må sørge for at disse sendes inn som del av søknaden. Hvis det mangler nødvendige opplysninger, kan kommunen etterspørre disse. For denne delen av bestemmelsen vil det være rom for noen skjønnsmessige vurderinger fra både søkers og kommunens side. Siden det kun handler om et begrenset omfang av opplysninger, vil dette trolig ikke være spesielt problematisk.

Merknader til de enkelte bokstavene i andre ledd

a) om tiltaket berøres av forbudet mot tiltak langs sjø og vassdrag etter plan- og bygningsloven § 1-8

Plan- og bygningsloven § 1-8 begrenser hvor nær sjø og vassdrag man kan bygge, hvis ikke det er bestemt noe annet i kommunale arealplaner. Mange tiltak vil ikke berøre denne sonen, men hvis de gjør det, må det tas stilling til om tiltaket er i samsvar med lovbestemmelsen.

b) avstander til annen bebyggelse på egen eiendom og naboeiendom, kraftlinjer, vegmidte og vann- og avløpsledninger

I en del tilfeller vil tiltaket plasseres nær annen bebyggelse på egen eiendom eller naboeiendom, kraftlinjer, vei, eller vann- og avløpsledninger. Da må søknaden også inneholde opplysninger om disse avstandene. Avstandene vises best hvis de markeres på et situasjonskart.

Det er ikke krav om at selve situasjonskartet skal ha inntegnede vann- og avløpsledninger. Det er likevel krav om at søknaden skal inneholde informasjon om minsteavstand til blant annet ledninger i grunnen i den utstrekning det er relevant for tiltaket og nødvendig for kommunens behandling.

c) at avledning av overvann og flomveier er planlagt, og at eventuelle nødvendige privatrettslige rettigheter er sikret

Overvannshåndtering er et viktig tema, men det er mange tiltak som ikke berøres av dette, for eksempel fasadeendringer, innvendige endringer, bruksendring og mange påbygg. Direktoratet mener derfor det ikke alltid må gis opplysninger om overvann i søknader, men at det må gjøres en konkret vurdering i den enkelte saken.

Der overvannshåndtering er relevant for tiltaket, må det gis opplysninger om dette i søknaden.

Overvann skal håndteres i tråd med eventuelle krav i arealplan. Hvis håndtering av overvann ikke er regulert i plan, skal kravene i TEK17 § 15-8 følges. Håndtering av overvann vurderes og avklares ved søknad om rammetillatelse. Det er ikke krav om at avledning av overvann og flomveier er ferdig prosjektert i detalj. Det vil være tilstrekkelig at avledning av overvann og flomveier er planlagt, og at eventuelle nødvendige privatrettslige rettigheter er sikret. Kommunen skal i utgangspunktet ikke vurdere selve løsningen som del av byggesaksbehandlingen.

Kravet om opplysninger er begrenset til avledning av og flomveier for overvann som faller på egen eiendom. Flomveier for annet vann enn overvann må opplyses om i redegjørelsen for naturpåkjenninger der dette er relevant, se plan-og bygningsloven § 28-1 og SAK10 § 5-4 første ledd bokstav e.

d) om hvordan hensynet til utvalgte naturtyper er ivaretatt, se TEK17 § 9-4

I arbeidet med høringsforslaget har direktoratet fått innspill om at forholdet til utvalgte naturtyper og konsekvensanalyse av dette, ofte ikke er aktuelt i byggesakene. Vi mener derfor dette bør være

del av opplysningene som bare skal gis hvis de er nødvendige i den enkelte saken.

Hvis tiltaket berører utvalgte naturtyper fastsatt etter reglene i naturmangfoldloven som ikke er vurdert etter lovens regler om konsekvensutredninger, skal konsekvensene utredes etter krav i byggteknisk forskrift § 9-4 bokstav b. Konsekvensanalysen skal følge søknaden.

e) uttalelse eller samtykke fra andre myndigheter som tiltaket er avklart med

Svært mange saker berører ikke forholdet til andre myndigheter, og det er derfor ikke nødvendig å gi opplysninger om dette i alle saker.

Det er ikke krav om at tiltakshaver avklarer mot andre myndigheter. Hvis dette er gjort, skal det imidlertid opplyses om det i søknaden. Tillatelse eller uttalelse fra annen myndighet skal vedlegges søknaden hvis dette er innhentet, og tillatelsen eller uttalelsen har betydning for kommunens behandling av søknaden.

For bygninger med arbeidsplasser skal det innhentes samtykke fra Arbeidstilsynet. Kopi av søknad om tillatelse til tiltak, inkludert alle vedlegg, sendes Arbeidstilsynet.

Kommunen kan gi rammetillatelse innenfor sitt myndighetsområde selv om gjennomføring av prosjektet er avhengig av godkjenning fra andre myndigheter, se pbl. § 21-5, forutsatt at dette skjer etter ønske fra tiltakshaver. Et vilkår for igangsettingstillatelse og dermed realisering av tiltaket, er at slik godkjenning fra annen myndighet foreligger. Godkjenningen skal vedlegges søknad om igangsettingstillatelse.

f) om det søkes om unntak fra tekniske krav etter pbl. § 31-4

Utgangspunktet er at tiltak skal prosjekteres og utføres slik at de oppfyller krav i loven og TEK17. Ved tiltak på eksisterende byggverk kan kommunen gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, hvis kommunen vurderer det som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø, se pbl. § 31-4.

Søker må angi hvilke krav det søkes unntak fra og gi en begrunnelse for søknaden, som kommunen kan ta hensyn til i sin vurdering. Søker må gi en begrunnelse innenfor rammene av det § 31-4 angir at kommunen skal legge vekt på.

g) tiltakets varighet, hvis det søkes om midlertidige tiltak

I enkelte tilfeller søkes det om midlertidige tiltak. Det må da gis opplysninger om hvor lenge tiltaket skal stå, for at kommunen skal kunne godkjenne tiltaket og plasseringen. Søknaden skal inneholde nødvendige opplysninger om hvordan kravene i pbl. § 30-5 er ivaretatt. Dette vil særlig gjelde hensynet til allmenn ferdsel, friluftsliv og ulemper for omgivelsene.

2.4. Forslag om egen bestemmelse om dokumentasjon for søknad om igangsettingstillatelse

2.4.1. Forslag til ny § 5-5

Dagens forskrift har ikke en egen bestemmelse om hvilke opplysninger en søknad om igangsettingstillatelse skal inneholde. Når det gjelder søknad om rammetillatelse, skal denne i utgangspunktet inneholde alle opplysninger som skal være med i en søknad. Det er imidlertid gjort noen unntak for enkelte opplysninger som ikke må være med i en rammesøknad. Disse opplysningene må dermed være med i søknaden om igangsettingstillatelse. Det kan være hensiktsmessig å regulere i en egen bestemmelse hvilke opplysninger som skal være med i en igangsettingstillatelse.

Forslaget lyder slik:

§ 5-5 Opplysninger i søknad om igangsettingstillatelse

Søker skal alltid gi følgende opplysninger som grunnlag for søknad om igangsettingstillatelse:

a) hvilke deler av tiltaket det søkes om

b) tiltakshavers navn og kontaktinformasjon

c) entydig adresse til eiendommen der tiltaket skal utføres

d) erklæringer om ansvarsrett for ansvarlig prosjekterende foretak for de arbeider det søkes om igangsettingstillatelse for, og for ansvarlige kontrollforetak for uavhengig kontroll som skal være ferdig ved søknad om igangsettingstillatelse, i saker med ansvarlige foretak

e) oppdatert gjennomføringsplan, i saker med ansvarlige foretak

Søker skal også gi følgende opplysninger, hvis det er nødvendig for at kommunen skal kunne behandle den enkelte saken:

a) uttalelse eller samtykke fra andre myndigheter som tiltaket er avklart med

b) om vilkår satt i rammetillatelsen er oppfylt

2.4.2. Nærmere om forslaget

Det foreslås en egen bestemmelse for opplysninger som skal følge med i en søknad om igangsettingstillatelse. Dette er opplysninger som ikke er ansett nødvendige å gi ved søknad om rammetillatelse, selv om søker kan velge å legge ved opplysningene allerede ved rammesøknad. Det vil dermed variere fra sak til sak hvilke opplysninger som gjenstår ved søknad om igangsettingstillatelse.

Merknader til første ledd
Bestemmelsens første ledd regulerer hvilke opplysninger som *alltid* skal gis i en søknad om igangsettingstillatelse, uansett hvilket tiltak det søkes om. Det vises også til at det er søkers ansvar å gi opplysningene.

Merknader til de enkelte bokstavene i første ledd

a) hvilke deler av tiltaket det søkes om
Hvis det søkes om igangsetting av hele tiltaket, vil dette være de samme opplysningene som gis ved søknaden om rammetillatelse. Eventuelt gis det opplysninger om de deler av tiltaket som det søkes igangsettingstillatelse for, for eksempel en av flere bygninger eller del av en bygning.

b) tiltakshavers navn og kontaktinformasjon
Dette vil tilsvare de opplysningene som gis ved søknaden om rammetillatelse.

c) entydig adresse til eiendommen der tiltaket skal utføres
Dette vil tilsvare de opplysningene som gis ved søknaden om rammetillatelse.

d) erklæringer om ansvarsrett for ansvarlig prosjekterende foretak for de arbeider det søkes om igangsettingstillatelse for, og for ansvarlige kontrollforetak for uavhengig kontroll som skal være ferdig ved søknad om igangsettingstillatelse, i saker med ansvarlige foretak
Før igangsettingstillatelse gis, skal det erklæres ansvarsrett for alle fagområdene som omfatter prosjektering som det søkes om igangsettingstillatelse for. Erklæringer som er gitt ved søknad om rammetillatelse, for oppgaver som er ferdig prosjektert ved søknaden om rammetillatelse, trenger ikke å sendes inn på nytt. Erklæring om ansvarsrett for kontroll av brannsikkerhetskonseptet skal sendes inn senest ved søknad om igangsettingstillatelse. Erklæring om ansvarsrett for ansvarlig utførende foretak kan sendes sammen med søknaden eller senest før foretaket starter sitt arbeid.

e) oppdatert gjennomføringsplan, i saker med ansvarlige foretak
Ansvarlig søker skal oppdatere gjennomføringsplanen med oversikt over ansvarlige foretak som er nødvendige for å få igangsettingstillatelse. Dette gjelder når det er et krav om ansvarlige foretak i den aktuelle byggesaken, eller når tiltakshaver har valgt å bruke ansvarlige foretak etter SAK10 § 6-7.

Merknader til andre ledd
Bestemmelsens andre ledd regulerer opplysninger som bare skal sendes inn hvis de er nødvendige for kommunens behandling av den enkelte saken. Det presiseres igjen at det er søker som har ansvar for at opplysningene gis. Dette innebærer at søker må gjøre en konkret vurdering av om det er behov for en eller flere av de angitte opplysningene i den konkrete saken, og må sørge for at disse sendes inn som del av søknaden. Hvis det mangler nødvendige opplysninger, kan kommunen etterspørre disse.

Merknader til de enkelte bokstavene i andre ledd

a) uttalelse eller samtykke fra andre myndigheter som tiltaket er avklart med
Tiltakshaver kan avklare tiltaket med andre myndigheter før søknaden sendes inn. Uttalelse eller eventuell tillatelse fra annen myndighet skal vedlegges søknaden. Kommunen kan gi rammetillatelse selv om gjennomføring av prosjektet er avhengig av samtykke fra andre myndigheter. Tillatelse til igangsetting kan da ikke gis før slikt samtykke foreligger.

Kommunen har ansvar for å innhente nødvendig samtykke. Hvis tiltakshaver innhenter samtykke, skal dette vedlegges søknaden om igangsettingstillatelse. Hvis samtykke er vedlagt søknad om rammetillatelse, trenger den ikke å sendes inn på nytt.

b) om vilkår satt i rammetillatelsen er oppfylt
Søker må dokumentere at eventuelle vilkår i rammetillatelsen, som er gitt som en forutsetning for å få igangsettingstillatelse, er oppfylt.

2.5. Forslag om egen bestemmelse for dokumentasjon i søknad om tillatelse i ett trinn

2.5.1. Forslag til ny § 5-6

Direktoratet foreslår at det gis en egen bestemmelse som kun gjelder krav til dokumentasjon i søknad om tillatelse i ett trinn. Bestemmelsen presiserer hvilke opplysninger som alltid må sendes inn og hvilke opplysninger som bare skal sendes inn hvis de er nødvendige for den enkelte saken.

Forslaget lyder slik:

> ***§ 5-6 Opplysninger i søknad om tillatelse i ett trinn***
>
> *Søker skal alltid gi følgende opplysninger i søknad om tillatelse i ett trinn:*
>
> *a) hvilket tiltak det søkes om*

b) tiltakshavers navn og kontaktinformasjon

c) entydig adresse til eiendommen der tiltaket skal utføres

d) at tiltaket har nødvendig atkomst, vannforsyning og avløp

e) om det foreligger natur- og miljøforhold som kan medføre fare eller vesentlig ulempe for tiltaket, og behov for eventuelle sikringstiltak

f) hvilke arealplaner som gjelder for tiltaket, og om tiltaket er i samsvar med arealplanene

g) tiltakets størrelse og grad av utnytting på eiendommen etter tiltaket er utført

h) nødvendig søknad om dispensasjon

i) at alle berørte naboer og gjenboere er varslet om tiltaket, kvittering for nabovarsling og vurdering av eventuelle nabomerknader

j) målsatt situasjonsplan som viser tiltakets plassering på eiendommen og minsteavstand til nærmeste nabogrense. For innvendige tiltak i eksisterende byggverk som ikke berører omgivelsene, er det tilstrekkelig med situasjonskart med angivelse av hvilket byggverk tiltaket gjelder.

k) målsatte tegninger som viser tiltakets høyde, lengde og bredde, og visuelle kvaliteter. For innvendige tiltak i eksisterende byggverk, er det tilstrekkelig med plan- og snittegninger som viser tiltaket.

l) erklæringer om ansvarsrett, i saker med ansvarlige foretak

m) gjennomføringsplan, i saker med ansvarlige foretak

Søker skal også gi følgende opplysninger, hvis det er nødvendig for at kommunen skal kunne behandle den enkelte saken:

a) om tiltaket berøres av forbudet mot tiltak langs sjø og vassdrag etter plan- og bygningsloven § 1-8

b) avstander til annen bebyggelse på egen eiendom og naboeiendom, kraftlinjer, vegmidte og vann- og avløpsledninger

c) at avledning av overvann og flomveier for overvann er planlagt, og at eventuelle nødvendige privatrettslige rettigheter er sikret

d) om hvordan hensynet til utvalgte naturtyper er ivaretatt etter TEK17 § 9-4

e) uttalelse eller samtykke fra andre myndigheter som tiltaket er avklart med

f) om det søkes om unntak fra tekniske krav etter pbl. § 31-4

g) tiltakets varighet, hvis det søkes om midlertidige tiltak

2.5.2. Nærmere om forslaget

De fleste opplysninger som skal gis ved søknad i ett trinn tilsvarer opplysningene som skal gis ved søknad om rammetillatelse, og det vises til merknadene til disse bokstavene i punkt 2.3.2 ovenfor. Nedenfor gis merknader til de bokstavene i første ledd som skiller seg noe fra opplysningsplikten ved søknad om rammetillatelse:

d) ***at tiltaket har nødvendig atkomst, vannforsyning og avløp***

Kommunen skal vurdere om et tiltak har nødvendig tilknytning til infrastruktur som vei, vannforsyning og avløp, se pbl. kapittel 27. Det må derfor alltid gis tilstrekkelige opplysninger slik at kommunen kan vurdere disse kravene.

Hvis det det går offentlige vann- eller avløpsledninger over eiendommen, i tilstøtende vei eller over et nærliggende areal, har tiltakshaver som hovedregel plikt til å koble bygninger på eiendommen til ledningene, se pbl. § 27-1 andre ledd og § 27-2 andre ledd. Tiltakshaver har da også krav på tilkobling, så lenge ledningsnettet har tilstrekkelig kapasitet. I disse tilfellene er det kapasiteten på det offentlige nettet som må være avklart. Det er ikke krav om at det skal foreligge en tillatelse fra kommunen til påkobling på det offentlige nettet i form av sanitærabonnement eller liknende.

Tekniske løsninger og dokumentasjon i forbindelse med refusjon må være avklart og utarbeidet.

Hvis tiltaket ikke har betydning for atkomst, vann og avløp, vil det være tilstrekkelig å opplyse om dette.

l) ***erklæringer om ansvarsrett, i saker med ansvarlige foretak***

Kommunen skal ta stilling til om et tiltak er tilstrekkelig ansvarsbelagt. Der det er krav om ansvarlige foretak, eller tiltakshaver velger å benytte slike foretak etter reglene i § 6-7, må det derfor gis opplysninger om ansvar for alle ansvarsområder i tiltaket.

2.6. Fjerne overflødige krav om søknadsopplysninger

Direktoratet foreslår at opplysninger om universell utforming, arkitektonisk utforming, fjernvarmetilknytning og om det er avholdt forhåndskonferanse ikke lenger skal være del av forskriftens krav om opplysninger som skal gis i søknad om tillatelse til tiltak.

2.6.1. Universell utforming

I dag sier § 5-4 tredje ledd bokstav f at det skal gis opplysninger blant annet om «ivaretakelse av krav til universell utforming». I veiledningsteksten står det at «Universell utforming vil i første rekke inngå i den øvrige dokumentasjonen slik at den enten synliggjøres i innsendt tegningsmateriale eller eventuelt er ivaretatt i prosjekteringsmaterialet i tiltaket».

Direktoratet mener at siden universell utforming i første rekke er tekniske krav som følger av TEK17, skal det i utgangspunktet ikke gis spesifikke opplysninger om dette i søknaden. Dagens forskriftsbestemmelse synes i realiteten heller ikke å legge opp til at det skal gis detaljerte opplysninger om dette. Universell utforming bør dermed heller ikke inngå som et konkret krav i forskriftsbestemmelsene om søknadsdokumentasjon.

Hvis det er stilt krav om dokumentasjon om universell utforming i bestemmelser i kommunale arealplaner, vil dette fanges opp av forskriftsbestemmelsens krav om at det skal angis hvilke planer som gjelder for eiendommen, og om tiltaket er i samsvar med disse.

2.6.2. Arkitektonisk utforming

Etter dagens § 5-4 tredje ledd bokstav f skal at det gis opplysninger blant annet om «arkitektonisk utforming». I veiledningen til bestemmelsen står det at «I plangrunnlaget eller i egne retningslinjer kan kommunen gi bestemmelser om visuelle kvaliteter eller arkitektonisk utforming av tiltak. I så fall må søker vise at disse bestemmelsene er ivaretatt.».

Bestemmelsen legger altså opp til at kravene til arkitektonisk utforming skal følge av arealplan eller kommunal vedtekt. Forholdet vil dermed fanges opp av forskriftsbestemmelsens krav om at det skal angis hvilke planer som gjelder for eiendommen, og om tiltaket er i samsvar med disse.

Videre vil direktoratet bemerke at kravet til god arkitektonisk utforming er et overordnet prinsipp i byggesaksbehandlingen, som følger av pbl. § 29-1. Kravet gjelder ikke bare selve tiltaket, men også tilhørende innretninger og uteområde. Både tekniske installasjoner, uteområder og hensynet til universell utforming skal ivareta de arkitektoniske kravene.[2]

[2] Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 341.

Det virker lite hensiktsmessig å ha et overordnet prinsipp som omfatter flere ulike forhold som en del av kravet til opplysninger som skal gis i en søknad. Direktoratet har også fått innspill fra foretak og kommuner at det er vanskelig å angi hvordan «arkitektonisk utforming» konkret skal vises i selve søknaden. Siden forholdet også vil dekkes av kommunens planbestemmelser, mener direktoratet at dette ikke bør angis som et særskilt krav i forskriftsbestemmelsen.

Direktoratet vil understreke at søknaden fortsatt skal gi opplysninger om visuelle kvaliteter, se forslagene til bestemmelser for søknad om rammetillatelse og tillatelse i ett trinn. Det følger av pbl. § 29-2 at et tiltak «skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter».

2.6.3. Fjernvarmetilknytning

Opplysninger om fjernvarmetilknytning er i dag et krav etter § 5-4 tredje ledd bokstav j.

Krav om fjernvarmetilknytning må stilles i kommunal arealplan, jf. pbl. § 27-5. Opplysninger om fjernvarmetilknytning blir dermed relatert til arealplanene som gjelder for eiendommen, og vil falle inn under redegjørelser for forholdet til gjeldende arealplaner. Fjernvarmetilknytning trenger derfor ikke angis spesifikt i forskriftsbestemmelsen.

2.6.4. Om det er avholdt forhåndskonferanse

Etter dagens § 5-4 tredje ledd bokstav l, skal det gis opplysninger «om det er avholdt forhåndskonferanse».

Direktoratet mener dette ikke bør være et krav, siden en slik opplysning ikke er nødvendig for at kommunen skal kunne vurdere eller behandle en søknad. Opplysninger som gis i en forhåndskonferanse er ikke bindende for saksutfallet. I tillegg vil kommunen selv ha opplysninger om forhåndskonferansen i sine arkiver.

2.7. Økonomiske og administrative konsekvenser ved forslagene

2.7.1. Innledning

Menon Economics AS har utført en samfunnsøkonomisk analyse av forslagene om endringene i krav knyttet til søknad og dokumentasjon i byggesaker. Analysen viser at det er krevende å anslå potensialet for færre mangelfulle søknader som følge av tiltaket, men at det er sannsynlig at tiltaket vil redusere antall mangelfulle søknader noe.

2.7.2. Konsekvenser for tiltakshavere og ansvarlige søkere

Tydeligere dokumentasjonskrav kan føre til bedre ressursallokering i byggeprosjekter. Ressursbruken knyttet til søknadsprosessen kan reduseres, og det blir mer forutsigbart når tiltakshaver vil få svar på søknaden. Dette gir økt forutsigbarhet for når et byggeprosjekt kan igangsettes og kan også bidra til raskere oppstart av byggeprosjekter.

Mindre ressursbruk ved utarbeidelse av søknaden kombinert med færre uventede dokumentasjonskrav vil senke igangsettingskostnadene for utbygger. Tydeligere dokumentasjonskrav kan også føre til at kommunene i mindre grad etterspør dokumentasjon som ikke er relevant for byggesaken. Krav om ekstra dokumentasjon fører til økte kostnader for tiltakshaverne, og tiltaket kan dermed bidra til å redusere kostnadene. Det er usikkert i hvilken grad kommunene vil etterspørre mindre dokumentasjon enn tidligere, men endringene kan likevel føre til lavere kostnader både for tiltakshavere og ansvarlige søkere totalt sett.

2.7.3. Konsekvenser for kommunene

Menon påpeker at det er knyttet stor usikkerhet til hva den samlede effekten vil være på kommunens samlede ressursbruk innenfor byggesaksbehandling. Tydeligere dokumentasjonskrav trekker uansett i retning av samlet redusert ressursbruk i byggesaksbehandlingen.

Menon presiserer at det i perioder kan være behov for å ta unna toppene i antall søknader, men at det ikke nødvendigvis betyr at man får en økning i samlet ressursbruk. Dette henger sammen med muligheten kommunene har til å kunne å omprioritere ressurser til byggesaksbehandling i perioder med økt ressursbehov.

Tiltakene kan kreve at kommunene må endre praksis og oppdatere interne sjekklister og verktøy. Dette kan gi økt ressursbehov på kort sikt. Siden endringen bidrar til en tydeliggjøring av regelverket, kan det være enklere å utarbeide sjekklister og verktøy som bidrar til likebehandling på tvers av kommunene.

2.7.4. Konsekvenser for IKT-leverandører

Leverandører av digitale søknadsløsninger og saksbehandlingsverktøy vil sannsynligvis få visse investeringskostnader for å tilpasse seg de foreslåtte endringene. Samtidig kan det bli enklere å lage gode digitale verktøy siden dokumentasjonskravene er tydeligere. Tiltaket kan dermed bidra til økt brukertilfredshet gjennom mer brukervennlige verktøy som gir bedre tilpasset veiledning.

2.7.5. Konsekvenser for staten

Endringene vil kreve at relevant veiledningsmateriell oppdateres, slik som nasjonale sjekklister og direktoratets nettsider. Det vil også bli behov for opplæring og veiledning i forbindelse med endringene. Siden direktoratet har en generell veiledningsplikt om dette regelverket, vil dette ikke ha vesentlige økonomiske og administrative konsekvenser. Samtidig kan tiltakene redusere behov for veiledning om regelverket, siden endringene innebærer et tydeligere kravsnivå. Tydeligere krav i regelverket vil gjøre det enklere å lage godt veiledningsmateriell og eksempeleveiledere som også er enkle å innarbeide i digitale verktøy.

3. Andre endringer for å tydeliggjøre og presisere dagens regelverk – SAK10 kapittel 5 og 6

3.1. Gjeldende regelverk

3.1.1. SAK10 kapittel 5 – Søknad og dokumentasjon

Generelle krav til søknad, erklæring om ansvarsrett og dokumentasjon følger av § 5-1, nabovarsling er omtalt i § 5-2, og § 5-3 stiller krav til innholdet i gjennomføringsplan.

Regelverket skiller mellom dokumentasjon som skal sendes med en søknad til kommunen og dokumentasjon som foretaket skal kunne vise fram ved et eventuelt tilsyn. Det følger av SAK10 § 5-5 hvilken dokumentasjon som skal «foreligge i tiltaket» og være tilgjengelig ved tilsyn.

3.1.2. SAK 10 kapittel 6 – Kommunens saksbehandling

SAK10 kapittel 6 regulerer kommunens saksbehandling. Enkelte av bestemmelsene med tilhørende veiledningstekst har nær tilknytning til kravene om søknadsdokumentasjon. Dette gjelder blant annet § 6-3 om plassering av tiltak. Mest sentralt står likevel § 6-4 om rammetillatelse. Bestemmelsen gjelder hva kommunens vedtak om rammetillatelse skal inneholde, og må ses i sammenheng med hva som må dokumenteres i selve søknaden. Flere steder i veiledningen vises det til hva søknaden skal dokumentere.

Det fremgår av den innledende veiledningen til § 6-4 at bestemmelsen «har til hensikt å klargjøre grensene mellom saksbehandling/tilsyn og rammetillatelse/ igangsettingstillatelse.» Skillet mellom byggesaksbehandling og tilsyn nevnes imidlertid ikke i selve bestemmelsen, og i svært liten grad i den tilhørende veiledningen.

SAK10 § 6-7 regulerer at tiltakshaver kan benytte ansvarlige foretak også for tiltak som kan forestås av tiltakshaver selv etter pbl. § 20-4.

Etter § 6-8 kan kommunen godkjenne personer for ansvarsrett som selvbygger for egen bolig eller fritidsbolig. Personen må kunne sannsynliggjøre at arbeidene vil bli utført i tråd med plan- og bygningslovgivningen. Veiledningen til bestemmelsen sier noe om hvordan dette skal kan sannsynliggjøres.

De øvrige bestemmelsene i kapittel 6 gjelder i hovedsak ulike oppgaver kommunen har, og hva den kan fatte vedtak om.

3.2. Oversikt over forslagene om endringer i reglene i SAK10 kapittel 5 og 6

- § 5-1: første ledd endres slik at søknad og erklæring om ansvarsrett omtales hver for seg.
- § 5-2: det gjøres flere mindre endringer i ordlyden for å tydeliggjøre kravene til nabovarsling og hva varselet skal inneholde. Bestemmelsen deles i flere ledd, og rekkefølgen justeres noe.
- § 5-3: fjerde ledd endres slik at bestemmelsen også omtaler søknader i ett trinn.
- Ny § 5-7: inneholder informasjon som finnes i dagens § 5-5. Bestemmelsen presiseres slik at det kommer klarere frem at dokumentasjonen skal finnes i selve byggeprosjektet, og at den bare må være tilgjengelig ved tilsyn, og ikke sendes inn til selve byggesaksbehandlingen.
- § 6-4: endres fra å gjelde vedtak om rammetillatelse til å være en mer generell bestemmelse om innhold i vedtak i byggesaker.
- § 6-7: endres for å tydeliggjøre at tiltakshaver kan kreve å benytte ansvarlige foretak der tiltaket kan forestås av tiltakshaver selv, og at hele tiltaket i så fall må belegges med ansvar.
- § 6-8: det presiseres hvordan selvbygger kan sannsynliggjøre at arbeidet vil bli utført i samsvar med plan- og bygningslovgivningen.

3.3. Forslag om å omtale søknad og erklæring om ansvarsrett hver for seg i § 5-1

3.3.1. Forslag til endringer i § 5-1

Direktoratet foreslår at § 5-1 første ledd endres slik at søknad og erklæring om ansvarsrett omtales hver for seg.

Forslaget til første ledd lyder slik:

> **§ 5-1. Generelle krav til søknad, erklæring om ansvarsrett og dokumentasjon**
>
> *Søknad med vedlegg skal presenteres i en oversiktlig form og sendes kommunen i ett eksemplar. Erklæring om ansvarsrett sendes kommunen i ett eksemplar. Hvis ansvarlig foretak sender erklæring om ansvarsrett direkte til kommunen, skal foretaket samtidig sende kopi av erklæringen til ansvarlig søker*.

3.3.2. Nærmere om forslaget

Direktoratet foreslår endringen for å skille mellom krav til søknaden som helhet og krav som kun gjelder erklæring om ansvarsrett og lette lesbarheten av bestemmelsen.

Alle søknader om tillatelse etter pbl. kapittel 20 skal være skriftlige og inneholde de opplysningene som er nødvendig for at kommunen skal kunne ta stilling til om tillatelse eller godkjenning etter plan- og bygningsloven kan gis, se pbl. § 21-2 første ledd og kravene i SAK10 kapittel 5. Etter § 5-1 første ledd skal opplysningene presenteres i en oversiktlig form.

Søker skal bare sende inn søknaden med vedlegg i ett eksemplar, og er ikke forpliktet til å sende inn mer enn dette.

Erklæring om ansvarsrett sendes ofte fra ansvarlig foretak til ansvarlig søker, som videreformidler disse til kommunen, enten som vedlegg til søknaden eller i egen forsendelse. Ansvarlig søker har en sentral rolle for å samordne byggesaken, og en slik løsning bør være hovedregelen. Ansvarlig søker samordner erklæringene og sender oppdatert gjennomføringsplan til kommunen.

I noen tilfeller kan det være behov for å sende erklæringen om ansvarsrett direkte til kommunen med kopi til ansvarlig søker. Dette kan for eksempel forekomme for ansvarlig utførende. Ansvarsrett inntrer når erklæringen er sendt kommunen, og først da kan byggearbeidet starte opp.

Hvis det ansvarlige foretaket sender erklæringen direkte til kommunen, skal foretaket sende kopi av erklæringen om ansvarsrett til ansvarlig søker. Dette skal gjøres samtidig med at erklæringen sendes kommunen. Ansvarlig søker oppdaterer gjennomføringsplanen på grunnlag av erklæringen.

3.4. Forslag om å endre § 5-2 for å tydeliggjøre kravene til nabovarsling og hva nabovarsel skal inneholde

3.4.1. Forslag til endringer i § 5-2

Direktoratet foreslår flere mindre endringer i § 5-2 for å tydeliggjøre kravene til nabovarsling og hvilke opplysninger nabovarselet skal inneholde. Bestemmelsen deles inn i flere ledd for å lette lesbarheten, og det gjøres noen endringer i rekkefølgen.

Forslaget lyder slik:

> **§ 5-2.Varsel til naboer og gjenboere**
>
> *Nabovarsel og kvittering for nabovarsel kan gis ved elektronisk kommunikasjon, personlig overlevering eller registrert postsending.*
>
> *Nabovarselet skal inneholde tilstrekkelige opplysninger til at naboer og gjenboere kan forstå hva tiltaket innebærer og vurdere om de blir berørt av tiltaket. Det skal tas utgangspunkt i*

opplysningene som skal gis i søknaden etter § 5-4 eller § 5-6. Når tiltaket medfører endret bruk, skal nabovarsel også inneholde opplysninger om tidligere bruk.

Hvis tiltaket er avhengig av dispensasjon, skal *varselet gi informasjon* om hvilken bestemmelse det *søkes om dispensasjon* fra. Hvis dispensasjonen berører *interessene* til naboer eller gjenboere, skal *i tillegg* begrunnelsen for søknaden om dispensasjon vedlegges.

Når nabo- eller gjenboereiendom *som skal varsles* er en festet tomt, skal *samtlige* eiere og festere av tomten *motta nabovarsel*.

Det kreves ikke nabovarsel:

a) for innvendige fysiske arbeider i eksisterende byggverk
b) ved riving av gjenstående deler av eksisterende byggverk som er ødelagt av brann, naturskade, ulykke eller lignende akutt hendelse, eller
c) der kommunen har gitt pålegg etter plan- og bygningsloven § 31-5 og pålegget ikke omfatter tillatelse til riving.

Hvis søknad sendes kommunen senere enn ett år etter utsending av nabovarsel, og det ikke er gitt varsel etter plan- og bygningsloven § 12-10 tredje ledd, skal det sendes nytt nabovarsel til alle naboer og gjenboere.

Tidsfristen på 5 år etter plan- og bygningsloven § 21-3 femte ledd om unntak fra nabovarsling gjelder fra naboer og gjenboere ble varslet etter plan- og bygningsloven § 12-10.

3.4.2. Nærmere om forslaget

I arbeidet med høringsforslaget og tidligere utredninger, har direktoratet fått flere innspill fra kommunene om at det kan være vanskelig for søkere å forstå hvem som skal varsles og hva nabovarselet skal inneholde av informasjon. Dette gjelder særlig privatpersoner som skal søke selv. Direktoratet ser at det kan gjøres justeringer i dagens bestemmelse for å tydeliggjøre kravene.

Merknader til første ledd
For å få tydeligere frem at nabovarsling og kvittering for nabovarsel kan gjøres på flere forskjellige måter, foreslår direktoratet å regulere dette i et eget ledd.

I dag er det slik at man kan benytte seg av fire forskjellige måter for å sende nabovarsel, som også kan kombineres:

1. Digital sending via Altinn. Svarfristen begynner å løpe fra datoen tiltakshaver sender varselet. Naboen trenger ikke svare. Som dokumentasjon holder det med kvittering på at varselet er sendt via Altinn.
2. Personlig overlevering. Ved personlig overlevering kan naboen signere med en gang på at varselet er mottatt. Har ikke naboen innvendinger, kan de samtidig signere på at de samtykker til byggeplanene. Varselet er mottatt når naboen har signert på mottatt varsel.
3. Sende på e-post eller SMS. Varselet er kun gyldig hvis mottaker bekreftet at varselet er mottatt. Automatisk svar holder ikke. Hvis naboen bekrefter å ha mottatt varselet, gjelder svarfristen fra tidspunktet varselet ble sendt.
4. Registrert postsending. Dette er typisk å sende rekommandert brev. Svarfristen begynner å løpe fra datoen på kvitteringen, uansett hvor lang tid det tar for mottaker å motta varselet. Naboen trenger ikke svare på varselet. Posten må kvittere for hvem som er varslet, for at varselet skal være gyldig.

Merknader til andre ledd
Dagens andre ledd regulerer hvilke opplysninger nabovarselet skal inneholde. Bestemmelsen er imidlertid noe uklart formulert og viser ikke tydelig hva som er hensikten med nabovarselet.

Direktoratet foreslår derfor at andre ledd sier hva som er formålet med opplysningene i nabovarselet. Naboer og gjenboere skal kunne forstå hva tiltaket går ut på, og vurdere om deres interesser blir berørt. Ved nabovarsling skal søker ta utgangspunkt i de samme opplysningene som skal gis ved søknad etter ny § 5-4 om rammesøknad eller ny § 5-6 om søknad i ett trinn. Det er ikke nødvendig med nabovarsel ved søknad om igangsettingstillatelse.

Merknader til tredje ledd
Direktoratet foreslår at nabovarsling ved dispensasjon skilles ut i et eget ledd, for å tydeliggjøre kravene til dette. Når det er behov for dispensasjon, skal nabovarselet inneholde opplysninger om hvilken bestemmelse det søkes om dispensasjon fra.

Hvis dispensasjonen berører naboer eller gjenboeres interesser, skal også begrunnelsen for søknaden om dispensasjon legges ved. Dette innebærer at den fullstendige begrunnelsen for dispensasjonssøknaden, inkludert beskrivelse av eventuelle fordeler og ulemper, skal legges ved nabovarselet. Hensikten med å legge ved begrunnelsen, er at naboene skal få tilstrekkelig informasjon til å vurdere hvordan de selv blir berørt og kunne gi merknader til dette.

Det er bare krav om at selve begrunnelsen vedlegges, og ikke andre dokumenter som er del av dispensasjonssøknaden, for eksempel utredninger av ulike forhold. Begrunnelsen skal bare vedlegges hvis dispensasjonen berører naboenes interesser, og må altså ikke vedlegges i enhver sak.

Merknader til fjerde ledd
Direktoratet foreslår noen språklige endringer for å lette lesbarheten av bestemmelsen. Det

tydeliggjøres at alle eiere og festere skal motta nabovarsel hvis nabo- eller gjenboereiendommen som berøres av tiltaket, er en festetomt.

I dagens bestemmelse vises det til «festet tomt (matrikulert festeenhet)». Direktoratet foreslår at begrepet «matrikulert festeenhet» tas ut, da dette er vanskelig å forstå. Etter direktoratets syn er «festet tomt» tilstrekkelig.

Kravsnivået i forslaget er for øvrig det samme som i dagens bestemmelse. I tillegg til eieren skal festere av nabo- og gjenboereiendom motta nabovarsel. Tinglyste festekontrakter framgår av matrikkelen, og det er normalt tilstrekkelig at de festerne som er registrert her blir varslet.

Merknader til femte ledd
Forslaget til femte ledd inneholder i praksis det samme som dagens femte ledd om de tilfellene hvor det ikke kreves nabovarsel. Oppsettet i leddet er justert noe, slik at de tre tilfellene er listet opp i bokstav a, b og c.

Merknader til sjette og syvende ledd
Forslaget til sjette og syvende ledd tilsvarer dagens tredje og fjerde ledd.

3.5. Forslag om å endre SAK10 § 5-3 for å tydeliggjøre at gjennomføringsplan skal sendes inn ved søknad om tillatelse i ett trinn

3.5.1. Forslag til endret fjerde ledd i § 5-3

Direktoratet foreslår at ordlyden i fjerde ledd endres slik at det står at gjennomføringsplan også skal sendes inn ved søknad om tillatelse i ett trinn.

Forslaget til endret § 5-3 fjerde ledd lyder slik:

> Gjennomføringsplanen skal signeres av søker og sendes kommunen når det søkes om *tillatelse i ett trinn,* rammetillatelse, igangsettingstillatelse, endringstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest, samt når det sendes erklæring om ny eller endring av tidligere ansvarsrett. Ved tilsyn kan kommunen kreve innsyn i grunnlagsmaterialet for gjennomføringsplanen, herunder planlegging av kontroll, kontrollerklæringer, samsvarserklæringer og avviksbehandling.

3.5.2. Nærmere om forslaget

I dag sier § 5-3 fjerde ledd at gjennomføringsplan skal sendes inn ved søknad om rammetillatelse, igangsettingstillatelse, endringstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Dette kan gi inntrykk av at gjennomføringsplan ikke trenger sendes inn når det søkes om tillatelse i ett trinn, men

dette er ikke tilfelle. Direktoratet mener ordlyden bør presiseres til å også omfatte søknad om tillatelse i ett trinn.

Det skal bare være én gjennomføringsplan for hvert tiltak, men den skal være et dynamisk dokument, og må derfor foreligge i flere versjoner som innleveres første gang ved innsending av søknad om tillatelse i ett trinn eller rammetillatelse og oppdateres ved søknad om hhv. igangsettingstillatelse, erklæringer om ansvarsrett, ferdigattest og eventuelt midlertidig brukstillatelse. Planen må altså suppleres med ansvarlige foretak for de enkelte fasene i gjennomføringen. Planen skal også oppdateres hvis det søkes om endringstillatelse. Søker må undertegne gjennomføringsplanen på de forskjellige stadier. Gjennomføringsplanen blir på den måten søkers «samsvarserklæring» for at han har utført sin oppgave i tiltaket vis à vis kommunen.

Der det er nødvendig med oversikt over tiltaksklasser, bør disse påføres ved første gangs innsendelse, og oversikt over ansvarlige foretak der det er aktuelt til rammesøknad og igangsettingssøknad, eventuelt også ved endringssøknad. Ved rammesøknad skal de ansvarlige foretak for eventuell prosjektering av konsept fremgå av gjennomføringsplanen. Alle ansvarlig prosjekterende foretak som skal utarbeide prosjekteringsgrunnlaget må fremgå av gjennomføringsplanen før det kan gis igangsettingstillatelse.

Ved tilsyn kan kommunen kreve innsyn i den enkelte dokumentasjonen fra disse foretakene. Foretakene må derfor også bistå ved å tilrettelegge for tilsyn der kommunen ønsker det. Der kommunen forhåndsvarsler tilsyn, kan dette legges inn i gjennomføringsplanen.

3.6. Forslag om ny § 5-7 for å tydeliggjøre at dokumentasjon skal være tilgjengelig i byggeprosjektet

3.6.1. Forslag om ny § 5-7

Direktoratet foreslår at bestemmelsens ordlyd endres noe, og vise til at dokumentasjon skal være tilgjengelig i «byggeprosjektet», og ikke i «tiltaket». Videre foreslår vi at bestemmelsen sier tydelig at dokumentasjonen ikke skal sendes til kommunen, men være tilgjengelig hvis kommunen fører tilsyn. På grunn av forslaget om nye bestemmelser om søknadsdokumentasjon i § 5-4 til § 5-6, blir denne ny § 5-7.

Forslaget til endring lyder slik:

> **§ 5-7.Dokumentasjon som skal foreligge i *byggeprosjektet***
>
> Dokumentasjon som viser oppfyllelse av krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven skal foreligge i *byggeprosjektet. Ansvarlig foretak skal være kjent med*

dokumentasjon som er relevant for sitt ansvarsområde. Dokumentasjonen skal *ikke sendes kommunen, men skal* være tilgjengelig ved tilsyn. Dokumentasjon skal være på norsk eller et annet skandinavisk språk. Dette gjelder blant annet

a. tillatelsen
b. tegningsmateriale og annet produksjonsunderlag
c. samsvarserklæringer og kontrollerklæringer
d. dokumentasjon for driftsfasen, jf. byggteknisk forskrift kapittel 4
e. dokumentasjon for oppfyllelsen av byggteknisk forskrift kapittel 2 og § 3-1 tredje ledd
f. dokumentasjon for oppfyllelse av kvalifikasjonskrav som følger av kapittel 9 til 11
g. kopi av søknad med tiltakshavers signatur ved bruk av elektronisk søknad, jf. § 5-1 andre ledd
h. avfallsplan, dokumentasjon på faktisk disponering av avfallet og rapport fra miljøkartlegging, jf. byggteknisk forskrift § 9-6, § 9-7 og § 9-9

3.6.2. Nærmere om forslaget

I dag regulerer § 5-5 hvilken «dokumentasjon som skal foreligge i tiltaket». Det foreslås noen språklige endringer for å klargjøre at dokumentasjonen som reguleres av bestemmelsen skal være tilgjengelig hos foretaket med ansvar for det aktuelle arbeidet i en byggesak, og at denne dokumentasjonen ikke skal sendes med søknaden til kommunen. Dokumentasjonen skal være tilgjengelig for kommunen ved et eventuelt tilsyn.

Ikke all dokumentasjon i en byggesak skal sendes kommunen. Bestemmelsen gir en oversikt over dokumentasjon som skal finnes i prosjektet og bare sendes kommunen når den eventuelt ber om det ved tilsyn. Opplistingen er ikke uttømmende. Veilederen sier ikke hvordan dokumentasjonen skal oppbevares, men den må lett kunne fremskaffes ved tilsyn. Dokumentasjonen kan for eksempel finnes hos de ansvarlige foretak eller på byggeplass.

Bestemmelsen regulerer prinsippet om at relevant dokumentasjon skal være kjent for de som er ansvarlig for oppgaven. Formålet er blant annet å synliggjøre at løsningene i byggetiltaket skal være kjent.

3.7. Forslag om å endre § 6-4 til å gjelde vedtak om rammetillatelse og tillatelse til tiltak i ett trinn

3.7.1. Forslag om endringer i § 6-4

Direktoratet foreslår at § 6-4 endres fra å gjelde kun rammetillatelse til å gjelde hvilke opplysninger vedtak om rammetillatelse og tillatelse til tiltak i ett trinn som minimum skal inneholde.

Forslaget lyder slik:

> ***§ 6-4.Vedtak om rammetillatelse og tillatelse til tiltak i ett trinn***
>
> *Kommunens vedtak om tillatelse til tiltak skal begrunnes etter reglene i forvaltningsloven § 24 og § 25. Vedtaket skal som minimum inneholde følgende opplysninger:*
>
> *a) hvilket tiltak vedtaket gjelder*
>
> *b) hvem som er tiltakshaver*
>
> *c) hvilken eiendom vedtaket gjelder*
>
> *d) tiltakets sikkerhet mot fare*
>
> *e) om tiltaket samsvarer med gjeldende arealplaner*
>
> *f) om kravene til nabovarsel og håndtering av nabomerknader er oppfyl*t
>
> *g) tiltakets plassering*
>
> *h) eventuelle vilkår for tillatelsen*

3.7.2. Nærmere om forslaget

Dagens § 6-4 gjelder hva en rammetillatelse skal inneholde, så langt det er relevant for tiltaket. Undersøkelser direktoratet har gjort, tilsier at bestemmelsen brukes i liten grad i kommunene, og blant foretak. Bestemmelsen gjelder kun innholdet i rammetillatelser, og regulerer ikke tillatelser i ett trinn.

Direktoratet foreslår å justere bestemmelsen slik at det blir tydeligere hva et vedtak om byggetillatelse som minimum skal inneholde. Dette vil gjelde både rammetillatelse og tillatelse i ett trinn, men innebærer for øvrig ingen realitetsendring. Vedtak i byggesaker skal følge forvaltningslovens regler, herunder kravene til begrunnelse i forvaltningsloven § 24 og § 25. Det vil variere fra sak til sak hva et vedtak samlet må inneholde, men enkelte opplysninger og vurderinger må alltid gå frem.

Direktoratet mener at denne endringen kan bidra til å gjøre det enklere å se hva kommunen skal vurdere i byggesakene, og sikre likere saksbehandling og forståelse av vedtak på tvers av kommunene.

3.8. Forslag om å endre § 6-7 slik at det er tydeligere at tiltakshaver kan velge å bruke ansvarlige foretak, og at hele tiltaket må ansvarsbelegges

3.8.1. Forslag om endringer i § 6-7

Direktoratet foreslår å endre overskriften i § 6-7 slik at det er klart at tiltakshaver kan kreve å benytte seg av ansvarlige foretak der tiltaket kan forestås av tiltakshaver etter pbl. § 20-4. Videre foreslår vi at det skal stå i bestemmelsen at hvis tiltakshaver velger å benytte foretak, må hele tiltaket belegges med ansvar.

Forslaget lyder slik:

> **§ 6-7. *Tiltakshavers rett til å benytte* ansvarlige foretak i tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-4**
>
> Tiltakshaver kan kreve at tiltak som faller inn under plan- og bygningsloven § 20-4 skal forestås av foretak med ansvarsrett i samsvar med plan- og bygningsloven kapittel 23. *Hvis tiltakshaver velger å benytte ansvarlige foretak, må hele tiltaket belegges med ansvar.*

3.8.2. Nærmere om forslaget

Bestemmelsen regulerer at det er mulig for tiltakshaver å gjøre bruk av ansvarsrettssystemet hvor dette er ønskelig, selv om tiltaket kan forestås av tiltakshaver etter pbl. § 20-4. I dag er tittelen på bestemmelsen «Mulighet for bruk av ansvarlige foretak i tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-4», og viser ikke klart at dette er noe som er opp til tiltakshaver, spesielt ikke når bestemmelsen står i kapittel 6 om kommunens saksbehandling. Direktoratet mener derfor tittelen bør endres til å omtale tiltakshavers rett til å bruke ansvarlige foretak.

Det følger av dagens veiledning til bestemmelsen at hvis tiltakshaver velger å bruke foretak, så må hele byggetiltaket belegges med ansvarsretter for funksjonene ansvarlig søker, prosjekterende og utførende. Slik veiledningen tolkes, er det altså en forutsetning at man følger kravene om ansvarlige foretak fullt ut. Direktoratet mener at når dette faktisk er et krav, bør dette stå tydelig i selve bestemmelsen, og ikke kun som veiledningstekst.

3.9. Forslag om å endre § 6-8 for å tydeliggjøre hvordan selvbygger kan sannsynliggjøre at tiltaket blir utført i tråd med regelverket

3.9.1. Forslag om endringer i § 6-8

Direktoratet foreslår at det tas inn et nytt andre ledd i § 6-8 for å tydeliggjøre hvordan selvbygger kan sannsynliggjøre at arbeidet vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Forslaget lyder slik:

> **§ 6-8. Selvbygger**
>
> Kommunen kan godkjenne person for ansvarsrett som selvbygger av egen bolig eller fritidsbolig, uten hensyn til kravene til ansvarlige i kapitlene 9, 10 og 11, *hvis* personen sannsynliggjør at arbeidet godkjenningen gjelder vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.
>
> *Selvbyggeren skal sannsynliggjøre at tiltaket vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, på en eller flere av følgende måter:*
>
> *a) Egen utdannelse og/eller praksis,*
> *b) Bruk av medhjelperes utdannelse og/eller praksis*
> *c) Bruk av innleid foretak.*
>
> Ansvarsrett kan gis for funksjonene søker, prosjekterende og utførende for fagområder i tiltaksklasse 1.

3.9.2. Nærmere om forslaget

Direktoratet mener det bør komme tydeligere frem hvordan det kan sannsynliggjøres at arbeidene vil bli utført i samsvar med regelverket. Bestemmelsen krever i dag at selvbygger skal «sannsynliggjøre» dette, men sier ikke noe klart om hvordan dette skal gjøres. Selv om det står en del om dette i veiledningsteksten til bestemmelsen, tilsier henvendelser direktoratet får om dette at bestemmelsen er uklar og vanskelig å forstå. Kommunal- og distriksdepartementet har også gitt en uttalelse om hva som ligger i kravet om sannsynliggjøring, og at det ikke er et krav om at selvbygger må ha kompetanse selv.[3]

Etter direktoratets syn vil det lette forståelsen av kravene når de presiseres i selve bestemmelsen, og ikke bare finnes i veiledning og tolkningsuttalelser.

[3] Departementets tolkningsuttalelse om personlig ansvarsrett som selvbygger

3.10. Økonomiske og administrative konsekvenser av forslagene

Endringene som er foreslått i dette kapittelet handler først og fremst om å tydeliggjøre dagens regelverk. De vil ikke ha store økonomiske og administrative konsekvenser i seg selv.

3.10.1. Konsekvenser for tiltakshavere og ansvarlige søkere

De foreslåtte endringene kan bidra til at regelverket blir enklere å finne fram i og forstå for tiltakshavere og ansvarlige søkere. Dette kan bidra til redusert ressursbruk ved utforming av søknader og redusert behov for veiledning i forbindelse med søknadsprosessen.

3.10.2. Konsekvenser for kommunene

Tydeligere regelverk kan redusere tiden kommunene må bruke på veiledning om disse bestemmelsene. Endringene kan også føre til mindre uenigheter og spørsmål knyttet til hvordan disse reglene skal forstås. Samtidig kan det bli behov for å oppdatere nettsider, sjekklister og annet veiledningsmateriell som kommunen selv har ansvar for.

3.10.3. Konsekvenser for IKT-leverandører og digitale løsninger

Endringene kan føre til at IKT-leverandører må gjøre justeringer i sine digitale løsninger. Tydeligere veiledning vil gjøre det enklere for leverandører av digitale løsninger å veilede målrettet og effektivt i selve søknads- og saksbehandlingsløsningene. Dette kan gi økt brukertilfredshet blant de ulike målgruppene**.**

3.10.4. Konsekvenser for staten

Endringene vil kreve at relevant veiledningsmateriell oppdateres, slik som nasjonale sjekklister og direktoratets nettsider. Det vil også bli behov for opplæring og veiledning i forbindelse med endringene. Siden direktoratet har en generell veiledningsplikt om dette regelverket, vil dette ikke ha vesentlige økonomiske og administrative konsekvenser.

4. Forutsetninger for en vellykket gjennomføring

4.1. Tydelig forskrift

Menon påpeker at det er viktig at minimumskravene er relevante for alle typer tiltak. Ellers kan tiltaket føre til at kommunene vil etterspørre mer informasjon enn i dag. Å inkludere minimumskrav som ikke alltid er relevante, vil isolert sett kunne trekke i retning av flere mangelfulle søknader.

For tilleggsopplysninger som bare skal gis hvis de er nødvendige i den enkelte saken, bør forskriften oppfordre søkeren til å inkludere dette i den opprinnelige søknaden. Samtidig må det være tydelig at dette ikke er dokumentasjon som kommunen alltid skal etterspørre.

Menon påpeker at det er viktig at forskriften ikke hindrer kommunene i å innhente bestemte typer dokumentasjon der det er spesielt behov for det. I motsatt fall kan kvaliteten på saksbehandlingen reduseres. Samtidig påpeker Menon at hvis kommunen etterspør slik dokumentasjon, må dette være velbegrunnet, for å sikre enhetlig saksbehandling på tvers av kommunegrensene.

4.2. Relevant veiledningsmateriell

Forskriftsbestemmelsene må følges av tydelig og presis veiledning om hva som er nødvendig dokumentasjon i den enkelte søknaden, og hva som ikke er det.

Direktoratets arbeid med veileder for situasjonsplan og tegninger vil her ifølge Menon være ekstra nyttig, siden det er mange mangler som gjelder disse dokumentasjonskravene i dag. Det er også stort behov for veiledning knyttet til dispensasjoner. For at veiledningene skal gi effektivitetsgevinster, er det viktig at direktoratet har mulighet til å sette av ressurser til å holde veilederne oppdatert.

Veiledningsmateriellet bør utformes slik at det er enkelt å innarbeide tekstene både i de nasjonale sjekklistene, søknadsløsninger og saksbehandlingssystemer. Arbeid med veiledningstekstene skal følge Digitaliseringsdirektoratets veileder for digitaliseringsvennlig regelverk[4] og anbefalinger fra Språkrådet.

[4] https://www.digdir.no/datadeling/veileder-digitaliseringsvennlig-regelverk/2856

4.3. Informasjonsspredning

For at forskriftsendringene skal få noen vesentlig betydning for innsendt dokumentasjon er det ifølge Menon sentralt at søkerne gjøres oppmerksomme på endringene. Det er særlig viktig å knytte de elektroniske søknadsskjemaene direkte til forskrift og veiledninger, for å tvinge søkere til å forholde seg til dokumentasjonskravene. Dette vil være spesielt nyttig for private søkere, som er mindre kjent med forskriften. Offentliggjøring av spørsmål og svar på direktoratets nettsider kan ifølge Menon også bidra til å gjøre det klarere for søkere og kommuner hva som skal være med i søknaden og hvordan.

5. Samlet forskriftsforslag

Hjemmel: Fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet [dato] med hjemmel i lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) § 21-2 syvende ledd.

I

I forskrift 26. mars 2010 nr. 488 om byggesak (byggesaksforskriften) gjøres følgende endringer:

§ 5-1 første ledd skal lyde:

Søknad med vedlegg skal presenteres i en oversiktlig form og sendes kommunen i ett eksemplar. Erklæring om ansvarsrett sendes kommunen i ett eksemplar. Hvis ansvarlig foretak sender erklæring om ansvarsrett direkte til kommunen, skal foretaket samtidig sende kopi av erklæringen til ansvarlig søker.

§ 5-2 skal lyde:

Nabovarsel og kvittering for nabovarsel kan gis ved elektronisk kommunikasjon, personlig overlevering eller registrert postsending.

Nabovarselet skal inneholde tilstrekkelige opplysninger til at naboer og gjenboere kan forstå hva tiltaket innebærer og vurdere om de blir berørt av tiltaket. Det skal tas utgangspunkt i opplysningene som skal gis i søknaden etter § 5-4 eller § 5-6. Når tiltaket medfører endret bruk, skal nabovarsel også inneholde opplysninger om tidligere bruk.

Hvis tiltaket er avhengig av dispensasjon, skal *varselet gi informasjon* om hvilken bestemmelse det *søkes om dispensasjon* fra. Hvis dispensasjonen berører *interessene* til naboer eller gjenboere, skal *i tillegg* begrunnelsen for søknaden om dispensasjon vedlegges.

Når nabo- eller gjenboereiendom *som skal varsles* er en festet tomt, skal *samtlige* eiere og festere av tomten *motta nabovarsel*.

Det kreves ikke nabovarsel:

a) for innvendige fysiske arbeider i eksisterende byggverk

b) ved riving av gjenstående deler av eksisterende byggverk som er ødelagt av brann, naturskade, ulykke eller lignende akutt hendelse, eller
c) der kommunen har gitt pålegg etter plan- og bygningsloven § 31-5 og pålegget ikke omfatter tillatelse til riving.

Hvis søknad sendes kommunen senere enn ett år etter utsending av nabovarsel, og det ikke er gitt varsel etter plan- og bygningsloven § 12-10 tredje ledd, skal det sendes nytt nabovarsel til alle naboer og gjenboere.

Tidsfristen på 5 år etter plan- og bygningsloven § 21-3 femte ledd om unntak fra nabovarsling gjelder fra naboer og gjenboere ble varslet etter plan- og bygningsloven § 12-10.

§ 5-3 fjerde ledd skal lyde:

Gjennomføringsplanen skal signeres av søker og sendes kommunen når det søkes om *tillatelse i ett trinn,* rammetillatelse, igangsettingstillatelse, endringstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest, samt når det sendes erklæring om ny eller endring av tidligere ansvarsrett. Ved tilsyn kan kommunen kreve innsyn i grunnlagsmaterialet for gjennomføringsplanen, herunder planlegging av kontroll, kontrollerklæringer, samsvarserklæringer og avviksbehandling.

§ 5-4 skal lyde:

§ 5-4 *Opplysninger i søknad om rammetillatelse*

Søker skal alltid gi følgende opplysninger i søknad om rammetillatelse:

a) hvilke tiltak det søkes om
b) tiltakshavers navn og kontaktinformasjon
c) entydig adresse til eiendommen der tiltaket skal utføres
d) om nødvendige rettigheter til atkomst, vannforsyning og avløp er sikret
e) om det foreligger natur- og miljøforhold som kan medføre fare eller vesentlig ulempe for tiltaket, og behov for eventuelle sikringstiltak
f) hvilke arealplaner som gjelder for tiltaket, og om tiltaket er i samsvar med arealplanene
g) tiltakets areal og grad av utnytting på eiendommen etter tiltaket er utført
h) nødvendig søknad om dispensasjon
i) at alle berørte naboer og gjenboere er varslet om tiltaket, kvittering for nabovarsling og vurdering av eventuelle nabomerknader
j) målsatt situasjonsplan som viser tiltakets plassering på eiendommen og minsteavstand til nærmeste nabogrense. For innvendige tiltak i eksisterende byggverk som ikke berører

omgivelsene, er det tilstrekkelig med situasjonskart med angivelse av hvilket byggverk tiltaket gjelder.

k) *målsatte tegninger som viser tiltakets høyde, lengde og bredde, og visuelle kvaliteter. For innvendige tiltak i eksisterende byggverk er det tilstrekkelig med plan- og snittegninger som viser tiltaket.*
l) *erklæring om ansvarsrett for ansvarlig søker og for ansvarlig prosjekterende foretak for de ansvarsområdene som er nødvendige for rammetillatelsen, i saker med ansvarlige foretak*
m) *gjennomføringsplan, i saker med ansvarlige foretak*

Søker skal også gi følgende opplysninger, hvis det er nødvendig for at kommunen skal kunne behandle den enkelte søknaden:

a) *om tiltaket berøres av forbudet mot tiltak langs sjø og vassdrag etter plan- og bygningsloven § 1-8*
b) *avstander til annen bebyggelse på egen eiendom og naboeiendom, kraftlinjer, vegmidte og vann- og avløpsledninger*
c) *at avledning av overvann og flomveier for overvann er planlagt, og at eventuelle nødvendige privatrettslige rettigheter er sikret*
d) *om hvordan hensynet til utvalgte naturtyper er ivaretatt etter TEK17 § 9-4*
e) *uttalelse eller samtykke fra andre myndigheter som tiltaket er avklart med*
f) *om det søkes om unntak fra tekniske krav etter pbl. § 31-4*
g) *tiltakets varighet, hvis det søkes om midlertidige tiltak*

§ 5-5 skal lyde:

§ 5-5 *Opplysninger i søknad om igangsettingstillatelse*

Søker skal alltid gi følgende opplysninger som grunnlag for søknad om igangsettingstillatelse:

a) *hvilke deler av tiltaket det søkes om*
b) *tiltakshavers navn og kontaktinformasjon*
c) *entydig adresse til eiendommen der tiltaket skal utføres*
d) *erklæringer om ansvarsrett for ansvarlig prosjekterende foretak for de arbeider det søkes om igangsettingstillatelse for, og for ansvarlige kontrollforetak for uavhengig kontroll som skal være ferdig ved søknad om igangsettingstillatelse, i saker med ansvarlige foretak*
e) *oppdatert gjennomføringsplan, i saker med ansvarlige foretak*

Søker skal også gi følgende opplysninger, hvis det er nødvendig for at kommunen skal kunne behandle den enkelte saken:

a) *uttalelse eller samtykke fra andre myndigheter som tiltaket er avklart med*
b) *om vilkår satt i rammetillatelsen er oppfylt*

Ny § 5-6 skal lyde:

§ 5-6 *Opplysninger i søknad om tillatelse i ett trinn*

Søker skal alltid gi følgende opplysninger i søknad om tillatelse i ett trinn:

a) hvilket tiltak det søkes om
b) tiltakshavers navn og kontaktinformasjon
c) entydig adresse til eiendommen der tiltaket skal utføres
d) at tiltaket har nødvendig atkomst, vannforsyning og avløp
e) om det foreligger natur- og miljøforhold som kan medføre fare eller vesentlig ulempe for tiltaket, og behov for eventuelle sikringstiltak
f) hvilke arealplaner som gjelder for tiltaket, og om tiltaket er i samsvar med arealplanene
g) tiltakets størrelse og grad av utnytting på eiendommen etter tiltaket er utført
h) nødvendig søknad om dispensasjon
i) at alle berørte naboer og gjenboere er varslet om tiltaket, kvittering for nabovarsling og vurdering av eventuelle nabomerknader
j) målsatt situasjonsplan som viser tiltakets plassering på eiendommen og minsteavstand til nærmeste nabogrense. For innvendige tiltak i eksisterende byggverk som ikke berører omgivelsene, er det tilstrekkelig med situasjonskart med angivelse av hvilket byggverk tiltaket gjelder.
k) målsatte tegninger som viser tiltakets høyde, lengde og bredde, og visuelle kvaliteter. For innvendige tiltak i eksisterende byggverk, er det tilstrekkelig med plan- og snittegninger som viser tiltaket.
l) erklæringer om ansvarsrett, i saker med ansvarlige foretak
m) gjennomføringsplan, i saker med ansvarlige foretak

Søker skal også gi følgende opplysninger, hvis det er nødvendig for at kommunen skal kunne behandle den enkelte saken:

a) om tiltaket berøres av forbudet mot tiltak langs sjø og vassdrag etter plan- og bygningsloven § 1-8
b) avstander til annen bebyggelse på egen eiendom og naboeiendom, kraftlinjer, vegmidte og vann- og avløpsledninger
c) at avledning av overvann og flomveier for overvann er planlagt, og at eventuelle nødvendige privatrettslige rettigheter er sikret
d) om hvordan hensynet til utvalgte naturtyper er ivaretatt etter TEK17 § 9-4
e) uttalelse eller samtykke fra andre myndigheter som tiltaket er avklart med
f) om det søkes om unntak fra tekniske krav etter pbl. § 31-4
g) tiltakets varighet, hvis det søkes om midlertidige tiltak

Ny § 5-7 skal lyde:

§ 5-7.Dokumentasjon som skal foreligge i *byggeprosjektet*

Dokumentasjon som viser oppfyllelse av krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven skal foreligge i *byggeprosjektet. Ansvarlig foretak skal være kjent med dokumentasjon som er relevant for sitt ansvarsområde.* Dokumentasjonen skal *ikke sendes kommunen, men skal* være tilgjengelig ved tilsyn. Dokumentasjon skal være på norsk eller et annet skandinavisk språk. Dette gjelder blant annet

a. tillatelsen
b. tegningsmateriale og annet produksjonsunderlag
c. samsvarserklæringer og kontrollerklæringer
d. dokumentasjon for driftsfasen, jf. byggteknisk forskrift kapittel 4
e. dokumentasjon for oppfyllelsen av byggteknisk forskrift kapittel 2 og § 3-1 tredje ledd
f. dokumentasjon for oppfyllelse av kvalifikasjonskrav som følger av kapittel 9 til 11
g. kopi av søknad med tiltakshavers signatur ved bruk av elektronisk søknad, jf. § 5-1 andre ledd
h. avfallsplan, dokumentasjon på faktisk disponering av avfallet og rapport fra miljøkartlegging, jf. byggteknisk forskrift § 9-6, § 9-7 og § 9-9

§ 6-4 skal lyde:

§ 6-4.*Vedtak om rammetillatelse og tillatelse til tiltak i ett trinn*

Kommunens vedtak om tillatelse til tiltak skal begrunnes etter reglene i forvaltningsloven § 24 og § 25. Vedtaket skal som minimum inneholde følgende opplysninger:

a) hvilket tiltak vedtaket gjelder
b) hvem som er tiltakshaver
c) hvilken eiendom vedtaket gjelder
d) tiltakets sikkerhet mot fare
e) tiltakets forhold til gjeldende arealplaner
f) hvordan eventuell søknad om dispensasjon er vurdert
g) at eventuelle nabomerknader er ivaretatt
h) tiltakets plassering
i) *eventuelle vilkår for tillatelsen*

§ 6-7 skal lyde:

§ 6-7. *Tiltakshavers rett til å benytte* ansvarlige foretak i tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-4

Tiltakshaver kan kreve at tiltak som faller inn under plan- og bygningsloven § 20-4 skal forestås av foretak med ansvarsrett i samsvar med plan- og bygningsloven kapittel 23. *Hvis tiltakshaver velger å*

benytte ansvarlige foretak, må hele tiltaket belegges med ansvar.

§ 6-8 skal lyde:

§ 6-8 Selvbygger

Kommunen kan godkjenne person for ansvarsrett som selvbygger av egen bolig eller fritidsbolig, uten hensyn til kravene til ansvarlige i kapitlene 9, 10 og 11, *hvis* personen sannsynliggjør at arbeidet godkjenningen gjelder vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Selvbyggeren skal sannsynliggjøre at tiltaket vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, på en eller flere av følgende måter:

a) egen utdannelse og/eller praksis,
b) bruk av medhjelperes utdannelse og/eller praksis, eller
c) bruk av innleid foretak.

Ansvarsrett kan gis for funksjonene søker, prosjekterende og utførende for fagområder i tiltaksklasse 1.

§ 12- 2 første ledd bokstav c skal lyde:

c) at søknad om tillatelse, eventuelt rammetillatelse og igangsettingstillatelse, inneholder alle opplysninger som er nødvendig for å vise at tiltaket oppfyller krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, jf. § 5-4 *til § 5-6*, herunder tiltakets plassering, avklaring av behov for dispensasjon, utarbeiding og oppdatering av gjennomføringsplan og tilrettelegging for kontroll, og forslag til tiltaksklasser for fagområdene, jf. § 9-4 om tiltaksklasser og § 5-3 om gjennomføringsplan

II

Endringene trer i kraft [dato].

6. Vedlegg

Vedlegg 1: Rapport: Samfunnsøkonomiske vurderinger av endringer i byggesaksforskriften – Knyttet til søknad og dokumentasjon i byggesaker (Menon Economics, 2023)

Direktoratet for byggkvalitet
dibk.no



MENON ECONOMICS

RAPPORT

SAMFUNNSØKONOMISKE VURDERINGER AV ENDRINGER I BYGGESAKSFORSKRIFTEN

Knyttet til søknad og dokumentasjon i byggesaker



MENON-PUBLIKASJON NR. 149/2023

Av Matilde Frankmo, Per Fredrik F. Johnsen, Kristoffer Midttømme og Kaja Høiseth-Gilje

Forord

På oppdrag for Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) har Menon Economics gjennomført en samfunnsøkonomisk vurdering av endringer i byggesaksforskriften knyttet til søknad og dokumentasjon i byggesaker. Prosjektet har vært ledet av Kaja Høiseth-Gilje, med Matilde Avdem Frankmo og Per Fredrik F. Johnsen som prosjektmedarbeidere. Kristoffer Midttømme har vært kvalitetssikrer.

Menon Economics er et forskningsbasert analyse- og rådgivningsselskap i skjæringspunktet mellom foretaks-økonomi, samfunnsøkonomi og næringspolitikk. Vi tilbyr analyse- og rådgivningstjenester til bedrifter, organisasjoner, kommuner, fylker og departementer. Vårt hovedfokus ligger på empiriske analyser av økonomisk politikk, og våre medarbeidere har økonomisk kompetanse på et høyt vitenskapelig nivå.

Vi takker Direktoratet for byggkvalitet for et spennende oppdrag. Vi takker også alle intervjuobjekter for gode innspill underveis i prosessen.

_____

Desember 2023

Kaja Høiseth-Gilje

Prosjektleder
Menon Economics

Innholdsfortegnelse

SAMMENDRAG **3**
Bakgrunn og problembeskrivelse 3
Tiltaket 4
Samfunnsøkonomisk vurdering av tiltakene 4

1. INNLEDNING OG PROBLEMFORSTÅELSE **6**
1.1. Kort om bakgrunnen for oppdraget 6
1.2. Menons rolle i utredningen 7
1.3. Om tiltaket 8
1.4. Nullalternativet 9

2. VURDERING AV VIRKNINGER **12**
2.1. Forutsetninger for den samfunnsøkonomiske analysen 12
2.2. Identifikasjon av samfunnsøkonomiske virkninger 12
2.3. Samfunnsøkonomiske virkninger 16
2.3.1. Investeringskostnader 17
2.3.2. Økt ressursbehov i kommunens byggesaksbehandling i perioder med mange søknader 17
2.3.3. Redusert ressursbruk i kommunens saksbehandling 17
2.3.4. Tidligere oppstart av byggeprosjekter, og dermed tidligere ibruktakelse av bygg 19
2.3.5. Bedre ressursallokering i byggeprosjekter 20
2.3.6. Lavere igangsettelseskostnader for utbyggerne 20
2.3.7. Skattefinanseringskostnader 21
2.4. Samlet vurdering 21

3. KONKLUSJON OG ANBEFALINGER **24**

REFERANSELISTE **28**

VEDLEGG **29**
Vedlegg 1: Liste over intervjuobjekter 29

Sammendrag

Menon Economics har på vegne av Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) gjennomført en samfunnsøkonomisk vurdering av endringer i byggesaksforskriften relatert til søknad og dokumentasjon i byggesaker. Forslaget omfatter tydeliggjøring av når en byggesøknad inneholder tilstrekkelige opplysninger til at den anses mottatt, slik at saksbehandlingsfristen begynner å løpe. Hensikten med tiltaket er å standardisere og forenkle byggesaksprosessen, redusere antall mangelfulle søknader, og skape mer enhetlig praksis på tvers av kommuner.

Endringene vil påvirke kommunenes byggesaksavdelinger, tiltakshavere, ansvarlige søkere, statlige aktører og samfunnet for øvrig. Virkningene av tiltaket inkluderer investeringskostnader for utarbeidelse av forskriftsendringer og potensielt redusert ressursbruk i kommunenes saksbehandling ved færre mangelfulle søknader. Gjennom å tydeliggjøre når saksbehandlingstiden skal begynne å løpe, vil saksbehandlingsfristen i realiteten begynne å løpe tidligere for flere kommuner. Dette kan gi mer forutsigbarhet for søker og tiltakshaver, bidra til tidligere oppstart og bedre ressursallokering i byggeprosjekter, samt lavere igangsettelseskostnader for utbyggere. Samtidig vil dette kunne føre til økt ressursbehov i kommunene under perioder med mange søknader. I tillegg vil tiltaket medføre skattefinansieringskostnader. Det er imidlertid stor usikkerhet knyttet til i hvilken grad tiltaket vil utløse virkningene beskrevet her. Særlig stor usikkerhet er knyttet til hvorvidt kvaliteten på søknader vil øke, og hvorvidt kommunene i enkelte tilfeller vil etterspørre mindre dokumentasjon enn tidligere.

Menon Economics anbefaler at DiBK går videre med forslaget til høring, ettersom tiltaket vil gi en likere og hensiktsmessig praktisering av tidsfrister mellom kommuner. Vi ønsker imidlertid å påpeke at det er stor usikkerhet knyttet til effekten på antall mangelfulle søknader og praksis på dokumentasjonskrav i kommunene. For at tiltaket skal lykkes også på disse områdene, må forskriften være tydelig og presis, og det må utarbeides en veileder som klargjør dokumentasjonskravene. Det er i tillegg en forutsetning at endringene kommuniseres effektivt til søkerne og at kommunene har mulighet til å håndtere økt ressursbehov.

Bakgrunn og problembeskrivelse

Kommunal- og distriktsdepartementet har i sitt tildelingsbrev til Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) for 2023 påpekt at uklarheter om dokumentasjonskrav i byggesaker skaper forvirring rundt når saksbehandlingstiden skal begynne å løpe. Ifølge plan- og bygningsloven starter saksbehandlingstiden når en fullstendig søknad er mottatt.[1] Det er imidlertid varierende praksis knyttet til hva kommunene anser som en fullstendig søknad. Enkelte kommuner starter ikke saksbehandlingstiden før det foreligger en *komplett søknad,* som er en søknad som inneholder all nødvendig dokumentasjon for å ferdigbehandle saken. *Mangelfulle søknader* er en fellesbetegnelse for alle søknader som krever ytterligere dokumentasjon for å anses komplett. Dersom manglene vurderes som vesentlige, kan kommuner "nullstille" saksbehandlingstiden. Variasjon i praksis mellom kommuner og saksbehandlere, samt mangelfulle søknader, bidrar til forsinkelser og uforutsigbarhet i byggesaksprosessen, noe som skaper frustrasjon og kan føre til konflikter.

[1] *Plan- og bygningsloven (2008)*

Tiltaket

Tiltaket som inngår i den samfunnsøkonomiske vurderingen er utarbeidet av DiBK, i forbindelse med oppdraget fra KDD.[2] Tiltaket innebærer å tydeliggjøre når en søknad inneholder tilstrekkelige opplysninger for at søknaden anses som mottatt, slik at saksbehandlingsfristen begynner å løpe. Formelt vil endringene skje i form av en revisjon av byggesaksforskriften (SAK10) kapittel 5. Forskriftsendringen vil være å skille ut opplysningene som *skal* gis i en byggesøknad i henhold til kapittel 5, enten i en egen bestemmelse eller i første ledd av en ny bestemmelse. Disse opplysningene skal angi dokumentasjonskrav for at søknaden skal anses som mottatt, og saksbehandlingstiden skal begynne å løpe.

Videre vil kapittel 5 liste opp opplysninger som *kanskje* skal gis, hvis de er nødvendige i den aktuelle saken. Disse vil variere avhengig av tiltaket det søkes om, hvilken virkning det har på omgivelsene, etc. Hvis noen av disse opplysningene mangler, vil kommunen sende mangelbrev og sette saksbehandlingstiden på pause. Når opplysningene er mottatt vil saksbehandlingstiden løpe videre.

Målet med tiltakene er å oppnå enhetlig og forutsigbar behandling av byggesøknadene, slik at det blant annet blir klart for alle parter hvilken dokumentasjon som kreves, og tydelighet knyttet til når saksbehandlingstiden begynner å løpe. Videre søker DiBK å fremheve skillet mellom byggesaksbehandling og tilsyn, gjennom å spesifisere hva slags dokumentasjon som kreves. Tydelighet rundt disse punktene vil kunne bidra til bedre fremdrift i byggesaksbehandlingen, som igjen vil kunne bidra til å redusere kostnader og tidsbruk knyttet til arbeid med byggesøknader.

Samfunnsøkonomisk vurdering av tiltakene

Oppsummert vurderer vi at tiltaket trolig vil medføre at saksbehandlingsfristen vil løpe fra et tidligere tidspunkt i mange saker, og kommunene må saksbehandle disse søknadene raskere for å unngå gebyrbortfall. Dette vil kunne gi raskere igangsettelse og økt forutsigbarhet for tiltakshaver. Videre er det et potensial for å redusere mangelfulle søknader noe gjennom økt kvalitet på søknader, færre og tydeligere dokumentasjonskrav fra enkelte kommuner og mer enhetlig saksbehandling på tvers av kommuner. Det er imidlertid stor usikkerhet knyttet til effekt på mangelfulle søknader og praksis for dokumentasjonskrav i kommunene. Disse effektene vil avhenge av at endelig utforming av SAK10 kapittel 5 er hensiktsmessig og i samsvar med målsettingene for tiltaket.

Av de samfunnsøkonomiske virkningene presentert i denne rapporten, vurderer vi at de største virkningene trolig vil være knyttet til:

- Økt ressursbehov i kommunene som får endret beregning av saksbehandlingsfrist
- Tidligere oppstart av byggeprosjekt, og tidligere ibruktakelse av bygg
- Bedre ressursallokering i byggeprosjekter

Disse tre virkningene relaterer seg først og fremst til en forventing om redusert opplevd saksbehandlingstid i en rekke kommuner gjennom tydeligere regler for når saksbehandlingsfristen begynner å løpe. Dette vil slå ut i økt ressursbehov i kommunene i perioder med mage søknader, samtidig som mulighetsrommet for å ikke starte saksbehandlingsfristen reelt sett blir innskrenket. Nettoeffekten på ressursbehovet i kommunen vil derfor trolig være at kommunene som per i dag ikke begynner saksbehandlingsfristen før søknaden er komplett, vil få betydelig økt ressursbehov i perioder. Tilsvarende vil ressursbehovet reduseres i perioder med færre søknader.

[2] *Kommunal- og distriktsdepartementet (2023)*

For disse kommunene vil løsningen trolig være at de må oppbemanne, såfremt de ikke har anledning til å reallokere ressurser fra andre deler av virksomheten i perioder.

Motsatsen til dette, er at tiltakshavere oppnår tidligere oppstart av byggeprosjekt, og tidligere ibruktakelse av bygg. Dette sikrer bedre ressursutnyttelse for samfunnet. Tilsvarende vil dette bidrar til mer forutsigbar oppstart og følgelig bedre ressursallokering i byggeprosjektet og i snitt lavere kostnader.

1. Innledning og problemforståelse

Menon har på oppdrag for Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) gjennomført en samfunnsøkonomisk vurdering av endringer i byggesaksforskriften relatert til søknad og dokumentasjon i byggesaker. Kommunal- og distriktsdepartementet har i sitt tildelingsbrev til Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) for 2023 påpekt at uklarheter om dokumentasjonskrav i byggesaker skaper forvirring om når saksbehandlingstiden skal starte. Variasjon i praksis mellom kommuner og saksbehandlere, samt mangelfulle søknader, bidrar til forsinkelser og uforutsigbarhet i byggesaksprosessen.

1.1. Kort om bakgrunnen for oppdraget

I sitt tildelingsbrev til DiBK for 2023 påpeker Kommunal- og distriktsdepartementet at mange av aktørene involvert i byggesaksbehandlingen opplever dokumentasjonskravene i byggesaker som uklare.[3] Et av punktene det er usikkerhet rundt, er når en byggesøknad inneholder nok dokumentasjon til at saksbehandlingstiden begynner å løpe.

Uklarheter knyttet til når en søknad anses mottatt og hva som er nødvendige opplysninger, medfører at kommunene som forvalter regelverket praktiserer ulik beregning av tidsfrister, hvor noen kommuner stiller strengere krav til søknadens kvalitet enn andre for å ta søknaden inn til behandling.[4] Ulik praksis kan skyldes at starttidspunktet for saksbehandlingstiden har konsekvenser for byggesaksgebyret. Deler av gebyret bortfaller dersom fristen for saksbehandlingstid ikke overholdes. Uklarheter rundt hva en søknad skal inneholde før kommunene tar den til behandling har gjort at en andel av kommunene beregner saksbehandlingsfristen feil.[5] De starter saksbehandlingstiden først når søknaden er helt komplett, noe som fører til at det kan gå langt mer enn tolv uker fra søknaden sendes inn til man mottar endelig svar.

I tillegg til uklarheter rundt hvorvidt en søknad inneholder nok dokumentasjon til at saksbehandlingstiden begynner å løpe, opplever søkerne også variasjoner knyttet til hva en søknad skal inneholde totalt sett. Det er for eksempel ikke uvanlig at det i realiteten føres tilsyn i byggesaksbehandlingen, hvor kommunene etterspør mer informasjon enn nødvendig for å behandle saken. Variasjonen er i hovedsak mellom kommunene, men oppleves også mellom ulike saksbehandlere i samme kommune. Mange saksbehandlere har relativt kort erfaring, og skillet mellom tilsyn og behandling av byggesøknad kan være vanskelig å trekke. Til sammen gjør disse elementene at byggesaksprosessen oppleves som lite forutsigbar for tiltakshaverne og søkerne.

Kommunene opplever på sin side at mangelfulle søknader er en av årsakene til at frister ikke overholdes. KOSTRA-statistikk[6] viser at 35 prosent av byggesøknadene innsendt i 2022 var mangelfulle. Mangelfulle søknader medfører unødvendig tidsbruk for kommunen, gjennom at de må bruke ressurser på å etterlyse dokumentasjon og på å sette seg inn i en søknad flere ganger. Mange av søknadene som sendes inn har lav kvalitet, og kommunene må i disse tilfellene bruke omfattende ressurser på å utforme detaljerte mangelbrev.

[3] *Kommunal- og distriktsdepartementet (2023)*
[4] *Direktoratet for byggkvalitet (2022)*
[5] *Direktoratet for byggkvalitet (2022)*
[6] *SSB tabell 13021: Byggesøknader, etter region, rammevilkår, søknadstype, statistikkvariabel og år*

Boks 1: Nøkkeldefinisjoner

Nøkkeldefinisjoner

En **komplett søknad** er en søknad hvor all relevant dokumentasjon for å fullføre saksbehandlingen foreligger. En komplett søknad er det samme som en søknad uten mangler. Kravene til en komplett søknad er som regel strengere enn kravene til en fullstendig søknad, ettersom en søknad kan være fullstendig slik at saksbehandlingen begynner, uten at den nødvendigvis er komplett.

En **mangelfull søknad** brukes som en fellesbetegnelse for alle søknader hvor kommunen må be om ytterligere dokumentasjon enn det som ligger i den opprinnelige søknaden. Begrepet mangelfull knytter seg altså til hvorvidt man har nok dokumentasjon til å ferdigbehandle søknaden (hvorvidt søknaden er «komplett»). I praksis er det vanlig å skille mellom *mindre* mangler og *vesentlige* mangler, hvor en mindre mangler kan være en manglende detalj i en tegning, mens en vesentlig mangel er en mangel med betydelig påvirkning på saksbehandlingen. Kommunenes syn på hva som er en mindre mangel og hva som er en vesentlig mangel varierer.

Saksbehandlingstiden i byggesaker er den juridisk definerte perioden som begynner når kommunen formelt igangsetter behandlingen av en søknad («starter klokka») og strekker seg frem til søknaden anses som ferdigbehandlet. Det er viktig å merke seg at denne tidsperioden ikke inkluderer eventuelle avbrudd i behandlingen som skyldes at søkeren må innhente ytterligere informasjon eller dokumentasjon som mangler i den opprinnelige søknaden. Disse avbruddene, ofte referert til som "ventetid", trekkes fra den totale saksbehandlingstiden for å gi et mer nøyaktig bilde av kommunens behandlingseffektivitet.

Opplevd saksbehandlingstid refererer til tidsperioden fra søkeren sender inn byggesøknaden, til saken er fullstendig behandlet og avgjort. Den opplevde saksbehandlingstiden vil typisk være lengre enn den beregnede saksbehandlingstiden hos kommunene. Dette skyldes at den opplevde saksbehandlingstiden også tar høyde for forberedelser før innsending og eventuell ventetid mens søkeren kompletterer søknaden med ytterligere nødvendig informasjon.

I sum bidrar uklart regelverk og varierende vurderinger av mangler til lite forutsigbarhet og frustrasjon blant både tiltakshaver, søker og kommuner. Dette kan igjen bidra til uenigheter og konflikt mellom partene, og utgjør dermed på flere måter en hindring for effektiv byggesaksbehandling.

1.2. Menons rolle i utredningen

DiBK har utredet mulige tiltak for å fremme en enklere og mer effektiv byggesaksprosess. Et av de identifiserte tiltakene som kan bidra til en mer effektiv byggesaksprosess er en tydeliggjøring av når det foreligger tilstrekkelige opplysninger til at saksbehandlingstiden skal begynne å løpe. I denne rapporten vurderer vi samfunnsøkonomiske virkninger av en tydeliggjøring av kravene til søknad og dokumentasjon gjennom revisjon av byggesaksforskriftens (SAK10) kapittel 5. Analysen er gjennomført i tråd med gjeldende veiledningsmateriale, herunder Finansdepartementets rundskriv R-109/21, DFØs veileder i samfunnsøkonomiske analyser samt Statsbyggs veileder for samfunnsøkonomiske analyser i statlige byggeprosjekter.[7]

Det har vært utenfor vårt mandat å identifisere dagens utfordringer i en problembeskrivelse, formulere mål og identifisere relevante tiltak. I denne rapporten vil vi beskrive hvilke virkninger det foreslåtte tiltaket har for ulike

[7] *Direktoratet for økonomistyring (2018), Finansdepartementet (2021) og Statsbygg (2020).*

målgrupper. Dette gjelder spesielt for tiltakshavere, ansvarlige søkere og kommunene.[8] Virkninger for de ulike aktørene er kartlagt gjennom intervjuer med ansvarlige søkere og kommuner, hvor vi i forkant har identifisert mulige utfall av tiltaket. Deretter har vi fått intervjuobjektenes vurdering av sannsynlighet for og omfang av de ulike virkningene. Vi har også benyttet oss av tidligere utredninger og statistikk fra KOSTRA for å beskrive antallet som blir berørt av endringene.

Denne utredningen omfatter tiltak som påvirker byggesaker med både 3 og 12 ukers saksbehandlingsfrist. I plan- og bygningsloven og byggesaksforskriften er det fastsatt frister for kommunens saksbehandling av byggesøknader. I utgangspunktet skal alle søknader om tillatelse til tiltak avgjøres av kommunen innen 12 uker etter at komplett søknad foreligger, men det er også en del søknader som skal behandles av kommunen innen tre uker. Dette er søknader som er i samsvar med dagens lovverk, der det ikke foreligger merknader fra naboer eller lignende, og der ytterligere tillatelse fra andre myndigheter heller ikke er nødvendig.[9]

Menon har tidligere analysert virkningen av tre forslag til tiltak for å tydeliggjøre og effektivisere reglene om tidsfrister og gebyrbortfall i byggesaksbehandlingen.[10] Forslagene var 1) lovkrav om mottakskontroll for 12-ukerssaker, 2) saksbehandlingsfrist begynner å løpe fra dag 1, og 3) lovkrav om gebyrreduksjon i 3-ukerssaker. Ettersom dette er en tilgrensende problemstilling med mange av de samme mekanismene, har vi benyttet innsikten fra intervjuene i den tidligere analysen der det er relevant.

1.3. Om tiltaket

Tiltaket som inngår i den samfunnsøkonomiske vurderingen er utarbeidet av DiBK, i forbindelse med oppdraget fra KDD.[11] Tiltaket innebærer å tydeliggjøre hvilken dokumentasjon som må foreligge for at en søknad anses mottatt, slik at saksbehandlingstiden begynner å løpe. Tiltaket gjelder både 3- og 12-ukerssaker. Formelt vil endringene skje i form av en revisjon av byggesaksforskriften (SAK10) kapittel 5. Forskriftsendringen vil innebære å skille ut opplysningene som *skal* gis i en byggesøknad, enten i en egen bestemmelse eller i første ledd av en bestemmelse. Disse opplysningene skal angi hvilken dokumentasjon som må foreligge for at saksbehandlingstiden skal begynne å løpe i kommunen.

Videre vil det være en bestemmelse (eller et annet ledd), som lister opp opplysninger som *kanskje* skal gis, hvis de er nødvendige i den aktuelle saken. Disse vil variere avhengig av hva man søker om, hvor man søker etc. Hvis noen av disse opplysningene mangler, vil kommunen sende mangelbrev og sette saksbehandlingstiden på pause. Når opplysningene er mottatt vil saksbehandlingstiden løpe videre.

Oppsummert innebærer tiltaket tre substansielle tydeliggjøringer:

1) Tydeliggjøring av hvilke opplysninger som alltid skal sendes inn, og hvilke som bare skal sendes inn dersom det er nødvendig for den konkrete saken
    - Skiller ut hvilke opplysninger som alltid skal foreligge
    - Skiller ut opplysninger som skal dokumenteres i den grad de er relevante

[8] Tiltakshaver er eieren av eiendommen eller tiltaket, altså parten som vil oppføre eller utføre et tiltak. Ansvarlig søker er tiltakshavers representant overfor kommunen og skal stå for all kontakt mellom kommunen, foretakene og tiltakshaver. Ansvarlig søker har en administrativ oppgave og skal blant annet koordinere prosjektet og påse at ansvarsoppgavene til foretakene blir ivaretatt. (Direktoratet for byggkvalitet, u.å.): § 12-1 og § 12.2.
[9] Plan- og bygningsloven (2008): § 21-7.
[10] (Menon Economics, 2022)
[11] Kommunal- og distriktsdepartementet (2023)

2) Tydeliggjøring av at når dokumentasjonen som alltid skal være med er på plass, så vil saksbehandlingstiden begynne å løpe. Dersom opplysninger som det i enkelte tilfeller skal opplyses om mangler, så settes saksbehandlingstiden på pause.

3) I kapittel 5 vil det skilles mellom rammetillatelse og ett-trinnsøknad, og det vil tydeliggjøres hva som er dokumentasjonskravene for de ulike søknadstypene. Dette innebærer i praksis at §6-4, som angir hva søknad rammetillatelse skal inneholde, blir overflødig.

Målet med tiltakene er å oppnå enhetlig og forutsigbar behandling av byggesøknadene, slik at det blant annet blir tydelig for alle parter hva slags dokumentasjon som kreves, og tydelighet knyttet til når saksbehandlingstiden begynner å løpe. Videre søker DiBK å fremheve skillet mellom byggesaksbehandling og tilsyn, gjennom å spesifisere hva slags dokumentasjon som kreves. Tydelighet rundt disse punktene vil kunne bidra til bedre fremdrift i byggesaksbehandlingen, som igjen vil kunne bidra til å redusere kostnader og tidsbruk knyttet til arbeid med søknader i byggeprosjekter.

Parallelt pågår et arbeid i KDD hvor man ser på muligheten for endringer i plan- og bygningsloven § 21-7, som omhandler bestemmelser for tidsfrister i byggesaksbehandlingen. KDDs arbeid holdes utenfor denne utredningen.

1.4. Nullalternativet

Nullalternativet i denne analysen innebærer en videreføring av dagens regelverk og gjeldende praksis.[12] Andre tiltak som vurderes og utredes holdes utenfor i beskrivelsen av nullalternativet.[13] Nullalternativet innebærer en videreføring av dagens utfordringer, med en høy andel mangelfulle søknader, og ulik praksis for når saksbehandlingstiden begynner å løpe. Sistnevnte åpner for at det kan gå svært lang tid før søker får tilbakemeldinger om mangler i kommunene som praktiserer nullstilling. Kommunene gjør en skjønnsmessig vurdering av hva en søknad må inneholde for at saksbehandlingstiden skal begynne å løpe, og kan dermed påvirke sin egen saksbehandlingsfrist. På den måten vil man kunne unngå tap av gebyrer ved sen saksbehandling. Dette gjør at kommunene verken har tilstrekkelige insentiver til å sende ut mangelbrev raskt, eller til å effektivisere saksbehandlingen. Konsekvensen er svært lav forutsigbarhet for tiltakshaver. Den høye andelen mangelfulle søknader og søknader med dårlig kvalitet gjør på sin side at kommunene bruker uforholdsmessig mye av saksbehandlingstiden sin på å skrive mangelbrev.

I 2022 ble det sendt inn omtrent 79 000 byggesøknader på landsbasis, som vist i Figur 1. Dette utgjorde en reduksjon på hele 16 prosent fra 2021, og er det laveste antallet registrert siden 2015. I gjennomsnitt ble det bedt om tilleggsdokumentasjon som følge av mangler ved søknaden i 35 prosent av søknadene i 2022 (om lag 28 000). Denne andelen har holdt seg stabil de siste årene, som figuren illustrerer. Selv om antall byggesøknader falt markant i 2022, holdt andel mangelfulle søknader seg stabil. Videre ferdigbehandlet kommunene 75 000 av de mottatte søknadene i 2022. Forskjellen mellom mottatte og behandlede søknader kan skyldes flere forhold, men det er blitt trukket frem at noe av årsaken er mangelfulle søknader som ikke rettes.[14]

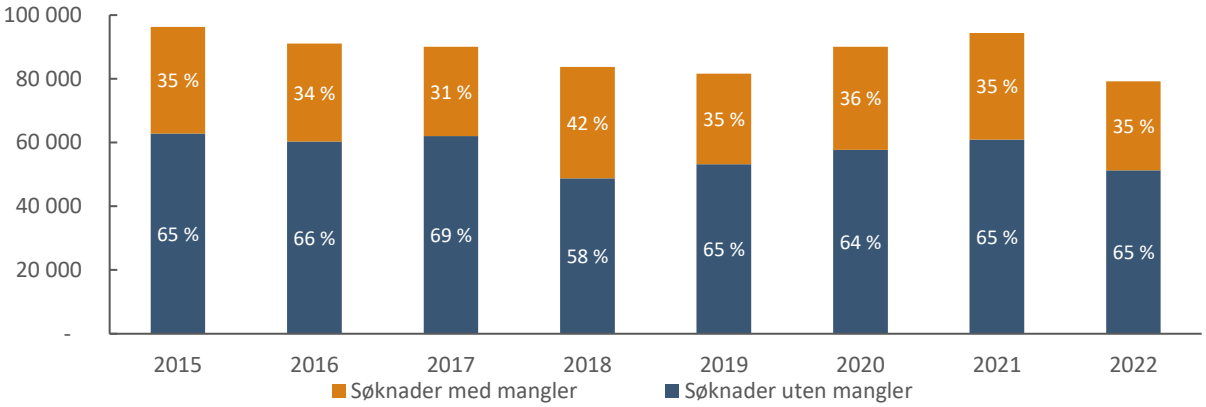
---

[12] Nullalternativet fungerer som et sammenligningsgrunnlag for å identifisere og beskrive virkningene av de tiltakene som utredes. Se DFØs veileder for ytterligere forklaring av hva et nullalternativ innebærer.

[13] Andre tiltak DiBK utreder omtales i diskusjoner rundt endringer i mangelfulle søknader og i kapittel 3. De tas ikke med i nullalternativet ettersom det er mange avhengigheter mellom tiltaket som utredes her og de andre tiltakene.

[14] (Samfunnsøkonomisk analyse, 2021).

Figur 1: Totalt antall mottatte søknader og andel mangelfulle søknader for alle norske kommuner 2015-2022. Kilde: KOSTRA-statistikk, SSB.

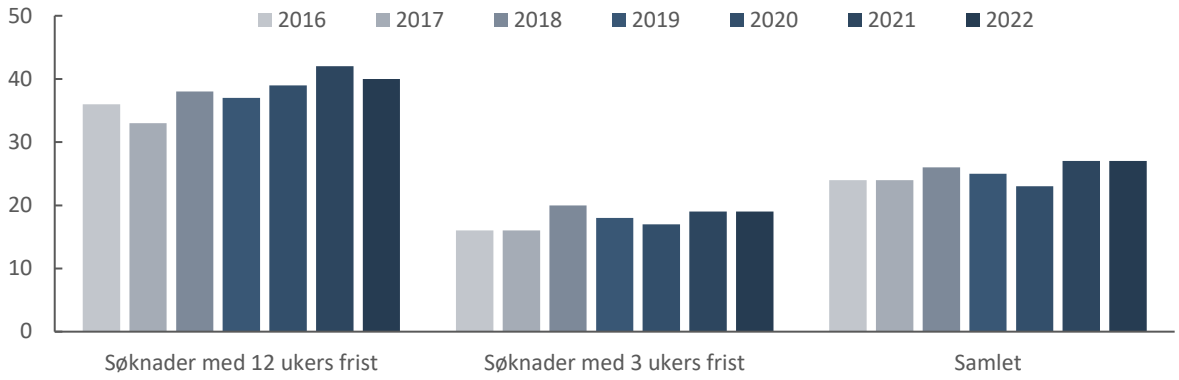


En merknad til statistikken er at andelen mangelfulle søknader kan være underrapportert fra kommunene. I intervjuene anslår flere aktører at andelen mangelfulle søknader ligger på rundt 70-80 prosent, en langt høyere andel enn det som fremgår av KOSTRA-statistikk. En mulig forklaring er at det varierer på tvers av kommuner, eller at det er en rekke mindre mangler som ikke blir registrert som mangelfulle søknader. Flere saksbehandlere sier i intervjuene at mindre mangler i dokumentasjon, slik som manglende signatur eller adresse, gjerne løses ved å sende en e-post til søkeren. Ettersom dette ikke er et formelt mangelbrev rapporteres det heller ikke inn som en mangel. En annen årsak til at statistikken viser et for lavt estimat kan være at enkelte kommuner ikke anser en søknad som mottatt med mindre all dokumentasjonen foreligger. Disse søknadene rapporteres kun som mottatt etter at søkerne har sendt inn all dokumentasjon, noe som gjør at de ikke kommer inn i statistikken som mangelfulle søknader. Det er usikkert hvor mange kommuner dette omfatter. I sum anslår vi derfor at det reelle antallet søknader som har mangler trolig er høyere enn 35 prosent. Dette er basert på overnevnte forhold, i tillegg til tilbakemeldinger gjennom intervjuer med søkere og kommuner.

Vi har også innhentet gjennomsnittlig saksbehandlingstid for norske kommuner over tid, vist i Figur 2. Den gjennomsnittlige saksbehandlingstiden i 2022 var på 27 dager for landet som helhet.[15,16] Av de mottatte søknadene oversteg kommunene saksbehandlingsfristen i 12 prosent av sakene.[17]

[15] *(Statistisk sentralbyrå, 2022): Tabell 13021.*
[16] *Den gjennomsnittlige saksbehandlingstiden var på 19 og 36 dager for henholdsvis 3- og 12-ukerssaker. Tabell 13021.*
[17] *Tilsvarer 9 661 saker i 2022, mot 79 247 mottatte søknader. (Statistisk sentralbyrå, 2022): Tabell 13021.*

Figur 1: Gjennomsnittlig saksbehandlingstid (dager) for alle norske kommuner 2016-2022. Kilde: KOSTRA-statistikk, SSB



Intervjuer og en spørreundersøkelse til landets kommuner gjennomført i forbindelse med et tidligere prosjekt[18] viser imidlertid at det er store variasjoner på tvers av kommuner. Flere kommuner anslår at de tilnærmet aldri overskrider fristen, mens andre oppgir at dette kan forekomme i opp mot 80 prosent av sakene. Videre er det som nevnt ulik praksis i kommunene knyttet til når saksbehandlingstiden begynner å løpe, slik at den opplevde saksbehandlingstiden[19] i flere kommuner trolig er lengre enn statistikken antyder. Svarene fra den nevnte spørreundersøkelsen indikerer at kommunene opplever ressursmangel kombinert med stor saksmengde som den viktigste årsaken til at den lovpålagte saksbehandlingsfristen overskrides. Intervjuene gjennomført i forbindelse med denne analysen og den tidligere analysen tyder på at søknader med lav kvalitet bidrar til å gjøre en allerede krevende ressurssituasjon mer belastende for saksbehandlerne i kommunene.

Når det gjelder den forventede utviklingen i nullalternativet fremover så legger vi til grunn at dersom ingen tiltak iverksettes med sikte på å påvirke byggesaksgangen, vil dagens situasjon videreutvikles som beskrevet ovenfor. Utviklingen i antall behandlede saker og den gjennomsnittlige saksbehandlingstiden vil i stor grad avhenge av saksbehandlingskapasiteten i kommunene. Hvordan antall byggesøknader og tilhørende antall mangelfulle søknader vil utvikle seg er usikkert, men i intervjuer med et utvalg kommuner fra en tidligere analyse peker kommunene på at saksmengden hovedsakelig følger konjunkturene.[20] Dette antyder at man kan forvente færre innsendte byggesøknader fremover, en trend vi allerede nå kan se tendenser til. Antall innsendte byggesøknader var som nevnt betydelig lavere i 2022 enn tidligere år. Flere av saksbehandlerne vi har snakket med i forbindelse med denne utredningen rapporterer om lavere pågang nå sammenliknet med for et par år siden. Redusert pågang av nye byggesaker kan implisere bedre kapasitet i byggesaksbehandlingen på kort sikt. Samtidig kan det være slik at kommunens ressurser begrenses mer i lavkonjunkturer, slik at forskjellene i ressursbelastningen mellom perioder trolig dempes noe.

Selv om utfordringene knyttet til mangelfulle søknader og lang saksbehandlingstid er avhengig av antall byggesaker, som er svært usikkert, så vil utfordringene knyttet til ulik praksis på tvers av kommunene kunne forventes å være på tilsvarende nivå som i dag ved fravær av tiltak. Dette innebærer at problemer knyttet til manglende likebehandling og varierende krav i byggesaksbehandlingen vil videreføres.

[18] *Menon Economics (2022)*
[19] *Den samlede tiden fra søkere sender inn byggesøknad til den er ferdig behandlet, uavhengig av når kommunen begynner å telle saksbehandlingstiden.*
[20] *Menon Economics (2022)*

2. Vurdering av virkninger

Tiltaket som vurderes vil påvirke kommunenes byggesaksavdelinger, tiltakshavere, ansvarlige søkere, statlige aktører og samfunnet for øvrig. Tiltaket vil trolig føre til nyttevirkninger for tiltakshavere i form av tidligere oppstart av byggeprosjekter, bedre ressursallokering i byggeprosjekter og lavere igangsettelseskostnader. Kommunene vil potensielt få økt ressursbehov i perioder med mange søknader. Tiltaket kan bidra til noe redusert ressursbruk i kommunenes saksbehandling gjennom tydeligere dokumentasjonskrav og færre mangelfulle søknader. Det er samtidig stor usikkerhet knyttet til i hvilken grad tiltaket vil utløse virkningene beskrevet her, særlig knyttet til hvorvidt kvaliteten på søknader vil øke, og hvorvidt kommunene i enkelte tilfeller vil etterspørre mindre dokumentasjon enn tidligere.

2.1. Forutsetninger for den samfunnsøkonomiske analysen

Den samfunnsøkonomiske analysen er gjennomført i tråd med gjeldende retningslinjer for samfunnsøkonomiske analyser herunder Finansdepartementets rundskriv R-109/21 og Direktorat for økonomistyrings veileder i samfunnsøkonomiske analyser fra 2018.[21] Videre er analysen gjennomført i tråd med Statsbyggs veileder i samfunnsøkonomiske analyser i byggsektoren.[22] De overordnede forutsetningene for analysen i denne rapporten er beskrevet i tabellen under.

Videre bygger analysen på informasjon fra en rekke ulike kilder. Sentrale dokumenter og informasjon som ligger til grunn for analysen er:

- Utredning gjennomført av DiBK («Enklere og mer effektiv søknadsbehandling»)[23]
- Kartleggende spørreundersøkelse gjennomført av Menon i 2022, i forbindelse med samfunnsøkonomiske vurderinger av tiltak knyttet til saksbehandlingstid.[24]
- KOSTRA-statistikk hentet fra SSB
- Intervjuer med et utvalg norske kommuner og relevante foretak, gjennomført av Menon
- Brukertesting med utvalgte norske kommuner, foretak og organisasjoner, gjennomført av DiBK

For å sikre at alle relevante virkninger er identifisert, at ingen virkninger dobbelttelles, og at det faktisk er samfunnsøkonomiske virkninger som vurderes, har vi satt opp et årsaks-virkningsdiagram for tiltaket.

2.2. Identifikasjon av samfunnsøkonomiske virkninger

Vi har identifisert at følgende aktører påvirkes:

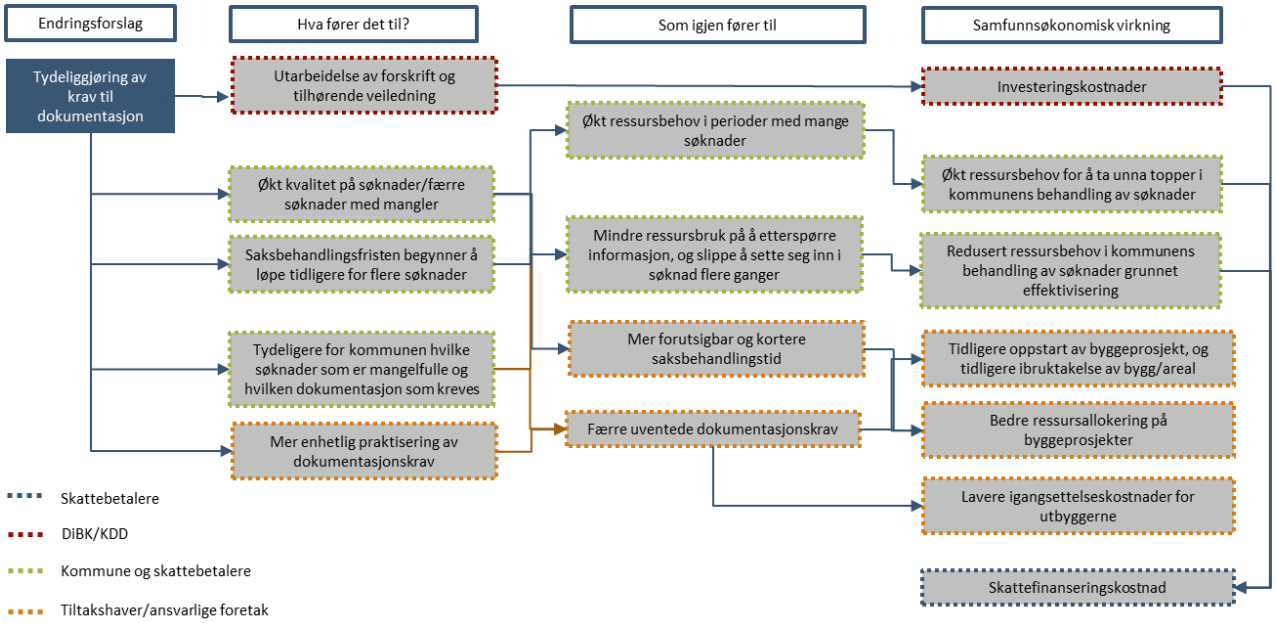
- Kommunenes byggesaksavdelinger
- Tiltakshavere – den byggetiltaket utføres på vegne av. Disse kan søke selv eller via ansvarlig søker
- Ansvarlige foretak – ansvarlige søkere, ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende aktører
- Staten – KDD og DiBK
- Samfunnet for øvrig – skattebetalere

[21] *(Direktorat for økonomistyring, 2018) og (Finansdepartementet, 2021)*
[22] *(Statsbygg, 2020)*
[23] *Direktoratet for byggkvalitet (2022)*
[24] *Menon Economics (2022)*

Vi vurderer i denne analysen virkninger for kommunene, tiltakshaverne og ansvarlige foretak (søkere), statlige aktører og samfunnet for øvrig. Kommunene vil påvirkes ettersom de må forholde seg til et nytt regelverk. Tiltakshaverne vil påvirkes gjennom økt forutsigbarhet og potensielt raskere opplevd saksbehandlingstid. Søkerne påvirkes ettersom kravene til hva de må sende inn av dokumentasjon i praksis vil endres i enkelte tilfeller. Staten vil påvirkes gjennom ressursbruken som går til utarbeidelse av tiltaket, og samfunnet for øvrig vil påvirkes gjennom medfølgende skattefinansieringskostnader. Det er virkninger for disse ulike aktørene som er illustrert i årsaks-virkningsdiagrammet.

Figur 3 under viser hvordan tiltaket *kan* medføre samfunnsøkonomiske virkninger og gjennom hvilke kanaler. De ulike fargene på boksen markerer hvilke virkninger som treffer de fire ulike aktørgruppene, hvor rød representerer DiBK/KDD, grønn indikerer virkninger som påvirker kommunene, oransje er virkninger for tiltakshaverne og blå er virkninger for skattebetalere.

Figur 3: Oversikt over hvordan en tydeliggjøring av dokumentasjonskravene kan medføre samfunnsøkonomiske virkninger. Kilde: Menon Economics



Som vist i figuren over, er det først og fremst gjennom seks kanaler at tiltaket vil kunne ha samfunnsøkonomiske virkninger, følgelig:

- Utarbeidelse av forskriftsendring og tilhørende veiledning
- Økt kvalitet på søknader og færre søknader med mangler
- Flere søknader hvor saksbehandlingstiden begynner å løpe
- Redusert tidsbruk knyttet til saksbehandling og utforming av mangelbrev i kommunen
- Mer enhetlig praktisering av dokumentasjonskrav
- Raskere og mer forutsigbar saksbehandling

Selve utarbeidelsen av forslag til forskrift og veiledning er en direkte konsekvens av tiltaket, mens økt kvalitet og flere søknader hvor saksbehandlingstiden begynner å løpe er en indirekte virkning av at søkerne eller kommuner justerer adferd, som i neste omgang vil medføre færre mangelfulle søknader eller raskere og mer forutsigbar saksbehandling. Videre er mer enhetlig praktisering av dokumentasjonskrav en direkte virkning som fører til sparte ressurser hos søker.

I det påfølgende drøfter vi potensialet for virkninger av tiltaket gjennom disse seks kanalene.

Utarbeidelse av forskriftsendring og tilhørende veiledning

Implementeringen av tiltaket vil innebære å utarbeide forskriftsendringer, sannsynligvis med en påfølgende høringsrunde. Kostnadene knytter seg både til intern ressursbruk, konsulenttjenester, gjennomføring av brukertesting, og liknende. I tillegg må det utarbeides en tilhørende veiledning for hvordan dette kan implementeres i kommunene. Dette er et arbeid som gjerne tilfaller Kommunal- og distriktsdepartementet og/eller DiBK. Annet veiledningsmateriell som må oppdateres er blant annet nasjonale sjekklister for byggesak, som er sjekklistene som hjelper byggesaksbehandlerne med å vurdere hva de skal vurdere i en byggesøknad. Endringene krever også at de som utvikler digitale byggesøknadsløsninger og saksbehandlingsverktøy må gjøre justeringer på sin side, siden disse sjekklistene er integrerte i digitale saksbehandlingssystemer for byggesaksbehandlere.

Økt kvalitet på søknader og færre søknader med mangler

Det er krevende å anslå potensialet for færre mangelfulle søknader som følge av tiltaket. Både kommunene og søkerne oppgir at det er store andel mangelfulle søknader. Flere aktører anslår at andelen ligger på rundt 70-80 prosent. Videre opplever kommunene at mange søknader har lav kvalitet, og dette gjelder først og fremst selvbyggere og ikke seriøse profesjonelle søkere. Kartleggingen i DiBKs utredning viser hvilke bokstavpunkter i SAK10 §5-4 som mangelfulle søknader relaterer seg til.[25] Basert på kartleggingen alene er det ikke mulig å anslå hvor stor andel av mangler som potensielt kan reduseres som følge av en tydeliggjøring. Manglene som kunne vært unngått som følge av en tydeliggjøring vil trolig fordele seg på de fleste av bokstavpunktene i dagens §5-4.

Premisset om færre mangelfulle søknader avhenger av at det faktisk blir tydeligere og enklere for søkerne å sende inn en komplett søknad. Under intervjuene med søkere ble det imidlertid satt spørsmålstegn ved hvorvidt dette var en realistisk forutsetning. Intervjuobjektene oppgir at mye av problemet blant annet ligger i byggetiltakets forhold til areal- og reguleringsplanene i kommunen eller er knyttet til situasjonsplan og tegninger. Søkere opplever det som krevende å skaffe seg oversikt over alle relevante forhold til plangrunnlaget i kommunene, og slike underliggende problemer vil ikke dette tiltaket bidra til å løse. Tilsvarende vil ikke tiltaket isolert sett løse opplevde utfordringer knyttet til situasjonsplan og tegninger. Tiltaket vil med andre ord ikke gi mer komplette søknader i de tilfellene hvor manglene skyldes kvaliteten på innsendte opplysninger.

Vi vurderer imidlertid det er sannsynlig at tiltaket reduserer antall mangelfulle søknader noe. Det blir trolig tydeligere hvilke forhold en søknad må svare ut, og at søknader hvor dokumentasjon av relevante forhold er fraværende, vil forekomme sjeldnere. I intervjuer oppgir to kommuner at henholdsvis 50 og 70 prosent av mangler skyldes fravær av dokumentasjon, som taler for at det en tydeliggjøring kan redusere antall mangelfulle søknader.

Potensialet for effekt må også sees opp mot andre relevante tiltak som kan være med på å støtte oppunder tydeliggjøringen. Dette inkluderer blant annet tiltak som eksempelveileder til situasjonsplan og tegninger, samt veiledning til dispensasjonssøknader. Effekt av en tydeliggjøring på antall mangelfulle søknader vil trolig øke dersom disse tiltakene gjennomføres.

[25] *Direktoratet for byggkvalitet (2022)*

Flere søknader hvor saksbehandlingstiden begynner å løpe

Den foreslåtte forskriftsendringen vil trolig øke andelen søknader hvor det foreligger tilstrekkelige opplysninger til at den anses mottatt, slik at saksbehandlingstiden begynner å løpe. Dette kan skje gjennom to kanaler: Enten ved at søkerne i flere tilfeller dokumenterer de relevante forholdene for byggetiltaket med tilstrekkelig kvalitet, eller gjennom at kommunene senker kravene sine til når saksbehandlingstiden skal begynne å løpe. Det første punktet vil være tett relatert til mekanismene beskrevet i seksjonen over om mangelfulle søknader. Søkerne vil få en tydelig liste over hvilken dokumentasjon som må foreligge for at saksbehandlingstiden skal begynne å løpe. Hvorvidt andelen søknader hvor saksbehandlingstiden begynner å løpe øker, vil også her avhenge av hvorvidt mangelen i utgangspunktet skyldtes fraværende dokumentasjon eller for lav kvalitet på dokumentasjonen som ble sendt inn.

Den andre mekanismen vil imidlertid kunne ha en tydeligere effekt. Tidligere utredninger viser at det er stor variasjon knyttet til når kommunene starter saksbehandlingstiden. Våre intervjuer bekrefter dette inntrykket. Av ni intervjuede kommuner er det tre som oppgir at deres krav til en søknad for at saksbehandlingstiden skal begynne å løpe, er strengere enn minimumskravene i utkastet til DiBK. Disse kommunene beskriver at all dokumentasjon må foreligge for at saksbehandlingstiden i deres kommuner begynner å løpe; søknaden må være «komplett». I disse kommunene vil forskriftsendringen gjøre at søknader som ikke er komplette, men som oppfyller minimumskravene, vil få en opplevd saksbehandlingsfrist som i praksis blir fremskjøvet.

De øvrige seks kommunene oppgir at deres tidsfrist starter på tidspunktet hvor de mottar søknaden, uavhengig av om de må sende mangelbrev. Unntakene er tilfeller hvor søknaden har så vesentlige mangler at de ikke kan ta den til behandling. For disse kommunene innebærer presiseringen at starttidspunktet for saksbehandlingstiden enten forblir uendret eller forskyves utover i tid. Saksbehandlingstiden kan begynne å løpe på et senere tidspunkt dersom de spesifiserte minimumskravene innebærer en reell økning i kommunens krav. Vi har spurt kommunene om kravene i DiBKs utkast er i samsvar med det de etterspør av dokumentasjon i dag. Stort sett er kommunene enige i de foreslåtte minimumskravene, men det poengteres eksempelvis at dokumentasjon knyttet til naturtyper og liknende ikke er noe søkerne nødvendigvis forholder seg til i stor grad i dag. Dette vil dermed kunne bidra til at de reelle minimumskravene blir høyere i disse kommunene. Vår vurdering er at kommunene som i dag har lav terskel for å ta en søknad inn til behandling, trolig ikke vil endre praksis og unnlate å starte saksbehandlingen som følge av tydeliggjøringen.

Redusert tidsbruk knyttet til saksbehandling og utforming av mangelbrev i kommunen

En tydeliggjøring av minimumskrav og tilleggskrav, kan gjøre det enklere for saksbehandlerne i kommunen å vurdere hva som er nødvendig dokumentasjon i en søknad. Dette innebærer at det kan bli enklere å vurdere om søknaden er komplett og inneholder all relevant informasjon. Videre kan det forenkle utforming av mangelbrev i de tilfeller hvor opplysninger mangler.

Både DiBKs utredning og våre intervjuer viser i tillegg at det oppleves å være usikkerhet blant saksbehandlerne knyttet til hva slags dokumentasjon som er nødvendig, og at dette i noen tilfeller kan føre til at saksbehandlerne etterspør mer informasjon enn nødvendig i frykt for at vedtaket skal bli opphevet i etterkant. En konkret liste over hva slags dokumentasjon som er nødvendig for ulike byggetiltak vil derfor også kunne gjøre uerfarne saksbehandlerne tryggere på hva som bør, og ikke bør etterspørres.

Forskriftendringen vil kunne gi tydelighet i hvilken dokumentasjon som er relevant. Den vil imidlertid ikke forenkle vurderinger knyttet til om dokumentasjonen har tilstrekkelig kvalitet, og det er gjerne dette som tar mye tid å vurdere for saksbehandlerne vi har snakket med. Flere kommuner oppgir å ha utformet egne lister over hvilken dokumentasjon som skal med i en søknad. Vår vurdering er at effektiviseringsgevinsten for kommunene

som allerede har tydelige lister trolig er relativt liten, men at potensialet er større for kommuner som ikke har en tydelig sjekkliste fra før. Inntrykket fra intervjuene er at det gjerne er større kommuner som har satt av ressurser til å utforme detaljerte sjekklister.

Mer enhetlig praktisering av dokumentasjonskrav

Søkerne bruker i enkelte tilfeller mye ressurser på å utarbeide en søknad, blant annet fordi det etterspørres ulik dokumentasjon i ulike kommuner og man gjerne får mangelbrev over flere runder for å få med all dokumentasjon. Dersom kravene blir mer enhetlige på tvers av kommuner, og det blir tydeligere for søkerne hva som kreves, vil dette kunne gi lavere ressursbruk i utarbeidelsen av søknadene på sikt. Et velutformet tiltak vil gjøre at søkerne for eksempel ikke vil trenge å bruke egne ressurser på å utforme lister over hva slags dokumentasjon som kreves i ulike kommuner, som er noe det gjennom intervjuene kom frem at flere søkere gjør.

Raskere og mer forutsigbar saksbehandling

Tiltaket vil innebære at saksbehandlingstiden begynner å løpe tidligere for enkelte kommuner, og dermed vil fristen inntreffe tettere opp til mottaket av søknaden enn tidligere. Dersom kommunene lykkes med å overholde saksbehandlingsfristene, vil det føre til en raskere og mer forutsigbar saksbehandling i flere tilfeller. At saksbehandlingsfristen begynner å løpe tidligere kan imidlertid bli utfordrende, særlig i perioder med mange søknader. I intervjuene uttrykkes det at for små kommuner kan det være utfordrende å justere ressursbruken i takt med svingninger i søknadsmengden. Noen kommuner har mulighet til å omfordele ressurser internt for å møte sesongmessige økninger i søknadsvolumet, men dette er ikke tilfellet for alle. Videre er det risiko forbundet med å øke bemanningen permanent når det kan være perioder med lavere etterspørsel etter saksbehandling. I intervjuene har det blitt uttrykt bekymringer om at uten en økning i ressurser, kan kommuner – spesielt de mindre – oppleve betydelig press og risiko for opphopning av ubehandlede saker i perioder med høy innsendingsaktivitet. Dette vil være med på å redusere tiltakets bidrag til raskere og mer forutsigbar saksbehandling. På lengre sikt vurderer vi imidlertid at det vil være større mulighet for kommunene å tilpasse seg situasjonen.

2.3. Samfunnsøkonomiske virkninger

Basert på årsaks-virkningsdiagrammet har vi identifisert til sammen syv samfunnsøkonomiske virkninger. Etter vår vurdering har vi ikke tilstrekkelig informasjon til å prissette disse virkningene, og følgende virkninger inngår derfor som ikke-prissatte virkninger i denne analysen:

- Investeringskostnader
- Økt ressursbehov i kommunens byggesaksbehandling i perioder med mange søknader
- Redusert ressursbehov i kommunens byggesaksbehandling grunnet færre mangelfulle søknader
- Tidligere oppstart av byggeprosjekt, og tidligere ibruktakelse av bygg/areal
- Bedre ressursallokering i byggeprosjekter
- Lavere igangsettelseskostnader for utbyggerne
- Skattefinansieringskostnader

Vår vurdering av disse ikke-prissatte virkningene følger i delkapitlene under.

2.3.1. Investeringskostnader

Innføring av tiltak om tydeliggjøring av dokumentasjonskrav vil innebære å utarbeide og implementere forskriftsendringer, gjennomføre høringsrunde og oppdatere veiledningsmateriell. Dette er et arbeid som gjerne tilfaller Kommunal- og distriktsdepartementet og/eller DiBK, og som vil medføre økt ressursbruk i staten. Det er denne ressursbruken som utgjør investeringskostnaden i dette tiltaket. Det er usikkerhet knyttet til hvor mye ressursbruk et slikt endringsforslag vil medføre, men vår vurdering er at denne ressursbruken er begrenset. Det forventes videre at arbeidet kan påbegynnes i løpet av 2024 og at dette arbeidet vil ta om lag ett år.

2.3.2. Økt ressursbehov i kommunens byggesaksbehandling i perioder med mange søknader

En tydeliggjøring av når det foreligger tilstrekkelige opplysninger, vil i noen kommuner gjøre at saksbehandlingstiden løper fra mottak for flere søknader. Disse kommunene vil saksbehandlingstiden begynne å løpe tidligere, med mindre mulighetsrom for skjønnsmessige vurderinger i saksbehandlingen. Blant kommunene vi har intervjuet er det som nevnt tre kommuner som vil få en kortere tid mellom mottatt søknad og saksbehandlingsfristen som følge av regelverksendringer.

Redusert opplevd saksbehandlingstid, vil øke ressursbehovet i perioder med høy saksmengde. Kommuner opplever variasjoner i saksmengde gjennom året, gjerne med flest søknader på våren og tidlig sommer.[26] Informantene vi har intervjuet i forbindelse med denne utredningen varierer noe mer i sin beskrivelse, hvor enkelte er tydelige på at de har flest søknader før sommeren, og andre viser til at sesongvariasjonene har dempet seg betraktelig.

For kommunene som får redusert saksbehandlingstid som følge av tiltaket kan det økte periodevise ressursbehovet medføre at de i større grad enn tidligere må oppskalere saksbehandlingskapasiteten for å ta unna søknader innen fristen. Noen kommuner har mulighet til å oppskalere noe i perioder med høy belastning gjennom å for eksempel reallokere ressurser internt, eller låne ressurser av en nabokommune med lavere arbeidsmengde. Alternativet til en midlertidig oppskalering er å øke bemanningen i byggesaksavdelingen gjennom flere fast ansatte. Det kan gi dårligere ressursutnyttelse internt i byggesaksavdelinger for kommuner med store sesongtopper, ettersom man da vil ha flere ansatte enn nødvendig resten av året. Dersom kommunen ikke kan reallokere ressurser, men må ansette nye saksbehandlere, vil det at saksbehandlingsfristen begynner å løpe tidligere medføre høyere ressursbruk isolert sett. Høyere saksbehandlingskostnader kan igjen gi utslag i høyere byggesaksgebyrer, økte skatter eller reduksjon i andre tilbud til innbyggerne.

Det bør også nevnes at tiltaket vil kunne innebære enkelte investeringskostnader for kommunene, knyttet til blant annet oppdatering av interne sjekklister, noe som også vil kunne gi økt ressursbehov på kort sikt. Som nevnt vil økt ressursbehov kunne skape utfordringer for kommuner. Det er imidlertid viktig å påpeke at økt *ressursbehov* for å ta unna toppene i antall byggesøknader, ikke er ensbetydende med at man får en økning i samlet *ressursbruk*.

2.3.3. Redusert ressursbruk i kommunens saksbehandling

Tiltaket kan virke i retning av redusert ressursbruk i kommunens saksbehandling gjennom flere kanaler, følgelig:

- Enklere å vurdere hvilken dokumentasjon som er relevant

[26] *Menon (2022)*

- Mindre ressursbruk på å skrive mangelbrev
- Unngå å sette seg inn i dokumentasjonen flere ganger
- Færre klagesaker

Enklere å vurdere hvilken dokumentasjon som er relevant

Tiltaket kan for det første tydeliggjøre hvilken dokumentasjon som er relevant for byggetiltaket. Det gjør det enklere for kommunens saksbehandlere å vurdere hvorvidt den relevante informasjonen foreligger i søknaden, særlig for uerfarne saksbehandlere. Enkelte kommuner trekker frem at de har et høyt omløp av ansatte i byggesaksavdelingen, samt at det er lett for byggesaksbehandlere å bli usikre på hva slags dokumentasjon som egentlig er relevant informasjon. Dette kan medføre at det etterspørres mer dokumentasjon enn hva som er nødvendig i byggesaksbehandlingen. Samlet trekker en tydeliggjøring av relevant dokumentasjon i retning av redusert ressursbruk i saksbehandlingen. Dette vil trolig påvirke et høyt antall saker, men effekten er liten per sak. I sum er det vanskelig å vurdere samlet effekt. Effekten vil trolig være størst i mindre kommuner, som gjerne har et høyere omløp av ansatte i byggesaksavdelingen, og generelt mindre avdelinger slik at kunnskapsoverføring blir vanskeligere.

Mindre tidsbruk på å skrive mangelbrev

Tiltaket kan redusere kommunenes tidsbruk relatert til mangelbrev både gjennom å redusere antallet mangelbrev, fordi tiltaket kan gi færre mangelfulle søknader, og gjennom å gjøre det enklere å skrive mangelbrev da det kan være tydeligere av forskriften hvilken dokumentasjon som er manglende.

Mangelfulle søknader innebærer for det første økt ressursbruk ettersom man må bruke ressurser på å skrive mangelbrev for å etterspørre dokumentasjon. I intervjuene fremkommer det at saksbehandlerne bruker uforholdsmessig mye tid på å utforme mangelbrev. Ifølge de aktørene vi har snakket med kan det ta like lang tid å skrive et mangelbrev som å ferdigbehandle en søknad. Saksbehandlerne vil med tydeliggjøringen fortsatt måtte bruke noe tid på å vurdere hvorvidt en søknad er mangelfull eller ikke, men prosessen vil likevel kunne bli betydelig mindre tidkrevende dersom søknaden i utgangspunktet har bedre kvalitet og færre mangler. Gevinsten er størst for de søknadene som går fra å være mangelfulle til å bli komplette, men det vil også være en nytteverdi per mangel man unngår. Potensialet for tidsbesparelser per søknad som forbedres er derfor stort.

Unngå å sette seg inn i dokumentasjonen flere ganger

Hvis tiltaket reduserer antall mangelfulle søknader, vil saksbehandlere unngå å måtte sette seg inn i en søknad flere ganger. Det er vanlig at det tar tid fra man saksbehandler og identifiserer at dokumentasjon mangler, til man mottar ytterligere dokumentasjon og har anledning til å fortsette saksbehandlingen. Dersom man slipper å vente på svar på mangelbrev vil man slippe å sette seg inn i saken på nytt. Noen kommuner gjør saken «nesten ferdig» mens de sender ut mangelbrevet slik at det bare er å fylle inn når man får svar, men dette er ikke vanlig praksis.

Representanter fra kommunene vi har intervjuet har i varierende grad tiltro til at kvaliteten på innsendte søknader kan øke. Som nevnt tidligere kan antall mangler som skyldes fraværende dokumentasjon reduseres, ettersom regelverksendringene tydeliggjør hva som skal ligge ved i en søknad, og dermed tvinger søkeren til å ta stilling til disse punktene. Ressursbesparelser i kommunene gjennom denne kanalen avhenger utelukkende av at det blir en reduksjon i antall mangelfulle søknader.

Færre klagesaker

I tillegg til færre mangler i søknadene vil også en tydeliggjøring av dokumentasjonskrav i byggesaken bidra til at kommunen må bruke mindre ressurser på klagesaker og uenigheter knyttet til hva som er nødvendig dokumentasjon. Enkelte av kommunene vi snakket med sa at de opplevde problemer med søkere som hadde søkt i nabokommuner hvor kravene var mindre strenge. Kommunene viser til at det vil være hjelpsomt med et regelverk å henvise til som spesifiserer kravene i større grad, og gir mer enhetlig behandling. Likere krav mellom kommuner vil også trolig lede til mindre forvirring blant søkerne og dermed også mindre konflikt mellom søker og kommune.

Oppsummert om kommunenes ressursbruk

Oppsummert kan tiltaket redusere ressursbruken i kommunenes saksbehandling gjennom flere kanaler. Det kan være små effektiviseringsgevinster som følge av at kvaliteten på søknadene som sendes inn øker. Både kommunene og søkerne er imidlertid enige om at effekten av tiltaket på søknadenes kvalitet vil være begrenset. Enhver søknad som eventuelt går fra å være mangelfull til å være komplett vil imidlertid kunne gi betydelige ressursbesparelser for kommunene, ettersom de da ikke må utforme mangelbrev og ikke må bruke tid på å sette seg inn i samme byggesak ved flere anledninger. I tillegg vil tydeliggjøringen trolig kunne bidra til at saksbehandlere i særlig små kommuner bruker mindre ressurser på å finne ut av hva slags dokumentasjon som er nødvendig.

Ressursbesparelser som kommer av at det blir tydeligere for saksbehandler hvilken dokumentasjon som er relevant og færre mangelbrev, trekker i retning av samlet redusert ressursbruk i byggesaksbehandlingen. Perioder med mange søknader kan imidlertid trekke i retning av økt *ressursbehov* når saksbehandlingsfristen løper tidligere for mange kommuner. Dette innebærer ikke nødvendigvis at samlet *ressursbruk* knyttet til byggesaksbehandling øker isolert sett. Det er stor usikkerhet knyttet til hva den samlede effekten vil være på kommunenes samlede ressursbruk innenfor byggesaksbehandlingen. I tillegg til å avhenge av usikkerhetselementer knyttet til tiltakets effekt, vil det avhenge av kommunenes muligheter for å reallokere ressurser til byggesaksbehandling i perioder med økt ressursbehov.

Tiltaket vil kunne påvirke ansatte i byggesaksavdelingene over hele Norge. Ifølge statistikk fra KS utgjorde dette totalt 2 023 årsverk i 2022.[27] Det er imidlertid usikkerhet knyttet til hvor mye ressursbruken vil påvirkes per ansatt både i implementeringsfasen og i driftsfasen. Dette vil også mest sannsynlig variere både innad og på tvers av kommunene. Per desember 2022 kostet ett årsverk i byggesaksbehandling 650 000 i 2022-kroner i gjennomsnitt, noe som tilsvarer rundt 333 kroner per time basert på et normalt årsverk.

2.3.4. Tidligere oppstart av byggeprosjekter, og dermed tidligere ibruktakelse av bygg

Både tydeligere minimumskrav for byggesøknader, at saksbehandlingstiden begynner å løpe tidligere i enkelte kommuner og eventuelle oppskaleringer av kommunens saksbehandlingskapasitet, vil alle trekke i retning av tidligere ferdigbehandling byggesøknader. Prosjektene vil kunne starte opp tidligere enn i nullalternativet. Dette kan videre føre til at byggene tas i bruk på et tidligere tidspunkt. Forutsatt at en tomt er byggeklar og kun mangler igangsettingstillatelse, vil det være god ressursutnyttelse å anvende dette arealet før, heller enn siden. I en samfunnsøkonomisk analyse fanges det delvis opp av at nyttestrømmer som kommer tidlig i levetiden av tiltaket veier tyngre enn nyttestrømmer som kommer senere. Årsaken til dette er at alle kontantstrømmer neddiskonteres for å beregne nåverdien av kontantstrømmen. Nåverdien av et beløp som kommer langt frem i

[27] *KS (2023)*

tid er lavere enn et beløp som kommer umiddelbart. Det er derfor en samfunnsøkonomisk gevinst av at byggene ferdigstilles på et tidligere tidspunkt.

Hvor mye tidligere byggene kan ferdigstilles som følge av tiltaket, alt annet likt, er usikkert. I offentlig statistikk og svar fra en spørreundersøkelse til kommunene gjennomført i forbindelse med en tidligere analyse[28], får vi anslag på gjennomsnittlig behandlingstid og hvor ofte kommunene i gjennomsnitt overskrider fristene i både 3- og 12-ukerssaker. Kildene sier imidlertid ikke noe om hvordan kommunene definerer saksbehandlingstiden, og når denne begynner å løpe. I gjennomsnitt har 10 prosent av mottatte søknader overskredet lovpålagt saksbehandlingstid siden 2015, og dette vil således være det laveste estimatet for antall søknader som vil kunne få forkortet saksbehandlingstid. I 2022 tilsvarte dette 7 925 søknader.[29]

En tydeliggjøring av dokumentasjonskravene vil også gjøre det tydeligere hva kommunen skal etterspørre. Mer enhetlig saksbehandling på tvers av kommunene vil kunne gjøre at tiltakshaverne og søkere får mer forutsigbarhet og færre uventede dokumentasjonskrav. En utredning gjennomført av DiBK viser til at søkerne gjerne får krav til dokumentasjon som er dyr og tidkrevende å samle inn, og som kommunen i enkelte tilfeller ikke har behov for. Det er gjerne dyrere for utbyggerne å ta konflikten enn å sende inn dokumentasjonen, noe som leder til kostbar og overflødig innhenting av dokumentasjon. En del kommuner fører også i praksis tilsyn i byggesaken. Byggesaksprosessen vil kunne bli kortet ned for prosjektene hvor dette gjelder. Dette forutsetter som nevnt tidligere at regelverket gir kommunen mindre mulighet til å etterspørre slik dokumentasjon.

2.3.5. Bedre ressursallokering i byggeprosjekter

Dersom saksbehandlingen blir raskere og mer forutsigbar vil dette kunne gi bedre ressursallokering i byggeprosjekter. Søkerne vi har intervjuet fremhever særlig viktigheten av forutsigbarhet i byggeprosessen. Allerede før søknaden blir sendt inn har ofte byggeprosjektet blitt planlagt i lengre tid, og videre vil store deler av planleggingen avhenge av startdatoen for prosjektet. Dette skyldes eksempelvis at arbeidskraft og maskiner må kontraheres til prosjektet i god tid. Dersom saksbehandlingsfristene ikke overholdes, kan dette medføre store kostnader for prosjektet. I tilfeller hvor prosjektet ikke kan starte på forventet dato, kan selv en dag med ventetid utgjøre betydelige kostnader for tiltakshaver. Raskere og mer forutsigbar ferdigbehandling av saker vil dermed kunne bidra til bedre ressursallokering på prosjekter, og bedre ressursallokering kan innebære betydelige besparelser for utbyggere. I 2022 ble det sendt inn 79 000 byggesøknader, og tiltaket om en tydeliggjøring av dokumentasjonskrav kunne ha økt forutsigbarheten i en betydelig andel av disse prosjektene. I intervjuer med søkerne, oppgir de at gevinstene ved mer forutsigbar saksbehandlingstid og saksbehandling potensielt er svært store. Byggefirmaene planlegger oppstart ut ifra at 12-ukersfristen overholdes.

2.3.6. Lavere igangsettelseskostnader for utbyggerne

En tydeliggjøring av kravene til hva slags dokumentasjon som skal med i byggesøknaden kan medføre at tiltakshavere og søkerne bruker mindre ressurser på å utarbeide søknaden og på å innhente opplysninger gjennom flere runder. DiBKs utredning viser at dokumentasjonskravene med nåværende ordning i realiteten varierer mellom kommunene, noe som gjør at søkerne må bruke ekstra ressurser på å finne ut av hva som skal vedlegges. Enkelte søkere oppgir i intervjuer også at de fører egne oversikter over dokumentasjon som er nødvendig i søknader til ulike kommuner. Det er sannsynlig at en velutformet tydeliggjøring av regelverket kan trekke saksbehandlingen i en mer enhetlig retning slik at det er mer forutsigbart hva som er nødvendig å

[28] *Menon (2022)*
[29] *SSB tabell 13021.*

dokumentere i forbindelse med ulike byggetiltak. Mindre ressursbruk ved utarbeidelse av søknaden kombinert med færre uventede dokumentasjonskrav vil senke igangsettelseskostnadene for utbyggerne. Dette gir en samfunnsøkonomisk gevinst som tilfaller tiltakshaverne, ettersom man reduserer barrieren for å gjennomføre samfunnsøkonomisk lønnsomme prosjekter. I de tilfeller hvor tiltakshaver eksempelvis er en utbygger, kan gevinsten til slutt tilfalle kjøperen og endelige brukere av bygg. Dette forutsetter imidlertid god konkurranse i boligmarkedet.

2.3.7. Skattefinanseringskostnader

Investeringskostnadene relatert til innføring av tiltak om tydeliggjøring av dokumentasjonskrav vil finansieres over statsbudsjettet. Offentlige utgifter som er skattefinansierte, vil påføre samfunnet et effektivitetstap som følge av at skatt påvirker enkeltpersoners og bedrifters adferd. I tillegg påløper det administrative kostnader i forbindelse med skatteinnkreving og forvaltning av offentlige midler. Skattefinanseringskostnaden skal derfor beregnes av tiltakets nettovirkning for offentlige budsjetter. Ifølge retningslinjene for samfunnsøkonomiske analyser skal det beregnes en skattefinansieringskostnad på 20 prosent av potensielle endringer i offentlige inntekter og utgifter. Dersom den økte ressursbruken finansieres ved bruk av skattefinansiering vil det derfor påløpe en kostnad på 20 prosent på den økte ressursbruken.

Eventuelle ressursbesparelser eller økninger i kommunenes kostnader vil normalt sett finansieres gjennom byggesaksgebyret etter selvkostprinsippet. I enkelte tilfeller kan det likevel være nødvendig med omprioriteringer i kommunens budsjetter, som også er skattefinansiert. Det er imidlertid usikkerhet rundt nettoeffekten på kommunens totale ressursbelastning, ettersom økt ressursbehov periodevis og forbedret effektivitet trekker i ulike retninger.

2.4. Samlet vurdering

Som påpekt innledningsvis vil de foreslåtte endringene i byggesaksforskriften kunne innebære flere samfunnsøkonomiske virkninger, men det er stor usikkerhet knyttet til i hvilken grad tiltaket vil utløse virkningene beskrevet her. Særlig stor usikkerhet er knyttet til hvorvidt kvaliteten på søknader vil øke, og hvorvidt kommunene i enkelte tilfeller vil etterspørre mindre dokumentasjon enn tidligere.

Generelt vil størrelsen på virkningene avhenge av hvorvidt man lykkes med å tydeliggjøre og utforme forskriften på en måte som vurderes som hensiktsmessig. Dersom forskriften fortsatt legger opp til mye skjønn vil effektene bli mindre.

Tiltaket vil innebære en investeringskostnad som følge av utarbeidelse av lovverket og tilhørende veiledning. Videre anser vi det som sannsynlig at en rekke kommuner må endre sin praksis for hvordan saksbehandlingsfristen praktiseres, og at saksbehandlingstiden i praksis vil begynne å løpe tidligere. Disse kommunene vil sannsynligvis få økt ressursbehov i perioder med mange søknader. Samtidig kan saksbehandlingen potensielt effektiviseres gjennom færre mangelbrev og enhetlige dokumentasjonskrav. For tiltakshavere vil effektiviseringen og en eventuell oppskalering føre til at søknadene ferdigbehandles på et tidligere tidspunkt, noe som både vil kunne bidra til at byggeprosjektene kan starte opp tidligere, bygg og tilgjengelig areal kan tas i bruk tidligere og ressursene på prosjektene kan allokeres på mer effektivt vis.

Effekten på både tiltakshavere og kommunene vil avhenge av kommunenes mulighet til å oppskalere eller effektivisere virksomheten. Dersom kommunene ikke klarer å tilpasse seg at saksbehandlingsfristen begynner å løpe tidligere, kan det resultere i at færre byggesaker blir behandlet innenfor fristen. Dette vil redusere

nyttegevinstene i form av redusert forutsigbarhet for tiltakshaverne, men de vil samtidig delvis kompenseres for at saksbehandlingsfristen ikke overholdes gjennom reduserte byggesaksgebyrer.

En oppsummering av våre vurderinger er vist i tabellen under.

Faktor	Oppsummert vurdering
Investeringskostnader	Det påløper ressursbruk i forbindelse med å utarbeide forskriftsendringen. I forbindelse med dette arbeidet må det også utarbeides en tilhørende veiledning for hvordan dette kan implementeres i kommunene. Arbeidet vil innebære ressursbruk i staten, og det er denne ressursbruken som utgjør investeringskostnaden i dette tilfellet.
Økt *ressursbehov* i kommunens behandling av søknader	Det er en rekke av landets 356 kommuner som vil ha økt ressursbehov for å ta unna søknader i intensive perioder. I intervjuene utgjør dette tre av ni.[30] Hvor mye ressursbruken vil øke avhenger av dagens kapasitetssituasjon i byggesaksavdelingen, muligheter for gebyrøkning, og mulighetene for intern reallokering av ressurser for å ta unna periodevis store saksmengder.
Redusert *ressursbruk* i kommunens saksbehandling	Kommunen vil bruke mindre ressurser på å etterspørre dokumentasjon dersom kvaliteten på søknadene øker, og kostnadene ved å sette seg inn i en sak flere ganger vil kunne reduseres. Denne effekten er begrenset, men trekker i retning av mindre ressursbruk i byggesaksbehandlingen. Kommunen vil også kunne spare ressurser på at det blir tydeligere for saksbehandlerne hva slags dokumentasjon som kreves i ulike typer saker. Det er stor usikkerhet knyttet til hva den samlede effekten vil være på kommunenes ressursbruk knyttet til byggesaksbehandlingen. I tillegg til å avhenge av usikkerhetselementer knyttet til tiltakets effekt, vil det avhenge av kommunenes muligheter for å reallokere ressurser til byggesaksbehandling i perioder med økt ressursbehov.
Tidligere oppstart av byggeprosjekt, og tidligere ibruktakelse av bygg	Det er tiltakshavere som blir berørt, men det er usikkert hvor mange ettersom en del av problemstillingen er at det i dag er ulik praksis i kommunene om hva de anser som dag 1, og hva som er å anse som en komplett søknad. Et nedre anslag er 7 925 søknader på årsbasis. Den samfunnsøkonomiske verdsettingen er relatert til hvor mye aktørene er villig til å betale for å få byggene ferdigstilt tidligere, og i en samfunnsøkonomisk analyse tilsvarer det differansen av nåverdien beregnet med fire prosent rente mellom tiltaks- og nullalternativet.
Bedre ressursallokering i byggeprosjekter	Tiltakshavere berøres som følge av at tiltaket kan redusere usikkerheten angående når man vil få svar på søknaden og kan igangsette byggeprosjektet. I 2022 var det totalt 79 000 byggesøknader. Den andelen av søknadene innsendt i kommuner som påvirkes av tiltaket kunne fått økt forutsigbarhet som følge av tidligere ferdigbehandling. Den samfunnsøkonomiske verdsettingen av dette er aktørenes betalingsvillighet for å få økt forutsigbarhet i planleggingen. Denne betalingsvilligheten vil bestå av de eventuelle kostnadene aktørene påtar seg i dag for å unngå større forsinkelser (for eksempel å holde av ressurser i lang tid), og potensielle kostnader de påføres om byggeprosjektet blir forsinket.

[30] *Ettersom vi ikke har gjennomført en spørreundersøkelse har vi her ikke grunnlag for å si noe om hvor stor andel av landets kommuner dette gjelder.*

	Intervjuobjektene peker blant annet på at rentekostnader og kostnader knyttet til utsatt indeksering av byggekostnader utgjør en betydelig andel av de totale kostnadene av prosjektet.
Lavere igangsettelseskostnader for utbyggerne	Kostnadene for tiltakshaver reduseres som følge av mindre ressursbruk ved utarbeidelse av søknad, og som følge av færre uventede dokumentasjonskrav.
Skattefinansierings-kostnader	Skattefinanseringskostnaden beregnes av nettovirkningen for offentlige budsjetter, og vil i denne analysen beregnes av investeringskostnadene. I den grad kommunens økte ressursbruk tas ut i økte kommunale budsjetter skal det også beregnes skattefinanseringskostnad av denne økningen.

3. Konklusjon og anbefalinger

Tiltaket som vurderes antas å kunne forkorte saksbehandlingstiden i mange kommuner, fremskynde igangsetting av byggeprosjekter og øke forutsigbarheten for tiltakshavere. Det kan også redusere antallet mangelfulle søknader ved å forbedre kvaliteten på søknadene og standardisere dokumentasjonskravene. Imidlertid er det usikkerhet knyttet til effekten på mangelfulle søknader og dokumentasjonspraksis i kommunene, som vil avhenge av en vellykket implementering av endringene i SAK10 kapittel 5. De største forventede effektene er økt ressursbehov i kommuner, tidligere byggestart og bedre ressursallokering i byggeprosjekter. Disse effektene er knyttet til forventninger om redusert saksbehandlingstid. Økt ressursbehov kan føre til høyere byggesaksgebyrer eller økte kommunale utgifter, mens gevinstene hovedsakelig vil tilfalle tiltakshavere. Samfunnsøkonomisk lønnsomhet av tiltaket er usikker, men det anses som et skritt i riktig retning og kan ha synergier med andre tiltak. For å lykkes bør tiltaket ledsages av tydelige forskrifter, veiledning, informasjonsspredning, nødvendig fleksibilitet, tilstrekkelige ressurser og pedagogiske tiltak for å sikre effektiv og enhetlig saksbehandling.

Oppsummert vurderer vi at tiltaket trolig vil medføre at saksbehandlingstiden begynner å løpe tidligere i en rekke kommuner, og raskere igangsettelse og økt forutsigbarhet for tiltakshaver. Videre er det et potensial for å redusere mangelfulle søknader noe gjennom økt kvalitet på søknader, færre og tydeligere dokumentasjonskrav fra enkelte kommuner og mer enhetlig saksbehandling på tvers av kommuner. Det er imidlertid stor usikkerhet knyttet til effekt på mangelfulle søknader og praksis på dokumentasjonskrav i kommunene. Disse effektene vil avhenge av at endelig utforming av SAK10 kapittel 5 er hensiktsmessig og i samsvar med målsettingene for tiltaket.

Av disse samfunnsøkonomiske virkningene presentert her, vurderer vi at de største trolig vil være knyttet til:

- Økt ressursbehov i kommunene som får endret beregning av saksbehandlingstid
- Tidligere oppstart av byggeprosjekt, og tidligere ibruktakelse av bygg
- Bedre ressursallokering i byggeprosjekter

Disse tre virkningene relaterer seg først og fremst til en forventing om redusert opplevd saksbehandlingstid i en rekke kommuner gjennom tydeligere regler for når saksbehandlingsfristen begynner å løpe. Dette vil slå ut i økt ressursbehov i kommunene i perioder med mage søknader, samtidig som mulighetsrommet for å ikke starte saksbehandlingsfristen reelt sett blir innskrenket. Dette er fordi aktørene selv beskriver potensialet for effektivisering av byggesaksbehandlingen som begrenset. Nettoeffekten på ressursbehovet i kommunen vil derfor trolig være at kommunene som per i dag ikke begynner saksbehandlingsfristen før søknaden er komplett, vil få økt ressursbehov i perioder. Tilsvarende vil ressursbehovet reduseres i perioder med færre søknader. For disse kommunene vil løsningen trolig være at de må oppbemanne, såfremt de ikke har anledning til å reallokere ressurser fra andre deler av virksomheten i perioder.

Motsatsen til dette, er at tiltakshavere oppnår tidligere oppstart av byggeprosjekt, og tidligere ibruktakelse av bygg. Dette sikrer bedre ressursutnyttelse for samfunnet. Tilsvarende vil dette bidra til mer forutsigbar oppstart og følgelig bedre ressursallokering i byggeprosjektet og i snitt lavere kostnader.

Det er verdt å nevne at enhetlig saksbehandling og forutsigbar saksbehandlingstid i større grad gir et utfall for søker i tråd med lovgivers intensjoner. Enkelte kommuners praksis med å legge til grunn at søknaden skal være

komplett for at saksbehandlingsfristen skal begynne å løpe kan være hensiktsmessig i lys av kommunens ressurssituasjon, men er ikke i tråd med intensjonen bak regelverket.

Følsomhetsvurderinger

I sitt arbeid med å identifisere hindringer for en effektiv byggesaksprosess og foreslå tiltak som bidrar til å redusere saksbehandlingstiden for byggesøknader, har DiBK identifisert en rekke andre tiltak enn det som er omtalt i denne rapporten.[31] Dette er tiltak knyttet til blant annet digital søknad for dispensasjon, ny veiledning om dispensasjonssøknader, samt eksempelveileder for både situasjonsplan og tegninger. De fleste av tiltakene er en tydeliggjøring av regelverket gjennom utarbeidelse av bedre veiledning. Det er stor sannsynlighet for at flere av disse tiltakene blir gjennomført, men ingen er vedtatt gjennomført på nåværende tidspunkt. De er derfor ikke lagt inn som en del av fremtidig utvikling i nullalternativet. Siden det er sannsynlig at flere tiltak blir realisert er det likevel viktig å vurdere hvordan disse tiltakene kan påvirke virkningene til tiltaket som vurderes i denne rapporten.

Samtlige av tiltakene som vurderes gjennomført har til hensikt å redusere mangler i byggesøknadene, i likhet med tiltaket som analyseres her. Tydeligere veiledning er blitt etterspurt i nesten alle intervjuer. Det er videre blitt trukket frem at det er komplementært til dette tiltaket. Det er med andre ord grunn til å tro at samtlige tiltak vil forsterke en eventuell effekt som tydeliggjøringen kan ha på antall mangelfulle søknader. Samtidig kan vi ikke utelukke at tiltakene som innebærer ny eller forbedret veiledning vil hente ut noe av effekten som ligger i tiltaket som analyseres her. Vi har imidlertid ikke identifisert noen forhold som taler for at øvrige tiltak kan motvirke virkningene for tiltaket som vurderes i denne rapporten.

Tiltaket kan på sikt ha positive indirekte effekter knyttet til informasjonsinnhenting og kvalitet på datagrunnlag. Mer enhetlig praktisering av regelverket kan føre til bedre datagrunnlag knyttet til byggesaksbehandling. Tydeliggjøringen av dokumentasjonskrav kan også bidra til å gjøre det enklere å ha en velutformet elektronisk søknadsløsning. Begge deler kan på sikt bidra til bedre informasjonsgrunnlag, som i neste omgang kan bidra til mer effektiv saksbehandling og myndighetsutøvelse, samt reduserte tidskostnader.

Fordelingsvirkninger

Det må forventes fordelingsvirkninger av tiltakene. Hvor store disse er vil avhenge av hvordan kommunenes økte ressursbehov i perioder håndteres og finansieres. Økt periodevis ressursbehov vil veltes over på tiltakshavere gjennom økte byggesaksgebyr hvis vi legger selvkostprinsippet til grunn. Dette innebærer at de som får de største gevinstene ved tiltaket, også bærer kostnadene. I den grad kostnadene belastes kommunens budsjetter er det samfunnet for øvrig som bærer kostnadene, mens nyttevirkningene fremdeles vil komme tiltakshavere til gode. Investeringskostnadene, som er sannsynligvis er begrensede sett opp mot kostnadene kommunene vil bære og gevinstene som tiltakshavere får, vil bæres av skattebetalerne.

Samlet vurdering av samfunnsøkonomisk lønnsomhet

Den totale samfunnsøkonomiske lønnsomheten av tiltakene er svært krevende å vurdere. Det kommer først og fremst av at det er stor usikkerhet knyttet til tiltakets potensial for effekt, særlig relatert til mangelfulle søknader. Basert på intervjuer, vil mest sannsynlig virkningene variere betydelig fra kommune til kommune, og informasjonsgrunnlaget er svært begrenset, slik at vi i liten grad har mulighet til å vurdere omfang. Byggesaksgebyret vurderes av søkere som beskjedent sett opp mot ulempene ved forsinket byggestart og senere

[31] *Direktoratet for byggkvalitet (2022)*

ibruktakelse. I den grad eventuelle økte ressurser finansieres ved økte saksbehandlingsgebyrer fremstår det som at i hvert fall tiltaket i sum vil kunne være samfunnsøkonomisk lønnsomt. Flere aktører oppgir at tiltaket er «et steg i riktig retning». Det vil videre være en forutsetning for andre tiltak som DiBK planlegger å gjennomføre, og det er muligheter for synergier. Når man skal vurdere tiltakets lønnsomhet kan man derfor ikke se på denne regelendringen isolert sett, men på helheten av de tiltakene som vurderes.

Basert på en helhetlig vurdering vil vi anbefale DiBK å gå videre med forslaget til høring. Høringsrunden vil trolig gi gode indikasjoner på hvorvidt kommunenes kostnader som følge av økt ressursbehov er store, og hvorvidt disse overgår eventuelle nyttevirkninger for tiltakshavere.

Forutsetninger for en vellykket gjennomføring

Hensikten med tiltaket er å redusere antallet mangelfulle søknader, gi en mer enhetlig sakshandling innad i og mellom kommuner, og å redusere saksbehandlingstiden for søkerne. For at tydeliggjøringen skal gi færre mangelfulle søknader må regelendringen bidra til at kvaliteten på søknadene som sendes inn bedres, eller gjøre at kommuner ikke etterspør unødvendig informasjon. For at tydeliggjøringen skal redusere saksbehandlingstiden må kommunene enten få økte ressurser eller effektivisere sin saksbehandling, uten at dette går på bekostning av kvaliteten på saksbehandlingsprosessen. Forutsetninger for økt kvalitet på søknader og raskere saksbehandlingstid i kommunene listes opp nedenfor.

Forutsetningene som må ligge til grunn for at presiseringen av dokumentasjonskrav skal øke kvaliteten på søknadene er følgende:

Tydelighet. Forskriften må være tydelig, slik at det ikke er tvil rundt hva søkerne skal sende inn. Dette betyr at språket må være presist og ikke åpent for tolkning. Intervjuobjektene har pekt på at de foreslåtte endringene fortsatt tillater en stor del skjønnsmessige vurderinger. Man bør for eksempel sørge for at formuleringene knyttet til tilleggsdokumentasjon antyder at dette er noe søkerne bør sende inn i den opprinnelige søknaden dersom det er behov for det, og at det ikke tolkes som noe kommunen alltid skal etterspørre. Dette vil hindre at ansvarlig foretak kun sender inn opplysninger knyttet til minimumskravene for å starte saksbehandlingstiden, selv om de vet at mer informasjon trengs. Dette er ikke en effektiv strategi, da det fører til flere interaksjoner med kommunen og lengre prosesser.

Veiledning. Forskriftsendringen bør også følges av en klar og presis veileder for hva som er nødvendig dokumentasjon, og når det trengs tilleggsdokumentasjon. Flere kommuner poengterer at en paragrafendring i seg selv ikke sier noe om kvaliteten eller omfanget av hver enkelt dokumentasjonspost. I en veileder vil det være mer rom for bruk av eksempler, både på hva som er tilstrekkelig dokumentasjon, og hva som ikke er det for de utvalgte kravene. DiBKs arbeid med veileder for situasjonsplan og tegninger vil her være ekstra nyttig, ettersom mange mangler knytter seg til disse dokumentasjonskravene i dag. En veileder bør også presisere i hvilke tilfeller man trenger ulik type tilleggsdokumentasjon, slik at søkerne har en tydeligere oppfatning av hva man behøver å legge ved i hver enkelt søknad. Aktørene vi har intervjuet oppgir at behovet for veiledning er særlig stort knyttet til dispensasjoner. Dette underbygges ved at dispensasjoner er det dokumentasjonskravet som flest mangler relaterer seg til.[32] For at dette skal gi effektivitetsgevinster på sikt er det også sentralt at DiBK setter av ressurser til å holde veilederne oppdatert, slik at det ikke er tvil om hva som er gjeldende prosedyrer.

[32] *Direktoratet for byggkvalitet (2022)*

Informasjonsspredning. For at forskriftsendringen skal få noen vesentlig betydning for innsendt dokumentasjon er det sentralt at søkerne gjøres oppmerksomme på endringene. Tydeliggjøringen av dokumentasjonskrav kan eksempelvis gjøre det enklere å ha en velutformet elektronisk søknadsløsning. Det vil for eksempel hjelpe å knytte elektroniske søknadsskjemaer direkte til forskriften, og linke til veileder. Dette vil tvinge søkerne til å forholde seg til dokumentasjonskravene i forskriften. En kobling til de digitale systemene vi kunne være spesielt nyttig for private søkere, ettersom disse som regel ikke er så godt kjent med byggesaksforskriften. Flere intervjuobjekter trekker også frem at offentliggjøring av spørsmål og svar på DiBKs nettsider kan bidra til å gjøre det klarere for søkere og kommuner hva som skal være med i søknaden og hvordan.

Forutsetningene for at saksbehandlingstiden skal bli mer forutsigbar og kortes ned som følge av presiseringen av dokumentasjonskrav er følgende:

Minimumskrav må være relevant for alle tiltak. I intervjuene er det uttrykt en bekymring for at en presisering av minimumskrav i enkelte tilfeller vil kunne lede til at saksbehandlere i kommunen vil etterspørre *mer* informasjon enn de gjør i dag. Det trekkes for eksempel frem i intervjuer med kommuner at opplysninger om natur- og miljøforhold, samt om forholdet til utvalgte naturtyper, er noe de ikke nødvendigvis etterspør i dag, men heller sjekker selv. Å inkludere dette som et minimumskrav vil isolert sett trekke i retning av flere mangelfulle søknader. Dette understreker viktigheten av å kun inkludere de forholdene som må dokumenteres ved alle tiltak i minimumskravene.

Nødvendig fleksibilitet. Enkelte kommuner har understreket at det samtidig er viktig at forskriften ikke hindrer kommunene i å innhente bestemte typer dokumentasjon der det er spesielt behov for det. Hvis tiltaket innskrenker kommunenes mulighet til å be søker om å dokumentere relevante forhold kan kvaliteten på saksbehandlingen reduseres. Bestemmelsene må ha en viss fleksibilitet for å ta høyde for faktiske, reelle forskjeller mellom kommuner, for eksempel knyttet til grunnforhold og klima. Samtidig er det viktig at variasjonene i etterspurt dokumentasjon på tvers av kommuner er velbegrunnet, slik at kommunene ikke får for mye frihet til å spesialtilpassede krav. Det vil bli viktig å balansere disse hensynene for å kunne ivareta en tilstrekkelig og trygg, men samtidig mer enhetlig saksbehandling.

Fleksible gebyr. Endringen i forventet saksbehandlingstid vil avhenge av kommunenes mulighet til å oppskalere eller effektivisere virksomheten. For at tiltakshavere skal oppleve den forventede nytten av at saksbehandlingstiden begynner å løpe tidligere, må kommunene ha tilstrekkelige ressurser til å behandle byggesøknadene raskere. Kommuner har mulighet til å styrke saksbehandlingskapasiteten ved å ansette flere medarbeidere, finansiert gjennom økte byggesaksgebyrer. Dette krever imidlertid godkjenning fra kommunestyret. I enkelte tilfeller kan også maksimalgrenser for byggesaksgebyrene være en barriere for å øke finansieringsgrunnlaget. Dette kan hindre at man oppnår raskere saksbehandling i tilfeller hvor man heller ikke har anledning til å reallokere ressurser internt til byggesaksbehandling i hektiske perioder.

Pedagogiske tiltak. Det er et mål at tiltaket skal bidra til mer effektiv saksbehandling i kommunene. Dersom kommunene bruker mindre tid på å skrive mangelbrev, frigjøres tid til saksbehandling som kan redusere presset innad i byggesaksavdelingene. Byggesaksbehandlingen kan også effektiviseres gjennom at det blir mer tydelig for saksbehandlerne hva slags dokumentasjon som skal etterspørres. Ettersom mange byggesaksavdelinger opplever høyt gjennomtrekk av ansatte vil for eksempel korte webinarer kunne bidra til mindre usikkerhet blant saksbehandlerne, samt økt effektivitet og presisjon i mangelbrevene. Det er her også en sentral forutsetning at kommunene forholder seg til de samme kravene og sjekklistene som søkerne. Dette innebærer at det må ryddes i sjekklistene både internt i kommunen og på DiBKs nettsider.

Referanseliste

Direktorat for økonomistyring. (2018). *Veilder i samfunnsøkonomiske analyser.*

Direktoratet for byggkvalitet. (2022). *Enklere og mer effektiv søknadsbehandling.*

Direktoratet for byggkvalitet. (u.å.). *Byggesaksforskriften (SAK10) med veiledning*. Hentet fra https://dibk.no/regelverk/sak/

Direktoratet for økonomistyring. (2018). *Veilder i samfunnsøkonomiske analyser.*

Finansdepartementet. (2021). *Prinsipper og krav ved utarbeidelse av samfunnsøkonomiske analyser. Rundskriv R-109.*

Kommunal- og distriktsdepartementet. (2022). *Tildelingsbrev Direktoratet for byggkvalitet 2022.*

Kommunal- og distriktsdepartementet. (2023). Tildelingsbrev Direktoratet for byggkvalitet 2023.

KS. (2022). *Lønnsstatistikk*. Hentet fra https://www.ks.no/fagomrader/statistikk-og-analyse/lonnsstatistikk-for-ks-tariffomrade/publisert-lonnsstatistikk/

KS. (2023). *Lønnsstatistikk om kommunal forvaltning.*

Menon Economics. (2022). *Samfunnsøkonomisk vurdering av virkninger av tiltak knyttet til tidsfrister i byggesaksbehandling.*

Menon Economics. (2022). *Ståa i norske kommuner (Menon-publikasjon nr. 46/2022).*

Plan- og bygningsloven. (2008). *Lov om planlegging og byggesaksbehandling (LOV-2008-06-27-71).* Hentet fra Lovdata: https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71

Rodrik, D., Lane, N., & Juhász, R. (2023). *The New Economics of Industrial Policy.*

Samfunnsøkonomisk analyse. (2021). *Analyse av kommunal byggesaksbehandling og tilsyn (Rapport 19-2021).*

Statistisk sentralbyrå. (2022). *13021: Byggesøknader, etter rammevilkår og søknadstype (K) 2015 - 2021*. Hentet fra https://www.ssb.no/statbank/table/13021/

Statistisk sentralbyrå. (2022). *13434: KOSTRA-nøkkeltall for plan- og byggesaksbehandling, etter region, statistikkvariabel og år.* Hentet fra https://www.ssb.no/statbank/table/13434/tableViewLayout1/

Statsbygg. (2020). *Veilder i samfunnsøkonomiske analyser i byggsektoren.*

Vedlegg

Vedlegg 1: Liste over intervjuobjekter

Intervjuobjekt	Type virksomhet
Holte Consulting	Ansvarlig foretak
Norconsult	Ansvarlig foretak
Asplan Viak	Ansvarlig foretak
Teknaconsult	Ansvarlig foretak
Boligprodusentene	Medlemsforening
Trondheim kommune	Kommune
Risør kommune	Kommune
Harstad kommune	Kommune
Asker kommune	Kommune
Rana kommune	Kommune
Vestvågøy kommune	Kommune
Arendal kommune	Kommune
Kongsberg kommune	Kommune
Tønsberg kommune	Kommune



Menon Economics analyserer økonomiske problemstillinger og gir råd til bedrifter, organisasjoner og myndigheter. Vi er et medarbeidereiet konsulentselskap som opererer i grenseflatene mellom økonomi, politikk og marked. Menon kombinerer samfunns- og bedriftsøkonomisk kompetanse innenfor fagfelt som samfunnsøkonomisk lønnsomhet, verdsetting, nærings- og konkurranseøkonomi, strategi, finans og organisasjonsdesign. Vi benytter forskningsbaserte metoder i våre analyser og jobber tett med ledende akademiske miljøer innenfor de fleste fagfelt. Alle offentlige rapporter fra Menon er tilgjengelige på vår hjemmeside www.menon.no.

+47 909 90 102 | post@menon.no | Sørkedalsveien 10 B, 0369 Oslo | menon.no

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Vedlegg til saksnr. 2025/14455–5
Saksbehandler: Iselin Trømborg Nordberg, Byggesak og geomatikk

Dato 18.06.2025

Forslag til høringsuttalelse fra Fredrikstad kommune - Høring om forslag til endringer i reglene om søknad og dokumentasjon i byggesaker

Fredrikstad kommune er skeptisk til forslaget, og er bekymret for at det vil virke mot sin hensikt. Kommunen er redd søknadene vil bli mer mangelfulle eller av lavere kvalitet, enn i dag. Forslaget oppfattes ikke som en forenkling av regelverket.

Kommunen anser det som upraktisk med en «må»-liste over dokumentasjon når en del av kravene er irrelevante i mange saker. Videre vurderer kommunen at det er en del av det som faktisk *må* sendes inn, som mangler på «må»-lista. Kommunens oppfatning er at dagens innretning fungerer godt. Kommunen har bekymring for at endringene vil medføre færre komplette søknader og tegningssett.

Fredrikstad kommune er enig i at en konkret liste over hva slags dokumentasjon som er nødvendig for ulike byggetiltak vil kunne gi økt trygghet for saksbehandlerne, spesielt for de som er uerfarne, samt forutsigbarhet i saksbehandlingen. Det samme vil gjelde for søkerne, både foretak og privatpersoner. At alle kommuner har mer enhetlig praksis vil også være en stor fordel. Det er imidlertid store forskjeller i hvilke tiltak som omsøkes – alt fra eneboliger, hytter og boligblokker, til skilt, trafo-stasjoner, brygger, vann- og avløpsledninger og solcellepaneler. Det er derfor vanskelig å stille opp regler som gir fullstendig tydelighet i hvilken dokumentasjon som er relevant for ethvert tiltak. Videre vil ikke reglene forenkle vurderinger knyttet til om dokumentasjonen har tilstrekkelig kvalitet. Kommunen anser at en veileder, med en oversikt over de vanligste tiltakstypene og hvilken dokumentasjon som minst må sendes inn for hvert tiltak, vil kunne være en foretrukket løsning.

Videre savner kommunen krav til digitale søknader med innsendingskontroll, istedenfor kommunens mottakskontroll. Kommunen mener at ansvaret må legges hos søker i større grad, for en kontroll av at alle dokumenter er innsendt.

Kommunens mottakskontroll innebærer at man utfører en kontroll på at nødvendig dokumentasjon er til stede, og eventuelt etterspør manglende dokumentasjon, uten å samtidig vurdere kvaliteten av dokumentasjonen. Dette innebærer at søkere risikerer først å få et brev som lister opp manglende dokumentasjon, for deretter å få et brev som lister opp manglene *ved* dokumentasjonen. Når vi vet at digital innsendingskontroll er teknisk gjennomførbart, mener vi det er lite hensiktsmessig å legge opp til at kommunene skal utføre utstrakt mottakskontroll.

Når det gjelder de mer konkrete forslagene, bemerkes det også at forslag til ny § 5-4, § 5-5 og § 5-6 motsier seg selv da det først fremgår at opplysningene alltid skal være med, mens selve opplistingen i eksempelvis (h) viser til *nødvendig søknad om dispensasjon* og (d) viser

til *nødvendige rettigheter til atkomst, vannforsyning og avløp er sikret.* Om forhold er relevant gjelder imidlertid også en rekke av de andre bokstavene i opplistingen, og da er man tilbake til dagens § 5-4 som kun krever inn nødvendige/relevante opplysninger/dokumentasjon.

Dagens § 5-4 sier at ivaretakelse av tiltakets visuelle kvaliteter er relevante opplysninger ved søknaden. Bestemmelsen omfavner da både opplysninger om visuelle kvaliteter i forhold til krav i reguleringsplan og i plan- og bygningsloven § 29-2. Bestemmelsen omfavner da også både tegningsdokumentasjon og redegjørelse slik at kommunen kan be om en redegjørelse for tiltakets visuelle kvaliteter. En slik redegjørelse kan være til nødvendig hjelp for det faglige skjønnet kommunen er pålagt å utøve i henhold til plan- og bygningsloven § 29-2. Ut fra dette er det svært uheldig at opplysninger om visuelle kvaliteter ved nytt forslag er redusert til kun å omfatte det som fremgår av tegningsdokumentasjonen. Kommunene må ha mulighet til å be om redegjørelse ved behov.

Søknadspliktige byggetiltak er svært forskjellige, og det er ofte svært forskjellig hva som må vurderes i den enkelte byggesak. Ut fra dette synes det problematisk å sette krav til hva et vedtak minimum må inneholde. Det må være mulig å gjøre enkle saker enkelt. Skal det likevel være en slik liste bør teksten være «*Vedtaket skal som minimum inneholde følgende opplysninger dersom det er relevant for tiltaket:»*
Det bemerkes i denne forbindelse at visuelle kvaliteter også er noe kommunen skal vurdere (dersom relevant), jf. plan- og bygningsloven § 29-2 som viser til kommunens skjønn.

Som nevnt er kommunen skeptisk til at søknader vil kunne inneholde irrelevant informasjon. Videre vil det også kunne være tilfeller der det er relevant å kreve dokumentasjon, der kommunen ikke har hjemmel til å kreve inn denne dokumentasjonen i henhold til lovverket. Kommunen anser at det vil være vanskelig å skape konkrete og tydelige bestemmelser som fanger opp ethvert søknadstilfelle, og at det hadde vært mer hensiktsmessig om det ble utarbeidet en god veileder.

Dersom direktoratet og departementet går videre med forslaget, foreslår kommunen at det gjennomføres en språkvask, og justering/samordning av begreper. «Kan»- og «bør»-bestemmelser må unngås så langt det lar seg gjøre.

Innspill til konkrete bestemmelser:

§ 5-1 første ledd:
«*Søknad med vedlegg skal presenteres i en oversiktlig form og sendes kommunen i ett eksemplar. Erklæring om ansvarsrett sendes kommunen i ett eksemplar. Hvis ansvarlig foretak sender erklæring om ansvarsrett direkte til kommunen, skal foretaket samtidig sende kopi av erklæringen til ansvarlig søker*.»

Kommunen mener bestemmelsen om at søknad om erklæring om ansvarsrett kun skal sendes inn i ett eksemplar er unødvendig da det antas at ingen sender inn dette i flere eksemplarer lenger.

§ 5-2:
«Hvis tiltaket er avhengig av dispensasjon, skal *varselet gi informasjon* om hvilken bestemmelse det *søkes om dispensasjon* fra. Hvis dispensasjonen berører *interessene* til naboer eller gjenboere, skal *i tillegg* begrunnelsen for søknaden om dispensasjon vedlegges.»

Kommunen mener at bestemmelsen bør endres til:

Hvis tiltaket er avhengig av dispensasjon, og dispensasjonen berører interessene til naboer eller gjenboere, skal varselet gi informasjon om hvilken bestemmelse det søkes om dispensasjon fra, og begrunnelsen for søknad om dispensasjon skal vedlegges.

§ 5-4 bokstav d:
«*om nødvendige rettigheter til atkomst, vannforsyning og avløp er sikret»*

Kommunen mener det bør stå «dokumentasjon på at *nødvendige rettigheter til atkomst, vannforsyning og avløp er sikret*». Tilsvarende gjelder for bestemmelsen i § 5-6.

§ 5-4 bokstav g:
«*tiltakets areal og grad av utnytting på eiendommen etter tiltaket er utført*»

Kommunen mener at vi må vite hele arealet etter at tiltaket er utført, ikke bare grad av utnytting. Tilsvarende gjelder for bestemmelsen i § 5-6.

§ 5-4 bokstav h:
«*nødvendig søknad om dispensasjon*»

Det fremkommer ikke hva slags dokumentasjon som skal vedlegges søknad om dispensasjon, og heller ikke hva kommunen har mulighet til å innhente av dokumentasjon for å vurdere dispensasjonssøknaden. Kommunen foreslår å legge til en setning om at kommunene kan innhente relevant dokumentasjon som er nødvendig for å vurdere dispensasjonssøknaden. Tilsvarende gjelder for bestemmelsen i § 5-6.

§ 5-4 bokstav j:
«*målsatt situasjonsplan som viser tiltakets plassering på eiendommen og minsteavstand til nærmeste nabogrense. For innvendige tiltak i eksisterende byggverk som ikke berører omgivelsene, er det tilstrekkelig med situasjonskart med angivelse av hvilket byggverk tiltaket gjelder.*»

Kommunen mener at situasjonsplan også må vise eksisterende bebyggelse. Tilsvarende gjelder for bestemmelsen i § 5-6.

§ 5-4 bokstav k:
«*målsatte tegninger som viser tiltakets høyde, lengde og bredde, og visuelle kvaliteter. For innvendige tiltak i eksisterende byggverk er det tilstrekkelig med plan- og snittegninger som viser tiltaket.*»

Kommunen mener at det også må innsendes plantegninger, i de aller fleste saker. Plantegningene må vise eksisterende situasjon og omsøkt situasjon, oftest for hele bygget. Videre mener kommunen at det må stå i bestemmelsen at tegningene skal vise terreng før og etter tiltaket. Tilsvarende gjelder for bestemmelsen i § 5-6.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2023/29366
Dokumentnr.: 8
Løpenr.: 221722/2025
Klassering: 033
Saksbehandler: Irene Lundstrøm

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	28.08.2025	78/25

Spørsmål til utvalgsleder: Håndtering av eldre reguleringsplaner

Fra: Voica D. Imrik (Arbeiderpartiet)

Viser til sak i Fredrikstad Blad om utbygging i tråd med reguleringsplan fra 1987 på Langøya på Kråkerøy:
https://www.f-b.no/jurist-om-krakeroy-utbyggingen-veldig-lite-demokratisk/s/5-59-3666993

- Hvilke vurderinger ble gjort før det ble gitt byggetillatelser av om planen om hytteutbygging på Langøya fra 1987 kan anses som oppdatert med tanke på dagens kunnskap, lovverk og politikk?
- Ble planens egnethet vurdert ved innvilgelse av dispensasjoner i saken?
- Er det flere eldre reguleringsplaner i Fredrikstad kommune (dvs. fra før 2009 da oppdatert plan- og bygningslov trådte i kraft) som ikke er realisert enda? Og berører disse grønt-/naturområder?